



Samenvatting

Het college legt het Raadsvoorstel Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

De gemeente werkt sinds 2010 samen met Provincie, ENCI, Natuurmonumenten, Stichting Sint-Pietersberg Adembenemend (SPA) en Stichting OntwikkelingsMaatschappij ENCI-gebied (SOME) aan de uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied. Na ruim 10 jaar blijkt bijstelling van dit Plan noodzakelijk. Partijen hebben gezamenlijk een voorstel voor actualisatie opgesteld.

Aan de raad wordt instemming met dit voorstel gevraagd. Instemming van de raad leidt, mits de andere partijen ook instemmen, tot een aangepast Plan van Transformatie. Zowel de ontwikkelende als de toezichhoudende rol van SOME wordt dan anders ingevuld. De stichting kan worden opgeheven. De samenwerking tussen partijen wordt anders ingericht. Natuurmonumenten zal de lage overgangszone (38+) verder ontwikkelen, in relatie tot de openstelling van de diepe groeve. De hoge overgangszone (50+) komt in eigendom bij de gemeente. ENCI moet haar resterende verplichtingen voldoen, of deze bij verkoop overdragen aan een nieuwe eigenaar. Als er meer zicht is op de toekomst van het bedrijventerrein kan de gemeente de hoge overgangszone onder voorwaarden overdragen aan een ontwikkelende partij.

Beslispunten

1. Instemmen om bijgaande raadsvoorstel Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.
2. Portefeuillehouder mandateren voor het doen van ondergeschikte aanpassingen inclusief redactie/opmaak van het raadsvoorstel en de bijlagen.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 5 oktober 2021:

Conform.



Aanleiding

Dit collegevoorstel dient ter besluitvorming over het aanbieden aan de gemeenteraad van raadsvoorstel Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied, en het voorgestelde proces met de gemeenteraad.

Het College heeft op 17 december 2019 ingestemd met een proces waarbij in stappen naar een nieuwe afweging voor het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) wordt gekomen. Als eerste stap is op 9 juni 2020 het gemeentelijk Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied vastgesteld in de raad. Op basis van de uitgangspunten in dit Startdocument is het college in gesprek gegaan met de overige partners die betrokken zijn bij het PvT. Naast de gemeente zijn dit: provincie Limburg, ENCI, Natuurmonumenten, Stichting Sint Pietersberg Adembenemend (SPA) en Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI (SOME). Deze partijen hebben gewerkt aan een gezamenlijk gedragen voorstel tot bijstelling van het PvT. Dit voorstel wordt ter instemming aan alle partijen voorgelegd. Voor de gemeente gebeurt dit via het bijgevoegde raadsvoorstel.

1. Context

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming aan het 'Plan van Transformatie ENCI-gebied'
- Collegebesluit 23 februari 2010: instemming met de 'Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie', deze is ter kennisname voorgelegd aan de raad.
- Op 5 oktober 2010 heeft het college aan de raad verzocht haar wensen en bedenking over de voorgelegde statuten van SOME kenbaar te maken.
- Raadsbesluit 9 juni 2020: instemming met het Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied.
- Raadsbesluit 6 oktober 2020: Omgevingsvisie Maastricht 2040; het voorstel sluit aan bij de opgave voor het ENCI-gebied zoals opgenomen in de Omgevingsvisie

In het Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied heeft de raad de richting voor de bijstelling van het PvT vastgesteld. Bij het opstellen van het voorstel tot actualisatie heeft de gemeente deze richting ingebracht in het overleg met de partners. Dankzij het Startdocument als sturingsmiddel is bereikt dat het voorstel aansluit op het grootste deel van de 23 beslispunten van de gemeente. In het raadsvoorstel en de daarbij horende bijlage 3 is per beslispunt van het Startdocument aangegeven of/hoe dit is meegenomen in de afweging.



2. Gewenste situatie

De samenwerking vanuit het Plan van Transformatie heeft in ruim 10 jaar al veel opgeleverd voor het ENCI-gebied. In bijlagen 2.0 en 2.3 zijn de resultaten voor de periode 2010-2021 omschreven. Het bleek echter niet haalbaar om alle punten conform (planning/fasering in) het PvT uit te voeren. Vanwege verschillende dilemma's is er vertraging opgelopen en/of zijn aanpassingen van het Plan van Transformatie noodzakelijk. Ook deze punten zijn toegelicht in bijlage 2.0.

Gezamenlijk hebben de partijen geconcludeerd dat het ENCI-gebied nog niet is afgerond en dat ze willen komen tot een afronding die recht doet aan de aanwezige en potentiële waardes van het gebied. Om te komen tot een afronding wordt de eerste stap gezet door middel van de voorliggende actualisatie. Besluitvorming hierover vindt bij alle betrokken partijen (separaat) plaats.

