

# Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021







# Inhoud

---

## Samenvatting 5

## 1 Inleiding 9

- 1.1 Wat hebben we bereikt 11
- 1.2 Waar zijn we tegenaan gelopen 11
- 1.3 Wat willen de partijen 14
- 1.4 Doel en opzet notitie 16

## 2 Analyse deelgebieden 17

- 2.1 Groeve 18
- 2.2 Overgangszone 22
- 2.3 Bedrijventerrein 29
- 2.4 Verbindingen en ontsluiting 31

## 3 Sociaal-economische impuls 35

## 4 Samenwerkingsvorm 37

## 5 Fasering uitvoering 41

## 6 Financiële aspecten 43

## 7 Toetsing criteria 45

## Bijlagen

- 1 Plan van Transformatie ENCI-gebied 2009
- 2 Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied 2010
- 3 Analyse over de periode 2010-2021 van Plan van Transformatie en Overeenkomst
- 4 Te toetsen punten geactualiseerd Plan van Transformatie 2021
- 5 Samenvatting Plan Doen!
- 6 Toelichting waterspeelplek
- 7 Ontwerpvisie Centrale Allee







# Samenvatting

---

## ... **Waarom het Plan van Transformatie ENCI-gebied**

Commerciële kalksteenwinning in de ENCI-groeve was na 1 januari 2015 voor 5 jaar nog mogelijk als voor 1 januari 2010 een Plan van Transformatie was opgesteld. ENCI heeft in samenspraak met de gemeente Maastricht, provincie Limburg, Natuurmonumenten en SPA (bewonersvereniging) het Plan van Transformatie opgesteld over de beëindiging van de kalksteenwinning en de toekomstige ontwikkeling van het gebied. Vervolgens zijn de afspraken uit het Plan van Transformatie vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de partijen.

## ... **Wat is er bereikt**

De samenwerking vanuit het Plan van Transformatie heeft al veel opgeleverd voor het gebied. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de overdracht van de groeve aan Natuurmonumenten, realisatie van de trap met het uitzichtplatform en het bouwrijp opleveren en openstellen met horeca van de lage overgangszone. Zo is ook de mergelwinning gestopt en is de oven stilgelegd.

## ... **Waar tegenaan gelopen**

Daarnaast hebben zich ook verschillende kwesties voorgedaan die ervoor gezorgd hebben dat er vertraging is opgelopen of aanpassingen van het Plan van Transformatie noodzakelijk is. Hierbij moet gedacht worden aan het niet kunnen afronden van het bestemmingsplan door onder andere de stikstof problematiek, dat SOME onvoldoende geëquipeerd is voor de ontwikkeltaak, dat er geen dekking is voor de beheerkosten van de groeve, dat ENCI de volledige bedrijvigheid heeft stopgezet en de wens van de minister voor een cultuurhistorisch onderzoek naar het bedrijventerrein, waardoor verzocht is de sloop van de oven uit te stellen.

**Gezamenlijk hebben de partijen geconcludeerd dat het ENCI-gebied nog niet is afgerond en dat ze gezamenlijk willen komen tot een afronding die recht doet aan de waardes uit het gebied. Om te komen tot een afronding wordt de eerste stap gezet in een actualisatie van het Plan van Transformatie.**



### ... Wat verandert

In hoofdlijn zijn er vier onderdelen uit het Plan van Transformatie die in deze actualisatie gewijzigd worden:

1. Het stoppen van de cementproductie en het voornemen tot verkoop van het bedrijventerrein.
2. De ontwikkeling van de 38+ zone komt in handen van Natuurmonumenten zodat zij deze vanuit hun businesscase kunnen ontwikkelen om zo zelf voldoende financiële middelen voor het beheer van de groeve te realiseren.
3. De ontwikkeling van de 50+ zone is mede afhankelijk van de ontwikkeling van het bedrijventerrein, omdat er momenteel nog geen zicht is op de toekomstige invulling neemt de gemeente Maastricht het eigendom over zodat deze op een later moment verkocht kan worden aan een ontwikkelaar.
4. Met het wegvallen van de ontwikkeltaak van SOME blijft de toezichthoudende taak in het gebied over. Geconcludeerd is dat voor de toezichthoudende taak een stichting zoals SOME niet meer noodzakelijk is. In plaats daarvan wordt de samenwerking vormgegeven via een samenwerkingsovereenkomst met een Stuurgroep waar alle bestuurders van de partijen zelf zitting in nemen. Hiermee komt er meer directe sturing bij de betrokken partijen te liggen.

### ... Wat vraagt dit

Voor de actualisatie is financiële afwikkeling noodzakelijk om SOME op te heffen, inclusief het kwijtschelden van de verstrekte lening van provincie, gemeente en ENCI. Verder moeten grondoverdrachten plaatsvinden en moeten de afspraken over samenwerking en afronding vastgelegd worden in een nieuwe overeenkomst.

### ... Wat zit niet in de actualisatie

Voor het bedrijventerrein is een volgende actualisatie noodzakelijk gezien de gewijzigde wet- en regelgeving, stopzetten cement-productie en huidige inzichten. De Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft in 2020 aan het College van Rijksadviseurs gevraagd "een frisse blik op de complexe opgave" van de herbestemming te werpen. Naar verwachting wordt het onderzoek in december 2021 opgeleverd. Dat is het startpunt om de vastgelegde afspraken over het bedrijventerrein te herzien, om duidelijkheid te creëren over wat er mogelijk is op het bedrijventerrein.

### ... Wanneer is Plan van Transformatie afgerond

De algemene doelstelling is om te komen tot een reguliere situatie, waarbij alle partijen vanuit hun eigen verantwoordelijkheden positie nemen in de samenwerking in het ENCI-gebied. Om tot dit punt te komen moeten de afspraken uit de actualisatie en eventuele toekomstige aanpassingen verankerd worden in publiekrechtelijke instrumenten zoals een bestemmingplan of vergunning. Uiteindelijk willen alle partijen op deze manier ervoor zorgdragen dat het ENCI-gebied zich afrondt tot een aantrekkelijk gebied.







# 1 Inleiding

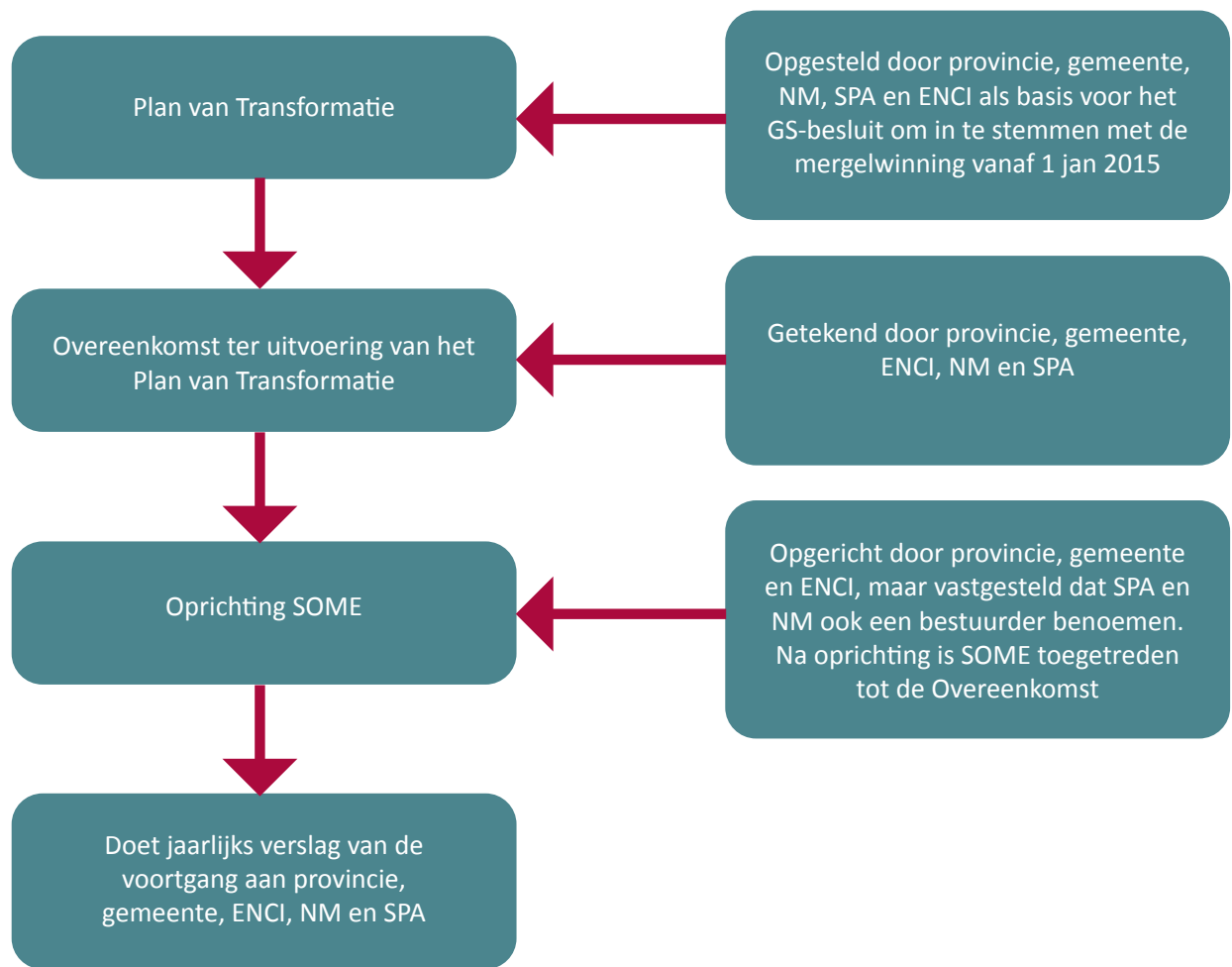
---

Het Plan van Transformatie (bijlage 1) voor het ENCI-gebied vormt het inhoudelijke deel van de afspraken die HeidelbergCement-ENCI Maastricht (hierna: ENCI), gemeente Maastricht en provincie Limburg hebben gemaakt over de beëindiging van de kalksteenwinning in de ENCI-groeve en de toekomstige ontwikkeling van het gebied. In 2009 hebben deze partijen samen met Natuurmonumenten en bewonersgroepering Sint Pietersberg Adembenemend (hierna: SPA) het Plan van Transformatie opgesteld.

Op grond van de voorschriften van de Ontgrondingsvergunning (10 maart 2009) was commerciële winning van delfstoffen tot 1 januari 2015 toegestaan. Na 1 januari 2015 was alleen toegestaan op basis van een Plan van Transformatie dat door Gedeputeerde Staten moest worden goedgekeurd. De gemeenteraad van Maastricht en Provinciale Staten van de provincie hebben op 16, respectievelijk 18 december 2009 ingestemd met het Plan van Transformatie. De raad van bestuur van ENCI, het bestuur van Natuurmonumenten en SPA hebben ook ingestemd met het Plan van Transformatie.

Ter uitvoering van het Plan van Transformatie is vervolgens de privaatrechtelijke 'Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied' (25 februari 2010, bijlage 2) gesloten.

Om het Plan van Transformatie te kunnen realiseren is op 15 december 2010 de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (hierna: SOME) opgericht. Bij de oprichting is SOME toegetreden als contractpartner in de Overeenkomst. De stichting had primair als doel het ontwikkelen, inrichten, exploiteren, uitgeven en beheren van de gronden gelegen in de overgangszone in het ENCI-gebied, ten behoeve van het genereren van extra financiële middelen voor de inrichting, de exploitatie en het beheer van de groeve, met het oog op de ecologische, culturele, educatieve en recreatief toeristische waarde van de overgangszone en de groeve te versterken. Daarnaast had de stichting als taak het bewaken van de voortgang van de transformatie en de kwaliteitsbeheersing van de uitvoering van het Plan van Transformatie. Jaarlijks deed de stichting verslag van de voortgang van de uitvoering en de besteding van middelen aan alle deelnemende organisaties.



