

VOLGNUMMER
119-2014

DATUM
28 oktober 2014

ORGANISATIEONDERDEEL
BO-Ruimte

CORRESPONDENTIENUMMER
2014-40460

BIJLAGEN
1

RAADSCOMMISSIE
Stadsontwikkeling

ONDERWERP RAADSVORSTEL
Gebiedsvisie Buitengoed Geul en Maas

STELLER
Goessen/350 4565
henk.goessen@maastricht.nl

AAN DE GEMEENTERAAD,

1. Samenvatting

In 2008 is gestart met de regionale samenwerking voor het gebied Landgoederenzone Maastricht-Meerssen-Valkenburg aan de Geul. Het Buitengoed Geul & Maas is een voortzetting van deze regionale samenwerking.

Op 5 september 2013 hebben de vier samenwerkende overheden (provincie Limburg, gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul) ingestemd met:

1. het laten vervaardigen van een compacte, integrale en gebiedsdekkende totaalvisie (Gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas) op basis van beschikbaar materiaal;
2. het laten uitwerken van het thema cultuurhistorie in samenhang met fysiek-morfologisch-landschappelijke structuren als integraal onderdeel van de Gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas.

Thans ligt ter vaststelling voor de gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas als kader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

2. Beslispunten

1. De gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas (d.d. 8 september 2014) vast te stellen als kader voor toekomstige ontwikkelingen en als leidraad voor verdere geïntegreerde activiteiten:
 - Bij ingrepen in het watersysteem, inclusief vraagstukken met betrekking tot afkoppeling van hemelwater, het ontkluizen van beeklopen en het herstel van brongebieden;
 - Bij ingrepen in het landschappelijk en ecologisch raamwerk en de wijze waarop de landgoederen daarin verankerd liggen;
 - Bij vraagstukken omtrent behoud, herstel en herbestemming van de boedel van erfgoed inclusief vraagstukken omtrent behoud en herstel van de onderlinge historische relaties tussen objecten uit de boedel van erfgoed;
 - Voor het geven van richting aan economische ontwikkeling en de integratie van nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van de kwaliteiten van het Buitengoed Geul & Maas binnen de context van ruimtelijke speerpunten;
 - Voor ontwikkelingen in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied.
2. De begrenzing van het Buitengoed Geul & Maas conform de aanduiding in de gebiedsvisie vast te stellen.



3. Aanleiding

In 2008 is gestart met de regionale samenwerking voor het gebied Landgoederenzone Maastricht-Meerssen-Valkenburg aan de Geul.

Voor de gebiedsontwikkeling Maastricht Valkenburg (later Regiofonds Maastricht Valkenburg) is in 2010 een samenwerkingsovereenkomst opgesteld en ondertekend door de gemeenten Maastricht en Valkenburg aan de Geul en de provincie. Deze samenwerkingsovereenkomst is nog steeds geldig. Vanaf 2010 vervulde de provincie een trekkersrol. Daar de concrete projectuitvoeringen bij de gemeenten liggen is in 2012 besloten om de trekkersrol bij de gemeenten te leggen. De gemeente Maastricht vervult sindsdien de bestuurlijke trekkersrol middels voorzitterschap van de Stuurgroep Regiofonds Maastricht-Valkenburg. Inmiddels fungeert de Stuurgroep Regiofonds als Stuurgroep Buitengoed Geul & Maas (voorheen Landgoederenzone) en is de gemeente Meerssen als samenwerkingspartner hierbij aangeschoven.

In het Buitengoed Geul & Maas Maastricht-Meerssen-Valkenburg aan de Geul wordt samen met bewoners, gebruikers, ondernemers en overheid gewerkt aan behoud, beheer en (her)ontwikkeling (inclusief het zoeken naar nieuwe economische dragers) van het cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Vanaf de zomer 2013 wordt volgens een programmatische aanpak ingezet op een aantal sporen zoals:

- lopende (regiofonds)projecten binnen de vier overheidsorganisaties
- het opstellen van een gebiedsvisie voor het Buitengoed Geul & Maas
- het organiseren van draagvlak en samenwerking tussen verschillende belanghebbenden om de gebiedsvisie te vertalen naar mogelijkheden in de praktijk om tot realisatie te komen. Dit is de basis voor de projecten-agenda c.q. het uitvoeringsprogramma voor de komende jaren (tot en met 2017).

Doel van deze programmatische aanpak is: het op duurzame wijze ontwikkelen en zichtbaar, toegankelijk, aantrekkelijk en beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed, de waarden van natuur/landschap en het watersysteem van het Buitengoed Geul & Maas zodat er een aantrekkelijke, groene leefomgeving ontstaat voor de bewoners en gebruikers ervan.

Een van de pijlers van de programmatische aanpak is het vervaardigen van een gebiedsvisie voor het gebied. Op 5 september 2013 hebben de vier samenwerkende overheden (provincie Limburg, gemeenten Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul) ingestemd met:

1. het laten vervaardigen van een compacte, integrale en gebiedsdekkende totaalvisie (Gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas) op basis van beschikbaar materiaal
2. het laten uitwerken van het thema cultuurhistorie in samenhang met fysiek-morfologisch-landschappelijke structuren als integraal onderdeel van de Gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas.

De gebiedsvisie wordt voorgelegd aan de drie gemeenteraden ter vaststelling en ter sondering aan de Statencommissie Cultuur, Welzijn en Leefomgeving (CWL) van de Provincie Limburg. Het cultuurhistorisch onderdeel is een nadere uitwerking van het algemene kader van de gebiedsvisie en is als bijlage van de visie opgenomen.



4. Relatie met bestaand beleid

De gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas is een uitwerking/verbijzondering van de gemeentelijke structuurvisies. Het is een tussenstap die richting geeft aan actualisaties van bestemmingsplannen en aanpalende beleidsvisies. De gebiedsvisie is tevens richtinggevend:

- Bij ingrepen in het watersysteem, inclusief vraagstukken met betrekking tot afkoppeling van hemelwater, het ontkluizen van beeklopen en het herstel van brongebieden;
- Bij ingrepen in het landschappelijk en ecologisch raamwerk en de wijze waarop de landgoederen daarin verankerd liggen;
- Bij vraagstukken omtrent behoud, herstel en herbestemming van de boedel van erfgoed inclusief vraagstukken omtrent behoud en herstel van de onderlinge historische relaties tussen objecten uit de boedel van erfgoed;
- Voor het geven van richting aan economische ontwikkeling en de integratie van nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van de kwaliteiten van het Buitengoed Geul & Maas binnen de context van ruimtelijke speerpunten;
- Voor ontwikkelingen in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied.

De gebiedsvisie is een kader voor toekomstige ontwikkelingen en wordt derhalve voorgelegd aan de drie gemeenteraden ter vaststelling.

5. Gewenst beleid en mogelijke opties

Ten aanzien van voorstel onder punt 1 (vaststellen gebiedsvisie) kan het volgende worden opgemerkt.

Op basis van beschikbaar materiaal is Landschapsarchitectenbureau Verbeek aan de slag gegaan om een gebiedsvisie voor het Buitengoed Geul & Maas tot stand te brengen. De verschillende beschikbare documenten die vanuit het regiofonds Maastricht Valkenburg zijn opgesteld zijn samengevoegd en geactualiseerd op basis van nieuwe kaders zoals de Structuurvisie Maastricht 2030 (2012), het Provinciaal Omgevingsplan Limburg (2014), de Structuurvisie Buitengebied Meerssen (2012), Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittern, Vaals en Valkenburg aan de Geul (2012). Met diverse stakeholders in het gebied (zoals Waterschap Roer en Overmaas, natuur beherende organisaties, landgoedeigenaren, ondernemers en buurtorganisaties) is tevens gekeken naar ontwikkelingen die de komende tijd een rol (gaan) spelen in het gebied. Dit participatieve proces verliep zowel in afzonderlijke overleggen als in gezamenlijke sessies (inspiratiesessies in februari 2014 en verdiepingssessies in mei 2014). Tevens is er voor bewoners en betrokkenen een rondtour met panelen van de concept visie van mei tot en met juli door het gebied georganiseerd waar mensen de verschillende onderdelen van de visie en de samenhang op panelen konden bekijken en hierop konden reageren.

Resultante is een integraal en consequent geheel dat de basis biedt voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen in het Buitengoed Geul & Maas. Hiermee wordt een eenduidig kader meegegeven aan alle stakeholders binnen het gebied. Vanuit verschillende speerpunten is het ontwikkelperspectief voor het Buitengoed Geul & Maas opgebouwd:

- Watersysteem
- Landschappelijk en ecologisch raamwerk
- Boedel van erfgoed
- Economie en functies
- Ontsluiting en toegankelijkheid



Binnen het Buitengoed Geul & Maas streven we naar eenheid, zowel fysiek als mentaal. Dit neemt echter niet weg dat binnen het gebied ook bepaalde accenten/verschillen bestaan die bepalend zijn voor de visie. Hiertoe is het gebied opgedeeld in een drietal zones:

- Maasdal (accent op grootschalige natuurontwikkeling en landbouw met recreatief medegebruik)
- Geuldal (gekenmerkt door markant reliëf met accenten op bijzondere natuurwaarden en unieke belevingswaarde van het dal)
- Tuinen van Maastricht (deze liggen in een vlak gebied aan de voet van het Heuvelland en zijn gekoppeld aan de Kanjel, Fontein & Tapgraaf. Het accent ligt hier op de bijzondere hoge dichtheid aan monumentale objecten, op de nabijheid van en de samenhang met de stad en de industrie van Maastricht en de daarbij behorende ontsluiting en voorzieningen).

Het cultuurhistorisch onderdeel is binnen de Gebiedsvisie nader uitgewerkt om een evenwichtige beschrijving en samenhang van economische, ruimtelijke en landschappelijke elementen te waarborgen.

Ten aanzien van beslispunt 2 (vaststellen begrenzing) kan het volgende worden opgemerkt.

De begrenzing van het gebied wordt gevormd door van het Geuldal benedenstrooms van Schin op Geul inclusief de dalhellingen en het stroomgebied van de Watervalderbeek, de Kanjel, de Gelei en de Fontein & Tapgraaf. De westelijke begrenzing is de Maas. Bovenstrooms van Schin op Geul houdt de stedelijke invloedssfeer op. De landgoederen die hier liggen staan vooral in wisselwerking met het Heuvelland en behoren niet tot het Buitengoed Geul & Maas.

Omdat er sprake is van een visie is er geen harde grens van het gebied. Ontwikkelingen die plaatsvinden over de grenzen van het gebied heen, maar die een relatie hebben met de verschillende speerpunten van het gebied zouden in samenhang gezien moeten worden en waar mogelijk moeten verbindingen gelegd kunnen worden.

6. Duurzaamheid en gezondheid

Niet van toepassing

7. Personeel

Niet van toepassing

8. Informatie en automatisering

Niet van toepassing

9. (Duurzame) aanbestedingen

Niet van toepassing

10. IBOR beheersparagraaf

Niet van toepassing



11. Financiën

De kosten voor het vervaardigen van de gebiedsvisie zijn afgedekt uit de reeds beschikbare procesmiddelen Buitengoed Geul & Maas (voorheen procesmiddelen Regiofonds Maastricht Valkenburg en Landgoederenzone).

Voor voorbereidende zaken zoals haalbaarheidsonderzoeken, communicatie en pilots worden de reeds beschikbare procesmiddelen ingezet (resterend per 1 september 2014 na aftrek organisatiekosten programmteam en lopende verplichtingen € 350.000). Hier zal de komende jaren geen extra inleg van de samenwerkende overheden in worden gevraagd.

Voor de uitvoering van de gebiedsvisie wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande budgetten en subsidies. Voor concrete projecten wordt eerst gekeken naar beschikbare budgetten vanuit de diverse beleidskaders en naar beschikbare subsidieregelingen.

Het Buitengoed Geul & Maas als programma heeft zelf in 2014/2015 Impulsmiddelen EHS ter beschikking (totaal 1,5 miljoen waarvan momenteel circa € 875.000 nog beschikbaar is). Dit zijn provinciale middelen die ingezet kunnen ten behoeve van de ondersteuning van projecten op het gebied van Natuur (zowel robuuste projecten als ook kleinschalige in en rond steden en dorpen) en op het gebied van Leefbaarheid en sociale cohesie. Randvoorwaarden is dat projecten eind 2015 zijn uitgevoerd en de indiener zorgt voor 50% cofinanciering.

Bij geheel niet of niet voldoende beschikbaarheid van reguliere financiële middelen, zal in de toekomst een beroep moeten worden gedaan op het budgetrecht van Provinciale Staten en de gemeenteraden om beeldbepalende, en voor de ontwikkeling van het gebied belangrijke projecten van financiële dekking te voorzien. Dit zal altijd via een apart voorstel aan de Staten c.q. aan de Gemeenteraad moeten worden voorgelegd

12. Voorstel

1. De gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas (d.d. 8 september 2014) vast te stellen als kader voor toekomstige ontwikkelingen en als leidraad voor verdere geïntegreerde activiteiten:
 - Bij ingrepen in het watersysteem, inclusief vraagstukken met betrekking tot afkoppeling van hemelwater, het ontkluizen van beeklopen en het herstel van brongebieden;
 - Bij ingrepen in het landschappelijk en ecologisch raamwerk en de wijze waarop de landgoederen daarin verankerd liggen;
 - Bij vraagstukken omtrent behoud, herstel en herbestemming van de boedel van erfgoed inclusief vraagstukken omtrent behoud en herstel van de onderlinge historische relaties tussen objecten uit de boedel van erfgoed;
 - Voor het geven van richting aan economische ontwikkeling en de integratie van nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van de kwaliteiten van het Buitengoed Geul & Maas binnen de context van ruimtelijke speerpunten;
 - Voor ontwikkelingen in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied.
2. De begrenzing van het Buitengoed Geul & Maas conform de aanduiding in de gebiedsvisie vast te stellen.

13. Vervolg / Planning

De gebiedsvisie geeft de kaders voor de ontwikkeling van het gebied weer; als richtingwijzer zonder de mogelijke wegen ernaartoe al definitief vast te leggen. Vervolgstep is de beantwoording van de



VOLGNUMMER
119-2014

vraag “Hoe kunnen we uitvoering gaan geven aan de visie? Wat zijn mogelijke projecten/activiteiten/evenementen, wie zijn de partners en wanneer kunnen we starten? Op basis van een inventarisatie van lopende initiatieven (zowel van private partijen, vrijwilligers, organisaties als overheden) wordt momenteel een uitvoeringsprogramma opgesteld. Dit gaat in op de verschillende initiatieven en de rollen van de samenwerkende overheden als verbinder, aanjager en makelaar. Dit uitvoeringsprogramma wordt in het najaar 2014 aan de vier colleges van de samenwerkende overheden aangeboden ter vaststelling. Provinciale Staten en de gemeenteraden worden hierover geïnformeerd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

P.J. Buijtels.

De Burgemeester,

O. Hoes.

Raadsvoorstel



14. Communicatie richting raad

Communicatie over de gebiedsvisie verloopt via de programma-organisatie waarin de vier samenwerkende overheden vertegenwoordigd zijn. Hiertoe is een communicatieplan opgesteld dat tevens onderdeel vormt van het uitvoeringsprogramma.

Aan de voorkant zijn stakeholders op diverse momenten betrokken en in de gelegenheid gesteld te reflecteren op de concept visie. Het traject van visie naar uitvoeringsprogramma is eveneens als participatief proces ingericht.

Communicatie vindt plaats via de gebruikelijke kanalen van de vier samenwerkende overheden. Voor het Buitengoed Geul & Maas wordt momenteel een website ontwikkeld, waar informatie over het gebied en de activiteiten van de diverse stakeholders te vinden is. Naar verwachting is de website in het najaar van 2014 online te bezichtigen.



BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

119-2014

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 28 oktober 2014,
organisatieonderdeel BO-Ruimte, no. 2014-40460;

gehoord de commissie Stadsontwikkeling ;

BESLUIT:

1. De gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas (d.d. 8 september 2014) vast te stellen als kader voor toekomstige ontwikkelingen en als leidraad voor verdere geïntegreerde activiteiten:
 - Bij ingrepen in het watersysteem, inclusief vraagstukken met betrekking tot afkoppeling van hemelwater, het ontkluizen van beeklopen en het herstel van brongebieden;
 - Bij ingrepen in het landschappelijk en ecologisch raamwerk en de wijze waarop de landgoederen daarin verankerd liggen;
 - Bij vraagstukken omtrent behoud, herstel en herbestemming van de boedel van erfgoed inclusief vraagstukken omtrent behoud en herstel van de onderlinge historische relaties tussen objecten uit de boedel van erfgoed;
 - Voor het geven van richting aan economische ontwikkeling en de integratie van nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van de kwaliteiten van het Buitengoed Geul & Maas binnen de context van ruimtelijke speerpunten;
 - Voor ontwikkelingen in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied.
2. De begrenzing van het Buitengoed Geul & Maas conform de aanduiding in de gebiedsvisie vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 25 november 2014.

De Griffier,

De Voorzitter,

Raadsbesluit

Buitengoed Geul & Maas

Buitengewoon Genieten

Integrale Gebiedsvisie

155

 **Buitengoed**
Geul & Maas
buitengewoon genieten
bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Buitengoed Geul & Maas

Buitengewoon Genieten

Integrale Gebiedsvisie

Initiatief

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Samenwerkende overheden Buitengoed Geul & Maas:

Provincie Limburg

Gemeente Maastricht

Gemeente Meerssen

Gemeente Valkenburg aan de Geul

Stakeholders

Stichting Landgoederenzone Maastricht - Meerssen - Valkenburg

Waterschap Roer en Overmaas

Natuurmonumenten

Stichting het Limburgs Landschap

Staatsbosbeheer

Landgoedeigenaren

Ondernemers

Buurtorganisaties

Projectnummer: PL-302.001

Datum: 8 september 2014

Status: concept



Inhoudsopgave

Samenvatting	7
Inleiding	15
1 Verdieping in de opgave: SWOT analyse	21
2 Integrale gebiedsvisie	29
3 Visie per speerpunt	35
3.1 Watersysteem	39
3.2 Landschappelijk en ecologisch raamwerk	51
3.3 Boedel van erfgoed	63
3.4 Economie en functies	75
3.5 Ontsluiting en toegankelijkheid	87
4 Prioritaire projecten	99
Bijlagen	103
Colofon	115

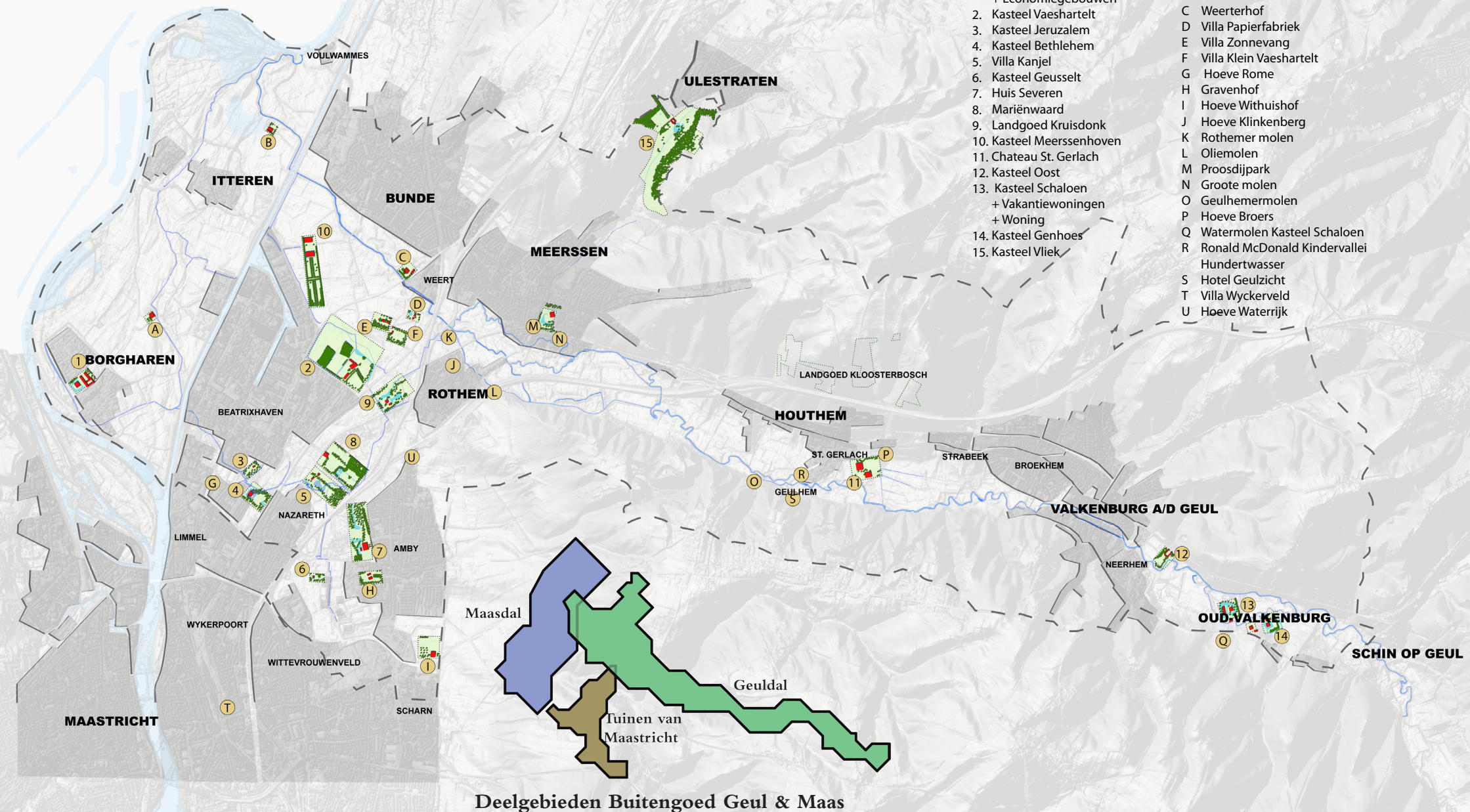
Ruimtelijke begrenzing van Buitengoed Geul & Maas

1 Kastelen,
landgoederen en
buitenplaatsen

A boerderij,
hoeve of
watermolen

1. Kasteel Borgharen
+ Economiegebouwen
2. Kasteel Vaeshartelt
3. Kasteel Jeruzalem
4. Kasteel Bethlehem
5. Villa Kanjel
6. Kasteel Geusselt
7. Huis Severen
8. Mariënwaard
9. Landgoed Kruisdonk
10. Kasteel Meerssenhoven
11. Chateau St. Gerlach
12. Kasteel Oost
13. Kasteel Schaloen
+ Vakantiewoningen
+ Woning
14. Kasteel Genhoes
15. Kasteel Vliek

- A Wiegershof
- B Kasteelhoeve Hartelstein
- C Weerterhof
- D Villa Papierfabriek
- E Villa Zonnevang
- F Villa Klein Vaeshartelt
- G Hoeve Rome
- H Gravenhof
- I Hoeve Withuushof
- J Hoeve Klinkenberg
- K Rothemer molen
- L Oliemolen
- M Proosdijpark
- N Groote molen
- O Geulhemermolen
- P Hoeve Broers
- Q Watermolen Kasteel Schaloen
- R Ronald McDonald Kindervallei
Hundertwasser
- S Hotel Geulzicht
- T Villa Wyckerveld
- U Hoeve Waterrijk



Deelgebieden Buitengoed Geul & Maas

Samenvatting

A Samenvatting uitgangssituatie

Een bijzonder gebied met bijzonder vraagstukken

Buitengoed Geul & Maas is het bijzondere gebied tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul, dat is gekoppeld aan de beekdalen van de Geul, de Watervalderbeek, de Kanjel (oude en nieuwe), de Gelei, de Fontein & Tapgraaf en eindigt in de Maasvallei. In dit gebied zijn diverse kastelen en landgoederen aanwezig waarvan de eigenaren door de eeuwen heen een sterke bijdrage hebben geleverd aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling en waarbij een wisselwerking is ontstaan tussen het stedelijk en landelijk gebied. Buitengoed Geul & Maas kenmerkt zich als gevolg daarvan door een grote dichtheid aan bijzondere (cultuurhistorische) elementen als kastelen, buitenhuizen, hoeves en watermolens, in samenhang met aan landgoedparken gerelateerde landschapstructuren en een op de landgoedparken afgestemd watersysteem. De economische basis voor de landgoederen manifesteert zich niet alleen op en om de landgoederen zelf, maar ook in het industriële erfgoed van de steden Maastricht en Valkenburg aan de Geul. Denk daarbij aan de talrijke kalksteengroeves en de fabrieken van Sphinx en Mosa. Maastricht was de eerste stad in Nederland waar zich de industriële revolutie voltrok. Ook de ontwikkeling van het toerisme in Nederland start in Buitengoed Geul & Maas en wel in Valkenburg aan de Geul, alwaar het Geuldal met kastelen, beboste hellingen, 'grotten' en de burcht van Valkenburg tot de verbeelding spreken, terwijl Maastricht de tweede stad van Nederland is wat betreft het aantal Rijksmonumenten en daarmee jaarlijks een groot aantal toeristen trekt.

Ondanks de bijzondere basis van Buitengoed Geul & Maas is het gebied in de loop der decennia doorsneden met bovenregionale infrastructuur, waardoor het gebied niet zondermeer als ruimtelijk samenhangend geheel beleefbaar is. Dit belemmert bijvoorbeeld de toeristisch-recreatieve uitwisseling tussen routestructuren van Maastricht en Meerssen enerzijds en Meerssen en Valkenburg aan de Geul anderzijds. Economische en demografische ontwikkelingen zorgen in de huidige situatie voor de noodzaak om nieuw elan te verbinden aan het gebied. Zo staan diverse (Rijks)monumenten leeg, waardoor verval op de loer ligt, zowel van gebouwen als van de omliggende buitenruimte en parken. Ook vindt een aantal ontwikkelingen plaats aan de noordrand van Maastricht, waardoor de historische samenhang tussen de landgoederen en het omringende landschap dreigt te verdwijnen, maar tegelijkertijd potenties gecreëerd worden die kunnen bijdragen aan het ontstaan van een duurzame toekomst voor Buitengoed Geul & Maas.

Buitengoed Geul & Maas als begrip

Buitengoed Geul & Maas als begrip voor het gebied tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul is afkomstig uit het Regiofonds Maastricht – Valkenburg aan de Geul. Vanuit dit kader zijn sinds 2008 door de gezamenlijke overheden projecten opgezet en uitgevoerd, waarbij tot op heden met name in de epicentra Maastricht en Valkenburg aan de Geul veel van de grond is gekomen. Het aandachtsveld is nu verschoven naar het tussenliggende gebied. Hier liggen diverse vraagstukken met betrekking tot het creëren van samenhang, zowel voor mens en dier,

als fysiek en mentaal. Daarnaast speelt de noodzaak tot herbestemming van erfgoed een grote rol om verval van de kernkwaliteiten van het landschap een halt toe te roepen. Landschappelijke kernwaarden mogen meer in samenhang worden gebracht zodat ze intenser beleefd worden door bewoners en gebruikers van het gebied en een meer natuurlijke verbinding ontstaat tussen Maastricht en Valkenburg aan de Geul. Daarnaast zijn wensen ontstaan voor de verbetering van verbindingen tussen de beide steden van Buitengoed Geul & Maas en het aangrenzende buitengebied: Buitengoed Geul & Maas als recreatief uitloophoek, representatieve stadsrand en als entree voor zowel stad als buitengebied.

Speerpunten binnen Buitengoed Geul & Maas

De voorliggende gebiedsvisie voor Buitengoed Geul & Maas verkent de potenties voor de ontwikkeling van Buitengoed Geul & Maas als samenhangend geheel met een gezamenlijke historie en een duurzaam toekomstperspectief. Daarbij staat integraliteit voorop. Binnen de integrale ontwikkeling van het gebied zijn vijf speerpunten te definiëren met elk hun eigen vraagstukken die echter zonder integrale benadering veelal niet, of niet op duurzame wijze oplosbaar zijn. In de gebiedsvisie staan de volgende speerpunten in hun onderlinge samenhang centraal:

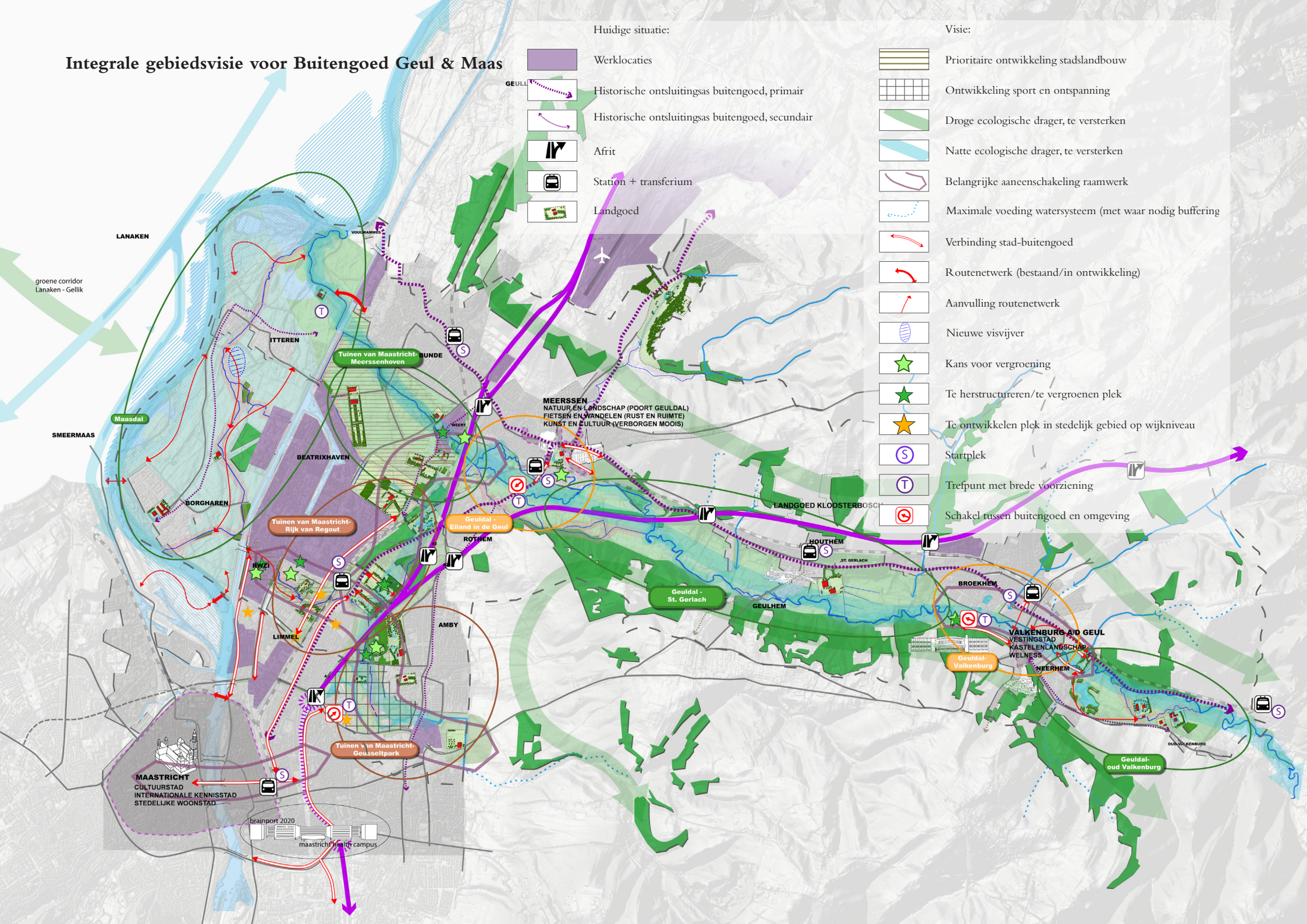
- **Watersysteem:** Het watersysteem vormt de levensader van Buitengoed Geul & Maas. De landgoederen zijn allemaal afhankelijk van de aanwezigheid en verschijningsvorm van het watersysteem. Daartoe is het watersysteem in de loop der jaren talloze malen aangepast teneinde te voldoen aan de wensen van de landgoedeigenaren en om te kunnen blijven functioneren na realisatie van grootschalige woningbouw-, industriële- en infrastructurele projecten.
- **Landschappelijk en ecologisch raamwerk:** Dit raamwerk heeft van oudsher een groot aantal functies in relatie tot de landgoederen, van de levering van grondstoffen, bouwstoffen en brandstoffen tot voedselproductie, het tentoonstellen van de getemde natuur en het bieden van ontspanningsmogelijkheden. De landgoederen liggen daarom van oudsher als bijna vanzelfsprekende objecten ingebed in het landschappelijk en ecologisch raamwerk. Daarnaast heeft de toeristenstad Valkenburg aan de Geul vanuit het verleden veel van haar aantrekkingskracht te danken aan de ruimtelijke weerslag van het landschappelijk en ecologisch raamwerk. Het in stand houden en verbinden van de kwaliteiten van dit landschap is daarom een belangrijk onderdeel van dit visiedocument.
- **Boedel van erfgoed:** Met de boedel van erfgoed wordt de weerslag van het verleden op het landschap bedoeld, de restanten van eeuwenlang ingrijpen in de ruimtelijke weerslag van de overige speerpunten en de waarde die deze restanten vertegenwoordigen in de beleving van huidige en toekomstige generaties. De focus ligt in deze gebiedsvisie op de landgoederen, hun historische relatie met het omringende landschap en hun relatie met Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul. De kwaliteit van de huidige boedel van erfgoed vormt de basis voor het creëren van duurzame oplossingen voor behoud, herstel en herbestemming.

- **Economie en functies:** Ten behoeve van de duurzame instandhouding van de landgoederen in Buitengoed Geul & Maas is het van het grootste belang, dat continuïteit bestaat in de bedrijfsvoering en/of bewoning. Zonder inkomsten en een duurzame bestemming is herstel en onderhoud niet mogelijk. Vanuit het speerpunt economie en functies en vanuit de context van de regio wordt daarom gezocht naar nieuwe 'vliegwielen', nieuwe ontwikkelingen/gebruiksvormen/bedrijvigheid, die bijdragen aan een duurzame instandhouding van de landgoederen en zorg dragen van het behoud van de kwaliteit van Buitengoed Geul & Maas. Buitengoed Geul & Maas ontwikkelt daarbij een eigen karakter, in aanvulling op de kwaliteiten van de omringende steden.
- **Ontsluiting en toegankelijkheid:** Wil Buitengoed Geul & Maas een plek veroveren in de harten van inwoners, gebruikers en bezoekers, dan is de toegankelijkheid van het gebied en de ontsluiting vanuit de omgeving van groot belang. Het gaat daarbij enerzijds om woonwerkverkeer en anderzijds om de routestructuren voor recreanten. De nadruk ligt daarbij op de toegankelijkheid van het gebied voor de inwoners van Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul en de tussenliggende kernen. Zij zijn degenen voor wie het landschap bedoeld is, door wie het landschap gevormd is en gebruikt wordt. Hun waardering voor de kwaliteit van het landschap draagt bij aan het creëren van initiatieven en draagvlak voor nieuwe economische perspectieven om de kwaliteit in stand te kunnen houden.

Deelgebieden binnen Buitengoed Geul & Maas

Buitengoed Geul & Maas vormt nog geen duidelijke eenheid met een herkenbare samenhang in landschap en routestructuren. Lokaal is deze samenhang en eenheid wel aanwezig, maar wordt deze ingeperkt door de aanwezigheid van bovenregionale infrastructuur en de bebouwde omgeving. Vanuit de wens om te komen tot een samenhangend watersysteem, landschappelijk en ecologisch raamwerk en een samenhangende routestructuur en het herstel van historische relaties tussen de landgoederen onderling wordt gestreefd naar eenheid, zowel fysiek als mentaal. Dit neemt echter niet weg dat binnen het geheel ook bepaalde accenten/verschillen bestaan die bepalend zijn voor de visie. Lokale kwaliteiten dienen niet onbenut te blijven. Zij kunnen juist dat stukje meerwaarde geven wat Buitengoed Geul & Maas uniek maakt. Deze 'onderliggende zonering' is hiernaast schematisch weergegeven. In het Maasdal ligt het accent op grootschalige natuurontwikkeling en landbouw met recreatief medegebruik. Het Geuldal wordt gekenmerkt door markant reliëf. Accenten liggen hier op de bijzondere natuurwaarden en de unieke belevingswaarde van het dal. De Tuinen van Maastricht liggen in een vlak gebied aan de voet van het Heuvelland en zijn gekoppeld aan de Kanjel, Gelei en Fontein & Tapgraaf. Het accent ligt hier op de bijzonder hoge dichtheid aan monumentale objecten, op de nabijheid van en de samenhang met de stad en de industrie van Maastricht en de daarbij behorende ontsluiting en voorzieningen.

Integrale gebiedsvisie voor Buitengoed Geul & Maas



Huidige situatie:

- Werklocaties
- Historische ontsluitingsas buitengoed, primair
- Historische ontsluitingsas buitengoed, secundair
- Afrit
- Station + transferium
- Landgoed

Visie:

- Prioritaire ontwikkeling stadslandbouw
- Ontwikkeling sport en ontspanning
- Droge ecologische drager, te versterken
- Natte ecologische drager, te versterken
- Belangrijke aaneenschakeling raamwerk
- Maximale voeding watersysteem (met waar nodig buffering)
- Verbinding stad-buitengoed
- Routenetwerk (bestaand/in ontwikkeling)
- Aanvulling routenetwerk
- Nieuwe visvijver
- Kans voor vergroening
- Te herstructureren/te vergroenen plek
- Te ontwikkelen plek in stedelijk gebied op wijkniveau
- Startplek
- Trefpunt met brede voorziening
- Schakel tussen buitengoed en omgeving

B Samenvatting integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas

Proces en opbouw integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas

Het doel is om samen met bewoners, gebruikers, ondernemers en overheid te komen tot behoud, herstel en (her)ontwikkeling van Buitengoed Geul & Maas. Daarom zijn belangenorganisaties, gemeenten en provincie Limburg betrokken geweest bij het opstellen van deze gebiedsvisie en hebben alle bewoners van het Buitengoed Geul & Maas de mogelijkheid gekregen om een inhoudelijke bijdrage te leveren via de door het gebied 'rondtrekkende' expositie van de concept gebiedsvisie. Omdat in het gebied al een aantal initiatieven is ontstaan, diverse ruimtelijke ontwikkelingen in gang zijn gezet en in het vigerende beleid van de overheid een aantal sturende uitspraken is gedaan, vormt de gebiedsvisie tevens een samenvatting op basis waarvan gezocht is naar samenhang en wederzijdse versterking zodat een meerwaarde gecreëerd wordt voor Buitengoed Geul & Maas als geheel.

De Gebiedsvisie voor Buitengoed Geul & Maas in het voorliggende document en omvat de integrale gebiedsvisie voor de ontwikkeling van Buitengoed Geul & Maas aan de Geul en de uitwerking van deze hoofdvisie in deelvisies voor de gebieden Geuldal, Maasdal en Tuinen van Maastricht. In deel B en C van deze samenvatting wordt nader ingegaan op de visie en deelvisies. In het voorliggende document is tevens een vijftal samen met belangenorganisaties, gemeenten en provincie Limburg gedefinieerde prioritaire projecten opgenomen. Dit betreft projecten die in hoge mate bijdragen in het creëren van samenhang in Buitengoed Geul & Maas, zowel fysiek als mentaal.

De losse bijlage bij de gebiedsvisie, in deze samenvatting niet nader beschreven, omvat een analyse op landgoedniveau van enkele representatieve landgoederen. Op basis van deze analyse zijn voor het landgoed specifieke aanbevelingen geformuleerd om te komen tot een duurzaam behoud van de cultuurhistorische waarden door (her)ontwikkeling van het landgoed en/of de functies op dat landgoed.

Status gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas

De gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas is richtinggevend:

- Bij ingrepen in het watersysteem, inclusief vraagstukken met betrekking tot afkoppeling van hemelwater, het ontkluizen van beeklopen en het herstel van brongebieden;
- Bij ingrepen in het landschappelijk en ecologisch raamwerk en de wijze waarop de landgoederen daarin verankerd liggen;
- Bij vraagstukken omtrent behoud, herstel en herbestemming van de boedel van erfgoed inclusief vraagstukken omtrent behoud en herstel van de onderlinge historische relaties tussen objecten uit de boedel van erfgoed;
- Voor het geven van richting aan economische ontwikkeling en de integratie van nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van de kwaliteiten van Buitengoed Geul & Maas binnen de context van de ruimtelijke speerpunten;
- Voor ontwikkelingen in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied.

In Buitengoed Geul & Maas wordt samen met bewoners, gebruikers, ondernemers en overheid gewerkt aan behoud, beheer en (her)ontwikkeling (inclusief zoeken naar nieuwe economische dragers) van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast wordt de komende tien jaar gewerkt aan het op duurzame wijze zichtbaar, toegankelijk, aantrekkelijk en beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed, de waarden van landschap/natuur en het watersysteem van Buitengoed Geul & Maas, zodat het gebied een plek kan veroveren in de harten van haar inwoners en gebruikers en een natuurlijke band ontstaat met de aanliggende steden.

