

Bijlage 3

Analyse Plan van Transformatie en Overeenkomst 2010-2021

1. Inleiding

In dit document is een analyse gemaakt van de inhoud van het Plan van Transformatie ENCI-gebied uit 2009 en de actuele stand van zaken medio 2021. Om de situatie in 2021 goed en transparant te kunnen vergelijken met de uitgangspunten uit 2009 is de indeling van hoofdstuk 2 uit het Plan van Transformatie aangehouden. Het betreft de vier deelgebieden/thema's: groeve, overgangszone, bedrijventerrein en verbindingen/ontsluitingen. Tevens is per deelgebied het onderscheid aangehouden tussen het basispakket en de mogelijke toevoegingen.

In de tabellen zijn in de linker kolom de onderdelen uit het Plan van Transformatie (2009) kort benoemd. Voor een aantal onderwerpen zijn aanvullend ook de afspraken opgenomen uit de Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied (2010). In de rechterkolom van de tabellen is aangegeven wat de stand van zaken in 2021 is: uitgevoerd conform plan, in aangepaste vorm of planning uitgevoerd, of (nog) niet gerealiseerd. Voor zover relevant is in aanvullende tekst een toelichting opgenomen.

Tot slot is per deelgebied een analyse gemaakt van welke aanpassingen er sprake is, ten opzichte van het Plan van Transformatie. Deze analyse vormt de basis voor de vervolgafspraken die zijn opgenomen in het hoofddocument Actualisering Plan van Transformatie 2021.

2.1 Groeve

2.1.1 Uitgangspunten groeve

Plan van Transformatie 2009 (pag. 8): Uitgangspunten voor de vormgeving van de groeve	Situatie 2021
1. <i>Sluit aan bij de visie uit 'verborgen valleien';</i>	√
2. <i>Creëer natuurdiversiteit die aansluit bij de zeldzame en kwetsbare habitats op kalkbodem (kalkgraslanden) en bestaande natuurkwaliteiten (aanwezigheid Oehoe);</i>	√
3. <i>Maak het gebied goed toegankelijk voor verschillende vormen van natuurgerichte recreatie en buitenrecreatie, maar zoneer het gebied zodanig dat natuur daar niet onder lijdt;</i>	De groeve is ingericht conform het zoneringsprincipe uit het Plan van Transformatie en toegankelijk gemaakt. De diepe groeve is nog niet opengesteld voor recreatie.
4. <i>Sluit, waar mogelijk, aan bij de commerciële winning van mergel en maak gebruik van 'werk-met-werk-mogelijkheden';</i>	√
5. <i>Ontzie zoveel mogelijk de natuur- en cultuurhistorisch belangrijke elementen en probeer deze een plaats te geven;</i>	√
6. <i>Het basispakket moet een 'gebruiksklare'groeve opleveren zowel voor natuur als voor recreatie.</i>	√

Overeenkomst (pag. 10 t/m 14)	
4.1 ENCI staakt de commerciële winning uiterlijk op 1 juli 2018.	√
4.3 Wanneer op 1 juli 2018 niet de geplande hoeveelheid te winnen kalksteen uit de Groeve is gewonnen, treden partijen in overleg om te bepalen of de in het Eindafwerkingplan opgenomen afwerking en inrichting wijzigingen behoeven.	Commerciële winning op 31 juni 2018 gestopt Hoeveelheid te winnen kalksteen opgenomen in Eindplan
4.4 ENCI voert de Commerciële Winning met ingang van 1 jan 2010 uit in dienst van de afwerking en inrichting van de Groeve.	Eindplan opgesteld in dienst van afwerking en inrichting
5.1 ENCI realiseert de eindafwerking van de Groeve voor eigen rekening en levert deze uiterlijk 30 juni 2019 volledig op overeenkomstig de Ontgrondingsvergunning, het Plan van Transformatie en Eindplan.	Oplevering volgens eindplan op 30 juni 2019
5.5 ENCI voert uit: opknappen Oehoevallei, vrijmaken top en ontsluiting D'n Observant, dichten toegangen gangenstelsels gelegen in de groeve.	√
6.2 ENCI draagt de groeve uiterlijk op 2 januari 2020 volledig in eigendom over aan de Provincie, die de Groeve vervolgens direct aansluitend in eigendom zal overdragen aan Natuurmonumenten.	Groeve overdracht op 2 januari 2020 (voorafgaande overdrachten conform art. 6.3 en 6.4 uitgevoerd)
7.1 Natuurmonumenten voert het beheer en onderhoud uit voor eigen rekening, tenzij partijen daarover andere afspraken maken.	Zie toelichting
7.2 Natuurmonumenten stelt het gebied open voor publiek.	Zie toelichting
7.3 ENCI beheert de groevedelen tot aan overdracht op basis van een door Natuurmonumenten goed te keuren beheerplan.	Uitgevoerd (tot aan overdracht die inmiddels volledig heeft plaatsgevonden).

2.1.2 Basispakket groeve

Plan van Transformatie 2009 (pag. 10)

Voor het groevegebied omvat het basispakket ten eerste een grote, gevarieerde en natuurlijke groeve met diverse kalkterrassen, steilwanden, kalkhellingen en een centrale waterplas. In de ruwbouw zijn een aantal grote mergelblokken blijven staan om een visuele afscheiding van de Oehoevallei te maken. Naast deze elementen worden er door HC-ENCI ook voorzieningen voor de recreant aangelegd in de vorm van trappen, hellingen, paden en uitzichtplatforms. Het basispakket biedt daarmee een gebruiksklare, aantrekkelijke groeve, voor zowel natuurontwikkeling als de recreant.

Dit basispakket is door ENCI opgeleverd in lijn met het door partijen uitgewerkte Eindplan. Daarbij zijn noodzakelijke en gewenste aanpassingen vastgelegd in wijzigingsprocedures. Daarmee heeft ENCI voldaan aan de ontgrondingsvergunning. Natuurmonumenten is nu als eigenaar verplicht om de huidige inrichting van de groeve in stand te houden en zodanig te beheren dat de natuurwaarden zich verder kunnen ontwikkelen in lijn met de natuurdoelstellingen uit het Plan van Transformatie. Het Eindplan blijft daarbij het kader.

In essentie bestaat het basispakket uit de volgende elementen:

Plan van Transformatie 2009 (pag. 10-15): Basispakket groeve	Situatie 2021
a. 60 hectare natuurlijke biotopen, aansluitend op habitattypen van het Natura2000-gebied Sint-Pietersberg & Jekerdal.	√
b. Een van overmatige bosopslag vrijgemaakte Oehoevallei.	√
c. De met spontane opslag en aanplant dicht gegroeide groeverand wordt sterk uitgedund.	√
d. Een goed toegankelijke groeve met spectaculaire doorzichten en uitzichtspunten.	De groeve is door ENCI fysiek goed toegankelijk gemaakt. De diepe groeve is na overdracht aan Natuurmonumenten nog niet opengesteld voor publiek.
e. Een Observant waarvan de top vrijgemaakt is van bos (uitzicht) en die beter toegankelijk is gemaakt via paden.	√ D'n Observant is een kunstmatige heuvel, aangelegd met dekgrond uit de groeve. In 2011 is een stervormig uitkijkplatform van silex aangelegd en is D'n Observant overgedragen aan Natuurmonumenten.
f. Een geologiewand voor onderzoek, educatie en fossielen zoeken.	√ In 2016 is ENCI in samenwerking met de Nederlandse Geologische Vereniging afdeling Limburg gestart met de inrichting van het gebied nabij de Scharkgroeve voor geologie en paleontologie (inclusief geologiewand).
g. Een goed gezoneerd gebied waar voor vele recreatievormen ruimte is en tevens de natuur niet verstoord wordt.	De groeve is ingericht conform het zoneringsprincipe uit het Plan van Transformatie. Wat betreft het functionele gebruik wordt de zonering op onderdelen aangepast. Zie toelichting. De diepe groeve is nog niet opengesteld voor recreatie.
h. Een centrale waterplas die zowel voor natuur als recreatie gebruikt kan worden (natuurzwemplas).	Deels conform Plan van Transformatie gerealiseerd, de centrale waterplas met natuurfunctie is gerealiseerd maar wordt niet voor recreatie gebruikt. Zie toelichting.
i. Beperking areaal bos in de groeve/boscompensatie. ENCI heeft een herplantverplichting voor 7,5 ha bos. Daarvan is 5 ha in de groeve voorzien en 2,5 ha elders. Naast deze verplichting zal ENCI extra bomen compenseren door 1,5 ha bos of (herstel van) hoogstamboomgaarden en kleine landschapselementen.	√

