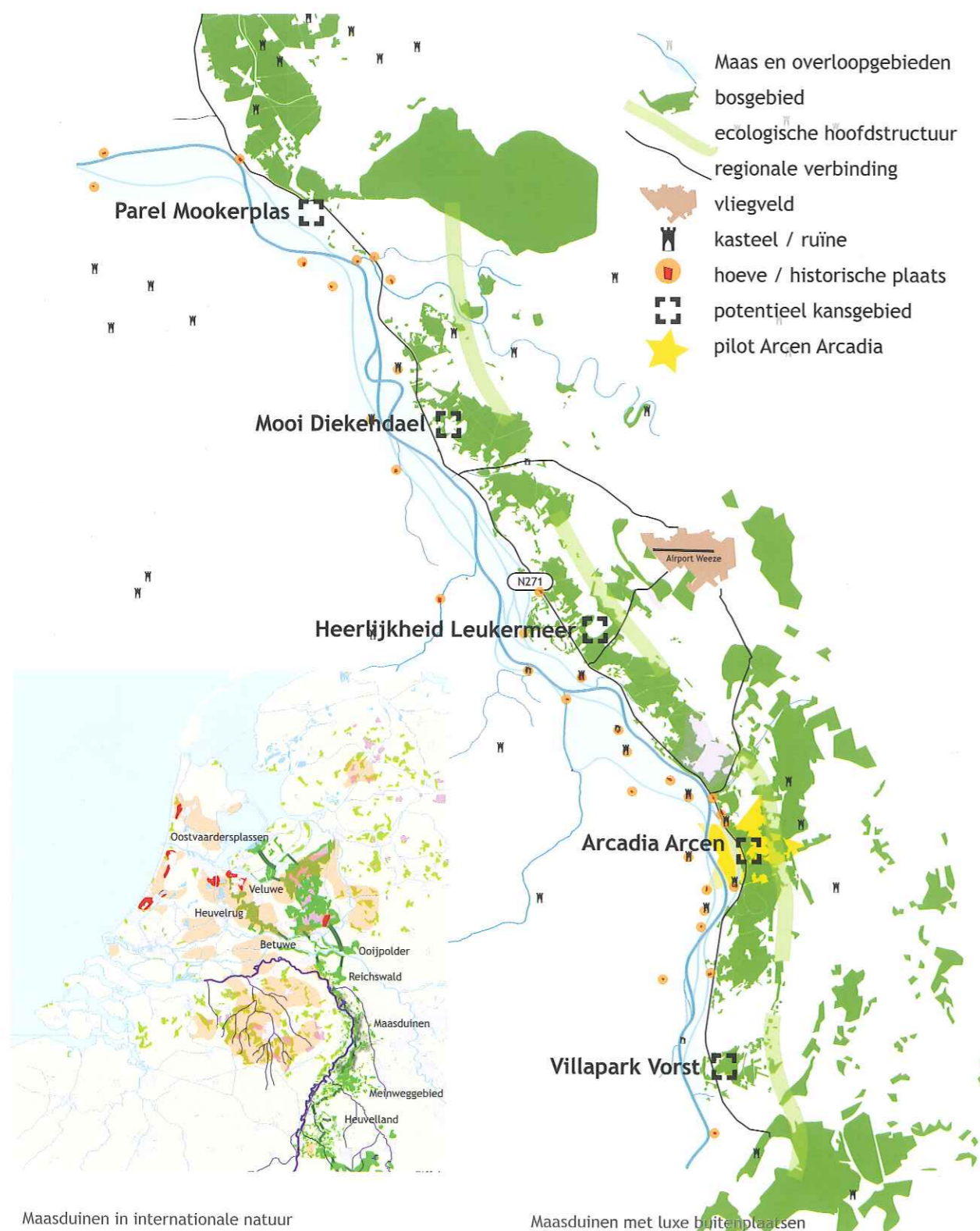


3.1 LUXE LUST



Maasduinen in internationale natuur

Maasduinen met luxe buitenplaatsen

Aanleiding

Deze kansenskaart heeft betrekking op het gebied rond de Maasduinen. Hoewel dit een kwetsbaar en kleinschalig landschap is, vinden er op dit moment en in de komende jaren veel en grote ontwikkelingen plaats. Daarbij gaat het onder meer om:

- maatregelen in het kader van de Maaswerken
- plannen voor grootschalige toeristische ontwikkelingen bij de Mookerplas, op Bleijenbeek, rond Leukermeer en bij Arcen
- de reactivering van een oude Maasarm op de linkeroever
- de afronding van diverse ontgrondingen
- de aanleg van aanzienlijke arealen nieuwe natuur in het kader van de aanleg van de robuuste ecologische verbinding
- aanleg van nieuwe bedrijventerreinen en woningbouwlocaties en herstructurering van enkele vrijkomende locaties, zoals Maria Roepaan in Gennep

