



Raadsvergadering	
Volgnummer	93-2021
Onderwerp	Bijstelling Plan van Transformatie ENCI-gebied
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2021-27781
Collegevergadering	5 oktober 2021
Portefeuillehouder	Wethouder Krabbendam
Organisatieonderdeel	BO Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar	KA Gybels Telefoonnummer: 043-350 4678 Karin.Gybels@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2.0 B2.0_Actualisatie Plan van Transformatie 2021 <i>Met daarbij horende bijlagen:</i> <i>Bijlage 2.1 B2.1_Plan van Transformatie ENCI-gebied 2009</i> <i>Bijlage 2.2 B2.2_Overeenkomst ter uitvoering PvT ENCI-gebied 2010</i> <i>Bijlage 2.3 B2.3_Analyse PvT en Overeenkomst 2010-2021</i> <i>Bijlage 2.4 B2.4_Te toetsen punten geactualiseerd Plan van Transformatie 2021</i> <i>Bijlage 2.5 B2.5_Samenvatting plan Doen!</i> <i>Bijlage 2.6 B2.6_Toelichting waterspeelplek</i> <i>Bijlage 2.7 B2.7_Ontwerpvisie Centrale Allee</i> Bijlage 3 B3_Opvolging Startdocument 2020



AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

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. 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 anders ingevuld. De stichting kan worden opgeheven. De samenwerking tussen partijen wordt anders ingericht. Natuurmonumenten zal de lage overgangszone verder ontwikkelen, in relatie tot de openstelling van de diepe groeve. De hoge overgangszone 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

Onder voorwaarde van instemming van alle partners inzake het Plan van Transformatie (Provincie Limburg, ENCI, Natuurmonumenten, SPA en SOME) en met de ruimte om de afspraken op ondergeschikte punten nog te wijzigen door het college alvorens deze vast te leggen in relevante overeenkomst(en):

1. instemmen met de Actualisatie Plan van Transformatie ENCI gebied 2021 (bijlage 2.0);
2. instemmen met het wijzigen van de samenwerkingsvorm tussen de partners van het Plan van Transformatie en de opheffing van SOME;
3. instemmen met de overdracht van de ontwikkelrol en erfpacht van de overgangszone 38+ van SOME naar Natuurmonumenten, binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2.0;
4. instemmen met de overdracht van de overgangszone 50+ naar de gemeente binnen randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2.0;
5. instemmen met de financiële consequenties wat betreft kosten, baten en dekking zoals omschreven in hoofdstuk 5 van dit raadsvoorstel, inclusief het (oninbaar) afboeken van de lening van de gemeente Maastricht aan SOME;



6. vaststellen van de Grondexploitatie Overgangszone 50+ zoals opgenomen in paragraaf 5.4.

1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Waarom het Plan van Transformatie ENCI-gebied

Commerciële kalksteenwinning in de ENCI-groeve was na 1 januari 2015 nog voor 5 jaar mogelijk als vóór 1 januari 2010 een Plan van Transformatie was opgesteld. ENCI heeft in samenspraak met de gemeente Maastricht, provincie Limburg, Natuurmonumenten en Stichting Sint Pietersberg Adembenemend (SPA, bewonersvereniging) het Plan van Transformatie ENCI-gebied opgesteld over de beëindiging van de kalksteenwinning en de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

In 2010 heeft de gemeenteraad ingestemd met het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT), als kaderstellend besluit voor de ontwikkelingen van het ENCI-gebied. Het PvT is na instemming van alle partijen vervolgens door het College van Gedeputeerde Staten vastgesteld. De gezamenlijke afspraken zijn privaatrechtelijk vastgelegd in de Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied (2010). Na oprichting van de Stichting OntwikkelingsMaatschappij ENCI-gebied (SOME) is ook deze partij toegetreden tot de Overeenkomst.

Wat is er bereikt

De samenwerking vanuit het Plan van Transformatie heeft in ruim 10 jaar al veel opgeleverd voor het gebied. Concrete voorbeelden zijn de beëindiging van de mergelwinning, herinrichting en overdracht van de groeve aan Natuurmonumenten; realisatie van de trap met het uitzichtplatform; het bouwrijp opleveren en openstellen met horeca van de lage overgangszone op het niveau 38+ NAP; het stilleggen van Oven 8 door ENCI. In bijlagen 2.0 en 2.3 zijn de resultaten voor de periode 2010-2021 omschreven.

Waar zijn partijen tegenaan gelopen

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. Dit betreft onder meer het niet kunnen afronden van het bestemmingsplan door onder andere de stikstof problematiek; het onvoldoende geëquipeerd zijn van SOME voor de ontwikkeltaak; het ontbreken van dekking voor de beheerkosten van de groeve; het stopzetten van de volledige bedrijvigheid van ENCI; en de wens van de Minister voor een cultuurhistorisch onderzoek naar



het bedrijventerrein, waardoor verzocht is de sloop van de oven uit te stellen. Ook deze punten zijn nader omschreven 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 waarden van het gebied. Om te komen tot een afronding wordt de eerste stap gezet in een actualisatie van het Plan van Transformatie. Besluitvorming hierover vindt bij alle betrokken partijen (separaat) plaats.

Bevoegdheid en betrokkenheid gemeenteraad

Omdat het wijzigingen betreft ten opzichte van het PvT waar de raad in 2010 mee heeft ingestemd, wordt nu 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 (zie hoofdstuk 5 financiën).