Afbeelding 1: schematische weergave ontstaansgeschiedenis



## 1.1 Wat hebben we bereikt

Sinds de start zijn er veel punten gerealiseerd die specifiek zijn vastgelegd in het Plan van Transformatie. Daarnaast hebben er ook ontwikkelingen plaatsgevonden die niet expliciet in het Plan van Transformatie waren opgenomen, maar wel een meerwaarde vormen voor het gebied. Een opsomming van een aantal belangrijke mijlpalen:

- **Groeve:** overdracht eigendom aan Natuurmonumenten van onder andere oehoevallei en de Observant (2011) en 6,5 ha kalkgraslanden en Scharkgroeve (2017); realisatie toegang noordzijde groeve via trap met zwevend uitzichtplatform (2015); eerste beperkte openstelling (2017); in- en uitgebruikname van natuur(zwem)plas (2017); einde kalksteenwinning (2018), herinrichting en oplevering volgens Eindplan (2019); overdracht eigendom groeve aan Natuurmonumenten (januari 2020).
- **Overgangszone:** afwerking, inrichting en bouwrijpe oplevering overgangszone 38+ noord in erfpacht aan SOME, openstelling 38+ noord (2017); realisatie tijdelijke horeca Bistro Hoffmanni (2018); afwerking en bouwrijpe oplevering overgangszone 38+ zuid; voorbereiding afwerking overgangszone 50+ (2019); overdracht overgangszone 38+ zuid in erfpacht aan SOME (2019); overdracht (bloot) eigendom overgangszone 38+ aan Natuurmonumenten (2020).
- **Bedrijventerrein:** vestiging nieuwe bedrijven op het bedrijfsterrein en in het hoofdkantoor van ENCI (vanaf 2011); start voorbereiding sloop (vanaf 2018); stopzetten oven, einde klinkerproductie (2019).
- **Verbindingen:** aanleg en ingebruikname zuidelijke toegangsweg en nabijgelegen parkeerplaats (2010-2011); realisatie toegang noordzijde groeve via trap (2015) en overgedragen aan Natuurmonumenten (2017); realisatie infocentrum/Chalet D'n Observant (2013); ontwerp Centrale Allee door ENCI (2018).

## 1.2 Waar zijn we tegenaan gelopen

Ter uitwerking van het Plan van Transformatie is in opdracht van SOME gestart met het opstellen van een bestemmingsplan en de uitwerking van de business case voor de overgangszone. Met name bij deze twee onderdelen is gebleken dat onderdelen uit het Plan van Transformatie moeilijk uitvoerbaar en soms onderling strijdig zijn. Vijf belangrijke thema's zijn hier medeverantwoordelijke voor.

### ... Wijzigingen Natuur- en Milieuwetgeving

Bij het opstellen van het Plan van Transformatie in 2009 was geanticipeerd op het soepeler worden van Natuur- en Milieuwetgeving, door de introductie van de Crisis- en Herstelwet die rond dat tijdstip werd opgesteld (en in 2010 van kracht werd). Daarom is het Plan van Transformatie enkele jaren later als prioritair project onder de Crisis- en Herstelwet aangewezen. Dit heeft ertoe geleid dat er vanuit het Programma Aanpak Stikstof (PAS) ontwikkelingsruimte werd gereserveerd. Desondanks lukte het bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan niet om de gezamenlijke onderdelen uit het Plan van Transformatie, op het gebied van natuur, industrie en overige (o.a. recreatieve) functies, volledig in te passen. Daarnaast speelde naast stikstof ook andere (milieu)aspecten een rol, onder meer vanwege de verkeer-aantrekkende werking van nieuwe functies.

Door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 mocht de gereserveerde ontwikkelingsruimte uit de PAS niet meer gebruikt worden. Ook was het niet meer mogelijk de toen vigerende Wet natuurbeschermingsvergunning van ENCI te gebruiken als passende beoordeling voor een nieuw bestemmingsplan. Er moest voortaan nadrukkelijker rekening gehouden worden met de slechte staat van instandhouding van de Natura 2000-gebieden, met name het direct aangrenzende gebied Sint Pietersberg. Daarom is er, ondanks het stopzetten van de oven en zelfs na het volledig stoppen van de productie van ENCI, beperkte juridische ruimte voor nieuwe ontwikkelingen.

### ... Ontwikkelrol en business case SOME

In de beginperiode van het Plan van Transformatie werd op basis van verschillende aannames uitgegaan van een positieve business case voor de overgangszone van SOME. Bij de concrete uitwerking kwamen meer risicofactoren in beeld. De praktische noodzaak om de oplevering van de overgangszone te faseren had tot gevolg dat het gebied niet zoals verwacht vanaf 2014 ontwikkeld kon worden. Mede daardoor bleven de mogelijkheden om inkomsten te genereren voor SOME beperkt. De moeizame en langdurige opgave om tot een nieuw bestemmingsplan te komen legde een verdere claim op de financiële middelen van SOME. Verder bleek zowel de verkeers- en parkeeropgave als de milieuproblematiek groter en complexer dan aangenomen. Mogelijke oplossingen hiervoor vragen forse investeringen waarvoor geen dekking beschikbaar is. Vanaf 2018 is er gezocht naar alternatieve scenario's en business cases. Uit doorrekening bleek echter dat het (zonder forse extra investeringen door de partners) niet mogelijk was om tot een business case te komen met voldoende dekking voor zowel de organisatiekosten van SOME als een bijdrage aan de beheerkosten van de groeve voor Natuurmonumenten. Na de PAS uitspraak in 2019 werd duidelijk dat een aanpassing van het Plan van Transformatie en het bijstellen van het eindbeeld onvermijdelijk was geworden. De stichting concludeerde eind 2020 dat men niet voldoende geëquipeerd was om de ontwikkelrol verder in te vullen.

### ... Dekking beheerkosten groeve

Natuurmonumenten is verantwoordelijk voor beheer en onderhoud van de groeve, en dient de groeve (grotendeels) open te stellen voor publiek. De beheerkosten, waarbij zowel de natuurontwikkeling als een veilige en beheersbare toegankelijkheid gegarandeerd worden, zijn echter hoger dan bij een gemiddeld natuurgebied. Natuurmonumenten heeft deze jaarlijkse kosten geraamd op ruim €250.000,-. Dit hangt onder meer samen met onderhoud van de steile kalksteenwanden, de daarmee samenhangende veiligheidsmaatregelen in relatie tot de toegankelijkheid (o.a. veiligheidstoezicht en handhaving) en noodzaak om structureel water weg te pompen.

Ten tijde van het aangaan van het Plan van Transformatie en de Overeenkomst was het uitgangspunt dat voor dekking van de beheerkosten Natuurmonumenten een beroep zou kunnen doen op structurele inkomstenbronnen, zoals provinciale subsidie voor natuurbeheer, het ENCI-fonds en een bijdrage van SOME. Dit laatste zou via de erfpachtcanon voor de lage overgangszone bepaald worden, afhankelijk van de inkomsten van SOME. Natuurmonumenten wordt inmiddels echter geconfronteerd met veel beperktere dekkingsmogelijkheden dan destijds aangenomen. Vanwege gewijzigd provinciaal beleid (Natuurvisie Limburg 2016) bleek de groeve niet meer in aanmerking te komen voor subsidie voor natuurbeheer. Er zijn op dit moment geen inkomsten uit de erfpacht SOME voor de lage overgangszone en er is grote onzekerheid over de verdien capaciteit van de overgangszone en daarmee uitkering van een erfpachtcanon door SOME aan Natuurmonumenten. Op 5 mei 1995 heeft Natuurmonumenten via de provincie



beschikking gekregen over het ENCI-fonds. Dit fonds is gevormd uit de inkomsten van ENCI en uitgekeerd aan de provincie. De provincie heeft vervolgens het bedrag van € 1.476.533 overgemaakt aan Natuurmonumenten. Natuurmonumenten heeft de voorkeur om het budget in te zetten als duurzame investering in voorzieningen waarmee de beheerkosten structureel kunnen worden terugverdiend. Natuurmonumenten heeft hiervoor een plan uitgewerkt voor de ontwikkeling van de lage overgangszone 38+. In hoofdstuk 2 wordt dit plan verder toegelicht.

### ... Stopzetten bedrijvigheid ENCI

Zoals vastgelegd in het Plan van Transformatie is ENCI in 2018 gestopt met de commerciële mergelwinning, gevolgd in 2019 door het uit gebruik nemen van Oven 8. Eind 2019 werd duidelijk dat moederbedrijf Heidelberg Cement de productie van ENCI Maastricht volledig wilde stilleggen. Dit is medio 2020 gebeurd. De consequenties van het stopzetten van de cementproductie, met een ruimtebeslag van circa 33% van het bedrijventerrein, zijn op dit moment nog niet uitgewerkt.

ENCI geeft aan de resterende verplichtingen uit het Plan van Transformatie te willen nakomen, zolang er geen nieuwe afspraken zijn gemaakt. Dit betreft met name de sloop van het Oven 8 complex, de aanleg van de Centrale Allee en de oplevering van de overgangszone. Over de invulling van het bedrijventerrein zijn in het Plan van Transformatie ook afspraken vastgelegd, waaronder een zonering met aanduiding van type bedrijfsactiviteiten. Het basispakket voor het bedrijventerrein bestaat niet zozeer uit een oplevering van een gemaakt en ingericht gebied maar uit een set van afspraken die het kader zijn voor de transformatie op het bedrijventerrein. Aangezien de productie van cement volledig is stopgezet heeft ENCI het voornemen het terrein te verkopen. In de Overeenkomst is middels een kettingbeding geborgd dat in geval van verkoop alle verplichtingen van ENCI worden doorgelegd naar een nieuwe eigenaar.

### ... Cultuurhistorisch onderzoek

Minister van Engelshoven van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap heeft in 2020 aan het College van Rijksadviseurs gevraagd “een frisse blik op de complexe opgave” te werpen die de herbestemming van het ENCI-terrein in Maastricht is. In juni 2021 is bureau Crimson Architectural Historians gestart met het cultuurhistorisch onderzoek naar het ENCI-terrein. Dit onderzoek is een gezamenlijke opdracht van het College van Rijksadviseurs, de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de provincie Limburg en de gemeente Maastricht. ENCI is nauw bij het onderzoek betrokken en verleent haar medewerking. Deze gebiedsgerichte cultuurhistorische verkenning biedt op basis van historisch onderzoek inzicht in de ruimtelijke, architectonische en cultuurhistorische karakteristieken en kwaliteiten van het ENCI-terrein alsook de relatie met de directe omgeving. Naast het onderzoek naar de cultuurhistorische achtergronden en de ruimtelijke kwaliteiten zal het rapport een rijk geïllustreerd transformatiekader bieden voor de toekomst van het ENCI-terrein vanuit een cultuur- en landschappelijk historisch perspectief. In dit transformatiekader worden de kansen en de beperkingen/knelpunten op heldere wijze inzichtelijk gemaakt en worden parallel daaraan oplossingsperspectieven aangedragen in de vorm van ruimtelijke ontwikkelingsscenario's voor het bedrijventerrein. Naar verwachting wordt het onderzoek in december 2021 opgeleverd.

## 1.3 Wat willen de partijen

Gezamenlijk willen de partijen dat de afspraken uit het Plan van Transformatie nagekomen en afgerond worden. Zodat een nieuwe fase gestart kan worden in de vorm van een beheersituatie, waarbij iedereen invulling geeft vanuit de reguliere rollen, zoals bevoegd gezag, subsidieverlener, eigenaar en burgerparticipaat. Dit kan pas zodra afspraken verankerd zijn in bijvoorbeeld een omgevingsplan of vergunning. Indien er behoefte is om aanvullende bovenwettelijke afspraken te verankeren, dan kunnen deze privaatrechtelijk vastgelegd worden.

Ten opzichte van het moment van opstellen van het Plan van Transformatie zijn de individuele rollen en wensen van de partners veranderd. Hieronder volgt een korte toelichting waar iedere partij op dit moment staat.

### ... Provincie

Ten tijde van het opstellen van het Plan van Transformatie was de rol van de provincie anders, deze is veranderd doordat zij minder publiekrechtelijke bevoegdheden heeft dan in 2009. De verplichtingen uit de Ontgrondingenwet zijn afgerond en met het stopzetten van de oven is het geen bedrijventerrein waar provincie in het kader van de Wet Milieubeheer voor bevoegd is. Tevens wil de provincie geen verplichtingen blijven financieren zonder dat inzichtelijk is wanneer deze beëindigd kunnen worden.

### ... Gemeente

De gemeente is door het verschuiven van de publiekrechtelijke bevoegdheden nu ook bevoegd gezag ten aanzien van de Wet Milieubeheer. De gemeente wil in grote lijnen vasthouden aan de uitgangspunten van het Plan van Transformatie, waarbij wel op onderdelen bijstelling noodzakelijk is. De gemeentelijke koers voor die bijstelling is in 2020 door de gemeenteraad vastgelegd in het Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied.

### ... SPA

Wil zoveel mogelijk vasthouden aan gemaakte afspraken en ambities uit het Plan van Transformatie en hun verantwoordelijkheden in de samenwerking behouden. SPA wil dat in de nieuwe samenwerkingsvorm voldoende waarborgen zijn opgenomen om de belangen van de omgeving voldoende te kunnen garanderen.

### ... Natuurmonumenten

Wil de overgangszone 38+ volledig in eigendom verkrijgen om zelf tot ontwikkeling te brengen op grond van Plan Doen!. Om op die manier financiële middelen te genereren, die een structurele bijdrage leveren aan het beheer van de groeve.



