



**BINNENGEKOMEN  
TEAM DOCUMENTSERVICES  
D.D. 28-05-2018  
No. 2018-16274  
Portefeuillehouder; Weth. Krabbendam  
Organisatieonderdeel : Ontwikkeling**

Aan: College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maastricht  
Van: PvdA - gemeenteraadsfractie Maastricht  
Betreft: Artikel 47 vragen betreffende ENCI groeve  
Datum: 25 mei 2018

Geacht College,

Met toenemende ongerustheid heeft de PvdA-fractie kennisgenomen van de ontwikkelingen in de ENCI-groeve. Het lijkt er op dat er nog steeds wordt toegewerkt naar een inrichting van de groeve die in strijd is met het Plan van Transformatie.

De ontwikkeling van de natuurzwemplas is beëindigd en het waterpeil is teruggebracht naar een diepte van slechts 30 centimeter. Dit staat haaks op de plannen voor een centrale natuurzwemplas van enkele meters diep zoals afgesproken in het Plan van Transformatie. Natuurmonumenten lijkt als beheerder bezig met het ontwikkelen van enkel rustige natuurbeleving terwijl nou juist was afgesproken dat er gelet op de omvang van de groeve ook ruimte was voor intensievere recreatie zoals zwemmen in een natuurzwemplas.

Daarnaast bereiken ons signalen dat de ENCI de resterende afwerking van het bedrijventerrein wil uitvoeren zonder de aanleg van de afgesproken Centrale Allee.

Meer in het algemeen maakt de PvdA zich zorgen over het gebrek aan regie op de uitvoering van het Plan van Transformatie.

Aangezien er nogal wat onduidelijkheid lijkt te bestaan over de basis van de afspraken omtrent de uitvoering van de transformatie van de ENCI groeve voegen wij enkele belangrijke stukken toe als bijlage. Verder hechten wij er aan de feiten nog eens op een rijtje te zetten:

De transformatie van de ENCI groeve wordt uitgevoerd op basis van een civielrechtelijke overeenkomst die na een uitgebreid en zorgvuldig proces tot stand is gekomen. Deze overeenkomst is op 25 februari 2010 ondertekend door alle partijen die betrokken zijn bij de uitvoering van het Plan van Transformatie: de gemeente Maastricht, de provincie Limburg, de ENCI, de Vereniging Natuurmonumenten en de omwonenden verenigd in de Stichting Sint Pietersberg Adembenend. De basis voor deze uitvoeringsovereenkomst was het Plan van Transformatie zoals dit door de gemeenteraad van Maastricht is vastgesteld op 16 december 2009.

Alle aspecten die in de huidige nieuwsberichten aan de orde komen, zoals de spanning tussen recreatie en natuurwaarden en het borgen van de veiligheid, zijn uitvoerig besproken en gewogen en onderdeel gemaakt van de uitvoeringsplannen die unaniem zijn vastgesteld.

Door de civielrechtelijke overeenkomst van 25 februari 2010 is er dan ook sprake van een afdwingbare uitkomst van dit jarenlange proces.

De betrokken partijen hebben zich verplicht tot het aanleggen van een centrale waterplas die gebruikt kan worden voor zowel natuur als recreatie. Deze natuurzwemplas zou bovendien enkele meters diep worden. Daarbij blijkt uit de zoneringskaart expliciet dat het gebied waar de zwemplas ligt aangeduid is als recreatie (pagina 13 en 14).

Daarnaast hebben de betrokken partijen zich verplicht tot de aanleg van een Centrale Allee. Deze is expliciet geregeld in de civielrechtelijke overeenkomst van 25 februari 2010 onder punt 10.3.

Er moet geconstateerd worden dat er in 2010 geen overeenkomst is gesloten over het tracé van de Centrale Allee. Dit is een ernstige nalatigheid van de betrokken partijen en de onafhankelijke toezichthouder. Dit wil echter niet zeggen dat er geen overeenkomst zou zijn over het tracé van de Centrale Allee. Immers is de Centrale Allee, zoals deze er uit zou gaan zien na 2019, expliciet uitgetekend op pagina 11 in het definitieve eindrapport van de werkgroep beeldkwaliteit plan van 28 augustus 2013. Het beeldkwaliteit plan is unaniem door het bestuur van de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij, en daarmee door alle betrokken partijen, vastgesteld op 3 oktober 2013.

Het is van essentieel belang om terug te grijpen op de basisafspraken nu sommige deelnemende partijen hun medewerking aan het collectieve plan heroverwegen en opnieuw positie kiezen. Dit heroverwegen verdraagt zich niet met het beginsel van behoorlijk bestuur gelet op de contractuele afspraken, zowel in bestuursrechtelijke zin (december 2009) als in civielrechtelijke zin (februari 2010). Dit zijn harde afspraken waar gaandeweg niet zomaar van afgeweken kan worden omdat het nu beter uitkomt. Gemeente en Provincie moeten beseffen dat het nu van groot belang is om de belangrijke partners Natuurmonumenten en de ENCI bij de les te houden. Dat vergt meer regie op het toezien op de naleving van de gemaakte afspraken.

Als PvdA-fractie vinden wij het tot slot van belang om te vermelden dat wij ontevreden zijn met de ontwijkende antwoorden die wij van het College hebben mogen ontvangen op onze artikel 47 vragen. Wij verzoeken het College dan ook onderstaande vragen duidelijk en met ja of nee te beantwoorden indien dat aan de orde is.

1. Deelt het College de mening van de PvdA-fractie dat het door alle partijen ondertekende Plan van Transformatie nog steeds de basis vormt voor de verdere ontwikkeling van het ENCI-gebied? Zo ja, hoe verhoudt de gekozen richting inzake het zwemmen zich dan tot de afspraken uit het PvT? Zo nee, waarom niet?
2. Heeft het College enigerlei actie ondernomen om zorg te dragen voor de naleving van de afspraken, inclusief de natuurzwemplas, uit het PvT?
3. Is het College van plan om enigerlei actie te ondernemen om ervoor te zorgen dat de afspraken, inclusief de natuurzwemplas, uit het PvT worden nageleefd?
4. Op welke wijze wordt de gemeenteraad bij het vervolgtraject betrokken?
5. Deelt het College de mening van PvdA-fractie dat alleen van een raadsbesluit (zoals het vaststellen van het PvT) kan worden afgeweken na instemming door de gemeenteraad? Zo ja, waarom heeft het College de gemeenteraad dan niet betrokken bij het wijzigen van de plannen inzake het zwemmen in de ENCI-groeve? Hoe verhoudt een beantwoording met 'ja' op deze vraag zich tot de beantwoording van vraag 4 van onze artikel 47 vragen van 30 april 2018? Zo nee, waarom niet?
6. Welk gremium heeft geconstateerd, zoals aangegeven bij de beantwoording van vraag 1, dat de natuurzwemplas van april 2017 niet aansluit bij de wens van natuurgerichte recreatie en heeft geleid tot onwenselijke overlast die ten koste gaat van de natuur en dat uit deze constatering zou mogen volgen dat er daarom afgeweken zou mogen worden van de afspraak uit het PvT om een natuurzwemplas van enkele meters diep ter recreatie aan te leggen?

7. Is dit gremium gemachtigd om een besluit te nemen waarin afgeweken wordt van het unaniem vastgestelde PvT? Zo ja, op basis van welk mandaat? Zo nee, waarom is dit dan toch gebeurd en heeft het College hier niets aan gedaan?
8. Op basis van welk mandaat is Natuurmonumenten, samen met de partners van het PvT, gemachtigd om een ambitiedocument, waarvan ons via de media duidelijk is geworden dat dit niet leidt tot een natuurzwemplas zoals bedoeld in het PvT, op te stellen voor de recreatieve ontwikkeling van het ENCI-gebied?
9. Waarom heeft het College de gemeenteraad niet betrokken bij het proces om te komen tot dit ambitiedocument?
10. Is het College bekend met het voornemen van de ENCI om af te zien van de aanleg van de Centrale Allee over het bedrijventerrein? Zo nee, is het College bereid om navraag te doen bij de ENCI omtrent dit mogelijke voornemen? Zo ja, waarom heeft het College de gemeenteraad hier niet over geïnformeerd?

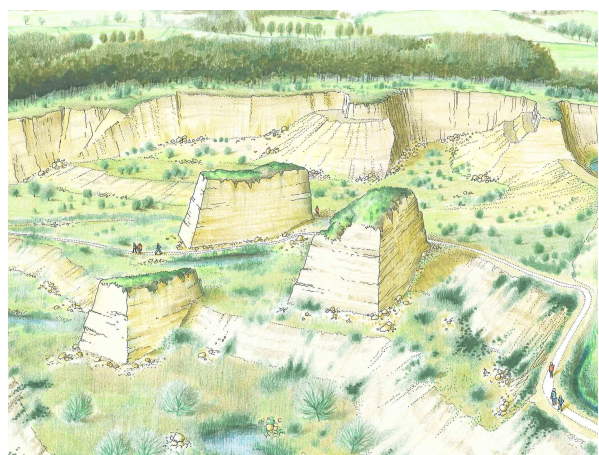
Met vriendelijke groet,

Manon Fokke

Didier Jacobs



# Plan van Transformatie ENCI-gebied



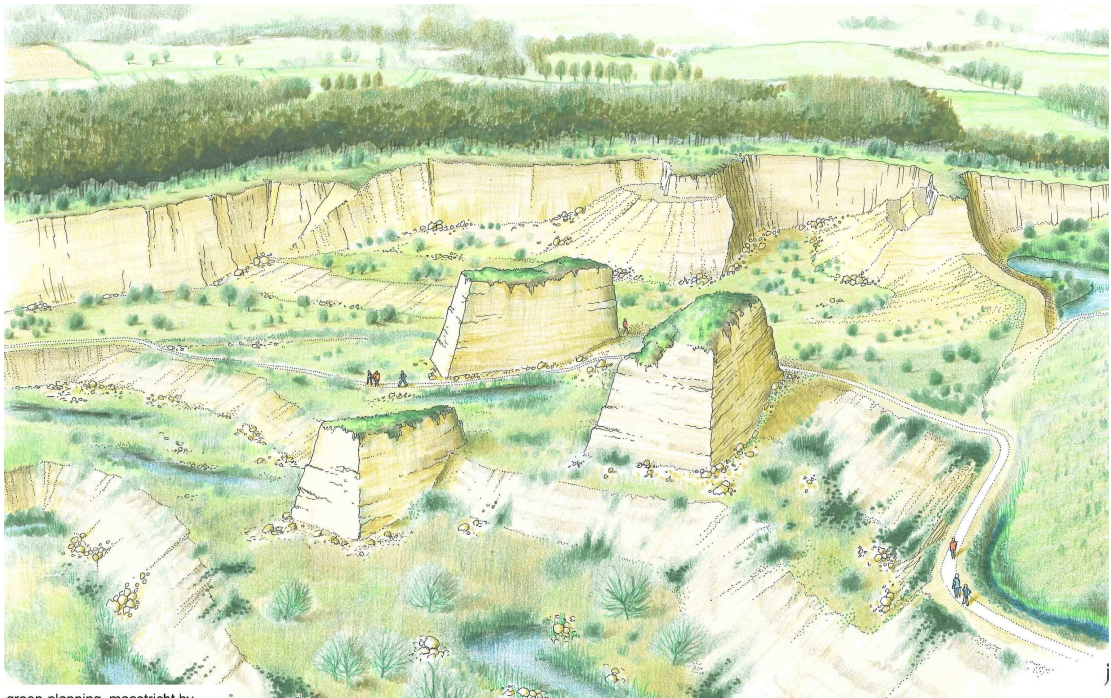




# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b>	<b>5</b>
<b>Leeswijzer</b>	<b>6</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>7</b>
<b>2. Gebiedsbeschrijvingen</b>	<b>8</b>
2.1. Groeve.....	8
2.1.1. Het basispakket .....	10
2.1.2. Het eindplan .....	15
2.1.3. Toekomstige toevoegingen groeve .....	16
2.2. De Overgangszone .....	17
2.2.1. Het basispakket .....	18
2.2.2. Toekomstige toevoegingen overgangszone .....	21
2.3. Bedrijventerrein ENCI.....	21
2.4. Verbindingen en ontsluiting gebied.....	26
<b>3. Sociaal-economische impuls</b>	<b>28</b>
3.1. Overgangszone .....	28
3.2. Bedrijventerrein.....	28
3.3. Positie bestaande werknemers HC-ENCI .....	29
<b>4. De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied</b>	<b>30</b>
<b>5. Fasering uitvoering</b>	<b>31</b>
5.1. Einde winning en klinkerproductie.....	31
5.2. Fasering uitvoering.....	32
<b>6. Financiële aspecten transformatie</b>	<b>33</b>
6.1. Oplevering basispakket.....	33
6.2. Exploitatie.....	35
6.3. Omvang investeringen en bijdragen .....	38
6.4. Garantstelling uitvoering.....	38
<b>7. Planproces</b>	<b>40</b>
7.1. Aanleiding en doel.....	40
7.2. Proces totstandkoming plan .....	40
7.3. Betrokkenheid omgeving .....	41
7.4. Commissie van Deskundigen.....	42
<b>8. Toetsing aan criteria; meerwaarde</b>	<b>43</b>
8.1. De criteria .....	43
8.2. Toetsing aan criteria.....	43
8.2.1. Criterium 1: meerwaarde ten opzichte van 2015 .....	43
8.2.2. Criterium 2: recht doen aan inbreng omgeving .....	45
8.2.3. Criterium 3: het Transformatieplan moet ambitieus, maar haalbaar zijn.....	46
8.2.4. Conclusie toetsing .....	46
<b>9. Plan van Transformatie en besluitvorming</b>	<b>49</b>

<b>Bijlage 1 Kaart en doorsneden groeve</b>	<b>50</b>
<b>Bijlage 2 Omvang natuurdoeltypen groeve</b>	<b>54</b>
<b>Bijlage 3 Kwalificerende bedrijven voor het bedrijventerrein</b>	<b>55</b>
<b>Bijlage 4 Toelatingscriteria bedrijventerrein</b>	<b>56</b>
<b>Bijlage 5 Door HC-ENCI op te leveren voorzieningen</b>	<b>58</b>
<b>Bijlage 6 Investeringschema HC-ENCI</b>	<b>60</b>
<b>Bijlage 7 Vergelijking Plan van Transformatie - scenario 2015</b>	<b>61</b>
<b>Bijlage 8 Advies commissie van deskundigen d.d. 5 oktober 2009</b>	<b>63</b>



## Voorwoord

Voor u ligt het Plan van Transformatie. Dit is niet alleen een document, maar vooral een bijzonder resultaat van een zeer bijzonder proces. Een proces waar samenwerking ontstond tussen partijen die decennia lang met de rug tegen elkaar stonden.

Het vertrouwen kwam niet vanzelf en heeft moeten groeien. Maar toch, de resultaten van samen werken, samen denken en samen uitvoeren zijn zeer bemoedigend. Het heeft geleid tot een mooi plan. Een plan met meerwaarde.

Een plan waarin 'het onverenigbare, verenigd is'. Industrie, natuur en recreatie zijn immers functies die niet bepaald in elkaars verlengde liggen. De basis voor vereniging van deze functies en transformatie van het gebied is met dit document gelegd, maar met de uitvoering start de transformatie pas echt.

De schijnbaar onverenigbare partijen moeten zich daarom blijvend verenigen en samen de uitdagingen blijven aangaan. Anders is de transformatie bij de start al kansloos. En het moeilijkste deel moet nog komen; dit was het papieren deel van de transformatie.

Het is nu niet meer de tijd om te draaien en weg te lopen van het proces; ENCI Transformeert NU!

Jan Mans  
Voorzitter Stuurgroep





## Leeswijzer

Het Plan van Transformatie (PvT) voor het ENCI-gebied vormt het inhoudelijke deel van de afspraken die HeidelbergCement-ENCI Maastricht (HC-ENCI), gemeente Maastricht en Provincie Limburg hebben gemaakt over de beëindiging van de kalksteenwinning in de ENCI-groeve en te toekomstige ontwikkeling van het gebied. Natuurmonumenten is daarbij nauw betrokken en zal dat ook blijven. Het PvT is onlosmakelijk verbonden met de overeenkomst waarin partijen zich over en weer verplichten tot realisatie van dit plan in de komende jaren.

Dit document bevat zowel inhoudelijke gebiedsbeschrijvingen als hoofdstukken over de beheersing van het transformatieproces (planning, financiële middelen, organisatie). Belangrijke detailinformatie is zoveel mogelijk in bijlagen opgenomen. Er is getracht om de hoofdtekst qua omvang en detailniveau leesbaar te houden.