In de afgelopen jaren zijn de dilemma's en ontwikkelingen herhaaldelijk onder de aandacht van de raad gebracht, onder andere via informatiebijeenkomsten, informatie-/stadsrondes en raadsinformatiebrieven. De stukken zijn terug te vinden in het [raadsdossier ENCI](#). Op 9 juni 2020 heeft de raad de richting voor de bijstelling van het PvT vastgesteld middels het [Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied](#). 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 overzicht in bijlage 3 is per beslispunt aangegeven of/hoe dit is meegenomen in de afweging. Op enkele onderdelen is er (deels) sprake van afwijking.

In tegenstelling tot beslispunt 2 uit het Startdocument gaat de business case van Natuurmonumenten uit van entreeheffing (gebiedsbijdrage) voor de toegang tot de diepe groeve. Natuurmonumenten heeft daarbij echter wel aan de gemeente aangeboden dat de toegang van de diepe groeve voor inwoners van Maastricht gratis is. Daarmee is voldaan aan de eis dat Natuurmonumenten zelf zorgt voor dekking van de beheerkosten, zonder dat hiervoor een structurele gemeentelijke bijdrage wordt gevraagd. De toegang tot de lage overgangszone 38+, die ook deel uitmaakt van de groeve, blijft voor alle bezoekers vrij toegankelijk en wordt onderdeel van de recreatieve hoofdstructuur van de Sint Pietersberg.



In lijn met beslispunt 8 van het Startdocument heeft SOME mede bepaald of Natuurmonumenten een voldoende onderbouwde en acceptabele business case heeft om op basis daarvan een ontwikkeling te starten. Afwijkend op beslispunt 8 is het voorstel dat de toezichthoudende rol op de uitvoering van het PvT niet bij SOME blijft, maar wordt ingevuld in een gewijzigde vorm van samenwerking waarin de inbreng en het belang van de 5 betrokken partijen geborgd is.

Verder heeft Natuurmonumenten geconstateerd dat behoud van het mengbed en invulling van de minimaal noodzakelijke functies schaapskooi en werkschuur financieel niet mogelijk is zonder bijdragen van derden. Hoewel het mengbed geen deel uitmaakt van hun business case en het voorstel, is daarmee wel voldaan aan beslispunten 12 en 13 van het Startdocument.

Tot slot was in beslispunt 21 van het Startdocument de mogelijkheid opgenomen om de in het PvT vastgelegde rollen en verantwoordelijkheden te wijzigen, binnen de context van een gelijkwaardige betrokkenheid van alle partijen in SOME bij de realisatie van het PvT. Na intensieve discussie zijn partijen gekomen tot een voorstel dat uitgaat van het opheffen van SOME, waarbij de gelijkwaardige betrokkenheid van alle in SOME vertegenwoordigde partijen geborgd wordt in de nieuwe samenwerkingsvorm (Stuurgroep).

Context

Het voorstel sluit aan bij de Omgevingsvisie Maastricht 2040. Daarin is het ENCI-gebied benoemd als één van de transitiegebieden die in de toekomst mogelijk deels of geheel een andere functie kunnen krijgen voor de stad. Het gebied zou op termijn mogelijk geschikt zijn als stedelijke werklocatie en/of een combinatie van meer recreatieve en culturele functies.

2. Gewenste situatie.

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 2010 in grote lijnen in stand blijft. Bij deze Actualisatie horen bijlagen 2.1 tot en met 2.7, die nadere verdieping bieden. De belangrijkste onderdelen waar aanpassing aan de orde is, worden in dit raadsvoorstel nader toegelicht. Het betreft de volgende vier hoofdthema's:

- a) het vervallen van de ontwikkelende en toezichthoudende 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 verschuiven 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.

Ad a: Rol SOME en samenwerking

De ontwikkelrol van SOME is om diverse redenen niet uit de verf gekomen. Onder meer door de fasering in de oplevering van de overgangszone zijn de middelen van de stichting uitgeput. Eind 2020 constateerde SOME onvoldoende toegerust te zijn om de ontwikkelrol verder in te vullen.

Gezien de gewijzigde situatie is een andere oplossing voor de ontwikkelrol wenselijk gebleken. Deze is gevonden in het overdragen van de ontwikkelrol voor de overgangszone 38+ aan Natuurmonumenten (zie punt b) en het onderbrengen van de overgangszone 50+ bij de gemeente (zie punt c). Door het wegvallen van de ontwikkeltaak kan SOME niet meer in eigen inkomsten voorzien en is er geen mogelijkheid de lening terug te betalen. Kwijtschelding door de gemeente, provincie en ENCI is daarom noodzakelijk. Dit moet in samenhang gezien worden met de overige financiële consequenties die in hoofdstuk 5 van dit raadsvoorstel worden aangegeven.

Met het verschuiven van de ontwikkelrol resteert voor SOME alleen de toezichthoudende rol op uitvoering van het PvT. Aangezien veel onderdelen uit het PvT inmiddels gerealiseerd zijn, is er sprake van een beperkter aantal openstaande punten die getoetst moeten worden (zie bijlage 2.4). In deze fase van de transformatie kan de toezichthoudende rol daarom ook op een andere manier worden ingevuld. Instandhouding (en financiële ondersteuning) van een stichting zoals SOME is niet meer noodzakelijk. In plaats daarvan wordt de samenwerking vormgegeven middels een Stuurgroep waar de bestuurders van alle partijen zitting in nemen. Zo komt er meer directe sturing bij de betrokken partijen te liggen.