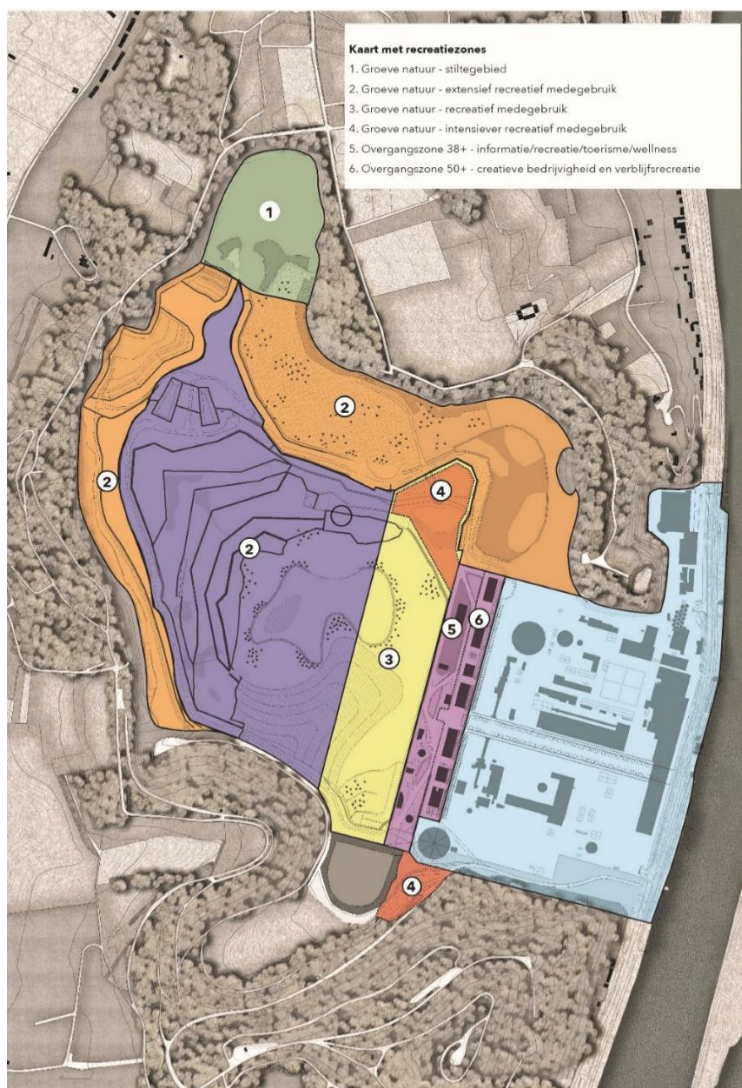
Het basispakket is grotendeels gerealiseerd, met afwijkingen op de punten d, g en h.

ad d: toegankelijkheid groeve

De groeve is vrij toegankelijk vanuit trap Noordzijde en Zuidentree met uitzondering van het diepe groevedeel. Er is geen sluitende beheerexploitatie door het wegvallen van de beoogde provinciale beheersubsidie, omdat er geen zicht is op inkomsten uit erfpacht SOME en het restant uit het ENCI-fonds binnen enkele jaren zal zijn uitgeput. Hierdoor kan het diepe groevedeel niet op een veilige, beheerbare en betaalbare manier worden opengesteld. Natuurmonumenten heeft daarom het alternatief plan DOEN! uitgewerkt voor de ontwikkeling van de lage overgangszone 38+ waarmee de kosten voor het beheer en een veilige openstelling gehele groeve kunnen worden terugverdiend. Dit is opgenomen als bijlage 5.

Ad g: zoneringsprincipe

In het Plan van Transformatie is op het zoneringskaartje het zoneringsprincipe natuur-recreatie groevegebied met de mate/intensiteit van gebruik opgenomen. Dit zoneringsprincipe is in SOME verband nader uitgewerkt in het ambitedocument Recreatievisie. Deze nadere uitwerking vraagt beperkte aanpassing voor de begrenzing van de waterspeelplek. Verder is de Zuidelijke toegangsweg met parkeerplaats opgenomen als onderdeel van de zone intensiever recreatief medegebruik. Op onderstaand kaartje (afbeelding 4 van het document Actualisering Plan van Transformatie) is dit aangepast voorstel opgenomen.



ad h: centrale waterplas voor zowel natuur als recreatie

Ten aanzien van de zwemplas is bij de toelichting op de zonering in het Plan van Transformatie (pag. 14) omschreven:

*Een zwemplas/outdooractiviteiten nabij de westelijke wand van de groeve
In dit deel van de groeve zal het water dat uit de groevewand stroomt terecht komen in een zwemplas van enkele meters diep. In dit gebied, dat aansluit bij de overgangszone, kunnen ook andere outdooractiviteiten een plaats krijgen, net als evenementen die betrekking hebben op natuur of natuurbeleving.*

NB in het Plan van Transformatie is abusievelijk “westelijke wand” omschreven, waar ook ten tijde van het Plan van Transformatie al de oostelijke wand van de groeve bedoeld werd.

In 2013 is geconstateerd dat waterrecreatie in de grote centrale waterplas niet wenselijk was vanwege de volgende redenen:

- Volgens het zoneringsprincipe was de meer intensieve recreatie tegen de oostwand van de groeve nabij de overgangszone bedoeld. De ontwikkeling van een recreatiestrand midden in de groeve past niet bij dit zoneringsprincipe.
- Volgens de huidige wetgeving moeten er voorzieningen en toezicht zijn nabij deze recreatie vorm. Dit aanleggen onder in de groeve is nagenoeg onuitvoerbaar (of leidt tot zeer hoge kosten) en zal leiden tot grotere veiligheidsrisico's.
- De diepe groeve kan zich bij invulling met waterrecreatie niet verder ontwikkelen naar de bedoelde nieuwe kalk/water natuur, zoals in dit deel van de groeve bedoeld was.

Daarom is er gekozen voor een natuurzwemplas aan de oostzijde van de groeve, in de nabijheid van de lage overgangszone op 38+ NAP. In april 2017 is dat deel van de groeve, inclusief de lage overgangszone, opengesteld voor publiek. Vanwege de overweldigende belangstelling ontstonden er vooral rondom de zwemplas, maar ook in de groeve en op het bedrijventerrein van ENCI, onveilige situaties. Daarom is de groeve in juni 2017 tijdelijk afgesloten. Besloten is de natuurzwemplas buiten gebruik te stellen en het thema waterrecreatie opnieuw te overwegen. In 2018 is het Ambitiedocument Recreatie ENCI-gebied vastgesteld, met als uitwerking de Oplossingsrichting Locatie Natuurbad ENCI-gebied.

Op basis daarvan is gekozen om de locatie van de natuurzwemplas in te richten als een waterspeelplek voor gezinnen. Natuurmonumenten heeft dit voorstel verder uitgewerkt als onderdeel van Plan DOEN (bijlage 6).

2.1.3 Toevoegingen groeve

Aanvullend op het basispakket zijn in het Plan van Transformatie optionele toevoegingen benoemd, die de waarde van het gebied kunnen vergroten. Voor het realiseren van deze toevoegingen is de trekkende rol bij SOME neergelegd. SOME heeft dit opgepakt en in samenwerking met de verschillende partners is een aantal bijzondere toevoegingen tot stand gekomen.