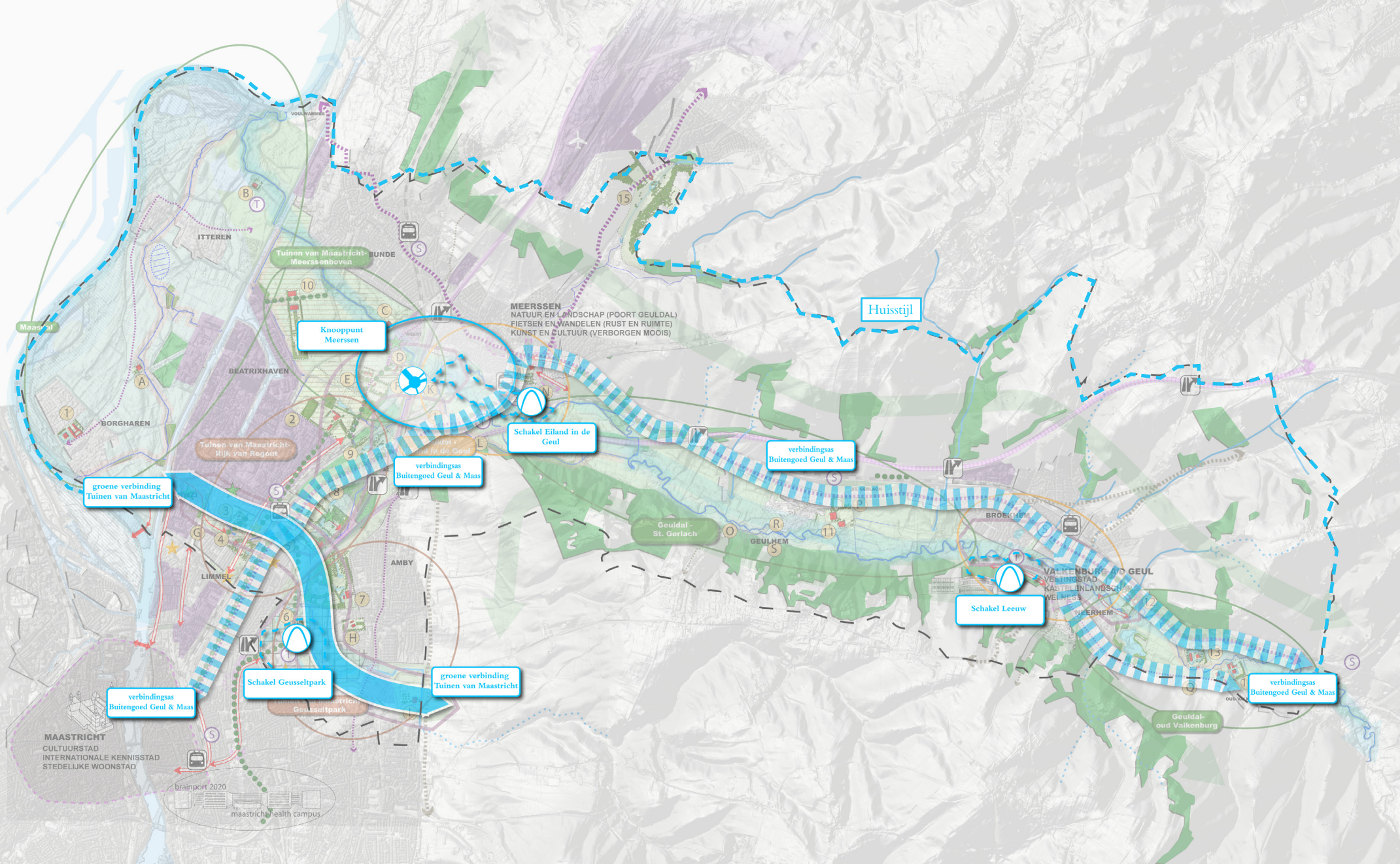
Vanuit de verschillende speerpunten is het ontwikkelingsperspectief voor Buitengoed Geul & Maas als volgt opgebouwd:

- Watersysteem: Herstel relatie tussen infiltratiegebied, brongebied, beeklopen en landgoederen, zodat het watersysteem als een ruimtelijk samenhangend systeem beleefbaar wordt, terwijl de Geul vrij optrekbaar is voor vis, watermolens blijven functioneren en gewaakt wordt voor overstromingsrampen. Dit vergt compromissen tussen natuur, cultuurhistorie, hemelwaterafkoppeling, ontkluising en drinkwatervoorziening, maar kan tegelijkertijd bijdragen aan het ontstaan van nieuwe allianties om Buitengoed Geul & Maas duurzaam in stand te houden, zowel ruimtelijk als functioneel.
- Landschappelijk en ecologisch raamwerk: Versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, zodat aaneengesloten structuren ontstaan met elk hun eigen karakteristiek, harmonieus samenhangend binnen het landschappelijk en ecologisch raamwerk en een solide basis vormend voor de ontwikkeling van de andere speerpunten, waarbinnen het vrij bewegen is voor mens en dier. Beheer en onderhoud van dit raamwerk is afgestemd op de te bereiken kwaliteit en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling en instandhouding van de andere speerpunten.
- Boedel van erfgoed: Behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van het landgoed en het cultuurhistorisch ensemble van gebouwen, park- en landschapsinrichting, waarbij tevens aandacht uitgaat naar de verankering van de landgoederen in hun hedendaagse context en de historische samenhang tussen nu losse objecten, terwijl de historische routestructuur van Buitengoed Geul & Maas als verbindend element fungeert, zowel tussen de landgoederen onderling als bijvoorbeeld tussen industrieel erfgoed en de landgoederen van de familie Regout. Dit biedt tevens handvatten voor verbindingen tussen stad en buitengebied, zodat een meer natuurlijke route ontstaat voor langzaam verkeer tussen bijvoorbeeld het centrum van Maastricht en Buitengoed Geul & Maas bij Vaeshartelt.
- Economie en functies: Behoud door (her-)ontwikkeling van bestaand erfgoed middels functie-invullingen die passend zijn bij het karakter van Buitengoed Geul & Maas, Buitengoed Geul & Maas op de kaart zetten en een aanvulling vormen van reeds aanwezige functies zonder daarmee concurrerend te zijn met ontwikkelingen in de omliggende steden. Doel is om daarmee aan particulieren en ondernemers kansen te bieden voor het ontplooiën van initiatieven. Daarbij wordt een zonering aangehouden middels de

profielen groene weldadigheid (functies passend bij rust en ruimte), levendigheid en verbreding (groene weldadigheid aangevuld met passende functies in het kader van verblijf, beleving en activiteiten) en levendigheid en verbreding in wisselwerking met de stad (de hiervoor benoemde functies aangevuld met passende bedrijvigheid). Zaken als verdunning van bebouwing zijn aan de orde als hiermee landschappelijke structuren in ere hersteld kunnen worden;

- Ontsluiting en toegankelijkheid: Komen tot een herkenbare vermarkting van Buitengoed Geul & Maas enerzijds, zodat deze in het collectieve geheugen van bewoners en gebruikers blijft hangen, terwijl anderzijds gewerkt wordt aan de verbetering van de fysieke ontsluiting van het gebied en het duiden van herkenbare representatieve startpunten en entrees.

De integrale visiekaart is een weergave van de bepalende gedachten voor het ontwikkelingsperspectief van Buitengoed Geul & Maas. De kaart toont verschillende ontwikkelingen in hun samenhang en geeft een totaalindruk.



C Samenvatting speerpunten Buitengoed Geul & Maas per deelgebied

Watersysteem

- **Geuldal:** Creëren van een balans tussen cultuurhistorie en ecologie door de hoofdtak van de Geul vrij te laten meanderen en voor vis vrij optrekbaar te maken enerzijds en de molentakken in stand te houden als onderdeel van het ensemble met de watermolens waarbij het menselijk ingrijpen in het watersysteem zichtbaar blijft anderzijds, terwijl tegelijkertijd de relatie tussen de Geul en de brongebieden in de bovenloop van de zijbeekjes hersteld wordt in aansluiting op het afkoppelen van hemelwater in de kernen;
- **Maasdal:** Maximaal inzetten op de ontsnippering van het Julianakanaal als barrière voor watergebonden flora en fauna en het op koers houden van het Rivierpark Maasvallei ten behoeve van het vergroten van de Waterveiligheid;
- **Tuinen van Maastricht:** Zorg dragen voor voldoende wateraanvoer vanuit de Gelei, Kanjel, Fontein & Tapgraaf, door afkoppeling van hemelwater in de wijken van Maastricht en het herstel van bron- en kwelsituaties. Ecologische kwaliteit en waterkwaliteit verbeteren en de historische samenhang tussen landgoederen en watersysteem waarborgen.

Landschappelijk en ecologisch raamwerk

- **Geuldal:** Versterken landschappelijk raamwerk door maximaal in te zetten op realisatie van het Natuurnetwerk Nederland in de vorm van de goudgroene en zilvergroene natuurzone op de dalwanden en de dalbodem, terwijl het karakteristieke bebouwingslint tussen Valkenburg aan de Geul en Bunde als herkenbare historisch lijn in het landschap hersteld wordt in aansluiting op de versterking van de bronsgroene landschapszone. Bijzondere aandacht verdient de ontsnippering van de infra-knoop bij Meerssen voor migratie van groot en klein wild en de versterking van de landschappelijke inbedding van Valkenburg aan de Geul aan de zijde van het Geulpark en aan de zijde van het Leeuwerrein;
- **Maasdal:** Inzetten op versterking van de relatie tussen de dorpen en het landschap buiten de kades en het verbeteren van de herkenbaarheid van de Oude en Nieuwe Kanjel in het landschap
- **Tuinen van Maastricht:** Behoud openheid in het landelijke gebied tussen de landgoederen en de stadsrand in samenhang met natuurontwikkeling en streekproductie, waarbij de (te herstellen) laanstructuren, parkbossen, bron- en broekbossen het raamwerk vormen.

Boedel van erfgoed

- **Geuldal:** Herinrichten bebouwingslint Bunde – Valkenburg aan de Geul als historische ontwikkelas verbindend element binnen Buitengoed Geul & Maas, in samenhang met het herstel van historische structuurlijnen, de tuinen van kasteel Oost, de kruitmolen op het Leeuwerrein en het versterken van de relatie tussen de kastelen van Oud Valkenburg en Valkenburg aan de Geul zelf.
- **Maasdal:** Behoud door ontwikkeling staat hier voorop. Aandachtspunt is met name het beheer en onderhoud van kasteel Borgharen alwaar het van groot belang is dat een nieuwe functie gevonden wordt.

Bij de voormalige graanmolen van Borgharen is het voorstel om te onderzoeken of de Nieuwe Kanjel in ieder geval tot bij de molen bovengronds kan komen te liggen;

- **Tuinen van Maastricht:** Herstel en duurzaam onderhoud aan de verschillende parken en verbindende structuurlijnen is van groot belang voor het gebruik en de waardering van het gebied. Wijzigingen in het gebruik van de landgoederen dienen aangegrepen te worden om herstel- en renovatiewerkzaamheden door te voeren. De doorgaande wegen tussen Maastricht en Meerssen worden heringericht als historische ontwikkelas verbindend element in Buitengoed Geul & Maas, zowel tussen de landgoederen onderling als tussen de landgoederen, Maastricht en Meerssen.

Economie en functies

- **Geuldal:** Inzetten op groene weldadigheid, in de kernen Meerssen en Valkenburg aan de Geul aangevuld met levendigheid en verbreding. In Valkenburg aan de Geul ligt de nadruk op 'city of wellness' met een gerevitaliseerd centrum en vestingwerken, waarbij tevens de relatie met het Geuldal is verbeterd. In Houthem – Sint Gerlach liggen mogelijkheden voor herbestemming met zorgfuncties, terwijl in Meerssen het gereed komen van knooppunt Kruisdonk kansen biedt voor investeringen in recreatie;
- **Maasdal:** Maximaal inzetten op het profiel groene weldadigheid;
- **Tuinen van Maastricht:** Ontwikkelen (nieuwe) functies in bestaand erfgoed vanuit het profiel levendigheid en verbreding in samenwerking met de stad en in aansluiting op reeds bestaande initiatieven. Oostelijk van de A2 ligt daarbij de nadruk op sport en gezondheid, terwijl westelijk van de A2 kansen liggen voor streekproductie en 'slow food'.

Ontsluiting en toegankelijkheid

Het Buitengoed wordt sterk versnipperd door de grootschalige infrastructuur van snelwegen en spoorlijnen. Met name de kruising (bovenlangs of onderdoor) van deze infrastructuur vergt aandacht. Juist op deze kruisingen is continuïteit van de wandel-/fietsroutes cruciaal. Op het niveau van het BGM als geheel is de Beukenlaan de verbindende schakel tussen Tuinen van Maastricht en Maasdal. Tussen Geuldal en Maasdal ontbreekt momenteel een dergelijke duidelijke verbinding.

- **Geuldal:** Vormgeven aan duidelijke schakels tussen kernen en Buitengoed Geul & Maas. Aanleg duidelijke en goed bewegwijzerde multimodale startpunten bij stations. Daarnaast wordt het routenetwerk gecompleteerd en wordt de verbinding tussen kernen en buitengebied verbeterd en aantrekkelijker gemaakt zodat het eenvoudiger wordt ommetjes te maken. Dit speelt met name bij Valkenburg aan de Geul en de infra-knoop bij Meerssen. Met name op deze laatste locatie is een duidelijk vormgegeven fiets-/wandelroute in oost-westrichting onder of over de grootschalige infrastructuur van snelwegen en spoorlijnen gewenst;
- **Maasdal:** Completeren aantrekkelijke routestructuur waarbij tevens de verbinding met Maastricht en het Geuldal verbeterd wordt door het creëren van nieuwe aantrekkelijke verbindingen over

Maas en Julianakanaal. Kasteel Hartelstein wordt ontwikkeld als bezoekerscentrum voor het natuurgebied in ontwikkeling vanuit het Rivierpark Maasvallei;

- **Tuinen van Maastricht:** Verbeteren toegankelijkheid Buitengoed Geul & Maas vanuit het centrum en de wijken van Maastricht door het creëren van sociaal veilige routestructuren. Binnen de Tuinen van Maastricht vormt de Groene Loper/Beukenlaan de drager van het routenetwerk, via de nieuwe brug over de A2. Naar het noorden moet de Beukenlaan een duidelijk vervolg krijgen naar de recreatieve hoofdstructuren van Geuldal en Maasdal. Daarnaast is het voorstel de toegankelijkheid van de landgoederen te vergroten en de informatievoorziening over de landgoederen te verbeteren.

D Prioritaire projecten

De prioritaire projecten die opgenomen zijn in deze visie hebben als doel om op korte en middellange termijn de onderhavige integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas te concretiseren en om te zetten in (ruimtelijke) projecten en op te nemen in de uitvoeringsagenda's van de vier overheden. Uiteraard zijn er veel meer projecten benoemd en te benoemen die voortkomen uit de structuurvisie. Deze projecten zijn echter benoemd om als prioritair project uitgevoerd te worden, waarbij de voorwaarde is gesteld dat ze voldoen aan meerdere van onderstaande criteria. Het zijn projecten die de structuur op macroniveau moeten gaan vormen – het raamwerk / casco – en derhalve gestuurd worden door de overheid (top-down). Binnen deze totaalstructuur vallen echter ook ingrepen op mesoniveau en microniveau die voort moeten komen uit bottom-up initiatieven. Deze projecten op mesoniveau en microniveau zijn echter weer uitwerkingen binnen het prioritaire project;

- Het belang van de projecten is gebaseerd op zwaartepunten, die ontstaan zijn door het op elkaar projecteren van de vijf speerpuntkaarten – watersysteem, landschappelijk & ecologisch raamwerk, boedel van erfgoed, economie & functies, ontsluiting & toegankelijkheid;
- Het zijn projecten die reeds ingezet beleid, visies en (her) inrichtingsprojecten doorzetten en versterken en daarmee de continuïteit van planvorming en uitvoering hiervan waarborgen;
- De projecten zijn vooral fysiek van aard, maar zijn tevens ook een symbool voor de samenwerking tussen de vier overheden, namelijk de Provincie Limburg, de Gemeente Maastricht, de Gemeente Meerssen en de Gemeente Valkenburg aan de Geul;
- Het betreft projecten die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden én projecten die opgenomen kunnen worden in gemeentelijk beleid en die in gezamenlijkheid gerealiseerd kunnen worden.

N.B. Overigens heeft hieraan geen wetenschappelijke / wiskundige formule of matrix aan ten grondslag gelegen. De projecten zijn vooral ontstaan uit gesprekken, inspiratie- en brainstormsessies met belanghebbenden, gemeenten en de provincie Limburg.



De volgende prioritaire projecten zijn hieruit voortgekomen:

1. Huisstijl Buitengoed Geul & Maas.

Doel: Het omvormen van Buitengoed Geul & Maas Maastricht – Meerssen – Valkenburg aan de Geul als een uniek en samenhangend geheel.

Hoe te bereiken:

- Door een standaard te creëren in de informatievoorziening zowel digitaal als analoog;
- Door een stringent beeldkwaliteitsregime op het gebied van toepassing te verklaren;
- Buitengoed Geul & Maas als uniek en samenhangend geheel te vermarkten zodat bewoners en gebruikers het gebied en de diverse onderdelen ervan beter weten te vinden.
- Het gaat echter niet puur en alleen om de 'stijl' en visuele zaken. Het gaat hier ook over communicatie en het uitdragen (imago) van Buitengoed Geul & Maas.

Aandachtspunten op het gebied van eenduidigheid vanuit de werksessies:

- Streven van eenduidigheid beperken tot het buitengebied;
- Naast eenduidigheid is de juiste uitstraling van belang (natuurlijk, eenvoudig/uitbundig, stijlvol, hout, ...?);
- Objecten (landgoederen, buitenplaatsen, kastelen, etc.) doen er niet in mee: hier is individuele uitstraling belangrijk. Echter hierin wel een balans vinden tussen BGM-eenheid en individuele / bestaande uitingen (onderbordjes, universeel toepasbaar icoon). Met name op de overgangen tussen het totale Buitengoed en de objecten is dit een belangrijk thema (entrees/reclamevoering).
- Grote structuren (bv. Via Belgica) lopen autonoom door gebied en mogen, daar waar archeologische vondsten of structuren zichtbaar gemaakt worden, een afwijkende vormgeving meekrijgen;

2. Verbindingsas Buitengoed Geul & Maas.

Doel: Het creëren van een centrale, sterke, herkenbare, functionele en recreatieve verbindingsas die een groot aantal bijzondere objecten in de drie gemeentes van Buitengoed Geul & Maas met elkaar verbindt en van waaruit de pracht van Buitengoed Geul & Maas optimaal te beleven is. De aanleiding wordt gevormd door de historische routes en bebouwingslinten Bunde – Meerssen – Valkenburg aan de Geul en Maastricht – Meerssen – Valkenburg aan de Geul die nog steeds aanwezig zijn in het gebied en die een belangrijke verkeerskundige functie hebben.

Hoe te bereiken:

- Herinrichten bebouwingslint Bunde – Valkenburg aan de Geul in samenhang met de historische verbindingen tussen Meerssen en Maastricht als historische ontwikkelas en verbindend element binnen Buitengoed Geul & Maas;
- De route is gericht op zowel recreatief verkeer, als dagelijks woon-werk, woon-leer verkeer;

- Bij de herinrichting dienen drie principes gehanteerd te worden:

- 1 Het streven naar een heldere, meanderende middellijn van de weg. Geen vreemde hoeken, overgangen, etc.;
- 2 Het realiseren van een duidelijke, herkenbare groenstructuur. Het realiseren van een duidelijke groenstructuur impliceert niet meteen het realiseren van een laan langs de hele route; het is maatwerk. Lanen (eenzijdig of dubbel) zijn mogelijk, daar waar ruimte in het buitengebied is. In bebouwde omgeving streven naar een groenstructuur die bestaat uit verspreid staande bomen op markante plekken (openbaar of zelfs – in overleg – in voortuinen). De groenstructuur van aan de route gelegen objecten (tuinen/parken) dient uiteraard gerespecteerd en waar nodig versterkt te worden;
- 3 Langs de route, tussen de kernen, streven naar uniformiteit in terreinmeubilair en verhardingsmateriaal.

3. Knooppunt Meerssen.

Doel: Het uitvoering geven aan het Meerjarenprogramma Ontsnippering en aanvullend bouwen aan één of meerdere duidelijk vormgegeven fiets-/wandelmogelijkheden in oost-west richting, waardoor het Geuldal voor fietsers en wandelaars een duidelijke verbinding krijgt met het Maasdal.

Deze locatie kenmerkt zich door het samenkomen van vele structuren (water, infrastructuur, cultuurhistorisch interessante objecten) waarvan onderdelen enerzijds de kwaliteit van de plek vormen en anderzijds een barrière vormen.

Hoe te bereiken:

- Doorvoeren van ontsnipperingsmaatregelen t.b.v. ecologische verbindingzones (langs de Geul bij Meerssen Papier);
- Het inpassen van objecten als de Rothemer molen, Meerssen Papier, Wok De Geulhof en de Weerterhof in een fraaie landschappelijke, niet versnipperde omgeving.

4. Groene verbinding Tuinen van Maastricht.

Doel: Het creëren van een aangesloten groene verbinding in samenhang met de Kanjel, Fontein & Tapgraaf en in aansluiting op de recreatieve routestructuur van de Groene Loper, zodat een optimaal ingericht recreatief uitloophoofdstad ontstaat langs de noordrand van Maastricht.

Hoe te bereiken:

- Het herstel en verankering van objecten met hun omgeving. Het gaat hierbij om de objecten (bebouwing/tuin/park) Withuifhof, Kasteel Geusselt, Huis Severen, Villa Kanjel, Mariënwaard, Kasteel Bethlehem en Kasteel Jeruzalem. Het opnemen van deze objecten in een fraaie, groene, landschappelijke, (waar mogelijk) niet versnipperde omgeving, behoort ook hier tot de opgave.
- De verbinding wordt doorgezet in de zone Kanjel – Hoeve Rome – Penitentiaire inrichting Overmaze richting de

Waterzuiveringsinstallatie in de Beatrixhaven;

- Waar nodig wordt bebouwing geamoveerd;
- De prachtige, historische Beukenlaan langs de route Buitenplaats Vaeshartelt – Kasteel Bethlehem maakt (deels) onderdeel van deze Groene Verbinding.

5. Realisatie schakels Buitengoed Geul & Maas.

Doel: Het creëren van schakels in Buitengoed Geul & Maas, waar de bezoeker optimaal kan genieten van hetgeen Buitengoed Geul & Maas te bieden heeft. Deze gebieden hebben enerzijds de kwaliteit van het buitengebied en anderzijds de functionele kwaliteiten van stad en dorp. Deze drie schakels krijgen daarbij de functie van Trefpunten binnen Buitengoed Geul & Maas. Vanuit deze trefpunten kunnen omwonenden en toeristen Buitengoed Geul & Maas bezoeken.

Aanleiding: in het document “*Eén groene weldadige stad (visie Gebiedsontwikkeling Maastricht \ Meerssen \ Valkenburg*” (maart 2009), zijn de gebieden ‘Voormalige Leeuw-brouwerij’, het ‘Eiland in de Geul’ en het ‘Geusselt park’ aangewezen als schakels. Deze gebieden zijn aangewezen als prioritaire entrees van Buitengoed Geul & Maas.

Hoe te bereiken:

- Het optimaliseren van landschap, maar tevens het complementair contrast opzoeken tussen dit landschap en cultuurhistorische objecten / architectuur met nieuwe functies;
- Een functionele inrichting met parkeerplaatsen, park en ride, park en walk, etc.;
- In deze gebieden is Horeca gewenst.



Inleiding

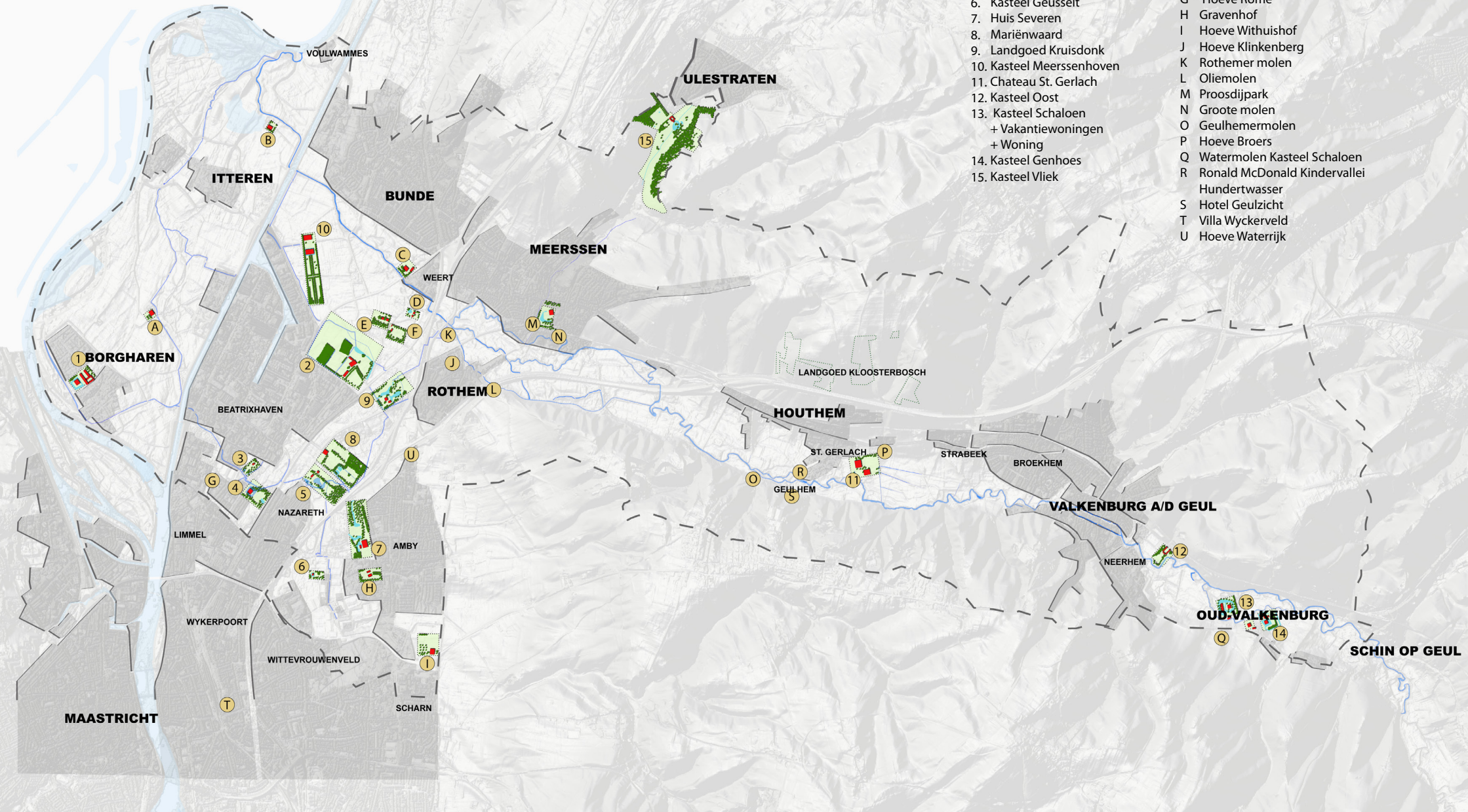
Ruimtelijke begrenzing van Buitengoed Geul & Maas

1 Kastelen,
landgoederen en
buitenplaatsen

A boerderij,
hoeve of
watermolen

1. Kasteel Borgharen
+ Economiegebouwen
2. Kasteel Vaeshartelt
3. Kasteel Jeruzalem
4. Kasteel Bethlehem
5. Villa Kanjel
6. Kasteel Geusselt
7. Huis Severen
8. Mariënwaard
9. Landgoed Kruisdonk
10. Kasteel Meerssenhoven
11. Chateau St. Gerlach
12. Kasteel Oost
13. Kasteel Schaloen
+ Vakantiewoningen
+ Woning
14. Kasteel Genhies
15. Kasteel Vliek

- A Wiegershof
- B Kasteelhoeve Hartelstein
- C Weerterhof
- D Villa Papierfabriek
- E Villa Zonnevang
- F Villa Klein Vaeshartelt
- G Hoeve Rome
- H Gravenhof
- I Hoeve Withuushof
- J Hoeve Klinkenberg
- K Rothemer molen
- L Oliemolen
- M Proosdijpark
- N Groote molen
- O Geulhemermolen
- P Hoeve Broers
- Q Watermolen Kasteel Schaloen
- R Ronald McDonald Kindervallei
Hundertwasser
- S Hotel Geulzicht
- T Villa Wyckerveld
- U Hoeve Waterrijk



Inleiding

Buitengoed Geul & Maas

Buitengoed Geul & Maas is het bijzondere gebied tussen Maastricht, Meerssen en Valkenburg, dat is gekoppeld aan de beekdalen van de Geul, de Watervalderbeek, de Kanjel (oude en nieuwe), de Gelei, en de Fontein & Tapgraaf. Het gebied kenmerkt zich door een wisselwerking tussen landelijk en stedelijk gebied, een prominente rol van de beeksystemen en een grote dichtheid van bijzondere (cultuurhistorische) elementen als kastelen, buitenhuizen, hoeves en watermolens. Hoewel het Maastrichtse deel van de zone de laatste tijd meer in de belangstelling staat, kan worden gesteld dat de bijzonderheid van het gehele Buitengoed Geul & Maas vooral bekend is bij de landgoedeigenaren en beroeps- en hobbymatig geïnteresseerden op het gebied van cultuurhistorie en landschap. Velen in de regio en daarbuiten weten echter niet dat Buitengoed Geul & Maas vergelijkbaar is met andere Landgoederenzones in Nederland, die wel 'wereldberoemd' zijn zoals de Vechtstreek in de provincie Utrecht en de Landgoederenzone Zuid Holland.

Achtergronden

Buitengoed Geul & Maas (als begrip/project) komt voort uit het Regiofonds Maastricht - Valkenburg. Binnen dit kader zijn sinds 2008 door de gezamenlijke overheden veel projecten uitgevoerd en in gang gezet. Ook zijn er voor Buitengoed Geul & Maas diverse visies en plannen opgesteld. Bestaande projecten, visies en plannen zijn als kader en basis gebruikt voor deze visie. Tot op heden is er vooral in de epicentra Maastricht en Valkenburg veel van de grond gekomen. Vanaf nu wordt er in het bijzonder met het tussenliggende Buitengoed actief verder gegaan. Hiervoor is en wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met de ondernemers, bewoners en initiatiefnemers in Buitengoed Geul & Maas, omdat het voor een herkenbare uitstraling van het gebied van belang is dat verschillende partijen elkaar opzoeken en initiatieven afstemmen. Voor de intrinsieke beleving van het gebied is de samenwerking met scholen, buurtorganisaties, vrijwilligersorganisaties en bewoners een belangrijke schakel om te komen tot versterking van de sociale cohesie en participatie in het gebied. De vier samenwerkende overheden participeren hierbij in verschillende rollen afhankelijk van het betreffende initiatief (ontwikkelaar, makelaar/verbindingsofficier, beleidsontwikkelaar, debatsaanjager etc.).

Probleemstelling – waar komt de studie uit voort?

De unieke kernkwaliteiten van Buitengoed Geul & Maas zijn aangetast door verstedelijking en versnippering door infrastructurele werken, zoals het Julianakanaal, de spoorbaan en verschillende (snel)wegen. Verder is er ook sprake van een sluipende teloorgang van (ruimtelijke) kwaliteit bij zowel gebouwen als tuinen/parken. Dit als een direct gevolg van het ontbreken van hedendaagse functies en economische motoren. Tot slot is er het probleem dat deze prachtige landgoederen en landschappelijke kwaliteiten niet optimaal te beleven zijn. Qua ontsluiting zijn ze niet altijd even herkenbaar met elkaar verbonden en de verhalen achter deze parels zijn niet overal beleefbaar en bekend.

Hoofddoelstelling

In Buitengoed Geul & Maas (BGM) wordt samen met bewoners, gebruikers, ondernemers en overheid gewerkt aan behoud, beheer en (her)ontwikkeling (inclusief het zoeken naar nieuwe economische dragers) van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast wordt de komende tien jaar gewerkt aan het op duurzame wijze zichtbaar, toegankelijk, aantrekkelijk en beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed, de waarden van landschap/natuur en het watersysteem van Buitengoed Geul & Maas, zodat het gebied een plek kan veroveren in de harten van haar inwoners en gebruikers en een natuurlijke band ontstaat met de aanliggende steden. Om deze ontwikkeling in goede banen te leiden is een gemeenschappelijk, inhoudelijk kader nodig in de vorm van een gebiedsvisie dat nieuwe ontwikkelingen richting kan geven waardoor het BGM een samenhangende en herkenbare uitstraling krijgt. Het voorliggende document vormt de invulling van dit kader.

Begrenzing

Het bijzondere samenspel van omstandigheden waardoor Buitengoed Geul & Maas ontstaan is, bepaalt tevens ook de huidige begrenzing die gehanteerd wordt: het Geuldal benedenstrooms van Schin op Geul inclusief de dalhellingen en het stroomgebied van de Watervalderbeek, de Kanjel, de Gelei en de Fontein & Tapgraaf. De westelijke begrenzing is de Maas. Bovenstrooms van Schin op Geul houdt de stedelijke invloedssfeer op. De landgoederen die hier liggen staan vooral in wisselwerking met het landelijke Heuvelland en horen niet bij Buitengoed Geul & Maas.

Scope van de opgave - thematiek & ruimtelijke afbakening

Thematiek: Centraal in de studie staan de thema's die relevant zijn voor de hoofddoelstelling 'behouden, beheren (her)ontwikkelen (inclusief het zoeken naar nieuwe economische dragers) van het cultuurhistorisch erfgoed en de waarden van landschap/natuur en het watersysteem van Buitengoed Geul & Maas'.

Ruimtelijk: Het is bij de (her)ontwikkeling van Buitengoed Geul & Maas niet alleen van belang dat de individuele landgoederen / kastelen worden beschouwd, maar dat het vooral ook belangrijk is om in te gaan op de totale hoofdstructuur van het gebied. De visie Buitengoed gaat dan ook in op de (her)ontwikkeling van het totale Buitengoed waarbij in wisselwerking hiermee wordt ingegaan op de gewenste situatie van de individuele parken/tuinen van de landgoederen en kastelen. Kernpunt in de visie voor het totale Buitengoed is het terugbrengen van samenhang tussen diverse elementen. Oude fysiek-morfologische structuren spelen hierin een belangrijke rol. Het onderzoeksgebied voor deze ruimtelijke visie wordt bepaald door de geomorfologie en de binding van de landgoederen met het landschap, m.a.w.: de beekdalen van de Geul, de Watervalderbeek, de Kanjel (oude en nieuwe), de Gelei en de Fontein & Tapgraaf bepalen het onderzoeksgebied (binnen de drie gemeentes).

Ook aan deze gebouwen en waterlopen gerelateerde functionele gebouwen, zoals watermolens behoren tot de studie-objecten. De studie richt zich in essentie op landschapsarchitectuur / tuinkunst / relatie tot

landschap en dus niet op de bouwwerken. Echter, daar waar een sterke relatie is tussen gebouw en landschapsarchitectuur, worden die delen die deze relatie vormen meegenomen in de studie.

Visie als ruimtelijk integratiekader

Er is veel te doen in Buitengoed Geul & Maas en wat er te doen is, is in alle mogelijke opzichten heel verschillend. Om dit op een goede manier bij elkaar te brengen en in samenhang te laten functioneren is er behoefte aan een ruimtelijk integratiekader. Een kader dat duidelijkheid geeft over wat we in ruimtelijke zin wel en niet willen. De visie voor Buitengoed Geul & Maas schept dit kader. Daarmee is deze visie (als ruimtelijk kader) een onderdeel van het grotere geheel van het totale programma voor Buitengoed Geul & Maas, waarvan het hoofddoel het creëren van een aantrekkelijke, toegankelijke en groene leefomgeving is.

Bestaande plannen / actuele ontwikkelingen

Het ontwikkelingsperspectief vormt deels een actualisatie en uitbreiding van de visie uit 2009 (Copijn) en de integrale projectnota LGZ (van Dienst Landelijk Gebied) uit 2008. Enerzijds is dit zo, gezien het gegeven dat het plangebied nu groter is dan het in 2009 beschouwde plangebied. Anderzijds is sprake van een actualisatie, omdat nu spelende ontwikkelingen in het gebied worden betrokken in de opgave. In delen van Buitengoed Geul & Maas spelen momenteel namelijk meerdere groot- en kleinschalige ontwikkelingen. Het meest verstrekkende plan vormt de A2 ondertunneling De Groene Loper - Avenue 2.

Meer dan een visie

Het voorliggende document omvat de visie op de ontwikkeling van Buitengoed Geul & Maas. In de losse bijlage is nader ingegaan op enkele individuele landgoederen waarvoor plannen reeds in ontwikkeling zijn. De bijlage omvat een cultuurhistorisch-landschappelijk en compositie onderzoek. Daarbij is de essentie van de parkaanleg geanalyseerd en de staat waarin de parkaanleg verkeert. Op basis daarvan zijn conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan ten aanzien van behoud en herstel van het monumentale karakter en de relatie van het landgoed/object met de gebiedsvisie uit het voorliggende document. De losse bijlage is ook als zelfstandig document te lezen en te gebruiken.

Proces en opbouw integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas

De visie op Buitengoed Geul & Maas is enerzijds tot stand gekomen op basis van een interactief proces waarbij belangenorganisaties, gemeenten en provincie Limburg betrokken zijn. Anderzijds vormt deze visie een samenvatting van initiatieven, ruimtelijke ontwikkelingen en vigerend beleid op basis waarvan gezocht is naar samenhang en wederzijdse versterking. Zodoende wordt een meerwaarde gecreëerd voor Buitengoed Geul & Maas als geheel.

Het voorliggende deel van Buitengoed Geul & Maas, de integrale gebiedsvisie is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 van de gebiedsvisie vormt een verdieping in de opgave op basis van een SWOT-analyse.
- Deze SWOT-analyse is in hoofdstuk 2 vertaald in een integrale gebiedsvisie ten behoeve van het creëren van samenhang tussen de ontwikkelingen in Buitengoed Geul & Maas.
- In hoofdstuk 3 is de integrale visie vertaald in deelvisies op de ontwikkeling van de vijf speerpunten voor Buitengoed Geul & Maas als geheel en per deelgebied, zonder daarbij de onderlinge samenhang tussen de speerpunten en de deelgebieden uit het oog te verliezen. De vijf speerpunten zijn: watersysteem, landschappelijk & ecologisch raamwerk, boedel van erfgoed, economie & functies, ontsluiting & toegankelijkheid. Door deze vijf speerpunten over elkaar heen te leggen, komen aandachtsgebieden tevoorschijn waar meerdere zaken samenkomen. Deze zijn benoemd als prioriteiten.
- Deze vijf prioriteiten worden toegelicht in hoofdstuk 4.

Niveaus

De visie geeft de kaders voor de ontwikkeling van het gebied weer; als richtingwijzer zonder de mogelijke wegen ernaartoe al definitief vast te leggen. De visie richt zich op drie verschillende niveaus: macroniveau, mesoniveau en microniveau. De illustratie hiernaast geeft deze niveaus schematisch weer. Het macroniveau van de visie betreft het raamwerk, het casco en de wijze waarop dat verankerd ligt in de ruimere omgeving van Buitengoed Geul & Maas. Het mesoniveau betreft in het bijzonder alle waardevolle objecten binnen Buitengoed Geul & Maas, deze vertegenwoordigen een algemeen belang – zij maken Buitengoed Geul & Maas tot wat hij is, maar ze zijn vaak privaat bezit en worden door particulieren of ondernemers beheerd. Op dit niveau doet de visie uitspraken over de betekenis van deze objecten en in welke richting zij zich bij voorkeur zouden moeten ontwikkelen. De visie geeft als het ware richting aan mogelijke invullingen. Het microniveau betreft initiatieven en projecten die binnen Buitengoed Geul & Maas een plek kunnen krijgen en zo bijdragen aan de rijkdom van Buitengoed Geul & Maas als geheel. Op dit niveau doet de visie beperkte uitspraken, meer fungeert hij als een toetsingskader voor plaatselijke ontwikkelingen en als inspiratie voor hoe Buitengoed Geul & Maas zich kan ontwikkelen, mede door goede kleinschalige initiatieven. Naast het visiedocument is een uitvoeringsprogramma in ontwikkeling waarin de 'hoe' vraag centraal staat. Hoe kunnen we uitvoering gaan geven aan de visie? Wat

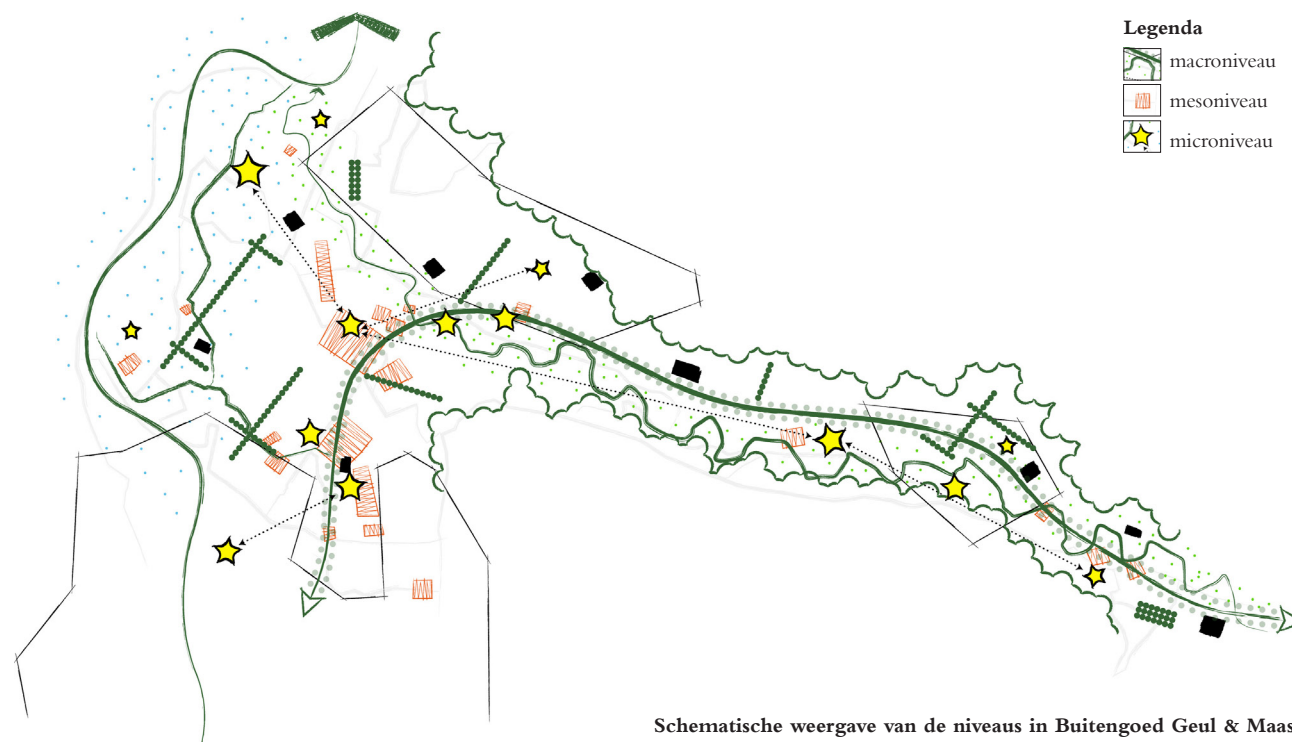
zijn mogelijke projecten/activiteiten/evenementen, wie zijn de partners en wanneer kunnen we starten? In het uitvoeringsprogramma komen mogelijke initiatieven op meso- en microniveau concreet aan de orde.

Status gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas

De gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas is richtinggevend:

- Bij ingrepen in het watersysteem, inclusief vraagstukken met betrekking tot afkoppeling van hemelwater, het ontkluizen van beeklopen en het herstel van brongebieden;
- Bij ingrepen in het landschappelijk en ecologisch raamwerk en de wijze waarop de landgoederen daarin verankerd liggen;

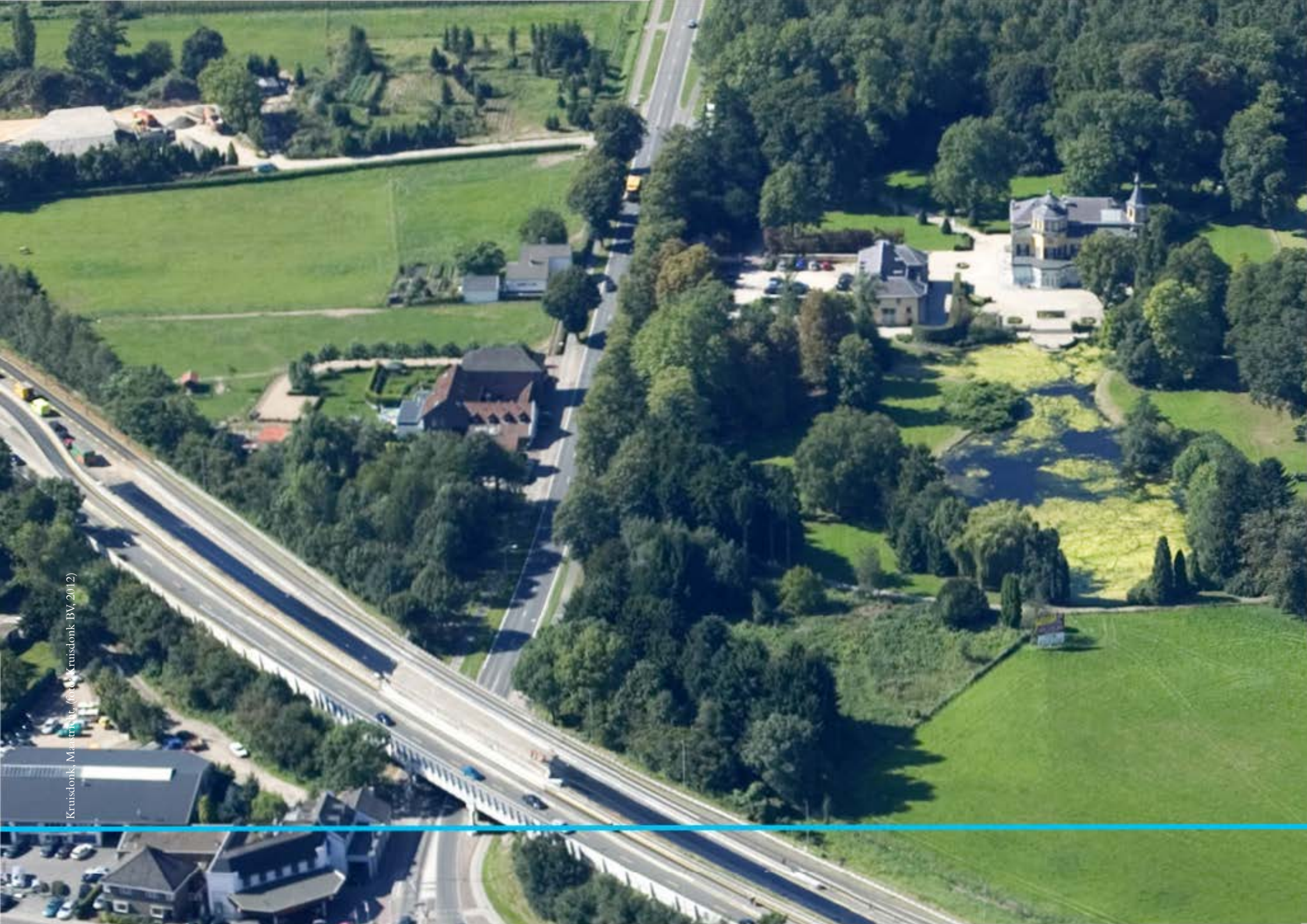
- Bij vraagstukken omtrent behoud, herstel en herbestemming van de boedel van erfgoed inclusief vraagstukken omtrent behoud en herstel van de onderlinge historische relaties tussen objecten uit de boedel van erfgoed;
- Voor het geven van richting aan economische ontwikkeling en de integratie van nieuwe economische dragers voor de duurzame instandhouding van de kwaliteiten van Buitengoed Geul & Maas binnen de context van de ruimtelijke speerpunten;
- Voor ontwikkelingen in de ontsluiting en toegankelijkheid van het gebied.



