



## Samenvatting

Het college stemt in met het in gang zetten van een thematische wijziging van het Omgevingsplan. Het doel is om te komen tot bescherming van het industrieel erfgoed binnen het ENCI-gebied.

Vooruitlopend op de bescherming van het industrieel erfgoed op het ENCI-terrein, heeft de gemeenteraad van Maastricht op 26 september 2023 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit komt van rechtswege op 1 juli 2025 te vervallen. Om de juridische bescherming van het industrieel erfgoed in dit gebied te waarborgen na het verlopen van het voorbereidingsbesluit, is ervoor gekozen deze waarden vast te leggen in het TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied<sup>1</sup>'. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel. Dit plan wordt nu vrijgegeven voor ter visie legging zodat zienswijzen kunnen worden ingediend.

## Beslispunten

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' ten behoeve van de zienswijzentermijn.

## Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 29 oktober 2024:

Conform.

---

<sup>1</sup> Het Omgevingsplan Maastricht bevat een hoofdstuk 22; dit zijn voormalige rijksregels. Gemeenten kunnen tot 2032 die regels wijzigen, handhaven of laten vervallen. Gebiedsgerichte of thematische wijzigingen van het Omgevingsplan worden thans als hoofdstuk 22a, 22b, 22c etc. toegevoegd aan het Omgevingsplan Maastricht. Per 1 januari 2032 moeten deze hoofdstukken als het ware vervallen en verwerkt worden in het definitieve Omgevingsplan Maastricht.



## 1. Aanleiding

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040, vastgesteld door de raad op 6 oktober 2020, (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 Coalitieakkoord 2022-2026 is aangegeven dat Maastricht een actieve gemeente wil zijn die de regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen.

### ***Plan van Transformatie ENCI-gebied***

Specifiek voor het ENCI-gebied werd een Plan van Transformatie (PvT) opgesteld in 2010. In dit kader werkt de gemeente Maastricht samen met een aantal partijen: provincie Limburg, eigenaar bedrijventerrein Limburg Real Estate (LRE), Natuurmonumenten en bewonersgroep Sint-Pietersberg Adembenemend (SPA). Het Plan van Transformatie werd geactualiseerd in 2021. Privaatrechtelijk zijn in februari 2023 afspraken opnieuw vastgelegd in een Wijzigingsovereenkomst.



*Afbeelding: luchtfoto 2024 ENCI-plangebied*

Op basis van de Actualisatie van het PvT 2021 en de wijzigingsovereenkomst uit 2023 werken voornoemde partijen samen aan een nieuwe toekomstvisie voor het ENCI-bedrijventerrein. Daarvoor is in opdracht van LRE door Mecanoo/Rademacher de Vries Architecten (RDVA) een



[Ambitiedocument](#) opgesteld (28 maart 2023). Dit is vervolgens in opdracht van LRE door RDVA vertaald in het [Ruimtelijk Kader ENCI-terrein](#) (7 juni 2024). Het Ruimtelijk Kader is door de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied vastgesteld, volgend op instemming van het College van B&W van de gemeente Maastricht.

Het Ambitiedocument en Ruimtelijk Kader zijn globale visiedocumenten die nog niet helemaal concreet uitgekristalliseerd zijn. Daarnaast omvatten ze een breed scala aan mogelijke ontwikkelingen, die op dit moment niet in de volle breedte uitvoerbaar zijn vanwege publiekrechtelijke belemmeringen. Dit betreft onder meer de impact op de omgeving op het vlak van stikstofdepositie. Daarom kunnen de gewenste invullingen op dit moment nog niet volledig publiekrechtelijk geborgd worden in een wijziging van het Omgevingsplan.

Om de juridische bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in dit gebied niet te laten wachten op de definitieve planvorming voor de herontwikkeling van het ENCI-gebied, en om eventueel verval van het aanwezige cultuurhistorisch erfgoed te voorkomen, is een thematische wijziging van het Omgevingsplan Maastricht in gang gezet.