Plan van Transformatie 2009 (pag. 16): toevoegingen groeve	Situatie 2021
<p>j. <i>De architectonische toevoegingen aan het bestaande basispakket: fraai vormgegeven trappen en uitzichtspunten;</i></p>	<p>V In 2014 is gestart met aanleg van het uitzichtpunt en de trap die van de Luikerweg naar de groeve voert. Vanaf 2017 is de trap opengesteld voor publiek. Deze voorzieningen zijn inmiddels in eigendom en beheer bij Natuurmonumenten. Verder zijn er door ENCI en Natuurmonumenten verschillende uitkijkpunten over de groeve gerealiseerd.</p>
<p>k. <i>Omzetten van kansen voor natuurbeleving, educatie en cultuur in een levendig en veelzijdig programma;</i></p>	<p>Vanaf 2011 heeft SOME oud ENCI-medewerkers ingezet om als gids bezoekers te ontvangen en daarbij zowel de vorderingen van de uitvoering van het Plan van Transformatie als ook de natuurontwikkeling in de groeve te tonen. In 2013 heeft SOME het informatiecentrum Chalet D'n Observant gebouwd om de grote toestroom van bezoekers te ontvangen en van de benodigde informatie te voorzien. Elk jaar werden er meerdere informatie sessies gehouden en werd de omgeving over de voortgang bijgepraat. Bij het bereiken van mijlpalen werd door studenten en afgestudeerde kunstenaars de bezoekers meegenomen in hun kunstprogramma's waarbij de overgangszone op een andere manier belicht werd.</p>
<p>l. <i>Een in de mergelwand uitgehakt/uitgegraven icoon, bijvoorbeeld een tientallen meters hoge 'Ingel van Mestreech' of replica van 'Bèr';</i></p>	<p>In de jaren 2011-2015 bleek er weinig draagvlak voor een statisch uitgehakt icoon of beeld in de groeve wanden. De geologische opbouw van de vrij liggende kalksteen wanden zijn vooral door de aanwezige silexlagen ongeschikt om een icoon uit te hakken. De geologisch formatie die dat mogelijk wel zijn, liggen op dusdanige hoogte en ongunstige posities dat ook dit niet haalbaar is. In plaats daarvan is gekozen voor een transformatie icoon, waarbij kunstenaars bij het bereiken van verschillende mijlpalen hun beeld van de transformatie vastleggen. SOME is hiervoor de samenwerking aangegaan met Curator dr. Krien Clevis (In Principio) en het Mondriaanfonds te Amsterdam. Zo worden diverse projecten uitgevoerd door jonge (internationale) kunststudenten/kunstenaars.</p>

m. <i>Een aansluiting vanuit het AINSI-complex, al dan niet via het bestaande gangenstelsel naar de groeve;</i>	Technische mogelijkheid van een aansluiting is uitgewerkt, echter vanwege hoge kosten niet gerealiseerd.
n. <i>Versterking van de relatie tussen de groeve en de Sint Pietersberg en onderlinge verbinding van alle belangrijke in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorisch elementen (zoals Hoeve Lichtenberg en hoeve Caestert).</i>	-Scharkgroeve als verbinding -Trap Luikerweg -Uitvoering herbestemmings-onderzoek door Natuurmonumenten om hoeve Lichtenberg in relatie tot de ontwikkeling hotel/welness Overgangszone te verbinden middels een lift (niet verder geconcretiseerd). -Verschillende gesprekken gevoerd met ambtenaren gemeente Visé, nog geen resultaat.
o. <i>Routes over de Maas (watertaxi) en over de grens met België.</i>	Van 2010-2015 is een watertaxi in de zomermaanden vanuit Heugem tot aan ENCI kade ondersteund. Investerings aan ENCI kade zijn niet uitgevoerd.
p. <i>De Scharkgroeve toegankelijk maken zodat deze (onder begeleiding) kan worden bezocht.</i>	V Op basis van het Plan van Transformatie is de Scharkgroeve, die binnen de concessiegrens van ENCI lag, behouden. In 2012-2014 is American Memorial De Schark gerestaureerd en heeft ENCI via een nieuwe 40 meter lange gang de Schark verbonden met de ENCI-groeve.

2.1.4 Aanpassingen groeve ten opzichte van het Plan van Transformatie

Basispakket:

- De functionele zoning ten aanzien van natuurontwikkeling en recreatie is aangepast zoals weergegeven in onderstaand kaartje (afbeelding 5 document actualisering Plan van Transformatie).
- Natuurmonumenten dient de groeve open te stellen voor publiek, met inachtneming van de zoneringsprincipes. De groeve is nog niet opengesteld, dit is in voorbereiding bij Natuurmonumenten. Voor het bezoek van de diepe groeve een gebiedsbijdrage gevraagd worden door Natuurmonumenten. Natuurmonumenten biedt inwoners van Maastricht de mogelijkheid van gratis entree. In bijlage 5 is dit in algemene zin toegelicht. In overleg tussen Natuurmonumenten en de gemeente wordt dit nog nader geconcretiseerd.
- De trap en het uitzichtpunt zijn in eigendom en beheer bij Natuurmonumenten. Zij zullen deze structureel/definitief vrij toegankelijk houden, in lijn met de openbare toegankelijkheid van de lage overgangszone op 38+ NAP zonder entreeheffing/gebiedsbijdrage
- Natuurmonumenten realiseert een waterspeelplek. Het voorstel voor de waterspeelplek is toegelicht in bijlage 6.



Overgangszone en grondbezit:

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

Overig grondbezit

- Enci
- Natuurmonumenten

2.2 Overgangszone

De overgangszone kent twee deelgebieden: de lage overgangszone in de groeve op 38+ NAP en de hoge overgangszone op 50+ NAP op het niveau van het bedrijventerrein. Qua zoning/functionele invulling is de overgangszone op 50+ NAP een gebied van in totaal circa 9 ha. Het deel aan de groeverand (circa 1,35 ha) komt volgens Plan van Transformatie in eigendom van SOME. Invulling van het resterende deel van de overgangszone valt binnen de verantwoordelijkheid van ENCI. In dit de praktijk wordt met de aanduiding “overgangszone 50+” meestal alleen het SOME-deel bedoeld. Die lijn is ook aangehouden in dit stuk.

2.2.1 Uitgangspunten overgangszone

Plan van Transformatie 2009 (pag. 17): Uitgangspunten voor de ontwikkeling van de overgangszone	Situatie 2021
1. <i>Creëer een zorgvuldige overgang tussen bedrijventerrein en de groeve door sturing in de aard van de functie, architectuur, totale bouwvolume en bouwhoogten.</i>	Zie toelichting
2. <i>De overgangszone moet ontwikkelbaar zijn. Eventuele baten moeten ten gunste van de groeve komen.</i>	

3. <i>Het basispakket van de overgangszone moet reeds waardevol zijn, verdere ontwikkelingen moeten goed realiseerbaar zijn.</i>	Zie toelichting
4. <i>Niet alleen ruimtelijk, ook financieel kan de overgangszone een belangrijke meerwaarde voor het gebied bieden. De opbrengsten van deze zone moeten de natuurlijke, recreatieve, geologische, culturele en educatieve waarde van het gebied versterken.</i>	

Zoals eerder omschreven is de overgangszone om verschillende redenen nog niet tot ontwikkeling gekomen. SOME heeft momenteel geen business case waaruit de financiële meerwaarde van de overgangszone voor het gebied blijkt, in de vorm van baten ten gunste van de groeve. De uitgangspunten voor de invulling van het gebied blijven echter onverminderd van kracht als kader voor toekomstige ontwikkelingen van de overgangszone.

2.2.2 Basispakket overgangszone

Plan van Transformatie 2009 (pag. 18-20): Basispakket overgangszone	Situatie 2021
a. <i>Omvang en indeling overgangszone 38+:</i> - <i>deelzone informatie/recreatie/toerisme/wellness.</i> - <i>3,43 ha</i> - <i>bebouwing max 8 meter hoog in max 2 bouwlagen</i> - <i>bebouwingsdichtheid max 15%</i> - <i>parkachtige inrichting</i> - <i>natuurlijke overgang naar groeve</i> - <i>aanblik op steilwanden zo min mogelijk belemmeren</i>	Zie toelichting.
b. <i>Bij wijze van voorbeeld zijn in het Plan van Transformatie op de rand tussen de 38+ zone en de groeve enkele dieper liggende 'balkons' (30 m NAP) aangegeven voor realisaties van bijzondere gebouwen.</i>	Bij de uitwerking is besloten dat aanleg van de balkons vooralsnog geen toegevoegde waarde heeft. Afweging over deze optie kan eventueel alsnog bij de architectonische vormgeving van nieuwe functies plaatsvinden.
c. <i>Opvangvoorziening op 38+ voor kwelwater, op een attractief kwalitatieve hoogwaardige manier vormgegeven.</i>	✓ De wateropvang is meegenomen in ontwerp en realisatie.
d. <i>Natuurmonumenten heeft aangegeven dat zij de 38+ zone (nadat het in haar eigendom is gekomen) in erfpacht wil geven aan SOME.</i>	Dit is gebeurd. Actueel is een voorstel tot aanpassing, zie toelichting in document Actualisatie Plan van Transformatie.
e. <i>Functies overgangszone 38+</i> - <i>horecaterrassen met uitzichtpunten,</i> - <i>terrein voor sport-/outdooractiviteiten,</i> - <i>bijbehorende (wellness-)accommodatie,</i> - <i>culturele functies</i> <i>In de rand van de groeve accent op functies als restaurants/terrassen/ theetuinen, scoutinggebouw, informatiecentra en voorzieningen bij start- en eindpunt voor wandelen, fietsen, etc.</i>	Door vertraging/fasering van het bouwrijp maken is de invulling van de overgangszone 38+ zeer beperkt gebleven. Zie toelichting.