Dit laat zien dat er een enorm investeringsvraagstuk ligt binnen Maasduinen. Echter, de projecten worden nu nog als losse opgaven gezien. Daarnaast zijn er in dit gebied twee problemen die uit de analyse naar voren zijn gekomen. De eerste is dat de grootschalige verblijfsrecreatie in het gebied (en waarschijnlijk als product in het algemeen) toe is aan nieuwe impulsen en concepten, en dat die thans onvoldoende sterk uit de sector zelf worden gegenereerd. Het tweede punt is dat met name in Maasduinen sprake is van conflicten tussen uitbreidingsplannen en ecologische ontwikkelingen. Bovendien ligt er ook een manifeste spanning tussen de toeristische sector en landschappelijke ontwikkeling aan de andere oever van de Maas: de concentratie van

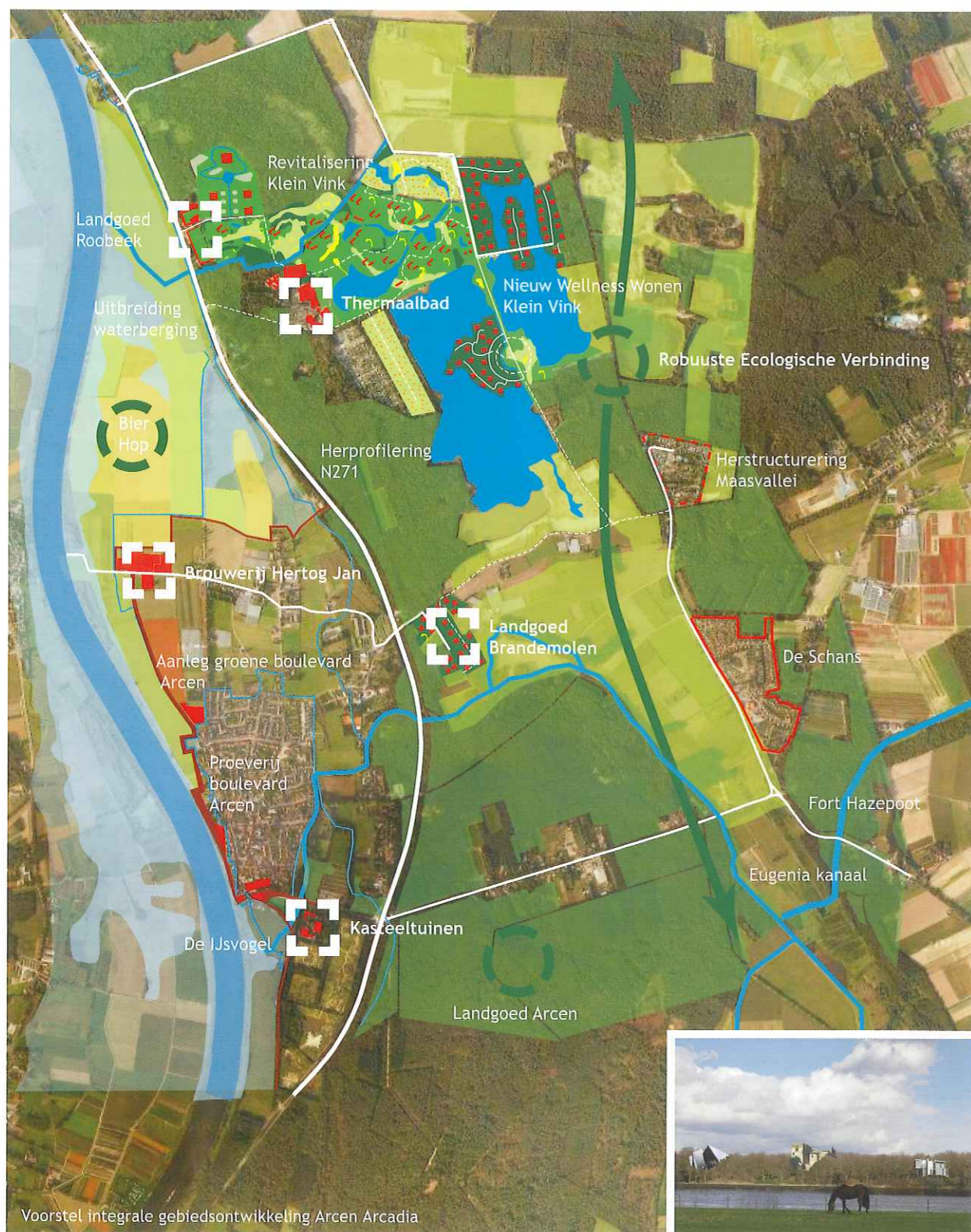
intensieve veehouderijen en daarvoor gevoelige verblijfsrecreatie. De verwachting werd gewekt dat door deze vraagstukken meer in onderlinge samenhang te bekijken kansen voor zowel de individuele deelsectoren als de ruimtelijke kwaliteit aan beide Maasoeveren beter benut kunnen worden.

