

Valkenburg aan de Geul (buitengebied)

Natuur en Landschap

In het verleden is een aantal open mergelgroeves afgewerkt. De laatste open groeve in de gemeente (Curfs) is in 2008 gesloten en wordt momenteel afgewerkt. De groeves zullen ecologisch worden beheerd. De gemeente zet erop in om genoemde groeves, zover er geen schadelijke effecten ontstaan voor ecologische waarden, beperkt voor publiek open te stellen.

Een eventuele nieuwe invulling van het terrein van het Sprookjesbos dient zich te verdragen met de landschappelijke en natuurwaarden van het terrein en met de zichtbaarheid op de steile helling. Dat betekent dat er sprake dient te blijven van extensief ruimtegebruik. Gezien de beperkte parkeermogelijkheden op eigen terrein en in de directe omgeving mag van een nieuwe invulling geen grote verkeersaantrekkende werking uitgaan. Uitbreiding van de parkeerplaats bij de Wilhelminatoren wordt vanwege verstoring van de omgeving niet wenselijk geacht. Door optimalisering van de bestaande parkeervoorziening is het mogelijk om een beperkt aantal parkeerplaatsen toe te voegen.

Landbouw

Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is binnen de gemeente alleen mogelijk binnen vrijkomende agrarische bedrijven (VAB's). Binnen de gemeente is hier voor gekozen, omdat op de plekken waar nog mogelijkheden zijn voor nieuwvestiging (bijv. plateau van Berg / Sibbe) de landschappelijke openheid zo kenmerkend is dat nieuwe locaties voor vestiging van een agrarisch bedrijf ruimtelijk gezien een aantasting betekenen. Door dit beleid wordt hergebruik van VAB's ten behoeve van agrarische doeleinden gestimuleerd. Dit omdat steeds meer agrarische bedrijven worden beëindigd en het moeilijk is om een passende nieuwe functie hiervoor te vinden. Bij een nieuwvestiging van een innovatief, duurzaam bedrijf dat op een goede wijze in te passen is binnen de omgeving kan door de gemeente worden gezien of maatwerk toch mogelijk is.

Voor boerderijcampings geldt volgens de Nota Kampeerbeleid een saldobenadering, waarbij het maximum aantal is bepaald op 4. Het huidige aantal boerderijcampings bedraagt 3 met een maximaal aantal standplaatsen van 15 per camping. Uitbreiding met 1 boerderijcamping is dus mogelijk, als de locatie zich daartoe leent qua situering en landschappelijke inpassingsmogelijkheden.

Toerisme en recreatie

Realisering van nieuwe vakantiebungalowparken wordt niet wenselijk geacht. De verwachting bestaat dat het Kasteeldomein Cauberg op de kop van de Cauberg binnen

de structuurvisieperiode vraagt om een uitbreiding. Bij een dergelijk verzoek onderzoekt de gemeente de mogelijkheden tot uitbreiding op het plateau, waarbij de precieze omvang en richting van de uitbreiding doorslaggevend is voor de haalbaarheid hiervan, dit mede gerelateerd aan de landschappelijke draagkracht van de omgeving. Hierbij is een goede kwaliteit ter plekke van de uitbreiding en een goede landschappelijke inpassing (o.a. via het gkm) uitgangspunt. Voor het bungalowpark in Schin op geul wordt gezien de kwetsbare ligging in principe geen uitbreiding voorgestaan. Kwaliteitsverbetering, waarbij sloop en nieuwbouw kunnen worden gecombineerd met vormverandering van het park met behoud van de bestaande oppervlakte wordt wel mogelijk geacht

De gemeente wil in principe geen nieuwe kampeerterrinen. Alleen bij het saneren van een bestaande camping is onder voorwaarden als genoemd in de Kampeernota 2009-2013 aanleg van een nieuwe camping mogelijk. Voor de campings geldt tevens dat uitbreiding alleen onder bepaalde criteria mogelijk zijn. Dat betekent dat voor een aantal in de EHS gelegen campings uitbreiding niet mogelijk is. Voor camping Schoonbron geldt dat gestreefd wordt naar kwaliteitsverbetering van de camping in combinatie met het herstel van de oeverwaarden van de Geul. Dit kan eventueel plaatsvinden in combinatie met een beperkte 'kavelcorrectie'. Ook voor meer permanente elementen als stacaravans en trekkershutten wordt uitgegaan van de kampeernota. In het op te stellen bestemmingsplan voor het buitengebied dienen de criteria uit de kampeernota planologisch te worden vertaald