### ... ENCI

Wil de gemaakte afspraken afronden en op termijn het bedrijventerrein verkopen. Daarnaast wil ENCI duidelijkheid over de procedure tot mogelijke aanwijzing van Rijksmonument, gezien haar verplichting om het oven 8 complex te slopen en daarmee de toekomst van het bedrijventerrein.

### ... SOME

SOME toetst of deze voorgestelde actualisatie van het Plan van Transformatie aan de kwaliteitsbeheersing en op het gewenste niveau blijft zoals initieel is afgesproken in het Plan van Transformatie. SOME zal dit (zoals gebruikelijk) afstemmen met haar extern adviseur Dhr. Hazeu.

Ondanks de verschillen is gezamenlijk geconcludeerd dat iedere partij van toegevoegde waarde is in de samenwerking. Partijen willen gezamenlijk vorm blijven geven aan de samenwerking.



## 1.4 Doel en opzet notitie

Alle partijen willen vasthouden aan de ambities zoals die in hoofdlijnen in het Plan van Transformatie zijn opgenomen. Echter zoals ook in de vorige paragraaf beschreven, verdienen de ambities een actualisatie. Op onderdelen is aanpassing van het Plan van Transformatie aan de orde. Deze notitie is bedoeld om na ruim 10 jaar het Plan van Transformatie te actualiseren, zowel wat betreft inhoudelijke doelstellingen en gewenste resultaten, als wat betreft organisatie van uitvoering en manier van samenwerking.

Het cultuurhistorisch onderzoek in relatie tot het volledig stilleggen van de cementproductie kan leiden tot nieuwe kansen die vragen om een heroverweging van het bedrijventerrein. In deze actualisatie is dit nog niet meegenomen omdat eerst het cultuurhistorisch onderzoek afgerond moet worden en ENCI inzicht wil krijgen naar de invloed van dit onderzoek op de herontwikkeling van het bedrijventerrein.

Allereerst wordt in hoofdstuk 2 per deelgebied in grote lijnen aangegeven welke punten gerealiseerd zijn, welke nog open staan en op welke onderdelen aanpassingen noodzakelijk zijn. Dit is gebaseerd op een uitgebreide analyse (bijlage 3) van de afspraken uit het Plan van Transformatie, de Overeenkomst, de bereikte resultaten en stand van zaken in 2021. Dit resulteert in een lijst met openstaande afspraken die nog uitgevoerd moeten worden (bijlage 4). Vervolgens is in hoofdstuk 3 bekeken in hoeverre de sociaal-economische impuls tot 2021 behaald is. In hoofdstuk 4 is opgenomen hoe alle partijen de samenwerking vorm willen blijven geven. Hoofdstuk 5 gaat kort in op de fasering. De financiële wijzigingen zijn in hoofdstuk 6 opgenomen. De notitie wordt in hoofdstuk 7 afgesloten met de toelichting over de toetsingscriteria.

Deze actualisatie leidt tot besluitvorming over aanpassing van het Plan van Transformatie, de nieuwe samenwerkingsvorm, de rol van SOME, afwikkeling van de lening en eigendom/erfpacht van 38+, 50+ en de daarbij horende contractuele verplichtingen. Deze elementen staan niet los van elkaar maar vormen samen een integraal voorstel, dat alleen in zijn totaliteit beschouwd kan en moet worden.

Besluitvorming over de voorliggende aanpassing vindt plaats in dezelfde lijn waarmee in 2009 instemming is verkregen op het Plan van Transformatie. Dat betekent dat instemming verkregen moet worden vanuit de gemeenteraad van Maastricht, Provinciale Staten van de provincie, raad van bestuur van ENCI, het bestuur van Natuurmonumenten en het bestuur van SPA. Na besluitvorming van alle partijen kunnen de afspraken en wijzigingen zoals die in deze notitie zijn vermeld juridisch verankerd worden. Zo zal onder andere voor een aangepaste samenwerkingsvorm een nieuwe samenwerkingsovereenkomst gesloten moeten worden, moeten voor grondoverdracht notariële aktes passeren en moet er een financiële afrekening plaatsvinden.

## 2 Analyse deelgebieden

In het Plan van Transformatie (bijlage 1) zijn voor ieder deelgebied zoals weergegeven in afbeelding 2 de afspraken vastgelegd in een vast stramien: de uitgangspunten, het basispakket en de mogelijke toekomstige toevoegingen. De deelgebieden zijn ook terug te vinden in de Overeenkomst (bijlage 2). De opbouw uit het Plan van Transformatie is ook gebruikt bij de analyse in bijlage 3, waarbij per deelgebied alle individuele punten in tabelvorm zijn benoemd en getoetst aan de huidige situatie. De voorliggende notitie geeft de hoofdlijn hiervan weer en benoemt de afwijkingen ten opzichte van het Plan van Transformatie. Om onderscheid te maken tussen de oorspronkelijke teksten uit het Plan van Transformatie en de Overeenkomst en deze notitie zijn de citaten cursief aangeduid.



Afbeelding 2: indeling van de deelgebieden uit het Plan van Transformatie



## 2.1 Groeve

Doelstelling van het Plan van Transformatie is de realisatie van een grote, gevarieerde en natuurlijke groeve met diverse kalkterrassen, steilwanden en kalkhellingen en een centrale waterplas. Daarnaast worden er voorzieningen voor recreanten aangelegd in de vorm van trappen, hellingen, paden en uitzichtplatforms. Het basispakket biedt daarmee een gebruiksklare, aantrekkelijke groeve voor zowel natuurontwikkeling als de recreant. Door een goede zonering is er ruimte voor verschillende recreatievormen en wordt tevens de natuurontwikkeling niet verstoord.

### \*\*\* Stand van zaken uit het Plan van Transformatie

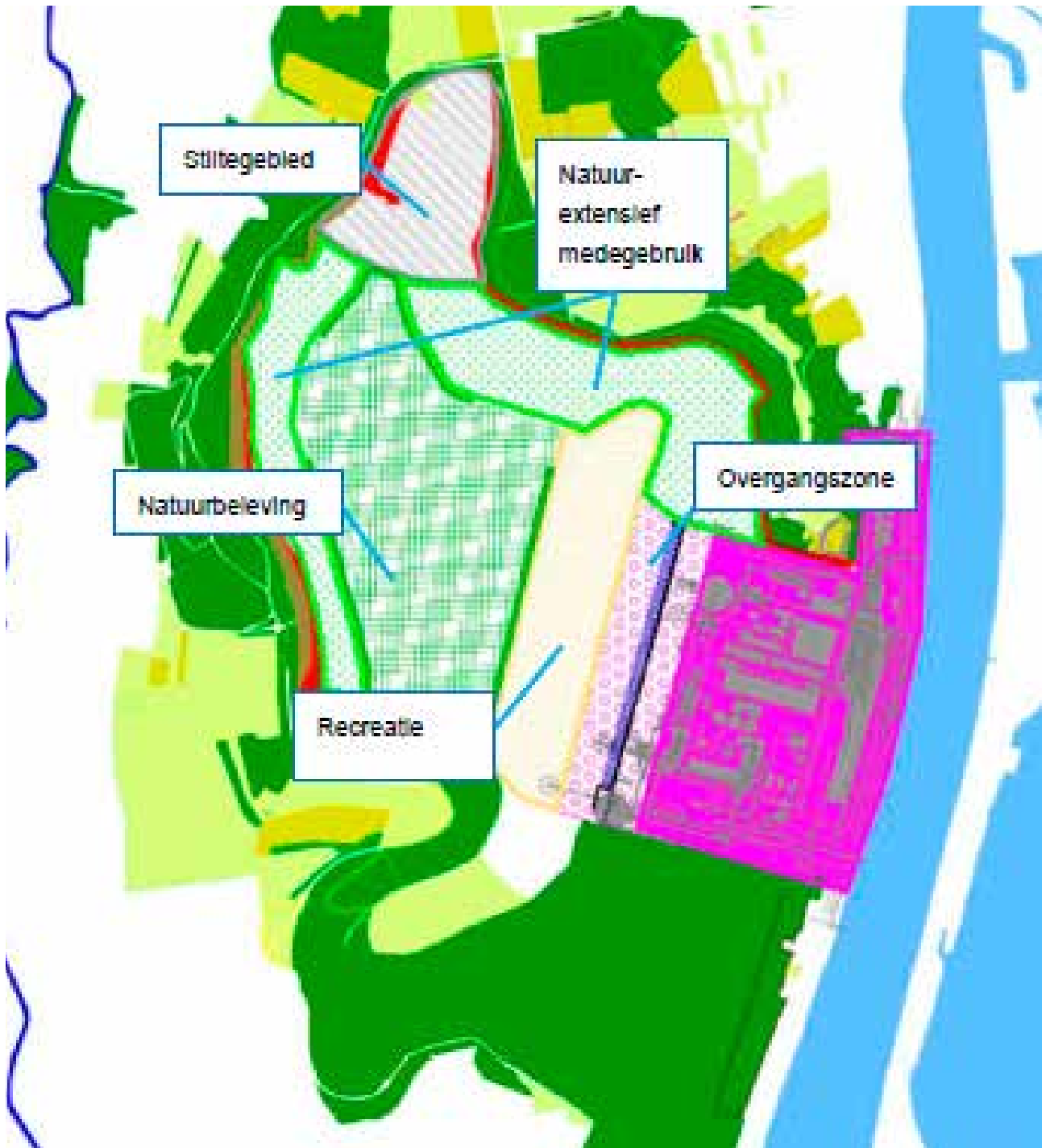
In het Plan van Transformatie is opgenomen dat ENCI de groeve afwerkt in lijn met de benoemde uitgangspunten en inrichtingselementen. Als onderdeel van de vergunning op grond van de Ontgrondingwet van ENCI moet hiervoor een verplicht Eindplan opgesteld worden. Het Eindplan is opgesteld door ENCI in april 2011 op basis van de Ontgrondingsvergunning van 10 maart 2009.

De groeve is conform Eindplan gefaseerd opgeleverd, waarbij in 2017 en 2019 Eindplanwijzigingen zijn goedgekeurd door de provincie (zoals locatie zwemplas en op technische uitvoering gebaseerde wijzigingen). De gronden van het noordelijke deel van de groeve (o.a. kalkgraslanden, vijver "Onder d'n Olifant" en locatie natuurbad) zijn door ENCI in 2017 overgedragen aan de provincie, die deze heeft doorgeleverd aan Natuurmonumenten. De resterende delen van de groeve zijn op 2 januari 2020 via de provincie overgedragen aan Natuurmonumenten. Daarmee is de volledige groeve conform Plan van Transformatie in eigendom en beheer bij Natuurmonumenten.

Voor het beheer van de groeve heeft Natuurmonumenten zoals in paragraaf 1.2 aangegeven op 5 mei 1995 via de provincie het ENCI-fonds ontvangen.

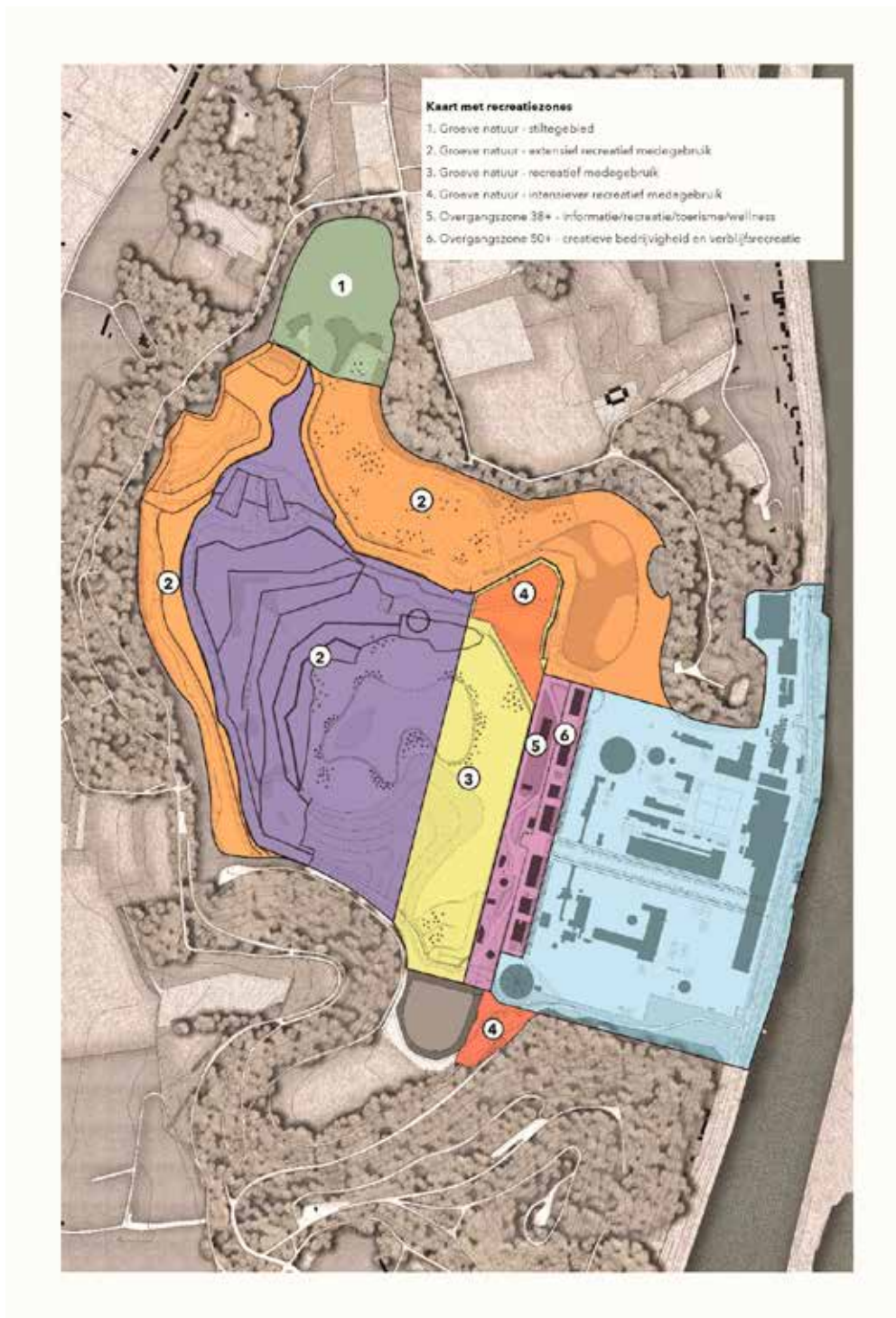
### \*\*\* Aanpassingen ten opzichte van het Plan van Transformatie

In het Plan van Transformatie is het zoneringsprincipe voor natuur en recreatie voor het groevegebied nader toegelicht (afbeelding 3).