De invulling van die nieuwe samenwerkingsvorm is nader toegelicht in bijlage 2.0, hoofdstuk 4. Kort samengevat komt het neer op een Stuurgroep die (minimaal) tweemaal per jaar bijeenkomt. De vijf



betrokken partijen zijn hier gelijkwaardig in vertegenwoordigd. Besproken wordt wat de voortgang van de openstaande punten is en of deze conform PvT worden uitgevoerd. Nieuwe initiatieven, zowel van partners als van derden, worden voor akkoord voorgelegd aan de Stuurgroep.

Voorgesteld wordt de nieuwe samenwerkingsvorm vooralsnog aan te gaan met een looptijd van 5 jaar. Partijen streven ernaar om in die periode de openstaande verplichtingen zo veel mogelijk af te ronden. 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 het geactualiseerde PvT en eventuele toekomstige aanpassingen waar mogelijk en/of noodzakelijk verankerd worden, onder meer in publiekrechtelijke instrumenten. Voorafgaand aan de afronding van de samenwerking, maar uiterlijk in het 5^e jaar vindt evaluatie en besluitvorming over de samenwerking plaats.

De gemeente zal de Stuurgroep faciliteren door een (bestuurlijk) voorzitter en een ambtelijk secretaris. Voor de ambtelijke inzet voor 5 jaar is een kosteninschatting gemaakt van € 48.8000. ENCI heeft toegezegd dit bedrag te betalen aan de gemeente. De afspraken over de samenwerkingsvorm worden vastgelegd in een nieuwe privaatrechtelijke afspraak.

Ad b: Natuurmonumenten: groeve en overgangszone in plan Doen!

Natuurmonumenten heeft een business case opgesteld die het mogelijk maakt het onderhoud en beheer van de groeve te kunnen dragen. Er van uitgaande dat het erfpachtrecht van SOME voor de overgangszone 38+ om niet overgaat naar Natuurmonumenten, vindt de verdere ontwikkeling en exploitatie van groeve en overgangszone 38+ volledig voor rekening en risico van Natuurmonumenten plaats. Natuurmonumenten heeft de wijze waarop dit gebeurt vastgelegd in het plan Doen! (Duurzame Ontwikkeling ENCI-groeve Natuurlijk!). Het plan Doen! is nader omschreven in bijlage 2.0, en samengevat in bijlage 2.5. De belangrijkste onderdelen zijn als volgt.

- Diepe groeve

Voor de groeve blijft inrichting en natuurontwikkeling van kracht conform het door de provincie vastgestelde Eindplan. Natuurmonumenten wil de diepe groeve gefaseerd openstellen om zo te zoeken naar een optimale balans tussen beleving, natuurkwaliteit en veiligheid. In augustus 2021 is gestart met (betaald) groepsbezoek onder begeleiding van een gids, in 2022 volgen verschillende open dagen en evenementen, om uiteindelijk over te kunnen gaan naar individuele toegankelijkheid uiterlijk in 2024.



Voor het individuele bezoek aan de diepe groeve wordt een gebiedsbijdrage gevraagd aan bezoekers. Na intensieve afstemming met de gemeente heeft Natuurmonumenten het voorstel gedaan dat inwoners van Maastricht geen bijdrage hoeven te betalen. Natuurmonumenten beschouwt hen als belangrijke ambassadeurs van de groeve. Natuurmonumenten heeft deze mogelijkheid juridisch haalbaar bevonden en werkt, in overleg met de gemeente, aan de praktische uitwerking van een “Maastrichts toegangsbewijs”. Afsproken is dat de gemeente ondersteuning zal bieden in de communicatie hierover richting haar inwoners.

- Waterspeelplek (zie ook bijlage 2.6)

Op het snijvlak van de diepe groeve en de overgangszone 38+ wil Natuurmonumenten de waterspeelplek realiseren. Deze invulling van het thema waterrecreatie is gericht op gezinnen met kinderen, maar bijvoorbeeld ook op basisscholen. Middels een toegangsprijs kan gestuurd worden op een maximum aantal bezoekers en wordt een bijdrage geleverd aan de exploitatie van de waterspeelplek (beheer, toezicht, veiligheid, hygiëne) en het gehele plan Doen!. Realisatie van de waterspeelplek is een belangrijke volgende mijlpaal in de ontwikkeling van het gebied. De ingebruikname is beoogd in de zomer van 2022 of, afhankelijk van de te doorlopen procedures, uiterlijk in 2023.

- Overgangszone 38+

Natuurmonumenten wil, op basis van overdracht van de erfpacht van SOME “om niet” de overgangszone 38+ geleidelijk ontwikkelen. Zowel functioneel als qua ruimtelijk beeld wordt daarbij de koers van SOME, gebaseerd op het PvT, voortgezet. In de beginfase is er sprake van het recent gestarte mobiele bezoekerscentrum en behoud van de beide horecalocaties. Over het eigendom van Chalet D'n Observant, dat grotendeels bij SOME ligt (en voor een kleiner deel bij de exploitant), moeten nog nadere afspraken gemaakt worden. Over de opstallen van Bistro Hoffmanni heeft Natuurmonumenten al overeenstemming bereikt met de eigenaar/exploitant. Op termijn wordt gedacht aan een nieuw bezoekerscentrum, eventueel inclusief (commerciële) vergaderfaciliteiten, en mogelijk aanpassing van de horeca. Buiten de looproute van bezoekers zal een bedrijfsmatige schaapskooi gerealiseerd worden.