Naast dit Plan van Transformatie zijn er nog een aantal achtergrondrapporten beschikbaar. Het is wel belangrijk om te weten dat er de nodige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden nadat deze rapporten zijn afgerond. Op onderdelen is de informatie in deze achtergrondrapporten dan ook achterhaald. Desalniettemin bevatten ze veel onderbouwend materiaal.

Voor de volledigheid wordt ook gewezen op de nota's uit de vroege fasen van het proces (Variantenschets en Contourennota) die via [www.encitransformeertnu.nl](http://www.encitransformeertnu.nl) beschikbaar blijven.



## 1. Inleiding

Dit Plan van Transformatie is het kader voor de omvorming die in de komende jaren zal gaan plaatsvinden in de drie onderdelen van het ENCI-gebied: de groeve, de overgangszone én het bedrijventerrein.

Met dit Plan van Transformatie wordt voldaan aan het gestelde in de POL-aanvulling Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg (maart 2009). In dit POL is opgenomen dat 'na 1 januari 2015 een commerciële winning alleen is toegestaan indien voor 1 januari 2010 een plan van transformatie is opgesteld, met dien verstande dat winning uiterlijk op 1 januari 2020 moet zijn beëindigd'.

In de hoofdstukken 'totstandkoming' en 'meerwaarde' wordt verder ingegaan op de relatie met het POL en de overige besluiten.

### **Transformatie in twee delen**

Het Plan van Transformatie (hierna PVT of het plan genoemd) is grofweg in twee delen onder te verdelen:

- Een basispakket aan concrete inrichtingsmaatregelen en afspraken.
- Een ontwikkelingsrichting voor de verdere toekomst.

Het basispakket wordt nu vastgelegd in ondermeer de samenwerkings-overeenkomst, de milieuvergunning en het eindplan voor de groeve. De ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen in dit plan weergegeven en, waar mogelijk, in de overeenkomst vastgelegd. De uitwerking is echter een zaak van samenwerking in de komende jaren tussen alle partijen die een belang hebben bij het gebied.

Beide delen bepalen samen de meerwaarde van het transformatieplan; zonder de toekomstige samenwerking aan de verdere gebiedontwikkeling heeft het basispakket slechts beperkte toekomstwaarde.

## 2. Gebiedsbeschrijvingen

In dit hoofdstuk wordt de inrichting van de drie deelgebieden en de verbindingen beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de inrichting, vervolgens wordt het basispakket beschreven en tot slot wordt ingegaan op de toekomstige ontwikkelingsrichting. In de bijlagen worden belangrijke detailafspraken weergegeven.

Voor tijdspaden, organisatorische en financiële afspraken wordt naar de volgende hoofdstukken verwezen.

### 2.1. Groeve

#### Uitgangspunten

Bij de vormgeving van de groeve hebben de volgende uitgangspunten centraal gestaan:

1. Sluit aan bij de visie uit 'verborgen valleien';
2. Creëer natuurdiversiteit die aansluit bij de zeldzame en kwetsbare habitats op kalkbodem (kalkgraslanden) en bestaande natuurkwaliteiten (aanwezigheid Oehoe);
3. Maak het gebied goed toegankelijk voor verschillende vormen van natuurgerichte recreatie en buitenrecreatie, maar zoneer het gebied zodanig dat natuur daar niet onder lijdt;
4. Sluit, waar mogelijk, aan bij de commerciële winning van mergel en maak gebruik van 'werk-met-werk-mogelijkheden';
5. Ontzie zoveel mogelijk de natuur- en cultuurhistorisch belangrijke elementen en probeer deze een plaats te geven;
6. Het basispakket moet een 'gebruiksklare' groeve opleveren zowel voor natuur als voor recreatie.





### **Hydrologische compensatie Jekerdal**

Oorspronkelijk was er ook een uitgangspunt dat het ontwerp een hydrologisch positief effect moest opleveren voor het grondwater ter plaatse van de Jeker. Tijdens het ontwerpen bleek echter dat de aanleg van randmeren langs de westwand van de groeve weliswaar verhoging van de grondwaterstand zou opleveren, maar dat dit nooit zou resulteren in een merkbaar effect aan de oppervlakte. Daarvoor was het grondwater in de Jeker te diep gezakt, ondermeer door de aanleg van het Albertkanaal. Aangezien de randmeren in de groeve ook niet pasten in het gewenste landschapsbeeld en natuurkwaliteiten, is besloten om dit uitgangspunt te laten vervallen.

Echter, niet uitgesloten kan worden dat de provincie Limburg door juridische procedures gedwongen wordt om alsnog de randmeren te laten realiseren. In dat geval zullen deze alsnog in het eindplan worden opgenomen.



### 2.1.1. Het basispakket

Het basispakket is dat deel van de transformatie waarover harde afspraken voor realisatie zijn gemaakt tussen de partijen. Dit pakket moet de grondslag worden voor de toekomstige ontwikkelingen.

Voor het groevegebied omvat het basispakket ten eerste een grote, gevarieerde en natuurlijke groeve met diverse kalkterrassen, steilwanden, kalkhellingen en een centrale waterplas. In de ruwbouw zijn een aantal grote mergelblokken blijven staan om een visuele afscheiding van de Oehoevallei te maken. Naast deze elementen worden er door HC-ENCI ook voorzieningen voor de recreant aangelegd in de vorm van trappen, hellingen, paden en uitzichtplatforms.

Het basispakket biedt daarmee een gebruiksklare, aantrekkelijke groeve, voor zowel natuurontwikkeling als de recreant.

Het basispakket in essentie levert op:

60 hectare natuurlijke biotopen die direct aansluiten bij de voor het Europees beschermd Natura2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal geformuleerde habitattypen alsmede bij de doeltypen in het Stimuleringsplan Zuid-Limburg-zuid (Provincie Limburg, 2001). Met name vindt er een significante uitbreiding plaats van het areaal kalkgrasland en kalkrotsvegetaties op de Sint Pietersberg.

Een van overmatige bosopslag vrijgemaakte Oehoevallei waardoor de schrale en kalkminnende, dus voor Nederland unieke, kruidenvegetaties kunnen ontstaan. In de rotswand worden nog enkele richels gegraven als potentiële nestplaats voor de oehoe. De voor vleermuizen belangrijke toegangen naar het ondergronds gangenstelsel worden afdoende tegen illegaal gebruik en verstoring afgewerkt.

De met spontane opslag en aanplant dicht gegroeide groeverand wordt sterk uitgedund waardoor een schrale kruiden- en struweelvegetatie ontstaat die als ecologische verbindingzone functioneert tussen de groeve en het natuurgebied op het plateau en tussen diverse aan de rand van de groeve gelegen terreinen. Tevens wordt hierdoor de groeve voor de recreant vanaf het plateau beter beleefbaar.

Een goed toegankelijke groeve met spectaculaire doorzichten en uitzichtspunten. Het is voor de verschillende groepen recreanten mogelijk om de groeve vanaf verschillende punten te bezoeken en te genieten. Grote en kleine wandelingen met meer of minder gradiënten zullen mogelijk zijn. De omgeving is optimaal met de groeve verknoopt. Dit alles is een waardevolle toevoeging aan de grensoverschrijdende wandelstructuur "De Ster van Maastricht".

Een Observant waarvan de top vrijgemaakt is van bos (uitzicht) en die beter toegankelijk is gemaakt via paden.

Een geologiewand voor onderzoek, educatie en fossielen zoeken.

Een goed gezonde gebied waar voor vele recreatievormen ruimte is en tevens de natuur niet verstoord wordt.

Een centrale waterplas die zowel voor natuur als voor recreatie gebruikt kan worden (natuurzwemplas). De omvang van deze plas kan nog aangepast worden door aanpassing van het pompregime.

In bijlage 1 is de groeve in kaartbeeld en in doorsneden weergegeven. In bijlage 2 is dieper ingegaan op omvang en aard van de natuurdoeltypen. Voor een uitgebreide rapportage over de groeve en de natuurontwikkeling wordt verwezen naar het uitgebreide rapport over de groeve.

### **Toelichting op het basispakket**

#### *Natuur*

De nieuwe kalkgraslanden zijn een waardevolle uitbreiding van de schaarse hoeveelheid bestaande kalkgraslanden in het natuurgebied Sint Pietersberg. Hierdoor wordt de Natura 2000 aan de doelstelling tot uitbreiding van dit habitattype een grote bijdrage geleverd. Door de centrale ligging van deze potentiële kalkgraslanden en het open kappen van verbindingzones aan de groeverand ontstaan nieuwe, belangrijke verbindingen voor flora en fauna en wordt dit kwetsbare habitat versterkt. Er zal een grote mate van variatie in ondergrond, ligging ten opzichte van zon, hellingshoeken en vochtigheid worden gemaakt waardoor er ook een grote variëteit in natuur zal ontstaan.

Om de extreme condities te creëren waarop de kalkgraslanden goed gedijen, zullen een aantal terrassen door HC-ENCI schuin afgewerkt worden. Water zal dan snel weglopen. De combinatie van kalk, droge ondergrond en blootstelling aan zon leidt tot de optimale condities voor kalkgrasland. Recente ecologische informatie uit Wallonië suggereert dat kalkgrasland ook kan ontstaan op kalkbodems die op een silexondergrond liggen. In dat geval neemt het areaal kalkgrasland nog aanmerkelijk toe omdat een groot deel van de noordwand in de groeve op deze wijze wordt afgewerkt. Nader onderzoek zullen de randvoorwaarden voor deze groeiomstandigheden nog dienen aan te scherpen.

Naast kalkgraslanden behoren ook pioniervegetaties op rotsbodems tot de waardevolle habitats met een uitbreidingsdoelstelling. De groeve voldoet hieraan ruimschoots.

De steile droge wanden met karsten en spleten, mergelblokken, het uit de wand sijpelend grondwater, de poelen die ontstaan in laagtes, stagnerend dieper water en silexdepots met kalkrijke en zure omstandigheden en extreme variaties in temperatuur en schaduw bieden tal van mogelijkheden voor een gevarieerde en waardevolle flora en fauna. Voorbeelden waaraan gedacht kan worden zijn de rugstreppad, muurhagedis, diverse vlinders en libellensoorten en muurvarens,



### *Beperking areaal bos/boscompensatie*

Er is een brede overeenstemming dat bosontwikkeling in deze groeve moet worden beperkt. De groeve biedt grote kansen voor meer kwetsbare en zeldzame kruidenrijke en grazige vegetaties als kalkgraslanden en heischrale graslanden . Bos beperkt die kansen en nivelleert het gewenste extreme klimaat in de groeve.. Daarentegen ontstaat er doorgaans pionierbos dat een zeer geringe ecologische waarde heeft.

Een beperkte bosontwikkeling van 5 ha op de silexstorten in de zuidoosthoek van de groeve, aansluitend aan d'n Observant, is momenteel voorzien. Dit in verband met de herplantverplichting vanuit de Boswet. Aangezien ENCI vanuit de Boswet een herplantverplichting heeft van 7,5 ha bos moet er tenminste nog 2,5 ha bos buiten de groeve worden gerealiseerd. Natuurmonumenten en de gemeente Maastricht zullen hiervoor vóór de oplevering van de groeve een locatie bieden. Mocht er uiteindelijk geen ruimte worden gevonden voor boscompensatie buiten de groeve, dan kunnen gemeente en Natuurmonumenten uiteindelijk ook besluiten meer bos in de groeve aan te leggen<sup>1</sup>. Naast de verplichte compensatie zal ENCI in het ENCI-bos verloren gegane bomen extra compenseren op of nabij het Plateau van Margraten. Het gaat om 1,5 ha bos of een gelijkwaardig areaal aan (herstel van) hoogstamboomgaarden en kleine landschapselementen.

Een groot deel van het spontaan ontstane bos in de Oehoevallei, op de silexstorten bij de kalkmoerassen en op de noordelijke plateaurand van de groeve wordt verwijderd.

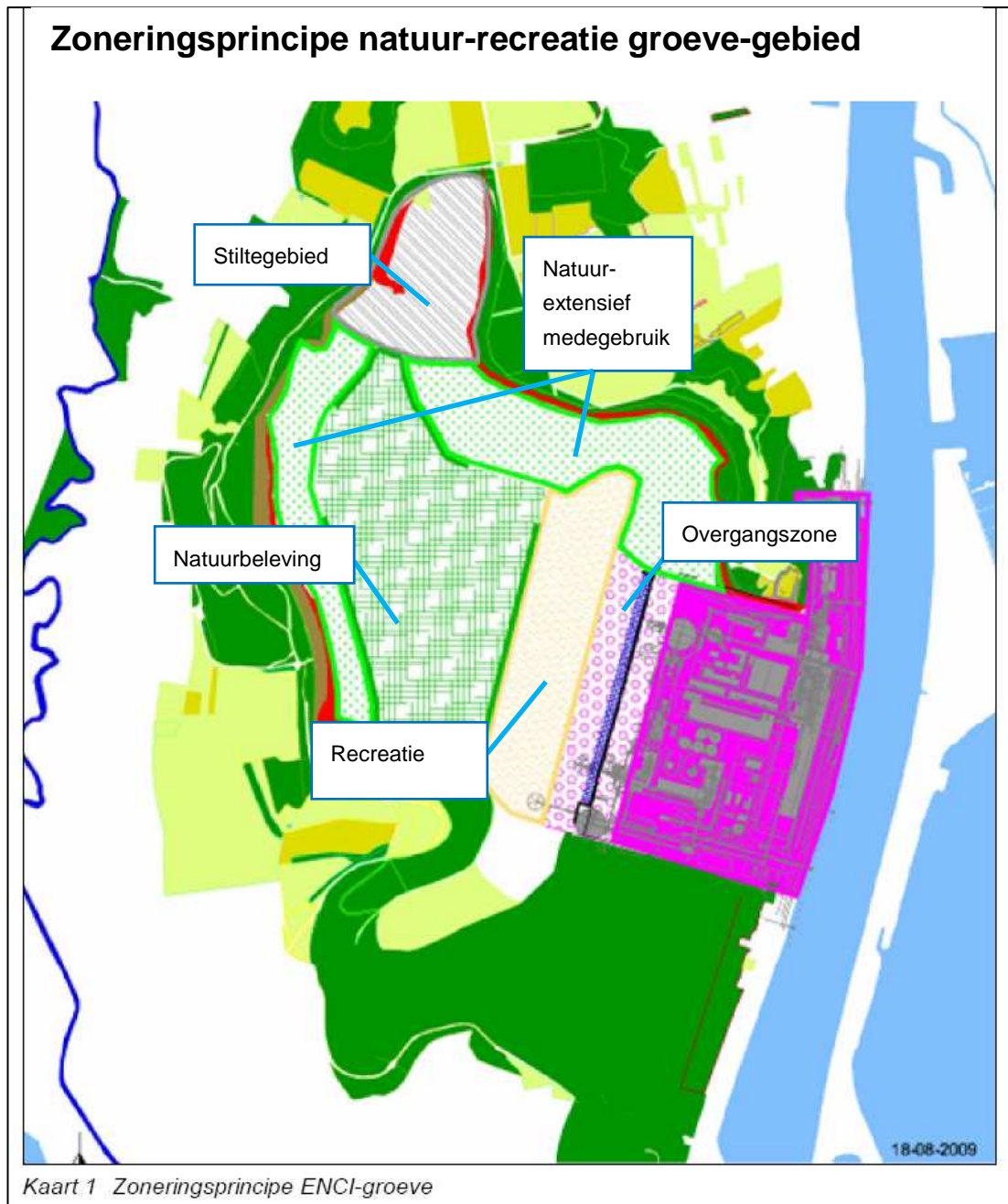


---

<sup>1</sup> Mogelijk heeft ENCI op zeer korte termijn een oplossing voor de 2,5 ha bos buiten de groeve. In dat geval blijft de compensatieverplichting buiten het PVT. Overigens blijft dan onverlet dat minder bos in de groeve een plus is, zodat compensatiehectaren door gemeente of NM nog altijd welkom zijn.

### Zonering natuur-recreatie

Het hoofdaccent in de groeve ligt op natuurontwikkeling. Vanwege de enorme omvang van het concessiegebied (de groeve totaal 165 ha) zijn echter ook andere activiteiten mogelijk, die wel een relatie met de natuur moeten hebben. In dit kader is de groeve in verschillende recreatieve gebruikszones ingedeeld. Zie onderstaande kaart.



Toelichting op de zonering:

*Een rust en stiltegebied in en om de Oehoevallei*

Deze zone is alleen toegankelijk voor natuurstudie en observatie. De rotswand tussen deze vallei en de rest van de groeve wordt gehandhaafd. De aangesneden gangen zijn of worden gesloten en zijn alleen bedoeld voor natuurontwikkeling. Op de plateaurand wordt het aanwezige observatiepunt verbeterd.