Ingegeven door de kwaliteiten van het landschap wordt primair voorgesteld rigoreus te kiezen voor het versterken van de bestaande kwaliteiten van het landschap, die in Noord- en Midden Limburg sterk verschillend zijn. In deze kansenskaart wordt daarvoor vooral gekeken naar ontwikkeling van de rechteroever. Hier betreft het een bevestiging van het Maasduinenlandschap als kwetsbaar, kleinschalig, aangenaam en hoogwaardige rivieroever: benoemd in de term Luxe lust, dat tevens refereert naar heerlijkheden en luthoven. De andere kant zijde van de Maas komt aan de orde in paragraaf 3.3 - het avontuur.

Hoofdlijn

Voor Luxe lust is gekeken naar de potenties voor een rijk en luxe leef- en verblijfsmilieu dat ontwikkeld kan worden op de locaties van (of door) de huidige ondernemers. Aan deze rechtoever is het thema aldus een krachtige verdunning in combinatie met natuur- en landschapsontwikkeling, een sterke kwaliteitsverhoging voor al dan niet tijdelijk verblijf en mogelijkheden voor hoogwaardige permanente bewoning. Voor de huidige massa-accommodaties zouden dan aan de linkeroever nieuwe kansen geboden kunnen worden in combinatie met aldaar aanwezige nieuwe marktkansen (zie verder 'het avontuur').

3.1 LUXE LUST



De mogelijke ontwikkeling van Luxe lust tot een rijk woonmilieu is in dit gebied minder vreemd dan op het eerste gezicht lijkt. Immers, kijkt men vooral over de grens met Duitsland dan blijkt dit gebied veel historische buitenplaatsen en kastelen te herbergen. Ook landelijk gezien is er een duidelijke relatie tussen een rivieroeverlandschap met bossen en rijke woonmilieu's, zoals dat te zien is bij Wassenaar, Bergen en Den Haag (duinwallen), langs de Utrechtse Vecht en de Veluwezoom langs de IJssel. De Maasoeveren zijn nooit als zodanig ontwikkeld. De uitstraling van het gebied is, anders dan de intrinsieke waarde van het landschap, sober en eenvoudig. Daarmee doet het gebied zichzelf te kort, wat zijn weerslag heeft op het profiel van de toerist, die vaak uit de lagere sociale klassen afkomstig is.

Om deze situatie te keren is een stevige identiteitsimpuls nodig. Door het ontwikkelen van hoogwaardige woon- en verblijfsmilieu's trekt de regio een nieuw publiek aan. De aanwezigheid van meer mensen uit hogere sociale klassen zal het straatbeeld doen veranderen. Zij brengen namelijk andere 'smaken' met zich mee en trekken nieuwe hoogwaardige voorzieningen aan. De sfeer van luxe en rijkdom die hier omheen ontstaat zal zijn uitstraling hebben naar de omgeving en het aanbod aan horeca, cultuur, winkelen, etc. Hierdoor krijgt het gebied een positieve impuls, het hele jaar door.

De economische ontwikkeling in de regio is sterker geworden en het grensoverschrijdend wonen lijkt geen belemmering meer. De regio wordt goed ontsloten met de nieuwe A73 en het nabijgelegen airport Weeze. Bovendien zijn de horeca en andere voorzieningen in het gebied hoogwaardig meegegroeid met het toerisme dat

op het Maasduinenlandschap afkomt. Daarnaast is er een nieuwe markt van rijken in opkomst (de vergrijsde babyboomers) voor wie afstand minder telt. Daarmee ontstaan ook voor het Maasduinen nieuwe mogelijkheden om uit te groeien tot het Wassenaar van het zuiden; maar dan een gebied waar wonen ook gemixt wordt met hoogwaardige recreatie en tijdelijk verblijf.

Initiatieven

In het Maasduinengebied zijn ondernemers reeds veelvuldig met provincie en gemeenten in gesprek over initiatieven rond verblijfsrecreatie. In overleg met de provincie is daarom voorgesteld hierop aan te sluiten. Binnen de verder te ontwikkelen landschappelijke en ecologische structuur wordt voorgesteld meerdere recreatieterrijnen als pilotproject op te zetten, die zullen transformeren van camping/bungalowpark naar hoogwaardige hotels en tijdelijke of permanente woonmilieu's.

Veelbelovende pilot is Arcadia Arcen. Rond Arcen worden ontwikkelingen ingezet voor realisatie van luxe zorgwoningen, opwaardering van landgoederen Roobeek en Brandemolen, een proefboulevard tussen de Kasteeltuinen en de Bierbrouwerij (mede als beschermende hoogwaterkade voor Arcen - en de ontwikkeling en revitalisering van het Thermaalbad Arcen. Met deze ontwikkelingen wordt het dan bovendien mogelijk de robuuste ecologische hoofdstructuur verder te versterken, alsmede te komen tot een meer natuurlijke loop van de Maas in dit gebied. Deze vorm van samenhangende gebiedsontwikkeling bevordert de luxe identiteit en kan later in meerdere parels in de Maasduinen plaatsvinden.