- Toegang

De overgangszone 38+ blijft, tussen zonsopgang en –ondergang, voor iedereen gratis vrij toegankelijk via de entrees aan de zijde van de Lage Kanaaldijk (zuidelijke toegangsweg) en aan de zijde van de Luikerweg (trap). Deze route wordt onderdeel van de recreatieve hoofdstructuur van de Sint Pietersberg. Natuurmonumenten ziet de huidige zuidelijke toegangsweg als belangrijkste



toegang tot de groeve en de overgangszone 38+. Opwaardering en eventueel uitbreiden van de parkeerplaats is een optie voor de toekomst, mits hierover zij tot overeenstemming met eigenaar ENCI/Heidelberg kunnen komen. De huidige parkeerplaats is in eigendom van Natuurmonumenten. Eind 2021 zal het betaald parkeren, voorheen ingezet door SOME, opnieuw geëffectueerd worden.

Ad c: Overgangszone 50+

De overgangszone 50+ is bouwrijp gemaakt door ENCI, waarbij een aantal nutsvoorzieningen pas door de netbeheerders worden aangelegd op het moment dat de invulling nader geconcretiseerd is. Vooruitlopend op de hoofdtoegang via de Centrale Allee (verplichting ENCI) wordt een tijdelijke toegang gerealiseerd via de zuidelijke toegangsweg/overgangszone 38+. De invulling van dit gebied moet in samenhang gezien worden met de ontwikkeling van het bedrijventerrein, waarvoor het toekomstbeeld nog niet duidelijk is na het stopzetten van de cementproductie ENCI (zie ook punt d). Vanwege deze onzekerheid, en omdat het SOME-bestuur heeft aangegeven de ontwikkeling van de overgangszone 50+ niet los van de 38+ te willen doen, is het voorstel dit gebied tijdelijk bij de gemeente onder te brengen. Hierbij wordt uitgegaan dat de overgangszone 50+ op termijn aan een initiatiefnemer wordt overgedragen. Daarbij zullen voor de invulling de randvoorwaarden uit het PvT meegegeven worden. Vooralsnog wordt vastgehouden aan de afspraken in het PvT ten aanzien van de zonering en invulling/typering van nieuwe functies, van zowel de overgangszone 50+ als het bedrijventerrein. Partijen staan er echter voor open om in gezamenlijk overleg hierover een nieuwe visie te formuleren.

Voorgesteld wordt dat de gemeente de overgangszone 50+ voor € 1 in eigendom krijgt. Een belangrijk argument voor overname is de mogelijkheid om zo sturing te houden op de ontwikkeling. Dat is juist van belang voor dit deelgebied, dat ruimtelijk en functioneel het scharnierpunt vormt tussen het bedrijventerrein enerzijds en de groeve inclusief de lage overgangszone anderzijds. Daarnaast biedt overname door de gemeente de kans op een potentiële opbrengst in de toekomst. Voorgesteld wordt zowel deze opbrengst als de kosten (o.a. voor het beheer) te delen tussen de partijen die in de huidige besluitvorming overgaan tot kwijtschelding van de lening van SOME (gemeente, provincie en ENCI). Hiervoor is een grondexploitatie opgesteld. Deze GREX wordt verder toegelicht in het financiële hoofdstuk 5 in dit raadsvoorstel.



Ad d: gewijzigde situatie ENCI bedrijventerrein.

Los van besluitvorming over aanpassing van het PvT heeft er ten aanzien van het bedrijventerrein al een autonome wijziging plaatsgevonden. Uitgangspunt van het PvT was dat ENCI in aangepaste vorm de cementproductie zou doorzetten op circa 1/3 van het bedrijventerrein. Het resterende deel van de 33 ha zou door ENCI worden uitgegeven aan andere bedrijven. De kaders voor die invulling waren wat betreft zonering en type bedrijvigheid vastgelegd, onder meer in de 10-criteria toets.

Moederbedrijf HeidelbergCement heeft echter inmiddels de productie van ENCI Maastricht volledig stopgezet. Het bedrijf is voornemens het terrein te verkopen. Conform de Overeenkomst ter uitvoering van het PvT zal ENCI de openstaande verplichtingen afronden of middels een kettingbeding doorleggen aan een nieuwe eigenaar.

Een van die verplichtingen is de sloop van Ovencomplex 8. ENCI heeft de sloop ver gaand voorbereid maar is nog niet gestart met de uitvoering. Vanwege de beoogde route van de Centrale Allee, kruisend op delen van het Oven 8 complex, heeft ENCI ook hier nog niet mee kunnen starten. Dit heeft te maken met het onderzoek van de Rijksbouwmeester naar de cultuurhistorische waarde en mogelijkheid van herbestemming, dat op verzoek van de Minister van OCW in gang is gezet. Gemeente en provincie werken, samen met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, ook mee aan dit onderzoek en hebben ENCI gevraagd in afwachting van de resultaten geen onomkeerbare stappen te zetten. Het resultaat van het onderzoek wordt eind 2021 verwacht.

