



## Samenvatting

Het college legt een nieuw voorbereidingsbesluit voor het ENCI bedrijventerrein aan de gemeenteraad ter besluitvorming voor. Het huidige voorbereidingsbesluit loopt tot 28 september 2023. Het voorbereidingsbesluit voorkomt ongewenste ontwikkelingen en activiteiten, maar maakt het wel mogelijk vergunning te verlenen voor ontwikkelingen die in lijn zijn met het toetsingskader. Het nieuwe voorbereidingsbesluit vervalt na 1 jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dus op 1 juli 2025.

## Beslispunten

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad waarin opgenomen de beslispunten:
  1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) c.q. wijziging van het omgevingsplan worden voorbereid voor de gronden en bouwwerken binnen het ENCI bedrijventerrein, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vevat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.vbENCIterrein2023-vg01 (bijlage 2) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vevat in het bestand o\_NL.IMRO.0935.vbENCIterrein2023-vg01.dxf alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform de bijlage bij dit besluit.
  2. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispunt 1. aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen binnen het onder 1 genoemde gebied.
  3. Te bepalen dat het verboden is bouw- en sloopwerkzaamheden te verrichten binnen het onder 1 genoemde gebied.
  4. Te bepalen dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren binnen het onder 1 genoemde gebied.
  5. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispunt 2, 3 en 4 genoemde verbod kunnen afwijken met dien verstande dat door de aanvrager moet worden aangetoond dat:
    - a. de bestaande cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het rapport “Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht”, opgesteld door Crimson Historians & Urbanists, d.d. januari 2022, niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details; en
    - b. de aanvraag niet strijdig is met de “restauratierichtlijnen bij verbouw en onderhoud van monumenten, september 2011”;



- c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - d. de aanvraag niet in strijd is met het bepaalde in de Omgevingsvisie Maastricht 2040;
  - e. de aanvraag voldoet aan het minimaal benodigde aantal punten bij de toetsing aan het richtinggevend wegingskader conform bijlage 3.
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.
2. De portefeuillehouder te mandateren voor het aanbrengen van ondergeschikte wijzigingen in de bij het raadsbesluit behorende bijlagen.

**Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juni 2023:**

Conform.

Collegevoorstel



## 1. Aanleiding

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 (blz. 108) wordt het ENCI bedrijventerrein aangemerkt als “mogelijk transitiegebied”. Op termijn is deze locatie mogelijk geschikt als stedelijke werklocatie en/of een combinatie van meer recreatieve en culturele functies. In het Maastrichts Coalitie-akkoord 2022-2026 is aangegeven dat Maastricht een actieve gemeente wil zijn die de regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ambitiedocument, dat is opgesteld in opdracht van de eigenaar Limburg Real Estate (LRE) borduurt hierop voort, door te koersen op een gemengde invulling (met focus op bedrijvigheid) voor het ENCI-terrein.

## 2. Context

De raad heeft op 27 september 2022 besloten tot het nemen van een Voorbereidingsbesluit voor het ENCI-bedrijventerrein, om te voorkomen dat er onomkeerbare gevolgen zouden optreden waarbij cultuurhistorische waarden verloren zouden gaan in de aanloop naar de gewenste monumentenstatus.

Door het vaststellen van het voorbereidingsbesluit heeft de raad uitgesproken een bestemmingsplan voor te bereiden en is er ‘voorbescherming’ ontstaan. Gebruikswijzigingen, het uitvoeren van werken/werkzaamheden en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden zijn daardoor niet meer direct toegestaan. Om positieve ontwikkelingen niet uit te sluiten is de mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de genoemde geboden.

Het vigerende voorbereidingsbesluit geldt tot 28 september 2023. Voor die tijd moet een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, anders vervalt de bescherming tegen ongewenste situaties

## 3. Gewenste situatie

Om een nieuwe voorbescherming te creëren, wordt voorgesteld een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Dit is een passend spoor, als voorbereiding op aanvullende (en gedeeltelijke) gemeentelijke bescherming. Het nieuwe voorbereidingsbesluit sluit in tijd aan op het bestaande voorbereidingsbesluit, zowel wat betreft de verboden als de afwijkingsmogelijkheid via een omgevingsvergunning. Voor dat laatste is wel een optimalisatieslag mogelijk. In het voorbereidingsbesluit van 28 september 2022 werden nieuwe functies en activiteiten onder meer getoetst aan de toelatingscriteria en de typologie van kwalificerende bedrijven uit het Plan van Transformatie (PvT) ENCI-gebied 2009 (bijlage 3 en 4 PvT 2009, de zogenaamde “10 criteria toets”). Inmiddels zijn er zodanige stappen gezet dat dit deel van de toetsing geactualiseerd kan worden. Op basis van de globale koers uit het Ambitiedocument is er in goed overleg tussen gemeente en LRE,



en met afstemming met de overige PvT partners, een nieuw richtinggevend wegingskader opgenomen. Hierop wordt het eerdere toetsingskader aangepast.

#### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

Niet van toepassing.

#### **5. Effect op de openbare ruimte**

Niet van toepassing.

#### **6. Personeel en organisatie**

De mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de verboden uit het voorbereidingsbesluit kan mogelijk leiden tot extra vergunningsaanvragen, die naast de reguliere toetsing ook beoordeeld moeten worden op basis van de afwijkingsvoorwaarden zoals opgenomen in het besluit. Dit zou kunnen leiden tot een grotere capaciteitsvraag in het vergunningentraject en eventueel ook bij handhaving voor wat betreft de opvolging van dit besluit.

#### **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

#### **8. Financiën**

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is geen planschadeplichtig besluit, zoals opgenomen in artikel 6.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Wel kan de aanhouding van een omgevingsvergunning op grond van een voorbereidingsbesluit een oorzaak zijn van planschade (zie art. 6.1, tweede lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening). Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de aanhoudingsplicht niet wordt doorbroken. Het op een voorbereidingsbesluit volgend (vastgesteld) bestemmingsplan kan eveneens een besluit zijn dat planschade veroorzaakt.

Het voorbereidingsbesluit zal worden gevolgd door een bestemmingsplan/ wijziging van het omgevingsplan. Afhankelijk van het type plan is kostenverhaal hiervoor mogelijk. Maar we dienen er tegelijk mee rekening te houden dat er aanvullende kosten voor de gemeente kunnen zijn met betrekking tot opstellen bestemmingsplan/ wijziging omgevingsplan.

Tevens kan eerder benoemde potentiële extra capaciteitsvraag in het vergunningen- en handhavingstraject mogelijk tot hogere kosten leiden. Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van extra kosten en zo ja wat de omvang daarvan zal zijn, is sterk afhankelijk van de verdere ontwikkeling van



het dossier en de opstelling van de eigenaar/initiatiefnemer. Als dit aan de orde blijkt te komen, zal dit in het eerste daaropvolgende P&C moment gemeld worden en waar nodig via nieuwe of nadere besluitvorming aan het college worden voorgelegd.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Op 10 november 2022 heeft een goed bezochte participatiebijeenkomst plaatsgevonden.

De raad is via raadsinformatiebrief van 21 november 2022 geïnformeerd over de voortgang in het ENCI dossier. In de bijeenkomst van het Fysiek Domein op 6 juni 2023 is de actuele stand van zaken toegelicht, inclusief de argumentatie en stappen om te komen tot een nieuw voorbereidingsbesluit.

## **11. Voorstel**

1. Bijgevoegd raadsvoorstel voor te leggen aan de raad waarin opgenomen de beslispunten:

1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) c.q. wijziging van het omgevingsplan worden voorbereid voor de gronden en bouwwerken binnen het ENCI bedrijventerrein, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.vbENCIterrein2023-vg01 (bijlage 2) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vervat in het bestand o\_NL.IMRO.0935.vbENCIterrein2023-vg01.dxf alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform de bijlage bij dit besluit.
2. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispunt 1. aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen binnen het onder 1 genoemde gebied.
3. Te bepalen dat het verboden is bouw- en sloopwerkzaamheden te verrichten binnen het onder 1 genoemde gebied.
4. Te bepalen dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren binnen het onder 1 genoemde gebied.
5. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispunt 2, 3 en 4 genoemde verbod kunnen afwijken met dien verstande dat door de aanvrager moet worden aangetoond dat:
  - a. de bestaande cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het rapport “Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht”, opgesteld door Crimson Historians & Urbanists, d.d. januari 2022, niet worden aangetast door wezenlijke



- veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
- b. de aanvraag niet strijdig is met de “restauratierichtlijnen bij verbouw en onderhoud van monumenten, september 2011”;
  - c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - d. de aanvraag niet in strijd is met het bepaalde in de Omgevingsvisie Maastricht 2040;
  - e. de aanvraag voldoet aan het minimaal benodigde aantal punten bij de toetsing aan het richtinggevend wegingskader conform bijlage 3.
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking
2. De portefeuillehouder te mandateren voor het aanbrengen van ondergeschikte wijzigingen in de bij het raadsbesluit behorende bijlagen.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit is niet onderworpen aan inspraak op grond van de Wet ruimtelijke ordening of de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid tegen het nemen van een voorbereidingsbesluit.

De vaststelling van het voorbereidingsbesluit wordt conform de wettelijke eisen bekendgemaakt via het Gemeenteblad. Ook wordt het voorbereidingsbesluit digitaal raadpleegbaar gemaakt via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Het voorbereidingsbesluit treedt tegelijk met de dag van bekendmaking in werking.