Legenda

- macroniveau
- mesoniveau
- microniveau

Schematische weergave van de niveaus in Buitengoed Geul & Maas





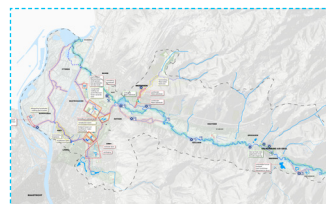
Verdieping in de opgave: SWOT analyse

1

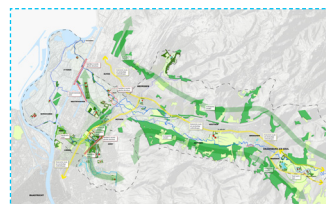
**Verdieping in de opgave:
SWOT analyse**



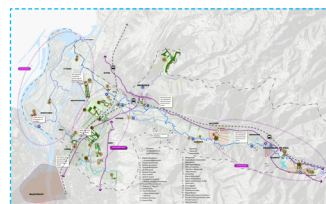
SWOT



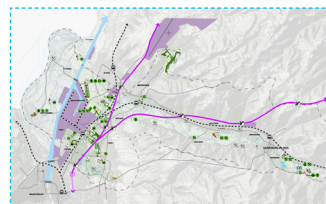
watersysteem



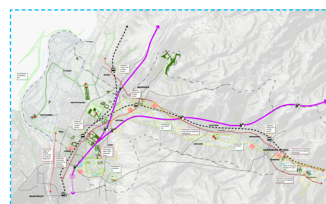
landschappelijk en ecologisch kader



boedel van erfgoed



economie en functies



ontsluiting en toegankelijkheid

Onderverdeling SWOT kaarten naar speerpunt. In hoofdstuk 3 kan uitgebreid kennis genomen worden van de kaarten met bijbehorende visie.

1 Verdieping in de opgave: SWOT analyse

In dit hoofdstuk zijn op bondige wijze de kenmerken van Buitengoed Geul & Maas geschetst in de vorm van een overzicht van de sterktes, zwaktes, bedreigingen en kansen. Dit geeft inzicht in hoe Buitengoed Geul & Maas op dit moment 'werkt' en hoe deze in de toekomst zou kunnen gaan werken.

De SWOT is gebaseerd op:

- Bestaande studies en plannen
- Waarnemingen
- Inspiratiesessies met de werkgroep en stakeholders

In het schema hiernaast zijn de meest markante zaken samengebracht. De sterktes, zwaktes, kansen en bedreigingen uit de integrale benadering laten zich clusteren in vijf speerpunten met een eigen probleemstelling, een eigen dynamiek en een eigen focus op de toekomst, maar die in veel gevallen ook weer niet los van elkaar kunnen worden gezien. Het betreft daarbij de volgende speerpunten:

1. Watersysteem

Het watersysteem vormt de levensader van Buitengoed Geul & Maas. Enerzijds via het watersysteem van de Geul en haar zijbeken en anderzijds via het watersysteem van Kanjel, Gelei, Fontein en Tapgraaf. Deze waterlopen worden gevoed door kwel- en bronwater en door afstromend regenwater. Het watersysteem bezit een groot aantal functies, zowel op het gebied van ecologie, cultuurhistorie, gebruik, veiligheid als op het gebied van beleving en recreatie; functies die harmonieus met elkaar dienen samen te gaan. De landgoederen zijn alle afhankelijk van de aanwezigheid en verschijningsvorm van het watersysteem. Daartoe is het watersysteem in de loop der jaren talloze malen gemanipuleerd teneinde te voldoen aan de wensen van de landgoedeigenaren en om te kunnen blijven functioneren na realisatie van grootschalige woningbouw-, industriële- en infrastructurele projecten.

2. Landschappelijk en ecologisch raamwerk

De karakteristieke indeling van het landschap in Zuid-Limburg wordt bepaald door de verschijningsvorm van dalen, plateaus, steile hellingen en flauwe hellingen. Tezamen vormt zij het landschappelijk en ecologisch raamwerk. Dit raamwerk heeft van oudsher een groot aantal functies in relatie tot de landgoederen, van de levering van grondstoffen, bouwstoffen en brandstoffen tot voedselproductie, het tentoonstellen van de getemde natuur en het bieden van ontspanningsmogelijkheden. De landgoederen liggen daarom van oudsher als bijna vanzelfsprekende objecten ingebed in het landschappelijk en ecologisch raamwerk. Het in stand houden van de kwaliteiten van dit landschap is daarom een belangrijk onderdeel van dit visiedocument.

3. Boedel van erfgoed

Met de boedel van erfgoed wordt de weerslag van het verleden op het landschap bedoeld, de restanten van eeuwenlang ingrijpen in de ruimtelijke weerslag van de overige speerpunten en de waarde die

Sterktes

- Waardevol watersysteem als drager
- Grote landschappelijke kwaliteiten en een grote betekenis als ecologische schakel
- Grote dichtheid aan met elkaar samenhangende bijzondere elementen zoals beeklopen, groenstructuren, landgoederen en cultuurhistorische elementen
- Goed, multimodaal ontsloten en nabijheid en ligging in Zuid-Limburg en bij Maastricht (sterke merken)
- Goede ontsluiting voor langzaam verkeer in ontwikkeling

Zwaktes

- Ruimtelijke en fysieke versnippering
- Plekken die afbreuk doen aan de uitstraling
- In verhouding veel en ernstig verval van historische gebouwen, parken en kleinschalige landschapselementen
- Beperkte toegankelijkheid en beleefbaarheid van belangrijke plekken zoals de parken en tuinen van diverse landgoederen / kastelen / buitenplaatsen.
- Buitengoed spreekt niet tot de verbeelding als bijzondere eenheid
- Nog te beperkte interactie van wensen, plannen, projecten en initiatieven

Kansen

- Toeristische en recreatieve potentie
- 'Kristallisatiekernen': entrees, startpunten, transferia, ontmoetingsplekken
- Potentie voor zorg(wonen), wellness en semi-zakelijk toerisme
- Groeiende ervaring met en mogelijkheden voor uitnodigingsplanologie
- 'Slowfood' landschap als verbindende factor
- Interactie plannen, projecten, initiatieven

Bedreigingen

- Onsamenhangende ontwikkelingen (bijvoorbeeld cultuurhistorie versus herstel watersysteem Kanjel en Gelei)
- Wegvallen van functies/leegstand/problemen met herbestemming

deze restanten vertegenwoordigen in de beleving van huidige en toekomstige generaties. Uit alle tijdslagen zijn restanten aanwezig in het landschap, restanten die het alle waard zijn om voor toekomstige generaties behouden te blijven. De landgoederen zijn daarin sprekende voorbeelden. In dit visiedocument ligt hierop de focus, de landgoederen, de visies van de eigenaren ten aanzien van het temmen van de natuur in tuin- en parkaanleg, het industriële en agrarische verleden dat met de landgoederen samenhangt en de monumenten die dat in tijd en ruimte heeft opgeleverd en nog altijd in verschillende staat van onderhoud in het landschap aanwezig zijn. De kwaliteit van de huidige boedel van erfgoed vormt de basis voor het creëren van duurzame oplossingen voor het behoud van de landgoederen voor toekomstige generaties.

4. Economie en functies

Ten behoeve van de duurzame instandhouding van de landgoederen in Buitengoed Geul & Maas is het van het grootste belang, dat continuïteit bestaat in de bedrijfsvoering en/of bewoning. Zonder inkomsten en een duurzame bestemming is herstel en onderhoud niet mogelijk. Vanuit het speerpunt economie en functies en vanuit de context van de regio wordt

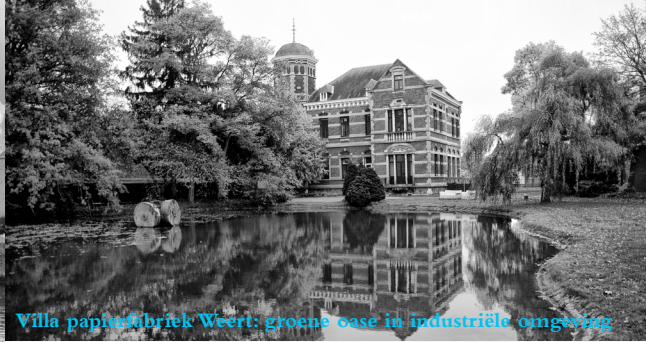
daarom gezocht naar nieuwe 'vliegwielen', nieuwe ontwikkelingen/gebruiksvormen/bedrijvigheid, die bijdragen aan een duurzame instandhouding van de landgoederen en zorg dragen van het behoud van de kwaliteit van Buitengoed Geul & Maas.

5. Ontsluiting en toegankelijkheid

Wil Buitengoed Geul & Maas een plek veroveren in de harten van inwoners, gebruikers en bezoekers, dan is de toegankelijkheid van het gebied en de ontsluiting vanuit de omgeving van groot belang. Het gaat daarbij enerzijds om woon-werkverkeer en anderzijds om de routestructuren voor toeristen en recreanten. De nadruk ligt daarbij op de toegankelijkheid van het gebied voor de inwoners van Maastricht, Meerssen en Valkenburg aan de Geul en de tussenliggende kernen. Meer nog dan voor de toerist zijn zij degenen voor wie het landschap bedoeld is en door wie het landschap gevormd is en gebruikt wordt.



Huis Severen: (in percentie) prachtig ensemble van rood en groen



Villa pappefabriek Weert: groene oase in industriële omgeving



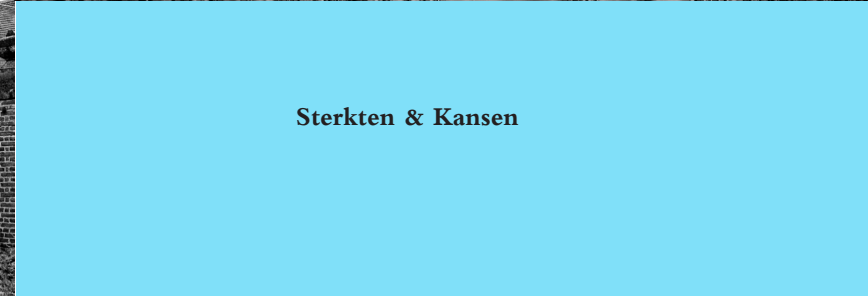
Buitenplaats Vaeshartelt: grandeur van water (grotendeels) teruggebracht



Monumentale Laan langs de Greul tussen Kasteel Oost en Kasteel Schaloen



Monumentale Weertgracht



Sterkten & Kansen



Landgoed Kruisdonk: goed onderhouden landgoed met hedendaagse functies



Het staa in het Goudal gelegen Goudpark nabij Kasteel Oost en Kasteel Schaloen



Kasteel Oers, monumentaal en verrassend nonchalant, gelegen aan de Gent



Villa Ranjel: in potentie een magisch park, gelegen aan de Ranjel.



Prachtige entree en laan richting Gravenhof



Het Kasteel Gensselt, een monument in een nieuwe constellatie (Gensselpark)



Het statige kasteel Schaloen in het Gendal



Kasteel Schaloen



Chateau St. Gerlach; prachtig contrast tussen de formele opzet van het park en het natuurlijke Gendal



Geulpark; aan verval onderhevig.



Fraai waterwerk bij Buitenplaats Voeshartem. Bedreiging: vernieuwing watersysteem.



Fraais kolommen tegenover Grande Suisse. Huidige functie draagt echter niet bij aan ruimtelijke kwaliteit BGM.

Zwakten & Bedreigingen



Villa Kasjel: momenteel niet openbaar toegankelijk.



Grande Suisse: monumentale parkopzet dreigt verloren te gaan als gevolg van (Ad Hoc) ingrepen uit het verleden.



Verrommeling langs de weg Weert, o.a. als gevolg van reclamevoering en hekwerken



Ad Hoc ingrepen uit het verleden verstoren de parkcompositie (poort aan de Severenstraat)



Ad Hoc ingrepen verstoren de historische parkcompositie van Meerссенhoven



De prachtige as die komt vanuit kasteel Oost eindigt ruimtelijk minder fraai.



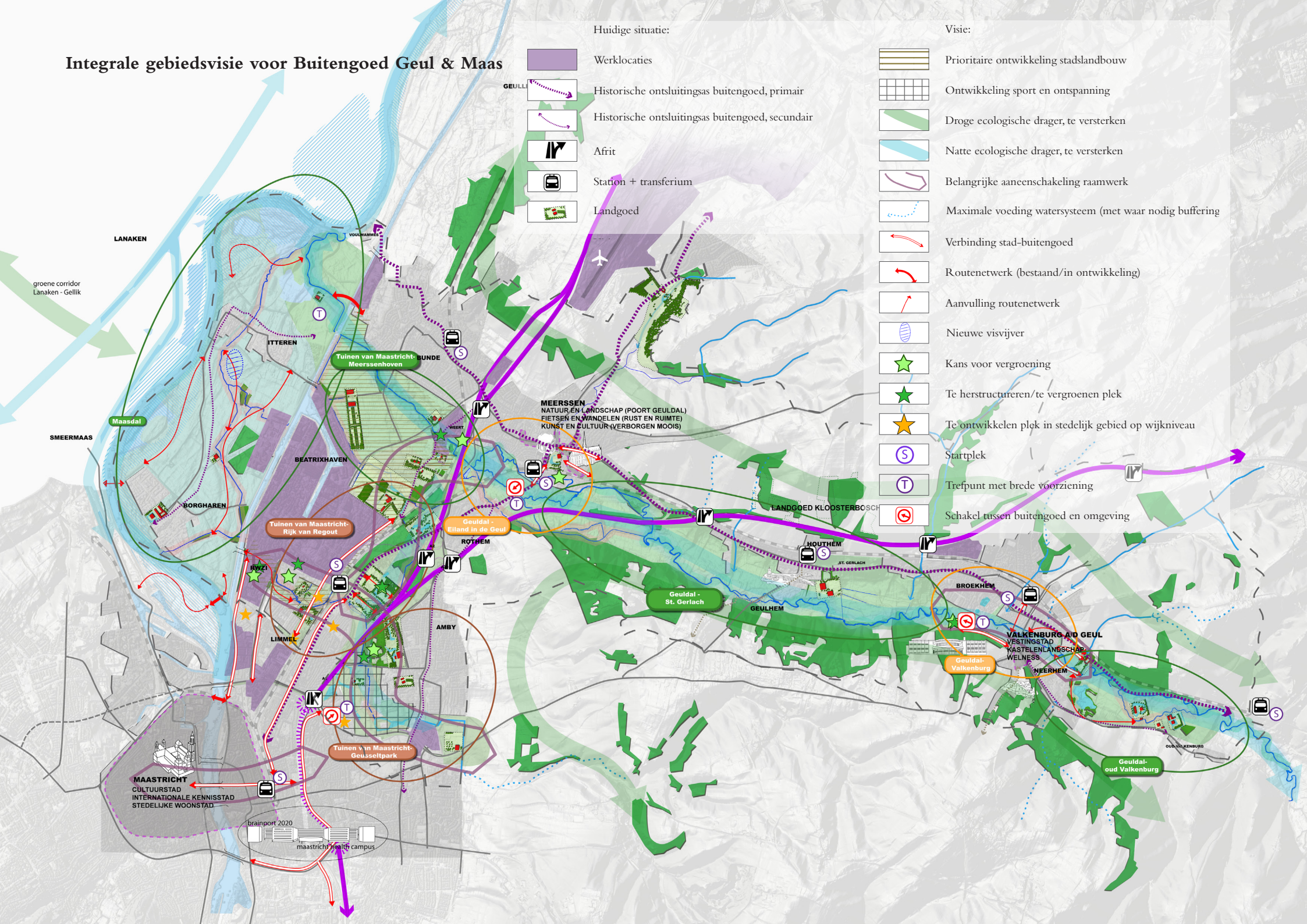
Leegstand leidt snel tot verloedering van het ensemble kasteel en tuin (Kasteel Borgharen)





Integrale gebiedsvisie

Integrale gebiedsvisie voor Buitengoed Geul & Maas



Huidige situatie:

- Werklocaties
- Historische ontsluitingsas buitengoed, primair
- Historische ontsluitingsas buitengoed, secundair
- Afrit
- Station + transferium
- Landgoed

Visie:

- Prioritaire ontwikkeling stadslandbouw
- Ontwikkeling sport en ontspanning
- Droge ecologische drager, te versterken
- Natte ecologische drager, te versterken
- Belangrijke aaneenschakeling raamwerk
- Maximale voeding watersysteem (met waar nodig buffering)
- Verbinding stad-buitengoed
- Routenetwerk (bestaand/in ontwikkeling)
- Aanvulling routenetwerk
- Nieuwe visvijver
- Kans voor vergroening
- Te herstructureren/te vergroenen plek
- Te ontwikkelen plek in stedelijk gebied op wijkniveau
- Startplek
- Trefpunt met brede voorziening
- Schakel tussen buitengoed en omgeving

2 Integrale gebiedsvisie

In Buitengoed Geul & Maas wordt samen met bewoners, gebruikers, ondernemers en overheid gewerkt aan behoud, beheer en (her)ontwikkeling (inclusief zoeken naar nieuwe economische dragers) van het cultuurhistorisch erfgoed. Daarnaast wordt de komende tien jaar gewerkt aan het op duurzame wijze zichtbaar, toegankelijk, aantrekkelijk en beleefbaar maken van het cultuurhistorisch erfgoed, de waarden van landschap/natuur en het watersysteem van Buitengoed Geul & Maas, zodat het gebied een plek kan veroveren in de harten van haar inwoners en gebruikers en een natuurlijke band ontstaat met de aanliggende steden.

Vanuit de verschillende speerpunten is het ontwikkelingsperspectief voor Buitengoed Geul & Maas als volgt opgebouwd:

- **Watersysteem:** Herstel relatie tussen infiltratiegebied, brongebied, beeklopen en landgoederen, zodat het watersysteem als een ruimtelijk samenhangend systeem beleefbaar wordt, terwijl de Geul weer vrij optrekbaar is voor vis, watermolens blijven functioneren, de inlaat van Geulwater in Gelei en Kanjel in de toekomst afgebouwd kan worden en gewaakt wordt voor overstromingsrampen. Dit vergt compromissen tussen natuur, cultuurhistorie, hemelwaterafkoppeling, ontkluiting en drinkwatervoorziening, maar kan tegelijkertijd bijdragen aan het ontstaan van nieuwe allianties om Buitengoed Geul & Maas duurzaam in stand te houden, zowel ruimtelijk als functioneel.
- **Landschappelijk en ecologisch raamwerk:** Versterken van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, zodat aaneengesloten structuren ontstaan met elk hun eigen karakteristiek, harmonieus samenhangend binnen het landschappelijk en ecologisch raamwerk en een solide basis vormend voor de ontwikkeling van de andere speerpunten, waarbinnen het vrij bewegen is voor mens en dier. beheer en onderhoud van dit raamwerk is afgestemd op de te bereiken kwaliteit en draagt bij aan de duurzame ontwikkeling en instandhouding van de andere speerpunten.
- **Boedel van erfgoed:** Behoud en herstel van cultuurhistorische waarden van het landgoed en het cultuurhistorisch ensemble van gebouwen, park- en landschapsinrichting, waarbij tevens aandacht uitgaat naar de verankering van de landgoederen in hun hedendaagse context en de historische samenhang tussen nu losse objecten, terwijl de historische routestructuur van Buitengoed Geul & Maas als verbindend element fungeert.
- **Economie en functies:** Behoud door ontwikkeling van functies die passend zijn bij het karakter van Buitengoed Geul & Maas, Buitengoed Geul & Maas op de kaart zetten en een aanvulling vormen van reeds aanwezige functies zonder daarmee concurrerend te zijn met ontwikkelingen in de omliggende steden.

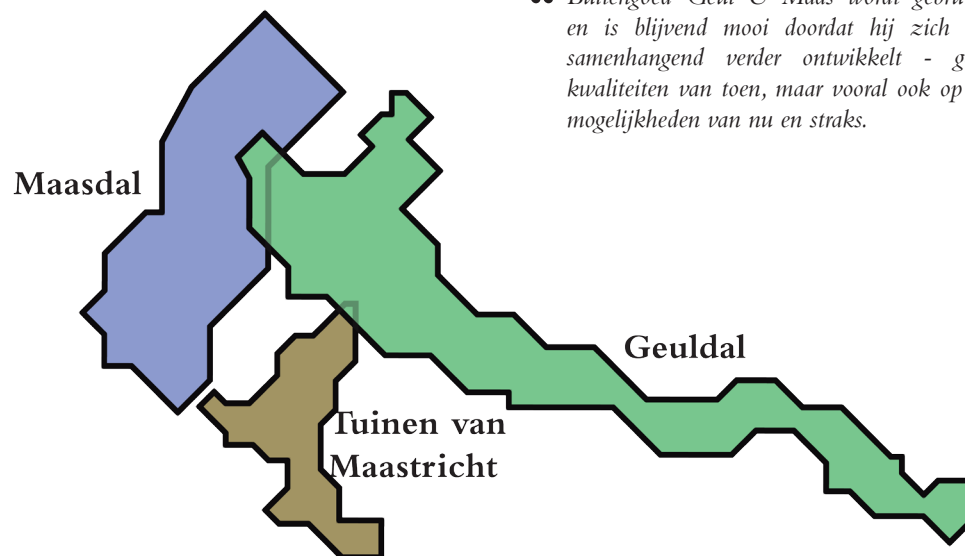
- **Ontsluiting en toegankelijkheid:** Komen tot een eenduidige en herkenbare vermarkting van Buitengoed Geul & Maas enerzijds, zodat deze in het collectieve geheugen van bewoners, bezoekers en passanten blijft hangen, terwijl anderzijds gewerkt wordt aan de verbetering van de fysieke ontsluiting van het gebied en het creëren van herkenbare representatieve startpunten en entrees.

De integrale visiekaart is een weergave van de bepalende gedachtes voor het ontwikkelingsperspectief van Buitengoed Geul & Maas. De kaart toont verschillende ontwikkelingen in hun samenhang en geeft een totaalindruk. Voor de nadere toelichting op de verschillende onderdelen van de visie wordt verwezen naar de visie per speerpunt in hoofdstuk 3.

Deelgebieden binnen Buitengoed Geul & Maas

Buitengoed Geul & Maas vormt nog geen duidelijke eenheid met een herkenbare samenhang in landschap en routestructuren. Lokaal is deze samenhang en eenheid wel aanwezig, maar wordt deze ingeperkt door de aanwezigheid van bovenregionale infrastructuur en de bebouwde

omgeving. Vanuit de wens om te komen tot een samenhangend watersysteem, landschappelijk en ecologisch raamwerk en een samenhangende routestructuren en het herstel van historische relaties tussen de landgoederen onderling wordt gestreefd naar eenheid, zowel fysiek als mentaal. Dit neemt echter niet weg dat binnen het geheel ook bepaalde accenten/verschillen bestaan die bepalend zijn voor de visie. Lokale kwaliteiten dienen niet onbenut te blijven. Zij kunnen juist dat stukje meerwaarde geven wat Buitengoed Geul & Maas uniek maakt. Deze 'onderliggende zonering' is hieronder schematisch weergegeven. In het Maasdal ligt het accent op grootschalige natuurontwikkeling en landbouw met recreatief medegebruik. Het Geuldal wordt gekenmerkt door markant reliëf. Accenten liggen hier op de bijzondere natuurwaarden en de unieke belevingswaarde van het dal. De Tuinen van Maastricht liggen in een vlak gebied aan de voet van het Heuvelland en zijn gekoppeld aan de Kanjel, Gelei en Fontein & Tapgraaf. Het accent ligt hier op de bijzonder hoge dichtheid aan monumentale objecten, op de nabijheid van en de samenhang met de stad en de industrie van Maastricht en de daarbij behorende ontsluiting en voorzieningen.

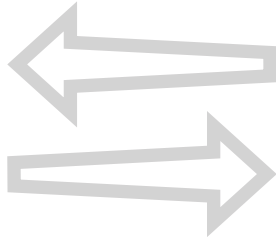
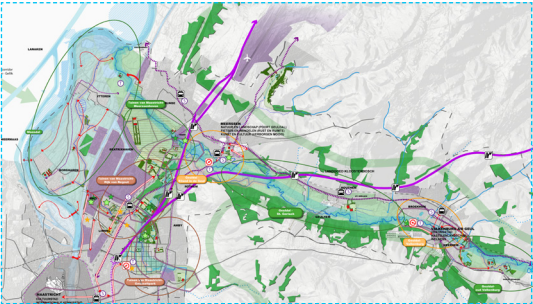


“Buitengoed Geul & Maas wordt gebruikt en beleefd en is blijvend mooi doordat hij zich dynamisch en samenhangend verder ontwikkelt - gericht op de kwaliteiten van toen, maar vooral ook op de wensen en mogelijkheden van nu en straks.”

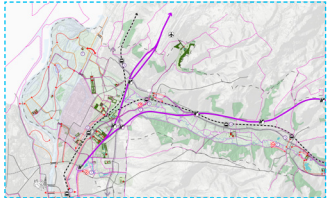
-31-

Zones binnen Buitengoed Geul & Maas

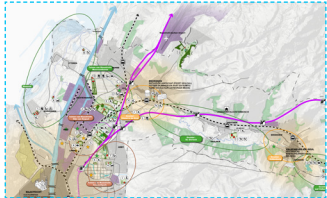
integrale gebiedsvisie



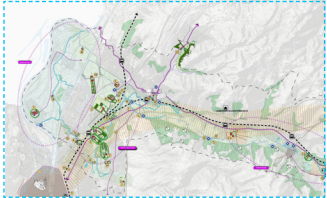
speerpunten - visie per speerpunt



4.5 ontsluiting en toegankelijkheid



3.4 economie en functies



3.3 boedel van erfgoed



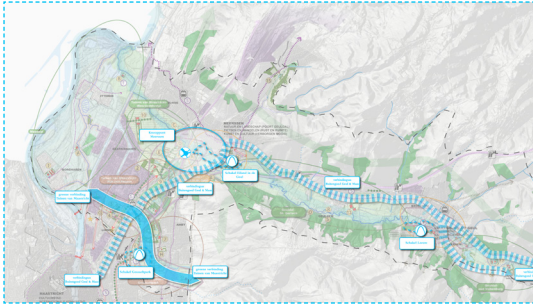
3.2 landschappelijk en ecologisch kader



3.1 watersysteem

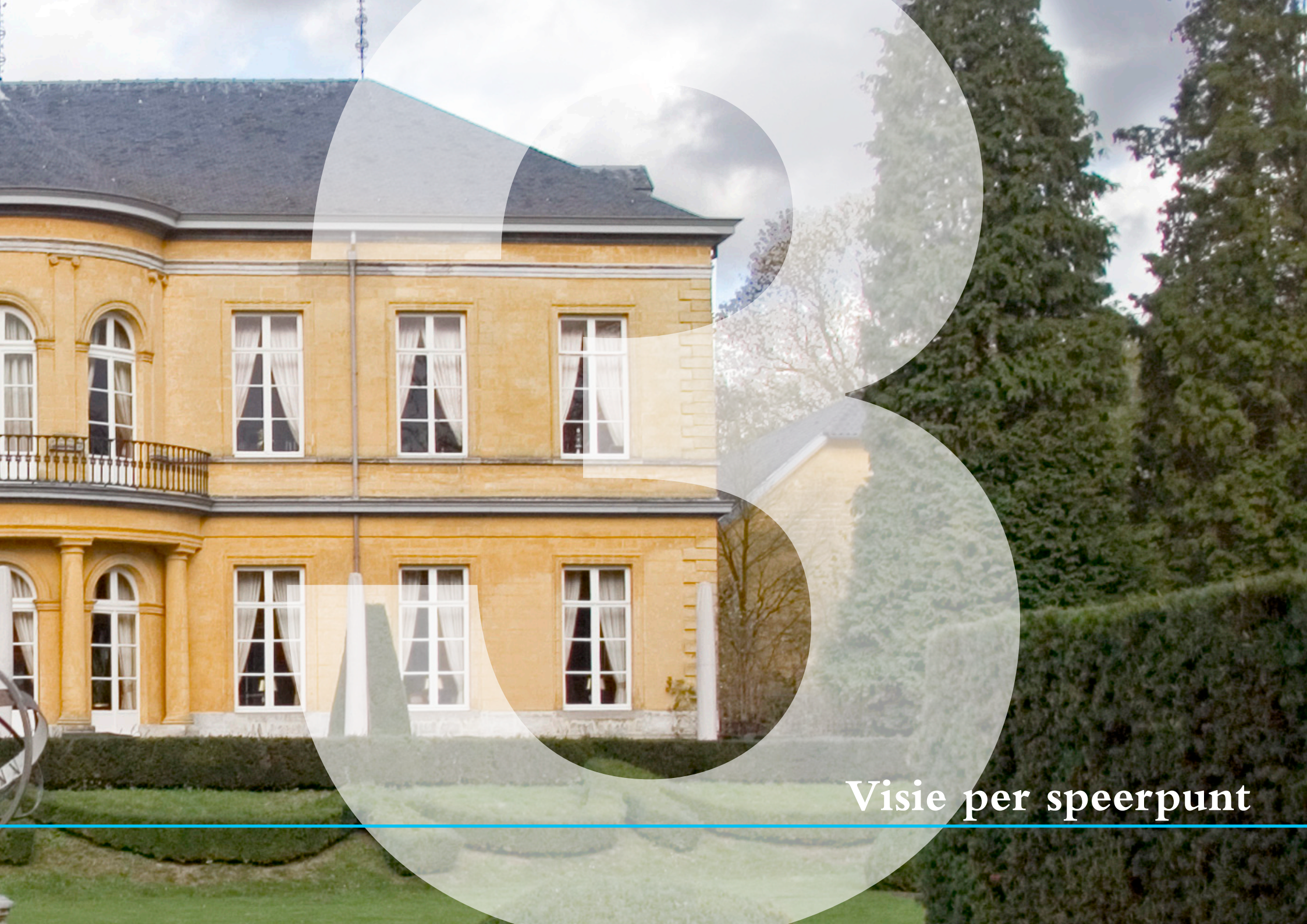


Maatregelen / prioriteiten



Schematische uitleg van de relatie tussen integrale visiekaart, de speerpunten en de maatregelen / prioriteiten



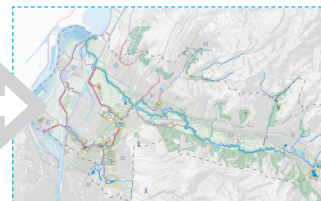
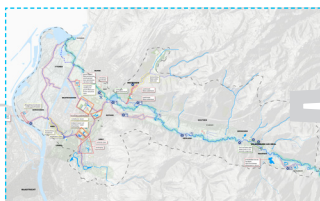


Visie per speerpunt

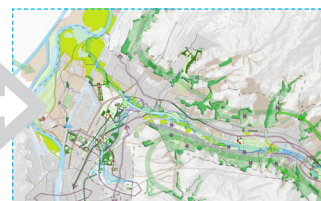
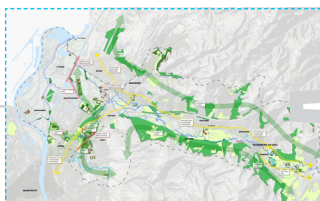
SWOT

VISIE

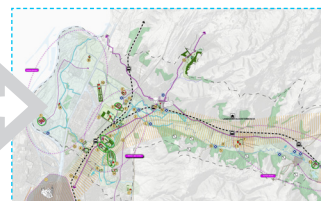
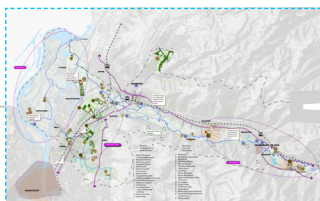
3.1 watersysteem



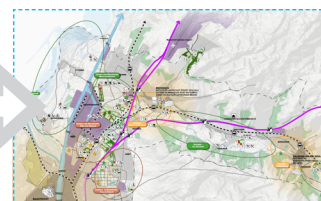
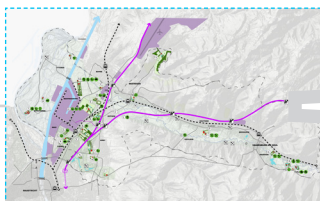
3.2 landschappelijk en ecologisch kader



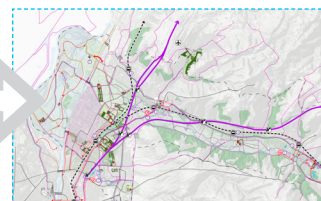
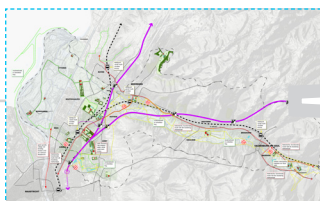
3.3 boedel van erfgoed



3.4 economie en functies



3.5 ontsluiting en toegankelijkheid



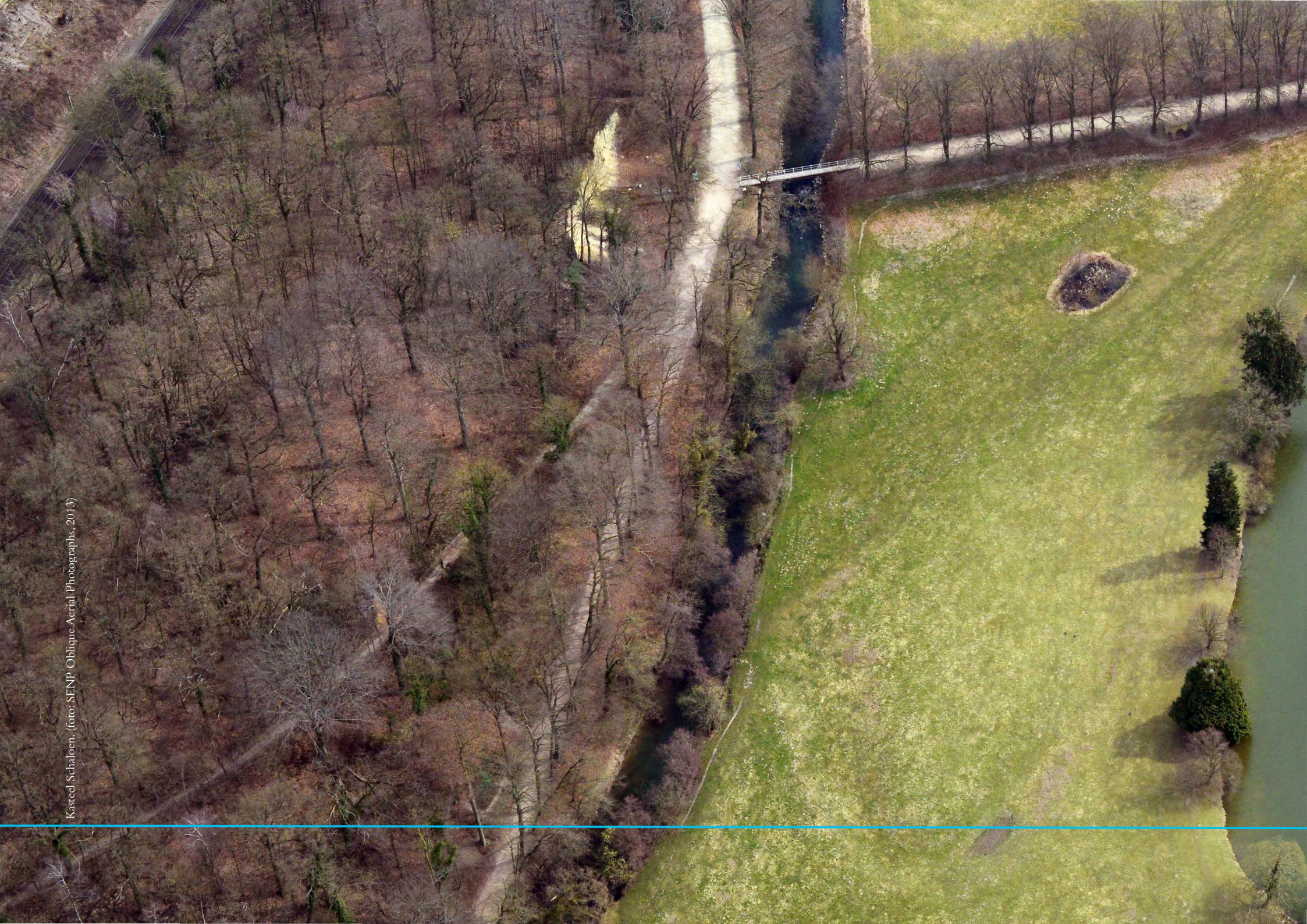
Uitleg van de opbouw van de hierna volgende paragrafen

3 Visie per speerpunt

Zoals bij de SWOT al is aangegeven komen de speerpunten voort uit de kenmerken van Buitengoed Geul & Maas. Kenmerken van Buitengoed Geul & Maas zoals zij nu is, in positieve en in negatieve zin, kenmerken in de zin van opgaves die er liggen wanneer een positieve impuls gegeven wordt en kenmerken ten aanzien van wat zich allemaal aan moois zou kunnen ontwikkelen.

Hoofddlijnen en kaarten

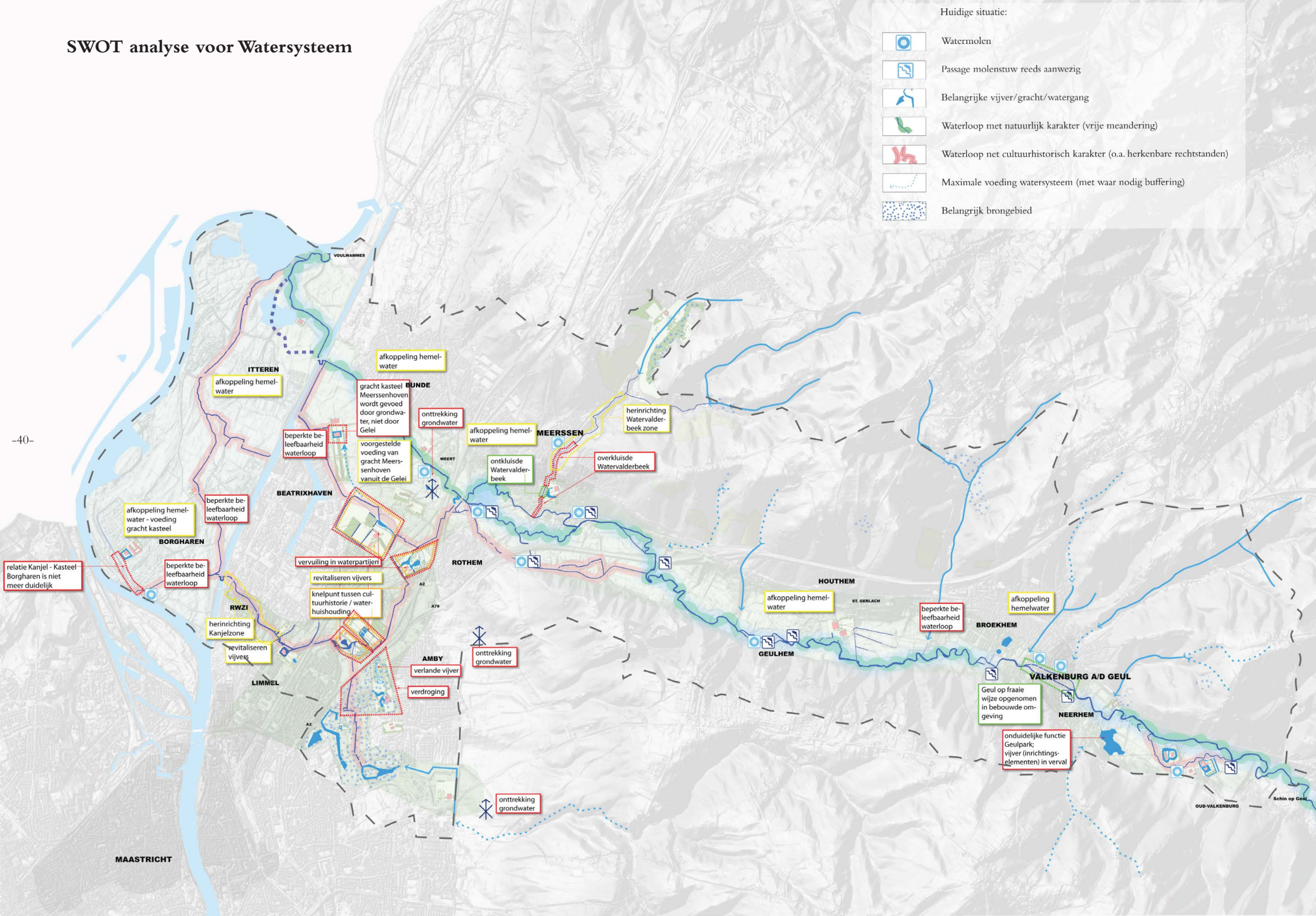
In dit hoofdstuk wordt de visie per speerpunt toegelicht aan de hand van een korte schets van de hoofddlijnen en een kaart. Vervolgens volgt een nadere toelichting per deelgebied, zodat ook de gebiedspecifieke onderdelen van de visie per speerpunt aan bod komen.





3.1 Watersysteem

SWOT analyse voor Watersysteem



3.1.1 Huidige situatie Buitengoed Geul & Maas in relatie tot het watersysteem

Belangrijke basissenmerken Geuldal

- Slechts het benedenstroomse deel van de Geul, vanaf Schin op Geul, is onderdeel van Buitengoed Geul & Maas;
- De Geul is een op de meeste plekken vrij meanderende rivier waarlangs een achttal watermolens is gelegen dat nog op het watersysteem is aangesloten;
- De landgoederen liggen langs de Geul of de Watervalderbeek en hebben bijna alle een directe relatie met het watersysteem;
- Bij piekafvoeren vindt overstroming plaats van de rondom de rivier gelegen gronden.

Belangrijke basissenmerken Maasdal

- De Maas vormt een belangrijk onderdeel van het ecologische netwerk van Limburg. Bij de stuw van Borgharen is een vistrap aanwezig;
- Het Julianakanaal is van internationaal belang als transportroute tussen de zeehavens, de industrie van Maastricht en het Belgische achterland;
- Geul en Kanjel passeren het Julianakanaal per sifon;
- In het kader van de waterveiligheid zijn diverse kades aanwezig bij Bosscherveld, bij Smeermaas, rondom Borgharen, rondom Itteren en bij Voulwames;
- Bij piekafvoeren vindt inundatie plaats van de rondom de Maas gelegen gronden.

Belangrijke basissenmerken Tuinen van Maastricht

- Het watersysteem van Kanjel, Gelei, Fontein en Tapgraaf is een complex geheel als gevolg van voortgaande aanpassingen ten behoeve van landgoederen en infrastructuur;
- In tegenstelling tot twee eeuwen geleden zijn de 'Tuinen van Maastricht' voor hun water grotendeels afhankelijk van water uit de Geul dat wordt aangevoerd via de Gelei.
- De sifon onder het Julianakanaal beperkt de afvoer capaciteit van het gehele bekensysteem, waardoor kans op overlast bestaat;
- De Kanjel, Fontein en Tapgraaf worden van origine gevoed door kwel en bronnen. De kweldruk is echter beperkt vanwege het bebouwde oppervlak van Amby waardoor het infiltratiegebied voor lokale kwel beperkt is en de grondwaterwinning uit het eerste watervoerende pakket bij de papierfabriek, De Tombe en de IJzeren Kuilen die de regionale grondwaterstromen sterk beïnvloedt.
- De waterkwaliteit is slecht vanwege regelmatige riooloverstorten. Daarnaast hebben de vijvers van de diverse landgoederen een voedselrijk karakter, waardoor de ecologische waarde beperkt is;
- De continuïteit van het watersysteem is vanwege de veelheid aan watergangen en kruisende infrastructuur beperkt beleefbaar.

3.1.2 SWOT analyse

Sterkte

- Bijzonder en waardevol watersysteem.

Zwaktes

- Verdroging;
- (Historische) vervuiling.

Kans

- Extra voeding/opheffen van onttrekkingen.
- Afkoppeling van hemelwater biedt mogelijkheden voor het watersysteem.

Bedreiging

- Knelpunten tussen cultuurhistorie/ecologie/waterhuishouding in relatie tot kastelen en watermolens.