Omdat de invulling nog onzeker is, wordt op dit moment vastgehouden aan de voorwaarden voor het bedrijventerrein zoals opgenomen in het PvT (zonering inclusief Centrale Allee, 10 criteria toets). De gemeente staat er, als beoogd eigenaar van de overgangszone 50+, voor open om in overleg met de huidige en/of nieuwe eigenaar in gesprek te gaan over een nieuwe visie, mede in de context van de uitkomst van het herbestemmingsonderzoek. In het licht van het onderzoek van de rijksbouwmeester en de door ENCI aangekondigde verkoop van het terrein kan het bovendien een overweging zijn nader te onderzoeken wat de mogelijkheden, kansen en risico's zijn om als gemeente (mede) een rol op te pakken bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Als dit leidt tot heroverweging over de invulling en/of de rol en inbreng van de gemeente, bijvoorbeeld in het kader van herbestemming of gebiedsontwikkeling, dan zal de raad hierover geïnformeerd worden. Indien aan de orde wordt separate besluitvorming aan de raad voorgelegd.



3. Argumenten.

De gemeentelijke inbreng bij de actualisatie van het PvT is voldoende geborgd. Het onderhavige voorstel sluit aan op het grootste deel van de 23 beslispunten uit het Startdocument.

1. Argumenten voor de Actualisatie van het Plan van Transformatie ENCI gebied:

1.1 gezien de op veel vlakken gewijzigde omstandigheden kunnen punten uit het PvT die niet of moeilijk uitvoerbaar zijn, aangepast worden;

1.2 er is sprake van een integrale aanpassing van het PvT;

1.3 deze maakt het mogelijk in grote lijnen vast te houden aan de oorspronkelijke ideeën over (de ontwikkeling van) het ENCI-gebied.

2. Argumenten voor de voorgestelde nieuwe samenwerkingsvorm tussen de partners van het Plan van Transformatie en de opheffing van SOME:

2.1 gezien de gewijzigde situatie en huidige fase van de transformatie is de constructie met een stichting niet meer noodzakelijk;

2.2 samenwerking in een Stuurgroep is voldoende om als partijen gezamenlijk de uitvoering van de resterende elementen uit het PvT bewaken;

2.3 de jaarlijkse plan- en bureaunkosten van de stichting, momenteel gedekt door provincie, gemeente en ENCI, komen te vervallen;

2.4 de belangen van alle partijen zijn in deze samenwerking voldoende geborgd;

2.5 er is meer directe sturing vanuit de betrokken partijen.

3. Argumenten voor de overdracht om niet van de ontwikkelrol en erfpacht van de overgangszone 38+ van SOME naar Natuurmonumenten

3.1 de ontwikkeling van de overgangszone 38+, conform PvT o.a. gericht op natuur en recreatie, kan zo integraal vanuit één eigenaar worden afgestemd op de ontwikkeling van de groeve;

3.2 SOME blijkt onvoldoende toegerust om de ontwikkelrol in de huidige omstandigheden verder in te vullen;

3.3 de dekkingsmogelijkheden van de kosten voor het beheer van de groeve, zoals voorzien ten tijde van vaststelling van het PvT, zijn niet realistisch gebleken;

3.4 Natuurmonumenten wil door middel van haar business case de kosten van het beheer van de groeve zelf voor eigen rekening en risico afdekken, zonder structurele bijdragen van de andere partijen;

4. Argumenten voor de overdracht om niet van de overgangszone 50+ naar de gemeente:

4.1 de ontwikkeling van de overgangszone 50+ is afhankelijk van de koers voor het



bedrijventerrein, waarvoor op korte termijn nog geen duidelijkheid is te verwachten. Overdracht aan de gemeente biedt de mogelijkheid de nadere invulling op een later moment te bepalen;

4.2 SOME blijkt onvoldoende toegerust om de ontwikkelrol in de huidige omstandigheden verder in te vullen.

4.3 overdracht aan de gemeente maakt meer directe sturing mogelijk waardoor de gewenste invulling van het gebied geborgd kan worden.

4. Alternatieven

Ten opzichte van het voorstel zoals opgenomen in hoofdstuk 3 zijn enkele alternatieven te schetsen.

Het eerste alternatief zou zijn het doorgaan in ongewijzigde samenwerking en organisatiestructuur.

Op onderdelen zou er dan ook sprake (moeten) zijn van inhoudelijke bijstelling van het PvT, onder meer vanwege het vertrek van ENCI. Voor instandhouding van SOME met zowel een toezichthoudende als een ontwikkelende rol zou doorlopende financiering door de drie founding fathers (provincie, gemeente, ENCI) noodzakelijk zijn. Dat betreft zowel de doorlopend plan- en bureaunkosten als financiering van beheer en exploitatie en mogelijke investeringen. Ook in deze variant zou de ontwikkelrol door SOME uitbesteed moeten worden. Of en op welke termijn deze kosten terugverdiend zouden kunnen worden, is onzeker. Naar verwachting zullen er onvoldoende opbrengsten gegenereerd worden om de openstaande lening af te lossen. Daarnaast betekent dit voor Natuurmonumenten dat er geen zicht is op een bijdrage in de beheerkosten, met als mogelijke consequentie dat de groeve gesloten blijft voor publiek als er geen aanvullende financiering van de gemeente en/of andere partijen plaatsvindt. Realisatie van de waterspeelplek wordt zeer onzeker. Bovenstaande is een weinig realistisch en onwenselijk alternatief.

