



Aan de gemeenteraad

## Raadsvoorstel

### Onderwerp

Vaststelling van de Gebiedsvisie Midenterras Bemelen-Mesch

### Beslispunt(en)

De "Gebiedsvisie Midenterras Bemelen- Mesch", met inachtneming van de wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, vast te stellen.

## Toelichting

---

### Aanleiding / motivering

Het midenterras Bemelen-Mesch is een gebied met grote landschappelijke waarden, waarin veel activiteiten en functies in de loop der jaren een plek hebben gekregen.

Uw raad heeft in het Raadsprogramma "Anders durven doen" het project Midenterras Bemelen-Mesch aangegeven als een van de projecten die opgepakt zouden worden in deze raadsperiode. In het Uitvoeringsprogramma prioritaire thema's 2020 hebben wij de vaststelling van de Gebiedsvisie Midenterras als een van de uit te voeren acties in 2020 benoemd. Uw raad heeft de gebiedsvisie Midenterras tevens aangeduid als een van de pilots in het kader van burgerparticipatie.

In 2019 is het proces om te komen tot een Gebiedsvisie Midenterras Bemelen-Mesch opgestart. In dit project is uitgegaan van een gefaseerde aanpak:

Fase 1 is gericht op het vaststellen van een visie voor het grote gebied, alsmede het duiden van een aantal ontwikkellocaties/ ontwikkelthema's, waarvan de Poort tot het Heuvelland er een is. Na vaststelling van de visie worden deze ontwikkellocaties/ ontwikkelthema's verder vorm gegeven en wordt per ontwikkelingsgebied een uitvoeringsprogramma opgesteld.

In het proces om te komen tot een Gebiedsvisie is veel aandacht besteedt aan participatie en activatie. De volgende sessies zijn gehouden ter voorbereiding op de visie:

- Een bijeenkomst op 22 mei 2019 met vertegenwoordigers van de gemeenten Maastricht en Valkenburg aan de Geul, de Provincie Limburg, IKL, LLTB, Elisabeth Strouvenfonds en Staatsbosbeheer
- Gebiedssafari op 5 juni 2019, waarin met 51 belangstellenden/ belanghebbenden een rondgang door het gebied is gemaakt, een ideeënboom is onthuld, en vervolgens een inspiratiesessie is gehouden op Landgoed Heerdeberg
- Een inspiratiesessie die een vervolg heeft gekregen op 5 september 2019 in de Laathof te Mesch, waar op drie thema's, met plm. 45 belangstellenden/ belanghebbenden, nader is ingezoomd te weten: Bufferzone tussen natuur en intensieve landbouw, routenetwerk en Oogst van het Krijt (initiatief Lotte de Moor).
- Raadsinformatiesessie (27 juni 2019)

- Informatie-avond op 20 februari 2020, waarop aan ongeveer 50 belangstellenden/ belanghebbende de concept visie is gepresenteerd en mensen hebben kunnen reageren. De reacties zijn, waar mogelijk, verwerkt in de visie. Aan wethouder Jacobs werd tijdens de info-avond op 20 februari jl. een door de aanwezigen ondertekend manifest aangeboden, waarin zij als 'Poortwachters van het Heuvelland' aangeven de vorderingen kritisch te zullen volgen en hierin te participeren.

Vanuit het landschappelijke raamwerk en de inbreng van al deze belanghebbenden en belangstellenden is een kader ontstaan. Op basis hiervan is de ontwikkelrichting voor het Mlddenteras vastgelegd in deze Gebiedsvisie. Deze ontwikkelrichting betreft de ruimtelijke karakteristiek van het landschappelijke raamwerk en een zonering van gebruiksfuncties.

Tevens zijn op basis van actuele vraagstukken en ambities 9 ontwikkellocaties/ ontwikkelthema's benoemd. Een aantal ontwikkellocaties/ thema's is al door derden (vrijwilligers, private partijen, bewoners etc.) opgepakt.