*Een natuurgebied met extensieve recreatiemogelijkheden aan west- en noordzijde van de groeve*

In deze zone kan men de natuur beleven vanaf eenvoudige (silex-)paden, wadend door water of struinend door een uitgegraven kloof. In dit gebied is onderzoek naar geologische lagen en fossielen mogelijk. In de noordwestelijke hoek van de groeve zullen een drietal imposante, vrijstaande kalksteenzuilen overblijven. Die zullen zeer tot de verbeelding van bezoekers spreken en daarmee de belevingswaarde van het gebied sterk verhogen.

*'Belevingsnatuur' in het middengebied en op (de top van) d'n Observant*

In deze zone zijn mogelijkheden aanwezig voor touwbruggen, trappen, een uitkijkplatform op Den Observant en sportieve paden worden aangelegd, zodat de natuur actief beleefd kan worden.

*Een zwemplas/outdooractiviteiten nabij de westelijke wand van de groeve*

In dit deel van de groeve zal het water dat uit de groevewand stroomt terecht komen in een zwemplas van enkele meters diep. In dit gebied, dat aansluit bij de overgangszone, kunnen ook andere outdooractiviteiten een plaats krijgen, net als evenementen die betrekking hebben op natuur of natuurbeleving.

*Stabiliteit groevewanden*

De POL-aanvulling Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg stelt dat de stabiliteit van de westrand van de groeve zodanig dient te zijn dat er geen doorsteek naar het Jekerdal kan ontstaan en dat er geen wijziging van het landschapsbeeld vanuit het Jekerdal op zal treden. Ten behoeve van het PvT is dit risico opnieuw bekeken. Vooralnog is de inschatting dat dit risico binnen menselijke tijdschalen (eeuwen) niet zal optreden, maar alleen binnen geologische tijdschalen (meer dan 1000 jaar). Desalniettemin zal er in het kader van het eindplan nogmaals naar dit risico worden gekeken.

*Geologie*

De geologische formatie 'Maastichter Krijt' is wereldberoemd vanwege haar fossielen. In deze formatie is ook de mosasaurus Bèr aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van fossielen is dit een zeer interessante laag voor amateurgeologen, maar ook voor de schoolgaande jeugd uit de Euregio Maas-Rijn. Het is de bedoeling een deel van het Maastichter Krijt toegankelijk te maken voor (amateur-)paleontologen vanuit de hele wereld en jeugdige fossielenzoekers. Met name het stuk rond een nog te realiseren doorgang naar de Scharkgroeve biedt daar mogelijkheden voor.

### *Hydrologie*

Uit de groevewand sijpelt permanent water in de groeve. Hierdoor ontstaan op vele plekken natte en vochtige wanden, kleine stroompjes, poelen en plassen, waardoor grote kansen voor natuurontwikkeling ontstaan. Uiteindelijk komt het water op de bodem in een grotere plas terecht vanwaar het zal worden opgepompt naar de bestaande vijver 'd'n Olifant' ter hoogte van hoeve Lichtenberg. Van daar vindt het op natuurlijke wijze zijn weg naar de Maas. Pompen is noodzakelijk om te voorkomen dat de groeve uiteindelijk verandert in een tientallen meters diep meer.

### *Cultuurhistorie*

In de groeve blijven de aanwezige cultuurhistorische elementen gehandhaafd. Het gaat om de ondergrondse groeven en groeve-ingangen, met speciale aandacht voor die aan de westrand (Maarendal en Scharck), de droge gracht van Frederik Hendrik en (herkenbare) resten van het industrieel verleden. In verband hiermee zullen de overgangen tussen de plateaus niet overal geleidelijk worden afgewerkt, maar worden ook scherpe grenzen aangehouden, zodat het winningsverleden zo lang mogelijk zichtbaar zal blijven.

#### **2.1.2. Het eindplan**

De hiervoor genoemde elementen van de groeve worden verder uitgewerkt in het kader van het verplichte eindplan (onderdeel van de Ontgrondingwet-vergunning). In dit eindplan wordt ondermeer gekeken naar:

- De vormgeving en exacte situering van de recreatieve voorzieningen en de aansluiting op het bestaande recreatienetwerk en belangrijke cultuurhistorische elementen als de Hoeve Lichtenberg en hoeve Caestert.
- De aansluiting op de historische routes (Luikerweg);
- De detailvormgeving met ondermeer het gebruik van silex-depots en terrasranden;
- Het beheer van groeve de in de overgangperiode naar definitieve overdracht (o.a. ter voorkoming van nieuwe opslag van bos);
- Behoud van stabiliteit van de Westwand;
- Veiligheidsmaatregelen voor de recreant
- Locatie voor een uitgehakt mergel-icoon (zie ook volgende paragraaf)

Het eindplan wordt in nauwe samenwerking tussen HC-ENCI, Natuurmonumenten en gemeente (afstemming recreatieve verbindingen op omgeving) opgesteld.



### 2.1.3. Toekomstige toevoegingen groeve

Het basispakket in de groeve biedt op zich zelf reeds een grote toegevoegde waarde voor natuur en de stad Maastricht. Toekomstige toevoegingen vergroten deze waarde. De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (zie hoofdstuk 4) zal een trekkende rol krijgen in het ontwikkelen en realiseren van toevoegingen op gebied van recreatie, educatie en cultuur voor de stad Maastricht.

Toevoegingen in de groeve die nu reeds gewenst zijn en waar de Ontwikkelingsmaatschappij aan gaat werken, zijn:

- De architectonische toevoegingen aan het bestaande basispakket: fraai vormgegeven trappen en uitzichtspunten;
- Omzetten van kansen voor natuurbeleving, educatie en cultuur in een levendig en veelzijdig programma;
- Een in de mergelwand uitgehakt/uitgegraven icoon, bijvoorbeeld een tientallen meters hoge 'Ingel van Mestreech' of replica van 'Bèr';
- Een aansluiting vanuit het AINSI-complex, al dan niet via het bestaande gangenstelsel naar de groeve;
- Versterking van de relatie tussen de groeve en de Sint Pietersberg en onderlinge verbinding van alle belangrijke in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische elementen (zoals Hoeve Lichtenberg en hoeve Caestert).
- Routes over de Maas (watertaxi) en over de grens met België.
- De Scharkgroeve toegankelijk maken zodat deze (onder begeleiding) kan worden bezocht.



## 2.2. De Overgangszone

De overgangszone is één van de parels in het Plan van Transformatie. De overgangszone is gesitueerd op een spectaculair punt in de groeve, namelijk de 500 meter lange oostrand van tientallen meters hoogte waar vanuit men een schitterend overzicht over de groeve heeft.

Gelet op de locatie (goed ontsluitbaar vanaf de openbare weg; het uitzicht), de vorm (een tweetal boven elkaar gelegen, lange terrassen) en de beschikbare ruimte is dit hét gebied waar recreatie, horeca en specifieke bedrijvigheid op hun plek zijn.

Het basispakket levert reeds een geweldige toevoeging aan het gebied in de vorm van een gebruiksklare uitzichts- en wandelplatform. De waarde voor Maastricht zal in de toekomst alleen nog maar toenemen als de voorzieningen gerealiseerd zullen worden.

De Overgangszone is nauw verbonden met de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied. Een belangrijke taak van deze stichting wordt het om de Overgangszone verder te ontwikkelen en om de baten van deze ontwikkeling te besteden aan de versterking van natuur, recreatie, cultuur en educatie in het groevegebied. De stichting komt aan bod in hoofdstuk 4

### Uitgangspunten

Bij het ontwikkelen van de overgangszone zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

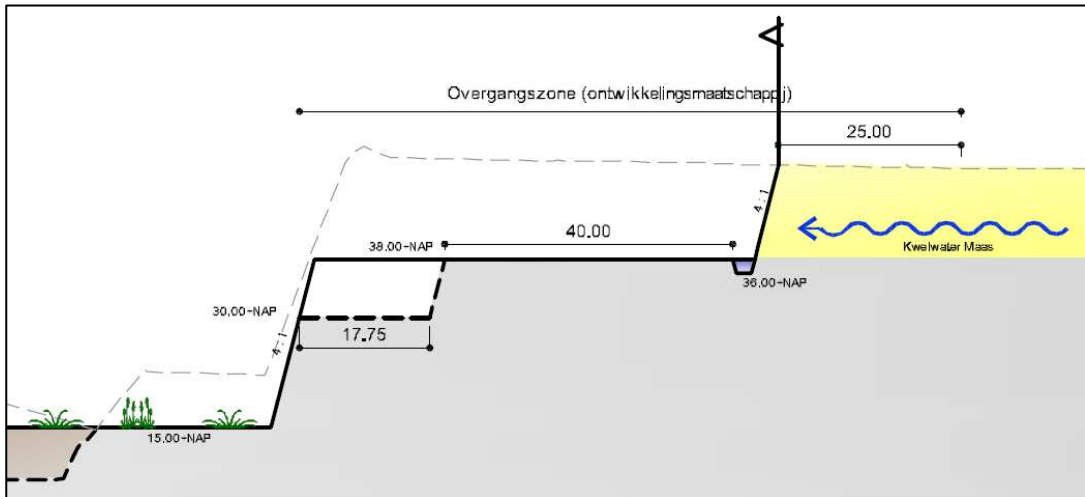
- Creëer een zorgvuldige overgang tussen bedrijventerrein en de groeve door sturing in de aard van de functies, architectuur, totale bouwvolume en bouwhoogten;
- De overgangszone moet ontwikkelbaar zijn. Eventuele baten moeten ten gunste van de groeve komen;
- Het basispakket van de overgangszone moet reeds waardevol zijn, verdere ontwikkelingen moeten goed realiseerbaar zijn.

Niet alleen ruimtelijk, ook financieel kan de overgangszone een belangrijke meerwaarde voor het gebied bieden. De opbrengsten van deze zone moeten de natuurlijke, recreatieve, geologische, culturele en educatieve waarde van het gebied versterken.

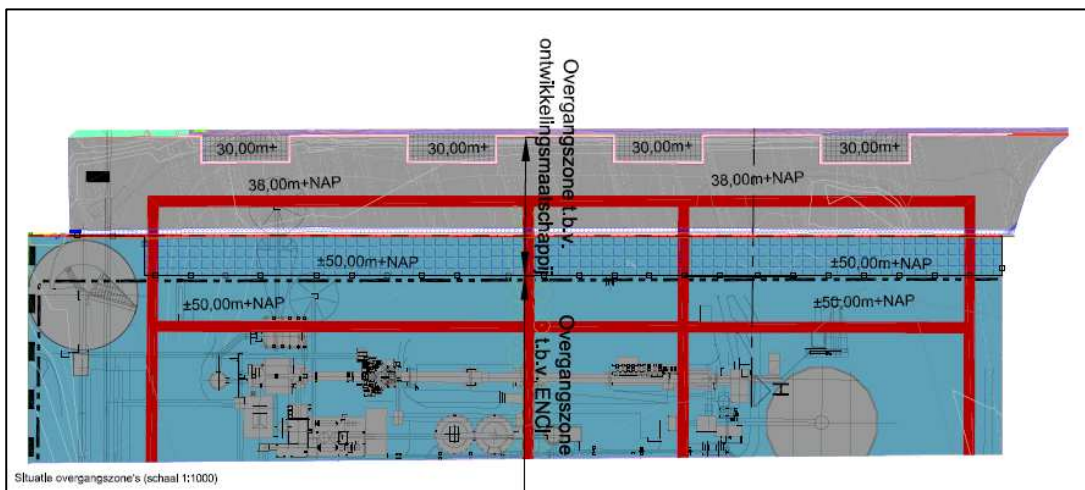


## 2.2.1. Het basispakket

### Doorsnede door de overgangszone



### Overzichtskaart overgangszone



- Blauw gearceerd: deel overgangszone op bedrijventerrein
- Grijs: deel overgangszone in groeve
- Grijs gearceerd: uitgespaarde 'balkons'

### Omvang en indeling

De overgangszone is ingedeeld in twee deelzones die op bovenstaande kaart zijn aangeduid.

#### *Deelzone creatieve bedrijvigheid en verblijfsrecreatie (gearceerd blauw)*

Dit is een strook van 1,35 ha op 50 meter+NAP die nu tot het bedrijfsterrein van HC-ENCI behoort. Deze strook wordt door ENCI voor € 1,- verkocht aan de Ontwikkelingsmaatschappij. In dit deel van de overgangszone mag in maximaal 4 bouwlagen worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingsdichtheid van maximaal 70%. Dit laat voldoende ruimte voor groenvoorzieningen en openbare ruimte en creëert voldoende massa om de



overgang naar de aangrenzende industriefuncties niet schoksgewijs, maar geleidelijk te laten verlopen.

#### *Deelzone informatie/recreatie/toerisme/wellness (grijs gebied)*

Dit is een strook van 3,43 ha, gelegen op een hoogte van 38 m+NAP,. Deze strook maakt nu nog deel uit van de groeve. Hier mag bebouwing maximaal 2 bouwlagen, maximaal 8 meter hoog en een bebouwingsdichtheid van 15% bedragen. Zo wordt het parkachtig karakter van dit gebied gewaarborgd en verloopt de overgang naar de groeve op natuurlijke wijze. De aanblik op de steilwanden wordt zo weinig mogelijk belemmerd.

De westelijke grens van de overgangszone is een werkelijk unieke plek op de rand van de ENCI-groeve. In deze rand kunnen een of enkele bijzondere gebouwen een plaats vinden tot een gezamenlijk bebouwd oppervlak van 1800 m<sup>2</sup>. Bij wijze van voorbeeld van een dergelijke invulling zijn op de kaart enkele dieper liggende 'balkons' (30 m+NAP) grijs gearceerd aangegeven.

De stedenbouwkundige uitwerking van de overgangszone als geheel, en vooral die van de groeverand, vraagt uiteraard bijzondere aandacht. Immers de groevewand is het unieke sellingpoint. Het is het uitzicht op de natuur in de groeve en het hart van het gebied. Kwaliteit staat hier dus voorop.

Er wordt een opvangvoorziening gerealiseerd voor kwelwater dat vanuit de Maas een weg zoekt richting de groeve. Dit wordt op een attractieve kwalitatief zeer hoogwaardige manier vormgegeven (stromend water).

Natuurmonumenten heeft aangegeven dat zij dit gebied (nadat het in haar eigendom is gekomen) in erfpacht wil geven aan de Ontwikkelingsmaatschappij.

### **Functies**

#### *Deelzone creatieve bedrijvigheid*

In deze deelzone kunnen bedrijven gevestigd worden in de categorieën 1, 2 en 3 van de Wet milieubeheer. Uitgegaan wordt van functies gerelateerd aan activiteiten op het ENCI-bedrijventerrein, zoals industriële businesscentra, R&D-activiteiten, businesscentra met een flex-spaceconcept, ruimte voor creatieve beroepen in de vorm van ateliers en ruimte voor ambachtelijke beroepen (à la AINSI), hotels met restaurants terrassen en uitzichtpunten. Aan een hotel kan een natuurhistorisch museum of andere natuureducatieve functie worden gekoppeld. Hoe dan ook moet een hotel een aanvulling betekenen op het bestaande aanbod in Maastricht.

#### *Deelzone informatie/recreatie/toerisme/wellness*

In deze deelzone kunnen economische functies als horecaterrassen met uitzichtpunten, een terrein voor sport- en outdooractiviteiten met bijbehorende (wellness-)accommodatie en ruimte voor culturele functies worden gerealiseerd. In de rand van de groeve ligt het accent op functies als restaurants/terrassen/theetuinen, scoutinggebouw, informatiecentra en voorzieningen bij start- en eindpunt voor wandelen, fietsen, etc.

### **Beleving van de zone**

De overgangszone is de scharnier tussen de natuur in de groeve en het bedrijventerrein ENCI. De overgangszone is een zeer aantrekkelijk vormgegeven strook met veel groen, die het bedrijventerrein ENCI en de groeve met het omringende natuurpark zodanig met elkaar verbindt dat de industriële activiteiten van het bedrijventerrein bijna als natuurlijk worden ervaren. Men moet zich het beeld voorstellen van een (industriële) stadspark in een natuurpark.

De overgangszone heeft verschillende hoogteniveaus. Die 'etages' staan borg voor een vrij uitzicht op en optimale beleving van de groeve en de steilwanden. Dit is een unieke sellingpoint. Het spreekt tot de verbeelding. Een dergelijke beleving is – zo verwoordde Jo Coenen het tijdens de presentatie van de ENCI 24-uurssessie op 8 oktober 2008 in het Gouvernement – “in de wijde omtrek niet voorhanden”.