Een tweede alternatief is het volledig stopzetten van de samenwerking en van alle verplichtingen. Dit zou direct leiden tot een faillissement van SOME. Gezamenlijke sturing op de ontwikkeling van de overgangszone en de rest van het ENCI-gebied valt bij deze optie weg. Voor het bedrijventerrein vervalt de noodzaak tot aanleg van de Centrale Allee. Sturing op sloop, herbestemming en invulling van het bedrijventerrein zou beperkt blijven tot publiekrechtelijke mogelijkheden. Gezien de beperkingen in de huidige milieuwetgeving bestaat de kans dat de vigerende industriebestemming niet of beperkt zou worden ingevuld. Dit kan mogelijk negatieve gevolgen hebben voor de omgeving (veiligheid, uitstraling). Vanwege financiële onzekerheid en beperkte dekking van de beheerkosten is er een realistische kans dat Natuurmonumenten de groeve niet openstelt. Realisatie van de



waterspeelplek wordt zeer onzeker. Dit alternatief is niet wenselijk omdat het voorbij gaat aan de grote ontwikkelpotentie van het gebied en de gewenste koers uit het PvT.

Indien één of meerdere partijen niet instemmen met het voorliggende voorstel, blijft de privaatrechtelijke overeenkomst uit 2010 van kracht. Partijen kunnen via juridische stappen elkaar tot uitvoering verplichten. Een aantal verplichtingen is echter achterhaald (bijv. instandhouding cementmaaldery ENCI) of naar verwachting niet/moeilijk te realiseren binnen de actuele publiekrechtelijke kaders (bijv. invulling bedrijventerrein conform zonering PvT). Verder is het de verwachting dat in elk geval ENCI de lening van SOME dan zal opeisen, met faillissement van de stichting tot gevolg. Partijen dienen in lijn met de overeenkomst dan alsnog tot overeenstemming te komen over een nieuwe samenwerkingsstructuur. De uitkomst hiervan zal ofwel vergelijkbaar zijn met het onderhavige voorstel ofwel leiden tot volledig stopzetten van het PvT zoals hierboven omschreven.

De geschetste alternatieven zijn weinig realistisch of wenselijk, en zijn daarom niet verder uitgewerkt. Partijen hebben wel afgesproken om zich op korte termijn te buigen over een tijdelijk alternatief voor de invulling van het SOME-bestuur, voor het geval de besluitvorming niet zoals beoogd vóór het einde van 2021 afgerond wordt. De huidige bestuurders hebben namelijk al eind 2020 te kennen gegeven hun taak neer te leggen om te komen tot bijstelling van het PvT en daarmee samenhangende besluitvorming over de rol en positie van de stichting, hebben zij ingestemd aan te blijven tot uiterlijk 31 december 2021. Dit betekent dat indien één of meer van de partijen niet (tijdig) instemt met het integrale voorstel tot actualisatie, er vervanging gezocht moet worden voor (een deel van) de huidige bestuurders.

5. 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+.

5.1 Financiële behoefte 2021

Voor het lopende begrotingsjaar 2021 worden de gemeentelijke apparaatskosten ingeschat op circa € 175.000. Daarnaast heeft SOME aan de financierende partijen gemeente, ENCI en provincie gevraagd om de plan- en bureaunkosten te financieren voor 2021. Rekening houdend met de liquide



middelen van de stichting en met inachtneming van het (geoormerkte) restant van het verstrekte budget voor het bestemmingsplan gaat het om een bijdrage van € 29.000 per partij. Tot slot vereist besluitvorming, vanwege het opheffen van de ontwikkelrol van SOME, het (oninbaar) afboeken van de lening ad € 250.000.

Ter dekking van de kosten in het ENCI-dossier is in de begroting 2021 een bedrag van €191.000 beschikbaar. Daarnaast is er sprake van terugbetaling door SOME van het geoormerkte bestemmingsplanbudget ad € 12.800. Met deze posten is het mogelijk de kosten van SOME en de gemeente over 2021 af te dekken.

Voor het afboeken van de lening is geen dekking voorzien. Voorgesteld wordt om de niet afgedekte kosten op te nemen als een tekort binnen de jaarrekening 2021.

Verder is er in het verleden, om een gedeelte van de planontwikkeling rondom ENCI af te dekken, een MJIP krediet ter hoogte van € 300.000 beschikbaar gesteld. Dit investeringskrediet kan niet worden ingezet ter afdekking van de lening en is niet inzetbaar ter afdekking van andere kosten gezien de koerswijziging rondom ENCI. Derhalve wordt voorgesteld om de reservering in het MJIP voor het ENCI-gebied ter hoogte van € 300.000 vrij te laten vallen.