Sterkte: de Oude Kanjel als fraai landschapselement bij Itteren



Zwakte: verlanding als gevolg van verdroging in het park van Huis Severen

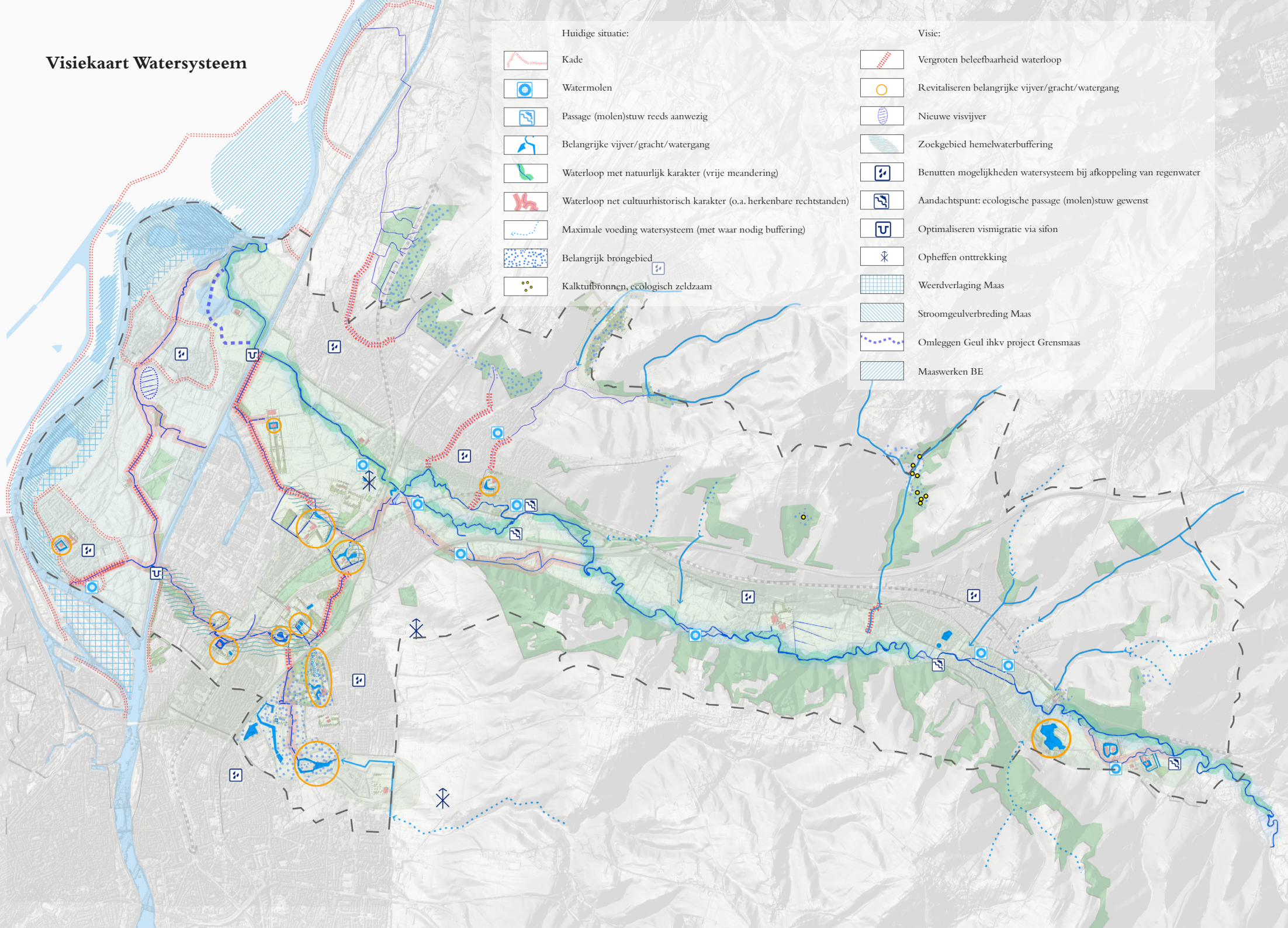


Kans: afkoppeling van hemelwater (bij Borgharen).



Bedreiging: knelpunten tussen cultuurhistorie / waterhuishouding (foto: park Mariënwaard)

Visiekaart Watersysteem



3.1.3 Visie Watersysteem

Het watersysteem vormt de levensader van Buitengoed Geul & Maas. Enerzijds via het watersysteem van de Geul en haar zijbeken en anderzijds via het watersysteem van Kanjel, Gelei, Fontein en Tapgraaf. Deze waterlopen worden gevoed door kwel- en bronwater en door afstromend regenwater. Het watersysteem had een veelvoud aan functies. Het fungeerde als drinkwater, als waswater, als water voor gewassen en natuur, als water voor molens en industrie, als voeding voor de grachten van verdedigbare huizen en steden, als water voor de siertuinen van de verschillende landgoederen en het werd afgevoerd ten behoeve van de drooglegging van de omliggende landbouwgronden en het voorkomen van overlast. Ook nu nog bezit het watersysteem een groot deel van deze functies, de wijze waarop deze functies samengaan is echter in de loop der eeuwen sterk veranderd.

De veelheid aan functies van het watersysteem en de nauwe verwantschap tussen de landgoederen en het watersysteem leidt ertoe dat nieuwe ontwikkelingen zoals het vergroten van de ecologische functie en het afkoppelen van hemelwater op gespannen voet staan met de cultuurhistorische waarden van het gebied. Ontwikkelingen in het watersysteem dienen daarom vanuit een integraal perspectief bekeken te worden.

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van het watersysteem zijn drie deelsystemen aan te wijzen. Dit zijn respectievelijk het watersysteem van de Geul, het watersysteem van de Maas en het watersysteem van Kanjel, Gelei, Fontein en Tapgraaf. Elk van deze watersystemen kent haar eigen ontwikkelingsrichting en haar eigen knelpunten die daarbij opgelost dienen te worden.

Hoofdlijnen Visie

- Herstellen brongebieden met zuiver water en bronnatuur;
- Voorkomen wateroverlast door afspoelend hemelwater op hellingen;
- Herstellen relatie watersysteem tussen droogdalen en Geuldal;
- Balans houden tussen een ecologisch watersysteem en een cultuurhistorisch door de mens gevormd systeem;
- Ontsnippen watersysteem zodat migratie vis tussen Maas en bovenloop Geul hersteld wordt;
- Benutten bestaand en historisch watersysteem voor duurzame oplossingen in het afkoppelen van hemelwater van de kernen.

Hierna wordt dieper ingegaan op de volgende deelgebieden ter verduidelijking van de visie op het watersysteem:

- Geuldal
- Maasdal
- Tuinen van Maastricht

Belangrijke basisdocumenten watersysteem:

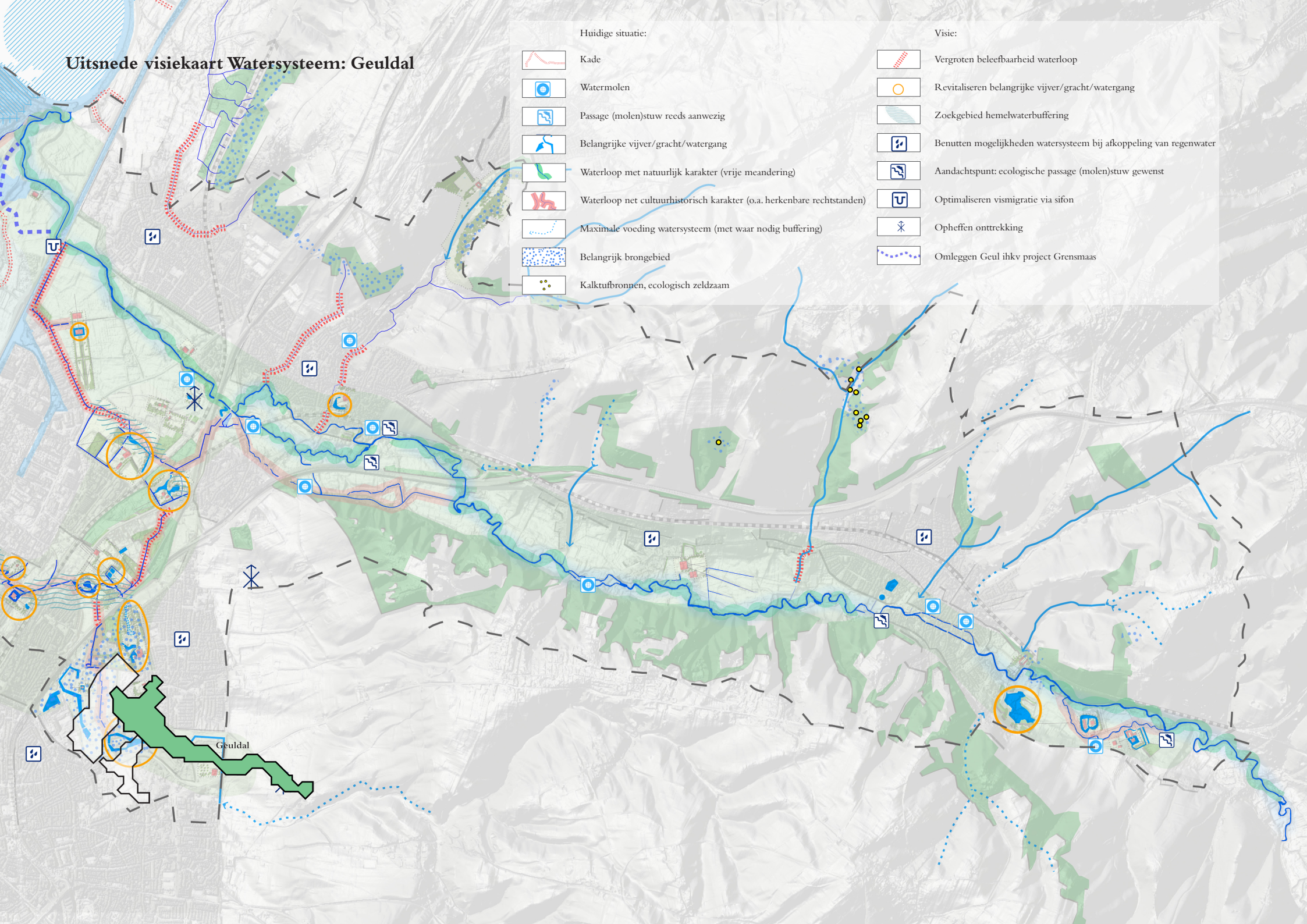
- Legger waterschap;
- Natura2000-gebied Geuldal;
- Ecohydrologische atlas;
- Waterbeheersplan 2010-2015 (Waterschap Roer en Overmaas);
- Uitwerking blauw/groene netwerk Maastricht noordoost.



Figuur 3.x: Kasteel Berthlehem

Uitsnede visiekaart Watersysteem: Geuldal

Huidige situatie:	Visie:
 Kade	 Vergroten beleefbaarheid waterloop
 Watermolen	 Revitaliseren belangrijke vijver/gracht/watergang
 Passage (molen)stuw reeds aanwezig	 Zoekgebied hemelwaterbuffering
 Belangrijke vijver/gracht/watergang	 Benutten mogelijkheden watersysteem bij afkoppeling van regenwater
 Waterloop met natuurlijk karakter (vrije meandering)	 Aandachtspunt: ecologische passage (molen)stuw gewenst
 Waterloop met cultuurhistorisch karakter (o.a. herkenbare rechtstanden)	 Optimaliseren vismigra tie via sifon
 Maximale voeding watersysteem (met waar nodig buffering)	 Opheffen onttrekking
 Belangrijk brongebied	 Omleggen Geul ihkv project Grensmaas
 Kalktufbronnen, ecologisch zeldzaam	



Geuldal: Watersysteem Geul

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Het streefbeeld van het waterschap voor een vrij passeerbare beek voor vislevensgemeenschappen is nog niet behaald. Belangrijkste knelpunten betreft een aantal watermolens en een aantal verdeelwerken;
- Deels overkuisde zijbeekjes en leeglopen van buffers waarvan het water wordt afgevoerd via het riool;
- Bronmilieus zijn veelal slecht ontwikkeld en ondervinden nadelige invloed van decennialange intensieve bemesting van omliggende landbouwgronden;
- Kruisende hoofdinfrastructuur belemmert de beleving van de continuïteit van het watersysteem;
- Bebouwingslinten en overkuisde beekgedeeltes belemmeren de beleving van de samenhang tussen bronzones, zijdalen en de Geul als belangrijkste afvoer van bron- en hemelwater.

Hoofdpunten van de visie

- Natuurlijk meanderende Geul die zo min mogelijk belemmerd wordt in meandermogelijkheden;
- Balans houden tussen cultuurhistorie, vismigratie en watersysteem door de hoofdtak van de Geul te ontsnipperen voor vismigratie en vrij te laten meanderen en de molentakken als door de mens aangelegde structuur duurzaam in stand te houden als onderdeel van het cultuurhistorische ensemble van de watermolen;
- Maximaal inzetten op verbetering ecologische- en waterkwaliteit brongebieden;
- Inzetten op het ruimtelijk verbinden van droogdalen en beekdalen met de Geul, zodat de relatie tussen de brongebieden en de Geul hersteld wordt;
- Afkoppelen hemelwater kernen en benutten mogelijkheden om het hemelwater zichtbaar te bufferen, te infiltreren in de ondergrond en/of af te voeren richting de Geul;
- Opheffen vismigratieknelpunt Watervalderbeek door bovengronds halen beekloop.



Ontkuisde Watervalderbeek nabij het Proosdijpark in Meerssen



Meanderende Geul bij Ingendaal



Verbeteren ecologische- en waterkwaliteit brongebieden (foto: bron bij het Kalverbos in Meerssen)

Uitsnede visiekaart Watersysteem: Maasdal



U



Map of the study area showing the location of the study site (blue shaded area) within the larger region of the Iberian Peninsula.

Maasdal: Watersysteem Maas

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- In het kader van het project Grensmaas zijn tussen Maastricht en Maasbracht werken in uitvoering ter verbetering van de waterveiligheid en het beperken van het overstromingsrisico van de kernen tot 1:250 jaar. Dit betreft zowel werken aan de Nederlandse als aan de Belgische zijde van de grens;
- De benedenloop van de Geul wordt als gevolg van het project Grensmaas verlegd naar de andere zijde van kasteelhoeve Hartelstein;
- Het Julianakanaal vormt een grote barrière in de migratiemogelijkheden voor fauna.

Hoofdpunten van de visie

- Maximaal inzetten op oplossen ecologisch knelpunt Julianakanaal;
- Uitvoeren plannen vanuit het project Grensmaas ter vergroting van de waterveiligheid.



Grensmaas nabij Borgharen

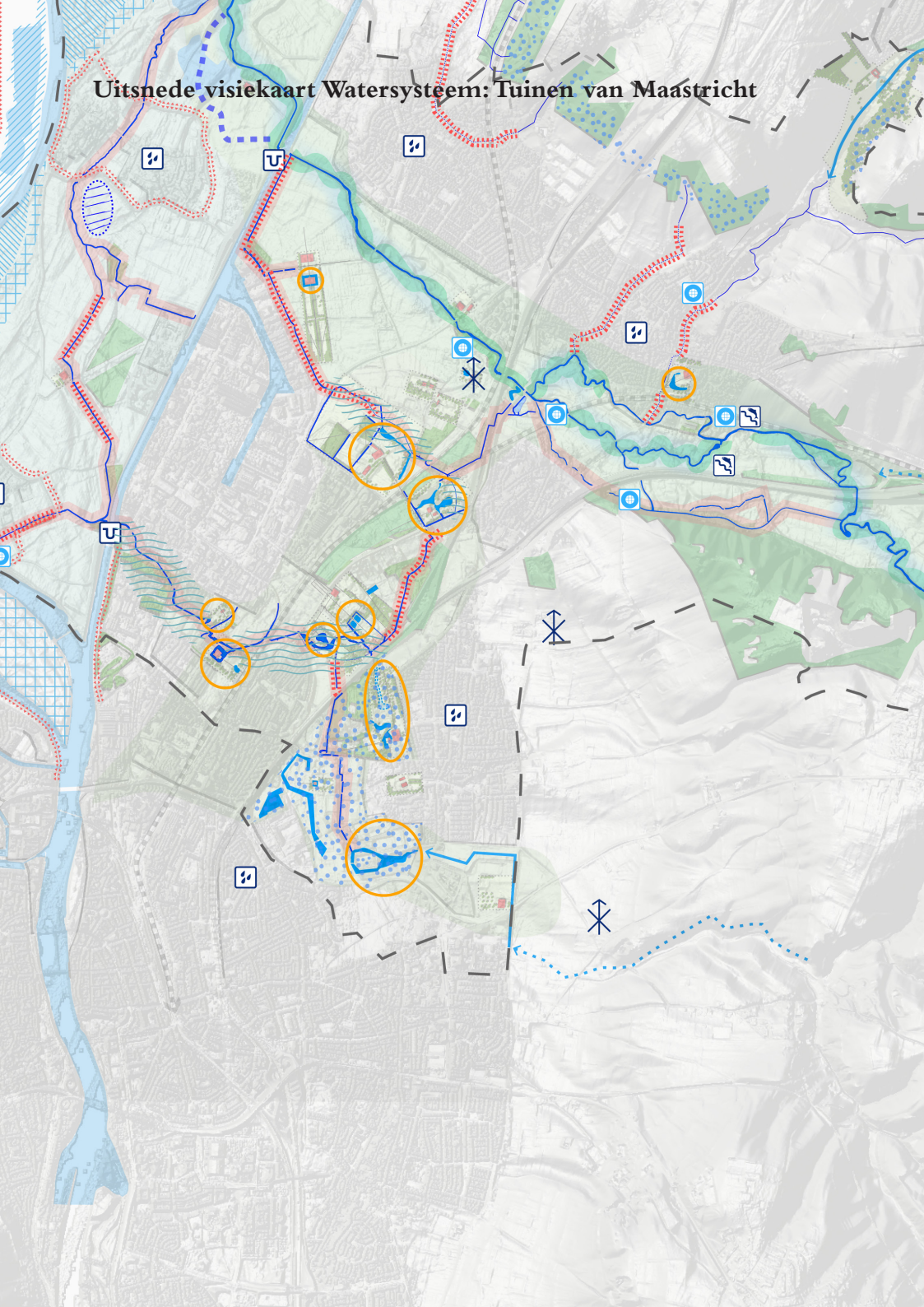


Sifon Geul onder Julianakanaal



De Kanjel goed zichtbaar in het landschap

Uitsnede visiekaart Watersysteem: Tuinen van Maastricht

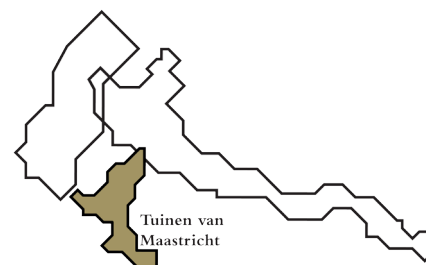


Huidige situatie:

- Kade
- Watermolen
- Passage (molen)stuw reeds aanwezig
- Belangrijke vijver/gracht/watergang
- Waterloop met natuurlijk karakter (vrije meandering)
- Waterloop met cultuurhistorisch karakter (o.a. herkenbare rechtstanden)
- Maximale voeding watersysteem (met waar nodig buffering)
- Belangrijk brongebied

Visie:

- Vergroten beleefbaarheid waterloop
- Revitaliseren belangrijke vijver/gracht/watergang
- Nieuwe visvijver
- Zoekgebied hemelwaterbuffering
- Benutten mogelijkheden watersysteem bij afkoppeling van regenwater
- Aandachtspunt: ecologische passage (molen)stuw gewenst
- Optimaliseren vismigratie via sifon
- Opheffen onttrekking



Tuinen van Maastricht: Watersysteem Kanjel, Gelei, Fontein en Tapgraaf

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Als gevolg van riooloverstorten en de inlaat van Geulwater zijn veel waterbodems vervuild en eutroof wat de natuurwaarden en het cultuurhistorische beeld van de waterpartijen niet ten goede komt. Hier ligt een saneringsvraagstuk;
- Bronmilieus zijn veelal slecht ontwikkeld en ondervinden nadelige invloed van de grondwateronttrekking in de regio;
- Het watersysteem is nauwelijks beleefbaar. Hier liggen kansen in combinatie met de ontwikkeling van de Groene Loper, het Geusseltpark en de Groene Gastvrije Gordel;
- Afgezien van bronnen en kwel die het systeem voeden is het watersysteem grotendeels door de mens aangelegd in het kader van de landgoedontwikkeling. Het watersysteem heeft daardoor een grote aan de functie gerelateerde cultuurhistorische waarde voor het gebied.

Hoofdpunten van de visie

- Vrije doorstroom van de Kanjel onder de A2;
- In ruimtelijk opzicht is het van belang dat de Kanjel op een aantal plekken beter zichtbaar wordt;
- Vergroten van de bergingscapaciteit Fontein en Tapgraaf ten behoeve van de opvang van pieken in de hemelwaterafvoer. Hiertoe wordt de Geusseltpijp vergroot en losgekoppeld van de Fontein en Tapgraaf en wordt een plas-dras zone aangelegd;
- Scheiden van schone en verontreinigde waterstromen;
- Saneren vervuilde waterbodems ten behoeve van het ontwikkelen van natuurwaarden en het herstel van de parkaanleg op landgoederen;
- Versterken ecologische waarde watersysteem met behoud van de cultuurhistorische waarden;
- Zo mogelijk voorzieningen treffen tot herstel van kwel en bronmilieus;
- Opheffen vismigratieknelpunt ter plekke van de sifon in de Kanjel.

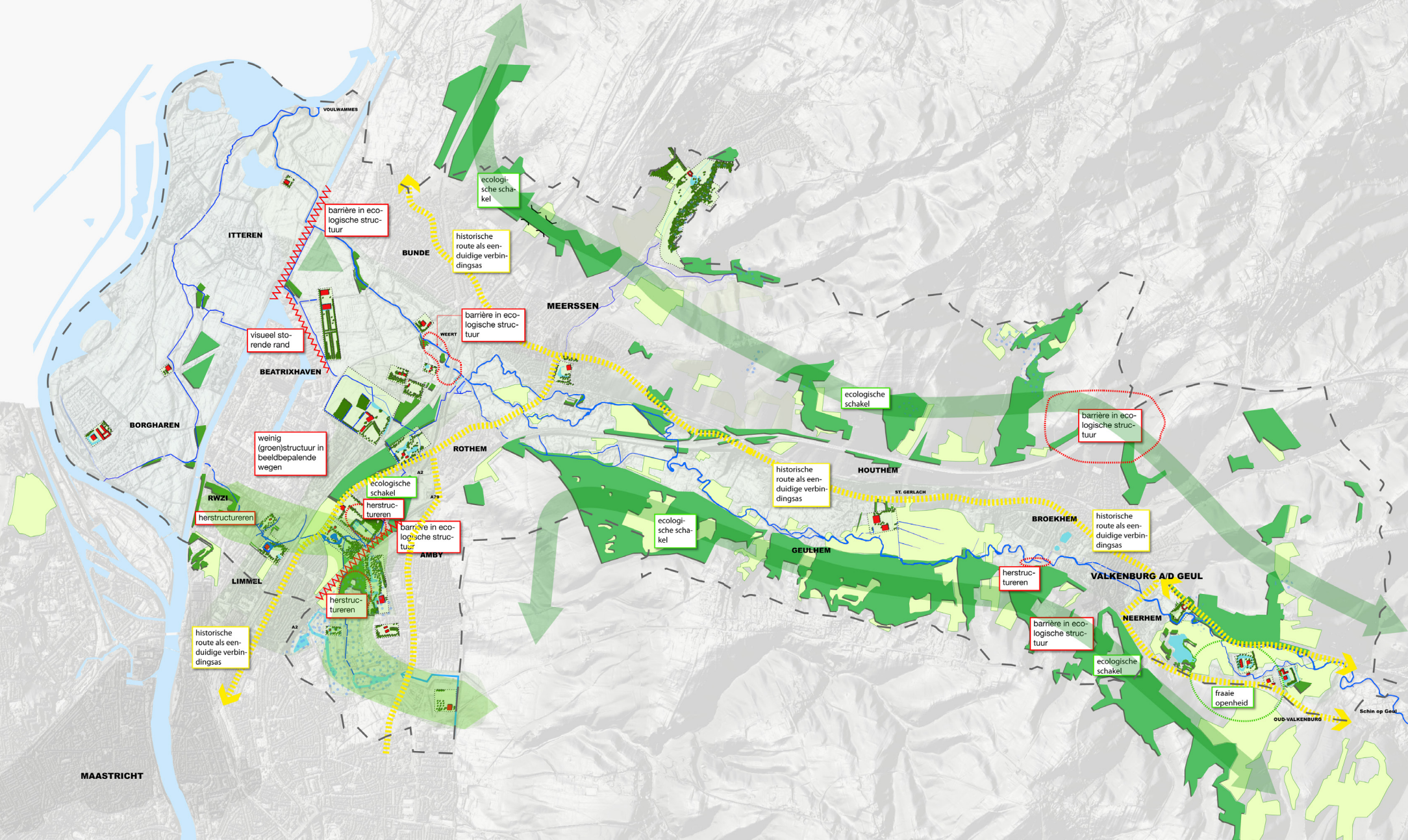




3.2 Landschappelijk en ecologisch raamwerk

SWOT analyse voor Landschappelijk en ecologisch raamwerk

Huidige situatie:	
	Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk bestaand bos
	Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk bestaand grasland
	Ruimtelijke hoofddrager/verbindingas Buitengoed
	Ecoduct
	Landgoed



3.2.1 Huidige situatie Buitengoed Geul & Maas in relatie tot het landschappelijk en ecologisch kader

Belangrijke basissenmerken Geuldal

- Belangrijk binnen het ecologisch netwerk van Zuid-Limburg en als internationale schakel;
- Ruimtelijk duidelijk begrensde eenheid;
- Ruimtelijk zeer heldere structuur door dalbodem en dalwanden.

Belangrijke basissenmerken Maasdal

- Belangrijk binnen het ecologische netwerk van Limburg en als internationale schakel;
- Nadrukkelijk onderdeel van groter geheel;
- Ruimtelijk minder duidelijk begrensde eenheid;
- Ruimtelijk redelijk heldere structuur door Maas en omringende hogere plateau's.

Belangrijke basissenmerken Tuinen van Maastricht

- Belangrijk voor lokale ecologische relaties;
- Ruimtelijk minder duidelijk begrensde eenheid;
- Ruimtelijk minder heldere structuur;
- Kanjel en Gelei zijn belangrijke ruimtelijke en ecologische dragers;
- Oude verbindingssassen zijn belangrijke ruimtelijke dragers.

3.2.2 SWOT analyse

Sterktes

- Ecologische schakel op nationaal en internationaal niveau;
- Hoge landschappelijke kwaliteit en een bijzonder en afwisselend landschap.

Zwaktes

- Versnippering, barrières en gaten in het ecologische raamwerk;
- Plekken die niet passen binnen de sfeer van Buitengoed Geul & Maas.

Kansen

- Belangrijke oude wegen als groene allees;
- Herstructurering van terreinen met leegstaande, niet monumentale bebouwing.

Bedreigingen

- Onsamenhangende ontwikkeling/ beheer (bijvoorbeeld verschillende vormen van inrichting en beheer in het Geuldal);
- Voortschrijdend verval van voor het cultuurlandschap bepalende elementen.

QUOTE TIJDENS INSPIRATIESESSIE (febr. 2014):
'Het gebied is nu nog erg versnipperd. Er gebeurt al veel, maar zonder samenhang. Totaalconcepten kunnen voor samenhang zorgen'.



Sterkte: hoge landschappelijke kwaliteit en afwisselend landschap

Zwakte: barrières in het ecologische raamwerk (foto: Papierfabriek bij Weert).

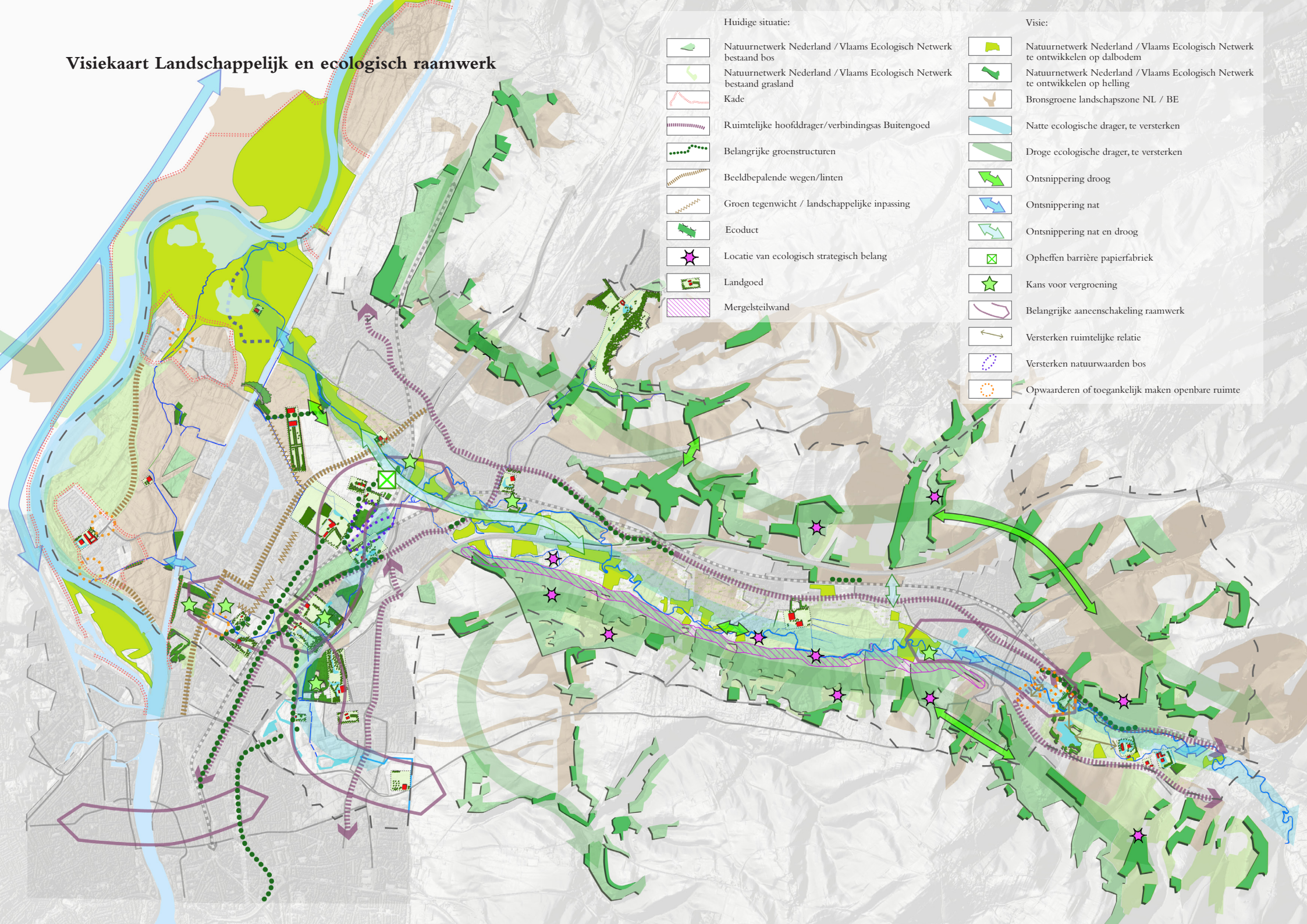


Kans: Belangrijke wegen als groene allees (foto: Meerssenerweg nabij Villa Kanjel).



Bedreiging: Verruiming, verontreiniging en verval.

Visiekaart Landschappelijk en ecologisch raamwerk



Huidige situatie:

- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk bestaand bos
- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk bestaand grasland
- Kade
- Ruimtelijke hoofdtrager/verbindingsas Buitengoed
- Belangrijke groenstructuren
- Beeldbepalende wegen/linten
- Groen tegenwicht / landschappelijke inpassing
- Ecoduct
- Locatie van ecologisch strategisch belang
- Landgoed
- Mergelsteilwand

Visie:

- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk te ontwikkelen op dalbodem
- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk te ontwikkelen op helling
- Bronsgroene landschapszone NL / BE
- Natte ecologische drager, te versterken
- Droge ecologische drager, te versterken
- Ontsnippering droog
- Ontsnippering nat
- Ontsnippering nat en droog
- Opheffen barrière papierfabriek
- Kans voor vergroening
- Belangrijke aaneenschakeling raamwerk
- Versterken ruimtelijke relatie
- Versterken natuurwaarden bos
- Opwaarderen of toegankelijk maken openbare ruimte

3.2.3 Visie Landschappelijk en ecologisch raamwerk

Voor het landschappelijk en ecologisch raamwerk van Buitengoed Geul & Maas wordt aangesloten bij het raamwerk uit de 'Landschapsvisie Zuid-Limburg' (Provincie Limburg & Wageningen Universiteit, 2007) en de 'Landscape Policy for the Three Countries Park' (RWTH Aachen, Université libre de Bruxelles, Wageningen universiteit, 2014). Dit raamwerk fungeert als kapstok, als verbindende structuur die de onderdelen van het landschap ordent en een eigen plaats geeft. Daarnaast fungeert het raamwerk als casco waarbinnen nieuwe ontwikkelingen een plek krijgen.

De karakteristieke indeling van het landschap in Zuid-Limburg wordt bepaald door de verschijningsvorm van dalen, plateaus, steile hellingen en flauwe hellingen. Door de uitbreiding van de natuurlijke begroeiing op de dalbodem en de steile hellingen (o.a. realisatie Natuurnetwerk Nederland) ontstaat een landschappelijk raamwerk. Dit raamwerk biedt een duurzame context voor behoud en ontwikkeling van de natuurlijke kwaliteiten en het cultuurhistorisch erfgoed. De ruimtelijke spreiding van cultuurhistorisch erfgoed vertoont namelijk een duidelijke samenhang met het landschappelijke raamwerk. Behoud en ontwikkeling van het cultuurhistorische erfgoed draagt daarom bij aan behoud, herstel en ontwikkeling van het landschappelijk raamwerk.

In het provinciaal beleid is deze visie geborgd vanuit het Provinciaal Omgevingsplan Limburg; Enerzijds door een vertaling in ontwikkelingsperspectieven en anderzijds vanuit de ambitie ten aanzien van het Nationaal Landschap Zuid-Limburg, waarin een groot deel van Buitengoed Geul & Maas is gelegen. Het Nationaal Landschap wordt door economische topsectoren gezien als een belangrijke vestigingsfactor. De ambitie is daarom het vijfsterren-landschap te behouden, te beheren, te ontwikkelen en te beleven. Een belangrijke opgave daarin is het versterken van de relatie tussen het Maasdal en het Geuldal en tussen het stedelijke weefsel van Maastricht en het Geuldal. Het is daarbij van wezenlijk belang dat inwoners, ondernemers, waterschap, overheden en natuur- en milieuorganisaties intensief samenwerken om de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap een duurzame toekomst te geven.

De drie deelgebieden van Buitengoed Geul & Maas voegen zich naar het landschappelijk en ecologisch raamwerk. Elk deelgebied heeft daarbij een eigen karakteristiek en eigen aandachtspunten ten aanzien van de versterking van het raamwerk.

Hoofdlijnen visie

- Aaneengesloten landschappelijke en ecologische structuren;
- Focus op samenhang en extensief gebruik in Geuldal;
- Benutten bijzondere potenties vanuit landschappelijk fundament en cultuurhistorie;
- Landschappelijke lijnen als ruimtelijke drager;
- Vergroenings- en ontsnipperingskansen door herstructurering;
- Specifieke ontwerpogaves ter versterking landschappelijke kwaliteit;
- Kwaliteitsslag in de openbare ruimte in aansluiting op landschappelijk en ecologisch raamwerk.

Hierna wordt dieper ingegaan op de volgende deelgebieden ter verduidelijking van de visie op het Landschappelijk en ecologisch raamwerk:

- Geuldal
- Maasdal
- Tuinen van Maastricht

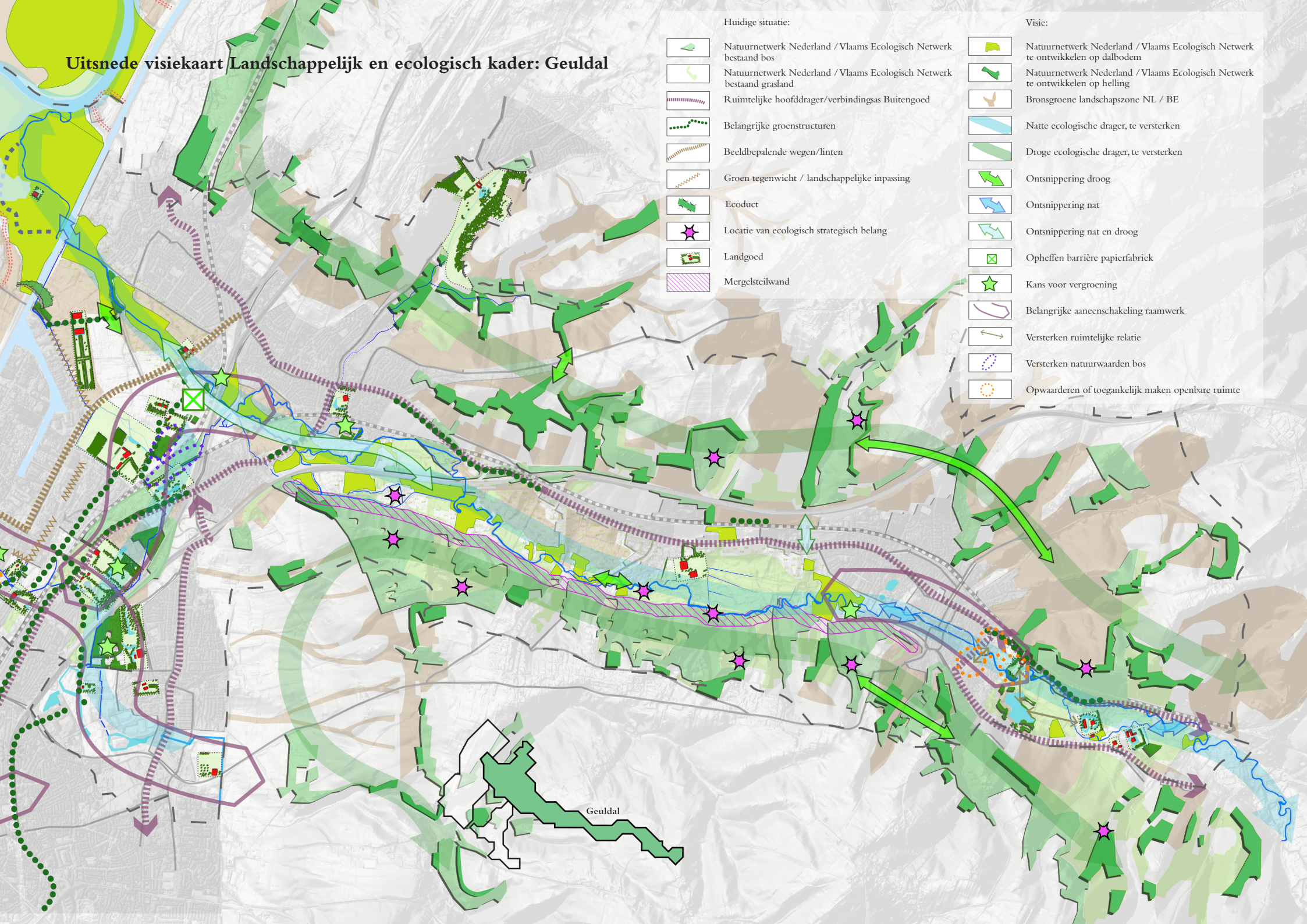
Belangrijke basisdocumenten landschappelijk en ecologisch raamwerk:

- Landschapsvisie Zuid-Limburg en Landscape Policy for the Three countries Park: Uitbreiding van natuurlijke begroeiing op dalbodem en steile hellingen;
- POL2014 (concept): verschillende ontwikkelingsperspectieven, in Buitengoed Geul & Maas belangrijke rol voor goudgroene en zilvergroene natuur;
- Nationaal Landschap: behouden, beheren, ontwikkelen en beleven van een vijfsterrenlandschap; versterken relatie Maasdal-Geuldal en Maastricht-Geuldal;
- Project Grensmaas: draagt bij aan behalen doelstellingen Natuurnetwerk Nederland;
- Meerjarenprogramma Ontsnippering: Oplossen van het migratieknelpunt in de hoofdinfrastructuur tussen de Maas en het Geuldal bij Meerssen;
- De Groene Loper, één plan voor stad en snelweg: herstel watersysteem, ecologische verbindingen en recreatie zorgen voor eenheid in Buitengoed Geul en Maas.



Natuur langs het routennetwerk Mergelwand

Uitsnede visiekaart Landschappelijk en ecologisch kader: Geuldal



Huidige situatie:

- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk bestaand bos
- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk bestaand grasland
- Ruimtelijke hoofddrager/verbindingssas Buitengoed
- Belangrijke groenstructuren
- Beeldbepalende wegen/linten
- Groen tegenwicht / landschappelijke inpassing
- Ecoduct
- Locatie van ecologisch strategisch belang
- Landgoed
- Mergelsteilwand

Visie:

- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk te ontwikkelen op dalbodem
- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk te ontwikkelen op helling
- Bronsgroene landschapszone NL / BE
- Natte ecologische drager, te versterken
- Droge ecologische drager, te versterken
- Ontsnippering droog
- Ontsnippering nat
- Ontsnippering nat en droog
- Opheffen barrière papierfabriek
- Kans voor vergroening
- Belangrijke aaneenschakeling raamwerk
- Versterken ruimtelijke relatie
- Versterken natuurwaarden bos
- Opwaarderen of toegankelijk maken openbare ruimte

Geuldal

Landschappelijk en ecologisch raamwerk: Geuldal

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Bos op zuidelijke dalwand is nagenoeg compleet en wordt beheerd volgens doelstellingen (goudgroene natuur);
- Bos op noordelijke dalwand is niet compleet (goudgroene en zilvergroene natuur);
- Natuur op dalbodem is niet compleet (goudgroene en zilvergroene natuur);
- Overkluisde zijstroompjes, geen onderdeel van ecologisch en landschappelijk raamwerk;
- Aan noordzijde Geuldal verstoort infrastructuur functioneren en beleving van het dal;
- Grote versnipperingsknelpunten dwars op dal;
- Matig leesbaar landschap door verdichting en verval van elementen;
- Veel aandacht voor beheer, maar geen samenhang binnen het beheer.

Hoofdpunten van de visie:

Noordelijke dalwand

- Maximaal inzetten op realisatie goudgroene en zilvergroene natuur;
- Inzetten op ecologisch geoptimaliseerde kalkhellingen en kalktufbronnen;
- Aansluitende landschapsstructuur uit bronsgroene landschapszone beheren, behouden en herstellen;
- Optimaliseren oversteekbaarheid hoofdinfrastructuur voor fauna.

Dalbodem

- Maximaal inzetten op realisatie goudgroene en zilvergroene natuur;
- Maximaal inzetten op ecologisch optimaliseren van bronmilieus;
- Optimaliseren ecologisch functioneren en beleefbaarheid van zijstroompjes;
- Verzachten of opheffen ruimtelijke en ecologische barrières van bebouwing of infrastructuur;
- Samenhangend beheer (procesafspraken);
- Evenwichtige verdeling van extensief, ecologisch beheer en intensief, op cultuurhistorie gericht beheer;
- Versterken onderlinge relaties, fysiek en ruimtelijk bij Kasteel Oost – Geulpark – Oud Valkenburg;

- Versterken landschappelijke inpassing vml Leeuwterrein in dalbodem en stadsrand;
- Stimuleren behoud, herstel en aanleg van kleine landschapselementen in de bronsgroene landschapszone.

Zuidelijke dalwand

- Aansluitende landschapsstructuur uit bronsgroene landschapszone beheren, behouden en herstellen;
- Inzetten op stabiele en ecologisch geoptimaliseerde kalkwanden;
- Samenhangend beheer (procesafspraken);
- Stevig instrumentarium voor beheer van landschapselementen op open delen helling (procesafspraken);
- Optimaliseren oversteekbaarheid wegen voor fauna.

Bebouwingslint

- Maximaal inzetten op passende inrichting ontsluitingsas;
- Behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van huisweides, hagen en boomgaarden rondom kernen met bijzondere aandacht voor oude tuin- en parkstructuren;
- Versterken onderlinge relaties/samenhangend geheel van diverse ontwikkelingen in St-Gerlach.