Tijdens het proces om te komen tot een Gebiedsvisie is met een aantal ontwikkellocaties/ thema's al een aanvang gemaakt, ook door particuliere initiatieven. Onderstaand geven wij per ontwikkellocaties/ thema de huidige stand van zaken aan:

1. Poort van het Heuvelland . Gezien de vele ontwikkelingen in dit gebied ( voormalige sporthal, LTS, missiehuis etc.) en ook de hoge prioriteit die uw raad in de begroting 2020 aan Keerpunt heeft toegekend is deze ontwikkellocatie door ons college prioritair opgepakt en wordt ingezet op een Masterplan, zoals in het projectfiche aangegeven.
2. Ecologische verbinding Natura2000-gebieden. Doel is het creëren van een duurzame ecologische verbinding tussen het Savelsbos en de Schiepersberg. Dit project is nog niet opgepakt. Nadere uitwerking moet nog volgen.
3. Herontwikkeling groeve 't Rooth. Doel is herontwikkeling van groeve 't Rooth tot natuurgebied met een beperkte mate van extensieve recreatie. Dit project is nog niet opgepakt. Nadere uitwerking moet nog volgen. Daadwerkelijke realisatie kan pas plaatsvinden nadat de groeve niet meer in gebruik is.
4. Concentratiegebied verblijfsrecreatie Mescherhei – Libeek. Doel creëren van een concentratiegebied verblijfsrecreatie Mescherhei- Libeek. Dit project is nog niet opgepakt. Nadere uitwerking moet nog volgen.
5. Natuurinclusieve landbouw in een kleinschalig landschap. – pilot. Doel is om nieuwe verdienmodellen te vinden in de agrarische sector die bijdragen aan instandhouding van ons kleinschalig landschap. De pilot is van start gegaan. Bij landgoed Heerdeberg is een groente en kruidentuin aangelegd volgens de principes van Permacultuur. Tevens kunnen mensen die meer willen weten over deze vorm van landbewerking, een rondleiding krijgen en een perma-cultuur opleiding volgen. In het kader van Buitengewoon Buitengebied – Agrarische bouwkvavels zullen, zoals ook opgenomen in het Uitvoeringsprogramma prioritaire thema's, gemeentebreed pilots worden opgezet.
6. Oogst van het Krijt ( Lotte de Moor). Het project Oogst van het Krijt vertelt het verhaal van het landschap. Middels de plaatsing van frames in het landschap, wordt met behulp van analoge en digitale media het verhaal van het landschap vertelt. Dit betreft een particulier project, dat waar nodig ondersteund wordt.
7. Een toekomstbestendig routenetwerk. Doel een optimaal functionerend routenetwerk met goed uitgeruste startpunten, waarbij beide Natura 2000 gebieden blijven gevrijwaard van een teveel aan bezoekers. Dit project is nog niet opgepakt. Nadere uitwerking moet nog volgen.
8. Herontwikkeling locatie Kampweg Gronsveld. Doel een aantrekkelijk locatie bewoners, bezoekers streekmuseum, jongeren van Talent, alsook voor wandelaars en fietsers. Dit

project bevindt zich in de fase van planvorming. Partijen zijn met elkaar in gesprek. Plannen worden in de loop van dit jaar gepresenteerd, waarna de uitvoering kan worden opgepakt.

9. Positionering Bezoekerscentrum Rijckholt. Het opzetten van een informatiecentrum (gedeelte kerk Rijckholt) waar informatie wordt verstrekt over de vuursteenmijnen, archeologie en landschap. Daarnaast het opwaarderen van de vuursteenmijnen. Dit project wordt getrokken door vrijwilligers en inwoners. Momenteel wordt in beeld gebracht hoe gekomen kan worden tot een dekkende exploitatie.

Mochten voor de uitwerking aanvullende middelen nodig zijn en inbreng / besluitvorming van de zijde van uw raad vereist zijn, zullen wij u hierover informeren c.q. voorstellen hiertoe aan uw u voorleggen.

De Ontwerp Gebiedsvisie heeft ter inzage gelegen van 9 april tot 21 mei 2020.

Er zijn 9 zienswijzen ingediend. Deze zijn ( indien nodig geanonimiseerd) bijgevoegd. In de nota van zienswijzen is een reactie ten aanzien van de ingebrachte zienswijzen weergegeven.

Als uw raad deze reactie volgt, leidt dit tot volgende aanpassingen in de Gebiedsvisie Mldenterras Mesch-Bemelen.

Wij stellen uw raad voor om de gebiedsvisie, met in achtneming van de aanpassingen voortvloeiende uit de Nota zienswijzen ( gewijzigd ten opzichte van het ontwerp) vast te stellen.