<p>f. <i>Omvang en indeling overgangszone 50+</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Deelzone creatieve bedrijvigheid en verblijfsrecreatie</i> - <i>1,35 ha</i> - <i>bebouwing max 15 meter hoog in max 4 bouwlagen</i> - <i>bebouwingsdichtheid max 70%</i> - <i>voldoende ruimte voor groenvoorzieningen en openbare ruimte</i> - <i>voldoende massa om de overgang naar de aangrenzende industrie functies geleidelijk te laten verlopen.</i> 	<p>Zie toelichting</p>
<p>g. <i>Functies overgangszone 50+</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>bedrijven in categorieën 1, 2 en 3 van de Wet Milieubeheer</i> - <i>functies gerelateerd aan activiteiten op het ENCI-bedrijventerrein zoals industriële businesscentra, R&D-activiteiten,</i> - <i>businesscentra met een flex-spaceconcept,</i> - <i>ruimte voor creatieve beroepen in de vorm van ateliers en ruimte voor ambachtelijke beroepen (à la AINSI),</i> - <i>hotels met restaurants terrassen en uitzichtpunten,</i> - <i>aan een hotel kan een natuurhistorisch museum of andere natuureducatieve functie worden gekoppeld</i> - <i>een hotel moet een aanvulling betekenen op het bestaande aanbod in Maastricht.</i> 	<p>De overgangszone 50+ is bouwrijp opgeleverd, maar nog niet overgedragen en ontwikkeld. Er hebben zich nog geen bedrijven gevestigd. Zie toelichting.</p>
<p>h. <i>Opstellen stedenbouwkundig plan voor overgangszone waarin beeld- en kwaliteitseisen worden geformuleerd. Voor beleving van de gehele overgangszone o.a. criteria:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>aantrekkelijk vormgegeven;</i> - <i>veel groen;</i> - <i>verschillende etages met vrij uitzicht en optimale beleving van de groeve en steilwanden;</i> - <i>verbinding natuurgebied en bedrijventerrein ENCI.</i> <p><i>Voor beleving van de gebouwen o.a. criteria:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>hoge eisen aan architectuur;</i> - <i>bedrijventerrein en overgangszone moeten als één geheel voelen, eigentijdse beleving door nabijheid nieuwbouw en industrieel erfgoed;</i> - <i>'groene' uitstraling gebouwen.</i> 	<p>De stedenbouwkundige kaders zijn globaal vastgelegd in het Eindrapport van de werkgroep Beeldkwaliteitplan (2012). Er is (nog) geen uitgewerkt beeldkwaliteitsplan door de gemeente vastgesteld.</p>
<p>i. <i>Duurzaamheid en energieambities</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>gebouwen moeten zeer energiezuinig zijn/ energie produceren;</i> - <i>certificering gebouwen volgens BREAAAM-systematiek.</i> 	<p>SOME heeft vanwege de hoge kosten besloten af te zien van BREEAM- certificering. De ambitie ten aanzien van duurzaamheid van bebouwing blijft gericht op de BREEAM-systematiek volgens het Plan van Transformatie en Overeenkomst, zonder de certificering te eisen.</p>

<p>j. <i>Afwerkingsniveau basispakket door HC-ENCI:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>bouwrijp opleveren van de overgangszone;</i> - <i>aanleg ontsluitingsweg zuidzijde overgangszone;</i> - <i>aanleg tijdelijke parkeerplaats aan de zuidzijde van de overgangszone;</i> - <i>aanleg wandel/flaneerpad met verlichting</i> - <i>afscherming steile wanden door een houten hekwerk.</i> 	<p>De bouwrijp oplevering van de overgangszone is vertraagd/ gefaseerd. De overige voorzieningen zijn gerealiseerd. Zie toelichting.</p>
--	--

Toelichting ad a/f

De uitgangspunten uit het Plan van Transformatie zijn stedenbouwkundig vertaald in het eindrapport van de werkgroep beeldkwaliteitplan (Satijn+ Architecten, 22 juni 2012). Op basis hiervan heeft SOME een definitief ontwerp laten opstellen door bureau RDVA. Het betreft drie rapporten: Inventarisatie en analyse van opgave, proces en omgeving ENCI-gebied fase 1 (2013); ENCI circuit en overgangszone fase 2 (2014); Definitief Ontwerp overgangszone 38+ (2015). In het definitief ontwerp is uitgegaan van een bebouwd oppervlakte van circa 5% (38+) en 45% (50+). Het definitief ontwerp is de basis voor het bouwrijp maken door ENCI.

Toelichting algemeen

Door vertraging/ fasering van het bouwrijp maken is de invulling van de overgangszone 38+ zeer beperkt gebleven. Deze fasering was noodzakelijk om de commerciële winning tot 1 juli 2018 mogelijk te maken en is in afstemming met SOME doorgevoerd. De overgangszone 50+ is nog niet overgedragen en ontwikkeld.

In 2010 heeft ENCI onderlangs berg d'n Observant een nieuwe weg, voet- en fietspad aangelegd dat eindigt bij de visvijver en het informatiecentrum Chalet d'n Observant. Ook is hier een parkeerplaats aangelegd voor circa 200 auto's. Hiermee is het ENCI-gebied beter toegankelijk gemaakt voor recreanten.

In 2013 startte SOME met een kleine ontvangstruimte nabij de visvijver om daar de bezoekers te kunnen ontvangen. Van hieruit konden bezoekers informatie krijgen over de voortgang op de transformatie van het gebied. Ook het noodzakelijke toezicht en beheer van de reeds opengestelde zuidelijke toegang werd van hieruit aangestuurd. In 2014 en 2015 werd het Chalet d'n Observant door de exploitant aangepast aan de stijgende behoefte van de bezoekers en het gebied. Op 16-4-2015 heeft SOME de grond onder het Chalet d'n Observant in erfpacht gekregen van ENCI. Chalet D'n Observant ligt op niveau 50+ NAP maar maakt functioneel deel uit van de overgangszone 38+.

Toelichting overdracht overgangszone 38+

De overgangszone 38+ Noord is overgedragen per 10-10-2017. Het gebied was op dat moment nog niet volledig bouwrijp. Om toezicht in dit deel van de overgangszone te waarborgen heeft SOME in 2018 initiatief genomen tot vestiging van een horecavoorziening: de tijdelijke horeca Bistro Hoffmanni.

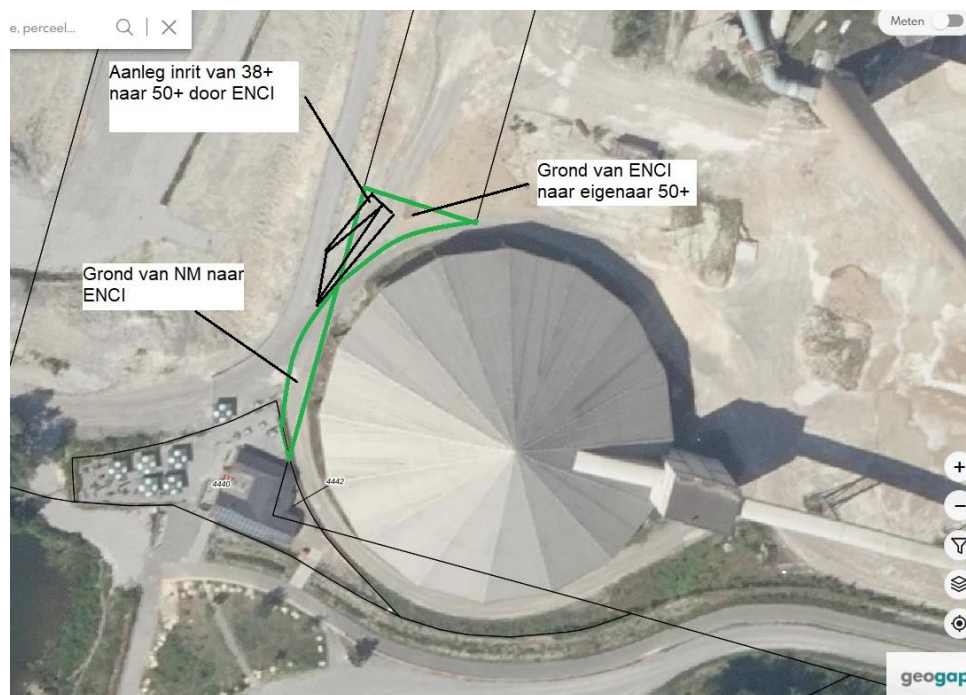
De overgangszone 38+ Zuid is overgedragen per 30-12-2019. Het gebied was op dat moment in principe bouwrijp. De voorzieningen van de verbruikers konden echter nog niet aangesloten worden omdat de aansluitingen naar het openbare net nog niet gereed waren. De finale afwikkeling van deze aansluitingen heeft in het eerste half jaar van 2021 plaatsgevonden.