### **Beleving van gebouwen**

Aan nieuwe gebouwen op het ENCI terrein en in de overgangszone worden hoge eisen gesteld vanuit architectuur. In het nog op te stellen stedenbouwkundig plan zullen de stedenbouwkundige beeld- en kwaliteitseisen strak worden geformuleerd en op basis van dit plan zullen zij consequent worden bewaakt en toegepast. Dit plan zal mede als basis dienen voor de herziening van het bestemmingsplan St. Pietersberg/Jekerdal/Cannerberg, waarmee in 2010 een start wordt gemaakt. Nieuwbouw en industrieel erfgoed zullen in elkaars nabijheid vertrouwdheid en eigentijdse beleving moeten oproepen. Gebouwen mogen niet het gevoel en beleving oproepen dat men van de ene zone in de andere zone terecht komt; het gebied moet voelen als één. Dit wordt de centrale opgave. Gebouwen moeten een ‘groene’ uitstraling krijgen. Dit kan door daken te bedekken met vegetatie en door te zorgen voor een rijk begroeide omgeving.

### **Duurzaamheid en energieambities**

Gebouwen moeten zeer energiezuinig zijn; liefst energie produceren. Voordat met de bouw van een object gestart wordt, wordt het ontwerp langs de duurzaamheidsmeetlat BREEAM gelegd en na oplevering dient elk gebouw volgens de BREEAM-systematiek te worden gecertificeerd. De gebouwen in de overgangszone zullen behoren tot de 50% beste BREEAM-gecertificeerde gebouwen<sup>2</sup>.

### **Afwerkingsniveau basispakket**

HC-ENCI zal zorgdragen voor het bouwrijp opleveren van de overgangszone. Ook zal er een ontsluitingsweg en een tijdelijke parkeerplaats aan de zuidzijde van de overgangszone worden aangelegd. Verder zal HC-ENCI een halfverhard wandel/flaneerpad met verlichting worden aangelegd en zullen de steile wanden afgeschermd worden door een houten hekwerk. De overgangszone is daarmee vanaf de opening een aantrekkelijk en toegankelijk gebied voor genietters van natuur. Dit afwerkingsniveau garandeert ook dat de verdere ontwikkeling kan starten zonder grote aanvangsinvesteringen door de Ontwikkelingsmaatschappij.

---

<sup>2</sup> Hoewel BREEAM op het moment van schrijven nog geen alom aanvaarde systematiek is, lijkt de ontwikkeling wel die kant op te gaan. Mocht te zijner tijd een andere methode breder worden gehanteerd, dan kan de keuze worden gemaakt om die voortaan toe te passen.

### 2.2.2. Toekomstige toevoegingen overgangszone

Het basispakket biedt een unieke basis voor toekomstige toevoegingen door de Ontwikkelingsmaatschappij. Het gebied is immers bouwrijp gemaakt door HC-ENCI, ontsloten en grondkosten van in elk geval het overgangsdeel op het bedrijventerrein zijn minimaal door de aankoop van grond tegen een symbolisch bedrag. Samen met de unieke locatie kan de ontwikkeling met vertrouwen tegemoet gezien worden.

De Ontwikkelingsmaatschappij zal spoedig na haar oprichting starten met het maken van een Uitwerkingsplan Overgangszone met daarin een *business case*, een marktbenaderingsstrategie, een stedenbouwkundige uitwerking van de overgangszone (met beeldkwaliteitsplan), een inrichtingsplan met een schetsontwerp voor de grote voorzieningen (definitieve parkeervoorziening) en een investerings- en exploitatiebegroting.

Op basis hiervan zal de maatschappij starten met de gebiedsontwikkeling.

### 2.3. Bedrijventerrein ENCI

De transformatie van het bedrijventerrein is nu reeds begonnen. HC-ENCI is actief op zoek naar huurders voor niet gebruikte delen van haar bedrijventerrein. De beschikbaarheid van kaden, goede infrastructuur en grote bedrijfshallen is daarbij een pluspunt.

Ook ná beëindiging van de klinkerproductie – oven 8 zal uiterlijk in 2019 uit productie worden genomen – zal ENCI op de huidige locatie cement blijven produceren en de handels, logistieke & distributieve functies met de daaraan gekoppelde laboratorium- en kantoorfaciliteiten blijven uitoefenen. ENCI zal hiervoor 11 ha bedrijventerrein nodig hebben. Dit betekent dat in principe 22 ha bruto voor de externe markt beschikbaar zijn en komen. ENCI wil kantoren, hallen, terreinen en parkeerfaciliteiten niet verkopen, maar uitsluitend verhuren (huurovereenkomst of erfpacht).

ENCI wil een transformatie van haar terrein naar een campus van kennisgestuurde industrie en services, passend binnen het thema 'toekomstig bouwen'. Dit transformatieproces zal enige decennia vergen.



### **Uitgangspunten bedrijventerrein**

Bij de ontwikkeling van plannen voor transformatie van het bedrijventerrein zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het terrein blijft in eigendom van HC-ENCI en HC-ENCI blijft op een deel van het terrein cementproducten maken;
- De transformatie is gericht op innovatie, duurzaamheid en toegevoegde waarde voor de stad (werkgelegenheid, diversificatie van productie) en HC-ENCI
- Nieuwe gebruikers moeten passen in het profiel dat HC-ENCI én de gemeente Maastricht gemeenschappelijk hebben gedefinieerd;
- De milieugebruiksruimte zal verlaagd worden en het terrein wordt gezoned waarbij minder overlast en uitstoot centraal staat;
- Openstelling van het bedrijventerrein vindt plaats na sluiting van oven 8

### **De markt voor bedrijventerreinen**

De markt voor bedrijventerreinen in Maastricht is momenteel niet gunstig en het bedrijventerrein HC-ENCI draagt nu reeds bij aan het overschot. Ontwikkeling van het bedrijventerrein moet dan ook met beleid plaatsvinden. Er worden alleen bedrijven gezocht die elders niet of moeilijk geplaatst kunnen worden.

Dit heeft geleid tot een profielkeuze voor het bedrijventerrein, nl. het profiel “het toekomstige bouwen”. Dit profiel gaat uit van innovatieve bedrijven gericht op bouwstoffen en bouwtechnieken en duurzame productie, die specifiek op zoek zijn naar de laad en losfaciliteiten aan de Maas, grote hallen en/of de specifieke zware ondergrondse infrastructuur op het terrein. Ook de technische of commerciële afhankelijkheid van de cementproductie kan een reden zijn voor vestiging op het bedrijventerrein.

Dat op het bedrijventerrein van ENCI op korte termijn 6 ha bedrijventerrein beschikbaar komt, voor met name bedrijven in de categorie 5, die watergebonden zijn, geeft een extra impuls voor de stad Maastricht, zonder dat er sprake is van concurrerend aanbod. Het ENCI-terrein zou bovendien een zeer goede bijdrage kunnen leveren aan de revitaliseringoperatie voor bedrijventerreinen in Maastricht.

In bijlage 3 worden de soorten bedrijven die in aanmerking kunnen komen voor vestiging opgesomd.



## Het basispakket

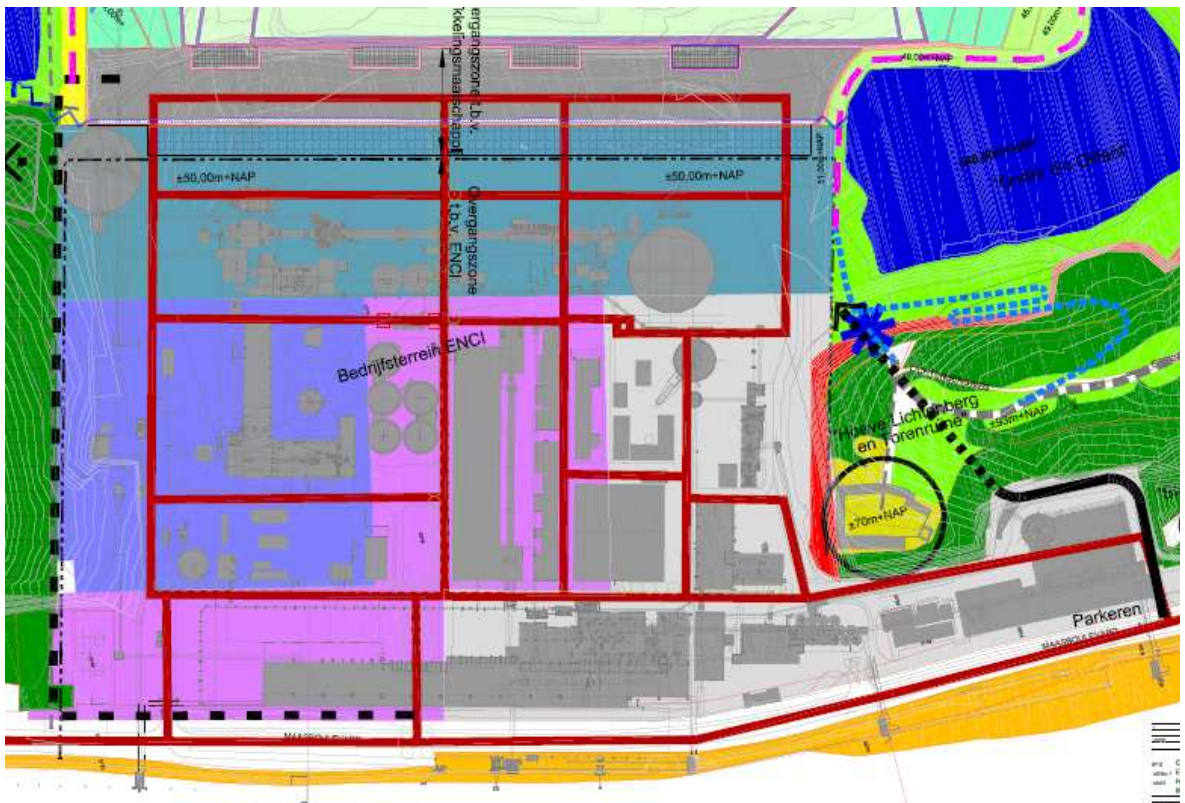
Het basispakket voor het bedrijventerrein bestaat niet zozeer uit een oplevering van een gemaakt en ingericht gebied (zoals de groeve), maar uit een set afspraken die het kader zijn voor de transformatie op het bedrijventerrein.

Met deze afspraken kan de transformatie van start gaan waarbij HC-ENCI als eigenaar van het bedrijventerrein de trekker zal zijn. Gemeente en provincie zullen HC-ENCI waar mogelijk ondersteunen.

Hieronder worden de afspraken uit het basispakket weergegeven.

## Omvang en indeling

Het bedrijventerrein ENCI wordt in dit PvT ingedeeld in 5 zones, te vinden op de onderstaande kaart:



### *Zone maalbedrijf ENCI (in lichtgrijs weergegeven)*

Deze zone omvat 11 ha en is bestemd voor het maalbedrijf en alle daarbij behorende functies (zoals technische dienst, distributie, handelsactiviteiten, etc). In deze zone ligt ook het kantorengedouw van HC-ENCI. Een deel van dit kantorengedouw zal beschikbaar worden gesteld voor andere bedrijven. Milieucategorie 5.

### *Zone cementgebonden activiteiten en groene maakindustrie (in paars aangegeven)*

De zone omvat ca 8 ha en is primair bedoeld voor het huisvesten van cementgerelateerde activiteiten. Hierbij moet gedacht worden aan industriële activiteiten die cement gebruiken om een eindproduct te maken. Duurzaamheid, C2C, nieuwe vormen van energie uit biomassa, wind, water en zon staan centraal in

activiteiten van wat wordt genoemd de ‘nieuwe groene maakindustrie’.  
Milieucategorie 5.

*Zone handelsactiviteiten (in donkerblauw aangegeven)*

Deze zone is ca 6 ha. een specifiek bedoeld voor het huisvesten van functies, die betrekking hebben op handelsactiviteiten in (minerale) grondstoffen.

Milieucategorie 5.

*Zone ovengebied (in licht blauw weergegeven)*

Deze zone is ca 9 ha groot en sluit aan op de overgangszone. Tot de sluiting van de oven blijft dit terrein bestemd voor het maken van klinker. Daarna zal de zone worden herontwikkeld met activiteiten gericht op bedrijfsfuncties elders op het bedrijventerrein binnen het thema van ‘Het toekomstige bouwen’. De zone moet een smeltkroes worden van economische en creatieve functies, van maak- en denkfuncties, inspannings- en ontspanningsfuncties. In de komende jaren zal nagedacht worden over een nieuwe recreatieve of historische functie voor de gesloten oven en de schoorsteen. Milieucategorie 3 en 4.

*Zone kadegebied (in oranje weergegeven)*

Deze zone is 3,3 ha. De ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein terrein zal steeds ook gericht moeten zijn op het gebruik van de kade/watergebonden bedrijvigheid. In de toekomst zal mogelijk ook door derden in laad- en losfaciliteiten geïnvesteerd worden.

### **Gridstructuur**

Voor de huidige en toekomstige gebiedsontwikkeling wordt de aanwezige gridstructuur aangehouden. Zij bepaalt de indeling van het terrein. Eventuele nieuwe infrastructuur zal vanuit de gridstructuur worden doorgetrokken. Zo er al een wens zou bestaan het terrein anders in te delen, betekent loslaten van het grid of het doorkruisen ervan, een enorme kostenpost voor het omleggen van kabels en leidingen.

### **Toegang terrein**

Het bedrijventerrein is tot de sluiting van oven 8 niet openbaar toegankelijk. Na sluiting van de oven komen de terreinen in dit gebied voor de markt beschikbaar. De openstelling en de beveiliging van het terrein worden op dat moment opnieuw georganiseerd. Het bedrijventerrein zal ontsloten worden via een aantrekkelijke en uitnodigende Centrale Allée die kwaliteit uitstraalt. Hoe dit tracé exact komt te lopen, zal bij het maken van het stedenbouwkundig plan voor de overgangszone worden bepaald.

### **Milieu-effecten na transformatie**

Uitgangspunt bij de transformatie van het bedrijventerrein is dat de feitelijk in gebruik zijnde milieugebruiksruimte verder zal afnemen. Als leidend principe is genomen dat de milieuruimte die oven 8 nu inneemt, in toekomst maar gedeeltelijk mag worden gebruikt. In bijlage 4 is dit principe verder uitgewerkt.

### **Aanpak milieu-effecten tijdens transformatie**

In het kader van de planvorming is door adviesbureau MOB te Nijmegen een inventarisatie gemaakt van de milieusituatie rond HC-ENCI. Ondanks het karakter

van een snelle bureaustudie, heeft deze studie veel nuttige informatie (en vooral overzicht) opgeleverd die inmiddels in de milieuvergunningverlening reeds een plaats heeft gekregen. In die zin is de transformatie ook hier reeds begonnen.

Naast de maatregelen die in de vergunning zijn opgenomen, zal HC-ENCI ook nog aanvullende maatregelen nemen. Daarbij is uiteraard wel gekeken dat er nog slechts een relatief korte productietijd te gaan is waardoor de afschrijving van materiaal slechts over een paar jaar kan worden uitgesmeerd.

Ter beperking van de uitstoot van stikstofoxiden en (fijn)stof neemt ENCI een aantal maatregelen, die daarmee deel uitmaken van dit Plan van Transformatie. Het zijn maatregelen die verder gaan dan de eisen die de milieuvergunning aan het bedrijf stelt. Samengevat gaat het om de volgende maatregelen:

- Het wagenpark zal uiterlijk in 2012 voldoen aan de euro 5 norm
- Vervanging van (stof)filter in cementmolen in 2010
- Installatie van Low-NOx brander in 2010

### **Toelaatbaarheid van bedrijven op het ENCI-terrein**

Primair voor ENCI is een ongestoord proces voor de productie van klinker en cement. De consequentie hiervan is dat bedrijven die zich op het terrein willen vestigen aan een aantal randvoorwaarden moeten voldoen. ENCI zal deze als eigenaar/verhuurder toepassen. Verder moet het bedrijf voldoen aan het gestelde profiel (zie hiervoor). De randvoorwaarden die door HC-ENCI en gemeente Maastricht zijn opgesteld, staan in bijlage 4 vermeld.

Bij een negatieve score op één of meer van de criteria uit de tabel in bijlage 4, zal ENCI het bedrijf weigeren. Bij een positieve score zal ENCI in overleg met de gemeente Maastricht en de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij beslissen over de toelating voordat de juridische procedures worden gestart om vergunningen te verkrijgen. Wanneer in het overleg geen overeenstemming wordt bereikt, zullen de drie partijen het vestigingsvoorstel voorleggen aan een door partijen in te stellen, onafhankelijke commissie. De uitspraak van deze commissie is bindend. ENCI, de gemeente Maastricht en de NV industriebank LIOF zullen in een op te starten acquisitieoverleg de hiervoor genoemde randvoorwaarden hanteren.