Afbeelding 3 zonering uit Plan van Transformatie

Dit zoneringsprincipe uit het Plan van Transformatie is in SOME-verband nader uitgewerkt in het Ambitiedocument Recreatie ENCI-gebied Maastricht (2018). In afbeelding 4 is een geactualiseerde zonering voor de groeve voorgesteld. Dit is in lijn met het Ambitiedocument Recreatie, waarbij er sprake is van een beperkte aanpassing: de waterspeelplek en parkeerplaats met zuidelijke toegangsweg zijn als intensief recreatief medegebruik opgenomen.



Afbeelding 4 geactualiseerde recreatie zonering groeve



De ontluikende natuur en al aanwezige soorten in de diepe groeve wijzen op een uniek natuurgebied en grote kansen voor de toekomst. Een goed voorbeeld is de ontwikkeling van het kalkgrasland aan de noordzijde waar in korte tijd een bloem- en insectenrijk gebied is ontstaan. Door kalk in de bodem en verschillen in hoogte, warmte en vochtgehalte ontstaan leefgebieden voor veel bijzondere plant- en diersoorten. De bijzondere omstandigheden (zonnig, droog, heet, kwelwater, schone ondergrond) en het (nog) kwetsbare karakter van het gebied vergen beheer én toelatingsbeleid. Bezoek aan het gebied zal gedoseerd moeten worden om beleving, natuurkwaliteit en veiligheid te waarborgen.

Om dit te implementeren kiezen we in plan Doen! (bijlage 5) voor een geleidelijke ontwikkeling van de bezoekersfrequentie in de groeve. Natuurmonumenten streeft daarbij naar duurzaamheid en een goede verhouding van de natuur- en gebruikswaarden. Dit betekent dat in de gesloten diepe groeve als eerste gestart wordt met begeleide (thema-)excursies. Vervolgens wordt in overleg met de Gemeente Maastricht een pakket van activiteiten aangeboden aan de Maastrichtenaren als ‘ambassadeurs van de berg’, denk hierbij aan open dagen, een scholenprogramma en beheerdagen. Daarna wordt toegewerkt naar een gereguleerde en betaalde openstelling voor individuele bezoekers van de diepe groeve. Maastrichtenaren hebben daarbij als ambassadeurs gratis toegang. Deze gebiedsbijdrage biedt een opbrengend vermogen als bijdrage aan de kosten voor beheer en openstelling van de groeve. De lage 38+ overgangszone in de groeve blijft voor iedereen vrij toegankelijk en wordt onderdeel van de recreatieve hoofdstructuur van de Sint-Pietersberg.

### **1. Begeleide (thema-)excursies in de diepe groeve:**

Vanaf augustus 2021 wordt al gestart met de eerste begeleide excursies in de diepe groeve waarbij het verhaal van de natuur en (cultuur-)geschiedenis van de Sint-Pietersberg en ENCI-groeve wordt verteld. Hiervoor zijn meer dan 20 gidsvrijwilligers in opleiding, aangestuurd door een coördinator. Jaarrond zullen, meer of minder, excursies gegeven worden tegen betaling. Een deel van de deelnemersprijs draagt bij aan beheer van de groeve. Afhankelijk van de vraagontwikkeling zullen de komende jaren thema-excursies worden ontwikkeld naast de basisexcursie.

### **2. Gebiedsbijdrage met bijzondere bepalingen:**

De diepe groeve is op dit moment gesloten, omdat er vanuit natuurontwikkelingsoogpunt nog maatregelen getroffen moeten worden. Zo kan er een duurzame beheersbare situatie ontstaan. Vanuit technisch oogpunt is de groeve veilig opgeleverd. Voor het toelaten van publiek moeten er echter wel nog maatregelen getroffen worden zoals het aanleggen van overzichtelijke routes en inrichting met poortjes en scanner voor ongebeleide toegang. Met aanpassingen en een voorspoedige ontwikkeling zal de recreatieve route in het hoger gedeelte van de groeve als eerste te bezoeken zijn. Later volgen dan andere delen van de groeve. De bijzondere condities en steile hoogteverschillen (klimatologisch, qua ondergrond en qua bijzondere natuur) in de groeve vragen om een toelatingsbeleid. In een proefperiode zal met extra communicatie, begeleiding en begrenzing van de aantallen de draagkracht van de groeve worden verkend. Daarna zal een inrichting met poortjes met scanners plaatsvinden, waarbij bezoekers op vertoon van een QR-code voor een dag toegang krijgen. Leden van Natuurmonumenten krijgen korting. Maastrichtenaren kunnen, na het ophalen van een pasje bij Natuurmonumenten, gratis de diepe groeve in. De overige bezoekers betalen een gebiedsbijdrage die ten goede komt aan het beheer en de openstelling van het bijzondere gebied. In de proefperiode zal de groeve tijdens open dagen voor iedereen te bezoeken zijn. Op die dagen wordt door extra begeleiding gezorgd voor een veilige en beheersbare situatie.

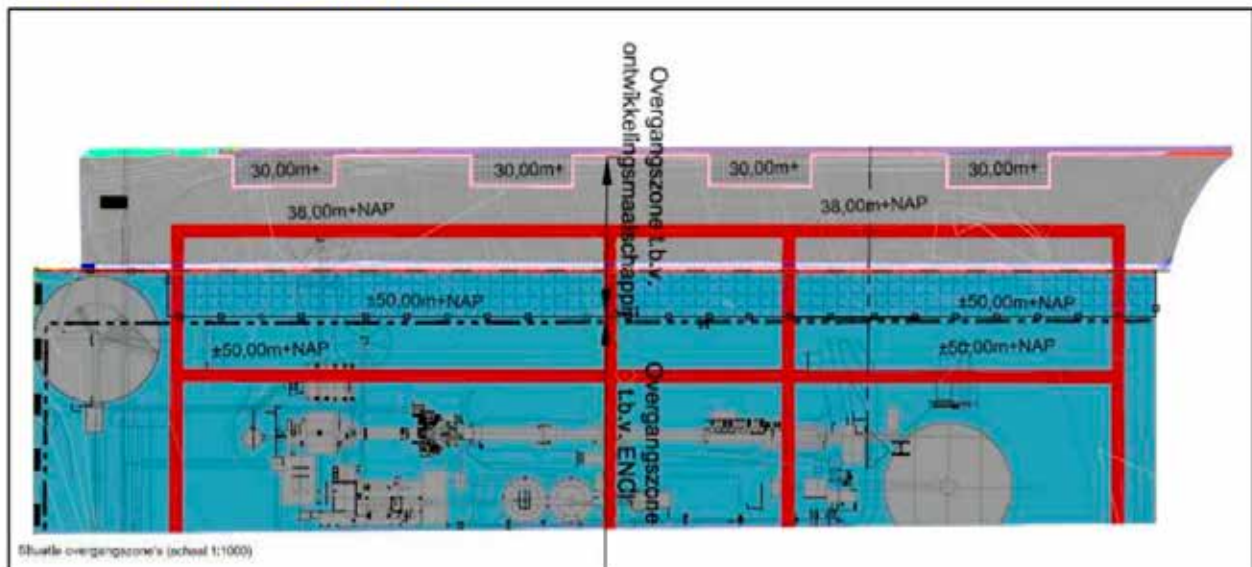
Het streven is om de groeve zo snel als mogelijk, uiterlijk 2024, open te stellen. In totaal kan deze aanpak vertaald worden in de volgende fasering:

Openstelling	2022-2023	2024- 2025	2026 en verder
Begeleide Excursies	Uitrol en uitvoering, verkennen thematische excursies	Uitbreiding met thematische excursies	idem
Gebiedsbijdrage	Proefperiode en uitvoeren onderdelen pakket (open dagen, scholenprogramma, beheerdagen, etc.)	Inrichting met poortjes en scanner en start onbegeleide toegang.	Evaluatie en doorontwikkeling

## 2.2 Overgangszone

De overgangszone vormt zowel fysiek als functioneel de schakel tussen het bedrijventerrein van ENCI en de groeve. Hier vindt de overgang plaats tussen (zware) industrie en bedrijvigheid aan de oostzijde en natuur en recreatie aan de westzijde van het ENCI-gebied. De overgangszone kent twee deelgebieden, gelegen in respectievelijk de groeve en op het bedrijventerrein, zie afbeelding 5.

### Overzichtskaart overgangszone



Blauw gearceerd: deel overgangszone op bedrijventerrein  
 Grijs: deel overgangszone in groeve  
 Grijs gearceerd: uitgespaarde 'balkons'

Afbeelding 5: overzicht overgangszone uit het Plan van Transformatie

### **De lage overgangszone op 38+**

In het Plan van Transformatie is vastgelegd dat dit grijs gearceerde gedeelte (circa 3,43 ha), als onderdeel van de groeve, in erfpacht wordt uitgegeven aan SOME, en in blooteigendom komt van Natuurmonumenten. Dit betreft de deelzone informatie/recreatie/ toerisme/wellness)

### **De hoge overgangszone op 50+**

Dit blauw aangeduide gedeelte ligt op het niveau van het bedrijventerrein.

- a. Het met een ruitpatroon gearceerde deel aan de groeverand (540 bij 25 m, circa 1,35 ha) komt in eigendom van SOME. Dit betreft de deelzone creatieve bedrijvigheid en verblijfsrecreatie.
- b. Invulling van het resterende blauwe deel van de overgangszone (600 bij 150 m, circa 9 ha), oftewel zone ovegebied, behoort tot het bedrijventerrein en valt daarmee binnen de verantwoordelijkheid van ENCI. Dit deelgebied wordt herontwikkeld met activiteiten gericht op bedrijfsfuncties elders op het bedrijventerrein, milieucategorie 3 en 4. In de praktijk wordt echter met de aanduiding “overgangszone 50+” meestal alleen het SOME-deel bedoeld.

In het Plan van Transformatie is opgenomen dat ENCI de lage en hoge overgangszone bouwrijp inricht ten behoeve van de overdracht aan de stichting. Het is een belangrijke taak van de stichting om de overgangszone verder te (laten) ontwikkelen, en om de baten van deze ontwikkeling te besteden aan de versterking van natuur, recreatie, cultuur en educatie in het groevegebied.

## **... Stand van zaken uit het Plan van Transformatie**

De lage overgangszone op 38+ (Deelzone informatie/recreatie/toerisme/wellness)

Deze zone is door ENCI bouwrijp opgeleverd, in erfpacht uitgegeven van SOME en in blooteigendom overgedragen aan Natuurmonumenten. In deze zone heeft SOME het tijdelijke informatiepunt en horeca Chalet d'n Observant (2013) en Bistro Hoffmanni (2018) gerealiseerd.

De hoge overgangszone op 50+ onder verantwoordelijkheid van SOME (Deelzone creatieve bedrijvigheid en verblijfsrecreatie). Deze zone is door ENCI bouwrijp opgeleverd (met uitzondering van een hekwerk tussen de zone en bedrijventerrein afhankelijk van een toekomstige invulling) maar nog niet aan SOME in eigendom overgedragen. De ontwikkeling heeft hier dan ook nog niet plaats gevonden.