Reeds enkele decennia is er sprake van het realiseren van een golfbaan in de directe omgeving van de kern Valkenburg. De gemeente ziet binnen haar grondgebied de mogelijkheid voor een golfbaan bij de Hoeve aan de Beekstraat. Clubhuis en eventuele verblijfsaccommodaties (hotel, vakantiewoningen), die hier deel van zouden kunnen uitmaken, mogen vanuit landschappelijk en cultuurhistorisch oogpunt alleen binnen de bestaande bebouwing worden gerealiseerd, zonder verdere uitbreiding hiervan. Aan de inrichting van de golfbaan zullen, gezien de ligging aansluitend op kwetsbaar gebied, hoge eisen worden gesteld wat betreft de landschappelijke inrichting en inpassing.

Binnen het onderaards gangenstelsel, dat grotendeels in / onder het buitengebied is gelegen vindt momenteel reeds een aantal activiteiten plaats zoals lasergames, paintball, grotbiken, modelsteenkolenmijn, feestgrot en de rondleidingen in de Gemeentegrot en Fluwelengrot



mogelijke uitbreiding kasteeldomein Cauberg



mogelijke evenementenparkeerplaats onder viaduct A79

in combinatie met bezoek aan de kasteelruïne. Bij aanvragen voor nieuwe activiteiten dan wel uitbreiding van bestaande activiteiten binnen het gangenstelsel zal steeds aan de criteria worden getoetst dat natuurwaarden- en cultuurhistorische waarden niet mogen worden aangetast.

Net als in de vorige gemeentelijke structuurvisie wordt in de huidige visie de kop van de Emmaberg gezien als een strategische reservelocatie voor een grootschalige dagattractieve voorziening met een hoogwaardige uitstraling en een bovenregionaal karakter. Dit kan bijvoorbeeld betreffen een culturele trekker met een uitstraling à la Guggenheim, Kröller Möller, Foundation Maeght Saint Paul de Vence, Museum Insel Hombroich, beeldenpark e.d.. Een andere vorm van dagattractieve voorzieningen is ook mogelijk, mits deze uniek is voor Zuid-Limburg en een hoogwaardige uitstraling heeft. Ook voor de andere vorm van dagrecreatie geldt dat deze een duidelijke kwalitatieve en functionele meerwaarde voor Valkenburg en voor de gehele regio moet betekenen. Ontwikkeling dient alleen op het plateau gedeelte plaats te vinden, mogelijk in relatie met de hoeve Heihof. Wat niet wordt gewenst op deze locatie zijn laagwaardige functies en een pretpark sfeer. Een goede landschappelijke inpassing en voldoende parkeergelegenheid is uitgangspunt. Voor topdagen kan het nabijgelegen evenementenparkeerterrein uitkomst bieden.

Voor het Geulpark, dat momenteel een extensief recreatieve functie heeft wordt een verbetering van de visuele relatie met Kasteel Oost (Butler Academy) voorgestaan en opname in wandel- en waar mogelijk fietslussen. Tevens worden de mogelijkheden onderzocht voor een breder gebruik van de waterpartij.

Infrastructuur en verkeer

De gemeente wil in het kader van de gebiedsontwikkeling Maastricht – Valkenburg de oost-west fietsrelatie verbeteren. Planvorming en aanbesteding hebben reeds plaatsgevonden. Met de uitvoering zal op korte termijn worden begonnen. Gezocht wordt naar mogelijkheden om dit in oostelijke richting als vlakfietsroute verder te leiden richting Gulpen en Vaals

In het buitengebied dient plaatselijk de parkeerdruk van evenementen te worden opgevangen. Het gaat daarbij zowel om evenementen in de kernen (vooral Valkenburg) als in het buitengebied zelf. De gemeente is voornemens een aantal van deze tijdelijke parkeerplaatsen die frequent hiervoor gebruikt worden planologisch te reguleren. Deze plekken zijn in de structuurvisie dan ook opgenomen.