### ***Voortraject***

In het PvT van 2010 was een verplichting opgenomen tot sloop van het Oven 8 complex op het ENCI-terrein. Dat was voor de landelijke commissie herbestemming in 2019 de aanleiding om aandacht te vragen voor de cultuurhistorische waarden. Ook hebben de Bond Heemschut en Stichting Industrieel Erfgoed Limburg aanwijzingsvoorstellen tot rijksmonument ingediend en verzocht om adequate bescherming van dit industrieel erfgoed. Dit leidde ertoe dat in 2021 opdracht werd verleend aan bureau Crimson Historians & Urbanists voor een cultuurhistorische verkenning. Dit rapport concludeert dat het ENCI-complex opgevat kan worden als uniek cultuurhistorisch erfgoed; en dat vanwege het uitzonderlijk cultuurhistorische belang zo snel mogelijk de rijksmonumentale status toegekend zou moeten worden aan het hele terrein inclusief de groeve. Naar aanleiding hiervan heeft de Staatsecretaris in 2022 opdracht gegeven aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om samen met de gemeente Maastricht en de Provincie Limburg de bescherming te onderzoeken en instandhouding mogelijk te maken. Naar aanleiding daarvan hebben wij als gemeente in september 2022 een voorbereidingsbesluit genomen ter voorkoming van de sloop van het waardevol cultuurhistorisch erfgoed. In september 2023 is hierna een tweede voorbereidingsbesluit genomen, dat geldig is tot uiterlijk 1 juli 2025.



### ***Inhoud thema omgevingsplan***

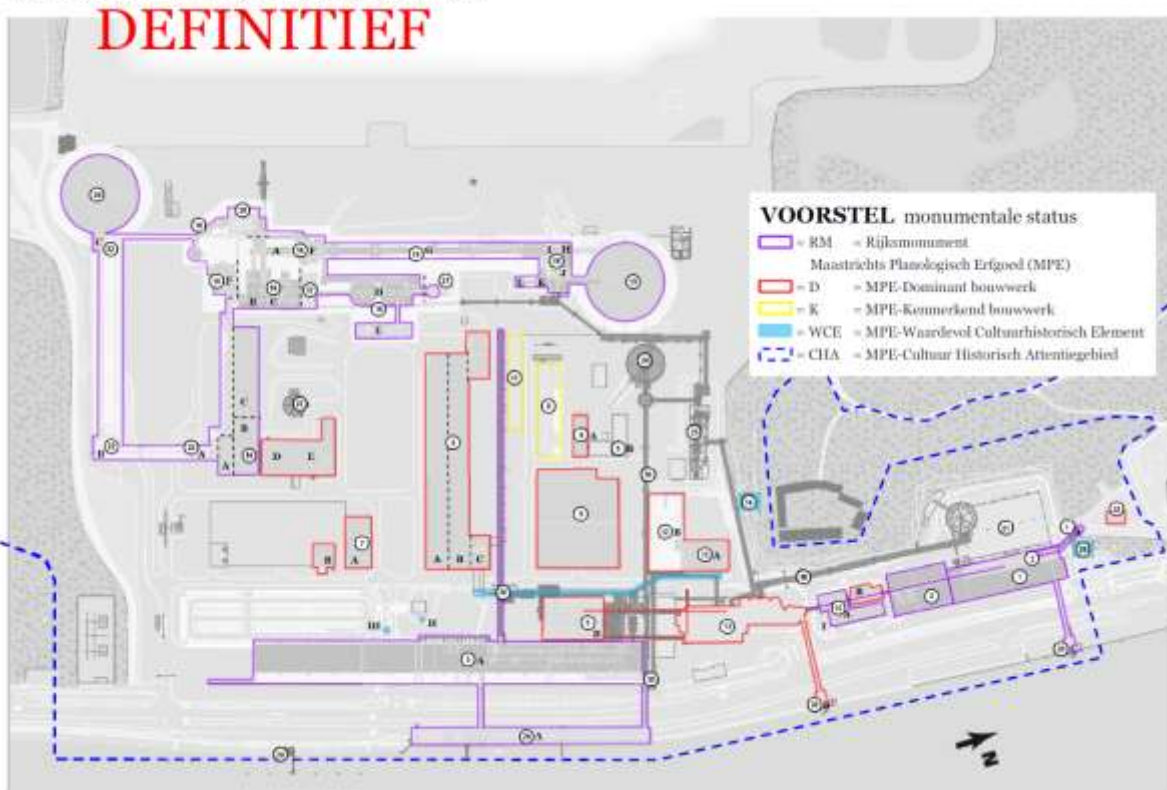
Door publicatie van het vastgesteld 'Omgevingsplan Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied', wordt de voorbescherming van het industrieel erfgoed uit het voorbereidingsbesluit overgenomen en verlengd. Dit plan wijst gemeentelijke monumenten aan, alsmede een cultuurhistorisch attentiegebied.