## **... Aanpassingen ten opzichte van het Plan van Transformatie**

De overgangszone op 38+ en 50+ die door SOME wordt ontwikkeld, is in het Plan van Transformatie op verschillende afbeeldingen afwijkend van elkaar aangegeven (bovenstaande afbeeldingen 3 en 5). Om te komen tot een eenduidig beeld is afbeelding 6 opgenomen. Hierin is voor de kadastrale percelen de zonering aangegeven zoals deze voor het vervolg zal worden aangehouden. Echter de eigendomspositie zal vanuit deze actualisatie deels wijzigen.





**Overgangszone en grondbezit:**

- 38+ = erfacht SOME; bloot eigendom Natuurmonumenten
- 50+ = eigendom Enci
- bedrijfster. = eigendom Enci
- point sublime = erfacht SOME; bloot eigendom Natuurmonumenten

**Overig grondbezit**

- Enci
- Natuurmonumenten

Afbeelding 6 geactualiseerde eigendomssituatie augustus 2021

SOME heeft voor de overgangszone een definitief ontwerp vastgesteld. Dit gaat uit van een lager bebouwingspercentage dan in het Plan van Transformatie was opgenomen. Omdat het definitief ontwerp voldoet aan de eisen zoals gezamenlijk bepaald (eindrapportage SOME werkgroep beeldkwaliteitsplan), wordt voorgesteld dit bebouwingspercentage (met een kleine marge) aan te houden voor de toekomstige ontwikkelingen. Noodzakelijke aanpassingen zijn dan:

- Bebouwingspercentage naar 7% van de totale oppervlakte van de overgangszone op 38+.
- Bebouwingspercentage naar 50% voor de overgangszone 50+.
- Inrichting van de 38+ is conform het Eindplan van ENCI, geaccordeerd door de provincie Limburg.
- Ten aanzien van de bebouwing wordt het ambitieniveau BREEAM gevolgd, zonder de certificering te eisen.

### **Lage overgangszone 38+**

Conform het Plan van Transformatie zijn de gronden behorende tot de lage overgangszone 38+ in blooteigendom bij Natuurmonumenten en in erfpacht uitgegeven aan SOME met als doel deze tot ontwikkeling te brengen en inkomsten te genereren voor de beheerkosten van de groeve. Omdat er nu en binnen afzienbare tijd voor dekking van beheerkosten geen zicht is op inkomsten van SOME, en Natuurmonumenten ook geen beroep meer kan doen op de beoogde provinciale beheersubsidie, is alleen het ENCI-fonds hiervoor nog beschikbaar. Hierdoor ontstaat over enkele jaren een begrotingstekort voor het beheer van de groeve. Natuurmonumenten wil daarom de lage overgangszone 38+ zelf tot ontwikkeling brengen om op die manier financiële middelen te genereren, die een structurele bijdrage leveren aan het beheer van de groeve. Randvoorwaarde voor het overnemen van de ontwikkelrol van SOME door Natuurmonumenten is dat de gronden die nu in erfpacht aan SOME zijn gegeven om niet in volledig eigendom komen bij Natuurmonumenten.

Uitgangspunt is een geleidelijke ontwikkeling door Natuurmonumenten op basis van Plan Doen!. Dit betekent dat betaald parkeren wordt voortgezet, gestart wordt met mobiele bezoekersontvangst, realisatie en exploitatie waterspeelplek en de realisatie van een schaapskooi voor het natuurbeheer. Op termijn zullen aanpassingen aan de horeca en bezoekersontvangst in een gebouw met vergaderlocatie worden ontwikkeld. In bijlage 5 wordt het Plan Doen! verder toegelicht. Kort samengevat omvat Plan Doen! op en rondom de overgangszone 38+ de volgende ontwikkelingen:

#### **Parkeerbijdrage:**

Effectueren van betaald parkeren op de huidige parkeerplaats, conform landelijke aanpak van Natuurmonumenten.

#### **Horeca:**

Behoud van twee locaties voor horeca. Met de huidige ondernemers wordt verkend of een langdurige samenwerking mogelijk is, waarbij Natuurmonumenten doorverhuurt aan de ondernemers. De horecavisie van Natuurmonumenten wordt toegepast passend binnen het gemeentelijk horecabeleid. . De vastgoed ontwikkeling die hierbij hoort zal duurzaam zijn en qua beeld op elkaar worden afgestemd. Beoogd wordt de horeca zoveel mogelijk te koppelen met andere functies als waterspeelplek, bezoekerscentrum en vergaderlocatie. Op dit moment neemt de horeca 1,3% bebouwd oppervlak in.

#### **Bezoekerscentrum met vergaderlocatie:**

Natuurmonumenten is in juli 2021 gestart met een mobiel bezoekerscentrum. Met dit bezoekerscentrum wordt de berg en haar bezoekers verkend, om aan de hand van die inzichten tot de meest passende locatie en vorm van het vaste bezoekerscentrum op de berg te komen. Passend bij de ontvangst door Natuurmonumenten in dit vaste centrum is ook de opname van een vergaderlocatie. Beoogd wordt dit in samenhang met het bezoekerscentrum en de horeca te ontwikkelen.

### **Waterspeelplek:**

Aansluitend aan de 38+ zone wordt een waterspeelplek gerealiseerd voor gezinnen met kinderen met ook droge speelnatuur voor de minder warme maanden. De unieke plek en het bijzondere aanbod draagt door een toegangsvergoeding ook bij aan het op niveau houden van het beheer. Zie bijlage 6 voor de volledige toelichting.

### **Evenemententerrein:**

Betreft 0,65 hectare in de 38+ zone, waar evenementen georganiseerd kunnen worden die passen bij de natuur- en recreatiezoning en het karakter van de groeve. Voorbeelden zijn buitensportactiviteiten en andere activiteiten waarbij natuurbeleving een meerwaarde heeft. De aanname is dat er maximaal 10 evenementen met 1000 bezoekers per evenement per jaar georganiseerd kunnen worden. Hiervoor wordt een evenementenbeleid ontwikkeld (met randvoorwaarden aan de organisatoren van de evenementen ten aanzien van bereikbaarheid) zodat samen met de gemeente Maastricht een evenementenkalender voor de ENCI-groeve opgesteld kan worden.

### **Outdooractiviteiten:**

Parallel aan het verdienmodel evenemententerrein, ziet Natuurmonumenten de mogelijkheid om met partners outdoor activiteiten te organiseren vanuit de 38+ zone. Hierbij gelden vergelijkbare voorwaarden betreffende de evenementen: het zal moeten gaan om rustige outdoor activiteiten die overdag kunnen worden uitgevoerd. In het overleg met partijen kan de wens ontstaan stallingen of slechtweervoorzieningen te willen realiseren. Dit kan alleen beperkt zijn vanwege de gewenste open uitstraling, nadruk op buiten actief zijn en beperkt bebouwingspercentage.

### **Museum:**

De eerste stap is praktisch geologisch onderzoek in de groeve met op de 38+ zone speciale aandacht voor in de groeve gevonden artefacten. Als vervolg is er de mogelijkheid om, indien gewenst en haalbaar, op termijn een dependance van het Natuurhistorisch Museum Maastricht te realiseren op de 38+ zone. Dit is echter geen verplichting voor de gemeente. Met de dependance is er ook de mogelijkheid de onderzoeksruimte die Universiteit Maastricht heeft aangegeven te zoeken, aan het museum te verbinden.

### **Schaapskooi met werkschuur:**

Voor beheer is het noodzakelijk de ENCI-groeve en de Sint Pietersberg als één geheel te kunnen beheren. Schapenbegrazing maakt daar een belangrijk onderdeel vanuit. Door geherderde begrazing zijn de schapen meer dan 300 dagen per jaar buiten op de berg te vinden. Een goede nachtstalling is op dit moment niet beschikbaar waardoor beheer (en de afvoer van meststoffen) niet ideaal is.

Vanwege steeds strenger wordende wetgeving vanuit Europa als gevolg van dierziekten is enkel een gebruiksvriendelijke schaapskooi, zonder publieksfunctie, mogelijk. Aan de hand van een locatiestudie wordt de realisatie van een dergelijke schaapskooi verkend. Belangrijk voor de afweging is ook de samenwerking met de Belgische partner Natuurpunt en Natagora om zo het beheer en de werkwijze nog beter op elkaar af te kunnen stemmen. Vanwege de gebruiksfunctie zal de schaapskooi niet in de logische recreatieve routing van de overgangszone worden opgenomen maar een nog nader te verkennen eigenstandige plek krijgen.



Het Plan Doen! kan vertaald worden in de volgende fasering:

Verdienmodel	2022-2023	2024-2028	2029 en verder
<b>Parkeerbijdrage</b>	Voortzetting parkeerbijdrage conform model Natuurmonumenten	idem	idem
<b>Horeca</b>	Voortzetting Bistro Hoffmanni	Nieuwe investeringen Bistro Hofmanni	Realisatie nieuwe horeca volgens model Natuurmonumenten en passend binnen het gemeentelijke Horecabeleid.
	Voortzetting Chalet d'n Observant	Ontwikkelplan Chalet d'n Observant samen met bezoekerscentrum	
<b>Bezoekerscentrum met vergaderlocatie</b>	Start met mobiel bezoekerscentrum.	Ontwikkelplan bezoekerscentrum afgestemd op horeca overgangszone en ontwikkeling.	Gerealiseerd bezoekerscentrum volgens model Natuurmonumenten met vergaderlocatie.
<b>Waterspeelplek</b>	Realisatie en start exploitatie	Exploitatie	Exploitatie
<b>Evenemententerrein</b>	Opstart evenementenbeleid en kalender met afspraken	Uitvoering/exploitatie	Uitvoering/exploitatie
<b>Outdooractiviteiten</b>	Opstart; afhankelijk van aanbieders	Samenhangend pakket passend bij programma overgangszone en evenementenkalender	Samenhangend pakket passend bij programma overgangszone en evenementenkalender
<b>Museum</b>	Niet van toepassing	Verkenning mogelijkheden en eerste openlucht ten- toonstellingen	Mogelijke realisatie dependance met onderzoeksruimte voor Maastricht University, afhankelijk van mede investeerders
<b>Schaapskooi (voor beheer)</b>	Locatieonderzoek, samenwerking met België en voorbereiding	Realisatie van gebruiksvriendelijke schaapskooi	idem

## Hoge overgangszone 50+

Conform Plan van Transformatie zou de overgangszone 50+ in eigendom worden overgedragen aan SOME. De ontwikkeling van dit deelgebied is echter mede afhankelijk van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Omdat er momenteel nog geen zicht is op de toekomstige invulling, verdient het de voorkeur om dit gebied tijdelijk “in de koelkast te zetten”. Voorgesteld wordt om de overgangszone 50+ in eigendom bij de gemeente onder te brengen. De gemeente is hiertoe bereid mits de kosten en risico's beperkt zijn en gedeeld worden. Daarbij worden ook afspraken gemaakt over verdeling van eventuele mogelijke toekomstige opbrengsten.

De gemeente gaat vooralsnog uit van verkoop van de 50+ aan een toekomstige initiatiefnemer, die de ontwikkeling in lijn met het Plan van Transformatie op zich zal nemen. Toetsing van een initiatief aan het bijgestelde Plan van Transformatie gebeurt conform de samenwerkingsafspraken (zie hoofdstuk 4). Dit gebeurt onafhankelijk van de publiekrechtelijke toetsing vanuit provincie en gemeente als bevoegd gezag.

Bij de (juridische) overdracht moeten onder meer de volgende voorwaarden en aandachtspunten in acht genomen worden:

- De grondoverdracht moet voldoen aan het gemeentelijk grond- en vastgoedbeleid.
- De gemeente neemt alleen het oppervlak over op het niveau 50+, inclusief het uitstekende deel van het “point sublime”. Het onderhoud en beheer van de verticale wand tussen het niveau 38+ en 50+ komt bij Natuurmonumenten te liggen zolang de gemeente eigenaar is van de 50+ overgangszone. Bij overdracht van de 50+ door gemeente aan een ontwikkelende partij zal het eigendom, beheer en onderhoud van de verticale wand overgedragen worden aan deze partij.
- Partijen hebben op hoofdlijnen afspraken gemaakt over het delen van kosten voor onderhoud en beheer van de 50+ tussen de provincie Limburg, gemeente en ENCI.
- In de Overeenkomst is opgenomen dat ENCI zorgdraagt voor een afzetting tussen de overgangszone en het bedrijventerrein. Dit blijft als kwalitatieve verplichting staan, die gezien wordt in relatie tot de toekomstige invulling van het bedrijventerrein.
- Bij overdracht aan de gemeente moet een kwalitatieve verplichting opgenomen worden voor aansluiting van het gebied op de openbare weg via een aantrekkelijk, publiek toegankelijke Centrale Allee over het bedrijventerrein.
- In de Overeenkomst is opgenomen dat het deel van de Centrale Allee dat doorloopt op de overgangszone door en voor rekening van SOME wordt gerealiseerd, in goede afstemming met ENCI. Deze kwalitatieve verplichting wordt doorgegeven aan de toekomstige eigenaar van de overgangszone 50+.
- Vooruitlopend op een definitieve toegang via de Centrale Allee dient er een vrij beschikbare toegang (zonder verplichtingen) te zijn tot de 50+ op het moment van levering aan de gemeente. Dit gebeurt door middel van een recht van overpad voor de zuidelijke toegangsweg en de 38+ overgangszone en/of door (beperkte) wijziging in de eigendomssituatie.