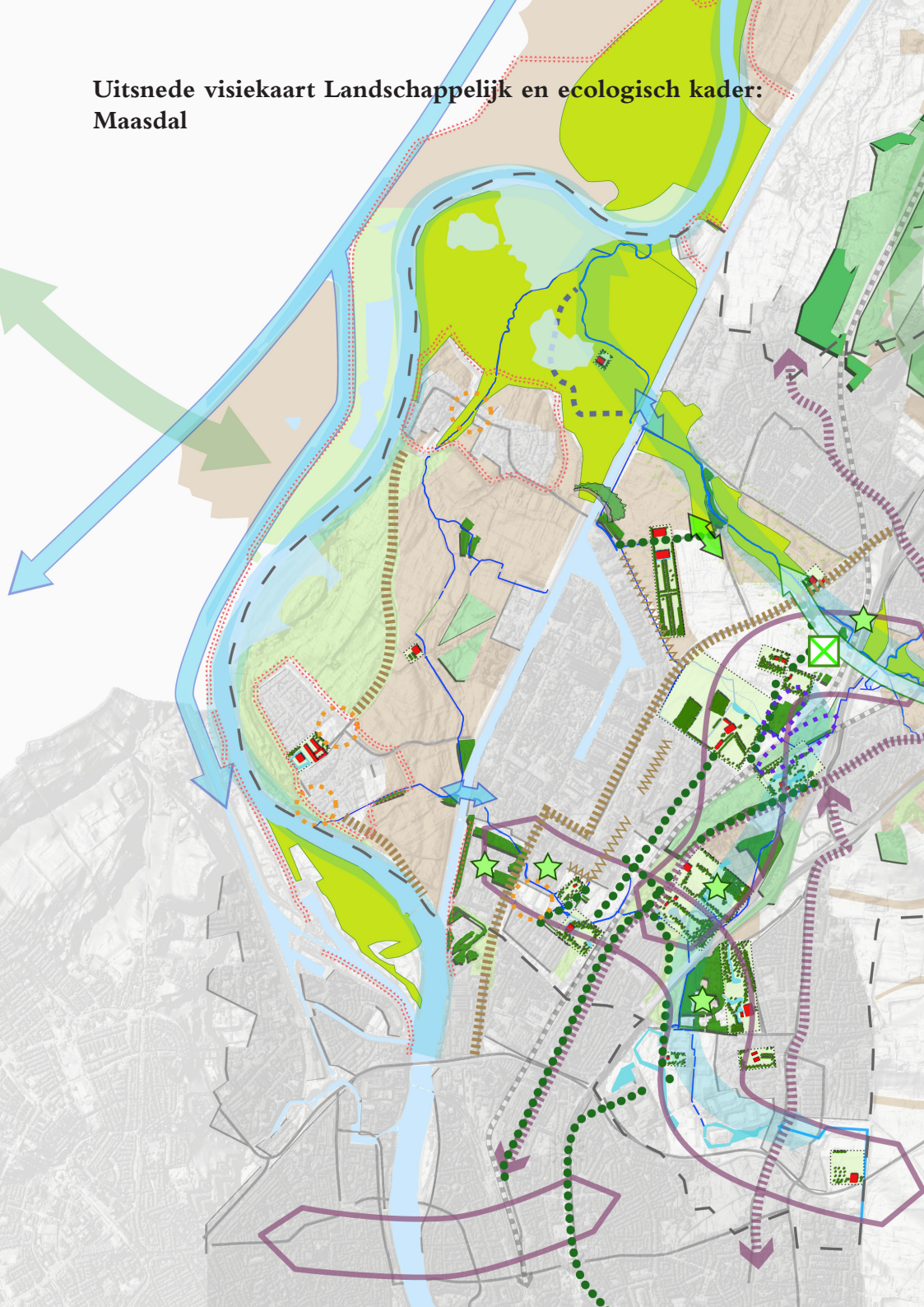


Fraaie kalkhelling nabij kasteel Oost



Referentiebeeld versterken ruimtelijke samenhang Geulpark, kasteel Oost en kasteel Schaloen: kasteel Westhove.

Uitsnede visiekaart Landschappelijk en ecologisch kader: Maasdal

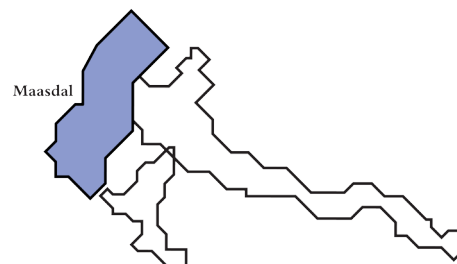


Huidige situatie:

-  Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk
bestaand bos
-  Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk
bestaand grasland
-  Kade
-  Ruimtelijke hoofddrager/verbindingas Buitengoed
-  Belangrijke groenstructuren
-  Beeldbepalende wegen/linten
-  Groen tegenwicht / landschappelijke inpassing
-  Ecoduct
-  Landgoed

Visie:

-  Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk
te ontwikkelen op dalbodem
-  Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk
te ontwikkelen op helling
-  Brongroene landschapszone NL / BE
-  Natte ecologische drager, te versterken
-  Ontsnippering droog
-  Ontsnippering nat



Landschappelijk en ecologisch raamwerk: Maasdalen

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Maas is de belangrijkste ruimtelijke en ecologische drager, bijbehorende inrichting wordt gerealiseerd in het kader van het project Grensmaas en het grensoverschrijdende Rivierpark Maasvallei;
- Julianakanaal vormt grote barrière in de migratiemogelijkheden voor fauna;
- Kanjel is belangrijke ruimtelijke drager van de bronsgroene landschapszone, maar op sommige plekken niet beleefbaar;
- Grote potentie voor met het landschap verweven dorpen: kwalitatieve groene plekken.

Hoofdpunten van de visie

- Maximaal inzetten op oplossen knelpunt Julianakanaal;
- Inzetten op optimaal beleefbare en ecologisch functionerende Kanjel;
- Inzetten op ruimtelijke kwaliteit en groenelementen in en rondom dorpen: het landschap over de kade het dorp in trekken.



Referentiebeeld van een fraaie hoogstamboomgaard
(bij kasteel Borgharen)

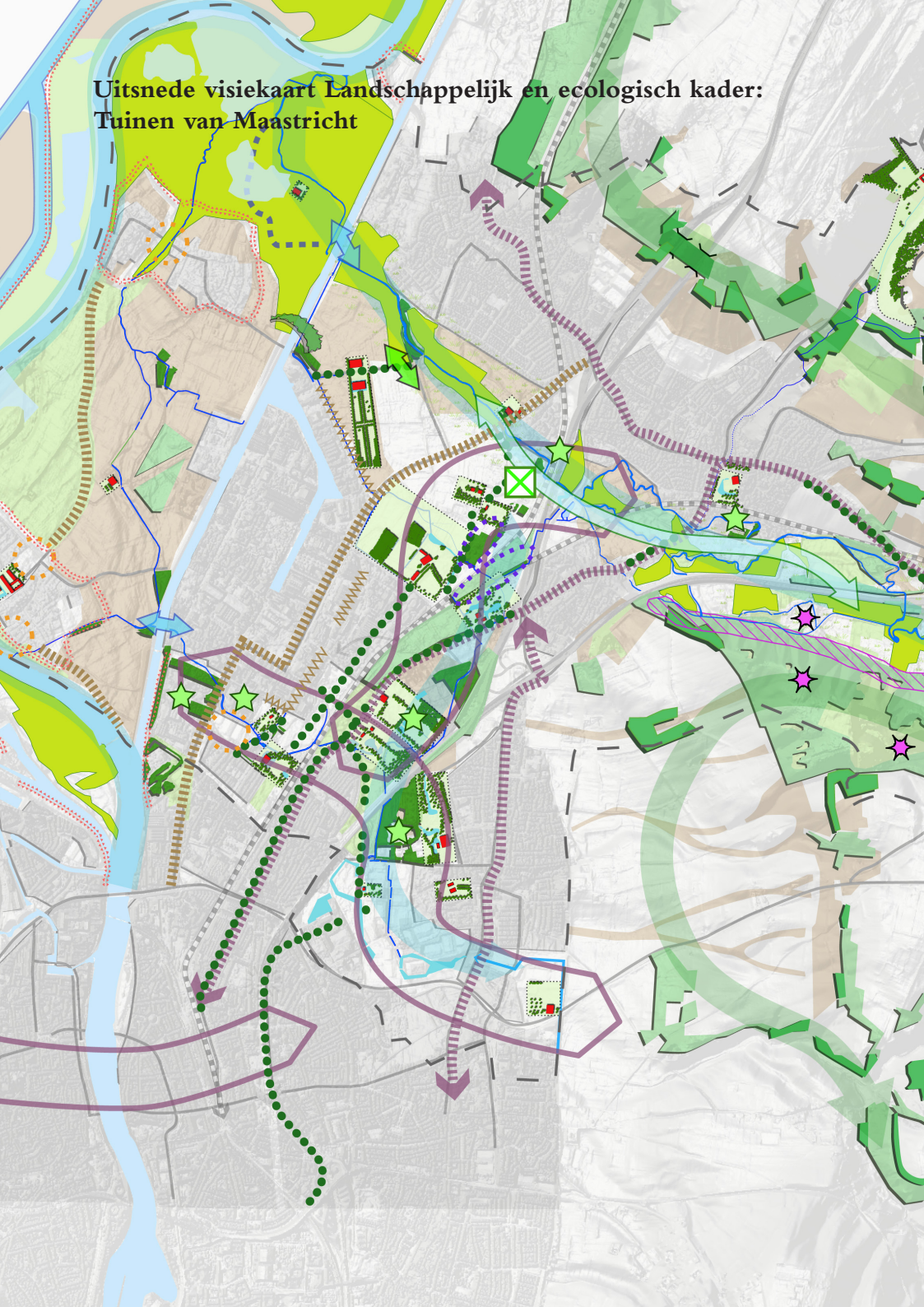


Referentiebeeld: de Kanjel als ruimtelijke drager van
de bronsgroene landschapszone



Referentiebeeld faunabrug over Julianakanaal: ecoduct
Kalverbosch.

Uitsnede visiekaart Landschappelijk en ecologisch kader: Tuinen van Maastricht

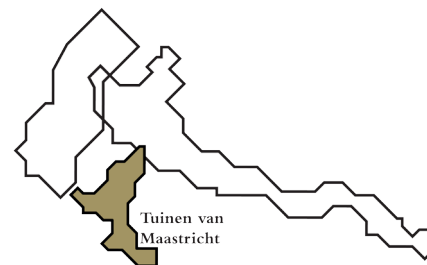


Huidige situatie:

- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk bestand bos
- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk bestand grasland
- Ruimtelijke hoofddrager/verbindingssas Buitengoed
- Belangrijke groenstructuren
- Beeldbepalende wegen/linten
- Groen tegenwicht / landschappelijke inpassing
- Locatie van ecologisch strategisch belang
- Landgoed
- Mergelsteilwand

Visie:

- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk te ontwikkelen op dalbodem
- Natuurnetwerk Nederland / Vlaams Ecologisch Netwerk te ontwikkelen op helling
- Bronsgroene landschapszone NL / BE
- Natte ecologische drager, te versterken
- Droge ecologische drager, te versterken
- Ontsnippering droog
- Ontsnippering nat
- Ontsnippering nat en droog
- Opheffen barrière papierfabriek
- Kans voor vergroening
- Belangrijke aaneenschakeling raamwerk
- Versterken natuurwaarden bos
- Opwaarderen of toegankelijk maken openbare ruimte



Landschappelijk en ecologisch raamwerk: Tuinen van Maastricht

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Grote ecologische potentie bronsituaties: op dit moment niet benut;
- Veel nog onopgeloste versnipperingsknelpunten: plannen liggen deels klaar;
- Er ontstaat een groene zone in het gebied van Geusseltpark richting Geul en Maasdal;
- Landschap is geleidelijk meer besloten geraakt/aan elkaar geklonterd;
- Kanjelzone kent geen kwalitatieve, samenhangende inrichting;
- Belangrijke groenstructuren van landgoederen zijn verdwenen;
- Kansen voor vergroening en herstel van verbindingen door herstructurering;
- Relaties met de stad zijn matig;
- Door wrijvingsvlakken tussen stedelijk en landelijk gebied plaatselijk beeldkwaliteitsproblemen.

Hoofdpunten van de visie

- Maximaal inzetten op bron(bos)milieus;
- Maximaal inzetten op oplossen versnipperingsknelpunten natuur;
- Herstel belangrijke beplantingsstructuren landgoederen;
- Behoud openheid in tussenliggend landschap in samenhang met natuurontwikkeling/'stads'landbouw;
- Maximaal inzetten op inrichting ontsluitingsassen voor een optimale verbinding tussen stad en tuin;
- Inrichting van de omgeving van de Kanjel als doorlopende, aantrekkelijke groene zone;
- Kwaliteitsimpuls voor de overgangszone tussen stad en Buitengoed;
- Actief benutten kansen herstructurering/vergroening
- Inzetten op aaneengesloten stelsel van grazernatuur.

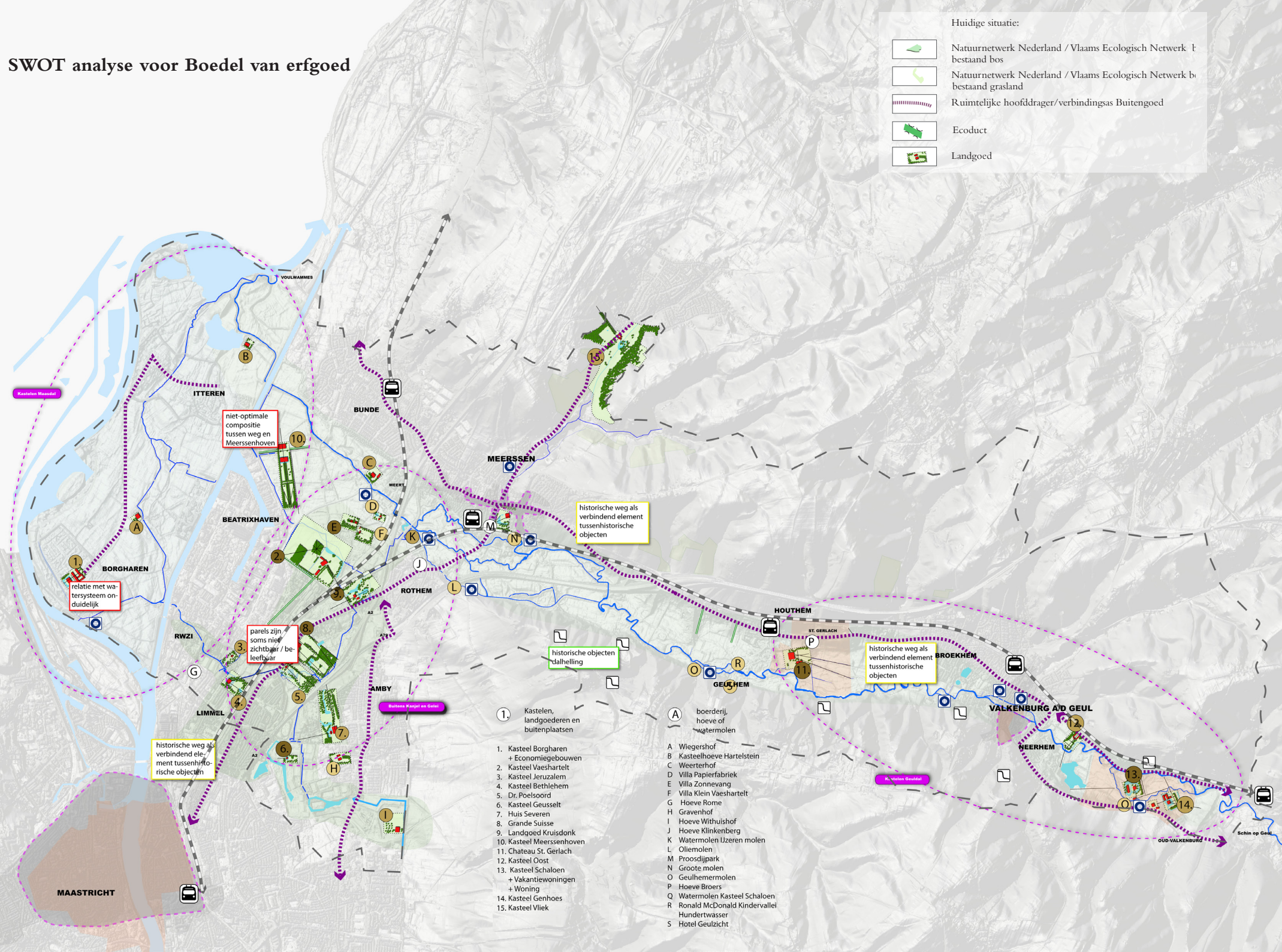






3.3 Boedel van erfgoed

SWOT analyse voor Boedel van erfgoed



3.3.1 Huidige situatie Buitengoed Geul & Maas in relatie tot het boedel van erfgoed

Belangrijke basiskmerken Geuldal

- Historische ontsluitingsas Bunde – Oud Valkenburg met een aanenschakeling van historische bebouwing;
- Valkenburg aan de Geul werkt hard aan het behoud en herstel van de historische vestingstad;
- In het gebied zijn diverse historische structuurlijnen aanwezig, al dan niet gekoppeld aan de benoemde landgoederen;
- De landgoederen liggen prima ingebed binnen het landschappelijk en ecologisch raamwerk.

Belangrijke basiskmerken Maasdal

- Kasteelhoeve Hartelstein ligt midden tussen de werkzaamheden uit het project Grensmaas;
- De Wiegershof ligt als markant element in het verder open agrarische landschap;
- Kasteel Borgharen ligt midden tussen de bebouwing, maar deelt het dorp min of meer in twee delen doordat het omvangrijke terrein niet vrij toegankelijk is;
- De Oude en Nieuwe Kanjel vormen markante landschapselementen die bijdragen aan het landschappelijk en ecologisch raamwerk.

Belangrijke basiskmerken Tuinen van Maastricht

- De landgoederen liggen ingeklemd tussen infrastructuur, woonwijken en industrie;
- Op de landgoederen Bethlehem, Mariënwaard en Severen hebben in de afgelopen 50 jaar meerdere uitbreidingen plaats gevonden, waardoor een deel van de parkaanleg verloren is gegaan;
- Het watersysteem dat verantwoordelijk is voor de aanvoer van water voor de vijvers van de verschillende landgoederen is in de loop der decennia meermaals gewijzigd en heeft uitgezonderd de functie een weinig historisch karakter;
- De samenhang tussen de landgoederen aan de Mariënwaard en de landgoederen aan de zijde van Amby is verloren gegaan bij de aanleg van de A2;
- De Meerssenerweg/Mariënwaard/Kruisdonk vormt de historische ontsluitingsas van Buitengoed Geul & Maas;
- Aan de zijde van Amby zijn/waren de landgoederen via lanen verbonden met de Ambyerstraat;
- Voor de landgoederen Meerssenhoven en Vaeshartelt geldt, dat een groot deel van het landgoed verdwenen is bij de aanleg van het Julianakanaal en de Beatrixhaven.

3.3.2 SWOT analyse

Sterktes

- Gebied is rijk aan parels/grote dichtheid aan bijzondere elementen;
- Vooral de onderlinge samenhang tussen de elementen/het geheel maakt het gebied waardevol;
- Het gebied kent verschillende 'erfgoedlijnen' (bv. Geul, historische verbindingssassen);
- Veel monumenten hebben een interessant verhaal;
- Romeinse historie (unieke eigenschap);
- Van oudsher internationale karakter van Buitengoed Geul & Maas (metafoor voor de Euregio).

Zwaktes

- Parels zijn soms niet zichtbaar/beleefbaar (waardoor ook de band en de waardering ontbreekt);
- Relatief veel gebouwen, parken en landschappen in verval.
- Regelgeving voor herstel en hergebruik monumenten vaak niet eenduidig door beleidswijzigingen en het ontbreken van continuïteit in financieringsmogelijkheden;

Kansen

- Uitdragen van de boeiende verhalen achter monumenten en ensembles.

Bedreigingen

- Leegstand/wegvallen van functies;
- Problemen met herbestemming.

QUOTE TIJDENS INSPIRATIESESSIE (febr. 2014):
'Het gebied kent veel parels, groot en klein. Maak die parels zichtbaarder. Het (Romeinse) verleden van dit gebied is zo'n kwaliteit; maak dat verleden zichtbaar door er een thema aan te koppelen.'



Sterkte: Bijzonder element – Kasteel Schaloen – in het prachtige Geuldal



Zwakte: sommige parels zijn niet zichtbaar / beleefbaar



Kans: het uitdragen van de boeiende verhalen en geschiedenis van de monumenten



Bedreiging: leegstand en het vervallen van functies m.a.g. verloederen.

Visiekaart Boedel van erfgoed

1 Kastelen, landgoederen en buitenplaatsen

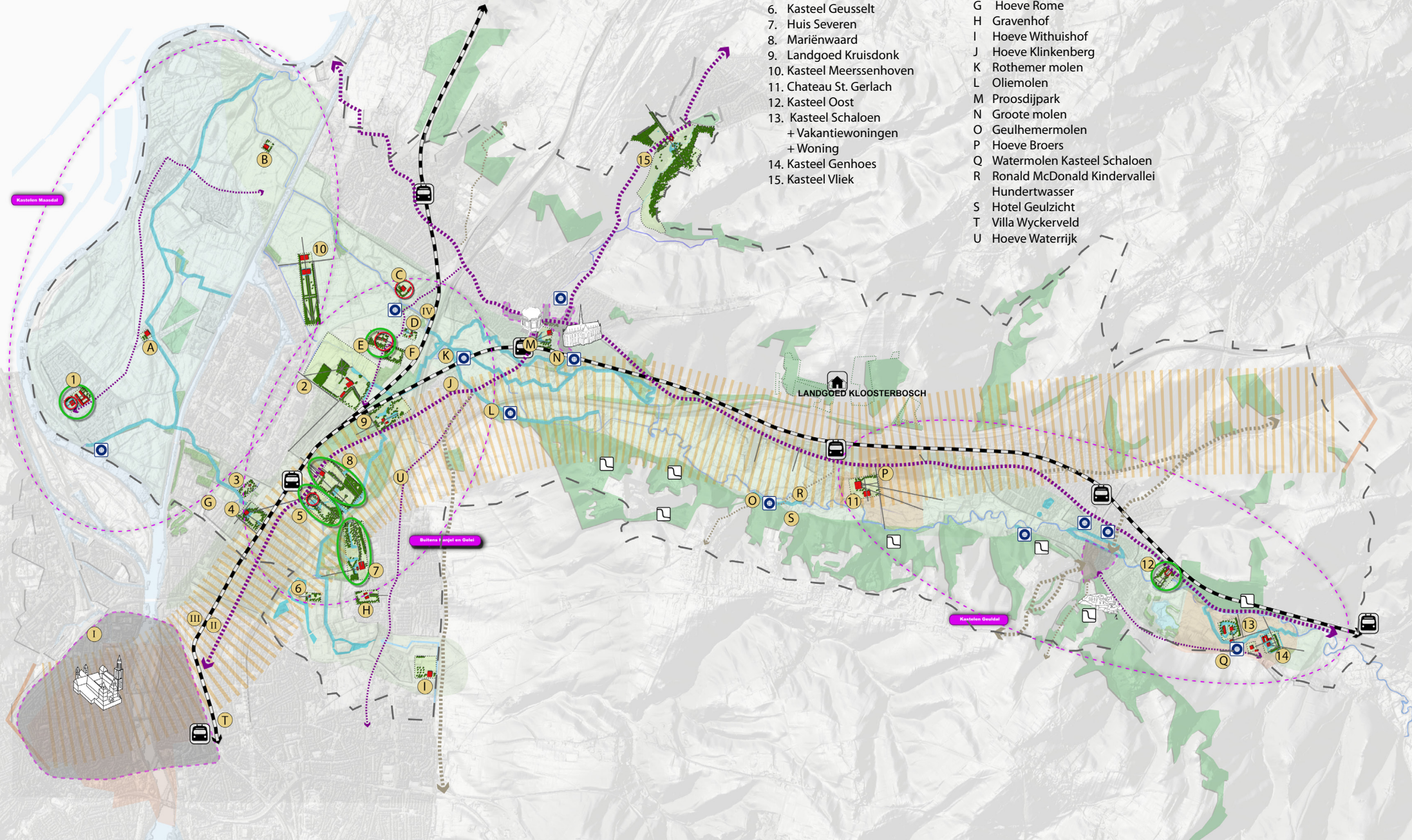
A boerderij, hoeve of watermolen

I industrie met historische relatie buitengoed

1. Kasteel Borgharen + Economiegebouwen
2. Kasteel Vaeshartelt
3. Kasteel Jeruzalem
4. Kasteel Bethlehem
5. Villa Kanjel
6. Kasteel Geusselt
7. Huis Severen
8. Mariënwaard
9. Landgoed Kruisdonk
10. Kasteel Meerssenhoven
11. Chateau St. Gerlach
12. Kasteel Oost
13. Kasteel Schaloen + Vakantiewoningen + Woning
14. Kasteel Genhoes
15. Kasteel Vliet

- A Wiegershof
B Kasteelhoeve Hartelstein
C Weerterhof
D Villa Papierfabriek
E Villa Zonnevang
F Villa Klein Vaeshartelt
G Hoeve Rome
H Gravenhof
I Hoeve Withuushof
J Hoeve Klinkenberg
K Rothemer molen
L Oliemolen
M Proosdijpark
N Groote molen
O Geulhemermolen
P Hoeve Broers
Q Watermolen Kasteel Schaloen
R Ronald McDonald Kindervallei
S Hotel Geulzicht
T Villa Wyckerveld
U Hoeve Waterrijk

- I Sphinx
II Mosa
III Kristalunie (nu: O-I Manufacturing)
IV Tielens Papierfabriek NV (nu: Meerssen Papier BV)



3.3.3 Visie Boedel van erfgoed

Buitengoed Geul & Maas heeft een rijke boedel van erfgoed die bepalend is voor het karakter en de beleving van het landschap. In het bijzonder de landgoederen/buitens/kastelen en hieraan verbonden objecten spelen een grote rol en vaak zijn ze beeldbepalend, waarbij het ene object heel belangrijk kan zijn voor de directe omgeving en het andere zelfs voor Buitengoed Geul & Maas als geheel. Goed beheer van historische gebouwen, tuinen en parken is van het grootste belang evenals het respecteren van de composities van bouw- en tuinkunst. Binnen Buitengoed Geul & Maas zijn bepaalde groepen van objecten die een duidelijke relatie met elkaar vertonen, hier is ook de onderlinge samenhang van groot belang. Dit geldt voor: de kastelen in het Maasdal, de buitens aan de Kanjel en de Gelei en de kastelen in het Geuldal.

Hoofdpijnen Visie

- Behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het landgoed en het cultuurhistorisch ensemble van gebouwen, park- en landschapsinrichting;
- Duurzaam in stand houden essentieel watersysteem voor de voeding van de parkvijvers, watermolens, grachten en sloten;
- Behoud en herstel van cultuurhistorische structuurlijnen die de landgoederen van oudsher verankeren in het omringende landschap en deels landgoederen ook onderling verbinden;
- Herkenbaar maken historische routestructuur Maastricht-Meerssen-Valkenburg aan de Geul als verbindend element in Buitengoed Geul & Maas door te kiezen voor een herkenbare en samenhangende inrichting van het wegprofiel;

- De historische stadscentra en beschermde dorpsgezichten dienen duurzaam in stand gehouden te worden, zodat een samenhangende historische context in het landschap behouden en beleefbaar blijft;
- De Via Belgica komt uit een andere tijdslaag als de landgoederen en krijgt daarom een eigen gereedschapskist van instrumenten op basis waarvan de Romeinse historie in het landschap zichtbaar wordt gemaakt;
- Historische elementen als watermolens en mergelgroeves zijn onlosmakelijk verbonden met de landgoederen en leveren een wezenlijke bijdrage in toeristische routestructuren.

Hierna wordt dieper ingegaan op de volgende deelgebieden ter verduidelijking van de visie op Boedel van erfgoed:

- Geuldal
- Maasdal
- Tuinen van Maastricht

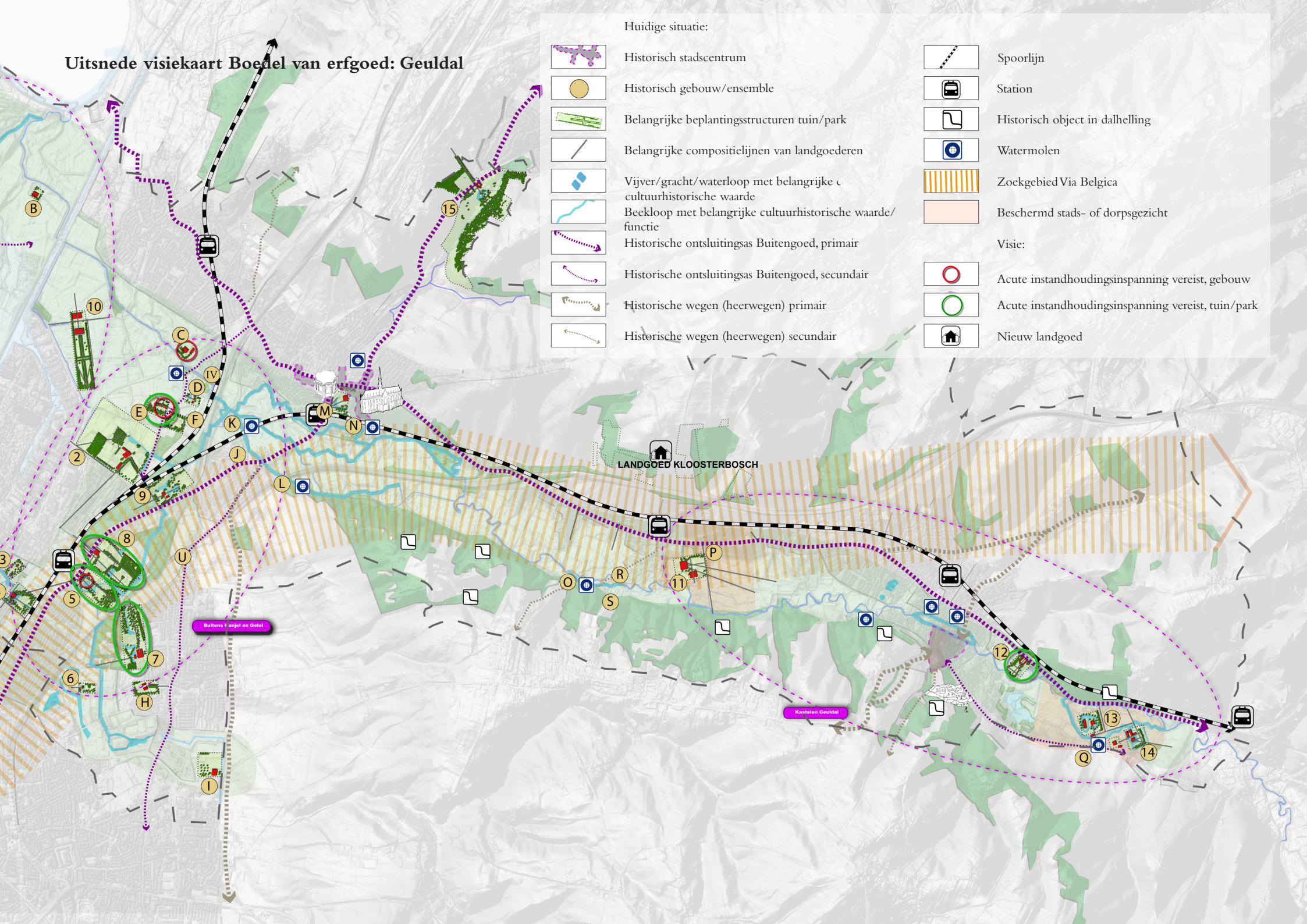
Belangrijke basisdocumenten Boedel van Erfgoed:

- Uitwerking blauw/groene netwerk Maastricht noordoost;
- Historisch kaartmateriaal;
- Projectbeschrijvingen individuele landgoederen;
- Herinrichting Kanjel-Gelei.



Ideeschets voor het informatiepunt bij de locatie Villa Herkenberg in Meerssen

Uitsnede visiekaart Boedel van erfgoed: Geuldal



Huidige situatie:

- Historisch stadscentrum
- Historisch gebouw/ensemble
- Belangrijke beplantingsstructuren tuin/park
- Belangrijke compositielijnen van landgoederen
- Vijver/gracht/waterloop met belangrijke cultuurhistorische waarde
- Beekloop met belangrijke cultuurhistorische waarde/functie
- Historische ontsluitingsas Buitengoed, primair
- Historische ontsluitingsas Buitengoed, secundair
- Historische wegen (heerwegen) primair
- Historische wegen (heerwegen) secundair

- Spoorlijn
- Station
- Historisch object in dalhelling
- Watermolen
- Zoekgebied Via Belgica
- Beschermde stads- of dorpsgezicht

Visie:

- Acute instandhoudingsinspanning vereist, gebouw
- Acute instandhoudingsinspanning vereist, tuin/park
- Nieuw landgoed

LANDGOED KLOOSTERBOSCH

Buitens / anjel en Geul

Kantelen Geuldal

Boedel van erfgoed: Geuldal

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Van de verschillende landgoederen liggen Genhoes, Schaloen en Sint Gerlach er goed onderhouden bij;
- Het Proosdijpark wordt op onderdelen gerenoveerd en uitgebreid, zodat deze groene parel van het centrum van Meerssen duurzaam voor de toekomst behouden blijft;
- Bij kasteel Oost vormt het park een aandachtspunt waarbij gewerkt dient te worden aan herstel en duurzame instandhouding. Ditzelfde geldt voor de tuinen van herenhuizen, zoals Landhuis Mon Refuge en de Wijnantshof in Houthem;
- De historische ontsluitingsas is niet overal herkenbaar en kent niet overal een samenhangende inrichting. Bij de kruising Oosterweg – Burgemeester Henssingel mist continuïteit;
- Bij Valkenburg aan de Geul ontbreekt een duidelijke relatie tussen de stad en de omliggende kastelen, zowel vanuit landschappelijk als vanuit recreatief aspect.
- Voor de kruitmolen op het terrein van de voormalige Leeuw bierbrouwerij is een acute instandhoudingsinspanning vereist.

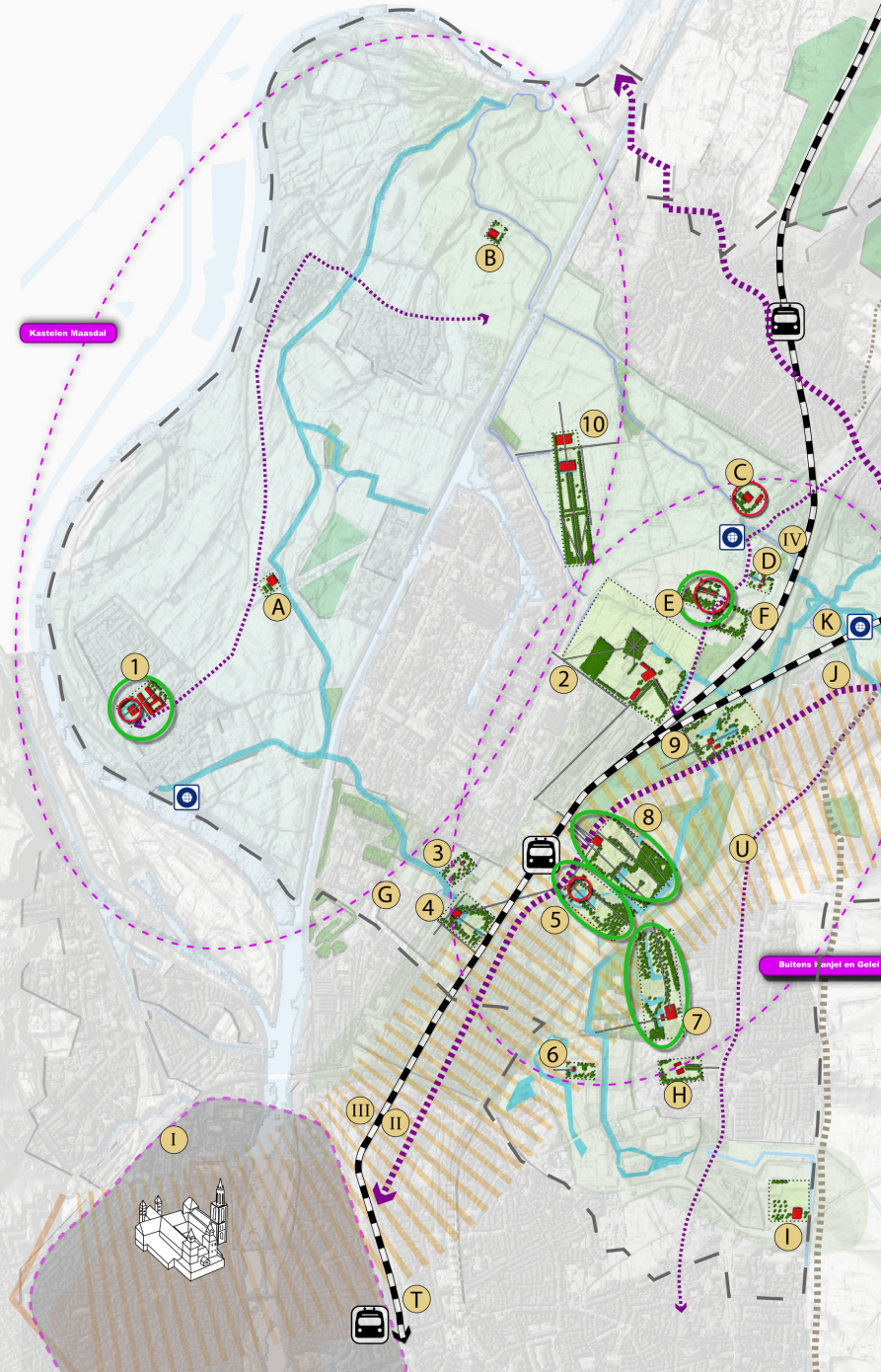
Hoofdpunten van de visie

- Realiseren samenhangend netwerk van monumenten door de integrale herinrichting van de doorgaande weg tussen Bunde en Oud-Valkenburg aan de Geul op een wijze die past bij het historische karakter van de bebouwing die langs de weg is gelegen;
- Versterken van de positionering van de kastelen Oost, Schaloen en Genhoes in het landschap door de herinrichting van het Geulpark en het creëren van een samenhangende routestructuur vanuit de stad;
- Herstel en duurzame instandhouding tuinen kasteel Oost;
- Herstel en duurzame instandhouding kruitmolen van de voormalige Leeuw bierbrouwerij
- Waar nodig herstellen historische structuurlijnen.

QUOTE TIJDENS INSPIRATIESESSIE (febr. 2014):
'Stel niet alleen het gebied, maar ook de gebouwen binnen Buitengoed Geul & Maas open. Maak gebruik van slimme verbindingen tussen natuur, economie, cultuur en recreatie zodat er een geheel ontstaat'.



Uitsnede visiekaart Boedel van erfgoed: Maasdal

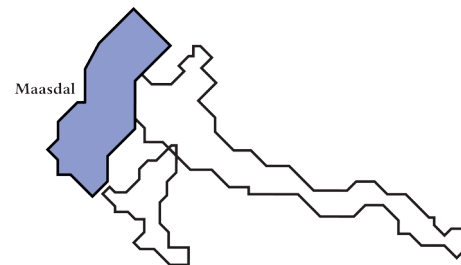


Huidige situatie:

- | | |
|---|---|
|  | Historisch stadscentrum |
|  | Historisch gebouw/ensemble |
|  | Belangrijke beplantingsstructuren tuin/park |
|  | Belangrijke compositielijnen van landgoederen |
|  | Vijver/gracht/waterloop met belangrijke cultuurhistorische waarde |
|  | Beekloop met belangrijke cultuurhistorische waarde/functie |
|  | Historische ontsluitingsas Buitengoed, primair |
|  | Historische ontsluitingsas Buitengoed, secundair |
|  | Spoorlijn |
|  | Station |
|  | Watermolen |
|  | Zoekgebied Via Belgica |

Visie:

- | | |
|---|--|
|  | Acute instandhoudingsinspanning vereist, gebouw |
|  | Acute instandhoudingsinspanning vereist, tuin/park |



Boedel van erfgoed: Maasdal

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

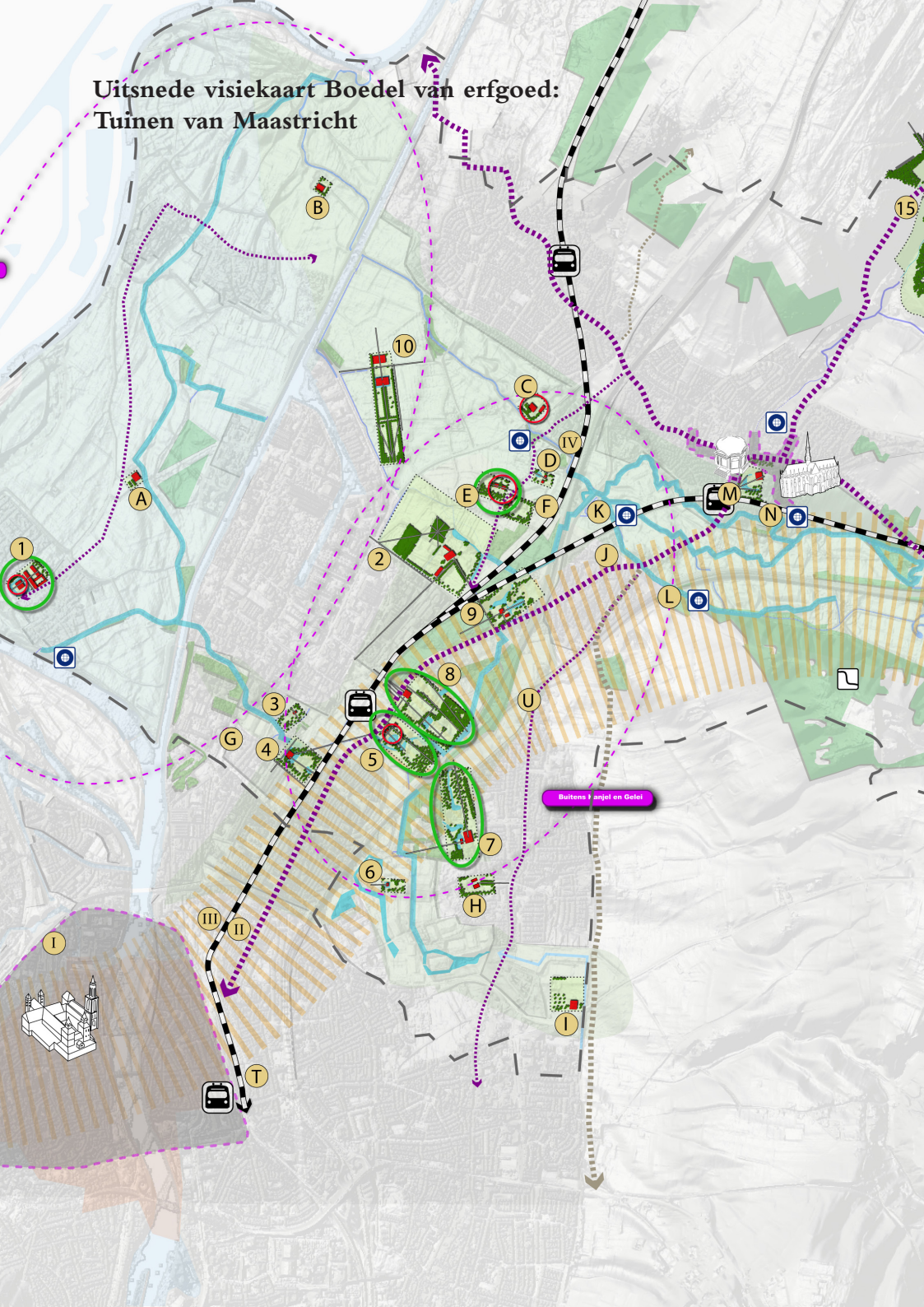
- Kasteelhoeve Hartelstein ligt in een landschap dat volop in transitie is, waardoor een duurzaam gebruik en instandhouding van het kasteel pas na beëindiging van de grindwinning vorm kan krijgen;
- De graanmolen aan de Nieuwe Kanjel is nog wel aanwezig, maar niet meer als molen ingericht. De Nieuwe Kanjel is nabij de molen geheel overkluisd en stroomt direct in de Maas, aangezien de voormalige beekloop voorlangs kasteel Borgharen is verdwenen onder de kade;
- Kasteel Borgharen is in verval. Het gaat daarbij zowel om het hoofdgebouw, de grachten als het omringende park;
- De Wiegershof heeft nog altijd haar oorspronkelijke functie als agrarisch bedrijf.