### **Bedrijventerrein in relatie tot haar omgeving**

Het bedrijventerrein moet in een breder verband worden gezien, namelijk in relatie tot de overgangszone en de groeve. De ENCI-groeve wordt nu ervaren als een zeer belangrijke toevoeging aan de natuur en natuurbeleving. Op dezelfde wijze moet van het ogenschijnlijk nadeel van het bedrijventerrein een voordeel worden gemaakt. Dit stelt hoge eisen aan de stedenbouwkundige invulling. Er zal één stedenbouwkundig plan gemaakt worden voor bedrijventerrein én overgangszone. Hier ligt een eerste belangrijke taak voor de Ontwikkelingsmaatschappij.

### **Behoud industrieel erfgoed**

Nieuwbouw en industrieel erfgoed zullen in elkaars nabijheid vertrouwdheid en eigentijdse beleving moeten oproepen. Gebouwen mogen niet het gevoel en de beleving oproepen dat men van de ene zone in de andere zone terecht komt. Het gebied moet voelen als één. Eén aaneengesloten gebied met veel groen. Een gebied

dat zeer aangenaam aanvoelt en waar men zich direct thuis voelt. Een gebied waar men graag wil werken. Een gebied dat uitdaagt en inspireert. Dit te vertalen in ruimte, gebouwen en materiaalkeuze is dé opgave. HC-ENCI zal, als eigenaar van het terrein, hiervoor zorgdragen.

### **Duurzaamheid en Energie-ambities**

Gebouwen moeten zeer energiezuinig zijn; liefst energie produceren. Voordat met de bouw van een object gestart wordt, wordt het ontwerp onderworpen aan de duurzaamheidsmeetlat BREEAM en na oplevering dient elk gebouw volgens de BREEAM-systematiek te worden gecertificeerd (zie ook het duurzaamheidsbeleid in de overgangszone). Duurzaamheid staat centraal in het beleid van HeidelbergCement Group. De technische kennis van verschillende experts van Heidelberg Technology Center (HTC) en van ENCI kunnen voor een extra toegevoegde waarde zorgen.

## **2.4. Verbindingen en ontsluiting gebied**

Goede verbindingen en een goede ontsluiting is cruciaal voor de transformatie. Als de groeve en de overgangszone niet toegankelijk zijn en niet opgenomen zijn in een groter netwerk, dan zal er geen ontwikkeling plaatsvinden. Goede verbindingen hebben ook een meerwaarde buiten het ENCI-gebied. Door de verknoping van het ENCI-gebied aan de omgeving ontstaat er een grotere aantrekkingskracht van het gehele gebied rond de St. Pieterberg.

### ***Het basispakket***

Belangrijk knelpunt in de ontsluiting van het gebied en met name de Overgangszone is de ligging van het (afgesloten) bedrijventerrein. Deze vormt als het ware 'een kurk op de fles'.

Om dit knelpunt op te lossen, zal HC-ENCI een weg aan de zuidzijde van het bedrijventerrein (onder langs de Observant) aanleggen die aansluit op de groeve en de Overgangszone. Naast de Overgangszone zal ook een parkeerterrein worden aangelegd. Na sluiting van oven 8 zal HC-ENCI een Centrale Allée realiseren over het bedrijventerrein richting de Overgangszone. Daarmee wordt het gehele ENCI-gebied goed toegankelijk en verbonden met de Lage Kanaaldijk.

In de Overgangszone wordt een halfverhard pad aangelegd voor langzaamverkeer en bestemmingsverkeer. Daarmee wordt de Overgangszone ook goed ontsloten.

De groeve wordt goed ontsloten door het aanleggen van diverse toegangen, trappen en halfverharde paden. Een goede aansluiting op het bestaande netwerk van paden en voorzieningen is daarbij zeer wenselijk. Dit zal aan bod komen in het eindplan.

### ***Toekomstige toevoegingen***

Het projectgebied is goed bereikbaar over de weg. Uitvoering van het PvT kan leiden tot extra verkeer op de Kennedybrug en de Maasboulevard. Om dit te voorkomen, evenals bijkomende overschrijding van de geluidsnormen en stofconcentraties te is het nodig dat alternatieven voor autoverkeer worden benut. De gemeente en provincie zullen in overleg met Veolia en TEC gaan om de busverbindingen te verbeteren zodra de verkeersontwikkelingen dat noodzakelijk maken.



De mogelijkheden voor fietsverkeer naar het gebied moeten worden opgewaardeerd: verbetering fietspad aan de Maas, bewegwijzering en voorrangsregelingen in combinatie met goede voorzieningen in het gebied, zoals stallingen en fietspaden.

Buiten het plangebied zijn op enkele plekken nog (beperkt) aanvullende paden nodig of herstel/verbetering van bestaande paden. Hetzelfde geldt voor bewegwijzering en kleine voorzieningen als hekwerken en fietsenstallinge). Gezien het belang hiervan voor het succes van de Overgangszone zal de Ontwikkelingsmaatschappij de diverse eigenaren hiervoor benaderen.

Er is ook ruimte in de plannen voor verbindingen over water (watertaxi naar de Hoogenweerth, aanlegmogelijkheid voor rondvaart vanuit Maastricht en een Hangbrug over het Albertkanaal). Hiervoor zal particulier initiatief worden benaderd door de gemeente Maastricht en overleg met Waalse overheden worden gestart door de overheidspartijen in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij.



### **3. Sociaal-economische impuls**

Het Plan van Transformatie zorgt voor een sociaal-economische impuls aan het gebied. Maastricht krijgt er een bijzonder aantrekkelijk en goed toegankelijk gebied bij aan de rand van de stad. Verder worden bestaande cultuurhistorische elementen (de historische hoeves, de Observant) opgenomen in een groter verband en komen daardoor minder geïsoleerd te liggen. Dit biedt kansen voor recreatie en werkgelegenheid.

In de ontwikkeling van het Plan van Transformatie is specifiek gekeken naar de effecten op werkgelegenheid in de overgangszone en op het bedrijventerrein. Hieronder wordt de inschatting weergegeven van de werkgelegenheid in de situatie dat de overgangszone gevuld wordt met het geplande vastgoedprogramma en het bedrijventerrein succesvol transformeert. Deze inschattingen van de potentiële werkgelegenheid zijn conservatieve inschattingen.

#### **3.1. Overgangszone**

##### *Werkgelegenheidsimpuls*

Het aantal arbeidsplaatsen per ha is vanwege de diversificatie horeca/toerisme, zakelijke dienstverlening en industrie niet in één getal te vatten. Volgens REBIS de Monitor Limburgse Bedrijventerreinen en Dienstenlocaties (december 2008) varieert voor de regio Maastricht en Mergelland het aantal arbeidsplaatsen per ha tussen de 40 voor de industrie, 50 voor de zakelijke dienstverlening en 70 voor horeca. De potentiële nieuwe werkgelegenheid bedraagt minimaal:  $2,7 \text{ ha} \times 40 \text{ arbeidsplaatsen/ha} = 108 \text{ arbeidsplaatsen}$ .

##### *Investeringsimpuls*

De overgangszone biedt een potentieel van 23.925 m<sup>2</sup> vloeroppervlak voor recreatie/toerisme en hoogwaardige werkgelegenheid. Dit levert een investeringsvolume van € 47.850.000 op uitgaande van stichtingskosten van € 2000 per m<sup>2</sup> (prijspeil 2009).

#### **3.2. Bedrijventerrein**

##### *Werkgelegenheidsimpuls*

Het aantal arbeidsplaatsen per ha is vanwege de diversificatie industrie, handel en zakelijke dienstverlening niet in één getal te vatten. Volgens REBIS, de Monitor Limburgse Bedrijventerreinen en Dienstenlocaties (december 2008), varieert voor de regio Maastricht en Mergelland het aantal arbeidsplaatsen per ha tussen de 40 voor de industrie, 50 voor de zakelijke dienstverlening. Omdat er in de industrie al vele jaren een ontwikkeling is om met steeds minder mensen steeds meer goederen te produceren, wordt voor de toekomst niet meer uitgegaan van de 40-50 arbeidsplaatsen per ha. Gekozen wordt voor de aanname van 25 arbeidsplaatsen per ha. De potentiële minimale nieuwe werkgelegenheid bedraagt  $22 \text{ ha} \times 25 \text{ arbeidsplaatsen} = 550 \text{ additionele arbeidsplaatsen}$ .

##### *Investeringskosten en investeringsimpuls*

Tot 2020 worden geen belangrijke investeringsbesluiten door ENCI verwacht. Tot sloop van een aantal nog aan te wijzen gebouwen (bv bassins, opslagtank oud ketelhuis, romney loodsen) wordt overgegaan als een concrete investeerder zich

heeft gemeld en de contracten zijn gesloten. De potentiële investeringsimpuls zal liggen tussen de € 55.000.000 en € 275.000.000. Als rekeneenheid is genomen de investeringskosten per arbeidsplaats, variërend van minimaal € 100.000 tot € 1.000.000 of meer. In het kader van de doorrekening in het PvT wordt uitgegaan van € 500.000 per arbeidsplaats.

### **3.3. Positie bestaande werknemers HC-ENCI**

In essentie komt de positie van de bestaande werknemers van HC-ENCI hier op neer:

- Door de langere productietijd wordt de werkgelegenheid bij de ENCI-vestiging langer gegarandeerd. Voor een aantal oudere werknemers betekent dat zij tot aan hun (pre-)pensioen kunnen werken bij ENCI.
- Een deel van de werknemers kan in de nieuwe situatie (zonder groeve en oven) blijven werken in de cementmaalderij.
- Er is een sociaal plan bij ENCI waarbij het geleiden van werk naar werk, omscholen, etc een belangrijke onderdeel zijn.
- Voor nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein geldt als vestigingseis dat zij bij vacatures voorrang moeten geven aan ENCI-medewerkers.

Na de sluiting van de oven en de groeve gaat het naar verwachting nog om enkele tientallen medewerkers die via bovenstaande trajecten aan werk moeten worden geholpen.





#### **4. De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied**

Om de ontwikkeling, beheer en exploitatie van de overgangszone uit te voeren, zal er een Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied, worden opricht door de Provincie Limburg (of een partij namens haar), de gemeente Maastricht en ENCI.

De opdracht aan de Ontwikkelingsmaatschappij is om de realisatie van het Plan van Transformatie en de samenwerkingsovereenkomst vorm te geven.

Zij heeft primair als doel financiële middelen genereren ter verbetering van de inrichting en exploitatie van de groeve, met het oogmerk de ecologische, culturele en educatieve waarde van het gebied te versterken. Daarnaast moet de Ontwikkelingsmaatschappij concrete activiteiten en initiatieven op deze gebieden stimuleren en, waar mogelijk, ondersteunen. De Ontwikkelingsmaatschappij moet fungeren als de motor achter de transformatie. De Ontwikkelingsmaatschappij richt zich daarbij vooralsnog op de onderwerpen die in de paragrafen 2.1.3. (toekomstige toevoegingen groeve) en 2.2.2. (toekomstige toevoegingen overgangszone) worden genoemd. Na oprichting wordt één en ander verder uitgewerkt in een Uitwerkingsplan.

De vertegenwoordigers van de overheden in de Ontwikkelingsmaatschappij zien er op toe dat zij zich bij de uitoefening van haar opdracht voldoende rekenschap geeft van het publieke belang in het ENCI-gebied.

De Ontwikkelingsmaatschappij zorgt ook voor het inrichten en uitgeven van de terreinen van de overgangszone. Het is uitdrukkelijk niet de taak van de Ontwikkelingsmaatschappij om te gaan optreden als risicodragende ontwikkelaar en belegger. De Ontwikkelingsmaatschappij fungeert als een grondbedrijf. Zij stelt bouwrijpe kavels onder nader uit te werken (financiële) voorwaarden ter beschikking aan marktpartijen. Het ontwikkelen en exploiteren van gebouwen in de overgangszone is een zaak van aan te trekken private en publieke investeerders.

Het bestuur van de stichting Ontwikkelingsmaatschappij zal in elk geval worden gevormd door een vertegenwoordiger van of namens Provincie, Gemeente Maastricht en ENCI. Natuurmonumenten en de 'omgeving' worden van harte uitgenodigd om deel te nemen aan het bestuur.. De bestuursleden krijgen de opdracht om gezamenlijk een onafhankelijk voorzitter te zoeken.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de directie worden door het bestuur vastgelegd in een directiestatuut. ENCI heeft aangeboden om tot 2025 het management van de Ontwikkelingsmaatschappij mogelijk te maken en huisvesting in haar kantoor om niet aan te bieden.

De gemeente Maastricht, provincie Limburg en HC-ENCI zullen de Ontwikkelingsmaatschappij op basis van een ingediende begroting voorzien van een startkapitaal in de vorm van lening (zie paragraaf 6.2)..

## 5. Fasering uitvoering

### 5.1. Einde winning en klinkerproductie

Het groeveontwerp van dit PvT leidt ertoe dat ENCI medio 2018 de nog beschikbare hoeveelheid kalksteen in de groeve heeft gewonnen. Op basis daarvan wordt de afspraak gemaakt dat ENCI de commerciële winning van kalksteen (en andere delfstoffen) zal beëindigen op uiterlijk 1 juli 2018.

Vanaf 1 januari 2010 wordt nog maximaal 3,5 mln m<sup>3</sup> droge mergel, 0,9 mln m<sup>3</sup> halfdroge mergel en 3,5 mln m<sup>3</sup> natte mergel wordt vergraven. Dit is in totaal van 7,9 mln m<sup>3</sup> kalksteen. Uitgaande van een verwerkingscapaciteit van 900.000 m<sup>3</sup> per jaar betekent dit dat er op 1 juli 2018  $8,5 \times 900.000 \text{ m}^3 = 7,65 \text{ mln m}^3$  is vergraven. In het kader van de afwerking (egalisatie en terreinprofilering) wordt daarna nog 100.000 m<sup>3</sup> droge mergel, 50.000 m<sup>3</sup> halfdroge mergel en 100.000 m<sup>3</sup> natte mergel gewonnen. Dit is in totaal ongeveer drie maanden productie voor oven 8.

De ontgraven mergel bestaat voor een deel uit silex. Gemiddeld gaat het om 10% van de totale hoeveelheid mergel. Dit betekent dat er 10% van 7,9 mln m<sup>3</sup> kalksteen = 790.000 m<sup>3</sup> silex zal vrijkomen. De silex zal in de groeve als afwerking worden gebruikt. Voordat kan worden begonnen met het afgraven van de mergel moet op sommige plaatsen eerst nog de grond boven de mergellaag worden afgraven. Deze totale hoeveelheid hiervan bedraagt 112.000 m<sup>3</sup>, waarvan 52.000 m<sup>3</sup> dekgrond, 10.000 m<sup>3</sup> stol en 50.000 m<sup>3</sup> zavel.

Omdat er dan nog een beperkte voorraad kalksteen in opslag aanwezig is voor de klinkerproductie, en er ook bij de afwerking van de groeve nog beperkte hoeveelheden kalksteen beschikbaar komen, zal de oven niet direct na 1 juli 2018 uit productie worden genomen. Tussen 1 juli 2018 en 1 juli 2019 mag de oven nog gedurende een periode van maximaal 90 dagen, in maximaal 2 niet-aaneengesloten perioden in bedrijf zijn. Deze ENCI kan deze perioden in functie van een optimale bedrijfsvoering zelf kiezen.



## 5.2. Fasering uitvoering

In onderstaande tabel staan de verschillende werkzaamheden in de tijd.