- Het terrein wordt bouwrijp opgeleverd, voor zover op dit moment mogelijk. Bepaalde nuts-/infravoorzieningen worden door de netbeheerders pas aangelegd als de toekomstige ontwikkeling gedefinieerd is. De gemeente is niet verplicht om de resterende voorzieningen aan te leggen of te financieren.
- Doorlevering van de gemeente aan een toekomstige eigenaar gebeurt in staat van levering aan de gemeente. Het gebied maakt geen onderdeel uit van het gemeentelijk areaal openbare ruimte. Indien het terrein op termijn omgezet zou moeten worden naar openbare ruimte dient dit door of ten laste van de toekomstige initiatiefnemer ingericht te worden conform de gemeentelijke eisen.
- De overgangszone 50+ is in het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied-St. Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg) bestemd als Industrie. De te verwachten noodzakelijke aanpassing van het bestemmingsplan is een verantwoordelijkheid en voor kosten van de betreffende initiatiefnemer.

## 2.3 Bedrijventerrein

Eén van de uitgangspunten in het Plan van Transformatie was dat ENCI eigenaar zou blijven van het bedrijventerrein van circa 33 ha en op een deel daarvan (circa 11 ha) cement zou blijven maken. De transformatie voor de verdere invulling van het bedrijventerrein zou gericht zijn op innovatie, duurzaamheid en toegevoegde waarde voor de stad. Hierbij moeten nieuwe gebruikers passen in het gedefinieerde profiel en zonering van gemeente Maastricht en ENCI, waarbij door het stoppen van Oven 8 de milieugebruikszone zou worden verlaagd.

De profielkeuze voor het bedrijventerrein in het Plan van Transformatie is “het toekomstige bouwen”. Dit profiel gaat uit van innovatieve bedrijven gericht op bouwstoffen en bouwtechnieken en duurzame productie, die specifiek op zoek zijn naar de laad en losfaciliteiten aan de Maas, grote hallen en/of de specifieke zware ondergrondse infrastructuur op het terrein. Ook de technische of commerciële afhankelijkheid van de cementproductie kan een reden zijn voor vestiging op het bedrijventerrein.

Het basispakket voor het bedrijventerrein bestaat niet zozeer uit een oplevering van een gemaakt en ingericht gebied (zoals de groeve), maar uit een set afspraken die het kader zijn voor de transformatie op het bedrijventerrein. Deze afspraken hebben betrekking op: omvang en indeling terrein; toegang terrein; milieu na en tijdens de transformatie; toelaatbaarheid van bedrijven; stedenbouwkundig plan; behoud van industrieel erfgoed; duurzaamheid en energie-ambities.

### \*\*\* Stand van zaken uit het Plan van Transformatie

Op basis van de gemaakte afspraken is de transformatie reeds in 2010 van start gegaan, waarbij ENCI als eigenaar van het bedrijventerrein de trekker is geweest. Voor vestiging van bedrijven wordt door SOME, ENCI en gemeente de 10-criteria toets uit het Plan van Transformatie uitgevoerd. Gemeente en provincie hebben ENCI hier waar noodzakelijk in ondersteund. ENCI heeft actief gezocht naar huurders voor niet gebruikte delen van haar bedrijventerrein. Enkele grote bedrijfshallen en kantoren zijn verhuurd aan bedrijven.



ENCI heeft het bedrijventerrein opengesteld voor vestiging van andere bedrijven. Vanwege de vergunningensituatie en beveiliging is het terrein niet openbaar toegankelijk. ENCI heeft Oven 8 in 2019 gestopt conform de planning in het Plan van Transformatie. Inmiddels heeft ENCI echter ook de cementproductie als geheel gestopt en het terrein zal verkocht worden. Hiermee zijn de uitgangspunten gewijzigd. Openstelling van het bedrijventerrein blijft nog steeds een uitgangspunt zodra Oven 8 is gesloopt, waarna de beveiliging van het terrein op dat moment opnieuw wordt georganiseerd.

Met betrekking tot de milieueffecten tijdens de transformatie heeft ENCI in 2010 de Low-NOx brander, euro 5 norm wagenpark en vervanging stoffilter cementmolen 15 gerealiseerd.

Afgesproken is: HC ENCI zal na sluiting van oven 8 deze installatie voor eigen rekening slopen en de Centrale Allée aanleggen. Voor de realisatie van de Centrale Allee heeft ENCI een ontwerpvisie aan SOME voorgelegd (bijlage 7). Deze aanleg van de Centrale Allee kan pas starten nadat oven 8 gesloopt is. ENCI is in 2018 gestart met de voorbereiding van de sloop van ovencomplex 8. Diverse onderzoeken en vergunningsaanvragen noodzakelijk voor de uiteindelijke sloopmelding zijn uitgevoerd. Het sloopbestek is opgesteld en de aanbesteding gestart. Fysiek is oven 8 sloop gereed gemaakt door het ledigen van alle silo's en het loskoppelen van alle verbindingen. Gemeente Maastricht en Provincie hebben verzocht geen onomkeerbare stappen te nemen inzake sloop, in afwachting van het uitvoeren van een Cultuur Historisch onderzoek op verzoek van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

### \*\*\* Aanpassingen ten opzichte van Plan van Transformatie

Door het stoppen van de gehele cementproductie door ENCI op de locatie Maastricht is een belangrijk uitgangspunt ten aanzien van de visie op de profielkeuze uit 2009 veranderd. Dit omdat de reden voor vestiging van nieuwe bedrijven, die afhankelijk zijn van technische of commerciële aspecten van de cementproductie, niet meer aan de orde is. Door het stoppen van de cementproductie komt er op het bedrijventerrein op termijn ongeveer 11 ha méér bedrijventerrein beschikbaar voor met name bedrijven in de categorie 5, die watergebonden zijn. De 10-criteria toets zal na deze actualisatie gedaan worden door gemeente en ENCI.

Het feit dat gedurende de looptijd van het Plan van Transformatie ook de wetgeving ten aanzien van stikstofdepositie is aangepast, maakt een aanpassing van de toekomstvisie van het bedrijventerrein wellicht noodzakelijk.

Daarnaast zal het inmiddels gestarte cultuurhistorisch onderzoek van het ENCI-terrein nieuwe inzichten ten aanzien van het transformatiekader aan het licht brengen. Dit onderzoek biedt een transformatiekader waarin de kansen en de beperkingen/knelpunten op heldere wijze inzichtelijk worden gemaakt. Parallel daaraan worden oplossingsperspectieven aangedragen in de vorm van ruimtelijke ontwikkelingsscenario's voor het bedrijventerrein. Naar verwachting wordt het onderzoek in december 2021 opgeleverd.

De voorgaande omschreven aspecten zullen meer duidelijkheid geven over de richting waarin het bedrijventerrein zich kan ontwikkelen en vragen voor een vernieuwde heroverweging van de visie op het bedrijventerrein. In deze actualisatie van het Plan van Transformatie zijn aanpassingen ten aanzien van de invulling van het bedrijventerrein nog niet meegenomen omdat eerst het cultuurhistorisch onderzoek afgerond moet worden en ENCI inzicht wil krijgen in de invloed van dit onderzoek op de herontwikkeling van het bedrijventerrein. Zolang zal ENCI de bestaande afspraken zoveel mogelijk blijven respecteren.

Zoals hierboven beschreven loopt de ontwikkeling van het bedrijventerrein tegen tegenstrijdigheden aan. Enerzijds zijn in het Plan van Transformatie afspraken gemaakt over de sloop van een gedeelte van het bedrijventerrein. Echter vanuit de gemeente Maastricht en provincie Limburg is in afwachting van het cultuurhistorisch onderzoek het verzoek gekomen om geen onomkeerbare stappen te nemen. Daarnaast is in het Plan van Transformatie een zonering van milieuklasse opgenomen over de invulling van het bedrijventerrein. De gewijzigde stikstofwetgeving maakt het echter niet mogelijk om het terrein op deze manier in te vullen. Dit bemoeilijkt het doorleggen van de huidige verplichtingen. Alvorens het bedrijventerrein verder ontwikkeld kan worden, moet er duidelijkheid komen en zullen keuzes gemaakt moeten worden. In navolging van deze actualisatie zal vanuit de nieuwe samenwerkingsafspraken hieraan vorm gegeven worden. Daarbij is in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 het ENCI-gebied aangegeven als “mogelijk transitiegebied”. Dit zijn gebieden die deels of geheel een andere functie kunnen krijgen voor de stad. Afhankelijk van toekomstige demografische, economische en/of sociale ontwikkelingen kunnen deze worden ingezet voor diverse doeleinden. Het ENCI-gebied, nu een (industriële) bedrijventerrein, is op termijn mogelijk geschikt als stedelijke werklocatie en/of een combinatie van meer recreatieve en culturele functies.

## 2.4 Verbindingen en ontsluiting

Goede verbindingen en een goede ontsluitingen zijn cruciaal voor de transformatie en hebben ook een meerwaarde voor het gehele gebied rond de Sint-Pietersberg. Dit is uitgewerkt in het basispakket van het Plan van Transformatie. Belangrijk knelpunt in de ontsluiting van het gebied en met name de Overgangszone is de ligging van het (afgesloten) bedrijventerrein. Deze vormt als het ware ‘een kurk op de fles’. Om dit knelpunt op te lossen, zal ENCI een weg aan de zuidzijde van het bedrijventerrein (onder langs de Observant) aanleggen die aansluit op de groeve en de Overgangszone. Naast de Overgangszone zal ook een parkeerterrein worden aangelegd. Na sluiting van oven 8 zal ENCI een Centrale Allee realiseren over het bedrijventerrein richting de Overgangszone. Daarmee wordt het gehele ENCI-gebied goed toegankelijk en verbonden met de Lage Kanaaldijk. Verder is opgenomen dat de overgangszone en groeve worden ontsloten met verschillende paden, toegangen en trappen. Deze dienen goed aan te sluiten bij het bestaande netwerk van paden en voorzieningen.

Bij de toekomstige toevoegingen in het Plan van Transformatie is benoemd dat er alternatieven voor autoverkeer moeten worden benut. Daarmee kan toename van verkeer, met bijkomende overschrijding van de geluidsnormen en stofconcentraties, worden voorkomen. Genoemde alternatieven zijn opwaardering voor fietsverkeer naar het gebied, verbetering van de busverbindingen en de mogelijkheid van verbindingen over water.

### \*\*\* Stand van zaken uit het Plan van Transformatie

Het basispakket is grotendeels uitgevoerd. Om een voortvarende start van de transformatie te bewerkstelligen, heeft ENCI in 2010 onderlangs de heuvel d’n Observant een nieuwe weg, voet- en fietspad aangelegd die eindigt bij de visvijver en het informatiecentrum Chalet d’n Observant. Ook is hier een de tijdelijke parkeerplaats aangelegd voor 200 auto’s. Hiermee is het ENCI-gebied beter toegankelijk gemaakt voor recreanten en is een eerste toegang gecreëerd tot de overgangszone en de groeve.

De Centrale Allee is nog niet gerealiseerd vanwege de aangepaste fasering. ENCI zal na sloop van Oven 8 complex alsnog voldoen aan deze verplichting. In de Overeenkomst is opgenomen dat, indien Oven 8 gehandhaafd wordt, de Centrale Allee ter plaatse onder of om Oven 8 gerealiseerd wordt. In de overgangszone (38+ en 50+) heeft ENCI half verharde paden aangelegd voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer.

De groeve is, behalve door de zuidelijke toegangsweg, ook ontsloten door de trap aan de Noordzijde die verbonden is met de Luikerweg. Daarmee is aangesloten op het bestaande netwerk. De paden in de groeve zijn conform het Eindplan aangelegd. Aan de westzijde heeft ENCI deze paden in de ENCI-groeve door middel van een nieuw aangelegd gangenstelsel verbonden met de Groeve de "Schark".

In aansluiting op het fietspad langs de zuidelijke toegangsweg zijn er fietsenrekken geplaatst op de parkeerplaats nabij de visvijver en aan de noordzijde bij de trap. Ook zijn er speciale voorzieningen zoals een afsputplek voor mountainbikes.