Hoofdpunten van de visie

- Kasteelhoeve Hartelstein komt als cultuurhistorisch element als bezoekerscentrum van het Rivierpark midden in de natuur te liggen;
- De Wiegershof is een agrarisch bedrijf, waarbij behoud door behoud van bedrijfseconomisch ontwikkelingsperspectief voorop staat;
- Nagegaan dient te worden of het mogelijk is, om de Nieuwe Kanjel bij de voormalige graanmolen van Borgharen weer boven de grond te halen, zodat de historische relatie tussen gebouw en watersysteem hersteld wordt;
- Voor de duurzame instandhouding van kasteel en park Borgharen is het van groot belang dat een nieuwe functie wordt gevonden voor het kasteel.



Uitsnede visiekaart Boedel van erfgoed: Tuinen van Maastricht

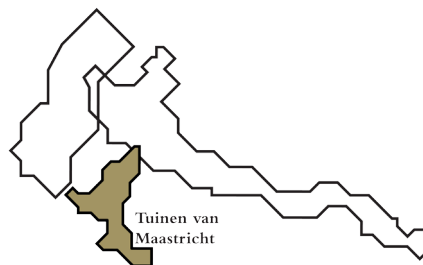


Huidige situatie:

-  Historisch stadscentrum
-  Historisch gebouw/ensemble
-  Belangrijke beplantingsstructuren tuin/park
-  Belangrijke compositielijnen van landgoederen
-  Vijver/gracht/waterloop met belangrijke cultuurhistorische waarde
-  Beekloop met belangrijke cultuurhistorische waarde/functie
-  Historische ontsluitingsas Buitengoed, primair
-  Historische ontsluitingsas Buitengoed, secundair
-  Historische wegen (heerwegen) primair
-  Historische wegen (heerwegen) secundair
-  Spoorlijn
-  Station
-  Historisch object in dalhelling
-  Watermolen
-  Zoekgebied Via Belgica

Visie:

-  Acute instandhoudingsinspanning vereist, gebouw
-  Acute instandhoudingsinspanning vereist, tuin/park



Boedel van erfgoed: Tuinen van Maastricht

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Op een deel van de landgoederen is sprake van gebrek aan onderhoud aan de parkinrichting, waardoor de parkopzet langzaam verloren gaat. Dit betreft met name huis Severen, Mariënwaard, Villa Kanjel en Villa Zonnevang;
- De wijziging in de verkeersintensiteit op de Meerssenerweg/Mariënwaard/Kruisdonk na het gereed komen van de aansluiting van de Beatrixhaven op de A2 biedt kansen voor het herinrichten van de historische ontsluitingsas;
- Villa Kanjel, Villa Zonnevang en de Weerterhof hebben baat bij duurzaam onderhoud aan de gebouwen.

Hoofdpunten van de visie

- Herstellen en duurzaam onderhouden van de tuin- en parkaanleg op landgoederen, zodat het ensemble van monumentaal gebouw en monumentale tuin- en parkaanleg voor de toekomst behouden blijft;
- Aangrijpen van wijzigingen in het gebruik van een landgoed om de nodige herstel- en renovatiemaatregelen door te voeren vanuit het oogpunt behoud door ontwikkeling;
- Uitvoeren herstel- en saneringswerkzaamheden en het doorvoeren van aanpassingen aan het watersysteem van de landgoederen zodat de waterkwaliteit wordt verbeterd en de nog aanwezige bron- en kwelsituaties zich weer kunnen uiten in hun specifieke natuurwaarden;
- Herstellen historische structuurlijnen tussen landgoederen onderling;
- Realiseren samenhangend netwerk van monumenten door de integrale herinrichting van de doorgaande wegen tussen Maastricht en Meerssen op een wijze die past bij het historische karakter van de bebouwing die langs de weg is gelegen. Villa Wyckerveld achter het centraal station van Maastricht vormt daarbij een fraaie aankondiging van de Tuinen van Maastricht.



Referentiebeeld: bronbos



Herstellen tuin- en parkaanleg op de landgoederen (voorbeeld: Huis Severen).



Het fraaie kasteel Geusselt in het nieuwe Geusselpark.

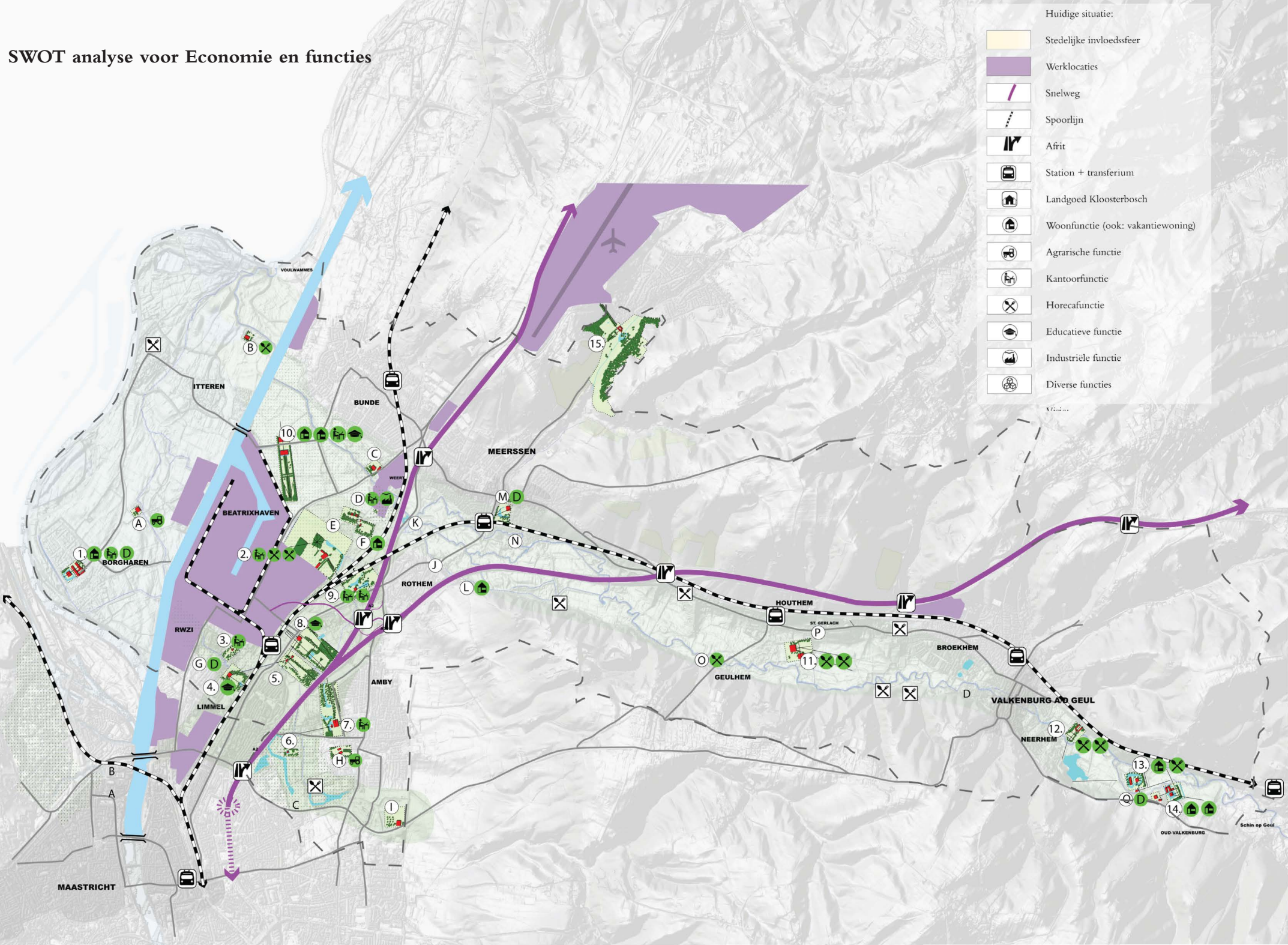
Villa Kanjela (foto: SENP Oblique Aerial Photographs, 2013)





3.4 Economie en functies

SWOT analyse voor Economie en functies



3.4.1 Huidige situatie Buitengoed Geul & Maas in relatie tot economie en functies

Belangrijke basiskennmerken Geuldal

- Valkenburg aan de Geul profileert zich als vestingstad en als winkelstad. Daarnaast biedt de stad een keur van activiteiten, waaronder Thermac2000, de Wilhelminatoren, diverse grottencomplexen en het casino;
- De werkgelegenheid zit daarnaast in de horeca en terreinen voor verblijfsrecreatie. Zo bieden de kastelen Schaloen en Genhoes vakantiewoningen aan. Nabij de A79 ligt een klein bedrijventerrein;
- Houthem – Sint Gerlach kent diverse horecafiliteiten en een groot terrein van Adelante kinderrevalidatie, speciaal onderwijs en wonen. Landgoed Château Sint Gerlach betreft een hotel-restaurant;
- Meerssen, Bunde en Rothen betreft grotendeels kernen waarvan de inwoners werken in de nabije omgeving zoals de Beatrixhaven en Maastricht Aachen Airport. De gemeente Meerssen kent een drietal bedrijventerreinen. Het aandeel toeristisch-recreatieve voorzieningen en verblijfsrecreatie is hier minder dominant aanwezig dan in Valkenburg aan de Geul;
- Het tussenliggende Geuldal en Watervallerbeekdal bieden ruimte en rust en volop mogelijkheden voor wandelen, fietsen, mountainbiken en wielrennen;
- Het deelgebied is optimaal ontsloten via A2, A79, de spoorlijnen Maastricht-Eindhoven en Maastricht-Heerlen.

Belangrijke basiskennmerken Maasdal

- De werkgelegenheid voor de dorpen Borgharen en Itteren bevindt zich met name op de aangrenzende werklocatie van de gemeente Maastricht;
- Als gevolg van de voortgaande grindwinning in het kader van het project Grensmaas is een bijzonder afwisselend agrarisch- en natuurlandschap aanwezig dat nog nauwelijks ontdekt is door toeristen en recreanten.

Belangrijke basiskennmerken Tuinen van Maastricht

- Het deelgebied is grotendeels onderdeel van de ontwikkelingen die voortvloeien uit de aanleg van de A2-tunnel, waarvan de aanleg van de Groene Loper, het Geusselpark, het nieuwe station Maastricht Noord en de nieuwe aansluiting van de Beatrixhaven op de A2 en A79 onderdeel uitmaakt;
- De Beatrixhaven krijgt een opwaardering ten behoeve van het behalen van ruimtewinst, het versterken van de bereikbaarheid en het doorvoeren van een kwaliteitsverbetering, zodat de concurrentiekracht van het terrein op peil blijft. Uitbreiding van het terrein is niet voorzien;
- In het kader van wijkontwikkeling vinden diverse transformaties plaats in de wijken Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort. Zo wordt naast landgoed Bethlehem een nieuw wijkwinkelcentrum gebouwd met school en opvang en is vastgoedontwikkeling gepland tussen de Terblijterweg en de Olympiaweg, zodat een duidelijke inkadering ontstaat van het Geusselpark;
- De landgoederen en villa's kennen uiteenlopende functies en/of bieden daarnaast kansen voor nieuwe functies en ontwikkelingen.

3.4.2 SWOT analyse

Sterktes

- Sterk imago/naamsbekendheid van de regio en van de steden Maastricht en Valkenburg aan de Geul;
- Nabijheid van steden en infrastructuur;
- Streekgebonden producten en stadslandbouw leven (getuige diverse bestaande initiatieven);
- Landgoedeigenaren hebben veel ideeën en investeren al veel;
- Goede toeristische basisinfrastructuur.

Zwaktes

- Geen samenbindend element ter afstemming en ondersteuning van ideeën en initiatieven, organisatorische versnippering;
- Nog geen eenduidige visie op de regionale ontwikkeling, mede in relatie tot Buitengoed Geul & Maas;
- Geen brede en laagdrempelige trekkers;
- Regio als geheel is zwak, vooral in relatie tot jongeren (braindrain, beperkt perspectief);
- Beperkte ontwikkeling van meerdaags toerisme;
- Veel leegstand in gehele regio, in het bijzonder ook in binnenstedelijk gebied.

Kansen

- 'Slow food' als verbindende factor: landschappelijk, recreatief, educatief en sociaal;
- Totaalconcepten als samenbindend element voor initiatieven;
- Ondernemers met elkaar verbinden;
- Koppeling van economische functies in Buitengoed Geul & Maas aan de mensen in de omliggende wijken;
- Zorgwonen is een grote kans (ook in nieuwe vormen, gemeenschappen van jong en oud);
- Evenementen als aanjagers;
- Grote toeristische en recreatieve potentie;
- Aansluiting zoeken bij Euregionale ontwikkelingen/euregionale economische kracht;
- Bestaande sterke economische dragers MUMC/MECC/ Binnenstad Maastricht;
- Inzetten van/aansluiten bij bestaande branding;
- Grote potentie voor zorg, wellness en semi-zakelijk toerisme;
- Ruimere mogelijkheden voor en steeds meer ervaring met uitnodigingsplanologie;
- Speelruimte in beleid, uitzonderingsbevoegdheden op basis van meerwaarde/niches.

Bedreigingen

- Er gebeurt veel, maar vaak zonder samenhang
- Lokale belangen, die overkoepelende belangen in de weg staan;
- Kortetermijnprioriteiten;
- Hoofddlijn van beleid biedt binnen Buitengebied Geul & Maas weinig mogelijkheden voor vestiging/verbreding van het pallet aan functies;
- Prioriteit voor leegstandsbestrijding in binnenstad (geen prioriteit voor herbestemming in Buitengoed).



Sterkte: streekgebonden producten en stadslandbouw (buitenplaats Vaeshartelt).



Zwakte: leegstand van monumenten in Buitengoed Geul & Maas

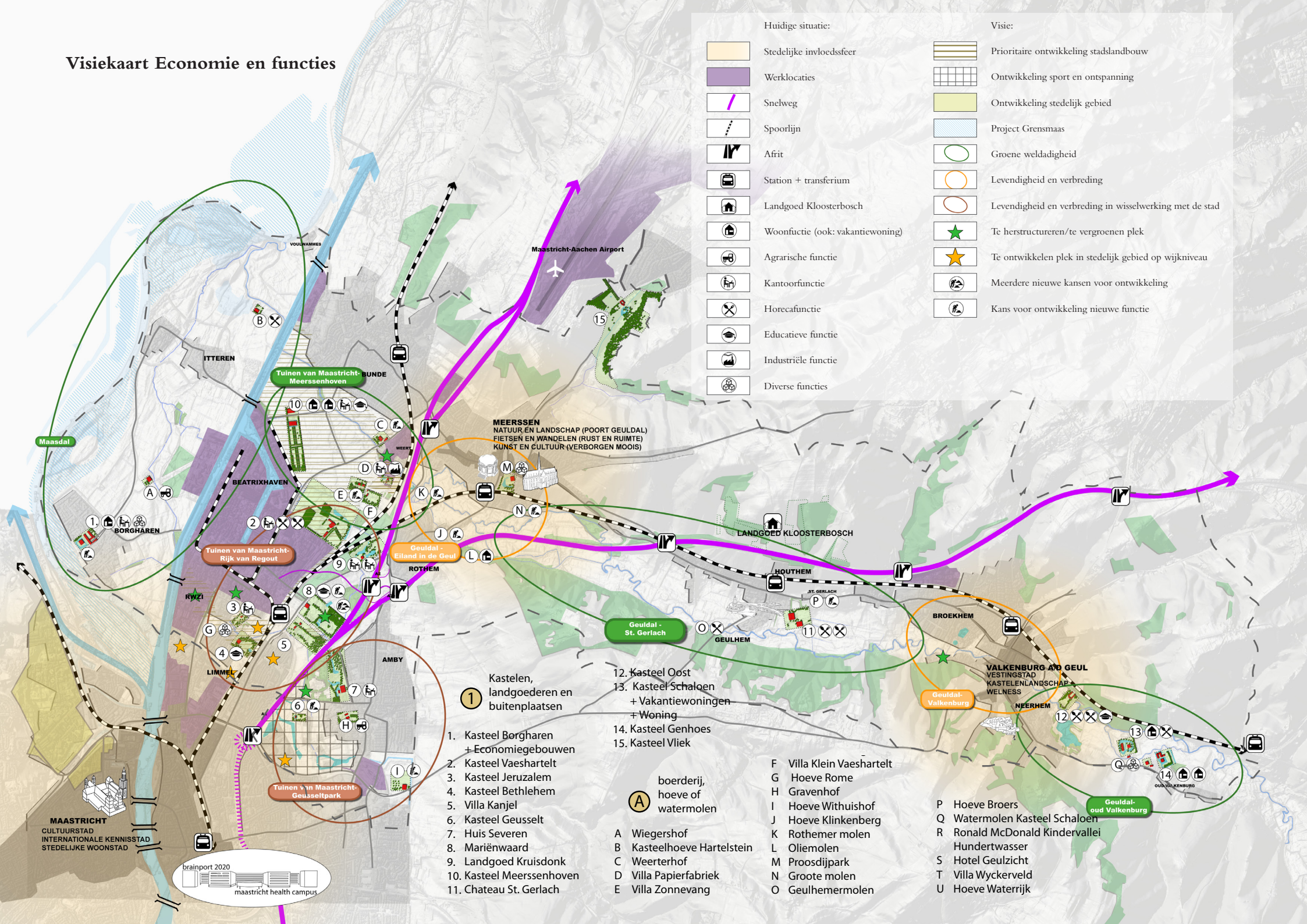


Kans: nieuwe concepten (voorbeeld: Halte St. Gerlach)



Bedreiging: er gebeurt veel, maar vaak zonder samenhang (bijv. conflict Beukenlaan - Spoorwegovergang)

Visiekaart Economie en functies



3.4.3 Visie Economie en functies

Buitengoed Geul & Maas kan in de toekomst alleen goed functioneren, zijn waarden behouden en zich verder ontwikkelen als er een goede economische basis is. Daarvoor zijn functies voor bouwwerken, tuinen en cultuurlandschappen onmisbaar. Nieuwe functies dienen de wezenlijke kenmerken te respecteren, maar aanpassingen moeten mogelijk zijn om een nieuwe toekomst te geven. Welke functie passend is hangt af van het object en van de plek binnen Buitengoed Geul & Maas. Bovendien is het voor Buitengoed Geul & Maas als geheel levendigheid, een breed aanbod, beleefbaarheid, openbaarheid en een evenwichtige verdeling van functies van groot belang. Binnen Buitengoed Geul & Maas dienen functies optimaal afgestemd te zijn op de groene waarden, op de ontsluiting/relaties met de stad en op de nabijheid van het stedelijke gebied van Maastricht. Ook dienen ontwikkelingen in Buitengoed Geul & Maas afgestemd te worden op de ontwikkelingen vanuit het stedelijke gebied zodat een balans kan blijven bestaan tussen vastgoedontwikkeling, industrie, stadsontsluitingen en de kwaliteit en ruimtelijke samenhang van Buitengoed Geul & Maas.

Zonering

Op de kaart is op hoog schaalniveau een globale zonering aangebracht die richting geeft aan de potentiële functies die zich in een bepaald gebied kunnen ontwikkelen. Daarbij is een onderscheid gemaakt in een drietal gebiedsprofielen op basis van het ruimtelijke karakter en de reeds aanwezige functies in een gebied:

Groene weldadigheid

Er zijn uiteraard functies die in alle opzichten uitstekend bij Buitengoed Geul & Maas passen, deze functies die aansluiten bij de groene weldadigheid van Buitengoed Geul & Maas kunnen in principe dan ook overal een plek krijgen, maar sluiten in het bijzonder aan bij de meer rustige delen van Buitengoed Geul & Maas. Bij groene weldadigheid zijn functies denkbaar als wellness, specifieke zorg die past bij een groene omgeving, natuurgerichte en kwalitatieve verblijfsrecreatie, kleinschalige streekgebonden horeca, Functies in het kader van kwalitatieve en streekgebonden voeding, culturele functies die nadrukkelijk gekoppeld zijn aan het groen zoals een groots opgezette beeldentuin, een bezoekerscentrum of een natuurbegraafplaats.

Levendigheid en verbreding

Daarnaast zijn er functies die een duidelijke meerwaarde voor Buitengoed Geul & Maas kunnen hebben, maar tevens zorgvuldig in de kwaliteiten van Buitengoed Geul & Maas ingepast moeten worden. Deze functies brengen levendigheid en verbreding, maar doen dit alleen duurzaam als ze tegelijkertijd de groene kwaliteiten versterken. Deze functies zijn in het bijzonder op hun plaats in de iets intensievere delen van Buitengoed Geul & Maas waar mensen behoefte hebben aan belevenissen en activiteiten die de natuurbeleving aanvullen. Bij levendigheid en verbreding zijn functies denkbaar als kleinschalige creatieve en ambachtelijke industrie,

winkels met een hele nadrukkelijke link met groen en cultuurhistorie, kleinschalige en kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie (voor alle doelgroepen), horeca met een sterke link met Buitengoed Geul & Maas en vormen van entertainment waarvoor groen en erfgoed een duidelijke meerwaarde hebben.

Levendigheid en verbreding in wisselwerking met de stad

Ten slotte zijn er functies die deze levendigheid en verbreding combineren met een wisselwerking met de stad. Deze functies zijn gebaat bij nabijheid van de stad, hebben de stad wat te bieden of vragen om een extra goede of multimodale bereikbaarheid. Deze functies zijn op hun plaats binnen de invloedssfeer van Maastricht en de bovenregionale infrastructuur. De wisselwerking met de stad kan ook benut worden om te profiteren van stedelijk getinte functies die passen binnen lastig her te bestemmen monumentale gebouwen. Bij levendigheid en verbreding in wisselwerking met de stad zijn functies denkbaar waarvoor de groene omgeving een grote meerwaarde heeft.

Hoofdpijnen Visie

- Herbestemming van waardevolle gebouwen en terreinen volgens het credo 'behoud door ontwikkeling';
- In Buitengoed Geul & Maas komen functies tot ontwikkeling die passend zijn bij het karakter van de zone, levendigheid brengen, Buitengoed Geul & Maas op de kaart zetten, een uitbreiding zijn van de reeds aanwezige functies zonder daarmee concurrerend te zijn;
- Eigentijdse voortzetting van de traditie dat sterke economische dragers zorgen voor het in stand houden en verder ontwikkelen van het BGM;
- Een meer uitnodigend en brede doelgroepen aansprekend karakter;
- Actieve dialoog en afstemming om te komen tot nieuwe ontwikkelingen;
- De drempel voor ontwikkelingen verlagen door het wegnemen van belemmeringen in beleid en regelgeving;
- In delen van Buitengoed Geul & Maas inzetten op uitnodigingsplanologie.

- Benut ervaringen uit de regio, bijvoorbeeld op het gebied van toerisme en de fruitteelt en ervaringen opgedaan in IBA Parkstad.

De functies waarvoor potentie aanwezig is in Buitengoed Geul & Maas zijn te rangschikken binnen drie groepen:

- Eigentijds traditionele functies: Functies die een eigentijdse, logische functie aan het BGM geven: zorg/wellness, semi zakelijk toerisme, lokale voedingsproducten, zachte recreatie/natuurbeleving;
- Uitnodigende functies: Functies die het BGM levendigheid/aantrekkelijkheid/bekendheid en afwisseling geven en voor brede doelgroepen ontsluiten, zoals kleinschalige en kwalitatief hoogwaardige verblijfsrecreatie (voor alle doelgroepen), horeca met een sterke link met Buitengoed Geul & Maas en vormen van entertainment waarvoor groen en erfgoed een duidelijke meerwaarde hebben;
- Behoedzame functies: Functies die bestaande waardevolle gebouwen en/of terreinen op een passende manier vullen, zoals musea of continuïteit in bewoning;
- Zaken als verdunning van bebouwing zijn aan de orde als hiermee landschappelijke structuren in ere hersteld kunnen worden.

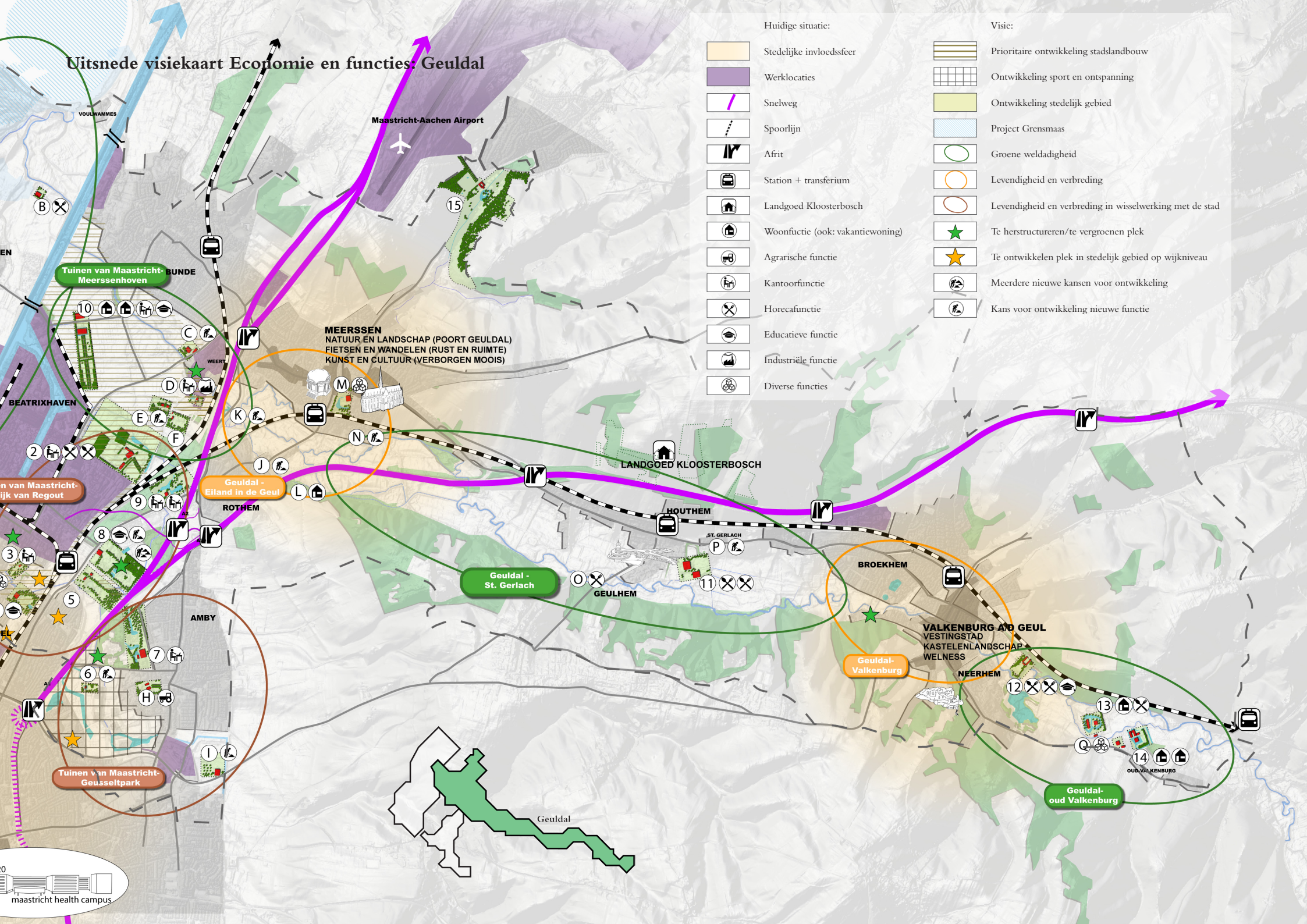
Hierna wordt dieper ingegaan op de volgende deelgebieden ter verduidelijking van de visie op Economie en functies:

- Geuldal
- Maasdal
- Tuinen van Maastricht

Belangrijke basisdocumenten economie en functies:

- Eén groene weldadige stad, Visie gebiedsontwikkeling Maastricht\Meerssen\Valkenburg aan de Geul;
- Landgoederenzone Maastricht/Meerssen, Integrale projectnota;
- Gebiedsagenda Infrastructuur, Ruimte en Transport 2009, actualisatie 2012;
- Programma werklocaties Limburg 2020;
- Wijkontwikkelingsplan Limmel-Nazareth;
- Wijkontwikkelingsplan Wittevrouwenveld-Wyckerpoort;
- Centrumplan Valkenburg aan de Geul.

Uitsnede visiekaart Economie en functies: Geuldal



Economische ontwikkeling Geuldal

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- De historische kernen zijn niet of nauwelijks op adequate wijze verbonden met het omliggende Geuldal, waardoor het toeristische product hier evenmin goed op is afgestemd;
- In de gemeente Meerssen is een revitalisering van de aanwezige bedrijventerreinen van belang. Met name de opwaardering van de locatie van de Papierfabriek kan een bijdrage leveren aan de kwaliteit van het Geuldal;
- Meerssen profileert zich als poort van het Geuldal, maar wordt niet als zodanig ervaren
- De aanwezige landgoederen vormen parels in het Geuldal en Watervalderbeekdal en vormen markante punten in de toeristisch-recreatieve routestructuur.

QUOTE TIJDENS INSPIRATIESESSIE (febr. 2014):
‘Verbind de ondernemers in het gebied met elkaar en inspireer ze om met producten te komen die elkaar versterken. Op die manier kunnen de ondernemers Buitengoed Geul & Maas selfsupporting maken’.

Hoofdpunten van de visie

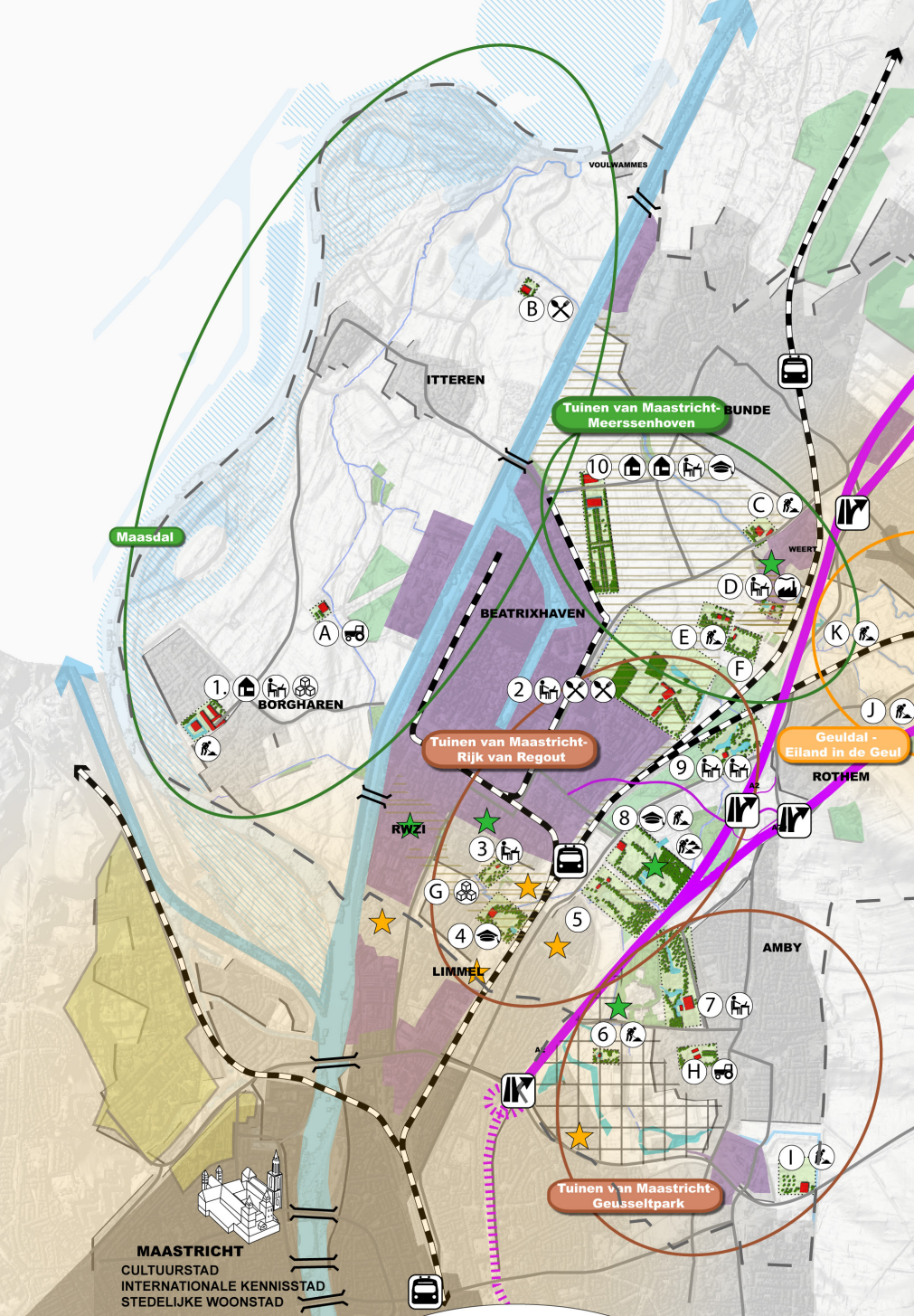
- In Valkenburg aan de Geul inzetten op ‘city of wellness’, met een geheel gerevitaliseerd centrum, een opwaardering van de vestingwerken en een uitbreiding van het aanbod aan wellness en leisure;
- De koppeling van Valkenburg aan de Geul met het omliggende Geuldal wordt versterkt door de herstructurering van het terrein van de Leeuw bierbrouwerij en door herinrichting van het Geulpark, waardoor beteren en aantrekkelijkere toeristisch-recreatieve verbindingen ontstaan die een langer verblijf in Valkenburg aan de Geul stimuleren;
- In Oud Valkenburg is de insteek van de economische ontwikkeling met name gericht op het promoten van het dorp als aantrekkelijke woonkern in een monumentale omgeving. Een duurzame oplossing van de bewoning/het gebruik van Genhoes en Schaloen is wenselijk en moet gezocht worden in het profiel groene weldadigheid;

- Ook voor het Geuldal bij Houthem - Sint Gerlach geldt dat duurzame economische oplossingen gezocht dienen te worden in het profiel groene weldadigheid. Château Sint Gerlach vormt daarbij de economische drager. Aanvullend liggen hier kansen voor de herbestemming van bestaande monumenten met functies in aansluiting op de functies op het terrein van Adelante;
- In Meerssen dient enerzijds de ontwikkeling van de schakel met het Geuldal vorm te krijgen, terwijl anderzijds de ‘verborgen parels’ gekoesterd moeten worden. Het gereed komen van de aansluiting vanaf knooppunt Kruisdonk naar de Beatrixhaven draagt bij aan het herstel van rust en ruimte om investeringen in toerisme en recreatie mogelijk te maken;
- Meerssen en Bunde dienen zich daarnaast te profileren als aantrekkelijke woonkernen op korte afstand van de werklocaties aan de noordrand van Maastricht en Maastricht Aachen Airport. Revitalisering van de bedrijventerreinen van Meerssen is hier eveneens onderdeel van. De aanwezigheid van een aantrekkelijk landschappelijk raamwerk draagt daaraan bij.



Heringerichte kades van Valkenburg

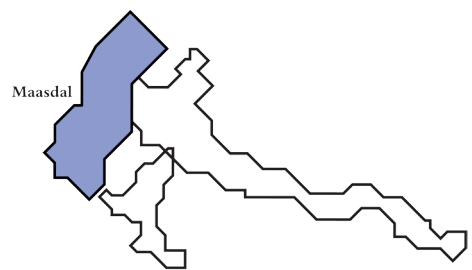
Uitsnede visiekaart Economie en functies: Maasdal



- Huidige situatie:

 - Stedelijke invloedssfeer
 - Werklocaties
 - Snelweg
 - Spoorlijn
 - Afrit
 - Station + transferium
 - Landgoed Kloosterbosch
 - Woonfunctie (ook: vakantiewoning)
 - Agrarische functie
 - Kantoorfunctie
 - Horecafunctie
 - Educatieve functie
 - Industriële functie
 - Diverse functies
- Visie:

 - Prioritaire ontwikkeling stadslandbouw
 - Ontwikkeling sport en ontspanning
 - Ontwikkeling stedelijk gebied
 - Project Grensmaas
 - Groene weldadigheid
 - Levendigheid en verbreding
 - Levendigheid en verbreding in wisselwerking met de stad
 - Te herstructureren/te vergroenen plek
 - Te ontwikkelen plek in stedelijk gebied op wijkniveau
 - Meerdere nieuwe kansen voor ontwikkeling
 - Kans voor ontwikkeling nieuwe functie



Economische ontwikkeling Maasdal

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- In het kader van het project Grensmaas zijn werken in uitvoering ter verbetering van de waterveiligheid en het beperken van het overstromingsrisico van de kernen tot 1:250 jaar;
- De grindwinning is marktafhankelijk, maar duurt nog tot en met 2017, waarna de ontgraven terreinen als natuurgebied worden opgeleverd.

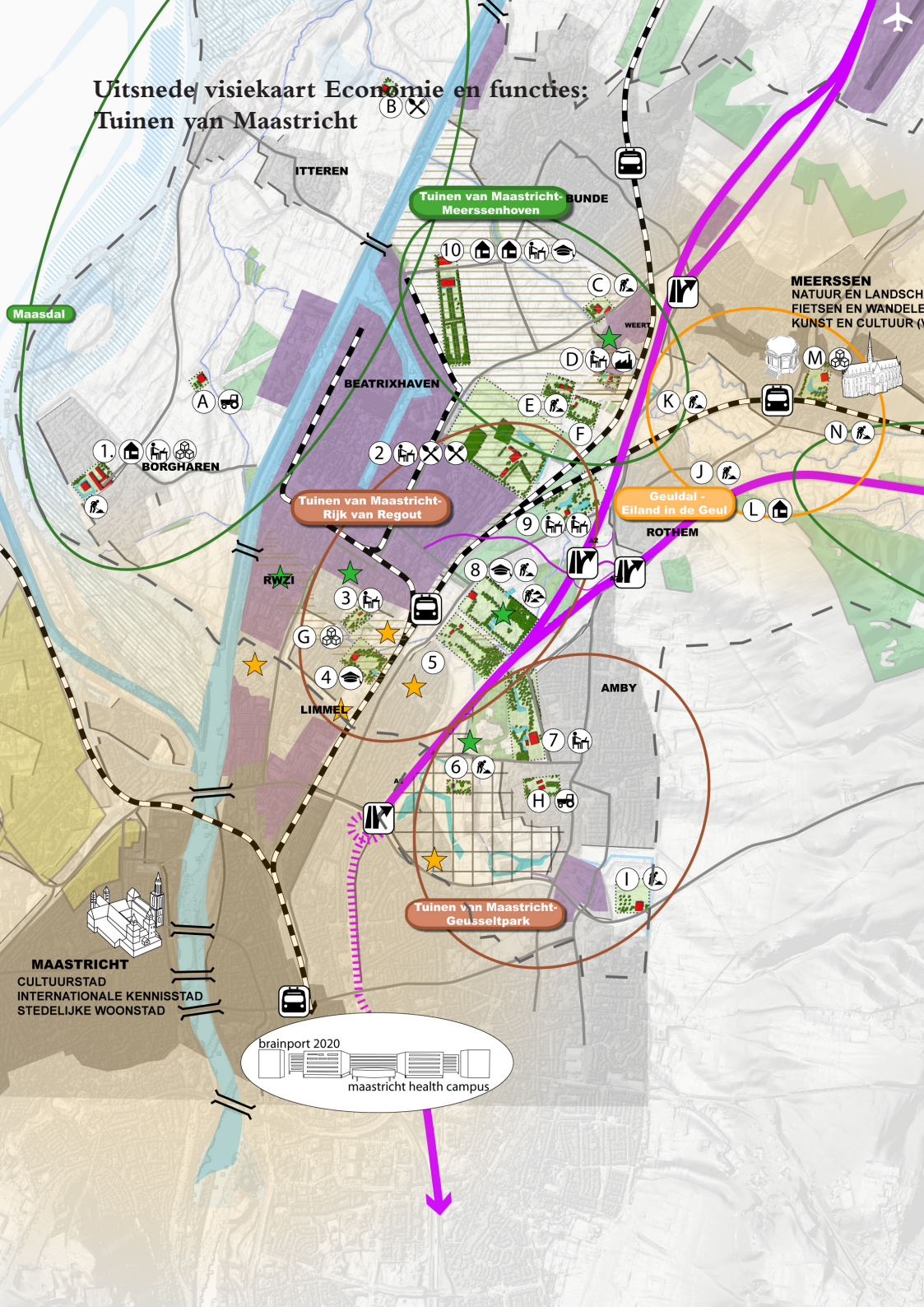
Hoofdpunten van de visie

- Maximaal insteken op het profiel groene weldadigheid.

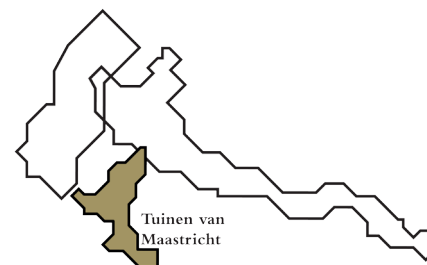


Grindwinning

Uitsnede visiekaart Economie en functies: Tuinen van Maastricht



Huidige situatie:	Visie:
Stedelijke invloedssfeer	Prioritaire ontwikkeling stadslandbouw
Werklocaties	Ontwikkeling sport en ontspanning
Snelweg	Ontwikkeling stedelijk gebied
Spoorlijn	Project Grensmaas
Afrit	Groene weldadigheid
Station + transferium	Levendigheid en verbreding
Landgoed Kloosterbosch	Levendigheid en verbreding in wisselwerking met de stad
Woonfuctie (ook: vakantiewoning)	Te herstructureren/te vergroenen plek
Agrarische functie	Te ontwikkelen plek in stedelijk gebied op wijkniveau
Kantoorfunctie	Meerdere nieuwe kansen voor ontwikkeling
Horecafunctie	Kans voor ontwikkeling nieuwe functie
Educatieve functie	
Industriële functie	
Diverse functies	



Economische ontwikkeling: Tuinen van Maastricht

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- De aanleg van de Groene Loper, de inrichting van het Geusselpark en de natuurcompensatie zorgen voor een kwaliteitsverbetering in het landschappelijk raamwerk en dragen bij aan het ontstaan van nieuwe routes en verbindingen;
- De wijkontwikkeling in Limmel, Nazareth, Wittevrouwenveld en Wyckerpoort zorgt ervoor dat de kwaliteit van de wijken en daarmee de entrees van Buitengoed Geul & Maas verbetert.

Hoofdpunten van de visie

- Ontwikkelen nieuwe functies vanuit het profiel levendigheid en verbreding in wisselwerking met de stad;
- In het Geusselpark en de daar aanwezige landgoederen liggen kansen voor sport en gezondheid gerelateerde functies;
- Op en om de landgoederen westelijk van de A2 liggen tevens mogelijkheden voor het verbouwen van streekproducten en slow food;
- Langs de Geul zijn diverse beperkingen aanwezig, zoals een overstromingsrisico bij hoge waterstanden in de Maas. In het gebied rondom Meerssenhoven en Weert ontwikkelen functies zich vanuit het profiel groene weldadigheid.

QUOTE TIJDENS INSPIRATIESESSIE (febr. 2014):
'Promoot Buitengoed Geul & Maas als 'groene long'
van de omringende steden en trek mensen vanuit de
stad naar het gebied'.