Jaar	Groeve	Overgangszone	Bedrijventerrein
2010	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oehoevallei opknappen;</li> <li>- Kalkgraslanden op silex aanleggen;</li> <li>- Vrijmaken groeverand van populieren;</li> <li>- Uitzichtspunten rand groeve maken;</li> <li>- Observant: vrijmaken top; maken uitkijktoren; verbindingspaden aanleggen, overdracht grond, start beheer;</li> <li>- Eindplan groeve.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Start activiteitenprogramma.</li> <li>- Locatiebepaling uitgehakt 'icoon';</li> <li>- Onderzoek aansluiting AINSI.</li> </ul>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanleg zuidelijke toegangsweg en tijdelijke parkeerplaats.</li> <li>- Inbreng grond HC-ENCI.</li> <li>- Oprichting Ontwikkelingsmaatschappij.</li> <li>- Uitwerkingsplan Overgangszone.</li> </ul>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieu-investeringen installaties;</li> <li>- Vestigen recht van weg per 2019;</li> <li>- Start Parkmanagement;</li> <li>- Start Toelatingscommissie;</li> <li>- Start opleidingsplan.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Start verhuur delen terrein.</li> </ul>
2011	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schuine hellingen maken aan noordzijde groeve.</li> <li>- Kalkgraslanden op oorspronkelijke kalk maken.</li> </ul>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwrijp maken overgangszone.</li> <li>- Aanleg ondergrondse voorzieningen</li> <li>- Met silex ingewalste weg en lantaarnpalen maken.</li> <li>- Houten hekwerk bij groeverand maken</li> <li>- Afzetting naar bedrijventerrein</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgifte kavels;</li> <li>- Aanleg permanente parkeervoorziening.</li> </ul>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieu-investeringen voertuigen;</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>
2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanleg en opknappen paden in groeve.</li> <li>- Hekwerken maken.</li> <li>- Trappen/toegangen maken waar mogelijk</li> </ul>		
2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overdracht groevedelen die niet meer in productie zijn en start beheer.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Activiteitenprogramma;</li> <li>- Uitvoering 'icoon';</li> <li>- Architectonische toevoegingen;</li> <li>- Verbindingen met omgeving;</li> <li>- Scharkgroeve toegankelijk.</li> </ul>		
2014			
Vóór 2015	Bepalen voortgang en zonodig overeenkomen nadere garantstellingen voor Basispakket.		
2018	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einde commerciële winning</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>	Ontwikkelingsrichting voortgezet	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laatste klinkerproductie en sluiting oven;</li> <li>- Baangarantie vaste ENCI-medewerkers;</li> <li>- Inrichting Centrale Allée.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>
2019	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eindafwerking centrale deel van de groeve;</li> <li>- Overdracht centrale deel van de groeve en start beheer;</li> <li>- Restant trappen/hekken/toegangen.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>		

## 6. Financiële aspecten transformatie

Het transformatieproces is in twee fasen verdeeld:

1. Het basispakket. Dit is een afgebakend en overzienbare component die naar financiën vertaald kan worden. Hierover kunnen dan ook (financiële) afspraken worden gemaakt waarbij HC-ENCI in het kader van de afwerkingsverplichtingen de belangrijkste drager van kosten zal zijn;
2. Toekomstige ontwikkelingen. Het verder ontwikkelen van met name de Overgangszone is een fase die een grote mate van (financiële) onzekerheid met zich meebrengt. De ontwikkeling van de overgangszone is immers een langjarig proces dat sterk afhankelijk zal zijn van (wijzigende) marktomstandigheden.

De verdere ontwikkeling van de Overgangszone is een kwestie van constructief en intensief samenwerken tussen de deelnemende partijen waarbij ook investeren in werkkapitaal bij voorbaat niet moet worden uitgesloten. Daarover zullen in partijen in de komende jaren overleg voeren. Er wordt een ontwikkelmodel voorgestaan waarbij stapsgewijs wordt gewerkt om financiële risico's overzienbaar te houden.

In de navolgende paragrafen worden de bovenstaande principes verder uitgewerkt. In bijlage 5 worden de voorzieningen die ENCI in het kader van het basispakket zal opleveren, nader gespecificeerd.

### 6.1. Oplevering basispakket

#### Oplevering groeve

ENCI is (financieel) verantwoordelijk voor de afwerking van de ruwbouw van de groeve conform dit Plan van Transformatie en zal deze ruwbouw voor eigen rekening opleveren. Onder ruwbouw worden ook afrasteringen, hekwerken en de recreatieve voorzieningen als trappen, paden en uitzichtspunten verstaan (zie ook bijlage 5).

In de oplevering is ook begrepen: uitdunnen in de Oehoevallei, uitdunnen van de groeve-rand en de top van Observant vrijmaken van bos en toegankelijk maken

Gekapitaliseerd zal HC-ENCI voor circa 5 miljoen euro aan werken uitvoeren voor de oplevering van de groeve.

#### *Afwerkingsniveau*

Bij de realisatie van de voorzieningen wordt een sober, veilig en doelmatig kwaliteitsniveau nagestreefd. Paden zijn bijvoorbeeld afgewerkt met ingewalste silex, hekwerken bij trappen en uitzichtspunten zijn van ruwhout (bij voorkeur Europees hardhout vanwege duurzaamheid).

De (architectonisch) hoogwaardige uitzichtpunten, kwalitatief betere materialen bij het maken van trappen, toegangspaden, maar ook bouwkundige voorzieningen

zoals fietsenstallingen behoren tot de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelingsmaatschappij zodra er sprake is van baten uit de Overgangszone.

#### *Het eindplan als kader voor voorzieningen*

De hiervoor genoemde voorzieningen dienen te voldoen aan dit Plan van Transformatie. De exacte positionering en dimensionering nog verder moeten worden uitgewerkt. Dit zal in het kader van het wettelijk verplichte eindplan worden gedaan. Het eindplan is na vaststelling door de provincie het formele toetsingskader voor de groeve-afwerking inclusief de voorzieningen.

Gelet op het belang van dit eindplan voor de kwaliteit van de groeve, dient dit eindplan in nauw overleg met natuurmonumenten en de gemeente Maastricht te worden opgesteld. De betrokkenheid van de gemeente is nodig om een goede aansluiting van de paden, uitzichtspunten en trappen op de bestaande paden en andere voorzieningen rond de groeve te garanderen.

#### *Onderhoud*

Tot de overdracht van de groeve (of delen van de groeve) is HC-ENCI verantwoordelijk voor het onderhoud van de groeve en de voorzieningen.

#### **Oplevering van de Overgangszone**

De Overgangszone zal door HC-ENCI in 'ruwbouw' opgeleverd worden. Daarmee is een goede start van de ontwikkeling in deze zone voorzien. HC-ENCI zal ten eerste haar grond in de Overgangszone voor een symbolisch bedrag inbrengen. Daarnaast zal HC-ENCI vanaf de Lage Kanaaldijk een halfverharde zuidelijke toegangsweg naar Observant, groeve en overgangszone maken en halfverhard parkeerterrein aanleggen. Ook wordt de Overgangszone bouwrijp opgeleverd met een halfverhard pad en houten afzetting op de groeverand (zie ook bijlage 5).

Met bovenstaande maatregelen investeert HC-ENCI circa 1,6 miljoen euro in de Overgangszone en 0,6 miljoen euro in de ontsluiting van deze zone en de Observant.

#### *Overige toezeggingen van HC-ENCI*

Met bovenstaande ruwbouw wordt een goede, maar sobere en doelmatige basisinrichting geleverd. Daarmee kunnen de eerste investeerders worden aangetrokken.

De ambitie is echter om op termijn een hoogwaardiger inrichting te realiseren met architectonische elementen (zoals uitzichtplatforms), groenvoorzieningen en een verdekte ondergrondse parkeervoorziening. HC-ENCI is bereid om in de vorm van 'werk-met-werk' bij te dragen aan de realisatie. De Ontwikkelingsmaatschappij zal e.e.a. verder uitwerken in het Uitwerkingsplan Overgangszone en vervolgens met HC-ENCI afspraken maken over haar bijdrage.

Naast het opleveren van de ruwbouw zal HC-ENCI tot 2025 ook nog voor eigen rekening de directie van de Ontwikkelingsmaatschappij en de huisvesting van de directie leveren.



## 6.2. Exploitatie

### Groeve

De exploitatie van de groeve is de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. Tot overdracht van groeve of delen daarvan is dat HC-ENCI. Na overdracht van de groeve of delen daarvan aan Natuurmonumenten is dit dus Natuurmonumenten.

Bij de exploitatie van de groeve kunnen toekomstige baten van de ontwikkeling van de Overgangszone ingezet worden. De aanwending van de mogelijke baten van de Overgangszone zal in goed overleg tussen Ontwikkelingsmaatschappij en Natuurmonumenten plaatsvinden.

### Overgangszone

ENCI zal de gronden die haar eigendom zijn en die liggen in de overgangszone, in eigendom overdragen aan de Ontwikkelingsmaatschappij voor € 1,-. ENCI zal de gronden die haar eigendom zijn en die in de groeve liggen en deel gaan uitmaken van de overgangszone naar verwachting rechtstreeks aan de Ontwikkelingsmaatschappij in erfpacht ter beschikking stellen<sup>3</sup>. Looptijd erfpacht overeenkomst 50 jaren. Erfpachtcanon € 1,-. Voor deze constructie is gekozen om latere doorlevering van de groeve aan de Provincie, die de groeve volgens de overeenkomst van 8 februari 1995 moet doorleveren aan de Vereniging Natuurmonumenten, niet te compliceren.

Na overdracht van de gronden door HC-ENCI aan de Ontwikkelingsmaatschappij, is deze stichting verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie. Het basispakket, samen met de lage grondkosten garandeert een goede basis voor succesvolle exploitatie.

Bij de exploitatie zal de Ontwikkelingsmaatschappij een verantwoord risico-profiel aanhouden door stapsgewijze investeringen. Alleen op basis van concrete initiatieven van investeerders zullen er gefaseerd en verantwoord plankosten worden gemaakt en zullen deze kosten zo snel mogelijk ten laste van de investeringen worden gebracht.

Om de Ontwikkelingsmaatschappij op korte termijn voorvarend van start te kunnen laten gaan, is het nodig om de Ontwikkelingsmaatschappij een bescheiden startkapitaal te bieden om de volgende kosten te dekken:

1. Oprichtingskosten van de Ontwikkelingsmaatschappij;
2. (Notariële) kosten bij de overdracht van gronden;
3. Een Uitwerkingsplan Overgangszone met daarin een business case marktbenaderingsstrategie, een stedenbouwkundige uitwerking van de overgangszone (met beeldkwaliteitsplan), een inrichtingsplan met een schetsontwerp voor de grote voorzieningen en een investerings- en exploitatiebegroting;
4. Planontwikkelingskosten: wijziging bestemmingsplan, plankosten, leges, etc;

---

<sup>3</sup> Momenteel wordt met Natuurmonumenten nog onderzocht op welke wijze de transactie van de groevedeel van de overgangszone het beste kan plaatsvinden. Het einddoel is in elk geval dat Natuurmonumenten eigenaar is van het groevedeel in de overgangszone en dat deze gronden in erfpacht worden gegeven aan de Ontwikkelingsmaatschappij.

5. Documentatie voor potentiële investeerders: tekeningen, plattegronden, kaarten, visualisaties, brochures;
6. Promotie.

Ook moeten er middelen gereserveerd worden voor beheer en onderhoud. Aangezien de Ontwikkelingsmaatschappij in de aanvangsperiode geen inkomsten heeft, wordt voor standaard beheer en onderhoud in deze startfase (grasmaaien, opruimen en afvoer zwerfvuil, verwijderen ongewenst vegetatie) een beroep gedaan op de gemeente, HC-ENCI en Natuurmonumenten. De Ontwikkelingsmaatschappij zal hierover in overleg treden met genoemde partijen.

De omvang van het startkapitaal zal voor 1 juli 2010 door de Ontwikkelingsmaatschappij 'in oprichting' worden begroot. Bij oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij (zo kort mogelijk daarna) zullen de oprichtende partijen, na goedkeuring van deze begroting, ieder 1/3 van deze begroting renteloos uitlenen aan de Ontwikkelingsmaatschappij. Daarmee kan de Ontwikkelingsmaatschappij starten.

Op basis van het Uitwerkingsplan Overgangszone zal ook besloten worden of, wanneer en hoe er omgegaan moet worden met investeringen ter verhoging van de kwaliteit (definitieve parkeerplaats, aanvullende voorzieningen, etc) en hoe deze gefinancierd zullen worden.

#### *De erfpachtcanon*

Het deel van de Overgangszone dat bij de groeve hoort, zal in erfpacht aan de Ontwikkelingsmaatschappij worden gegeven, eerst door huidige eigenaar HC-ENCI, later door de nieuwe eigenaar, Natuurmonumenten. Bij de eigendomsoverdracht naar Natuurmonumenten is het nog niet duidelijk welke erfpachtcanon zal worden geheven.

Uitgangspunt is dat deze erfpachtcanon geen bedreiging mag vormen voor de solvabiliteit, liquiditeit en continuïteit van de Ontwikkelingsmaatschappij, ook omdat het juist de taak van de Ontwikkelingsmaatschappij is om het werk van Natuurmonumenten in de groeve te ondersteunen. De erfpachtcanon dient derhalve in redelijkheid mee te groeien met vastgoedontwikkelingen in de Overgangszone.

#### *Risico's voor de deelnemers in de Ontwikkelingsmaatschappij*

De Ontwikkelingsmaatschappij heeft geen directiekosten indien ENCI de directie kan leveren; geen huisvestingskosten; geen verwervingskosten gronden; geen kosten bouwrijp maken gronden (inclusief basisinfrastructuur), geen kosten aanleg parkeervoorzieningen; geen kosten zuidelijke ontsluiting. Hiermee wordt zowel de kans op succes van de Overgangszone aanmerkelijk vergroot en worden tevens de projectontwikkelingsrisico's voor de deelnemers in de Ontwikkelingsmaatschappij aanmerkelijk beperkt.

De deelnemers zullen in een later stadium, op basis van het Uitwerkingsplan Overgangszone, besluiten over nadere investeringen in de aankleding van de Overgangszone (definitieve parkeerplaats, groenvoorzieningen). Instemming met dit Plan van Transformatie en ondertekening van de overeenkomst leidt niet tot financiële verplichtingen voor de overheidsparticipanten en Natuurmonumenten

inzake deze verdere aankleding van de Overgangszone. HC-ENCI is bereid om werk-met-werk in te brengen. Werk-met-werk betreft graafwerk en andere civiele werkzaamheden die HC-ENCI kan combineren met haar reguliere werk.

Het startkapitaal voor de Ontwikkelingsmaatschappij bestaat uit leningen van de afzonderlijke oprichtende partijen. De relatief bescheiden omvang van deze leningen en het feit dat de Ontwikkelingsmaatschappij activa heeft als onderpand, maken dat het risico van deze leningen zeer beperkt is.

De Ontwikkelingsmaatschappij werkt dus stap voor stap waarbij de deelnemende partijen steeds greep houden op de ontwikkelingen en de risico's.

#### *Baten van de Overgangszone*

De Overgangszone heeft allereerst een intrinsieke waarde; het is de plaats vanwaar men optimaal kan genieten van de groeve. Het uitzicht is spectaculair en de ontsluiting is optimaal, ondermeer door de parkeervoorzieningen. De waarde van de Overgangszone geldt ook als er geen recreatieve voorzieningen gerealiseerd worden. Ook dan is dit een gebied waar genoten kan worden van de groeve. Dit zijn belangrijke maatschappelijke baten.

De recreatieve ontwikkelingen met horeca voegen veel toe aan deze bestaande intrinsieke waarde; genieten van de groeve vanaf een terras is beslist een toegevoegde waarde voor de stad. Daarnaast zullen voorzieningen met een educatieve (neven-)functie de waarde verder verhogen.

Naast deze maatschappelijke baten van de Overgangszone (met of zonder voorzieningen), zijn er ook nog financiële baten bij de ontwikkeling van het gebied. Het vastgoed levert inkomsten uit verkoop of verhuur. Deze inkomsten zullen aangewend worden om het groevegebied en de overgangszone verder aan te kleden en natuurgerichte recreatie, natuureducatie en cultuur in het gebied te ondersteunen.

Op dit moment is onduidelijk is of deze ontwikkeling snel op gang zal komen. De bijzondere lokatie biedt enerzijds kansen, maar ook risico's voor ondernemers. Ook de marktomstandigheden in Maastricht worden verschillend ingeschat. Duidelijk is in elk geval dat tegenover mogelijke opbrengsten, beperkte financiële risico's voor de aandeelhouders staan. De Ontwikkelingsmaatschappij zal na de oprichting in het uitwerkingsplan overgangszone een *business case* en marktbenaderingsstrategie opstellen.

#### **Het Bedrijventerrein**

De ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein is de (financiële) verantwoordelijkheid van HC-ENCI. HC-ENCI voert in dat verband voor eigen rekening het parkmanagement uit en zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein. Daarnaast zal, na sluiting van oven 8, HC-ENCI deze installatie voor eigen rekening deze slopen (tenzij er een andere bestemming voor gevonden kan worden) en de Centrale Allée aanleggen.

### **Milieu investeringen.**

HC-ENCI zal voor eigen rekening de in de overeenkomst opgenomen milieu-maatregelen uitvoeren.

### **Subsidies**

De gemeente Maastricht, provincie Limburg en Natuurmonumenten ondersteunen het transformatieproces door het voeren van een ondersteunend beleid en actieve inzet voor het verkrijgen van eigen of externe subsidies voor het transformatieproces.

## **6.3. Omvang investeringen en bijdragen**

HC-ENCI zal in totaal ruim 9,2 miljoen euro investeren in de vorm van ruwbouw, voorzieningen, milieumaatregelen en een bijdrage aan het startkapitaal van de Ontwikkelingsmaatschappij. Daarbij komt nog een investering in de modernisering van het wagenpark tot het niveau van Euro 5-norm.

De overheden en Natuurmonumenten investeren niet in het basispakket. Wel ligt het in de rede dat de gemeente en Natuurmonumenten actief meewerken (en indien nodig en mogelijk bijdragen) in de aansluiting van hun ecologische en recreatieve netwerk buiten de groeve op het basispakket in de groeve.