Afstemming met de openbaar vervoer aanbieders heeft nog niet plaatsgevonden. Dit kan gebeuren op basis van toenemende vraag, die samenhangt met de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

Van 2010-2015 is een watertaxi in de zomermaanden vanuit Heugem tot aan ENCI-kade ondersteund. Verdere uitwerking van mogelijke verbindingen over water kunnen eventueel worden opgepakt in relatie tot de ontwikkeling van nieuwe functies en de daarmee samenhangende verkeer aantrekkende werking.

Bij de onderbouwing voor het ontwerp-bestemmingsplan zijn de consequenties in beeld gebracht van het voorgestelde programma: bedrijventerrein, overgangszone en groeve. Er werd uitgegaan van 600 parkeerplekken voor overgangszone en groeve, echter deze zouden naar verwachting al nodig zijn voor alleen de functies op de overgangszone. De aantrekkende werking van autoverkeer vanwege groevebezoek was nog niet ingepast in de parkeerruimte en de milieubelasting (o.a. geluid en uitstoot) op de toevoerwegen. Ook voor het bedrijventerrein lag er nog een opgave om zowel de verkeersbelasting van het ENCI maalbedrijf als de nieuwe bedrijfsontwikkelingen conform Plan van Transformatie publiekrechtelijk te verankeren.

Dit was, in aanvulling op de autonome verkeerstoename op de toegangsroutes, een belangrijk knelpunt bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan. Het publiekrechtelijk toestaan van nieuwe functies vereist namelijk een toets op de milieu-effecten. Vanwege de kwetsbare milieusituatie op bepaalde plekken moet via maatregelen en/of alternatieven geborgd worden dat aan de milieu-eisen kan worden voldaan. SOME heeft verschillende alternatieven nader uitgewerkt. Dit betreft onder meer een aanlandingspunt voor personenvervoer over water, en een looproute voor voetgangers van de kade naar de overgangszone/groeve door ENCI-gebouwen en langs de mergelwand (noordelijke ontsluiting overgangszone). Dergelijke aansprekende ideeën vereisten echter grote investeringen, waarvoor bij partijen geen dekking is. Dit geldt ook voor andere potentiële maatregelen zoals bijvoorbeeld een P&R locatie op afstand met elektrisch personenvervoer naar de groeve.

Bij het toevoegen van functies in de toekomst dienen initiatiefnemers in het publiekrechtelijke traject aan te geven wat de verkeer aantrekkende werking is, welke knelpunten dit mogelijk oplevert en met welke maatregelen deze zullen worden opgelost.



### \*\*\* Aanpassingen ten opzichte van Plan van Transformatie

- De zuidelijke toegangsweg was in het Plan van Transformatie als eerste toegangsmogelijkheid naar de opengestelde delen van de groeve (en het gebied Observant). Na het realiseren van de Centrale Allee zou deze de ontsluiting van overgangszone en groeve vormen. In de Overeenkomst is vastgelegd dat ENCI zorgdraagt voor het onderhoud en beheer van de zuidelijke toegangsweg totdat de groeve volledig is overgedragen aan Natuurmonumenten. Daarna zal SOME het beheer en onderhoud verzorgen, tenzij hierover tussen partijen andere afspraken worden gemaakt. ENCI zal deze eigen weg voor het publiek toegankelijk houden totdat hierover met partijen een andere afspraak wordt gemaakt. Natuurmonumenten wil deze weg aanhouden als hoofdontsluiting richting groeve en overgangszone 38+, met de optie van herinrichting en uitbreiding van parkeerplaatsen in de directe nabijheid.
- De halfverharde parkeervoorziening (200 parkeerplaatsen) nabij de visvijver was in het Plan van Transformatie bedoeld als tijdelijke parkeervoorziening. In de Overeenkomst is vastgelegd dat deze voorziening in stand blijft tot het moment dat er een definitieve parkeervoorziening is gerealiseerd op de overgangszone 50+. Omdat er momenteel geen zicht is op een andere, definitieve, parkeerlocatie, zal de bestaande parkeerplaats in stand gehouden worden. Deze parkeerplaats is in eigendom van Natuurmonumenten. Vanwege het uitvallen van de technische voorzieningen is de parkeerheffing door SOME enige tijd buiten gebruik geweest. Natuurmonumenten zorgt eind 2021 voor effectuering van de parkeerheffing.





### 3 Sociaal-economische impuls

---

In het Plan van Transformatie is uitgegaan van een sociaal-economische impuls met potentiële nieuwe werkgelegenheid van ruim 100 arbeidsplaatsen op de overgangszone en circa 550 additionele arbeidsplaatsen op het bedrijventerrein. Daarnaast was uitgegaan van een behoud van een deel van de arbeidsplaatsen van ENCI in de cementmaaldery (na stopzetten van de kalksteenwinning en stilleggen van Oven 8).

Door het volledig stoppen van de productie van ENCI zijn er in 2021 nog slechts enkele medewerkers van ENCI (tijdelijk) werkzaam in Maastricht. De nieuw ontwikkelde bedrijvigheid in het bedrijfsverzamelgebouw (voormalig hoofdkantoor van ENCI) en op het bedrijventerrein bieden in 2021 circa 100 arbeidsplaatsen. Vanwege de invloed van de Corona maatregelen op de twee aanwezige horecafuncties is het aantal arbeidsplaatsen in de overgangszone in 2021 beperkt.

De potentiële werkgelegenheid in de komende jaren is volledig afhankelijk van de ontwikkeling van het gebied. Voor het bedrijventerrein en de overgangszone 50+ is dit moeilijk te kwantificeren. Voor de overgangszone 38+ lijkt een groei naar 20-30 arbeidsplaatsen in de komende 5-10 jaar realistisch, uitgaande van ontwikkeling van de waterspeelplek en de potentiële groei van de horeca. Daarnaast werkt Natuurmonumenten met een grote groep (circa 100) vrijwilligers op de gehele Sint Pietersberg, inclusief de groeve. Afhankelijk van de organische ontwikkeling van nieuwe functies in Plan Doen! van Natuurmonumenten is verdere ontwikkeling van het aantal arbeidsplaatsen in de overgangszone 38+ mogelijk.

Tot slot kan het aantrekken van (nieuwe) bezoekers van groeve en overgangszone ook leiden tot een meer algemeen positief economisch effect op de stad Maastricht en de omliggende regio.





## 4 Samenwerkingsvorm

---

Om het Plan van Transformatie te kunnen realiseren werd na de ondertekening van de Overeenkomst de stichting SOME opgericht. SOME kreeg primair als doel om de overgangszone te ontwikkelen en vervolgens te exploiteren zodat extra financiële middelen ontstaan voor het beheer van de groeve. Daarnaast kreeg SOME de taak om de voortgang en kwaliteit uit het Plan van Transformatie te borgen.

### \*\*\* Stand van zaken uit het Plan van Transformatie

In 10 jaar zijn belangrijke mijlpalen gerealiseerd, maar zijn er ook verschillende knelpunten gebleken zoals in paragraaf 1.2 aangegeven. SOME heeft een groot aantal jaren naar tevredenheid gefunctioneerd. Echter vanwege het uitblijven van inkomsten (doordat de overgangszone niet tot ontwikkeling gebracht kon worden) is de financiële situatie kwetsbaar. Het lijkt niet haalbaar dat SOME op afzienbare termijn voldoende inkomsten zal kunnen genereren om de lening af te lossen, de eigen organisatiekosten te dragen en een bijdrage te leveren aan de beheerkosten van Natuurmonumenten voor de ENCI-groeve. Mede vanuit de financiële situatie ontstonden bij een aantal partijen discussies met het SOME-bestuur over de invulling van de taakstelling van de stichting en het bereiken van de doelstelling.

Dat heeft ertoe geleid dat de SOME-bestuurders hebben besloten om hun functie per 1 januari 2021 neer te leggen, omdat het gevoel was ontstaan dat er onvoldoende vertrouwen bestond bij de partners. Dit was voor een aantal partijen de aanleiding om na te denken of SOME (als stichting) nog de juiste samenwerkingsvorm is in dit stadium van het Plan van Transformatie.

Gezamenlijk is geoordeeld dat onderzocht kon worden of een andere samenwerkingsvorm acceptabel is waarbij de belangen vanuit alle partijen gewaarborgd kunnen blijven.

In afwachting van analyse en besluitvorming in dit proces hebben de SOME-bestuurders ingestemd nog enige tijd aan te blijven, tot uiterlijk 31 december 2021, om te voorkomen dat de stichting zonder bestuur zou komen te zitten.

### \*\*\* Aanpassingen ten opzichte van Plan van Transformatie

Voordat de nieuwe samenwerking in een overeenkomst wordt vastgelegd, zijn in dit hoofdstuk de randvoorwaarden bepaald waaronder de partijen in de toekomst willen samenwerken.

#### **Deelnemers**

Alle partijen die betrokken zijn vanaf het opstellen van het Plan van Transformatie willen gezamenlijk vorm blijven geven aan de transformatie van het ENCI-gebied. Daarnaast staan de partijen positief tegenover andere partners die een bijdrage kunnen leveren aan de afronding van het Plan van Transformatie en passen binnen het Plan van Transformatie. De wijze van samenwerking met aanvullende partij(en) zal in het voorkomende geval nader worden uitgewerkt en indien nodig vastgelegd.

## Doelstelling

Zoals in paragraaf 2.2 is beschreven zijn voor de 38+ en 50+ in afwijking van het Plan van Transformatie alternatieven plannen uitgewerkt. Hierdoor valt de ontwikkel- en exploitatie taak van SOME weg en blijft de toezichthoudende taak op de afspraken uit het Plan van Transformatie over.

De partners wensen gezamenlijk toezicht te blijven houden op de uitvoering van de afspraken uit het Plan van Transformatie en deze actualisatie daarvan. Zodat het ENCI-gebied verder kan transformeren tot een uniek en verrassend gebied dat een toegevoegde waarde levert voor de regio.

Los van de toezichthoudende taken kunnen alle partners zelf initiatieven creëren die een bijdrage leveren aan het transformeren van het ENCI-gebied. Tevens staan zij open voor reële initiatieven van derden.

## Overlegstructuur

Partijen wensen om minimaal 2 keer per jaar bij elkaar te komen voor overleg in de vorm van een stuurgroep. Hierin nemen de bestuurders of vertegenwoordigers van de partijen in deel. Buiten deze tweejaarlijkse periodieke overleggen hebben alle partijen de mogelijkheid om bij urgente zaken de bestuurders of vertegenwoordigers bijeen te roepen. Tevens moet de mogelijkheid bestaan om voorstellen via een schriftelijke ronde voor te leggen, mits alle partijen er mee instemmen om het betreffende voorstel schriftelijk af te handelen.

Om een stuurgroep overleg slagvaardig te maken zorgen de bestuurders of vertegenwoordigers ervoor dat ze voorafgaand aan het overleg bij hun organisatie mandaat hebben gekregen om standpunten te kunnen innemen. Daarom zal de agenda en bijbehorende toelichting minimaal 2 weken voorafgaand aan het overleg zijn rondgestuurd.

Ter voorbereiding van een stuurgroep wordt door een projectgroep, waarin alle partijen vertegenwoordigd zijn, een agenda voorbereid met bijbehorende toelichting op de agendapunten. Om zorg te kunnen dragen dat de agenda en bijbehorende stukken 2 weken voorafgaand aan het overleg verstuurd kunnen worden moet een projectgroep minimaal 4 weken voorafgaand afstemmen over de agenda. Gezamenlijk wordt zorggedragen dat minimaal de volgende agendapunten zijn voorbereid:

- Vaststellen vorige notulen
- Overzicht en planning openstaande verplichtingen waar toezicht op gehouden wordt en de voortgang daarvan.
- Rondvraag
- Een projectgroep draagt er zorg voor dat de stand van zaken van de toetsende punten inzichtelijk is en bijgewerkt met bijbehorende plannings. De organisatie van de projectgroep wordt opgepakt vanuit de capaciteit uit de eigen organisatie. In gezamenlijkheid worden afspraken gemaakt over de samenwerking hiervan.

De gemeente Maastricht neemt het voorzitterschap van het Stuurgroep overleg op zich. Tevens draagt de gemeente Maastricht zorg voor invulling van de secretaris functie. ENCI is bereid de kosten die met de secretaris functie gepaard gaan op zich te nemen (zie paragraaf financiën).



De verwachting is dat de secretaris functie het volgende behelst:

- Minimaal 2 keer per jaar een Stuurgroep overleg voorbereiden door in gezamenlijkheid met de projectgroep een agenda met bijbehorende toelichting op te stellen;
- Een overlegmoment voor een Stuurgroep in te plannen en zorg te dragen voor een fysieke vergaderlocatie of digitale vergaderlink;
- Het Stuurgroep overleg notuleren en zorgdragen voor de verspreiding van de notulen en goedkeuring;
- De secretaris heeft de verplichting om binnengekomen vragen en initiatieven te delen met alle partijen in de projectgroep. Beantwoording of afhandeling van vragen gebeurt door de relevante partij, in het algemeen zal dit de grondeigenaar zijn.