Financiën 2021	
Apparaatskosten gemeente 2021 raming	€ 175.000
Bijdrage aan SOME plan- & bureaunkosten 2021 1/3	€ 29.000
Kwijtschelding lening aan SOME	€ 250.000
<i>Totaal verwachte kosten gemeente 2021:</i>	<i>€ 454.000</i>
Reeds voorziene dekking gemeente:	€ 191.000
Terugbetaling openstaande BP subsidie SOME (1/3)	€ 13.000
<i>Totale dekking</i>	<i>€ 204.000</i>
Tekort	€ 250.000



5.2 Financiële behoefte 2022

Gemeentelijke (apparaats)kosten

Voor wat betreft de apparaatskosten wordt voor 2022 nog de nodige inzet verwacht ten behoeve van de afwikkeling van de voorliggende besluitvorming. Partijen hebben toegezegd waar mogelijk SOME ondersteuning te bieden bij de liquidatie van de stichting. De ambtelijke ondersteuning van de in te stellen Stuurgroep wordt afgedekt door een bijdrage van ENCI, echter dit betreft niet het verankeren en het in gang zetten van de nieuwe samenwerkingsvorm en de inbreng van het gemeentelijk belang daarbij. Overige apparaatskosten betreffen de afstemming over herbestemming/cultureel erfgoed en de invulling van het bedrijventerrein en eventuele stappen richting een omgevingsplan.

Met name in 2022 zijn er kosten aan de orde ten aanzien van ondersteunende communicatie aan de inwoners van Maastricht over de door Natuurmonumenten aangeboden (gratis) toegang tot de diepe groeve. Deze kosten zijn afhankelijk van de communicatievorm. Tot slot is er sprake van inzet rondom de overname van de overgangszone 50+ en de gemeentelijke bijdrage in de GREX voor onder andere het beheer en onderhoud van dit gebied. Naar verwachting kunnen genoemde kosten voor 2022 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 momenteel nog niet in beeld.

Kosten liquidatie SOME

Uitgaande van besluitvorming door alle partijen uiterlijk in december 2021, kan SOME voor het einde van dit jaar besluiten tot opheffing van de stichting en het aanwijzen van een vereffenaar. Ondanks toegezegde ondersteuning vanuit de partijen zijn er liquidatiekosten te verwachten zoals externe (juridische en administratieve) ondersteuning, en notariskosten. Mogelijk is er sprake van 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 in 2022 neergelegd worden bij de huidige drie financierende partijen.



Financiën 2022	
Apparaatskosten gemeente 2021 raming	€ 162.000
Nader onderzoek t.a.v. (evt. rol gemeente in) toekomst bedrijventerrein	PM
Bijdrage GREX gemeentelijk deel 2022	€ 5.000
Afrekening saldo liquidatie SOME	PM
Reeds voorziene dekking gemeente:	€ 167.000
Totaal	€ 0 +/- PM

5.3 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 komende 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.

5.4 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). Dit gebied van 1,35 ha aan de rand van het bedrijventerrein, met uitzicht op de groeve is momenteel onbebouwd. Zoals toegelicht in bijlage 2.0 heeft ENCI het terrein bouwrijp opgeleverd in lijn met de afspraken uit het PvT die zijn uitgewerkt door met SOME. Daarbij staan nog enkele verplichtingen open, die mede afhankelijk zijn van de toekomstige invulling van de overgangszone 50+ en het naastgelegen bedrijventerrein van ENCI.



Bij eigendomsoverdracht van de 50+ zone naar de gemeente zal de gemeente de grondexploitatie op zich nemen. 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 kwijtschelding 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 onderstaande tabel zijn de verwachte resultaten van de grondexploitatie weergegeven.

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 5.1) achteraf enigszins proberen goed te maken.

6. Vervolg.

Instemming partijen met actualisatie PvT

Behalve de gemeenteraad moeten ook de andere partijen instemmen met bijstelling van het PvT. Vanuit haar huidige rol toetst SOME of bij deze voorgestelde actualisatie de kwaliteit van de transformatie opgave op het gewenste niveau blijft zoals initieel afgesproken in het PvT. SOME zal dit (zoals gebruikelijk) afstemmen met haar extern adviseur dhr. Hazeu en bepalen of zij kunnen instemmen met het voorstel. Bij de andere partners wordt besluitvorming over het PvT voorgelegd aan het bestuur (SPA) en de directies (ENCI/Heidelberg en Natuurmonumenten). Binnen de



Provincie Limburg vindt besluitvorming plaats door Provinciale Staten, deze is gepland op 17 december 2021.

Het risico bestaat dat besluitvorming bij één of meer partijen niet tijdig (uiterlijk in december 2021) positief wordt afgerond. Zoals omschreven in hoofdstuk 4 van dit raadsvoorstel hebben partijen afgesproken om parallel aan het besluitvormingstraject te werken aan een terugvaloptie voor het geval dat deze situatie zich voordoet. Indien één of meerdere partijen niet instemt blijft zoals beschreven de huidige situatie van kracht. Het risico is dat één of meer van de financierende partijen in dat geval de lening opeist, met faillissement van SOME tot gevolg. Conform overeenkomst zijn partijen dan gehouden aan het zoeken naar een nieuwe vorm van samenwerking.

Opheffing SOME

Er van uitgaande dat alle partijen instemmen met het voorstel, ligt in het SOME bestuur het besluit voor tot opheffing van de stichting. Hierbij moet een vereffenaar aangewezen worden die de opheffing formeel zal afhandelen. Dit omvat onder meer instemming met het (oninbaar) afboeken van de lening door gemeente, provincie en ENCI, de overdracht van de erfpacht van de overgangszone 38+ van SOME naar Natuurmonumenten, het besluit om af te zien van de verkrijging van de overgangszone 50+ voor € 1, besluitvorming over de overige eigendommen en (huur)overeenkomsten, waaronder het gedeeltelijke eigendom van de opstallen van het Chalet D'n Observant en andere lopende afspraken.

Invulling en juridisch verankeren geactualiseerd PvT en nieuwe samenwerkingsvorm

De 5 partijen leggen de afspraken over invulling van het PvT, de gewijzigde vorm van samenwerking en de verplichtingen van partijen vast in een nieuwe samenwerkingsovereenkomst. Hierbij zal de positie van alle partijen, inclusief SPA, juridisch goed verankerd worden. Onderdeel van de uitwerking is verder de uitwisseling van informatie en de (voor zover relevant openbare) beschikbaarheid van stukken voor alle partijen.

Uitvoering voorstellen inclusief overdracht overgangszone 50+ aan de gemeente

Op basis van de samenwerkingsovereenkomst zal o.a. de overdracht van overgangszone 50+ door ENCI aan de gemeente geëffectueerd worden en worden tussen gemeente, provincie en ENCI de



afspraken over de GREX juridisch vastgelegd. Verder zullen alle partijen de acties oppakken zoals vastgelegd in de verplichtingen.

Afweging cultuurhistorische waarde en herbestemming

Eind 2021 wordt het resultaat van het onderzoek naar de cultuurhistorische waarde en mogelijkheid van herbestemming van het bedrijventerrein verwacht. De Rijksbouwmeester zal daarbij een advies uitbrengen aan de Minister van OCW. Afhankelijk van de conclusies zal afstemming plaatsvinden tussen het rijk, ENCI en de overige partijen. Mede in dat kader kan overwogen worden om de rol van de gemeente inzake de ontwikkeling van het bedrijventerrein tegen het licht te houden. Dit vraagt een nadere analyse van mogelijkheden, kansen en risico's.

Bewaking en evaluatie van de voortgang

Het bewaken dat de ontwikkelingen plaatsvinden in lijn met het bijgestelde PvT gebeurt door de gezamenlijke Stuurgroep die minimaal 2x per jaar bijeenkomt. Jaarlijks zal er een voortgangsrapportage worden vastgesteld in de Stuurgroep, die (onder meer) openbaar ter beschikking wordt gesteld aan de raad. De samenwerking start met een looptijd van 5 jaar. Deze kan in onderling overleg ook eerder afgerond worden. Voorafgaand aan afronding maar uiterlijk in het 5^e jaar wordt een evaluatie van de samenwerking opgesteld. Besluitvorming over de evaluatie en de afronding of het vervolg van de samenwerking vindt plaats in de Stuurgroep. Het college zal de raad over alle relevante onderdelen informeren.

Uitwerking en ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst en noodzakelijke andere overeenkomsten gebeurt, als uitvoering van het (te nemen) raadsbesluit, door het college. Het college zal, conform de reguliere werkwijze, de raad hierover in kennis stellen.

7. Participatie

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 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 de ontwikkelingen in het ENCI-dossier. Bij de besluitvorming van het



Startdocument in 2020 zijn Stads- en Raadsrondes georganiseerd die overwegend (zeer) goed bezocht zijn. De inbreng daaruit is door de raad betrokken bij de besluitvorming over het Startdocument Plan van Transformatie ENCI-gebied. Zoals toegelicht sluit het voorstel voor de meeste onderdelen aan op het Startdocument.

Ten behoeve van besluitvorming van dit raadsvoorstel wordt opnieuw een brede Stadsronde georganiseerd. Deze is gepland op zaterdag 16 oktober 2021 in AINSI.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i.,

W.G.H.M. Rutten

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake

Raadsvoorstel



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 5 oktober 2021; organisatieonderdeel BO Ontwikkeling, no. 2021-27781;

gelet op Wettelijke grondslag aangeven

BESLUIT:

Beslispunten:

Onder voorwaarde van instemming van alle partners inzake het Plan van Transformatie (Provincie Limburg, ENCI, Natuurmonumenten, SPA en SOME) en met de ruimte om de afspraken op ondergeschikte punten nog te wijzigen door het college alvorens deze vast te leggen in relevante overeenkomst(en):

1. instemmen met de Actualisatie Plan van Transformatie ENCI gebied 2021 (bijlage 2.0);
2. instemmen met het wijzigen van de samenwerkingsvorm tussen de partners van het Plan van Transformatie en de opheffing van SOME;
3. instemmen met de overdracht van de ontwikkelrol en erfpacht van de overgangszone 38+ van SOME naar Natuurmonumenten, binnen de randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2.0;
4. instemmen met de overdracht van de overgangszone 50+ naar de gemeente binnen randvoorwaarden zoals opgenomen in bijlage 2.0;
5. instemmen met de financiële consequenties wat betreft kosten, baten en dekking zoals omschreven in hoofdstuk 5 van dit raadsvoorstel, inclusief het (oninbaar) afboeken van de lening van de gemeente Maastricht aan SOME;
6. vaststellen van de Grondexploitatie Overgangszone 50+ zoals opgenomen in paragraaf 5.4.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van
de griffier, de voorzitter,

{{esl:Signer1:Signature.size(200,50)}}

{{esl:Signer2:Signature.size(200,50)}}



Gemeente Maastricht

Raadsbesluit