#### Voorstel

1. De Gebiedsvisie Mldenterras Bemelen- Mesch, met in achtneming van de aanpassingen voortvloeiende uit de Nota zienswijze, ( gewijzigd ten opzichte van het ontwerp) vaststellen.

2. In te stemmen met de voorgestelde ontwikkellocaties/ ontwikkelthema's .

#### **Relatie met bestaand beleid en strategische visie / integraliteit**

Strategische visie

Raadsprogramma. De Gebiedsvisie maakt onderdeel uit van prioritair thema 1. Landschap, Landbouw en Plattelandseconomie. De Gebiedsvisie wordt genoemd als activiteit in 2020 in het kader van Programma 2: Landschap, natuur en water, 2.1.1 Speerpunt: Een duurzame balans tussen landschap en economie.

#### **Gevolgen**

---

##### **Burgerparticipatie, toelichting en verantwoording**

Er heeft, zoals in dit voorstel aangegeven, een uitgebreid participatieproces plaatsgevonden.

##### **Financiële en personele aspecten, incidenteel / structureel, begrotingspost**

Niet van toepassing.

##### **Planning, uitvoering en evaluatie**

Vaststelling gebiedsvisie 14 juli 2020

Opstarten ontwikkellocaties ( voor zover nog niet gebeurd) middels plan van aanpak per ontwikkellocatie, tevens prioritering in ontwikkellocaties.

Beeldvormende vergadering op 29-6-2020.

Raadsvergadering op 25 augustus 2020.

##### **Communicatie**

Ontwerp visie heeft ter inzage gelegen. Iedereen die tijdens de sessies aanwezig is geweest is hiervan in kennis gesteld.

De vastgestelde Gebiedsvisie wordt bekendgemaakt

**Maatschappelijke effecten**

De burgers zijn nauw betrokken bij de tot stand komen van de visie en participeren ook in de op te starten projecten.

**Risico's**

Niet van toepassing.

Het college van Eijsden-Margraten  
De gemeentesecretaris,

De voorzitter,

Mari-An Gerits

Dieudonné Akkermans

## RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Eijsden-Margraten

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelet op de behandeling in de Beeldvormende en Oordeelsvormende vergaderingen;

### Besluit:

De "Gebiedsvisie Midenterras Bemelen- Mesch", met inachtneming van de wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen, vast te stellen.

*Met in acht name van amendement Verkoop Technische School  
Cadier en Keer*

Aldus besloten in de openbare vergadering van 25 augustus 2020.

  
De griffier,  
Mr. Marc Verbeet

  
De voorzitter,  
Dieudonné Akkermans



*Chaniem aangehouden*  
*B.*

## Amendement Verkoop Technische School Cadier en Keer

De gemeenteraad van Eijsden-Margraten bijeen op 25 augustus 2020, behandelende de Gebiedsvisie Midenterras Mesch - Bemelen

### Constaterende dat:

- Het College heeft besloten om in plaats van het te slopen, het LTS gebouw in Cadier en Keer ter verkoop aan te bieden

### Overwegende dat:

- Het gebouw van waarde is voor veel mensen, wat ook onderstreept wordt door de grote ondersteuning van de petitie voor behoud van het gebouw die dit voorjaar werd aangeboden aan het College
- Het gebouw een historische en culturele waarde heeft (zie bijlage het rapport van MR de Graad Bouwhistorie en Restauratie : *cultuurhistorische verkenning LTS Cadier en Keer*)

**Voegt aan het voorstel toe een aantal verkoopvoorwaarden die in de koopovereenkomst worden opgenomen:**

#### 1. Koop aan de hoogsteieder

Uitgangspunt:

Verkocht wordt aan de hoogsteieder, mits die voldoet aan de verder genoemde artikelen 2 tot en met 9.

#### 2. Uitvoeren BIBOB toets

Voordat de overeenkomst wordt aangegaan wordt een BIBOB toets uitgevoerd. Mocht de koper deze toets niet doorstaan wordt niet tot verkoop overgegaan.

#### 3. Onderschrijven Gebiedsvisie Midenterras

De koper moet middels een plan aantonen dat hij/zij de visie Midenterras onderschrijft en het plan de gebiedsontwikkeling in het kader van deze visie mogelijk versterkt. Tevens wordt er door koper actief geparticipeerd in de gebiedsontwikkeling.