Alles omvattend is de inschatting dat de secretarisfunctie circa 80 uur per jaar kost.

### **Inhoud stuurgroep overleg**

In ieder stuurgroep overleg worden de nog openstaande afspraken uit het Plan van Transformatie doorlopen. Van de openstaande punten wordt besproken wat de planning is en of deze conform Plan van Transformatie worden uitgevoerd.

Buiten de toezichthoudende taken op de openstaande punten van het Plan van Transformatie wordt in een Stuurgroep overleg ook de relevante ontwikkelingen binnen het ENCI-gebied besproken. Hierbij kan gedacht worden aan reële initiatieven van betrokken partijen maar ook van derden, mits deze voldoende onderbouwd zijn.

Daarnaast hebben partijen de informatie verplichting om elkaar op de hoogte te stellen van relevante ontwikkelingen binnen de eigen organisatie. Hierbij kan gedacht worden aan wijzigingen in portefeuilledeling of de benoeming van nieuwe bestuurders of vertegenwoordigers. Daarnaast worden ook de binnengekomen initiatieven vanuit eigen organisatie en derden gedeeld.

Tevens biedt een Stuurgroep overleg ook ruimte aan initiatiefnemers om een presentatie of toelichting te geven. Dit kunnen initiatiefnemers uit eigen organisatie zijn, maar ook externe initiatiefnemers. De initiator heeft de verantwoordelijkheid om zorg te dragen voor een duidelijke presentatie of notitie.

### **Besluitvorming**

Iedere vertegenwoordigde partij heeft één stem. Bij beslispunten wordt ten alle tijden gestreefd naar unaniem gedragen besluiten. Indien unanimitet niet haalbaar is, moeten alle partijen onderbouwen waarom zij wel of niet kunnen instemmen en wordt het beslispunt opgeschort. Vervolgens zal een nieuw overlegmoment uiterlijk 6 weken later ingelast worden, om opnieuw het punt toe te lichten en te stemmen. Bij de tweede stemronde wordt het besluit vastgesteld indien een meerderheid instemt. Partijen maken nadere afspraken of en op welke manier de huidige rol van een externe adviseur wordt ingevuld.

Indien een bestuurder of vertegenwoordiger niet kan deelnemen aan het Stuurgroep overleg en geen zorg heeft gedragen voor een gemandateerde vertegenwoordiger wordt zijn stem niet meegenomen.

### **Verantwoording**

Jaarlijks wordt er door de gezamenlijke projectgroep een voortgangsrapportage voor de stuurgroep opgesteld die enerzijds inzicht geeft in de voortgang van de afspraken uit het Plan van Transformatie en bijbehorende actualisatie en anderzijds ingaat op de ontwikkelingen binnen het ENCI-gebied van het afgelopen jaar. Deze voortgangsrapportage wordt na vaststelling in de stuurgroep openbaar beschikbaar gesteld aan de raad van de gemeente Maastricht, Provinciale Staten en de achterban van ENCI, Natuurmonumenten en SPA. Ook wordt jaarlijks de mogelijkheid geboden van een rondleiding/schouw in het volledige gebied, verzorgd door de betreffende grondeigenaren. Hiermee kunnen de ontwikkelingen ook ter plekke beoordeeld worden, indien daar bij één of meer partijen behoefte aan is.

### **Looptijd**

De nieuwe samenwerkingsvorm start met een looptijd van 5 jaar, maar kan in onderling overleg ook eerder afgerond worden. Voorafgaand aan afronding maar uiterlijk in het 5e jaar wordt door de projectgroep een evaluatie van de samenwerking vastgesteld ter besluitvorming in de stuurgroep. Deze omvat een beknopte analyse van de voortgang van de transformatie van het ENCI-gebied. De voortgang is bepalend of een verlenging van de samenwerkingsovereenkomst noodzakelijk of wenselijk is. De samenwerkingsovereenkomst moet de mogelijkheid bieden om na 5 jaar de afspraken jaarlijks te verlengen mits alle partijen hiermee akkoord zijn.

De looptijd van de samenwerkingsovereenkomst staat los van de afspraken over de inhoudelijke invulling van het Plan van Transformatie en deze actualisatie. Deze verplichtingen blijven staan tot ze zijn afgerond of publiekrechtelijke zijn verankerd.

### **Financiering**

ENCI is bereid de kosten die de gemeente maakt voor de samenwerking voor de eerste 5 jaar ter hoogte van €48.800 te betalen aan de gemeente. De overige kosten in de samenwerking worden door iedere organisatie zelf gedragen. Daarnaast wordt getracht om kosten die ontstaan in de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst zo veel mogelijk te dragen door ieders eigen organisatie. Externe kosten kunnen alleen gemaakt worden nadat alle betalende partijen daarmee hebben ingestemd en nadat afspraken zijn gemaakt over de verdeling van deze kosten over de partijen.



## 5 Fasering uitvoering

---

De fasering zoals opgenomen in het Plan van Transformatie is op onderdelen gewijzigd. In hoofdstuk 2 en bijlage 3 is toegelicht waarom welke onderdelen vertraging op hebben gelopen en nog niet zijn afgerond. In deze actualisatie is de balans opgemaakt van de openstaande punten en tegen het licht gehouden met de inzichten van nu. Voor de komende jaren willen partijen toewerken naar een beheersing van de gebiedsontwikkeling vanuit de reguliere rollen. Het streven is om binnen 5 jaar hier grote stappen in te zetten. Daarom is ervoor gekozen om een nieuwe samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met een looptijd van 5 jaar.







## 6 Financiële aspecten

---

In het Plan van Transformatie en de Overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de verantwoordelijkheden en verplichtingen van partijen. Voor wat betreft het basispakket is in het Plan van Transformatie indicatief aangegeven welke investeringen daar mee gemoeid zijn voor de betrokken partijen, met name voor ENCI. Het betreft echter een resultaatsverplichting die voor eigen rekening en risico uitgevoerd moet worden. In hoofdstuk 2 van dit document en in bijlage 4 is omschreven aan welke verplichtingen uit het basispakket voldaan is, en welke nog openstaan en van kracht blijven.

Voor de toekomstige ontwikkelingen die een aanvulling vormen op het basispakket is aangegeven dat er sprake is van een grote mate van (financiële) onzekerheid. In het Plan van Transformatie is afgesproken dat partijen constructief samenwerken en waar nodig en mogelijk investeringen doen ten behoeve van de realisatie. Dit is in de afgelopen periode onder meer aan de orde geweest bij realisatie van de trap en het uitzichtpunt.

### \*\*\* Bijdragen aan SOME tot en met 2020

Na overdracht van de gronden van de overgangszone is SOME verantwoordelijk voor beheer, onderhoud, exploitatie en ontwikkeling van dit gebied. De gemeente, provincie en ENCI hebben in 2010 SOME voorzien van een startkapitaal in de vorm van een rentedragende lening van in totaal €750.000. Tot op heden zijn de directiekosten en kantoorhuisvesting van SOME gefinancierd door ENCI (conform Overeenkomst tot 2025).

De verwachting was dat de opbrengsten uit de ontwikkeling van de overgangszone voldoende zouden zijn om de lening terug te betalen, de kosten van SOME te dragen (organisatie, beheer en exploitatie van de overgangszone) en een bijdrage te leveren aan de beheerkosten van de groeve (via erfpachtcanon 38+ zone aan Natuurmonumenten). Dit is in onvoldoende mate mogelijk gebleken. Mede daarom hebben de gemeente, provincie en ENCI in de periode 2017-2018 voor het opstellen van het bestemmingsplan additionele (subsidie) middelen verstrekt van totaal €600.000. Tevens heeft in 2019-2020 aanvullende ondersteuning in de plan- en bureaunkosten van SOME plaatsgevonden. Dit betreft een totale (subsidie) bijdrage van €270.000 door de gemeente, provincie en ENCI. Financiële verantwoording heeft jaarlijks plaatsgevonden in de door een accountant opgestelde jaarrekeningen van SOME.

### \*\*\* Financiële consequenties van actualisatie Plan van Transformatie

De bijstelling van het Plan van Transformatie zoals in dit document omschreven heeft op meerdere vlakken gevolgen en leidt tot nieuwe besluitvorming. Het gaat om één integraal voorstel met inhoudelijke en financiële wijzigingen, die alleen als één geheel kunnen worden beschouwd. In financieel opzicht betreft het de kosten in relatie tot de opheffing van SOME en de toekomstige samenwerking.



Mede omdat vanuit SOME geen bijdrage geleverd kan worden aan de beheerkosten van Natuurmonumenten voor de groeve heeft Natuurmonumenten inmiddels een eigen businesscase opgesteld. Deze business case ziet toe op het overnemen of beëindigen van het erfpachtrecht van de 38+ zone voor €1 om deze te ontwikkelen en met de exploitatie ervan voldoende financiële middelen voor het beheer van de groeve te realiseren.

SOME heeft aangegeven de 50+ zone niet afzonderlijk te willen ontwikkelen. Daarom is het voorstel opgesteld om de gronden van de 50+ zone tijdelijk in eigendom te brengen bij de gemeente. Daarmee vervalt de ontwikkeltaak van SOME, met als gevolg dat de stichting geen mogelijkheid heeft om de lening terug te betalen. Kwijtschelding van de lening door de gemeente, provincie en ENCI is daarom noodzakelijk. Zoals omschreven in paragraaf 2.2 hebben deze partijen in dat kader afspraken gemaakt over de kosten en mogelijke toekomstige opbrengsten van de overgangszone 50+.

Het wegvallen van de ontwikkeltaak van SOME heeft zoals beschreven onder andere geleid tot een voorstel voor een nieuwe samenwerkingsvorm waarbij de stichting wordt opgeheven. Na instemming door alle vijf de partners kan SOME overgaan tot liquidatie. Hiertoe moet door een nog aan te wijzen vereffenaar een finale afrekening opgesteld worden, waarin alle eigendommen, verplichtingen en de liquidatiekosten meegenomen worden. Onderdelen hiervan zijn onder meer de financieringsbehoefte over 2021, het resterende (subsidie) budget van het bestemmingsplan en het eigendom van Chalet D'n Observant. De opstallen van het Chalet zijn grotendeels in eigendom van SOME. Het SOME bestuur heeft hierover een taxatie laten opstellen over de waarde van al haar eigendommen. De verkoop en overdracht van de eigendommen dient nader uitgewerkt te worden, waarbij ook afstemming aan de orde is met de exploitant, die het resterende deel in eigendom heeft.

De vereffenaar heeft de taak om alle kosten en baten in beeld te brengen en een voorstel te doen voor afrekening. De verwachte financieringsbehoefte voor het lopende jaar 2021, door het SOME bestuur ingeschat op circa €50.000, moet daarin worden meegenomen. De eigendommen, het openstaande budget van het bestemmingsplan en de verwachte financieringsbehoefte voor 2021 moeten met elkaar verrekend worden om te bepalen hoe de financiën afgerond kunnen worden.

Voor de kosten van de toekomstige samenwerking is een voorstel gedaan in hoofdstuk 4. Mocht er in de toekomst een aanvullende financieringsbehoefte ontstaan, dan zal daar te zijner tijd afstemming tussen de partners over plaatsvinden.



## 7 Toetsing criteria

---

Ten tijde van opstelling van het Plan van Transformatie is aan de hand van 3 criteria getoetst of de situatie met Plan van Transformatie een meerwaarde zou bieden ten opzichte van de situatie zonder het Plan van Transformatie. Deze criteria zijn:

1. Het Transformatieplan moet een duidelijke toegevoegde waarde hebben ten opzichte van de beëindiging van winning en productie in 2015.
2. Het Transformatieplan moet zoveel mogelijk recht doen aan de waarden en kwaliteiten die de omgeving naar voren heeft gebracht.
3. Het Transformatieplan moet ambitieus, maar haalbaar zijn.

Deze punten zullen ook voor de toekomst een leidraad vormen om te beoordelen of nieuwe ontwikkelingen passend zijn binnen het ENCI-gebied. Ten aanzien van het derde punt, de haalbaarheid, bleek het Plan van Transformatie op onderdelen moeilijker te realiseren dan verwacht. Op basis van nieuwe inzichten worden in deze actualisatie andere keuzes gemaakt. Huidige bijstelling van het Plan van Transformatie maakt het kansrijker dat de voorgestelde resultaten behaald worden.





## Colofon

Dit is een gezamenlijke uitgave van:

Gemeente Maastricht

Provincie Limburg

ENCI Heidelberg

Natuurmonumenten

Stichting Sint Pieter Adembenemend SPA

Foto's | [shutterstock.com](https://www.shutterstock.com)

Grafische vormgeving | Provincie Limburg cluster strategie en communicatie

2107 1164 - oktober 2021