In het voorstel tot Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021 (bijlage 2.0) is aangegeven dat de gewenste ontwikkelrichting van het gebied, zoals vastgelegd in het Plan van Transformatie 2009 in grote lijnen in stand blijft. De belangrijkste onderdelen waar aanpassing aan de orde is, worden in het raadsvoorstel nader toegelicht. Het betreft de volgende vier hoofdthema's:

- a) het vervallen van de ontwikkelende en toezichhoudende rol van SOME en de gewijzigde 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;
- b) het recht van erfpacht en de ontwikkelrol voor de lage overgangszone 38+: deze verschuift van SOME naar Natuurmonumenten, zodat zij dit gebied vanuit hun businesscase kunnen ontwikkelen om zo zelf voldoende financiële middelen voor het beheer van de groeve te genereren;
- c) het eigendom en de ontwikkelrol van de hoge overgangszone 50+: deze verschuift van SOME naar de gemeente, om op een later moment, als er meer zicht is op de toekomstige invulling van het bedrijventerrein, tot overdracht aan een ontwikkelende partij te komen;
- d) het stoppen van de cementproductie door ENCI en het voornemen tot verkoop van het bedrijventerrein.

Omdat het wijzigingen betreft ten opzichte van het PvT waar de raad in 2009 mee heeft ingestemd, wordt voor de gemeente instemming aan de raad gevraagd over het voorstel tot actualisatie. Daarnaast is er sprake van financiële consequenties die onder het budgetrecht van de raad vallen, deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5 financiën van het raadsvoorstel.



3. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

N.v.t.

4. Effect op de openbare ruimte

N.v.t.

5. Personeel en organisatie

N.v.t.

6. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

N.v.t.

7. Financiën

De financiële consequenties van het voorstel zijn in vier onderdelen te beschouwen: financiële behoefte voor 2021, 2022 en vanaf 2023, en de GREX voor de overgangszone 50+. In hoofdstuk 5 van het raadsvoorstel zijn de financiële consequenties van het voorstel weergegeven, die onderstaand in grote lijnen worden toegelicht.

8.1 Financiële behoefte 2021

Voor wat betreft het lopende begrotingsjaar 2021 worden de kosten ingeschat op € 454.000. Dit betreft onder meer de gemeentelijke apparaatskosten en de kosten van SOME over 2021. Dit deel van de kosten kan gedekt worden binnen de beschikbare ruimte in de begroting 2021. Daarnaast vereist besluitvorming, vanwege het opheffen van de ontwikkelrol van SOME, het afboeken als verlies van de lening ad € 250.000. Hiervoor is geen dekking voorzien. Aan de raad wordt voorgesteld om de niet afgedekte kosten op te nemen als een tekort binnen de jaarrekening 2021. Tegelijkertijd wordt voorgesteld om de reservering in het MJIP voor het ENCI-gebied ter hoogte van € 300.000 vrij te laten vallen.

8.2 Financiële behoefte 2022

Voor 2022 is een inschatting gemaakt van de apparaatskosten, die onder meer aan de orde zijn vanwege de afwikkeling van de voorliggende besluitvorming (o.a. liquidatie van de stichting, grondoverdrachten, inrichten van de nieuwe samenwerkingsvorm). Ook is er rekening gehouden met communicatiekosten en de gemeentelijke bijdrage voor de grondexploitatie van het door de gemeente over te nemen deelgebied overgangszone 50+. Naar verwachting kunnen deze kosten voor 2022, in totaal ingeschat op € 167.000, afgedekt worden uit de reguliere budgetten binnen de



begroting 2022. De kosten van een eventuele analyse van de mogelijkheid om als gemeente een andere rol op te zoeken ten aanzien van het bedrijventerrein, zijn als PM-post opgenomen.

Tevens zal de liquidatie van de stichting in 2022 financieel zijn beslag krijgen. Naast liquidatiekosten zoals externe (juridische en administratieve) ondersteuning en notariskosten, zijn er mogelijk ook potentiële opbrengsten, bijvoorbeeld uit de mogelijke verkoop van het (gedeeltelijke) eigendom van SOME van Chalet D'n Observant. Indien de kosten niet (volledig) kunnen worden afgedekt door potentiële opbrengsten van SOME, zullen deze kosten neergelegd worden bij de huidige drie financierende partijen (gemeente, provincie, ENCI). De afrekening van het saldo van de liquidatie van SOME is als PM-post opgenomen.

8.3 Financiële behoefte vanaf 2023

In het kader van de planning en control zal in 2022 bekeken worden hoe de financiële behoefte binnen het ENCI-dossier zich ontwikkelt en of/in hoeverre er in de daaropvolgende jaren vrijval te verwachten is ten aanzien van de huidige begrotingsafspraken (budget € 167.000).