Toelichting ontwikkeling overgangszone 50+

Het bouwrijp opleveren van de overgangszone 50+ is vertraagd en gefaseerd opgeleverd. Inmiddels is de bouwrijpe inrichting in principe gereed. Twee punten vragen aandacht.

In de Overeenkomst is opgenomen dat ENCI moet zorgdragen voor een afzetting tussen de overgangszone en het bedrijventerrein. Deze afzetting is niet gerealiseerd en heeft vooralsnog geen toegevoegde waarde. De afscheiding dient wel als kwalitatieve verplichting te worden vastgelegd bij de overdracht door ENCI. Definitieve plaatsing dient afgewogen te worden in relatie tot de toekomstige ontwikkelingen.

Volledig bouwrijp zijn van een terrein vereist aansluiting op de openbare weg. Dit is voor de overgangszone 50+ en 38+ voorzien via de centrale allee. Deze kan, in afwachting van de sloop van het Oven 8 complex, nog niet aangelegd worden. Daarom blijft dit voor wat betreft het bouwrijp opleveren van de overgangszone 50+ als kwalitatieve verplichting van ENCI staan. Een tijdelijke toegang kan en moet gerealiseerd worden via de zuidelijke toegangsweg. Hiervoor moeten afspraken vastgelegd worden voor recht van overpad en/of (beperkte) wijziging in de eigendomssituatie. Op onderstaande afbeelding is het voorstel daarvoor indicatief weergegeven.



Bovenstaande aspecten moeten worden meegenomen bij de afwikkeling van de eigendomsoverdracht van de overgangszone 50+.

2.2.3 Toevoegingen overgangszone

Uitgangspunt in het Plan van Transformatie was dat het basispakket een goede basis zou bieden voor toekomstige toevoegingen door SOME: de grondkosten zijn minimaal en de kosten voor het bouwrijp maken liggen bij HC-ENCI. Om de ontwikkeling in gang te zetten zou de stichting starten met een Uitwerkingsplan Overgangszone met de volgende onderdelen.

Plan van Transformatie 2009 (pag. 21): toevoegingen groeve	Situatie 2021
<i>k. Business case</i>	Bij de eerste doorrekeningen uit 2009 en 2017 (RO-groep) leek een sluitende/opbrengst genererende business case haalbaar. Vanwege voortschrijdend inzicht en verdieping op onder meer (gewijzigde) wet- en regelgeving bleek in 2018 (Fakton) dat de enige dekkende business case niet realiseerbaar is zonder grote voorinvesteringen, en onvoldoende dekking biedt voor zowel SOME (organisatie en exploitatie) als Natuurmonumenten (bijdrage beheer groeve). Zie toelichting.
<i>l. Marktbenaderingsstrategie</i>	In 2013 is een eerste summiere marktbenaderingsstrategie opgesteld. Afgesproken is dit nader uit te werken na vaststelling van het bestemmingsplan.
<i>m. Stedenbouwkundige uitwerking met beeldkwaliteitsplan</i>	De stedenbouwkundige kaders zijn globaal vastgelegd in het Eindrapport van de Werkgroep Beeldkwaliteitsplan (2012). Dit is verder uitgewerkt (rapporten RDVA fase 1/2013, fase 2/2014, fase 3/2015). Er is (nog) geen uitgewerkt beeldkwaliteitsplan door de gemeente vastgesteld.
<i>n. Inrichtingsplan met schetsontwerp voor de grote voorzieningen (definitieve parkeervervoorziening)</i>	Op basis van het Eindrapport van de Werkgroep Beeldkwaliteitsplan heeft SOME een definitief ontwerp laten opstellen door bureau RDVA voor de overgangszone 38+ en 50+. Dit ontwerp omvat ook het aangrenzende deel van het bedrijventerrein van ENCI. Afstemming tussen SOME en ENCI over realisatie van dit ontwerp heeft nog niet plaatsgevonden.
<i>o. Investerings- en exploitatiebegroting</i>	Deze is meegenomen in de stukken van de RO-groep (2009/2017), zie opmerkingen onder k.

Toelichting ad k: Businesscase

In de business case die door bureau Fakton is uitgevoerd (eindrapport 12-9-2019) is geconcludeerd dat er wel een business case mogelijk is met een positieve grondexploitatie. Deze variant 4, de “klein commerciële variant”, gaat uit van één commercieel gebouw met verschillende functies (hotel/horeca, bezoekersontvangst, beperkt kantoorvolume) en een schaapskooi met een werkschuur. Echter de erfpachtopbrengsten van SOME zijn in deze variant niet voldoende voor dekking van de volledige beheerkosten van de overgangszone inclusief de kalksteenwand en de organisatiekosten van SOME, én een bijdrage in de kosten van Natuurmonumenten voor beheer van de groeve. Bovendien vraagt ook deze business case een voorfinanciering van verschillende partijen. Tot slot is

vanuit het oogpunt van de milieuwetgeving de verkeersaantrekkende werking en parkeerbehoefte moeilijk inpasbaar zonder aanvullende maatregelen.

2.2.4 Aanpassingen overgangszone ten opzichte van het Plan van Transformatie

- De koers wat betreft de inhoudelijke en functionele invulling van de overgangszone blijft ongewijzigd voor zowel de overgangszone op 38+ NAP als de overgangszone op 50+ NAP. Dat wil zeggen dat nieuwe ontwikkelingen moeten passen binnen de functies die in het Plan van Transformatie voor deze twee deelgebieden zijn opgenomen.
- Wat betreft het ruimtelijke beeld geldt voor de 38+ zone het Definitief Ontwerp van RDVA, dat door SOME is vastgesteld, als kader. Dat ontwerp komt uit op een lager percentage bebouwd oppervlakte (5% in plaats van 15%). Dit ontwerp is de basis geweest van de bouwrijp inrichting door ENCI die inmiddels voltooid is. Door bijstelling van het bebouwingspercentage naar 7% voor de overgangszone 38+ wordt voldoende ruimte gegeven voor ontwikkeling en tegelijk de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Of en wanneer deze maximale bebouwingsdichtheid gerealiseerd kan worden, is nog onzeker. Dat hangt onder meer af van de soort functies en de daarmee samenhangende verkeersaantrekkende werking (parkeer-/verkeersopgave).
- Voor de overgangszone op 50+ NAP was in het Plan van Transformatie een maximaal bebouwingspercentage van 70% vastgelegd. Dit bleek echter moeilijk te realiseren. Het is constructief niet mogelijk tot dicht op de steilwand te bouwen. De voorgestelde 70% zou op het resterende gedeelte leiden tot een vrijwel geheel gesloten bebouwingswand, hetgeen ruimtelijk onwenselijk is. In het Definitief Ontwerp van RDVA is uitgegaan van 45% bebouwd oppervlakte. Bijstelling van het bebouwingspercentage naar 50% voor de overgangszone 50+ zorgt voor een goede balans tussen ontwikkelingsmogelijkheden enerzijds en ruimtelijke kwaliteit anderzijds.
- Verder bleek het een knelpunt dat het functioneel gewenste programma op de overgangszone 50+ een parkeerbehoefte heeft die fysiek niet inpasbaar is op maaiveld bij deze bebouwingsdichtheid. Aangezien gebouwd parkeren op de overgangszone duur is en ten koste gaat van de andere functies, is in het Plan van Transformatie uitgegaan van parkeren op aangrenzend bedrijventerrein van ENCI. Met ENCI zijn (nog) geen afspraken gemaakt over gebruik/overdracht van die gronden en de kosten waren niet gedekt in de business case van de overgangszone. De parkeeroplossing in relatie tot nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden vraagt nog nadere uitwerking.
- Conform Plan van Transformatie is de lage overgangszone inmiddels in (bloot) eigendom overgedragen aan Natuurmonumenten en in erfpacht aan SOME. Voorgesteld wordt dat de ontwikkelrol van de overgangszone 38+ overgedragen wordt aan Natuurmonumenten, waarbij de erfpacht positie van SOME vervalt. Natuurmonumenten zal de overgangszone 38+ voor eigen rekening en risico ontwikkelen binnen de (opnieuw) afgesproken ruimtelijke en functionele kaders en binnen de publiekrechtelijke mogelijkheden. Natuurmonumenten neemt daarbij het beheer en onderhoud van de overgangszone 38+, inclusief het beheer van de steilwand tussen het 38+ en 50+ niveau, over zolang de gemeente eigenaar is. Bij overdracht van de 50+ door gemeente aan een commerciële exploitant zal het eigendom, beheer en onderhoud van de verticale wand overgedragen worden aan deze commerciële ontwikkelaar. Daarbij zal worden vastgelegd dat Natuurmonumenten de volledige route tussen de trap (zijde Luikerweg) en Chalet D'n Observant (zijde Lage Kanaaldijk) structureel/ definitief toegankelijk zal houden voor bezoekers zonder dat er sprake is van gebiedsbijdrage of andere betaling (behoudens parkeertarief).
- De overgangszone 50+ NAP is in kwartaal 2 van 2021 bouwrijp gereed. Wel dient de toegang via de centrale allee gerealiseerd te worden (hetgeen voor ENCI als kwalitatieve verplichting i.r.t de bouwrijp oplevering blijft staan). 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 Maastricht onder te brengen. De gemeente stemt hier onder voorwaarden mee in. Een van die voorwaarden is dat de aansluiting op de centrale allée op de overgangszone 50+ doorgelegd wordt aan de toekomstige ontwikkelende partij.