Deze thematische wijziging van het Omgevingsplan Maastricht maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die niet passen binnen de huidige bestemming. Omdat de huidige bestemming alleen (productie gebonden) industrie mogelijk maakt, zal voor nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur een beroep moeten worden gedaan op de procedure van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ("BOPA"). Gemeenten kunnen onder de Omgevingswet initiatieven immers op verschillende manieren faciliteren. Eén van die manieren is het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

Parallel aan de gemeentelijke bescherming vindt er ook aanwijzing van 5 monumenten door het Rijk plaats. Het aanwijzingsprogramma ENCI wordt, met een positief advies van de Raad voor Cultuur naar verwachting op 30 oktober 2024 gepubliceerd in de Staatscourant. De verdeling rijksmonumenten versus gemeentelijke monumenten (= dominante bouwwerken, kenmerkende bouwwerken of waardevol cultuurhistorisch) binnen het plangebied is op onderstaande afbeelding indicatief te zien.



ENCI – voorstel tot aanwijzing Rijks- / gemeentelijke monumenten

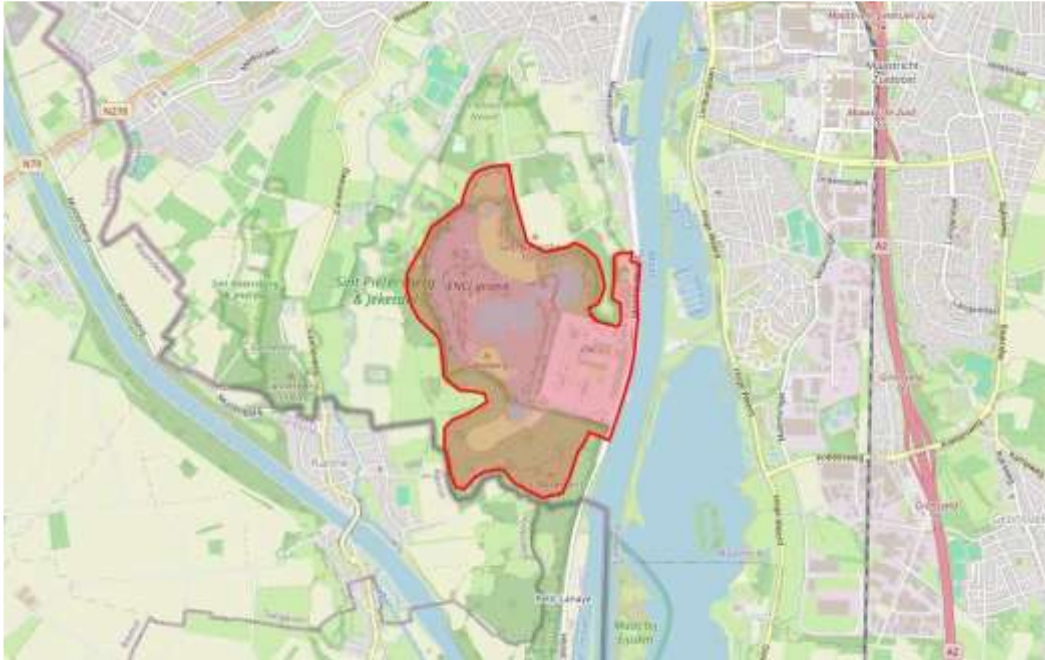


Collegevoorstel

Afbeelding: aanwijzing rijks/ gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch attentiegebied

## 2. Context

De raad heeft op 26 september 2023 besloten tot het nemen van een (herhaald) voorbereidingsbesluit voor het ENCI-bedrijventerrein, om te voorkomen dat er onomkeerbare ingrepen gedaan zouden kunnen worden 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 rechtstreeks toegestaan. Om positieve ontwikkelingen niet uit te sluiten was de mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de genoemde verboden. Daarvoor was in de bijlagen van het voorbereidingsbesluit een aantal afwegingscriteria opgenomen (‘Richtinggevend Wegingskader’).



*Afbeelding: indicatieve ligging plangebied wijziging Tam omgevingsplan Cultuurhistorie ENCI-gebied.*

Het vigerende voorbereidingsbesluit geldt tot 1 juli 2025. Voor die tijd moet de vaststelling van een wijziging omgevingsplan Maastricht (voorheen: herziening bestemmingsplan) zijn gepubliceerd, anders vervalt de bescherming tegen ongewenste situaties. Dit vloeit voort uit de Invoeringswet Omgevingswet.

Het “technisch” instrument dat in dit geval wordt gebruikt is de zogenoemde TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)-variant. Een TAM betreft een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. De TAM moet voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt bij de invoering van de Omgevingswet.



Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege<sup>2</sup>, wordt een nieuw hoofdstuk (22a) toegevoegd aan het omgevingsplan Maastricht<sup>3</sup>.

In het bestaande voorbereidingsbesluit, door de raad vastgesteld in september 2023, is een 'richtinggevend wegingskader' opgenomen. Dat wegingskader komt samen met het voorbereidingsbesluit te vervallen zodra het voorliggende Thema Omgevingsplan in werking treedt. Daarom wordt het 'richtinggevend wegingskader' omgezet in gemeentelijke beleidsregels. Op die manier kan in het geval van een BOPA voor nieuwe ontwikkelingen getoetst worden of deze passend zijn voor het ENCI-gebied. Deze beleidsregels zullen naar verwachting in het 2<sup>e</sup> kwartaal van 2025 door B&W worden vastgesteld.

### **3. Gewenste situatie**

Om de cultuurhistorische (gebieds)bescherming van het ENCI-terrein te continueren, is het noodzakelijk dat een thematische wijziging Omgevingsplan in gang wordt gezet. Hiermee worden gemeentelijke monumenten en een cultuurhistorisch attentiegebied op het ENCI-gebied aangewezen. De aanwijzing van rijksmonumenten op het ENCI-terrein vindt gelijktijdig plaats; hiertoe vindt op 30 oktober 2024 bekendmaking van het ontwerpbesluit plaats. Dit zorgt ervoor dat bij ontwikkelingen en wijzigingen de cultuurhistorische waarden worden beschermd en meegewogen in de planvorming.

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

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

---

<sup>2</sup> Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege. In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit:

- Voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (zoals bijvoorbeeld een Erfgoedverordening);
- Bruidsschat (hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan Maastricht);
- Bijzondere ruimtelijke besluiten.

<sup>3</sup> Het Omgevingsplan Maastricht bevat een hoofdstuk 22; dit zijn voormalige rijksregels. Gemeenten kunnen tot 2032 die regels wijzigen, handhaven of laten vervallen. Gebiedsgerichte of thematische wijzigingen van het Omgevingsplan worden thans als hoofdstuk 22a, 22b, 22c etc. toegevoegd aan het Omgevingsplan Maastricht. Per 1 januari 2032 moeten deze hoofdstukken als het ware vervallen en verwerkt worden in het definitieve Omgevingsplan Maastricht.



## **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.

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

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

De wijziging van het Omgevingsplan is ingevolge de Omgevingswet een mogelijk schadelijkt besluit (artikel 15.1. Omgevingswet). Datzelfde geldt ook voor het verlenen van een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan.

De eigenaar van het terrein, LRE, is reeds langere tijd bekend met de cultuurhistorische waarde van het terrein en is betrokken bij het proces. Het risico op nadeelcompensatie schatten wij daarom als gering in.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

Vooruitlopend op het opstellen van het TAM-Omgevingsplan heeft er met verschillende partijen afstemming plaatsgevonden.

Tussen rijk (RCE), provincie en gemeente is intensief overlegd om de keuze en verdeling te bepalen van de beoogde rijks- en gemeentelijke monumenten.

Het Ruimtelijk Kader dat is opgesteld in opdracht van LRE is daarnaast als input gebruikt voor het TAM-omgevingsplan. LRE heeft in dit kader zelf informatie- en participatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners, andere belanghebbenden en geïnteresseerden (o.a. 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 inclusief het industrieel erfgoed 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 ten aanzien van industrieel erfgoed van sprekers en gasten op deze, overwegend drukbezochte, bijeenkomsten is meegenomen in de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan.





Voor een groot aantal partijen (waaronder de commissie Herbestemming, het college van rijksadviseurs, Bond Heemschut, Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg en de PvT-partners), is op 9 september 2024 (een eerste concept van) het TAM Omgevingsplan gepresenteerd. Daarnaast zijn alle eigenaren van gronden en opstallen in augustus/september 2024 rechtstreeks geïnformeerd. Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' is mede ingevolge artikel 2.2. Omgevingswet ter afstemming gezonden naar meerdere instanties en personen. In bijlage B4 zijn de opmerkingen die daaruit voortkwamen samengevat en van commentaar voorzien.

#### **11. Voorstel**

1. In te stemmen met de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' ten behoeve van de zienswijzentermijn.

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

Het concept ontwerp TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' is ter consultatie voorgelegd aan de VNG. De VNG heeft technische en inhoudelijke input aangeleverd en deze is verwerkt. Het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied'. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het besluit van de raad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.