Vooralsnog wordt rekening gehouden met het doorlopen van de samenwerking tot en met 2026, waarvoor (naar verwachting beperktere) apparaatskosten voor de gemeentelijke inbreng aan de orde zijn. Verdere inzet is afhankelijk van de thema's die benoemd zijn in de apparaatskosten van 2022. Tot slot wordt tot en met 2026 rekening gehouden met de gemeentelijke bijdrage in de GREX (zie volgende paragraaf) van circa € 5.000/jaar.

8.4 Grondexploitatie (GREX) ENCI gebiedsontwikkeling Transformatiezone 50+

Het voorliggende voorstel gaat uit van de eigendomsoverdracht van de overgangszone 50+ NAP voor € 1 van ENCI aan de gemeente (in plaats van aan SOME). In het geval van overdracht van de overgangszone 50+ aan een ontwikkelende partij zal de grondopbrengst, na aftrek van de gemeentelijke kosten, verdeeld worden tussen de partijen die in de huidige besluitvorming geconfronteerd worden met het afboeken van de lening van SOME (gemeente, provincie en ENCI). Hiertoe is een grondexploitatie opgesteld waar de drie partijen in zullen deelnemen. Verkoop van de grond is mede afhankelijk van de verkoop van het bedrijventerrein van ENCI en de koers die de nieuwe eigenaar wil inzetten voor het bedrijventerrein.

Vanwege de onzekerheid over de toekomstige ontwikkelingen is niet op voorhand aan te geven óf en op welke termijn een dergelijke overdracht gaat plaatsvinden, noch hoe hoog de potentiële opbrengst zou kunnen zijn. Partijen gaan er vooralsnog uit dat afronding van de GREX binnen vijf jaar (ultimo 2026) mogelijk zou moeten zijn. Provincie en ENCI hebben aangegeven de bijdrage in de kosten bij aanvang voor de periode van 5 jaar te willen betalen aan de gemeente. In het raadsvoorstel zijn de



verwachte resultaten van de grondexploitatie op hoofdlijnen weergegeven, zie onderstaande tabel.

GREX ENCI gebiedsontwikkeling Transformatiezone 50+	
Kosten/uitgaven	€ 565.000
Opbrengsten	€ 812.000
Geraamd overschot gemeente	€ 247.000

De gemeente zal een inspanningsverplichting aangaan om deze opbrengst te realiseren en zo het afboeken van de lening ad € 250.000 (paragraaf 8.1) achteraf enigszins proberen goed te maken.

8. Aanbestedingen

N.v.t.

9. Participatie tot heden

Alle PvT partners (gemeente, provincie, ENCI, Natuurmonumenten, SPA en SOME) zijn intensief betrokken bij opstelling van het voorstel. Alle bestuurders/directies hebben ingestemd om het voorstel (bijlage 2.0) ter besluitvorming bij de eigen achterban/gremia voor te leggen.

De raad, bewoners en overige geïnteresseerden zijn in de afgelopen jaren op verschillende momenten geïnformeerd over en betrokken bij (de afweging over) de ontwikkelingen in het ENCI-dossier. De dilemma's rondom het PvT en de scenariokeuze kwamen onder meer aan de orde via de informatieronde van 28 augustus 2018, de stadsronde van 17 november 2018 en de informatieronde van 27 augustus 2019. Voor besluitvorming over het Startdocument heeft een Informatie-/Stadsronde plaatsgevonden op 1 februari 2020, gevolgd door een aanvullende Stadsronde op 18 februari 2020. Tevens is tussentijds aan de raad nadere informatie verstrekt door middel van verschillende raadsinformatiebrieven en beantwoording van artikel 47 vragen. De relevante stukken zijn terug te vinden in het [raadsdossier ENCI](#). Op 9 juni 2021 heeft het college de raad op de hoogte gesteld van de stand van zaken in een (digitale) Informatiebijeenkomst.

10. Voorstel

1. Instemmen om bijgaande raadsvoorstel Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad.



2. Portefuillehouder mandateren voor het doen van ondergeschikte aanpassingen inclusief redactie/opmaak van het raadsvoorstel en de bijlagen.

11. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het proces om te komen tot vaststelling van het Startdocument, is als volgt:

- 16 oktober 2021: Stadsronde over bijstelling van het Plan van Transformatie ENCI-gebied op locatie AINSI. De oplegger hiervoor, volgens de nieuwe format van een domeinvergadering, is opgenomen als bijlage B5.
- 2 november 2021: bespreking van het raadsvoorstel in de Domeinvergadering Fysiek.
- 9 november 2021: vaststelling Raadsvoorstel Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Separaat wordt het voorstel voor actualisatie van het Plan van Transformatie door de andere betrokken partijen ter instemming voorgelegd aan hun besluitvormende organen. De verdere vervolgstappen na besluitvorming door alle betrokken partijen zijn toegelicht in het raadsvoorstel hoofdstuk 6 Vervolg.