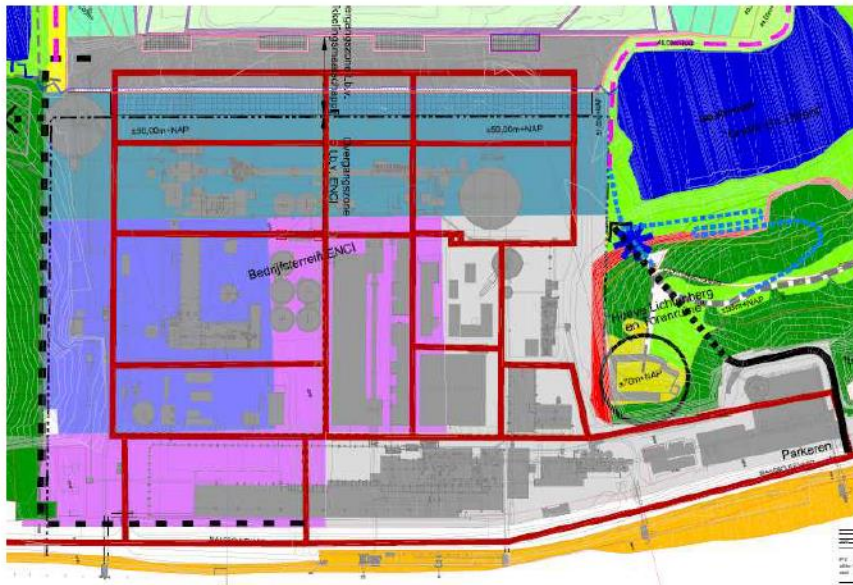
2.3 Bedrijventerrein

2.3.1 Uitgangspunten bedrijventerrein

Plan van Transformatie 2009: uitgangspunten bedrijventerrein (pag. 22)	Situatie 2021
1. <i>Het terrein blijft in eigendom van HC-ENCI en HC-ENCI blijft op een deel van het terrein cementproducten maken</i>	ENCI heeft eind 2019 aangegeven te stoppen met de productie van cement in de locatie Maastricht. Dit is in 2020 geëffectueerd.
2. <i>De transformatie is gericht op innovatie, duurzaamheid en toegevoegde waarde voor de stad (werkgelegenheid, diversificatie van productie) en HC- ENCI</i>	Vooralsnog van toepassing echter gezien het stoppen van de productie van cement door HC- ENCI wellicht te herzien.
3. <i>Nieuwe gebruikers moeten passen in het profiel dat HC-ENCI én de gemeente Maastricht gemeenschappelijk hebben gedefinieerd</i>	Vooralsnog van toepassing echter gezien het stoppen van de productie van cement door HC- ENCI wellicht te herzien.
4. <i>De milieugebruiksruimte zal verlaagd worden en het terrein wordt gezoneerd waarbij minder overlast en uitstoot centraal staat</i>	Nog steeds van toepassing en door het stoppen van Oven 8 gerealiseerd.
5. <i>Openstelling van het bedrijventerrein vindt plaats na sluiting van oven 8</i>	ENCI heeft het bedrijventerrein opengesteld voor vestiging van andere bedrijven. Vanwege de vergunning situatie en beveiliging is het terrein niet openbaar toegankelijk.

De uitgangspunten blijven van toepassing. Indien door het stoppen van de productie van cement door HC-ENCI herziening aan de orde is, zal daarover afstemming en besluitvorming door de Plan van Transformatie partners plaatsvinden.

2.3.2 Basispakket bedrijventerrein



Plan van Transformatie 2009: basispakket bedrijventerrein (pag. 22)	Situatie 2021
<p>a. <i>Omvang en indeling (zie bovenstaande afbeelding, afkomstig uit Plan van Transformatie pagina 23)</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Zone maalbedrijf ENCI (in lichtgrijs weergegeven)</i> 2. <i>Zone cementgebonden activiteiten en groene maakindustrie (in paars aangegeven)</i> 3. <i>Zone handelsactiviteiten (in donkerblauw aangegeven)</i> 4. <i>Zone ovengebied (in licht blauw weergegeven)</i> 5. <i>Zone kadegebied (in oranje weergegeven)</i> 	<p>Indeling en voorgestelde invulling van de zones worden nog steeds aangehouden. Mede vanwege het stoppen van de productie door HC-ENCI is er in de toekomst wellicht aanleiding dit te herzien.</p>
<p>b. <i>Gridstructuur</i> <i>Voor de huidige en toekomstige gebiedsontwikkeling wordt de aanwezige gridstructuur aangehouden. Eventuele nieuwe infrastructuur zal vanuit de gridstructuur worden doorgetrokken.</i></p>	<p>Het aanhouden van de aanwezige gridstructuur blijft een logische keuze aangezien dit kosten bespaart t.a.v. invulling van de infrastructuur. Kosten voor ontwikkeling en realisatie zijn voor rekening ENCI, volgens overeenkomst artikel 9.6. Provincie en Gemeente zullen waar mogelijk meewerken, artikel 9.7.</p>

<p><i>c. Toegang terrein</i> <i>Het bedrijventerrein is tot de sluiting van oven 8 niet openbaar toegankelijk. Na sluiting van de oven komen de terreinen in dit gebied voor de markt beschikbaar. De openstelling en beveiliging van het bedrijventerrein zal op dat moment opnieuw georganiseerd worden. Het bedrijventerrein zal ontsloten worden via een aantrekkelijke en uitnodigende Centrale Allee die kwaliteit uitstraalt.</i></p>	<p>Het bedrijventerrein is opengesteld voor andere bedrijven maar niet publiek toegankelijk. Er geldt nog steeds regelgeving vanuit de Arbowet en omgevingsvergunning t.a.v. veiligheid. Na de sloop van Oven 8 wordt de Centrale Allee aangelegd waarna openstelling en de beveiliging van het terrein op dat moment opnieuw worden georganiseerd. Uitgangspunt blijft daarbij het principe dat in elk geval de centrale allee als toegangsweg naar de overgangszone 50+ publiek toegankelijk moet zijn zoals vastgelegd in de Overeenkomst (art 9.5 en 10.3).</p>
<p><i>d. Milieu-effecten na transformatie</i> <i>Uitgangspunt bij de transformatie van het bedrijventerrein is dat de feitelijk in gebruik zijnde milieugebruiksruimte verder zal afnemen. In bijlage 4 bij het Plan van Transformatie is dit principe verder uitgewerkt.</i></p>	<p>Door het stoppen van Oven 8 is de milieugebruiksruimte afgenomen. Nieuwe ontwikkelingen op het bedrijventerrein in lijn met of afwijkend van het Plan van Transformatie moeten minimaal voldoen aan de afspraken zoals vastgelegd in het Plan van Transformatie (bijlage 4/pag. 57-58). NB mits passend binnen huidige wet- en regelgeving.</p>
<p><i>e. Aanpak milieu-effecten tijdens transformatie</i> <i>Naast de maatregelen die in de vergunning zijn opgenomen, zal HC-ENCI ook nog aanvullende maatregelen nemen.</i></p>	<p>ENCI heeft voldaan aan de eisen ten aanzien van milieu-effecten zoals gespecificeerd in Plan van Transformatie en Overeenkomst: Het wagenpark is vóór 2012 aangepast aan de euro 5 norm voor uitstoot. Vervanging van (stof)filter in cementmolen heeft in 2010 plaatsgevonden. De Installatie van de Low-NOx brander is in 2010 gerealiseerd.</p>
<p><i>f. Toelaatbaarheid van bedrijven op het ENCI-terrein</i> <i>Bedrijven die zich op het terrein willen vestigen, moeten aan een aantal randvoorwaarden voldoen. ENCI zal deze als eigenaar/verhuurder toepassen. Verder moet het bedrijf voldoen aan het gestelde profiel. De randvoorwaarden die door HC-ENCI en gemeente Maastricht zijn opgesteld, dienen te worden toegepast.</i></p>	<p>De randvoorwaarden die door HC-ENCI en gemeente Maastricht zijn opgesteld, worden toegepast (10-criteria toets). Dit blijft aan de orde bij nieuwe ontwikkelingen. De afspraken ten aanzien van beoordeling (voortuitlopend op het reguliere publiekrechtelijke traject) blijven gelden. ENCI is in 2010 gestart met het verhuren van delen van het terrein/gebouwen, volgens overeenkomst art 9.2, 9.3 en 9.4.</p>
<p><i>g. Bedrijventerrein in relatie tot haar omgeving</i> <i>Het bedrijventerrein moet in een breder verband worden gezien, namelijk in relatie tot de overgangszone en de groeve. Dit stelt hoge eisen aan de stedenbouwkundige invulling. Er zal één stedenbouwkundig plan gemaakt worden voor bedrijventerrein én overgangszone. Hier ligt een eerste belangrijke taak voor de Ontwikkelingsmaatschappij.</i></p>	<p>Een stedenbouwkundig plan dat aansluit op de overgangszone is opgesteld door RDVA: Transformatie ENCI-gebied fase 5 bedrijventerrein (zonder datum). Dit zoals vastgelegd in de Overeenkomst art 9.1.</p>