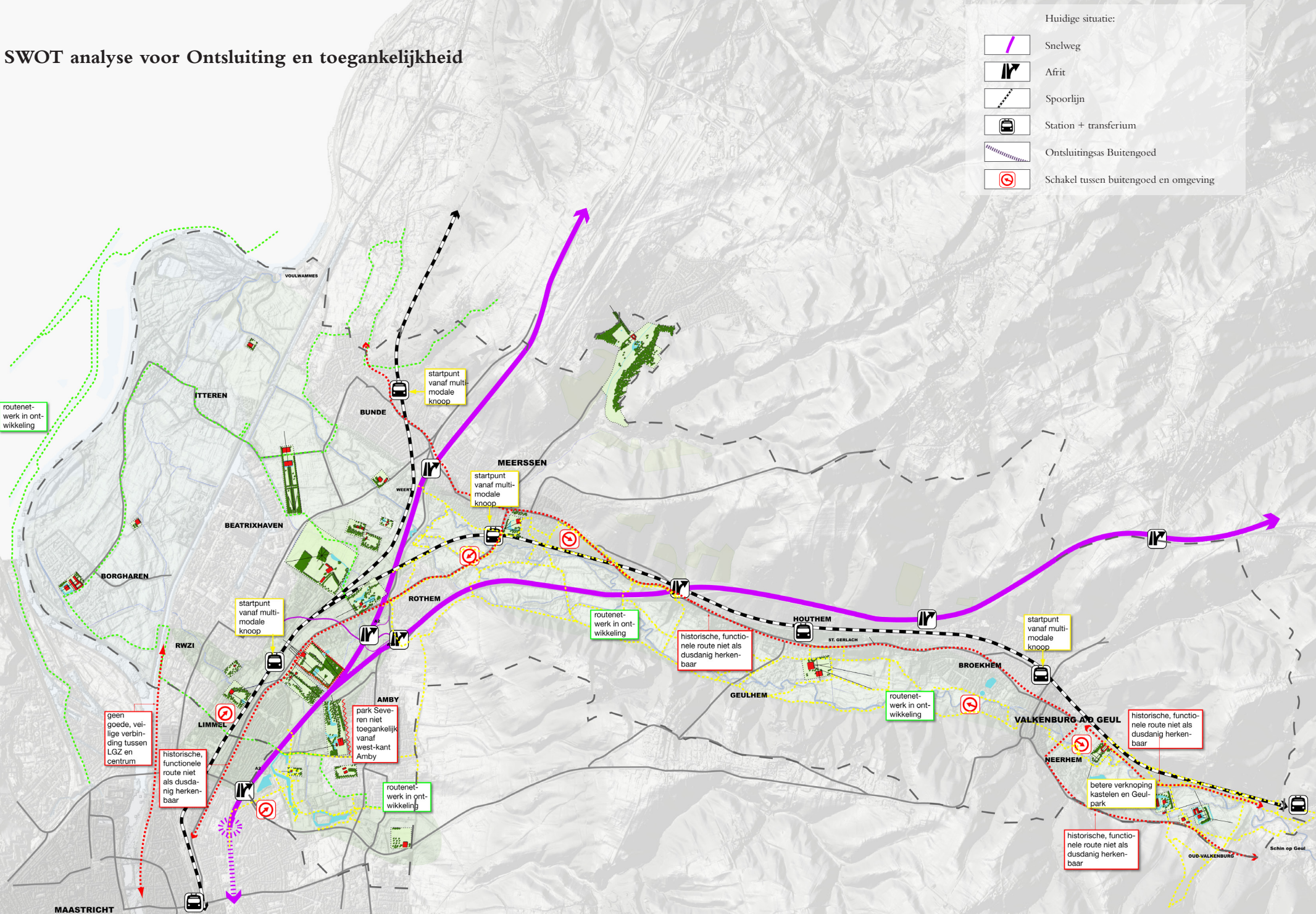






3.5 Ontsluiting en toegankelijkheid

SWOT analyse voor Ontsluiting en toegankelijkheid



3.5.1 Huidige situatie Buitengoed Geul & Maas in relatie tot ontsluiting en toegankelijkheid

Belangrijke basissenmerken Geuldal

- Groot aantal wandelaars en fietsers die in het toeristenseizoen gebruik maken van de reeds aanwezige wegen en paden;
- Valkenburg aan de Geul is een aantrekkelijke stad met tal van voorzieningen, maar mist en duidelijke relatie met het omliggende Buitengoed Geul & Maas;
- De infra-knoop bij Meerssen en Rothem beperkt de continuïteit in routestructuren over de lengterichting van het dal.

Belangrijke basissenmerken Maasdal

- Gebied met veel rust en ruimte;
- Vanuit het Grensmaas project is een groot natuurgebied in ontwikkeling, als tegenhanger van het bijzonder fraaie open agrarische landschap;
- Borgharen en Iteren zijn twee aantrekkelijke kernen die verstopt liggen achter hun kades.

Belangrijke basissenmerken Tuinen van Maastricht

- De Tuinen van Maastricht liggen ingeklemd tussen infrastructuur, woonwijken en industrie;
- Het aantal kruisingen van de hoofdinfrastructuur voor fietsers en voetgangers is beperkt;
- Vanuit het centrum gezien zijn de Tuinen en het Maasdal niet bereikbaar zonder ook over bedrijventerreinen te moeten wandelen of fietsen;
- De hoge concentratie aan cultuurhistorische elementen maakt dat het gebied bijzonder aantrekkelijk is voor functies in relatie tot recreatie en toerisme;
- Een samenhangende routestructuur voor wandelaars en fietsers ontbreekt.

3.5.2 SWOT analyse

Sterkte

- Routenetwerk in ontwikkeling.
- Buitengoed Geul & Maas kent een goede bereikbaarheid
- In Buitengoed Geul & Maas zijn opvallend veel treinstations aanwezig, waardoor het gebied met openbaar vervoer prima bereikbaar is

Zwaktes

- Grote versnippering;
- Geen goede, veilige verbinding voor langzaam verkeer met het centrum van Maastricht;
- Veel mogelijkheden op het vlak van routes en toegankelijkheid zijn onbekend;
- Bepaalde objecten zijn niet toegankelijk of niet beleefbaar (ook een vorm van toegankelijkheid);
- Buitengoed Geul & Maas is in de beleving nog geen eenheid/geen merk.

Kansen

- Promotie van het gebied vanaf de infrastructuur;
- Station Noord als entree tot het gebied;
- Fietsknooppuntensysteem (afstemming);
- Themaroutes/speciale routes voor kinderen;
- Alternatieve vervoersmiddelen als trekker;
- Koppelen van attracties door kortingsysteem (Buitengoedpas).

Bedreiging

- Problemen met realiseren routenetwerk als gevolg van eigendommen/conflicten.
- Vanwege het aantrekkelijke karakter van het gebied dreigt het door toeristen onder de voet te worden gelopen.

QUOTE TIJDENS INSPIRATIESESSIE (febr. 2014):
'Zorg dat Buitengoed Geul & Maas 'Joie de vivre' uitstraalt en laat dat terug komen in een nieuwe naam'.



Sterkte: routenetwerk in ontwikkeling



Zwakte: het ontbreken van een eenheid in het "merk" Buitengoed Geul & Maas.



Kans: station Noord als startpunt



Bedreiging: problemen met realiseren van het routenetwerk als gevolg van eigendommen/conflicten

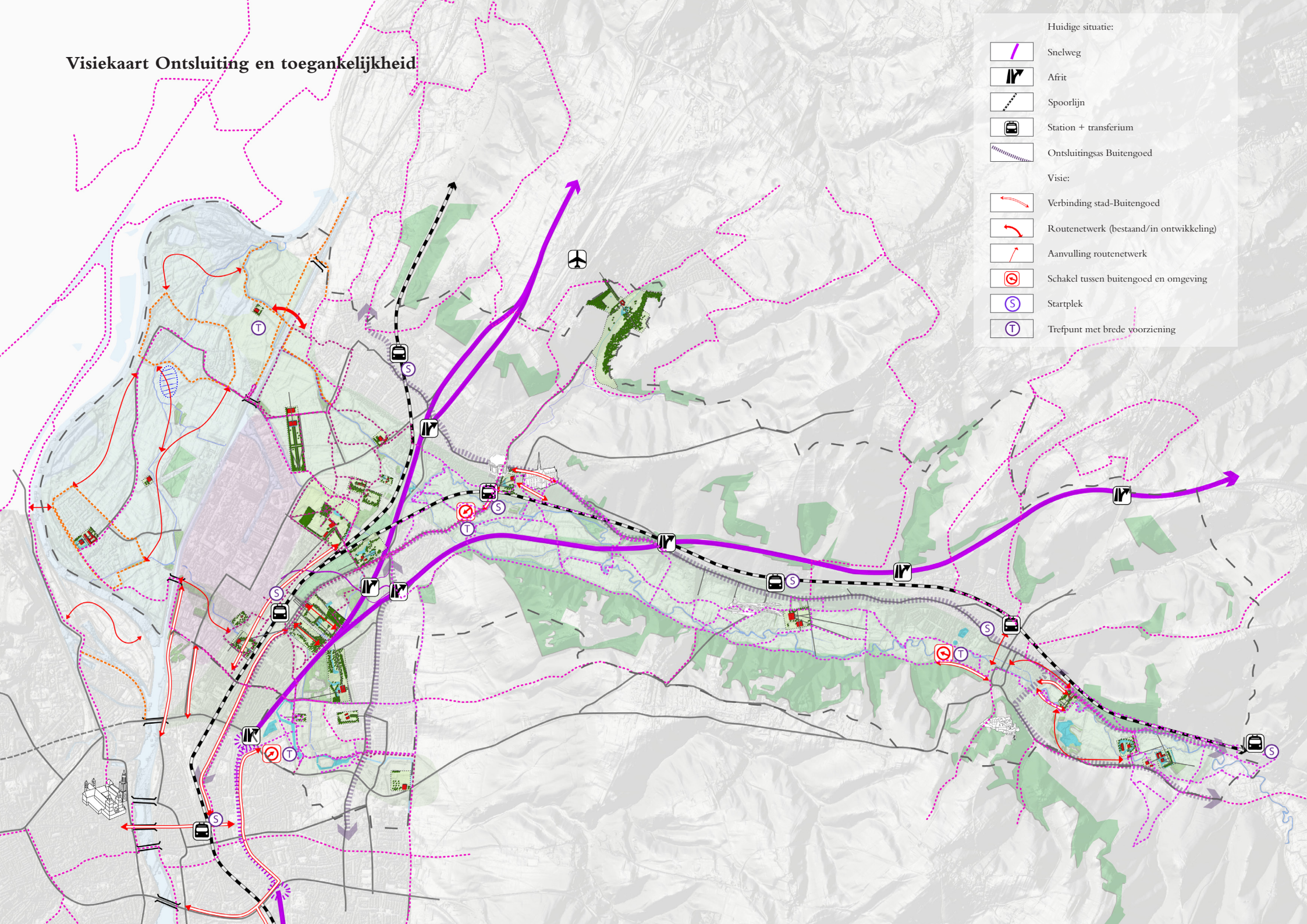
Visiekaart Ontsluiting en toegankelijkheid

Huidige situatie:

-  Snelweg
-  Afrit
-  Spoorlijn
-  Station + transferium
-  Ontsluitingsas Buitengoed

Visie:

-  Verbinding stad-Buitengoed
-  Routenetwerk (bestaand/in ontwikkeling)
-  Aanvulling routenetwerk
-  Schakel tussen buitengoed en omgeving
-  Startplek
-  Trefpunt met brede voorziening



3.5.3 Visie Ontsluiting en toegankelijkheid

De schoonheid van Buitengoed Geul & Maas krijgt pas werkelijk betekenis voor mensen als zij goed beleefd kan worden. Daarvoor zijn een goede ontsluiting en een maximale toegankelijkheid van groot belang. Fysieke toegankelijkheid van een zo groot mogelijk aantal plekken en objecten is daarbij het streven, maar ook zichtbaarheid en bekendheid zijn aspecten van toegankelijkheid. Het belang van beleefbaarheid van bijzondere gebouwen is per gebouw verschillend. Uitgangspunt is dat ieder bijzonder gebouw minimaal lokaal, vanuit de directe omgeving beleefbaar moet zijn, andere liever ook vanuit grotere delen van Buitengoed Geul & Maas of doordat gebouw en tuin te betreden zijn. De ontsluiting met auto en openbaar vervoer is van een goed niveau. Voor langzaam verkeer wordt op dit moment een belangrijke slag gemaakt in de vorm van het routenetwerk. Verder uitbreiden van dit routenetwerk is van groot belang maar in het bijzonder is het ook belangrijk dat het optimaal aanhaakt aan het stedelijk gebied en dat Buitengoed Geul & Maas via logische en aantrekkelijke entrees betreden kan worden. Daarnaast is het van belang dat bepaalde plekken binnen Buitengoed Geul & Maas een bijzondere rol vervullen als start- of ontmoetingsplek.

Mentale ontsluiting

Ontsluiting is niet alleen in fysieke zin van belang, maar moet ook 'in de hoofden van mensen' plaatsvinden. Op deze wijze gaat Buitengoed Geul & Maas leven en groeit de waardering ervoor. Om deze mentale ontsluiting te stimuleren is het van belang om 'het verhaal van Buitengoed Geul & Maas' breed uit te dragen. Dit kan bijvoorbeeld door gerichte informatievoorziening bij objecten, maar ook door thematische routes of interactieve informatievoorziening. Ook manifestaties kunnen een belangrijke rol spelen en bieden de kans om Buitengoed Geul & Maas bewust met bepaalde thema's te associëren.

Buitengoed Geul & Maas als eenheid

Een aspect van ontsluiting is ook dat Buitengoed Geul & Maas als eenheid herkend en beleefd wordt. Om dit te bereiken moet de inrichting (bv verlichting, bebording, straatmeubilair) zo eenduidig mogelijk zijn en moet alle communicatie consequent de huissfeer van Buitengoed Geul & Maas uitdragen. Dit kan door een logo en een huisstijl en herkenbare beeldmerken die toegepast worden van streekproduct tot bouwborder. Wat betreft de inrichting met onder andere meubilair en borden is eenduidigheid binnen het gehele Buitengoed Geul & Maas het uitgangspunt. In andere verbanden zoals de Via Belgica en het Rivierpark Maasvallei zijn als stappen gezet in het kader van een eenduidige inrichting. Bezien moet worden of en hoe hierin het kader van Buitengoed Geul & Maas bij aangesloten kan worden.

Hierna wordt dieper ingegaan op de volgende deelgebieden ter verduidelijking van de visie op Ontsluiting en toegankelijkheid:

- Geuldal
- Maasdalen
- Tuinen van Maastricht

Hoofdpijnen Visie

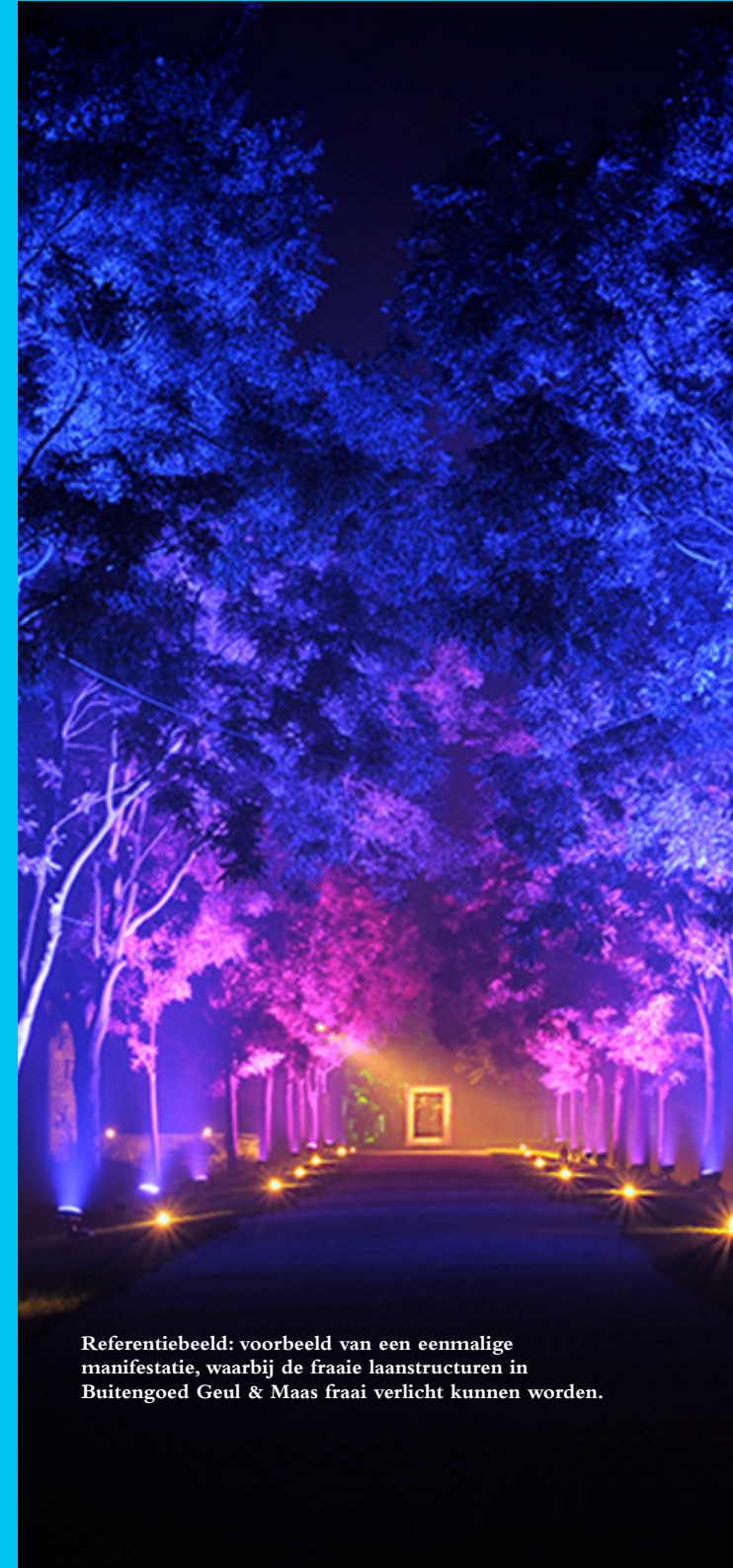
- Komen tot een herkenbare vermarkting van Buitengoed Geul & Maas, zodat deze in het collectieve geheugen van bewoners, bezoekers en passanten blijft hangen;
- Komen tot duidelijke entrees bij de stations en schakels tussen kernen en buitengebied, zodat Buitengoed Geul & Maas een duidelijk afgebakende eenheid met een eigen identiteit wordt;
- Realiseren heldere en attractieve routestructuur voor wandelaars en fietsers die alle landgoederen en het omringende landschap aandoet, maar ook gebruikt kan worden als ommetje vanuit kernen en wijken;
- Benut de mogelijkheden van stations in Buitengoed Geul & Maas als informatievoorziening en startpunt;
- Verbeteren aanlooproutes vanuit kernen en wijken naar Buitengoed Geul & Maas en vice versa.
- Zorgdragen voor praktische, maar aantrekkelijke recreatieve verbindingen (via bijvoorbeeld uitzichtpunten) vanuit omliggende delen van de gemeenten Maastricht, Meerssen, Valkenburg aan de Geul, Lanaken, Nuth, Voerendaal, Gulpen-Wittem en Eijsden-Margraten. Daarbij is verweving van thematische routes (zoals de fruitroutes uit Eijsden-Margraten) langs de randen van Buitengoed Geul & Maas wenselijk om tot een goede wisselwerking te komen.

Belangrijke basisdocumenten ontsluiting en toegankelijkheid:

- Uitwerking blauw/groene netwerk Maastricht noordoost;
- Beleidsnotitie kunst/cultuur, erfgoed en toerisme gemeente Meerssen;
- Routenetwerk Beneden-Geuldal;
- Een groene weldadige stad, visie gebiedsontwikkeling Maastricht\Meerssen\Valkenburg aan de Geul;
- Landgoederenzone Maastricht/Meerssen, Integrale projectnota;
- De Groene Loper;
- Rivierpark Maasvallei

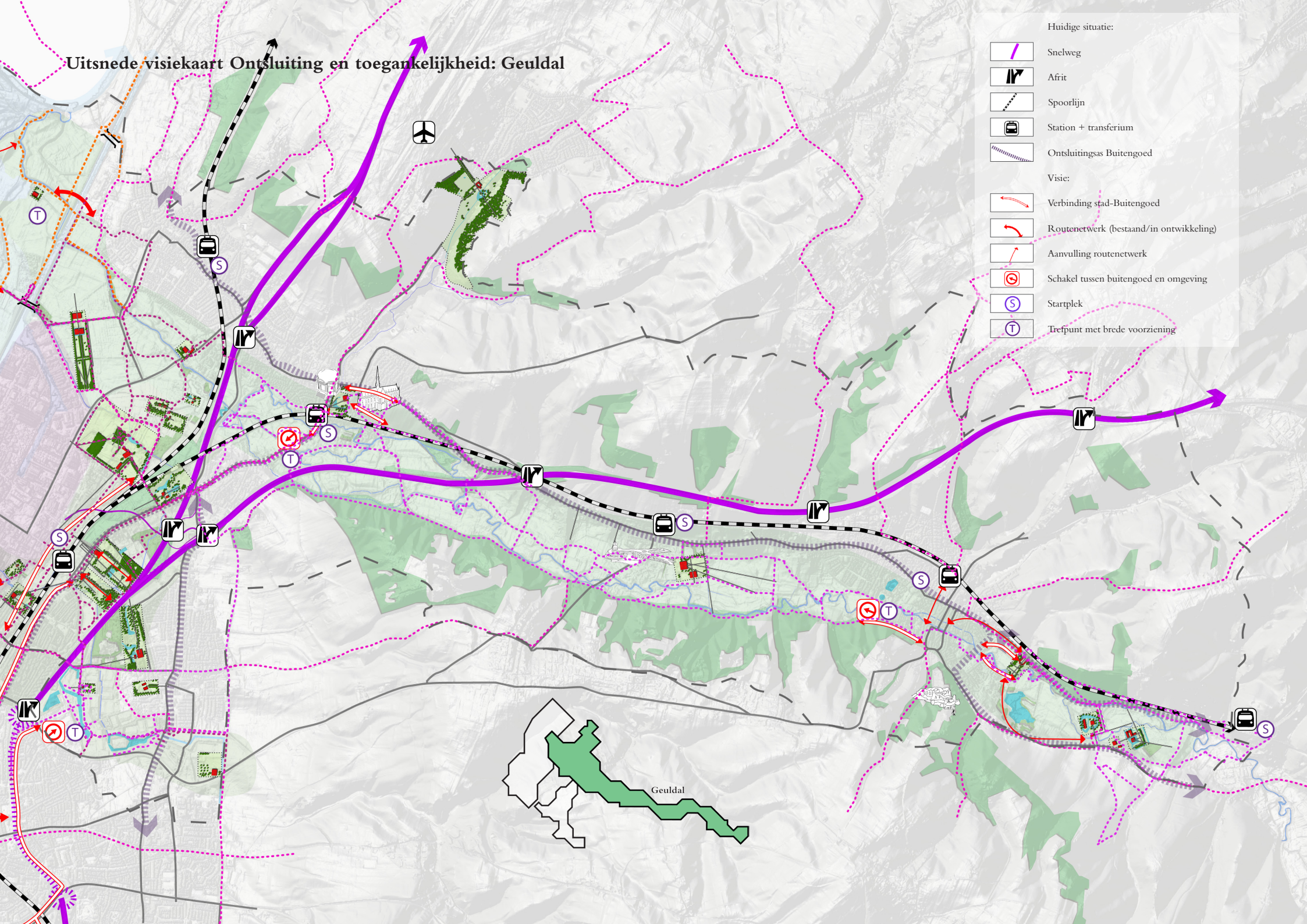
QUOTE TIJDENS INSPIRATIESESSIE (febr. 2014):

'Laat zien wat het gebied allemaal te bieden heeft door fietsroutes en wandelroutes aan te leggen die passen bij een bepaald thema: bijvoorbeeld een architectonische route'.



Referentiebeeld: voorbeeld van een eenmalige manifestatie, waarbij de fraaie laanstructuren in Buitengoed Geul & Maas fraai verlicht kunnen worden.

Uitsnede visiekaart Ontsluiting en toegankelijkheid: Geuldal



Huidige situatie:

- Snelweg
- Afrit
- Spoorlijn
- Station + transferium
- Ontsluitingsas Buitengoed

Visie:

- Verbinding stad-Buitengoed
- Routenetwerk (bestaand/in ontwikkeling)
- Aanvulling routenetwerk
- Schakel tussen buitengoed en omgeving
- Startplek
- Trefpunt met brede voorziening

Ontsluiting en toegankelijkheid: Geuldal

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Het voormalige Leeuwterrein en het Geulpark maken de entrees van Buitengoed Geul & Maas niet aantrekkelijk. Hier liggen kansen voor opwaardering van de rand van Valkenburg aan de Geul;
- De hoofdroute tussen Meerssen en Valkenburg aan de Geul is naast de snelweg A79 tevens de enige route voor autoverkeer tussen beide plaatsen, waardoor opstoppen kunnen ontstaan.

Hoofdpunten van de visie

- Creëren van duidelijke entrees naar Buitengoed Geul & Maas vanuit Meerssen en Valkenburg aan de Geul door het creëren van een schakel/trefpunt die toegang geeft tot Buitengoed Geul & Maas en de statuur van het gebied weergeeft;
- Verbeteren aantrekkelijkheid verbindingen kern en buitengebied;
- Oplossen missende trajecten en zorg dragen voor continuïteit in de routestructuren bij de infra-knoop, onder of over de grootschalige infrastructuur, met aandacht voor vlakfietsroutes;
- Creëren herkenbare en goed ingerichte startpunten nabij stations.
- Verbeteren recreatieve voorzieningen voor de lokale bevolking.
- Uitwerken schakels 'Eiland in de Geul' en 'Voormalige Leeuw Bier locatie' uit Visie Gebiedsontwikkeling Maastricht \ Meerssen \ Valkenburg (2009) als recreatieve schakel tussen kernen en buitengebied in Buitengoed Geul & Maas. De schakels worden vormgegeven als trefpunten met brede voorzieningen, zoals parkeergelegenheid, horeca, informatie over het gebied en gebruiksmogelijkheden, eventueel aangevuld met een (natuur)speelplek en fietsverhuur.

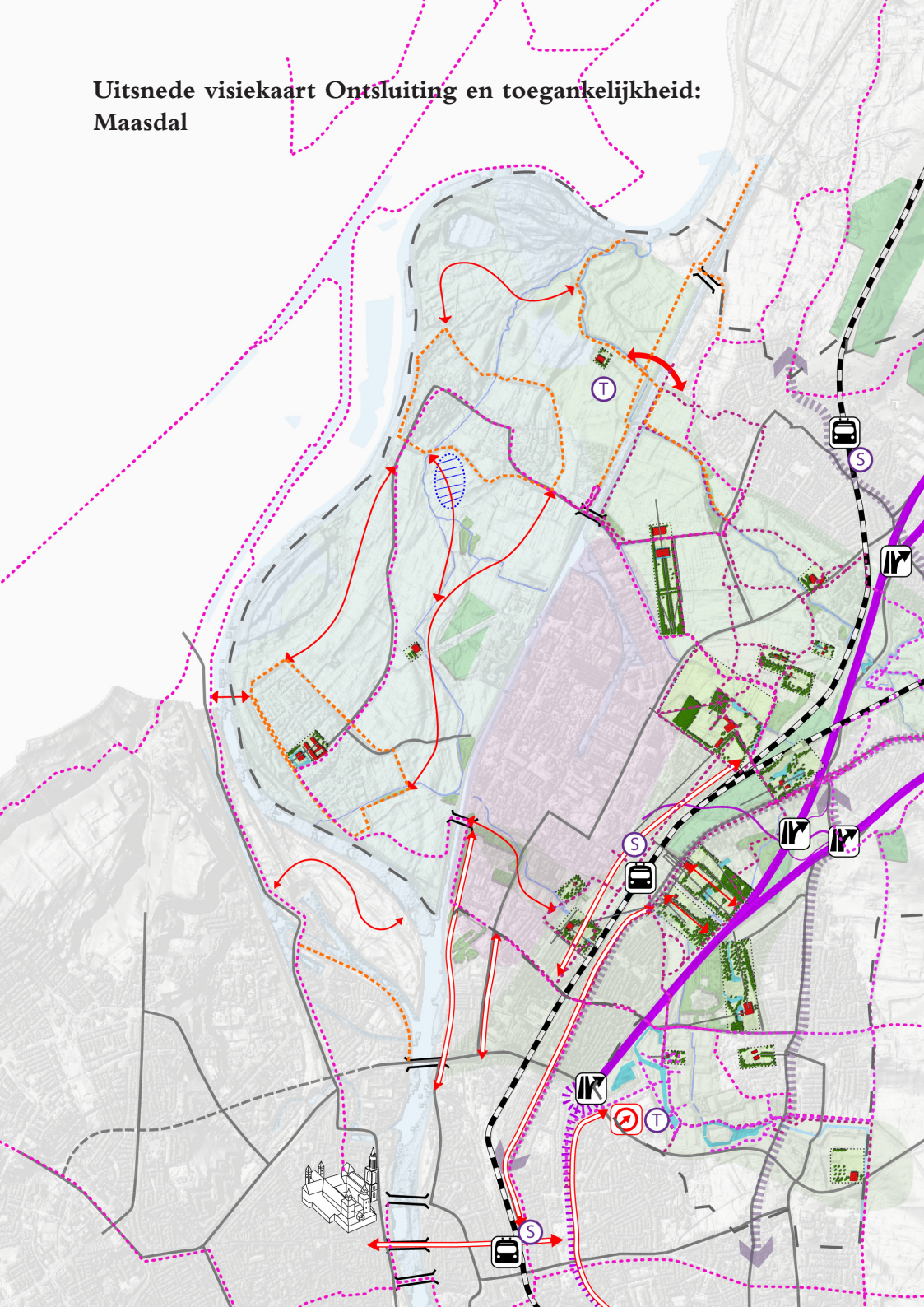


Idee vlonderpad - huidige situatie

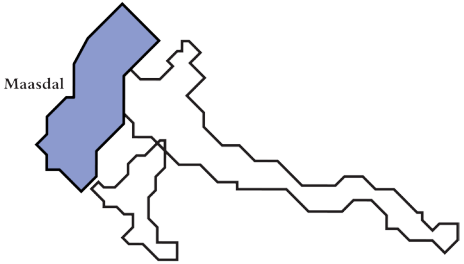


Idee vlonderpad - voorstel

Uitsnede visiekaart Ontsluiting en toegankelijkheid:
Maasdal



- Huidige situatie:
- Snelweg
 - Afrit
 - Spoorlijn
 - Station + transferium
 - Ontsluitingsas Buitengoed
- Visie:
- Verbinding stad-Buitengoed
 - Routenetwerk (bestaand/in ontwikkeling)
 - Aanvulling routenetwerk
 - Schakel tussen buitengoed en omgeving
 - Startplek
 - Trefpunt met brede voorziening



Ontsluiting en toegankelijkheid: Maasdal

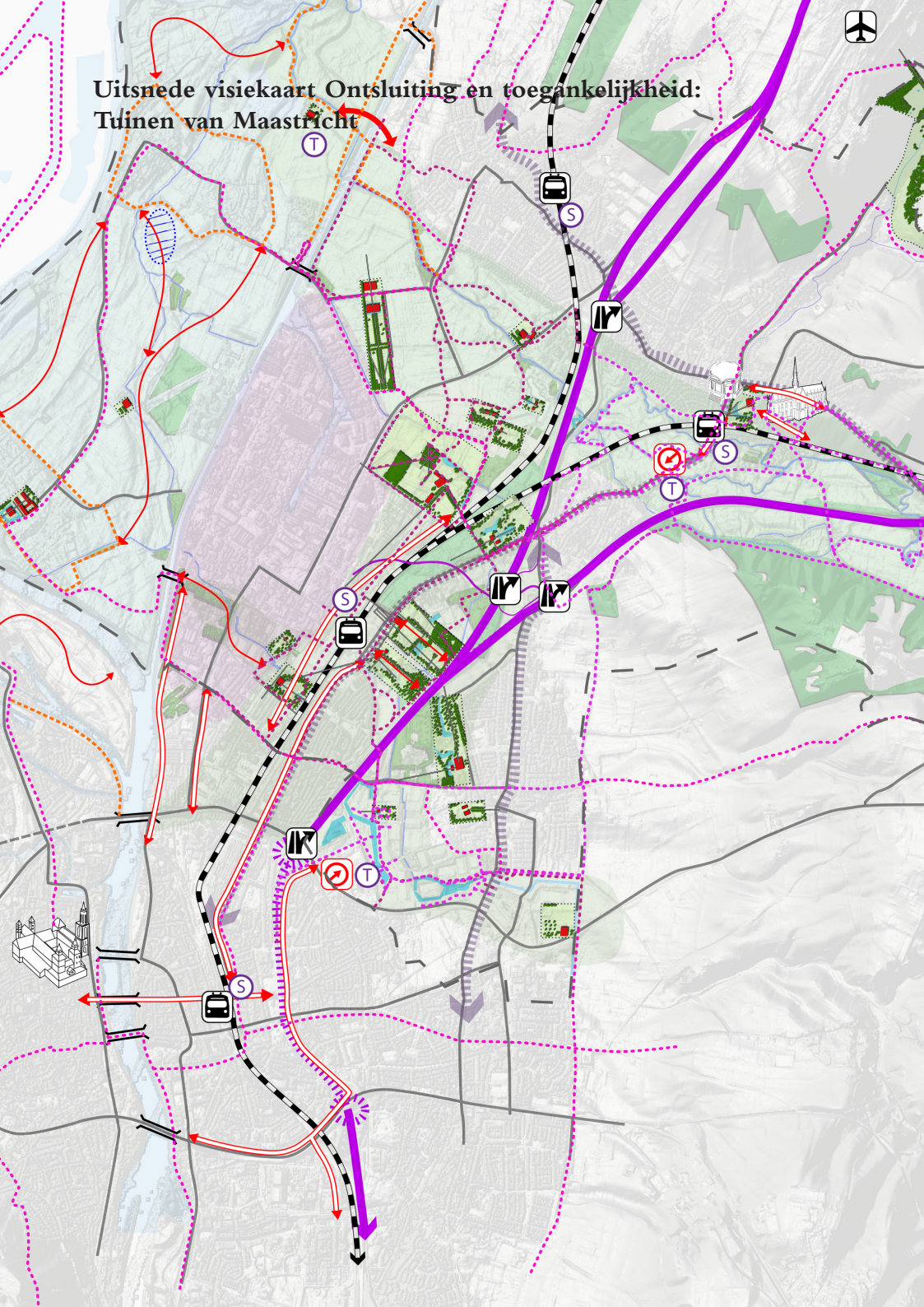
Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Het deelgebied ligt buiten de gebaande paden en is daarom nog nauwelijks ontdekt door toeristen;
- Er is veel te zien, maar weinig te doen. Zo ontbreken terrassen met uitzicht op de Maas en ontbreken watergerelateerde activiteiten.

Hoofdpunten van de visie

- Verbeteren routestructuren voor wandelaars en fietsers, mede met het oog op de afronding van de grindwinning;
- Hartelstein wordt ontwikkeld tot trefpunt met brede voorzieningen. Hier komt een bezoekerscentrum voor het nieuw te vormen natuurgebied, waarbij delen van het natuurgebied eveneens toegankelijk zullen zijn voor recreatiedoeleinden, vergelijkbaar met de bezoekerscentra in de Biesbosch;
- Vanuit Maastricht wordt een nieuwe attractieve recreatieve verbinding aangelegd via Bosscherveld, zodat wandelaars en fietsers vanuit Maastricht een fraai alternatief krijgen voor de route via de sluis van Borgharen.
- Ook de oost-west verbindingen in wandel- en fietsroutes over het Julianakanaal dienen verbeterd te worden als onderdeel van de verbinding met het Geuldal en de Tuinen van Maastricht.
- Creëren goede aansluiting vanuit Borgharen op fietsnetwerk naar nabijgelegen Nationaal Park Hoge Kempen en vice versa via de Abdij van Hocht en Domein Pietersheim in Lanaken, zodat vanuit het BGM een verbinding ontstaat naar de landgoederen in België die in de historie zijn betrokken bij de ontwikkeling van Maastricht.

Uitsnede visiekaart Ontsluiting en toegankelijkheid: Tuinen van Maastricht

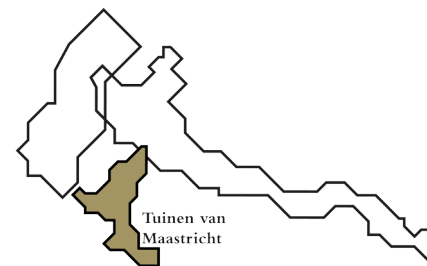


Huidige situatie:

- Snelweg
- Afrit
- Spoorlijn
- Station + transferium
- Ontsluitingsas Buitengoed

Visie:

- Verbinding stad-Buitengoed
- Routen netwerk (bestaand/in ontwikkeling)
- Aanvulling routen netwerk
- Schakel tussen buitengoed en omgeving
- Startplek
- Trefpunt met brede voorziening



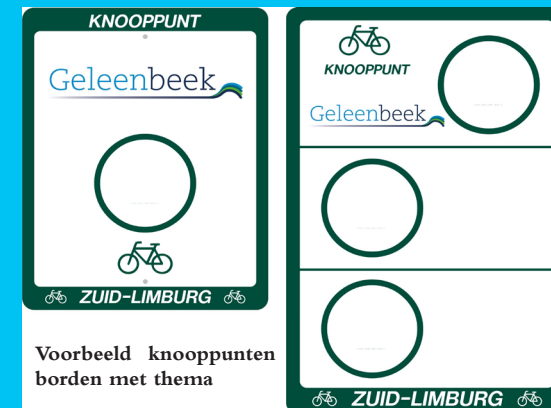
Ontsluiting en toegankelijkheid: Tuinen van Maastricht

Belangrijke aspecten van de uitgangssituatie

- Duidelijke startpunten voor het ontplooiën van activiteiten in Buitengoed Geul & Maas ontbreken, zodra deze niet aan de sportfaciliteiten in het Geusselpark zijn gerelateerd;
- De aanleg van de Groene Loper zorgt voor een verbetering van de verbinding tussen de landgoederen aan weerszijden van de A2;
- Landgoed Severen is weliswaar vrij toegankelijk, een samenhangende recreatieve routestructuur langs de brongebieden van Kanjel, Fontein en Tapgraaf, langs de westrand van Amby, ontbreekt;
- Niet alle landgoederen zijn toegankelijk of zichtbaar vanaf de openbare weg.

Hoofdpunten van de visie

- Verbeteren toegankelijkheid Buitengoed vanuit het centrum door het benutten van kansen uit de wijkontwikkelingsplannen, de nalatenschap van Regout, de plannen voor de Groene Loper/Beukenlaan en de plannen voor de passarelle onder het Centraal Station;
- Verbeteren van de informatievoorziening over de verschillende landgoederen in dit deelgebied;
- Verbeteren van de toegankelijkheid van de verschillende landgoederen, zodat deze ook van dichtbij bewonderd kunnen worden;
- Het inrichten van een entree/startpunt voor Buitengoed Geul & Maas bij station Maastricht Noord;
- Realiseren van een heldere en sociaal veilige routestructuur voor langzaam verkeer, mede in het kader van de ontwikkelingen op het gebied van sport en 'slow food';
- Verbeteren van de verbindingen voor fietsers en wandelaars tussen de Tuinen van Maastricht, het Maasdal en het Geuldal.
- Uitwerken 'toegangspoort Geusselpark' uit Visie Gebiedsontwikkeling Maastricht \ Meerssen Valkenburg (2009) als recreatieve schakel tussen kernen en buitengebied in Buitengoed Geul & Maas. De schakels worden vormgegeven als trefpunten met brede voorzieningen, zoals parkeergelegenheid, horeca, informatie over het gebied en gebruiksmogelijkheden, eventueel aangevuld met een (natuur)speelplek en fietsverhuur.

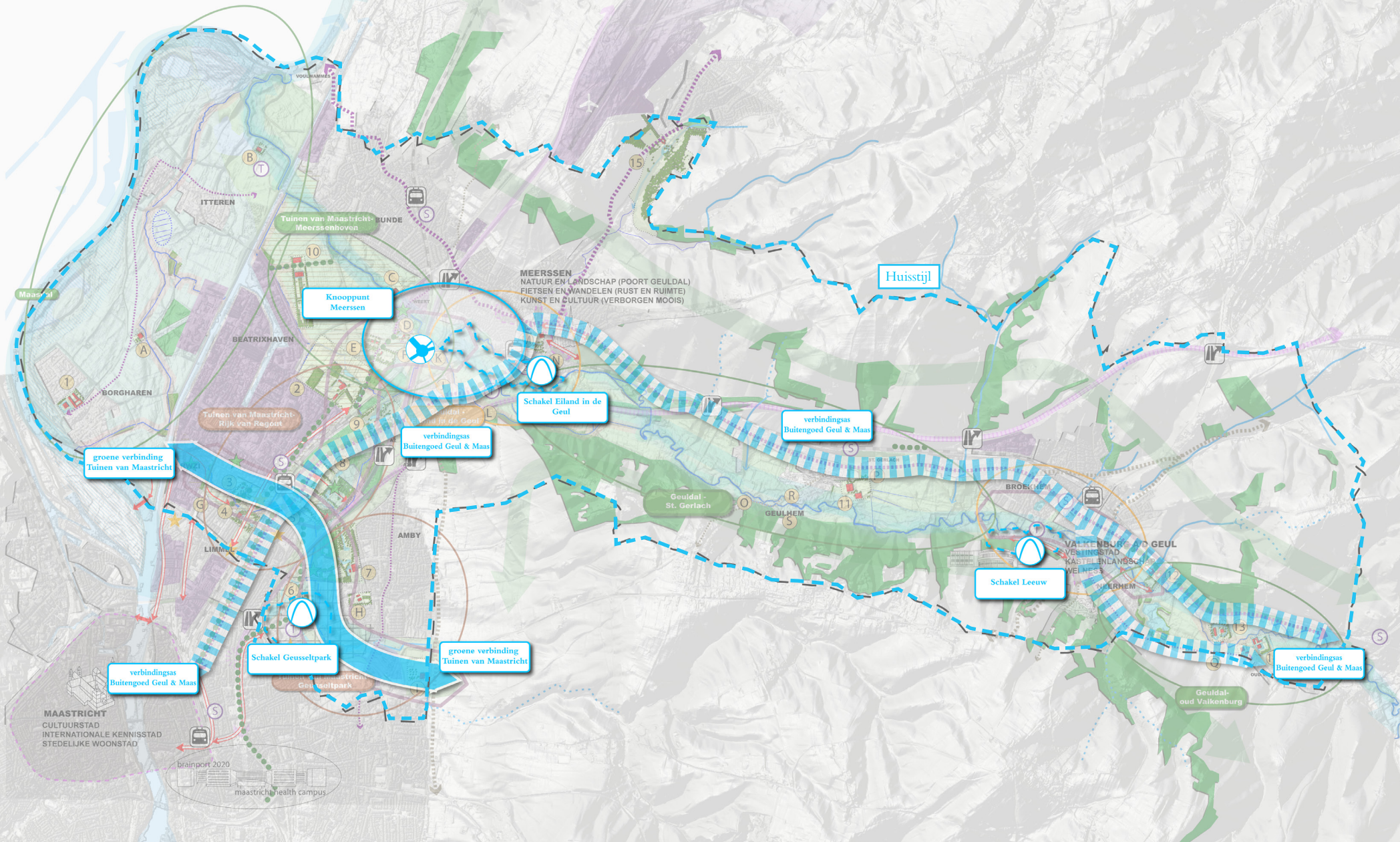






Prioritaire projecten

Prioritaire projecten



Prioritaire projecten

De prioritaire projecten die opgenomen zijn in deze visie hebben als doel om op korte en middellange termijn de onderhavige integrale gebiedsvisie Buitengoed Geul & Maas te concretiseren en om te zetten in (ruimtelijke) projecten en op te nemen in de uitvoeringsagenda's van de vier overheden. Uiteraard zijn er veel meer projecten benoemd en te benoemen die voortkomen uit de structuurvisie. Deze projecten zijn echter benoemd om als prioritair project uitgevoerd te worden, waarbij de voorwaarde is gesteld dat ze voldoen aan meerdere van onderstaande criteria. Het zijn projecten die de structuur op macroniveau moeten gaan vormen – het raamwerk / casco – en derhalve gestuurd worden door de overheid (top-down). Binnen deze totaalstructuur vallen echter ook ingrepen op mesoniveau en microniveau die voort moeten komen uit bottom-up initiatieven. Deze projecten op mesoniveau en microniveau zijn echter weer uitwerkingen binnen het prioritaire project;

- Het belang van de projecten is gebaseerd op zwaartepunten, die ontstaan zijn door het op elkaar projecteren van de vijf speerpuntkaarten – watersysteem, landschappelijk & ecologisch raamwerk, boedel van erfgoed, economie & functies, ontsluiting & toegankelijkheid;
- Het zijn projecten die reeds ingezet beleid, visies en (her) inrichtingsprojecten doorzetten en versterken en daarmee de continuïteit van planvorming en uitvoering hiervan waarborgen;
- De projecten zijn vooral fysiek van aard, maar zijn tevens ook een symbool voor de samenwerking tussen de vier overheden, namelijk de Provincie Limburg, de Gemeente Maastricht, de Gemeente Meerssen en de Gemeente Valkenburg aan de Geul;
- Het betreft projecten die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden én projecten die opgenomen kunnen worden in gemeentelijk beleid en die in gezamenlijkheid gerealiseerd kunnen worden.

N.B. Overigens heeft hieraan geen wetenschappelijke / wiskundige formule of matrix aan ten grondslag gelegen. De projecten zijn vooral ontstaan uit gesprekken, inspiratie- en brainstormsessies met belanghebbenden, gemeenten en de provincie Limburg.