Valkenburg aan de Geul (kernen)

Cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit

De uitwisseling van flora en fauna tussen de verschillende ecologisch waardevolle gebieden kan op een aantal plaatsen niet of nauwelijks plaatsvinden. De kern Valkenburg, waar de Geul door dichtbebouwd gebied stroomt, is hier een voorbeeld van. Het Project Herstel Kademuren dat reeds enige tijd in uitvoering is, combineert het noodzakelijke herstel van de mergel kademuren in de kern met behoud en verbetering van de ecologische waarden langs en in de beek.

Binnen het historisch centrum van de kern is de gemeente voornemens de Grendelpoort in oude luister te herstellen en de Geulpoort, waarvan alleen de fundamenten nog aanwezig zijn te herbouwen. Momenteel wordt nog onderzocht hoe dit financieel haalbaar kan worden gemaakt.

Infrastructuur en verkeer

- Bij grote evenementen is er vaak tekort aan parkeercapaciteit. Uit een eerste inventarisatie komt naar voren, dat er mogelijkheden worden gezien om dit op te vangen nabij het tankstation op de kop van de Emmaberg, op de kop van de Cauberg, nabij de Prinses Beatrixsingel en onder het autosnelwegviaduct bij Strabeek. Bezien zal worden in hoeverre dit concreet kan worden gemaakt en planologisch geregeld. Als dit niet voldoende soelaas biedt zullen andere opties in overweging worden genomen;
- Voor de parkeersituatie in het algemeen zullen daarnaast mogelijkheden worden onderzocht om de al bestaande parkeerplaatsen bij de Valkenier en het Geulpark te optimaliseren. In het centrumplan is daarnaast een nieuwe ondergrondse parkeergarage voorzien, met name ten behoeve van de centrumontwikkelingen. De mogelijkheden voor de aanleg van een tweede ondergrondse parkeergarage onder het Walramplein dan wel het Berkelplein zullen binnen de structuurvisieperiode worden onderzocht;
- Onderzocht worden de mogelijkheden van achteraf betalen op parkeerplaatsen;
- Realisering van een mechanisch stijgpunt (bijvoorbeeld lift of kabelbaan) vanuit de Plenkertstraat naar het kuurpark wordt van belang geacht voor de ontwikkeling van de Plenkertstraat als cultuurstraat en, zij het in mindere mate met de herstructurering van het Brouwerijterrein;
- Realisering van lusvormige Geuldalwandelroutes in oostelijke en westelijke richting (kastelenroute), met startpunt en het eerste deel van de route in de kern van Valkenburg is wenselijk. Overleg hierover met eigenaren vind reeds geruime tijd plaats. Het gaat hier vooral om kleine ingrepen om het landschap niet te verstoren (bijv. plaatsing tourniquettes in weilanden;



mogelijke evenementenparkeerplaats kop Cauberg



Halderpark Valkenburg

- Realisering van fiets- en wandelroutes zullen op korte termijn plaatsvinden in het kader van de gebiedsontwikkeling Maastricht-Meerssen-Valkenburg.