<p><i>h. Behoud industrieel erfgoed</i> <i>Nieuwbouw en industrieel erfgoed zullen in elkaars nabijheid vertrouwdheid en eigentijdse beleving moeten oproepen. Gebouwen mogen niet het gevoel en de beleving oproepen dat men van de ene zone in de andere zone terecht komt. Het gebied moet voelen als één. Eén aaneengesloten gebied met veel groen. Een gebied dat zeer aangenaam aanvoelt en waar men zich direct thuis voelt. Een gebied waar men graag wil werken. Een gebied dat uitdaagt en inspireert. Dit te vertalen in ruimte, gebouwen en materiaalkeuze is dé opgave. HC-ENCI zal, als eigenaar van het terrein, hiervoor zorgdragen.</i></p>	<p>Er heeft tot op heden nog geen nieuwbouw plaats gevonden. Op het gebied van behoud van industrieel erfgoed loopt vanaf medio 2021 een Cultuur Historisch onderzoek op verzoek van de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Zie toelichting.</p>
<p><i>i. Duurzaamheid en Energie-ambities</i> <i>Gebouwen moeten zeer energiezuinig zijn; liefst energie produceren. Voordat met de bouw van een object gestart wordt, wordt het ontwerp onderworpen aan de duurzaamheidsmeetlat BREEAM en na oplevering dient elk gebouw volgens de BREEAM-systematiek te worden gecertificeerd (zie ook het duurzaamheidsbeleid in de overgangszone).</i></p>	<p>Er heeft tot op heden nog geen nieuwbouw plaats gevonden. SOME heeft vanwege de hoge kosten besloten af te zien van BREAAAM- certificering. De ambitie ten aanzien van duurzaamheid van bebouwing blijft gericht op de BREEAM-systematiek volgens het Plan van Transformatie en Overeenkomst, zonder de certificering te eisen.</p>
<p>Overeenkomst (pag. 10 en 17)</p>	
<p><i>Art. 4.5 ENCI staakt het gebruik van de op het bedrijventerrein aanwezige Oven 8.</i> <i>4.6 In de periode van 1 juli 2018 t/m 30 juni 2019 mag ENCI de kalksteen die vrijkomt bij de eindafwerking nog verwerken tot klinker.</i> <i>4.7 Nadat Oven 8 buiten bedrijf is gesteld, zal ENCI deze slopen en de restanten verwijderen. Partijen kunnen daarvan afwijken Indien er een cultuurhistorische-recreatieve bestemming voor is.</i></p>	<p>Oven 8 is in februari 2019 definitief uit bedrijf genomen na het verwerken van de laatste vrijgekomen kalksteen uit de eindafwerking. ENCI is in 2018 gestart met de voorbereiding van de Oven sloop. Zie verder toelichting.</p>

Toelichting

Door het stoppen van de gehele cementproductie door ENCI op de locatie Maastricht is een belangrijk uitgangspunt t.a.v. de visie op de profielkeuze uit 2009 veranderd. Dit omdat de reden voor nieuw te vestigen bedrijven, afhankelijkheid van technische of commerciële aspecten van de cementproductie, niet meer aan de orde is.

Het feit dat gedurende de looptijd van het Plan van Transformatie ook de wetgeving t.a.v. stikstof emissie en depositie is aangepast, maakt wellicht ook een aanpassing van de toekomstvisie van het bedrijventerrein noodzakelijk.

ENCI is in 2018 gestart met de voorbereiding van de sloop oven 8. Diverse onderzoeken en vergunningsaanvragen, noodzakelijk voor de uiteindelijke slooemelding, zijn uitgevoerd. Het slooibestek is opgesteld en de aanbesteding gestart. Fysiek is oven 8 sloop gereed gemaakt door het ledigen van alle silo's en alle verbindingen los te koppelen. Op verzoek van Gemeente Maastricht en

Provincie is gevraagd geen onomkeerbare stappen te nemen in zake sloop ten behoeve van het uitvoeren van een Cultuur Historisch onderzoek op verzoek van Minister van Engelshoven van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Dit onderzoek scheidt een transformatiekader waarin de kansen en de beperkingen/knelpunten op heldere wijze inzichtelijk gemaakt en worden parallel daaraan oplossingsperspectieven aangedragen in de vorm van ruimtelijke ontwikkelingsscenario's. Het zal duidelijk zijn dat de sloop omvang en planning hierdoor beïnvloed worden.

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. Hiervoor dient eerst het cultuurhistorisch onderzoek afgerond te worden en zodat ENCI inzicht krijgt naar de invloed van dit onderzoek op de herontwikkeling van het bedrijventerrein.

Op termijn zal er tussen de partners binnen het Plan van Transformatie opnieuw afgestemd moeten worden in welke richting het bedrijventerrein zich verder kan ontwikkelen met nieuwe uitgangspunten als basis. Dit vraagt op een later moment om aanvullende besluitvorming.

2.3.3 Toevoegingen bedrijventerrein

In het Plan van Transformatie zijn geen toevoegingen benoemd ten aanzien van het bedrijventerrein.

2.3.4 Aanpassingen bedrijventerrein ten opzichte van het Plan van Transformatie

- Uitgangspunt voor het Plan van Transformatie voor het bedrijventerrein was dat HC-ENCI cement zou blijven produceren op het bedrijventerrein. Inmiddels is de productie volledig gestopt.
- Uitgangspunt in het Plan van Transformatie is dat het terrein in eigendom zou blijven van HC-ENCI, en dat HC-ENCI zou overgaan tot ontwikkeling met andere vormen van bedrijvigheid. Momenteel vindt er binnen het bedrijf een heroverweging plaats. De verwachting is dat het bedrijventerrein verkocht zal worden. In de Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie zijn afspraken vastgelegd die gelden in geval van contract overname. Dit houdt onder meer in dat de verplichtingen van HC-ENCI, voor zover nog niet uitgevoerd/nagekomen, dienen te worden doorgelegd aan de overnemende partij. Ook dient HC-ENCI de andere partijen schriftelijk te informeren zodra er een voornemen tot eigendomsoverdracht van het bedrijventerrein is.
- De uitgangspunten voor de invulling van het bedrijventerrein blijven van toepassing. Indien door het stoppen van de productie van cement door HC-ENCI en/of verkoop van het terrein herziening aan de orde is, zal daarover nadere afstemming en besluitvorming door de Plan van Transformatie partners moeten plaatsvinden.
- Ten aanzien van de sloop van Oven 8 is in de Overeenkomst opgenomen:
Nadat Oven 8 buiten gebruik is gesteld, zal ENCI deze slopen en de restanten verwijderen. In afwijking daarvan kunnen partijen bepalen dat aan de Oven 8 een alternatieve, cultuurhistorisch-recreatieve bestemming wordt gegeven, Als op het moment van sluiting van Oven 8 geen alternatief is gevonden, dan wordt Oven 8 binnen een half jaar daarna door ENCI gesloopt. Hoewel er op het moment van sluiting (medio 2019) geen alternatieve bestemming was gevonden, is er mede door inbreng vanuit de landelijke Commissie Herbestemming, alsnog een discussie op gang gekomen over de mogelijkheid van behoud en herbestemming van het Oven 8 complex. Ten tijde van het stopzetten van de oven was ENCI bezig met voorbereiding van de sloop. Mede vanwege de aangescherpte stikstof vereisten waren aanvullende onderzoeken

noodzakelijk. Inmiddels is door de provincie de soortenonthefing i.h.k.v. de Wet Natuurbescherming verleend.

2.4 Verbindingen en ontsluiting

2.4.1 Uitgangspunten verbindingen en ontsluitingen

Plan van Transformatie 2009: uitgangspunten verbindingen en ontsluitingen (pag. 26)	Situatie 2021
<p><i>Goede verbindingen en een goede ontsluiting is cruciaal voor de transformatie. Als de groeve en de overgangszone niet toegankelijk zijn en niet opgenomen zijn in een groter netwerk, dan zal er geen ontwikkeling plaatsvinden. Goede verbindingen hebben ook een meerwaarde buiten het ENCI-gebied. Door de verknoping van het ENCI-gebied aan de omgeving ontstaat er een grotere aantrekkingskracht van het gehele gebied rond de St. Pieterberg.</i></p>	<p>Deze algemene uitgangspunten zijn onverminderd van kracht.</p>

2.4.2 Basispakket verbindingen en ontsluitingen

Plan van Transformatie 2009: basispakket verbindingen en ontsluitingen (pag. 26)	Situatie 2021
<p><i>a. HC-ENCI zal aan de zuidzijde van het bedrijventerrein (onderlangs de Observant) een weg aanleggen die aansluit op de groeve en de overgangszone. Naast de overgangszone zal ook een parkeerterrein worden aangelegd.</i></p>	<p>In 2010 heeft HC-ENCI 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 parkeerplaats aangelegd voor 200 auto's. Hiermee is het ENCI-gebied beter toegankelijk gemaakt voor recreanten.</p>
<p><i>b. Na sluiting van Oven 8 zal HC-ENCI een Centrale Allée realiseren over het bedrijventerrein richting de overgangszone. Daarmee wordt het gehele ENCI-gebied goed toegankelijk en verbonden met de Lage Kanaaldijk.</i></p> <p><i>(Zie ook Plan van Transformatie pag. 24/bovenstaande paragraaf 2.3.2 punt c): Het bedrijventerrein zal ontsloten worden via een aantrekkelijke en uitnodigende Centrale Allee die kwaliteit uitstraalt.</i></p>	<p>HC-ENCI heeft een ontwerp opgesteld voor de Centrale Allee. Het bedrijventerrein is nog niet opengesteld. Er geldt nog steeds regelgeving vanuit de Arbowet en omgevingsvergunning t.a.v. veiligheid. Na de sloop van Oven 8 wordt de Centrale Allee aangelegd waarna openstelling en de beveiliging van het terrein op dat moment opnieuw worden georganiseerd. De verplichting tot realisatie blijft van kracht. Daarbij wordt vastgehouden aan een publiek toegankelijke Centrale Allee zoals vastgelegd in de Overeenkomst (art 9.5 en 10.3).</p>

<p>c. <i>In de overgangszone wordt een half verhard pad aangelegd voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer. Daarmee wordt de overgangszone goed ontsloten.</i></p>	<p>In de overgangszone op 38+ NAP en 50+ NAP is dit pad aangelegd.</p>
<p>d. <i>De groeve wordt goed ontsloten door het aanleggen van diverse toegangen, trappen en halfverharde paden. Een goede aansluiting op het bestaande netwerk van paden en voorzieningen is daarbij zeer wenselijk. Dit zal aan bod komen in het Eindplan.</i></p>	<p>De toegangen tot de groeve zijn gerealiseerd middels de trap aan de zijde van de Luikerweg en de zuidelijke toegangsweg. Deze zijn goed aangesloten op het bestaande netwerk van paden in de omgeving. De aanleg van paden in de groeve zijn opgenomen in het Eindplan en conform dat plan uitgevoerd.</p>

2.4.3 Toevoegingen verbindingen en ontsluitingen

Plan van Transformatie 2009: toekomstige toevoegingen verbindingen en ontsluitingen (pag. 26)	Situatie 2021
<p>e. Het projectgebied is goed bereikbaar over de weg. Uitvoering van het Plan van Transformatie kan leiden tot extra verkeer op de Kennedybrug en de Maasboulevard. Om dit te voorkomen evenals bijkomende overschrijding van de geluidsnormen en stofconcentraties is het nodig dat alternatieven voor autoverkeer worden benut.</p>	<p>Zie toelichting.</p>
<p>f. De gemeente en provincie zullen in overleg met Veolia en TEC gaan om de busverbindingen te verbeteren zodra de verkeersontwikkelingen dat noodzakelijk maken.</p>	<p>Afstemming met de openbaar vervoer aanbieders heeft nog niet plaatsgevonden. Dit zal worden opgepakt in relatie tot de ontwikkeling van nieuwe functies met een sterke verkeersaantrekkende werking.</p>
<p>g. De mogelijkheden voor fietsverkeer naar het gebied moet worden opgewaardeerd: verbetering fietspad aan de Maas, bewegwijzering en voorrangsregeling in combinatie met goede voorzieningen in het gebied zoals stalling en fietspaden.</p>	<p>Langs de zuidelijke toegangsweg is een fietspad aangelegd. Op de parkeerplaats nabij de visvijver en aan de noordzijde bij de trap zijn fietsenrekken geplaatst. Ook zijn er speciale voorzieningen zoals een afsputplek voor mountainbikes. Voor de route naar het gebied moeten nog verbeteringen plaatsvinden.</p>

<p>h. Buiten het plangebied zijn op enkele plekken nog (beperkte) aanvullende paden of herstel/verbetering van bestaande paden. Hetzelfde geldt voor bewegwijzering en kleine voorzieningen als hekwerken en fietsenstallingen. SOME zal hiervoor de diverse eigenaren benaderen.</p>	<p><i>Bij de aanleg van de zuidelijke toegangsweg in 2010 is door SOME in overleg met ENCI en de Gemeente Maastricht de aansluitingen op de openbare weg gerealiseerd.</i></p> <p><i>In 2011-2014 zijn nieuwe en bestaande paden tussen de Overgangszone en het Belgische deel van de Sint Pietersberg samen met Natuurmonumenten, Natagora, Natuurpunt en de gemeente Riemst en Vise aangelegd en/of verbeterd.</i></p> <p><i>Bij de aanleg van de Trap Luikerweg in 2015 is door SOME in overleg met ENCI en Natuurmonumenten de aansluiting met de bestaande Luikerweg gemaakt.</i></p>
<p>i. Er is ook ruimte in de plannen voor verbindingen over water. Hiervoor zal particulier initiatief worden benaderd door de gemeente Maastricht en door gemeente, provincie en SOME en overleg worden gestart met de Waalse overheden.</p>	<p>Van 2010-2015 is een watertaxi in de zomermaanden vanuit Heugem tot aan ENCI kade ondersteund. Verdere afstemming/uitwerking over verbindingen over water kunnen eventueel worden opgepakt in relatie tot de ontwikkeling van nieuwe functies.</p>

Ad e. Alternatieven voor autoverkeer

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.

Bij het opstellen van het ontwerp-bestemmingsplan was dit, in aanvulling op de autonome verkeerstoename op de toegangsroutes, een belangrijk knelpunt. 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. In het Plan van Transformatie zijn verschillende alternatieven benoemd en door SOME 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). Dit waren aansprekende ideeën die echter grote investeringen vereisten, 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 verkeersaantrekkende werking is, welke knelpunten dit mogelijk oplevert en met welke maatregelen deze zullen worden opgelost.

2.4.4 Aanpassingen verbindingen en ontsluitingen ten opzichte van het Plan van Transformatie

- De Centrale Allee is nog niet gerealiseerd vanwege de aangepaste fasering. Dit is niet zozeer een aanpassing maar wel een openstaande verplichting waar HC-ENCI na sloop van Oven 8 complex alsnog aan zal voldoen. In de Overeenkomst is opgenomen dat, indien Oven 8 gehandhaafd wordt, de Centrale Allee ter plaatse onder of om Oven 8 gerealiseerd wordt.
- 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 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. Hiertoe wil zij de gronden van ENCI verwerven.
- 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 streeft ernaar eind 2021 de parkeerheffing weer te effectueren.