Koper onderschrijft de architectonische waarde van het gebouw zoals blijkend uit het rapport *cultuurhistorische verkenning LTS Cadier en Keer /MR de Graad* en zal planvorming richten op het behouden van het gebouw.

#### 4. Eigendom gemeente

De gemeente behoudt tenminste één strook grond (perceel 1082, sectie C, groot 750 m2) in eigendom, zodat zij altijd als belanghebbende aangemerkt zal blijven bij de ontwikkelingen op dat terrein dan wel in het gebied..

#### 5. Realisatieplicht

##### 5.1

Als het plan binnen de huidige bestemming past en geen omgevingsvergunning nodig is dient het plan binnen 3 jaar na passeren van de notariële akte gerealiseerd te worden.

## 5.2

Als het plan binnen de huidige bestemming past en een omgevingsvergunning nodig is, dient de koper binnen 6 maanden na passeren van de notariële akte een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Eén jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet er worden gestart met de (bouw)activiteiten. En binnen drie jaar na deze start moet het plan zijn gerealiseerd.

## 5.3

Als het plan niet binnen de huidige bestemming past maar wel past binnen de gebiedsvisie Middenteras, dient koper binnen 6 maanden na passeren van de notariële akte een aanvraag tot aanpassing van het bestemmingsplan in te dienen.

Nadat het college van burgemeester en wethouders dan wel de raad medewerking aan het plan hebben toegezegd, dient binnen 6 maanden na datum van de mededeling tot medewerking koper een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

Eén jaar na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning moet er worden gestart met de (bouw)activiteiten. En binnen drie jaar na deze start moet het plan zijn gerealiseerd.

## 6. Recht van terugkoop

De gemeente houdt het eerste recht van terugkoop van het verkochte. Dit geldt ook indien de koper wenst over te gaan tot verkoop van gedeelte(n) van het pand of terrein. De gemeente hoeft geen gebruik te maken van dit recht. Dit eerste recht van terugkoop geldt alleen voor de situatie dat de partij die het verkochte van de gemeente heeft gekocht, het verkochte wenst te verkopen. Indien de gemeente in dat geval geen gebruik maakt van dit recht en het verkochte wordt aan een derde partij verkocht, dan is het eerste recht van terugkoop niet langer meer van toepassing op toekomstige verkopen. Indien de gemeente geen gebruik maakt van het eerste recht van terugkoop en het verkochte wordt niet aan een derde verkocht, dan blijft het eerste recht van terugkoop van kracht. Indien de gemeente gebruik wenst te maken van het eerste recht van terugkoop dan zal de actuele (markt)waarde alsdan worden bepaald op basis van ten minste 2 taxatierapporten welke dienen te worden uitgevoerd door 2 verschillende onafhankelijke en geregistreerde taxateurs.

Juridisch voordat tot verkoop wordt overgegaan onderzocht in hoeverre de gemeente dit recht kan inroepen bij faillissement van de koper.

## 7. Passeren van de akte/ afnameverplichting

Na gunning wordt er binnen 6 weken een koopovereenkomst ondertekend. De koper is gehouden om de koopovereenkomst na te komen en mee te werken aan de notariële akte tot levering.

De notariële akte moet passeren binnen 2 maanden nadat de koopovereenkomst is gesloten.

In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat mocht koper tussen de het sluiten van de koopovereenkomst en het passeren van de notariële akte failliet gaan de koopovereenkomst van rechtswege ontbonden is.

## 8. Kettingbeding

Koper verplicht zich om bij vervreemding door hem van het gekochte in de dan op te stellen koop- en leveringsovereenkomst dezelfde bepalingen op te nemen als die die gelden in de overeenkomsten waarbij hij zelf als de koper optrad.

Dit geldt ook voor derde en daaropvolgende verkrijgingen, bij niet nakomen waarvan een boete vervalt ten bedrage van 10% van de alsdan verkregen koopsom.

#### 9. Boetebeding

In de koopovereenkomst wordt een boetebeding opgenomen voor het geval dat bepalingen in de overeenkomst niet worden nagekomen, onverlet het recht van de gemeente om nakoming te vorderen.

En gaat over tot de orde van de dag:

Jan Weling VVD

Hanneke Koene GroenLinks