Recreatie en toerisme

- Het gemeentelijk beleid ten aanzien van attractiepark de Valkenier is gericht op behoud van het park als zodanig. De formule van het park werkt naar behoren. Indien de ondernemers, op basis van maatschappelijke trends, zelf redenen zien het bestaande park om te vormen, ziet de gemeente mogelijkheden voor wellness activiteiten en wellness gerelateerde retail. De invulling moet thematisch zijn en Innovatie en upgrading zijn hiervoor kernbegrippen. Het parkeren dient op eigen terrein te worden geregeld. Voor woningbouw worden op deze locatie, gezien de regionale woningmarktsituatie, geen mogelijkheden meer gezien;
- Voor het deel van het gangenstelsel dat binnen de kernen is gelegen geldt dat bij aanvragen voor nieuwe activiteiten dan wel uitbreiding van bestaande activiteiten steeds aan de criteria van het niet aantasten van natuur- en cultuurhistorische waarden wordt getoetst;
- Het gemeentelijk beleid is er reeds tientallen jaren op gericht een hoger segment van de toeristische markt te bedienen. De realisatie van Thermae 2000 en het Casino op de kop van de Cauberg zijn hier voorbeelden van. De gemeente wil hierop voortborduren en ziet mogelijkheden meer kritische massa op te bouwen en daarmee de attractiviteit van de gemeente te vergroten met een zorg- en wellnessconcept. Locaties binnen de kernen die hierin een rol kunnen spelen zijn het (vrij recentelijk gerealiseerde) zorghotel Juliana het terrein van de voormalige brouwerij De Leeuw (lichamelijke en geestelijke gezondheidszorg en slow food), Plenkerstraat/cultuurstraat, wellicht in combinatie met een enkele locaties in het buitengebied als Chateau L'hermitage, en Klooster Ravensbosch. Combinaties en arrangementen (bijv. met casino in verbreed concept of golfbaan) zijn hierbij gewenst cq noodzakelijk;
- Mogelijke hotelontwikkelingen worden voorzien op de kop van de Cauberg (geregeld in bestemmingsplan Buitengebied 2012 en in het voormalige klooster Boslust (hotel -conferentiecentrumontwikkeling). Voor laatstgenoemde locatie wordt momenteel onderzoek gepleegd naar de haalbaarheid en naar de ontsluiting. De gemeente streeft naar kwaliteitsverbetering van de bestaande hotelcapaciteit. Ook hier geldt, dat gezien de geringe capaciteit op de woningmarkt de ombouw naar woningen niet of slechts zeer beperkt mogelijk zal zijn;

- In tegenstelling tot Vaals wil de gemeente ook inzetten op grotere evenementen. Sommige daarvan zijn jaarlijks terugkerend, zoals de kerstmarkt andere zoals Red Bull crashed ice zijn eenmalig of komen een paar maal terug. Ruimtelijk gezien hebben deze evenementen in principe weinig of geen permanente consequenties. Alleen het parkeren dient goed te worden geregeld. In paragraaf 3.3 en binnen deze paragraaf onder infrastructuur en verkeer, is hier reeds op ingegaan.

Wonen

Valkenburg gaat in haar beleid uit van het realiseren van alle woningbouwlocaties binnen de contour. De nadruk ligt op herstructurering/ herontwikkeling binnen de kernen. Het probleem van de kleinere onrendabele hotels wordt daarin meegenomen, maar kan niet altijd met woningbouw worden opgelost. Ook voor de monumentale en karakteristieke/ beeldbepalende panden geldt, dat wonen niet zonder meer de belangrijkste optie meer is. Gezocht dient te worden naar bredere invullingsmogelijkheden. Bij woningsplitsing mag in het beleid van Valkenburg aan de Geul - in relatie daarmee - nog maar één extra woning per locatie ontstaan (als die locatie op basis van de in het beleid gestelde voorwaarden in aanmerking komt).

Werkgelegenheid / Voorzieningen

De gemeente is al enige tijd bezig met de ontwikkeling van het centrumplan. Binnen dit plan wordt ingezet op de herstructurering van het winkelcentrum, waarbij de inzet is om zoveel mogelijk bestaande winkels te behouden en ca 2.000 m2 winkeloppervlak toe te voegen, gecombineerd met wonen op de verdieping. Er ontstaat een nieuw straatbeeld met nieuwe bestrating, verlichting, boomaanplant en het parkeren wordt middels een ondergrondse parkeergarage sterk verbeterd. Het plannen maken nadert momenteel de eindfase. Op korte termijn zal worden begonnen met de uitvoering van de werkzaamheden. Het centrumplan wordt gecombineerd met plannen om het zogenaamde Geuleiland een eigen identiteit en beeldkwaliteit te geven en het aanliggende gebied van de Lindenlaan voor kleinschalig winkelen en horeca in te richten.



winkelcentrumontwikkeling Valkenburg



impressie nieuwe bebouwing in het centrum van Valkenburg