De volgende prioritaire projecten zijn hieruit voortgekomen:

1. Huisstijl Buitengoed Geul & Maas.

Doel: Het omvormen van Buitengoed Geul & Maas Maastricht – Meerssen – Valkenburg aan de Geul als een uniek en samenhangend geheel.

Hoe te bereiken:

- Door een standaard te creëren in de informatievoorziening zowel digitaal als analoog;
- Door een stringent beeldkwaliteitsregime op het gebied van toepassing te verklaren;
- Buitengoed Geul & Maas als uniek en samenhangend geheel

te vermarkten zodat bewoners en gebruikers het gebied en de diverse onderdelen ervan beter weten te vinden.

- Het gaat echter niet puur en alleen om de 'stijl' en visuele zaken. Het gaat hier ook over communicatie en het uitdragen (imago) van Buitengoed Geul & Maas.

Aandachtspunten op het gebied van eenduidigheid vanuit de werksessies:

- Streven van eenduidigheid beperken tot het buitengebied;
- Naast eenduidigheid is de juiste uitstraling van belang (natuurlijk, eenvoudig/uitbundig, stijlvol, hout, ...?);
- Objecten (landgoederen, buitenplaatsen, kastelen, etc.) doen er niet in mee: hier is individuele uitstraling belangrijk. Echter hierin wel een balans vinden tussen BGM-eenheid en individuele / bestaande uitingen (onderbordjes, universeel toepasbaar icoon). Met name op de overgangen tussen het totale Buitengoed Geul & Maas en de objecten is dit een belangrijk thema (entrees/reclamevoering).
- Grote structuren (bv. Via Belgica) lopen autonoom door gebied en mogen, daar waar archeologische vondsten of structuren zichtbaar gemaakt worden, een afwijkende vormgeving meekrijgen;

2. Verbindingsas Buitengoed Geul & Maas.

Doel: Het creëren van een centrale, sterke, herkenbare, functionele en recreatieve verbindingsas die een groot aantal bijzondere objecten in de drie gemeentes van Buitengoed Geul & Maas met elkaar verbindt en van waaruit de pracht van Buitengoed Geul & Maas optimaal te beleven is. De aanleiding wordt gevormd door de historische routes en bebouwingslinten Bunde – Meerssen – Valkenburg aan de Geul en Maastricht – Meerssen – Valkenburg aan de Geul die nog steeds aanwezig zijn in het gebied en die een belangrijke verkeerskundige functie hebben.

Hoe te bereiken:

- Herinrichten bebouwingslint Bunde – Valkenburg aan de Geul in samenhang met de historische verbindingen tussen Meerssen en Maastricht als historische ontwikkelas en verbindend element binnen Buitengoed Geul & Maas;
- De route is gericht op zowel recreatief verkeer, als dagelijks woon-werk, woon-leer verkeer;
- Bij de herinrichting dienen drie principes gehanteerd te worden:
- Het streven naar een heldere, meanderende middellijn van de weg. Geen vreemde hoeken, overgangen, etc.;
- Het realiseren van een duidelijke, herkenbare groenstructuur. Het realiseren van een duidelijke groenstructuur impliceert niet meteen het realiseren van een laan langs de hele route; het is maatwerk. Lanen (eenzijdig of dubbel) zijn mogelijk, daar waar ruimte in het buitengebied is. In bebouwde omgeving streven naar een groenstructuur die bestaat uit



Referentie groene allee



Schakel Geusselpark



Referentie recreatieve groene verbinding



Schakel Eiland in de Geul



Referentie opnemen objecten in recreatieve routestructuur

QUOTE TIJDENS INSPIRATIEESSIE
(febr. 2014):
'De Meerssenerweg zou aangeplant
kunnen worden, zodat een groene
Allee ontstaat'.



Schakel voormalige Leenw bierbrouwerij

verspreid staande bomen op markante plekken (openbaar of zelfs - in overleg - in voortuinen). De groenstructuur van aan de route gelegen objecten (tuinen/parken) dient uiteraard gerespecteerd en waar nodig versterkt te worden;

- Langs de route, tussen de kernen, streven naar uniformiteit in terreinmeubilair en verhardingsmateriaal.

3. **Knooppunt Meerssen.**

Doel: Het uitvoering geven aan het Meerjarenprogramma Ontsnippering en aanvullend bouwen aan één of meerdere duidelijk vormgegeven fiets-/wandroutes in oost-west richting, waardoor het Geuldal voor fietsers en wandelaars een duidelijke verbinding krijgt met het Maasdal.

Deze locatie kenmerkt zich door het samenkomen van vele structuren (water, infrastructuur, cultuurhistorisch interessante objecten) waarvan onderdelen enerzijds de kwaliteit van de plek vormen en anderzijds een barrière vormen.

Hoe te bereiken:

- Doorvoeren van ontsnipperingsmaatregelen t.b.v. ecologische verbindingzones (langs de Geul bij Meerssen Papier);
- Het inpassen van objecten als de Rothermolen, Meerssen Papier, Wok De Geulhof en de Weerterhof in een fraaie landschappelijke, niet versnipperde omgeving.

4. **Groene verbinding Tuinen van Maastricht.**

Doel: Het creëren van een aangesloten groene verbinding in samenhang met de Kanjel, Fontein & Tapgraaf en in aansluiting op de recreatieve routestructuur van de Groene Loper, zodat een optimaal ingericht recreatief uitloopgebied ontstaat langs de noordrand van Maastricht.

Hoe te bereiken:

- Het herstel en verankering van objecten met hun omgeving. Het gaat hierbij om de objecten (bebouwing/tuin/park) Withuifhof, Kasteel Geusselt, Huis Severen, Villa Kanjel, Mariënwaard, Kasteel Bethlehem en Kasteel Jerusalem. Het opnemen van deze objecten in een fraaie, groene, landschappelijke, (waar mogelijk) niet versnipperde omgeving, behoort ook hier tot de opgave.
- De verbinding wordt doorgezet in de zone Kanjel – Hoeve Rome – Penitentiare inrichting Overmaze richting de Waterzuiveringsinstallatie in de Beatrixhaven;
- Waar nodig wordt bebouwing geamoveerd;
- De prachtige, historische Beukenlaan langs de route Buitenplaats Vaeshartelt – Kasteel Bethlehem maakt (deels) onderdeel van deze Groene Verbinding.

5. **Realisatie schakels Buitengoed Geul & Maas.**

Doel: Het creëren van schakels in Buitengoed Geul & Maas, waar de bezoeker optimaal kan genieten van hetgeen Buitengoed Geul & Maas te bieden heeft. Deze gebieden hebben enerzijds de kwaliteit van het buitengebied en anderzijds de functionele kwaliteiten van stad en dorp. Deze drie schakels krijgen daarbij de functie van Treffpunten binnen Buitengoed Geul & Maas. Vanuit deze treffpunten kunnen omwonenden en toeristen Buitengoed Geul & Maas bezoeken.

Aanleiding: in het document *“Eén groene weldadige stad (visie Gebiedsontwikkeling Maastricht \ Meerssen \ Valkenburg”* (maart 2009), zijn de gebieden ‘Voormalige Leeuw-brouwerij’, het ‘Eiland in de Geul’ en het ‘Geusselt park’ aangewezen als schakels. Deze gebieden zijn aangewezen als prioritaire entrees van Buitengoed Geul & Maas.

Hoe te bereiken:

- Het optimaliseren van landschap, maar tevens het complementair contrast opzoeken tussen dit landschap en cultuurhistorische objecten / architectuur met nieuwe functies;
- Een functionele inrichting met parkeerplaatsen, park en ride, park en walk, etc.;
- In deze gebieden is Horeca gewenst.

Chateau Saint Gerlach, (foto: SENP, Oblique Aerial Photographs, 2013)





Bijlagen:
Bestaande visies en plannen,
Geraadpleegde bronnen

Bestaande visies en plannen

In en grenzend aan het plangebied spelen de volgende voor Buitengoed Geul & Maas van belang zijnde ontwikkelingen:

Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Provincie Limburg, mei 2014 (concept)

- Kwaliteit staat centraal;
- Streven naar een betere balans tussen vraag en aanbod van functies;
- Kiezen voor echte steden en echt landschap;
- Concurrentie met stedelijke centra voorkomen;
- Drie woonsferen: stedelijk, landelijk, suburbaan (versterking, diversificatie gewenst); woningbouw inzetten voor behoud cultuurhistorisch erfgoed, woningvoorraad in balans;
- Bedrijven multimodaal ontsluiten met in nabijheid van de stad broedplaatsen creëren voor innovatieve en creatieve industrie;
- Kennisgerelateerde bedrijvigheid en diensten in directe relatie met de stedelijke centra stimuleren;
- Verbetering van de ruimtelijke relatie tussen Zuid-Limburg en het Maasdal (aanhaken bij deltaprogramma Maas);
- Op de woningmarkt ligt een grote transitieopgave, groei in kwaliteit en diversiteit stimuleren;
- Focus op zorgbehoevenden, woonurgenden, jongeren en verblijfsgerechtigden;
- Nieuw kader voor wonen in het buitengebied;
- Limburg heeft te veel winkels, grote kwalitatieve opgave, toenemende vraag om belevenis, 'buiten het stedelijk gebied is geen plek voor nieuwe winkelgebieden, in het landelijk gebied helemaal geen nieuwe winkels';
- Markt voor vrijetijdsparken en campings is verzadigd, kwaliteitsslag;
- Verbetering van cultuurhistorie, slechtweer-voorzieningen, attracties, evenementen, wellness en kuuroorden. Bij nieuwe ontwikkelingen gebruikmaken van leegstaande beeldbepalende objecten en monumenten;
- In Limburg geen grote kantorenmarkt, er zijn genoeg kantoren, maar wel kwaliteitsslag gewenst.

Ambitiedocument vrijetijdseconomie 2011-2015

Provincie Limburg, 2011

- Limburg heeft A-merk kwaliteit;
- Landschap met een sterk onderscheidend vermogen;
- Lage rentabiliteit en productiviteit, hierdoor veel last van aanvangsinvesteringen en belemmeringen in opstartfase (procedures);
- Leveren van kwaliteit is belangrijk;
- Sterk toeristisch imago Maastricht;
- Weinig samenwerking tussen ondernemers, geen uniformiteit in presentatie aanbod en informatie;
- Weinig organiserend vermogen, zwak ondernemerschap;
- Gebrek aan innovatie;
- Kans evenementen en attracties met bovenregionale uitstraling;
- Bedreiging: omgevingskwaliteit staat onder druk.

Structuurvisie Maastricht 2030, Ruimte voor ontmoeting

Gemeente Maastricht, 2012

- Geleidelijke transformatie van het stedelijke gebied;
- Nieuw instrumentarium nodig; Maastricht wil als proeftuin dienen;
- Herbestemming flexibiliteit en tijdelijk gebruik gaan een meer voorname rol spelen;
- Vrijheid binnen programmatische kaders;
- Geusselt = subcentrum, Limmel = nieuwe wijkontmoetingsplek, Vaeshartelt = ontmoetingsplek buiten de stad;
- Gezamenlijke aanpak van de leegstand van met name kantoorgebouwen;
- Met woningen aansluiten bij het woonmilieu;
- Woningen voor ouderen en woonzorgcomplexen nabij voorzieningencentra;
- Geen beleid voor spreiding of concentratie van studentenhuisvesting (lijkt weinig tekort te zijn);
- Kantoren zoveel mogelijk multimodaal bereikbaar, kleinschalige kantoren in en rond de binnenstad;
- Bedrijven op een passend bedrijventerrein;
- Detailhandel in bestaande winkelcentra, gekoppeld aan ontmoetingsplekken (Vaeshartelt is ontmoetingsplek);
- Hotelaanbod verbreden met nieuwe concepten, accent in en rond de binnenstad eventueel aangevuld met de A2 zone. Horeca: concentratiegebieden binnen de binnenstad. Daarbuiten geen nieuwe vestiging mogelijk;
- Podiumkunsten in de binnenstad, andere culturele functies ook elders, benutting leegstaande panden voor creatieve broedplaatsen, culturele functies bij voorkeur nabij ontmoetingsplekken;
- Hoger onderwijs in en rond de binnenstad. Indien regionale functie, multimodale bereikbaarheid van belang. Voortgezet onderwijs: spreiding over beide oevers;
- Bij verpleeghuizen multimodale bereikbaarheid van belang. Maatschappelijke opvang in en rond de binnenstad. Regionale gezondheidszorg: accent op oostzijde stad. Gezondheidscentra bij ontmoetingsplekken;
- Kinderopvang en peuterspeelzalen nabij ontmoetingsplekken, koppeling met primair onderwijs wenselijk;
- Beatrixhaven 1 van de 8 brandpunten voor stadsontwikkeling;
- Stadsrandgebieden: thema wonen in het groen;
- Noordoost: thema Wonen nabij de landgoederen, landbouw krijgt het karakter van stadslandbouw gericht op streek-eigen producten. Opgave: nieuwe concepten vinden voor de landgoederen en toegankelijkheid gebied verbeteren.

Structuurvisie Buitengebied gemeente Meerssen

Tonnaer adviseurs in omgevingsrecht, 2012, in opdracht van gemeente Meerssen

- Algemeen: aansluiting bij LKM, van toelatingsplanologie naar ontwikkelingsplanologie (gericht op het bereiken van doelen);
- Kwaliteitsfonds;
- Geen nieuwe agrarische bedrijven of bedrijfsverplaatsingen,

geen uitbreiding van solitaire bedrijven zonder binding met het buitengebied;

- Geen grootschalige toeristisch recreatieve voorzieningen;
- Geen nieuwe solitaire woningbouw;
- Nieuwe landgoederen mogelijk in Landgoederenzone;
- Gebiedseigen recreatie, nee tenzij;
- Restaurant/café/kleinschalig hotel, ja mits;
- Agrarische verbreding, nee tenzij;
- Maatschappelijke voorzieningen en wonen in monumentale bebouwing, ja mits;
- Vrijkomende agrarische bebouwing, nieuwe economische dragers, nee tenzij;
- Wonen in voormalige bedrijfswoning, ja mits.

Intergemeentelijke structuurvisie Gulpen-Wittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul

Gemeenten GulpenWittem, Vaals en Valkenburg aan de Geul, 2012

- Recreatie: kwaliteitsverbetering in plaats van uitbreiding;
- Geen uitbreiding van pretparkachtige dagattracties;
- Terughoudendheid ten aanzien van toename bungalowparken en kampeerterreinen, omzetting campings naar bungalowparken;
- Hotels en pensions: gericht op aanpassen aan de eisen van de tijd;
- Geen uitbreiding van wonen in het buitengebied;
- Nieuwe landgoederen beperkt mogelijk;
- Toeristisch-recreatieve bedrijvigheid: verbreding naar wellness, zorg en meer bijzondere concepten;
- Uitbreiding kasteeldomein Cauberg, geen uitbreiding bungalowpark Schin op Geul;
- Geen nieuwe campings;
- Mogelijkheid voor golfbaan bij Hoeve aan Beekstraat, voorzieningen binnen bestaande bebouwing;
- Op kop Emmaberg mogelijk hoogwaardige dagattractie, die uniek is voor Limburg;
- Geulpark: betere relatie met Kasteel Oost, breder gebruik waterpartij gewenst.

Kadernota grond- en vastgoedbeleid Maastricht

Gemeente Maastricht, 2012

- Focus op herbestemming;
- Terughoudende aankoop monumenten (kostendekkende exploitatie vereist, in uitzonderlijke gevallen kan een strategische aankoop een bewuste keuze zijn).

Made in Maastricht, Economische visie Maastricht 2020

Gemeente Maastricht, 2013

- Keuze voor internationale kennisstad, complete cultuurstad en sterke woonstad;
- Nieuw tijdperk waarin flexibiliteit, ondernemersgerichtheid, pro-activiteit en trots op het ondernemerschap centraal staan;
- Made in Maastricht als label;

- Faciliteren en ondersteunen;
- Kansen op het gebied van kennis en innovatie, versterken van de relatie tussen cultuur en economie, versterken van Maastricht als ontmoetingsstad;
- Belangrijke rol voor universiteit, grote ambitie ten aanzien van groei als kennisstad;
- Creatieve industrie als sector met veel perspectief;
- Optimaal en inzichtelijk compleet cultuuraanbod;
- Meer en langer verblijf in Maastricht: vooral zakelijk toerisme van belang;
- Initiëren van ontmoetingsmogelijkheden voor jongeren, studenten en internationals;
- Excellent toponderwijs;
- AINSI bedrijvent centrum voor creatieve starters;
- Met name laatste jaren leegstandspercentage in kantoren opgelopen naar 15%;
- Universiteit beoogt schaa sprong;
- Maastricht is nationaal een van de acht brandpunten voor podiumkunsten;
- Ondernemers matig tevreden over bereikbaarheid en dienstverlening van de gemeente;
- Ontevredenheid over snelheid bij vergunningverlening;
- Met name winkelen is enorm sterk;
- Speerpunt Life sciences, leisure, gezondheid, levensstijl, voedsel en voeding;

GOMV Strategie

- Wellness en zorgtoerisme: ten aanzien van hotels tamelijk goed voorzien, aanbod aan thermale baden en klinieken in verhouding beperkt, hoogwaardige ambiance en kuur-events zijn belangrijk, bij voorkeur groene beschutte omgeving en clustering, een focus lijkt nog te ontbreken evenals een heldere organisatie, een intermediair voor het aanbieden van een totaalpakket;
- Zorgtoerisme: achterstand in het aantal klinieken, toegevoegde waarde is nodig om mensen te laten kiezen voor zorg elders: niches in de zorgmarkt; bijzondere aandoeningen of bijzondere behandelingen en meenemen behandelingen voor kleine veelvoorkomende kwalen; synergie tussen wellness- en zorgtoerisme. Gezamenlijke organisatie (elders vaak met universitair ziekenhuis als trekker) ontbreekt nog, geen intermediair, tevens is er geen sprake van een duidelijke ruimtelijke clustering;
- Goede randvoorwaarden: rust en natuur, heilzame grondstoffen en rijke culturele omgeving, inzetten op samenspel van wellness en zorg (hiervoor is waarschijnlijk clustering nodig); Mate van stedelijkheid is factor voor vestiging van zorg en wellness: wellness en kuren stedelijk, vormen van zorg meer landelijkheid;
- Semizakelijk toerisme: relatief klein hotelaanbod en laag percentage 5-sterren hotels, MECC blijft achter als congresvoorziening qua uitstraling en locatie, redelijk aanbod aan entertainment en cultuur, versterking gewenst bij internationaal theater, casino's en

discotheken; Maastricht werkt er hard aan om de aantrekkelijkheid als congresstad te verbeteren. Organisatie nu nog verdeeld; streven naar één organisatie voor de (semi-) zakelijke markt. Focus is nodig; jaarlijks terugkerende en hoogwaardige congressen, evenementen en meetings. Verbinding leggen met wellness en zorgtoerisme;

- Tefaf als referentiekader. Mate van stedelijkheid is factor voor vestiging, congres lijkt meer aan Maastricht centrum gebonden; Valkenburg incentives. Ruimtes voor bijeenkomsten voor 200-250 mensen (300m2), combinatie met bestaand verblijf en gastronomie, Valkenburg nieuw hotel 150 kamers (5000m2).

Eén groene weldadige stad

Visie Gebiedsontwikkeling Maastricht – Meerssen - Valkenburg Concept maart 2009

- Economische transformatie: vier strategische opgaven: Toeristisch recreatieve versterking en cultuursprong, grensoverschrijdende topzorg en wellness, A2 passage Maastricht en benutten van gebiedsgerichte kansen. Verbetering grensoverschrijdend openbaar vervoer en spoorverbindingen;
- Twee product-marktcombinaties springen eruit: Conferenties, incentives, uitstapjes en exposities op niveau voor semi-zakelijke groepen en Hoogwaardige wellnessvakanties en kuurmogelijkheden;
- Grotere piekafvoer stelt nieuwe eisen aan waterhuishouding;
- Lightrail Hasselt-Heerlen: “Zo zal de lightrail die straks zes maal per uur tussen Heerlen en Maastricht pendelt ook halteren bij P&R-faciliteiten in de Beatrixhaven, Landgoederenzone, het centrum van Meerssen en bij de nieuwe A79-afla g bij Valkenburg.”;
- In kader van Rijksbufferzone uitplaatsing van stedelijke functies;
- 1 Branding Zuid-Limburg/Maastricht: “gebaseerd op de thema's Europese uitstraling, gastronomie, innovatie, kwaliteit van leefomgeving en de stad Maastricht.”;
- 2 Healthcare Campus: “Voor de care-aspecten wordt door deze medische ondernemers nadrukkelijk contact gezocht met (horeca-) ondernemers in het City Park.”;
- 3 Slow food: “Door middel van proeverijen en educatieve projecten interesseert Slow Food consumenten, koks en (detail)handel voor de unieke smaak van deze producten. In het City Park wordt ruimte gecreëerd voor deze bijzondere vorm van stadslandbouw.”;
- Strategische visie: City Park als verbindende schakel, twee steden één City Park: “Wie rust én dynamiek wil ervaren, kan dat doen in het park. Kleine zaaltjes, rozentuinen, musea, monumentale architectuur, tropische serres, horeca, fietsverhuur, hotels, retraite- en meditatie ruimtes, bed & breakfasts, schoonheidssalons, open luchttheaters, lichtvoetig entertainment. Het gaat in een stadspark allemaal hand in hand.” Combinatie van stedelijke dynamiek en landelijke rust;

- Positionering: Pretparken en massatoerisme concentreren zich in Parkstad, extensieve recreatie in het Heuvelland, City Park neemt een tussenpositie in. Benutten van interessante overgangen van stedelijk naar landelijk en van natuur naar cultuur. Meerssen als verbindende schakel;
- Nieuwe economische peilers voor een oud cultuurlandschap: vooral inzetten op wellness en leisure, zorg en stadslandbouw en hoogwaardige zakelijke dienstverlening in het groen. Drie steden hebben elk hun eigen schakel tussen kern en Buitengoed;
- Fysieke, economische en bestuurlijke verbindingen;
- Fase 1 Landgoederenzone - herstel natuurwaarden EHS, Fase 2 Landgoederenzone: herstel natuurwaarden elders, klinieken, gastronomie, stadslandbouw;
- Wellness fase 1: uitbreiding Thermae 2000, ontwikkeling Leeuw-terrein Fase 2: klinieken, extra kuurbad;
- “Vlakbij de cultuurfabriek in de voormalige Sphinx-timmerfabriek en het musicaltheater aan de Maas wordt gedacht aan een congrescentrum, beurs en vijfsterren hotel. Een nieuwe fiets- en voetgangersbrug over de Maas creëert de verbinding.”;
- Semi-medische klinieken passen perfect in setting City Park: “Wandelen, kuren, onthaasten, herstellen en topzorg [...] bedrijfsretraites en heidagen.”;
- Zorgtoerisme in de oude Leeuwvrouwerij, vijfsterrenaccommodaties;
- Valkenburg kuurstad van formaat;
- Kop Emmaberg met internationale allure;
- Insteeken op medisch zorgtoerisme.

Geraadpleegde bronnen:
Stukken met betrekking tot het gehele Buitengoed Geul & Maas

Documentnaam	Opsteller	Opdrachtgever	Type document	Datum / versie	Status
Routenetwerk Beneden Geuldal	Bureau Verbeek i.s.m. Provincie Limburg	Provincie Limburg			
Buitenplaats Vaeshartelt. Herstel- en onderhoudswerkzaamheden landschapspark	Bruine Beuk b.v., J. Copijn Landschapsarchitect BNT, Maris Landschapsontwerp & Techniek	Stichting Ithaka	Herstel- en onderhoudswerkzaamheden landschapspark	April 2010. 10016.A	
Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek Kanjel en Gelei beek, Maastricht	IDDS Archeologie rapport 1403	Bureau Kragten / Gemeente Maastricht	Archeologisch en cultuurhistorisch bureauonderzoek	Mei 2012, versie 1.3	Concept
Eigendommen recreatieve routes (westelijk deel) Landgoederenzone. Kadastrale gegevens augustus 2010.	Provincie Limburg	Provincie Limburg	Overzicht eigendommen	5 januari 2011	
Instandhouding landgoed Dr. Poelsoord 2012-2018	Mondriaan Vastgoed en nieuwbouw / B. Soogeleer	Mondriaan voor geestelijke gezondheid	Activiteitenplan instandhouding	28 augustus 2012	
Uitwerking blauw/groene netwerk Maastricht noordoost	Feddes Olthof landschapsarchitecten	Gemeente Maastricht	Visie	1 februari 2009	
Culinair meanderen.pdf	HVN Architecten BV i.s.m. Caspar Slijpen landschapsarchitect		Visie	26 juni 2009	
Domein Hartelt 2013	Viticonsult / Boekenderhof. René van Druenen - Peter Nilwik		Visie		
Ontwikkeling van Stadslandbouw in de Landgoederenzone van Maastricht 2010-2012	Gemeente Maastricht	Gemeente Maastricht	Verslag behaalde doelen	1 december 2012	
De Groene Gastvrije Gordel (ggg)	Gemeente Maastricht	Gemeente Maastricht	Notitie	1 augustus 2013	
Groen van toen	Savoir vivre aux Châteaux		Artikel in Savoir vivre aux Châteaux	zomer 2012	
Kanjelzone	Jan Maas MLA - Maas Landscapes, Amsterdam	Gemeente Maastricht	visie		
Landgoederenzone - A2. Resultaat VVR/VSS gesprekken.	Dienst Landelijk gebied		Overzichtskaart	31 mei 2011	
Landgoederenzone Maastricht/Meerssen. Integrale projectnota.	Dienst Landelijk Gebied	Provincie Limburg. Gebiedscommissie Maastricht/Mergelland	Projectnota	1 april 2008	
Culinair meanderen			artikel	1 april 2012	
Lusthof voor de Smaak			artikel	20 oktober 2009	
De A2 en de Maastrichtse landgoederenzone. Hydrologie, ecologie, geschiedenis en de toekomst	Adviesbureau De Wildernis. Willem Overmars		studie	6 april 2007. Versie 4	
SUPPLYING THE CITY. Towards a multifunctional landscape in Maastricht-Valkenburg	Ir. Erik Kaptein (Provincie Limburg / Gebiedsontwikkeling Maastricht/Meerssen/Valkenburg). Vivian Frederix, MSc (Provincie Limburg)		artikel	februari 2011	
Stadslandbouw in de Landgoederenzone van Maastricht. Presentatie 25 april 2013, Rotterdam	Groen Maastricht		powerpoint presentatie	25 april 2013	
Masterplan centrum Limmel-Nazareth en Kanzelzone.	Urbis / B+B		masterplan	23 juni 2012	
De Landgoederenzone Maastricht/Valkenburg. Presentatie 6/6/2013 Provincie Limburg			powerpoint presentatie	6 juni 2013	

Documentnaam	Opsteller	Opdrachtgever	Type document	Datum / versie	Status
De Landgoederen van Maastricht. Process management of the peri-urban area. Interreg IV-C project, C2C Transfer Workshop. Milan 5-6th July 2011.			powerpoint presentatie	4 juli 2011	
Presentatie Frank Wormer Landgoederenzone en Stadslandbouw	Frank Wormer / Stichting Ithaka		powerpoint presentatie	18 juni 2012	
Collegenota Ithaka	Gemeente Maastricht / Erik Kaptein		collegenota	14 september 2009	
Uitvoering vervolgfase groenstructuur Landgoederenzone	Gemeente Maastricht / Erik Kaptein		collegenota	4 juni 2013	
Stad en Landschap.		Projectbureau A2 Maastricht. Projectorganisatie A2 Maastricht: Rijkswaterstaat, Provincie Limburg, Gemeente Maastricht en Gemeente Meerssen		1 oktober 2008	
Meerssenhoven en de Maastrichtse landgoederenzone	Landschap, historie en ontwikkeling. Atlas van geraadpleegde kaarten.		Kaartenoverzicht	15 februari 2005	
Mogelijkheden herontwikkeling Meerssen Papier	Provincie Limburg		visie		
Het Frontenpark	Gemeente Maastricht	Gemeente Maastricht, Provincie Limburg, bureau europa, CNME, Stichting Maastricht Vestingstad, VVV Maastricht, Maastricht Kandidaat Culturele Hoofdstad van Europa 2018 samen met de Euregio Maas-Rijn.	Informatie t.b.v. infopaneel		
The Regout estates: Comparison between the architectural self-representation of two generations of entrepreneurs.	Floris van Wanroij			3 februari 2006	
Maastricht Noordoost Cultuurhistorische verkenning: Limmel, Nazareth, Wijckerpoort en Wittevrouwenveld	Urban Fabrik i.s.m. Steenuis stedenbouw / Landschap	Gemeente Maastricht			
Kasteel Vaeshartelt					
RIKSMONUMENTENLIJST LANDGOEDEREN MAASTRICHT	Gemeente Maastricht				
Inventarisatie Bestemmingsplan Noord Oost	Gemeente Maastricht			1 februari 2013	
Visie cultuurhistorie Zuid-Limburg. Landschap en landschapselementen in de gebieden van Natuurmonumenten	Natuurmonumenten, afdeling Natuur en Landschap	Natuurmonumenten		2010	
Landschapsvisie Zuid-Limburg	Provincie Limburg / Wageningen UR	Provincie Limburg	Visie	2007	
Provinciaal Omgevingsplan Limburg	Provincie Limburg		Structuurvisie	2006, actualisatie 2011	
Provinciaal Omgevingsplan Limburg	Provincie Limburg		Structuurvisie	2014	concept
Verslag risicoanalysebijeenkomst Landgoederenzone	Gebiedscommissie Maastricht en Mergelland		verslag 2008		

Documentnaam	Opsteller	Opdrachtgever	Type document	Datum / versie	Status
Toelichting opzet Risicoanalyse Integrale gebiedsuitwerking Landgoederenzone. Achtergrondinformatie ten behoeve van de Risicoanalysebijeenkomst Landgoederenzone op 17 april 2008 te Meerssen					
Knelpuntenanalyse migratiemogelijkheden oost-west in de Landgoederenzone	Dienst Landelijk Gebied		Notitie	5-mrt-10	
Landgoederenzone. Knelpunten migratie fauna.	Dienst Landelijk Gebied		Kaart	9-mrt-10	
Gemeenschappelijke Maas: Rivierkundige haalbaarheidsstudie 'Opheffen van de resterende flessenhalzen' Kaartenatlas fase 1: Huidige situatie (HS) en Autonome ontwikkeling (AO)	Arcadis	NV De Scheepvaart	studie	1-jun-12	
Grensmaasplan, Overzichtstekening Aan de Maas, Tijdelijke civiele werken	Consortium Grensmaas bv		kaart	5-sep-12	
Grensmaasplan, Overzichtstekening Borgharen, Tijdelijke civiele werken	Consortium Grensmaas bv		kaart	zonder datum	
Grensmaasplan, Overzichtstekening Bosscherveld, Tijdelijke civiele werken	Consortium Grensmaas bv		kaart	zonder datum	
Grensmaasplan, Overzichtstekening Itteren, Tijdelijke civiele werken	Consortium Grensmaas bv		kaart	zonder datum	
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Lanaken	Technum	Gemeente Lanaken	visie	30-apr-09	
Rivierpark Maasvallei, fietspaden en fietsknooppuntennetwerk deel zuid, gewenste nieuwe fietspaden en voorstel aanpassingen fietsknooppuntennetwerk	Dienst Landelijk Gebied		kaart	7-jun-13	
BESTEMMINGSPLAN					
Goedkeuring van wijzigingsplan 'Landgoed Mariënwaard'	Gemeente Maastricht			29 januari 2002	
Landgoederenzone toelichting	Gemeente Maastricht				
Landgoederenzone voorschriften	Gemeente Maastricht				
Bestemmingsplan 'landgoederenzone' plankkaart	Gemeente Maastricht / Croonen Adviseurs	Gemeente Maastricht		3 juli 2000	

Naam	Opsteller	Opdrachtgever/partners	Partners	Datum / versie	Status
3 Projectformat LGZ - Kasteel Oost		Gemeente Valkenburg / i.s.m. nieuwe eigenaar (nog onbekend)	Provincie Limburg	6-jun-13	
Landgoed Kasteel Oost		Gemeente Valkenburg aan de geul / nieuwe eigenaar	Provincie Limburg	22-aug-13	projectaanvraag subsidie regiofonds GOMV
4 Projectformat LGZ - Fietsbrug Grensmaas		Gemeente Maastricht	Provincie Limburg, Rijkwaterstaat, Gemeente Lanaken	13-jun-13	
Bindend advies Recreatieve fietsbrug Rivierpark van de gemeente Maastricht		Gemeente Maastricht / Provincie Limburg	Regiofonds Maastricht-Valkenburg	5-sep-13	bindend advies
14 Projectformat LGZ - Herontwikkeling de Leeuw		Gemeente Valkenburg	Provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, Gemeente Maastricht	24-mei-13	
15 Projectformat LGZ - De Rothermolen		Investeerder CWVO i.o. (BV)	Gemeente Meerssen, Provincie Limburg, Waterschap Roer en Overmaas, KPE Opleidingen Maastricht, Stichting (i.o.) Columbus, Regie Kantoren (i.o.), Horeca ondernemer	2013	
16 Projectformat LGZ - Meerssenpapier Basisinrichting Ecologische verbindingszone		Provincie Limburg	Meerssenpapier, WRO en SBB	2013	
20 Projectformat LGZ - Landgoed Kloosterbosch Rood voor Groen Nieuw Landgoed, Valkenburg		Heer Schaepkens & familie; Valkenburg	Bosgroep Zuid-Nederland	28-mei-13	
19 Projectformat LGZ - Mergelsteilwanden		Gemeente Valkenburg aan de Geul	Bosgroep, TBO's, gemeente, waterschap en Provincie	2012	
Herontwikkeling Xonar locatie aan de Severenstraat		Xonar	Gemeente Maastricht / Provincie Limburg / GOMV	24-mrt-10	
de Groene Gastvrije Gordel van de Gemeente Maastricht		Gemeente Maastricht / Provincie Limburg	Provincie Limburg / GOMV	5-sep-13	
Projectaanvraag Vestingstad Valkenburg		Valkenburg aan de Geul	Valkenburg aan de Geul / Provincie Limburg	22-aug-13	

Titel	Ondertitel	Schrijver	Plaats	Uitgever	Datum	ISBN	LOCATIE
De Molens van Limburg	Een inventarisatie van en een onderzoek naar de geschiedenis, de functies, de ontwikkeling en de achteruitgang van de Limburgse wind- en watermolens vanaf 1839.	P.W.E.A. van Bussel	Eindhoven	Bura Boeken Eindhoven	1991	90-6404-020-6 geb.	Bibliotheek Bureau Verbeek
Gids voor de Nederlandse tuin- en landschapsarchitectuur. Deel Zuid. Zeeland, Noord-Brabant, Limburg	Bezoekersgids en vademecum tuin- en landschapsarchitectuur in Nederland.	Carla S. Oldenburger-Ebbers, Anne Mieke Backer, Eric Blok	Rotterdam	Uitgeverij De Hef publishers Rotterdam.	2000	90-6906-024-8	Bibliotheek Bureau Verbeek
Kastelen in Limburg	Burchten en landhuizen (1000-1800)	Wim Hupperetz, Ben Olde Meierink, Ronald Rommes	Utrecht	Uitgeverij Matijis	2005	90-5345-269-9	Bibliotheek Bureau Verbeek
Kastelengids van Nederland; Middeleeuwen		Doriann Kransberg, Hans Mils	Bussum	Unieboek B.V.	1979	9022838560	Bibliotheek Bureau Verbeek
Limburgse kastelen in Vogelvlucht		Dries Linssen, Honore Rottier, Harrie Salden	Heerlen/Genk	Inter-Limburg Heerlen / Genk. Teleboek b.v. Amsterdam	1980	9061221129	Bibliotheek Bureau Verbeek
De monumenten van geschiedenis en kunst in Zuid-Limburg 1		W. Marres en J.J.F.W. van Agt	s-Gravenhage	Staatsdrukkerij- en uitgeverijbedrijf	1962		Bibliotheek Bureau Verbeek
Historism And Cultural Identity In The Rhine-Meuse Region / Historismus Und Kulturelle Identitat Im Raum Rhein-Maas		Wolfgang Cortjaens	Leuven	Leuven University Press	2008	97-8905-867-666-5	Bibliotheek Centre Ceramique. 2e etage sociale wetenschappen 331.32 HIST
Huize Severen		Paul Arnold	Maastricht	Stichting Historische Reeks Maastricht	1998	9070356988	Centre Ceramique. 4e etage Limburgensia 718.2 ARNO
Amby (uit reeks Maastrichts silhouet)		W. Mes, J. Snackers, W. Veldman, H. Veldman	Maastricht	Stichting Cutlureel Combite Amby	1998	9070356929	Centre Ceramique. 4e etage Limburgensia 938.1 Mes
Kasteel Schaloen te Oud Valkenburg (uit reeks: Gulden Reeks van Limburgse monumenten, no. 11)		J.G.J. Koreman		Restauratiestichting Limburg	1958		Centre Ceramique. Magazijn SB Gso 16/11
De Molen van Kasteel Schaloen en haar omgeving		Leon Willems	Valkenburg aan de Geul	IVN Valkenburg aan de Geul	2002		Centre Ceramique. Magazijn SB Br C 3614
De Watermolens in Valkenburg aan de Geul		M. Meerman			1985		Centre Ceramique. Magazijn SB 109 C 18
Gen hoes te Oud Valkenburg: Valkenburg's bakermat (uit reeks: Gulden Reeks van Limburgse monumenten)		C.A. Huygen		Stichting tot instandhouding van de voortbrengselen der gewestelijke bouwkunst in Limburg; Vereeniging tot behoud van natuurmonumenten in Nederland	1959		Centre Ceramique. Magazijn SB Gso 16/4/a

Titel	Ondertitel	Schrijver	Plaats	Uitgever	Datum	ISBN	LOCATIE
Oud-Valkenburg					1958		Centre Ceramique. Magazijn SB 69 B 46/Y
Kasteel Oost en zijn kunstenaars	Het Zuidlimburgse Kasteel Oost en de vele artistieke gebeurtenissen die zich daar sinds 1942 afgespeeld hebben	Therese Cornips, Teun Roosenburg, Nicolaas Wijnberg		Van Spijk, Venlo	1991	9062163556	Centre Ceramique. 4e etage Limburgensia 706.8 KAST
St. Gerlach Houthem		Jan G.M. Notten	München	Verlag Schnell & Steiner	1994		Centre Ceramique. Magazijn SB Br LB 275
Kasteel Vaeshartelt		Jac van den Boogard	Maastricht	Stichting Historische Reeks Maastricht	2005	9058420256	Centre Ceramique 4e etage Limburgensia 718.2 BOOG
Kasteel Vaeshartelt bij Meerssen, eertijds koninklijk buitenverblijf (reeks: Gulden Reeks van Limburgse Monumenten)		J.G.J. Koreman		Restauratiestichting Limburg	1957		Centre Ceramique. Magazijn SB BR E 689
Kasteel Vaeshartelt Maastricht: inventarisatie met waardstelling en restauratieplan			Hoensbroek	Architectengroep Mertens BV Heerlen.	1995		Centre Ceramique. Magazijn SB Br E 2758
Kasteel Vaeshartelt Maastricht: historie en architectuur		P.A.M. Mertens	Heerlen	Architectengroep Mertens BV Heerlen.	1995		Centre Ceramique. Magazijn SB Br E 2906
Kasteel Borgharen		J.J.M. Timmers	Maastricht		1968		Centre Ceramique. Magazijn SB Br LE 596
Borgharen: van burchttoren tot woonkasteel (uit reeks: Gulden Reeks van Limburgse Monumenten, no. 1)		C.A. Huygen		Restauratiestichting Limburg	1960		Centre Ceramique. Magazijn SB Br C 555
Mariënwaard Maastricht: historisch overzicht met konklusies en de huidige toestand met betrekking tot het tot stand komen van een verantwoorde restauratie en inpassing van nieuwbouw op het landgoed		M. Stroex	Maastricht	Mgr. J.G. van Rijstichting	1975		Centre Ceramique. Magazijn SB 318 B 12
Kasteel Geusselt		H.M. Vaessen	Maastricht	Stichting Historische Reeks Maastricht	1997	9070356848	Centre Ceramique. 4e etage Limburgensia 718.2 VAES

Titel	Ondertitel	Schrijver	Plaats	Uitgever	Datum	ISBN	LOCATIE
Petrus Regout: voor vrienden, vreemden en verwanten		Jac van den Boogard, Loek Kreukels	Roermond	X-CAGO, cop. 2006	2006	9789078074069	Centre Ceramique. 4e etage Limburgensia 380.1 - Regout BOOG
Petrus Regout: een ondernemer als bouwheer		Aart J.J. Mekking			1975		Centre Ceramique. Magazijn SB Br LE 210
Petrus Regout, 1801-1878: een bijdrage tot de sociaal-economische geschiedenis van Maastricht		Aloysius Johannes Franciscus Maenen	Nijmegen	Centrale Drukkerij	1959		
Inventaris van het huisarchief Oost te Schin op Geul, alsmede van de archieven der herenen heerlijkheid van Strucht, geresideerd hebbende op dat huis / Boselie, P.H.M.. - Maastricht, 1985		P.H.M. Boselie		Rijksarchief Limburg	1985		Bibliotheek RHCL. Plaatsingscode: ST 16.0538/1
Beknopte geschiedenis der Proosdij van Meerssen		Jos Habets	Maastricht		1888		Bibliotheek RHCL. Plaatsingscode: Ma EC 905
Cartulaires des l'ancienne prévôté de Meerssen / par Alexandre Schaepkens		Alexandre Schaepkens	Maestricht	Hollman	1864		Bibliotheek RHCL. Ma VC 497
125 jaren Tielens papier 1838-1963			Maastricht	Crouzen	1963		Bibliotheek RHCL. Ma EC 785
Kunstdenkmäler des Mittelalter - L'art monumental du moyen-age		L. von Fisenne	Aachen	Rudolf Barth	1880-1887		Bibliotheek RHCL. Ma PA 326-327
Catalogus der antiquiteiten van het kasteel Geusselt, Maastricht.					1922		Bibliotheek RHCL. Ma VC 302

Colofon

Titel:	Buitengoed Geul & Maas, Buitengewoon Genieten
Datum:	8 september 2014
Initiatief:	Samenwerkende overheden Buitengoed Geul & Maas en bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp
Opdrachtgevers:	Provincie Limburg, Gemeente Maastricht, Gemeente Meerssen, Gemeente Valkenburg aan de Geul

**Kernteam/
begeleidingsteam visie:** Jeroen Goudeseune (bureau VERBEEK), Freddy de Groot (gem. Valkenburg aan de Geul a/d Geul), Bart Heffels (gem. Meerssen), Richard Jaspars (Provincie Limburg), Barry Kerckhoffs (bureau VERBEEK), Marieke Kluiters (gem. Maastricht), Mirella Wolfs-Partouns (programmamanager Buitengoed Geul & Maas), Hans Tulleners (Provincie Limburg), Jeroen Verbeek (bureau VERBEEK).

Stakeholders: Stichting Landgoederenzone Maastricht - Meerssen - Valkenburg aan de Geul, Waterschap Roer en Overmaas, Natuurmonumenten, Stichting het Limburgs Landschap, Staatsbosbeheer

Layout: bureau VERBEEK

Tekst: bureau VERBEEK/ Provincie Limburg

Fotografie: bureau VERBEEK

Luchtfoto's: SENP Oblique Aerial Photographs (met dank aan Gemeente Maastricht)

Illustraties: bureau VERBEEK

Met dank aan: Robbert van den Born (Provincie Limburg), Martijn Blaas (bureau VERBEEK), Roxanne Hornman (bureau VERBEEK), Wim Hazenberg (Provincie Limburg), Roy Hennekens, Koos Jans (gemeente Maastricht), Joris Janssen (bureau VERBEEK), Veerle van de Laar (bureau VERBEEK), Stephan van der Linden (Xonar), Cindy Macheels (Provincie Limburg), Mien Mertens (gemeente Meerssen), Servé Minis (Gemeente Maastricht), Ed Moonen (Gemeente Meerssen), Rob Smeets (bureau VERBEEK), Charles Slierendrecht (gemeente Maastricht), Bertille Soogele (Mondriaan), Peter Vleugels (Provincie Limburg) en Waterschap Roer en Overmaas.

bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp
Koningin Julianastraat 21a
6271 CB Gulpen
0031 (0)43-450 30 45
www.bureauverbeek.nl
info@bureauverbeek.nl



 **Buitengoed**
Geul & Maas
buitengewoon genieten

bureau **VERBEEK**
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp