



Samenvatting

Het college heeft ingestemd dat in de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied twee stukken worden vastgesteld. Ten eerste het Ruimtelijk Kader ENCI-terrein, opgesteld door de eigenaar van het terrein, Limburg Real Estate (LRE). Ten tweede het Ontwikkelkader ENCI-groeve, opgesteld door Natuurmonumenten als eigenaar van de groeve. Beide stukken geven een doorkijk op de mogelijke ontwikkeling van deze deelgebieden van het Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Het Ruimtelijk Kader schetst de visie op het ENCI-bedrijventerrein als een open toegankelijk gemengd werkterrein van de toekomst, waar productie, innovatie en bedrijvigheid centraal staan. Het Ruimtelijk Kader gaat in het bijzonder in op het thema industrieel erfgoed. Het biedt daarmee een richting voor behoud en transformatie van gebouwen en installaties. In het Ontwikkelkader staat voor de ENCI-groeve bescherming en doorontwikkeling van de rijke natuurwaarden centraal, maar ook van de geologische en cultuurhistorische waarden. Recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk en gewenst maar wel altijd in balans met natuurbehoud.

Beslispunten

1. Instemming verlenen om de vaststelling van het Ruimtelijk Kader ENCI-terrein d.d. 7-6-2024 namens de gemeente te bekrachtigen in de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied.
2. Instemming verlenen om de vaststelling van het Ontwikkelkader ENCI-groeve d.d. 21-3-2024 namens de gemeente te bekrachtigen in de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 24 september 2024:

Conform.



1. Aanleiding

In de Stuurgroep Plan van Transformatie (PvT) ENCI-gebied zijn de partijen vertegenwoordigd die privaatrechtelijk betrokken zijn bij het PvT. Naast de gemeente zijn dit: provincie Limburg, LRE (Limburg Real Estate, eigenaar bedrijventerrein), Natuurmonumenten (eigendom groeve en overgangszone 38+ NAP) en SPA (bewonersgroep Sint-Pietersberg Adembenemend). In de Stuurgroep van 11 juli 2024 is voorgesteld om twee ontwikkelkaders vast te stellen: het Ruimtelijk Kader ENCI-terrein, opgesteld door Limburg Real Estate en het Ontwikkelkader ENCI-groeve, opgesteld door Natuurmonumenten. Via dit collegevoorstel verzoekt de portefeuillehouder instemming om beide stukken namens de gemeente Maastricht te bekrachtigen in de Stuurgroep.

2. Context

Dit voorstel sluit aan bij/is een nadere uitwerking van eerdere besluitvorming over het PvT ENCI-gebied:

- Raadsbesluit 15 december 2009: instemming met 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.
- Raadsbesluit 21 december 2021: instemming met bijstelling 'Plan van Transformatie ENCI-gebied'.
- Raadsbesluit 27 september 2022: Raadsvoorstel 63-2022 (Vorbereidingsbesluit ENCI-bedrijventerrein).
- Collegebesluit 31 januari 2023: Overeenkomsten 'Plan van Transformatie ENCI-gebied'.
- Raadsbesluit 26 september 2023: Vorbereidingsbesluit ENCI-bedrijventerrein.

3. Gewenste situatie

Terugblik

In december 2021 heeft de gemeenteraad ingestemd met de 'Actualisatie Plan van Transformatie ENCI-gebied 2021'. Dit omvatte onder meer het verschuiven van de ontwikkelrol voor de overgangszone op 38+ NAP van de Stichting Ontwikkelings Maatschappij ENCI-gebied (SOME) naar Natuurmonumenten. Als bijlage was het 'Plan DOEN!' toegevoegd, waarin Natuurmonumenten de ontwikkeling en exploitatie van de overgangszone 38+ en de groeve heeft uitgewerkt. Voor het ENCI-bedrijventerrein is in de Actualisatie 2021 vastgehouden aan het oorspronkelijk PvT uit 2010. Op dat moment was een nieuw toekomstperspectief namelijk nog onduidelijk vanwege het stoppen van de cementproductie en het voornemen tot verkoop door HeidelbergCement/ENCI.



Na verkoop van het bedrijventerrein aan Limburg Real Estate (LRE), begin 2022, zijn de betrokken partijen in februari 2023 verschillende overeenkomsten aangegaan ter uitvoering van de Actualisatie 2021. LRE heeft vervolgens een nieuwe toekomstvisie op het bedrijventerrein laten uitwerken. Dit 'Ambitiedocument ENCI-terrein Maastricht' d.d. 28 maart 2023 is ter informatie aan de raad verstrekt, als bijlage van de Informatiesessie op 6 juni 2023. In die bijeenkomst is toegelicht dat een integrale wijziging van het Bestemmingsplan/Omgevingsplan niet mogelijk was voor het gehele PvT-gebied, noch voor het ENCI-bedrijventerrein. Met name de actuele stikstof problematiek belemmert het vastleggen van een compleet pakket aan nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Nieuwe ontwikkelingen zullen daarom als deelplannen publiekrechtelijk moeten worden voorgelegd en getoetst.

Ter bescherming van het industrieel erfgoed is in september 2023 door de raad een (tweede) voorbereidingsbesluit genomen voor het ENCI-bedrijventerrein. Daarbinnen kunnen ontwikkelingen onder voorwaarden mogelijk gemaakt worden. Er is een 'richtinggevend wegingskader' opgenomen om te toetsen of een ontwikkeling past binnen de gewenste toekomstvisie: het ENCI-terrein als een gemengd innovatief werkgebied met een specifiek duurzaam en circulair profiel waar plek is voor verschillende functies, met focus op bedrijvigheid.

LRE heeft dit toekomstbeeld in afstemming met de PvT-partners verder uitgewerkt in het Ruimtelijk Kader ENCI-terrein. Parallel heeft ook Natuurmonumenten haar visie op de toekomst van de ENCI-groeve en de overgangszone 38+ NAP uitgewerkt in het Ontwikkelkader ENCI-groeve.

Ruimtelijk Kader ENCI terrein)

Het Ruimtelijk Kader dat is opgesteld in opdracht van LRE omvat het gehele ENCI-bedrijventerrein (in eigendom van LRE) inclusief de overgangszone op 50+ NAP (in eigendom van de gemeente). Het Ruimtelijk Kader brengt de ontwikkelingsopties en de globale stedenbouwkundige principes in beeld. Het gaat in het bijzonder in op het thema industrieel erfgoed en biedt een eerste richting voor behoud en transformatie van de gebouwen en installaties. Om die reden is bij het opstellen van het Ruimtelijk Kader, naast de PvT-partners, ook de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) nadrukkelijk betrokken. De koersbepaling in de voorbereiding van besluitvorming over rijks- en gemeentelijke monumenten is ook met LRE afgestemd en door hen overgenomen in het Ruimtelijk Kader.

De visie op het ENCI-terrein is dat van een open toegankelijk gemengd werkterrein van de toekomst, waar productie, innovatie en bedrijvigheid centraal staan. Het streven is een goede balans tussen werken, kennisontwikkeling, productie, recreatie en cultuur, en (ondergeschikt) wonen, uitgaande



van circulaire principes en een hoge mate van duurzaamheid. Het ENCI-terrein is stedenbouwkundig opgedeeld in vier zones. Deze hebben hun eigen identiteit, maar in elke zone is een mix van functies mogelijk.

(1) De Maaszona vormt het nieuwe entreegebied met verschillende toegangen tot het terrein. Het krijgt een open karakter met werk- en (ondergeschikte) woonfuncties. (2) Het ENCI-hart, tussen de Maaszona en het Oven 8 complex, wordt gekenmerkt door kleinere straatjes en pleintjes rondom bestaande gebouwen. Dit centrale deel kan uitgroeien tot een gemengd gebied waar gebruikers en bezoekers van het gebied elkaar ontmoeten. (3) Het productiekwartier is de zone aan de zuidzijde, waar momenteel relatief weinig bebouwing staat. Hier is ruimte voor innovatieve productie- en maakbedrijvigheid, maar bijvoorbeeld ook voor kennisinstellingen. (4) De groevezona vormt de overgang tussen het bedrijventerrein en de groeve. Rondom de Oven 8 installaties ligt de focus op recreatie, sport, cultuur- en natuurbeleving.

De ontsluiting van het terrein gebeurt via verschillende routes, die samenkomen in het ENCI-hart. De noordelijke ontsluiting langs de kalkwand is een belangrijke vervanger van de in het verleden geplande centrale allée.

Ontwikkeldkader ENCI-groeve.

Het Ontwikkeldkader ENCI-groeve is opgesteld in opdracht van Natuurmonumenten als uitwerking van het 'Plan DOEN!', onderdeel van de Actualisatie PvT 2021. Het stuk is inhoudelijk afgestemd met de PvT- partners. Het Ontwikkeldkader omvat de gehele ENCI-groeve en de overgangszona op 38+ NAP. Dit gehele gebied is in eigendom van Natuurmonumenten.

Voor de groeve staat bescherming en verdere ontwikkeling van de rijke natuurwaarden in het gebied centraal, maar ook geologisch en cultuurhistorisch is het gebied zeer waardevol. Recreatieve ontwikkelingen zijn mogelijk en gewenst maar dit moet wel altijd in balans zijn met natuurbehoud. In het Ontwikkeldkader wordt de zonering bevestigd zoals vastgelegd in de Actualisatie PvT 2021. Ontwikkeling is met name gepland in de 38+ NAP-zona. Deze zal ingericht worden voor recreatieve activiteiten, met onder meer horeca en de ontwikkeling van OERRR speelnatuur (waterspeelplek). In de diepe groeve zijn extensieve vormen van recreatie mogelijk. Momenteel vinden er al begeleide excursies plaats. Natuurmonumenten werkt aan het toegankelijk maken voor recreanten zonder begeleiding, via een ticket/gebiedsbijdrage (met gratis toegang voor inwoners van Maastricht). Tot slot blijven enkele delen van de groeve ontoegankelijk voor publiek, vanwege de kwetsbare natuur.



In paragraaf 4.2 van het Ontwikkelkader ENCI-groeve zijn de belangrijkste voorwaarden in een toetsingskader weergegeven. Het betreft onder andere behoud en versterking van de kernwaarden en verbetering van de beleving van de groeve.

Status en reikwijdte

Belangrijk is op te merken dat beide stukken nog vrij globaal zijn. Het Ruimtelijk Kader geeft toekomstmogelijkheden aan, maar geeft ook richting welke ontwikkelingen ongewenst zijn. Het is echter geen blauwdruk van wat gaat komen. Op veel onderdelen is nadere uitwerking en toetsing noodzakelijk. Beperkingenkaders zijn onder meer stikstofdepositie, verkeerstoename (Lage Kanaaldijk), externe veiligheid en de impact van licht, geluid, trillingen en verstoringen op de omliggende Natura2000 gebieden. Het is daarmee nog niet zeker welke onderdelen realistisch uitvoerbaar zijn. Daarnaast geeft dit Ruimtelijk Kader nog geen beeld hoe de ontwikkelingen in de tijd gezien moeten worden. Hetzelfde geldt ook voor het Ontwikkelkader ENCI-groeve. De geschetste mogelijke ontwikkelingen zullen niet allemaal, en niet gelijktijdig, plaatsvinden. Hierbij is vooral het actuele stikstofbeleid een beperkende factor. Mede daarom is, net als bij het Ruimtelijk Kader, nog onzeker welke onderdelen realistisch uitvoerbaar zijn, en op welke termijn.

Desalniettemin is vaststelling wel relevant om binnen de PvT samenwerking te sturen op gewenste ontwikkelingen en ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Binnen de privaatrechtelijke samenwerkingsafspraken kunnen de PvT partners in de Stuurgroep richting geven aan de plannen van de verschillende eigenaren. Het Ruimtelijk Kader ENCI-terrein en het Ontwikkelkader ENCI-groeve zijn daarmee nadere uitwerkingen van de Actualisatie van het Plan van Transformatie uit 2021 waar alle partijen zich aan gecommitteerd hebben.

De meeste nieuwe (gewenste) ontwikkelingen zullen naar verwachting niet rechtstreeks passen binnen het huidige Omgevingsplan Maastricht. In dat geval zal een publiekrechtelijke spoor gevolgd moeten worden, bijvoorbeeld via een omgevingsvergunning voor een BOPA (Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit). Ook daarbij kan vaststelling van beide kaders richting geven aan het onderbouwd afwijken van de vigerende bestemming/ontwikkelruimte. Daarnaast kan de gemeente passende initiatieven waarvan zij kennisneemt en die interessant zijn voor de ontwikkeling van Maastricht op basis van deze kaders ook actief doorleiden naar de betreffende eigenaar.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema voor de ontwikkeling van het gehele PvT-gebied. Het Ruimtelijk Kader zet in op ontwikkeling naar een energie neutraal ENCI-terrein, onder meer via



zonne-energie en warmte-koude-netwerken. Er is aandacht voor duurzame mobiliteitsconcepten. Behoud en herbestemming van industrieel erfgoed staat centraal, daarnaast wordt ingezet op circulair slopen en bouwen. Een te ontwikkelen groenplan moet bijdragen aan vergroening en ecologische verbinding tussen ENCI-terrein en de groeve. Natuurmonumenten koerst via het Ontwikkelkader op versterking van (kwetsbare) natuurwaarden en vergroting van de biodiversiteit. Een goede balans van natuur en recreatieve ontwikkeling is daarbij van groot belang.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)

Niet van toepassing

8. Financiën

Financiële informatie is niet relevant voor de besluitvorming in deze nota.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De voorliggende stukken zijn uitwerkingen binnen de kaders van eerdere raadsbesluiten, waaronder de Actualisatie PVT (december 2021) en het Voorbereidingsbesluit inclusief wegingskader voor nieuwe initiatieven van het bedrijventerrein (september 2023). In juni 2023 zijn de voortgang en processtappen aan de raad gepresenteerd. Daarbij is ook het [Ambitiedocument](#) van LRE verstrekt, dat de basis heeft gevormd voor de verdere uitwerking van het Ruimtelijk Kader.

Verder hebben verschillende partijen zelf informatie- en participatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners, andere belanghebbenden en geïnteresseerden. LRE heeft onder meer participatiebijeenkomsten georganiseerd op 10 november 2022 en 13 december 2023. TOPOS Architectuurcentrum Zuid-Limburg heeft in een reeks van drie lezingen (11 april 2022, 23 mei 2022 en 6 maart 2023) de ontwikkeling van het ENCI-terrein op de publieke agenda geplaatst. Op 26 juni 2023 heeft het 'Buurtnetwerk Pieterbuurt' (Jekerdal-Sint Pieter-Villapark) een buurtgesprek



georganiseerd over het ENCI-gebied. De inbreng van sprekers en gasten op al deze, overwegend drukbezochte, bijeenkomsten is door LRE meegenomen in de inhoudelijke uitwerking van het Ruimtelijk Kader. Op 11 september 2024 organiseert LRE een volgende informatiebijeenkomst.

Natuurmonumenten heeft voor de planvorming rondom de ontwikkeling van de groeve en de uitwerking van de waterspeelplek veel verschillende participatiemomenten en -manieren georganiseerd. In de periode 2018-2024 is informatie gedeeld en opgehaald tijdens allerlei open dagen en bijeenkomsten voor leden, vrijwilligers en omwonenden. Daarnaast zijn (deel)plannen aan de orde gekomen in stads- en informatierondes. Ook tijdens de groeve-excursies (vanaf 2021) wordt feedback gevraagd over de toekomstplannen. Inmiddels heeft Natuurmonumenten op basis van het Ontwikkelkader een beleefroute voor de diepe groeve uitgewerkt met als thema "Levend Krijt". Dit is op 1 juni 2024 gepresenteerd tijdens een open dag in de groeve. Een groot aantal deelnemers heeft daar inbreng geleverd op de uitwerkingsplannen.

11. Voorstel

1. Instemming verlenen om de vaststelling van het Ruimtelijk Kader ENCI-terrein d.d. 7-6-2024 namens de gemeente te bekrachtigen in de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied.
2. Instemming verlenen om de vaststelling van het Ontwikkelkader ENCI-groeve d.d. 21-3-2024 namens de gemeente te bekrachtigen in de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

Het Ruimtelijk Kader en Ontwikkelkader zijn 20 augustus 2024 aan de leden van de Stuurgroep voorgelegd met het verzoek om uiterlijk 27 september 2024 schriftelijk in te stemmen met vaststelling. Voor de gemeente zal uw collegebesluit aan de PvT-partners verstrekt worden.