Ook een tijdelijke bijdrage door Natuurmonumenten en de gemeente in de vorm van menskracht en materieel aan het dagelijks beheer en onderhoud (maaien, zwerfafval opruimen) van de overgangszone zal worden gevraagd. Dit betreft de periode vanaf het moment dat de stichting de grond in eigendom en erfpacht heeft en voor zolang er niet via vastgoed een eigen bron van inkomsten is.

De gemeente Maastricht en de provincie Limburg zullen verder via de deelname aan de Ontwikkelingsmaatschappij gevraagd worden om mee te investeren in de toekomstige ontwikkeling. In dat verband wordt een bijdrage aan het startkapitaal van de stichting voorzien. Als stelpost wordt daarvoor 250.000 euro per oprichtende partij aangehouden.

## **6.4. Garantstelling uitvoering**

Om een zo groot mogelijke mate van zekerheid te krijgen dat het Plan van Transformatie ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd (en dan in elk geval het basispakket), ook als HC-ENCI onverhoopt in een faillissement zou komen, is het volgende afgesproken.

HC-ENCI garandeert uitvoering van de afspraken in het kader van het PVT, ook als de marktsituatie zo slecht blijft als nu (of zelfs slechter wordt). De ENCI-Holding NV neemt deze verplichtingen van de ENCI-vestiging Maastricht over indien de vestiging Maastricht voortijdig afgebouwd of beëindigd wordt. De samenwerkings-overeenkomst biedt voldoende aanknopingspunten voor deze garantie. Om de risico's te verkleinen in het geval van faillissement geldt het volgende.

De behoefte aan garantstelling kan zo klein mogelijk worden door zoveel mogelijk transformatieafspraken (over inrichting en overdracht) vóór 2015 te effectueren. In dat jaar is dus al heel veel transformatie is gerealiseerd en is 'de stad' in elk geval

niet slechter af is dan in een situatie zonder PvT mocht ENCI onverhoopt vóór 2015 failliet gaan (immers: tegenover wat dan nog niet gedaan is, staan dan ook geen extra jaren winning). De bankgarantie uit de Ontgrondingenvergunning dient als dekking voor de kosten van afwerking.

In bijlage 6 is uitgewerkt welke onderdelen al vanaf 2010, en vóór 2015 zijn uitgevoerd. Alle gebieden niet tot de huidige groeve behoren (Observant, noordrand, Oehoevallei) zijn dan klaar en overgedragen, de overgangszone is klaar en overgedragen, de zuidelijke ontsluiting over het bedrijventerrein is klaar. De overgangszone, de zonering van het bedrijventerrein en de ontsluitingen over het bedrijventerrein kunnen ruim voor 2015 planologisch worden vastgelegd.

De transformatieopgave is daarmee een heel eind op weg. Wat nog aan uitvoering rest is de eindafwerking van de centrale groeve (zie tabel in paragraaf 5.2). Er is dan een vergelijkbare afwerking mogelijk als voorzien in dit PvT, zij het op wat hoge plateaus (er blijft dus meer mergel achter), terwijl bestaande garanties (bankgaranties in de Ow-vergunning) ervoor instaan dat ook dan een voldoende hoogwaardige en veilige afwerking kan worden gerealiseerd.

In 2014 wordt de behoefte aan garantstelling opnieuw bezien aan de hand van de voortgang van de oplevering en een nieuwe risico-inschatting voor wat betreft faillissement. In de overeenkomst wordt de sluitende afspraak gemaakt om voor 2015 afdoende garantstellingen overeen te komen (hiertoe zijn een aantal vormen mogelijk zoals bijvoorbeeld het verstrekken van hypothecaire zekerheden, bankgaranties en/of het vooruit voldoen van financiële verplichtingen). Daarbij wordt in ogenschouw genomen wat de hoogte dan daadwerkelijk nog moet zijn en hoe die in de tijd kan dalen.

Naast bovenstaande garantiestelling zal er ook een recht gevestigd worden om de Centrale Allée over het bedrijventerrein te kunnen realiseren en een zekerstelling dat de groeve bij faillissement in handen komt van de Provincie.





## 7. Planproces

Dit deel van het Plan van Transformatie legt beknopt vast waarom dit plan is gemaakt en hoe het tot stand is gekomen. Dit deel gaat ook in op de eisen die aan het PvT worden gesteld en welke criteria worden gehanteerd om te beoordelen of het daaraan voldoet. Het geeft aan welke waardering het plan verdient voor de maatschappelijke meerwaarde die het biedt ten opzichte van de afbouw van de mergelwinning zonder dat er overeenstemming zou bestaan over dit plan. Aan het einde van dit deel wordt ingegaan op de status van het PvT in relatie tot de publiekrechtelijke besluiten over het ENCI-gebied.

### 7.1. Aanleiding en doel

#### Aanleiding

Naar aanleiding van twee burgerinitiatieven en een advies van de gemeenteraad van Maastricht zijn Heidelberg Cement-ENCI, gemeente Maastricht en de provincie Limburg op 15 december 2008 overeengekomen om een gemeenschappelijk Plan van Transformatie te maken voor de ENCI-groeve en het ENCI-bedrijfsterrein. Dit plan moet voor 1 januari 2010 zijn vastgesteld

In de op 6 maart 2009 vastgestelde POL-aanvulling beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg en de ontgrondingsvergunning van 10 maart 2009 is een koppeling gelegd met het Plan van Transformatie.

#### Doel

Het doel is een gemeenschappelijk plan van eerder genoemde partijen, waarin de eindafwerking van de groeve én de transformatie van het naastgelegen bedrijventerrein worden geregeld. In het plan wordt de samenhang met de rest van de stad betrokken en moet er aandacht zijn voor behoud van werkgelegenheid, natuur en milieu.

Het uitvoeren van het Plan van Transformatie wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken partijen en Natuurmonumenten. Deze documenten zijn de basis voor een aantal (vervolg-) documenten zoals het eindplan, in combinatie met de ontgrondingsvergunning, en het bestemmingsplan.

### 7.2. Proces totstandkoming plan

Het proces naar het Plan van Transformatie bestond uit drie fasen:

Een creatieve fase (Dromen) van 2 maanden waarin een klein aantal toekomstvarianten werden ontwikkeld voor de groeve en het bedrijventerrein. Deze fase leidde tot een Variantenschets (d.d. 30 maart 2009).

Een keuzefase (Denken) van 3 maanden waarin een keuze werd gemaakt voor een voorkeursvariant. Deze variant werd vervolgens op hoofdlijnen geschetst in de Contourennota (d.d. 1 juli 2009).

Een uitwerkingsfase (Doen) van 5 maanden waarin de voorkeursvariant werd uitgewerkt in een Plan van Transformatie en een samenwerkingsovereenkomst om dit plan te realiseren. Dit plan ligt nu voor.

De plannen zijn voorbereid door 4 werkgroepen die aangestuurd werd door een projectgroep. In deze groepen namen, naast de drie partners in het project, ook Natuurmonumenten en een vertegenwoordiger van de omgeving actief deel.

De resultaten van de werkgroepen zijn op 2 september 2009 aan de stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied voorgelegd. De stuurgroep heeft zich mede op basis van de rapporten van de werkgroepen nadrukkelijk en unaniem uitgesproken vóór een Plan van Transformatie. Men zag geen heil in de situatie dat de winning in 2015 weliswaar zou worden beëindigd, maar er verder geen extra investering in geld en/of moeite in het gebied in zijn totaliteit zou worden gedaan.

### **7.3. Betrokkenheid omgeving**

Kenmerkend aan dit proces was de grote betrokkenheid van de omgeving bij de planvorming.

Ten eerste mochten de belangenorganisaties een vertegenwoordiger aanwijzen die volwaardig lid werd van de projectgroep. De vertegenwoordiger van de belangenorganisaties (Coen van der Gugten) had toegang tot alle projectgroep- en werkgroepoverleggen en alle documentatie, ook de stukken die naar de stuurgroep gingen.

De omgeving had ook invloed op de inhoudelijke agenda. Zo is het milieuonderzoek door de omgeving gedefinieerd en mocht de omgeving bepalen welk adviesbureau dit onderzoek mocht uitvoeren. Ook heeft de omgeving invloed gehad bij de invulling van de Commissie van Deskundigen.

Naast de betrokkenheid van de vertegenwoordiger van de omgeving, is er ook regelmatig met de omgeving overlegd in de vorm van een open dag, ateliers, informatie-avonden en bijpraatavonden. Daarnaast vervulde de website en het weblog van Coen van der Gugten een belangrijke rol in de informatievoorziening.

In de Variantenschets is de rode draad in de meningen van de omgeving over de toekomst van het ENCI-gebied weergegeven. Als men deze legt naast het uiteindelijke resultaat, dan kan geconstateerd worden dat het Plan van Transformatie in belangrijke mate past binnen die rode draad (zie ook paragraaf 8.2 over toetsing aan criteria). Daarmee heeft de betrokkenheid van de omgeving ook inhoudelijke resultaten opgeleverd.

Een andere belangrijke inbreng van buiten de drie partners in het project is de inbreng van Natuurmonumenten. Deze organisatie is weliswaar niet op bestuurlijk niveau betrokken geweest, maar door deelname aan de projectgroep en door het voorzitterschap van de werkgroep groeve heeft Natuurmonumenten een doorslaggevende rol gespeeld in de vormgeving van de groeve.

Samenvattend is er in dit proces een hoge mate van transparantie en externe betrokkenheid geweest. En deze betrokkenheid heeft ook wat opgeleverd, bijvoorbeeld:

- de resultaten van het milieuonderzoek worden verwerkt in de lopende milieuvergunningprocedure en er worden aanvullende maatregelen door HC-ENCI genomen;
- het basispakket past goed binnen het beeld dat de omgeving heeft van het 'ideale gebied', waarbij er ongetwijfeld nog bezwaren zullen blijven bestaan tegen de realisatietermijn en de sluitingsdatum van de oven;
- de groeve wordt afgewerkt volgens een voor Natuurmonumenten acceptabele vormgeving;
- De milieudruk van het bedrijventerrein zal afnemen.

#### **7.4. Commissie van Deskundigen**

Aan het begin van het planproces is een Commissie van Deskundigen ingesteld met als doel het geven van een onafhankelijk deskundigen-advies over het transformatieplan. De Commissie is tweemaal betrokken geweest in het proces: halverwege bij de vaststelling van de Contourennota (juni 2009) en aan het eind van het planproces (begin oktober 2009).

De Commissie bestaat uit:

- Jan Mans, voorzitter.
- Joan Muysken, hoogleraar macro-economie aan de Universiteit van Maastricht.
- Dirk Sijmons, directeur H+N+S, landschapsarchitect, Nederlands eerste Rijksadviseur voor het Landschap
- Ben Crombaghs, directeur van het adviesbureau NatuurBalans-LimesDivergens in Nijmegen. Ervaring met mergelgroeve 't Rooth en groeve Blom en kennis van processen in kalkgroeven.

Het laatste advies/oordeel van de commissie komt in essentie neer op het volgende.

Er is waardering voor het proces van samenwerking en de inhoudelijke voortgang. Het project volgt een goede koers.

Er zijn nog wel veel open einden en de uitvoering moet dan ook goed bewaakt worden. Er is behoefte aan kwaliteitsborging, een duidelijk tijdspad met meetpunten en duidelijke taken van uitvoerenden. Een onafhankelijke toetsingscommissie is gewenst, ook omdat er geen antwoord is bij bepaalde risico's (zoals achterblijven van de ontwikkeling op de Overgangszone en bedrijventerrein). Een waarborgfonds is nodig om deze ontwikkelingen te garanderen.

De adviezen van de Commissie zijn door de stuurgroep positief ontvangen en hebben geleid tot beter inzicht in de processen. De adviezen zijn zoveel mogelijk verwerkt in de meest recente planteksten.

## 8. Toetsing aan criteria; meerwaarde

In de Contourennota zijn de criteria, zoals die door de gemeenteraad<sup>4</sup> en Provinciale Staten<sup>5</sup> zijn geformuleerd samengevat in drie criteria. In dit hoofdstuk worden de plannen, zoals die in deel I zijn benoemd, aan deze criteria getoetst. Voor details over cijfers, omvang, hoeveelheden, enz. wordt verwezen naar de rapporten van de verschillende werkgroepen. In dit hoofdstuk wordt van die gegevens uitgegaan.

### 8.1. De criteria

De diverse criteria uit nota's zijn in de Contourennota als volgt samengevat:

**criterium 1: het Transformatieplan moet een duidelijke toegevoegde waarde hebben ten opzichte van beëindiging van winning en productie in 2015.**

Deze meerwaarde moet betrekking hebben op ecologie, recreatie, economie, duurzaamheid, cultuurhistorie en natuurhistorie.

**criterium 2: het Transformatieplan moet zoveel mogelijk recht doen aan de waarden en kwaliteiten die de omgeving naar voren heeft gebracht.**

De omgeving heeft in de creatieve fase aangegeven dat zij voor natuur kiest met ruimte voor natuur- en landschapsbeleving in de groeve. Voor het bedrijventerrein staat minder milieuhinder en behoud van karakteristieke gebouwen centraal.

**criterium 3: het Transformatieplan moet ambitieus, maar haalbaar zijn.**

Het plan moet passen in beleid en wetgeving, technisch uitvoerbaar zijn en financieel gedekt zijn. Er moet draagvlak zijn bij HC-ENCI als bij gemeente en provincie en de uitvoering moet contractueel en/of anderszins beheersbaar zijn.

### 8.2. Toetsing aan criteria

#### 8.2.1. Criterium 1: meerwaarde ten opzichte van 2015

Om te kunnen beoordelen of Transformatieplan voldoet aan dit criterium is het van belang om te weten hoe de situatie er in 2015 uit zal zien zonder een Plan van Transformatie.

##### *Scenario 2015*

Zonder een Plan van Transformatie staat de lopende ontgrondingvergunning winning van mergel toe tot 1 januari 2015. De groeve wordt afgewerkt volgens een nog te maken eindplan dat moet voldoen aan het principe van Verborgene Valleien. Aangezien dit eindplan 2015 niet bekend is, heeft de werkgroep Groeve onder leiding van Natuurmonumenten een eindplan 2015 opgesteld dat voldoet aan het principe van Verborgene Valleien en dus mogelijk een dergelijk eindplan zou kunnen zijn.

---

<sup>4</sup> Besluit van de raad van de gemeente Maastricht van 21 oktober 2008

<sup>5</sup> POL-aanvulling 'Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg', vastgesteld door Provinciale Staten op 6 maart 2009.

Bij de overige onderdelen van het Plan van Transformatie is uitgegaan van de positie die HC-ENCI hoogstwaarschijnlijk zal innemen als het scenario 2015 werkelijkheid wordt. In dat geval zal HC-ENCI alleen datgene doen wat wettelijk verplicht is. Er worden buiten deze wettelijke verplichtingen geen financiële middelen aangegaan voor het gebied. Ook worden er geen gemeenschappelijke activiteiten ondernomen.

In andere woorden: in het 2015-scenario zal HC-ENCI met haar rug naar de stad en de regio gaan staan. Als er transformatie moet komen dan zal dat via procedures moeten worden afgedwongen (voor zover dat mogelijk is) of door derden na oplevering van de groeve gerealiseerd moeten worden.

De toevoeging van recreatieve voorzieningen aan de groeve, de realisatie van overgangszone met de ontsluiting en de sturing van de transformatie op het bedrijventerrein is daarmee hoogst onzeker. De realisatie van het basispakket gaat de gemeenschap geld kosten omdat HC-ENCI dit niet voor haar rekening gaat nemen.

Ook voor de natuur worden kansen gemist omdat de afwerking van de groeve in de relatief korte ontginningstijd niet meer goed afgestemd kan worden op behoeften van het meest kwetsbare habitattype (kalkgraslanden). De boscompensatie wordt uitgevoerd conform de Boswet. Ook dat is verlies. Er zal uiteindelijk wel een groot natuurgebied ontstaan met natuurwaarden, maar het kan veel beter.

Ten aanzien van de uitstoot uit de schoorsteen zullen geen extra maatregelen worden getroffen, de milieuvergunning is leidend.

Daarmee wordt het 2015-scenario geen ideaal scenario, maar vooral een situatie van gemiste kansen.

Kortom: in deze situatie zal er in de verschillende delen van het gebied niet meer worden gedaan dan strikt noodzakelijk volgens wet- en regelgeving en beheer. Een andere mogelijkheid is dat ENCI bij de Raad van State in het gelijk wordt gesteld en zij, conform haar door de provincie afgewezen vergunningaanvraag, mag doorwinnen tot 2020.



### *Scenario met Plan van Transformatie*

Komt er wél een Plan van Transformatie dan is sprake van voortgezette winning (en dus langer directe werkgelegenheid bij de ENCI) én een zodanige modellering van de groeve in het eindontwerp dat daarin bijzondere natuurkwaliteiten meer kans krijgen dan zonder die modellering (dus zonder PvT). Er worden gevarieerde vormen van (kalk)graslanden en -moerassen gerealiseerd. De Oehoefvallei, de Observant en de groeverand worden aangepakt. Recreatie krijgt meer mogelijkheden, door een goede ontsluiting van de groeve, waarbij de vorm van recreatie is afgestemd op de verschillende zones in de groeve.

Er komt een overgangszone met een afwisselend programma, waarbij rekening wordt gehouden met het bedrijventerrein aan de ene kant en de groeve aan de andere kant.

Het bedrijventerrein wordt gezoned, waardoor nog maar een deel ervan in aanmerking komt voor bedrijvigheid in milieucategorie 5. Er worden bedrijven aangetrokken die moeten voldoen aan de eisen van HC/ENCI op het terrein van duurzaamheid enz. én aan de eisen van de gemeente in relatie tot andere bedrijventerreinen in de gemeente. ENCI is bereid om extra maatregelen te treffen ten aanzien van de uitstoot uit de schoorsteen en haar wagenpark.

### **Conclusies**

In vergelijking met het scenario 2015 biedt het Transformatiescenario beslist meerwaarde. De meerwaarde zit daarbij niet alleen in het basispakket, maar ook in de bijzondere resultaten die nog geboekt zullen worden als partijen samenwerken en bereid zijn om gezamenlijk energie, denkkracht en middelen te steken in het gebied.

In dat verband biedt het gemeenschappelijk uitgevoerde milieu-onderzoek interessante lessen. Dit in een paar weken uitgevoerd onderzoek gaf meer inzicht en overzicht in de milieusituatie en de milieuprioriteiten dan alle daarvoor uitgevoerde juridische procedures bij elkaar.

Uiteraard kan men betogen dat er in 2015 meer droge mergel resteert voor de natuur en dat dit beter is voor natuur, maar als deze mergel niet daadwerkelijk gemodelleerd wordt voor kalkgraslanden, dan blijft het daadwerkelijke effect beperkt. En dat is het geval in 2015.

E.e.a. is in bijlage 7 meer in detail uitgewerkt.

### **8.2.2. Criterium 2: recht doen aan inbreng omgeving**

De omgeving heeft in de creatieve fase aangegeven dat zij voor natuur kiest met ruimte voor natuur- en landschapsbeleving in de groeve (zie ook de Variantenschets). Steile wanden, reliëf in de groeve en kleinschalige waterpartijen worden gewaardeerd. Enkele spectaculaire architectonische elementen mogen, zonder te overheersen. De recreatie moet bij voorkeur natuurgericht zijn, niet intensief en aan de randen groeve.

Voor het bedrijventerrein kiest de omgeving voor minder milieuhinder en het

behoud van karakteristieke gebouwen, duurzaamheid, Research & Development en betere toegankelijkheid. Goede ontsluiting en verbindingen met stad zijn eveneens belangrijk.

Deze wensen van de omgeving lijken sterk op wat het basispakket gaat opleveren. Alleen de architectonische elementen zijn geen onderdeel van het basispakket en zullen in de toekomst moeten worden gerealiseerd.

Daarmee is er in belangrijke mate tegemoet gekomen aan de wensen van de omgeving voor wat het transformatieproces inhoudelijk moet opleveren.

Desondanks zal een aantal belanghebbenden nog steeds van mening zijn dat sluiting in 2015 hoe dan ook positiever zal zijn dan dit PvT (of welk PvT dan ook). Voor de meeste in- en omwonenden van Maastricht en andere betrokkenen zou het PvT echter een aanvaardbaar compromis kunnen bieden.

### **8.2.3. Criterium 3: het Transformatieplan moet ambitieus, maar haalbaar zijn.**

Kort gezegd zou je kunnen stellen dat het basispakket symbool staat voor het aspect 'haalbaar' en dat 'ambitieuw' zit in het transformatieproces dat vervolgens gaat starten. Toch zijn haalbaar en ambitieus verknoopt. Het basispakket biedt immers een solide basis voor een verdergaand, ambitieus transformatieproces dat in de komende jaren vorm moet krijgen.

Er zijn op moment geen belangrijke technische, juridische, financiële obstakels geïdentificeerd waardoor het basispakket niet gerealiseerd zou kunnen worden. Het basispakket is dus goed haalbaar. Dat geldt in principe ook voor het vervolproces, maar de haalbaarheid daar wordt vooral bepaald door de mate waarin partijen daadwerkelijk samenwerken en impulsen weten te geven aan de transformatie.

### **8.2.4. Conclusie toetsing**

In de volgende tabel zijn de criteria uit de verschillende bestuurlijke nota's, Variantenschets en Contourennota in kernwoorden weergegeven, met daarbij een weging in kleur. Het gebruikte kleurenschema ziet er als volgt uit:

Negatief		Neutraal		Positief
----------	--	----------	--	----------

Hoewel de tabel en de weging zorgvuldig en op basis van feiten tot stand is gekomen, blijft de toekenning van een kleur altijd een kwestie van interpretatie. Daarmee is niet uit te sluiten dat er andere meningen mogelijk zijn over de toedeling van bepaalde kleuren.

Een belangrijke reden om iets zeer positief te scoren (donkergroen) is de mate van zekerheid. Is een aspect bijvoorbeeld onderdeel van het basispakket, dan wordt dit donkergroen gescoord.

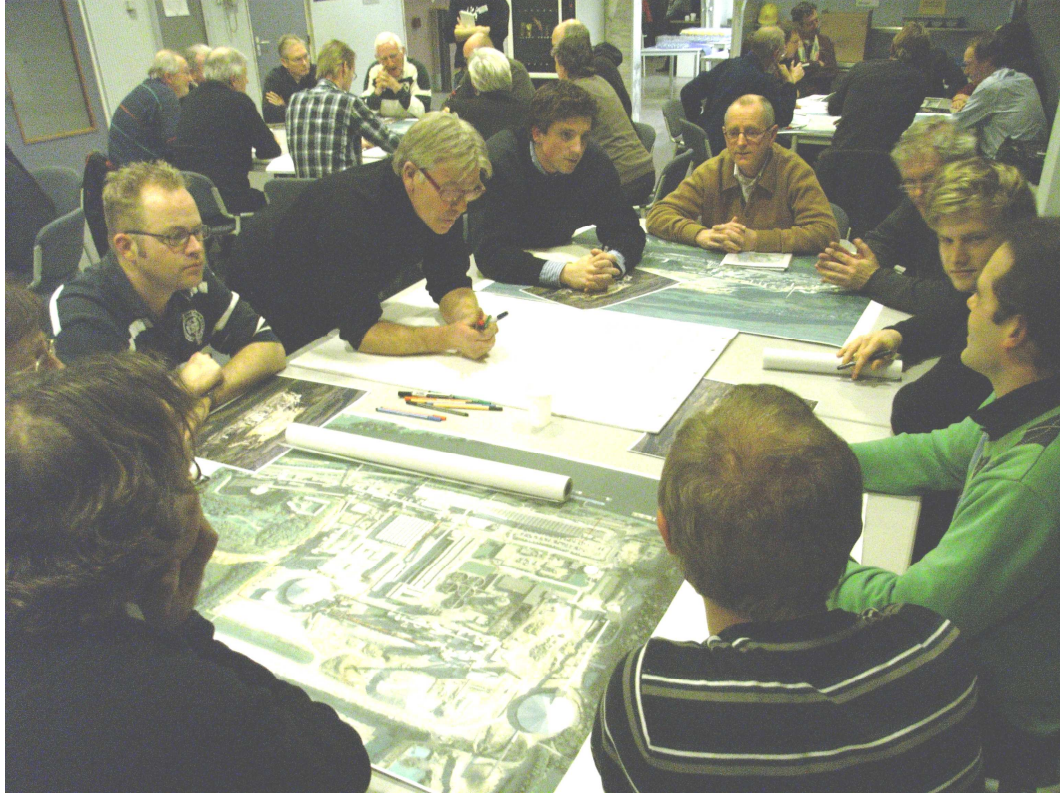
Criterium 1 is de meerwaarde ten opzichte van scenario 2015 (zonder een PvT). Daarom is 'zonder PvT' bij dit criterium neutraal gewaardeerd.

Samenvattende tabel met toetsing aan criteria<sup>6</sup>

		Zonder PvT	Met PvT
<b> criterium 1</b>	<b>Meerwaarde</b>		
	Ecologie	Yellow	Green
	Recreatie/toerisme	Yellow	Green
	Economie:		
	- investeringsimpuls	Yellow	Green
	- bestaande werkgelegenheid	Yellow	Green
	- nieuwe werkgelegenheid	Yellow	Green
	Duurzaamheid	Yellow	Light Green
	Cultuur,cultuurhistorie, natuurhistorie	Yellow	Light Green
<b> criterium 2</b>	<b>Tegemoetkomen aan de omgeving</b>		
	Natuur met natuur- en landschapsbeleving	Light Green	Green
	Steile wanden, reliëf, beperkte waterpartijen	Light Green	Green
	Natuurgerichte recreatie met spectaculaire architectonische elementen	Orange	Light Green
	Recreatie aan randen, geen intensieve recreatie in groeve. Voorkeur natuurgerichte recreatie	Yellow	Green
	Minder milieuhinder en het behoud van karakteristieke gebouwen	Yellow	Light Green
	Duurzaamheid en R&D op bedrijventerrein	Yellow	Light Green
	Betere toegankelijkheid bedrijventerrein	Red	Green
	Goede ontsluiting gebied en externe verbindingen	Orange	Green
<b> criterium 3</b>	<b>Ambitieuw, maar haalbaar</b>		
	Passen binnen beleid en wetgeving op gebied van		
	Ruimte	Green	Light Green
	Water	Green	Green
	Milieu	Green	Green
	Natuur	Green	Green
	Economie	Red	Green
	Technisch uitvoerbaar en uitvoering beheersbaar		
	Uitvoerbaar	Green	Green
	Beheersbaar	Green	Green
	Financieel haalbaar		
	Incidentele kosten	Green	Green
	Structurele kosten	Yellow	Green
	Draagvlak – is acceptabel voor		
	ENCI	Red	Green
	Provincie	Red	Green
	Gemeente	Red	Green
	Natuurmonumenten	Yellow	Light Green
	Omwonenden	Onbekend	Onbekend

<sup>6</sup> Zie ook de Variantenschets voor uitgeschreven subcriteria.

De conclusie van de toetsing aan de criteria is, dat er een Plan van Transformatie ligt dat voldoet aan de eisen die daaraan door de politiek en de omgeving zijn gesteld. Het is een integraal, gedragen en haalbaar plan dat vooral in de samenhang een meerwaarde oplevert voor het gebied in zijn geheel en voor de omgeving.





## **9. Plan van Transformatie en besluitvorming**

Het Plan van Transformatie zal dienen als basis voor het besluit van Gedeputeerde Staten om al of niet in te stemmen met de winning van mergel vanaf 1 januari 2015. Het ontwerp van het besluit van GS zal gedurende 6 weken ter visie worden gelegd, een ieder kan een zienswijze indienen. Tegen het uiteindelijke besluit van GS kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

### **Samenwerkingsovereenkomst en verdere uitwerking**

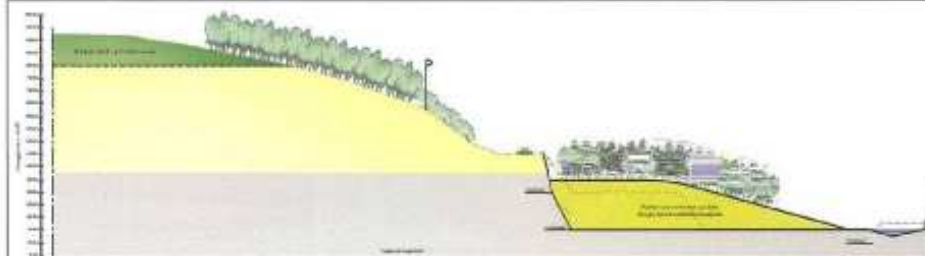
De uitvoering van het PvT wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen HC/ENCI, de gemeente Maastricht en de Provincie Limburg.

Natuurmonumenten zal voor een deel ook partij zijn bij de overeenkomst, voor wat betreft de overdracht van gronden door ENCI, via de Provincie aan Natuurmonumenten. De bestaande overeenkomsten hierover gaan op in de nieuwe.

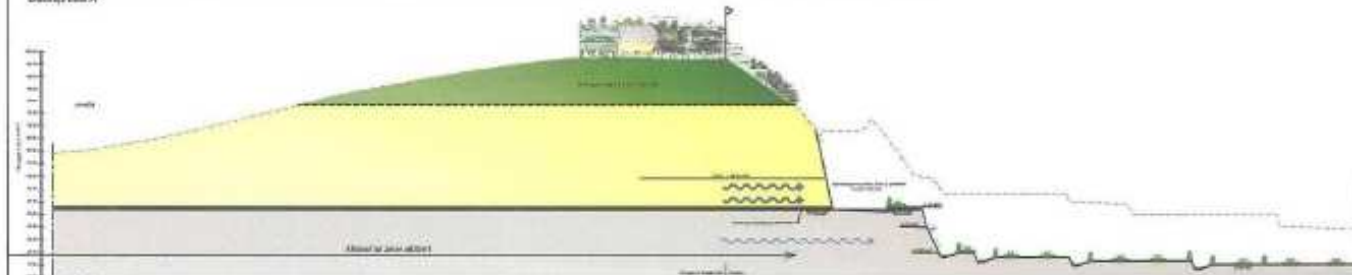
In de samenwerkingsovereenkomst zitten verschillende verplichtingen tot verdere uitwerking of nader onderzoek. Dit is nodig, omdat niet alle details in het Plan van Transformatie kunnen, maar ook niet hoeven te worden geregeld. Dit geldt bijvoorbeeld voor het eindeindplan in detail, stedenbouwkundige uitwerkingen enz.

In de overeenkomst staan ook afspraken over enkele wensen en ambities die voor het gebied bestaan, maar die nu nog niet concreet kunnen worden uitgewerkt. Hierbij kun je denken aan architectonische elementen, een hangbrug, enz. Deze ideeën zijn dus nadrukkelijk niet van de baan, maar moeten door de Ontwikkelingsmaatschappij worden opgepakt.

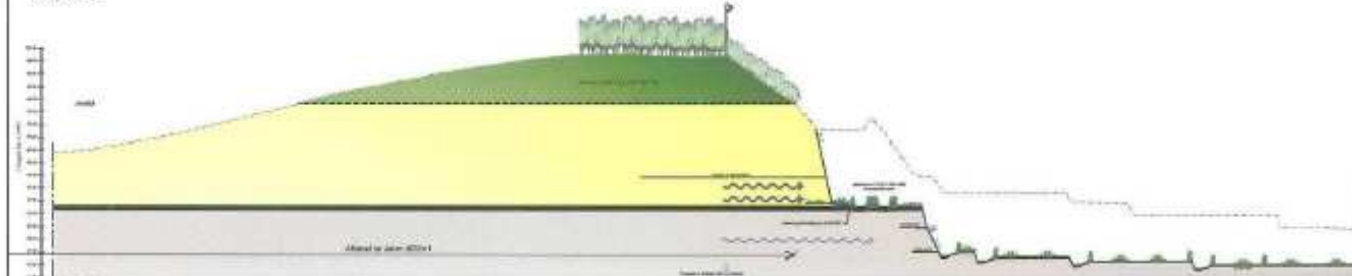




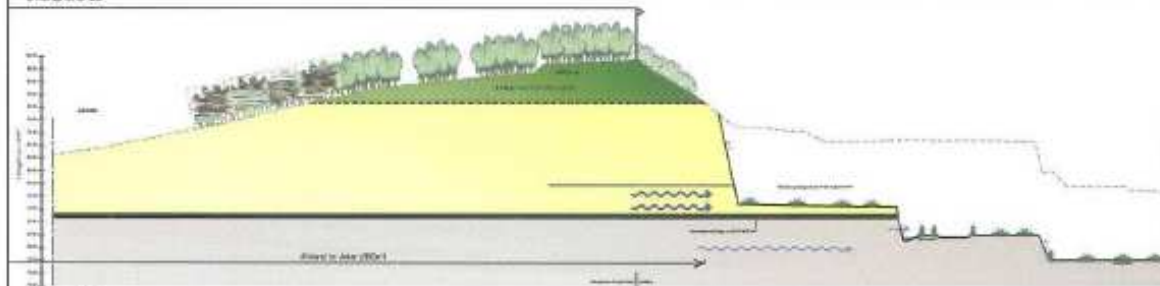
Doorsprong A



Doorsprong B1



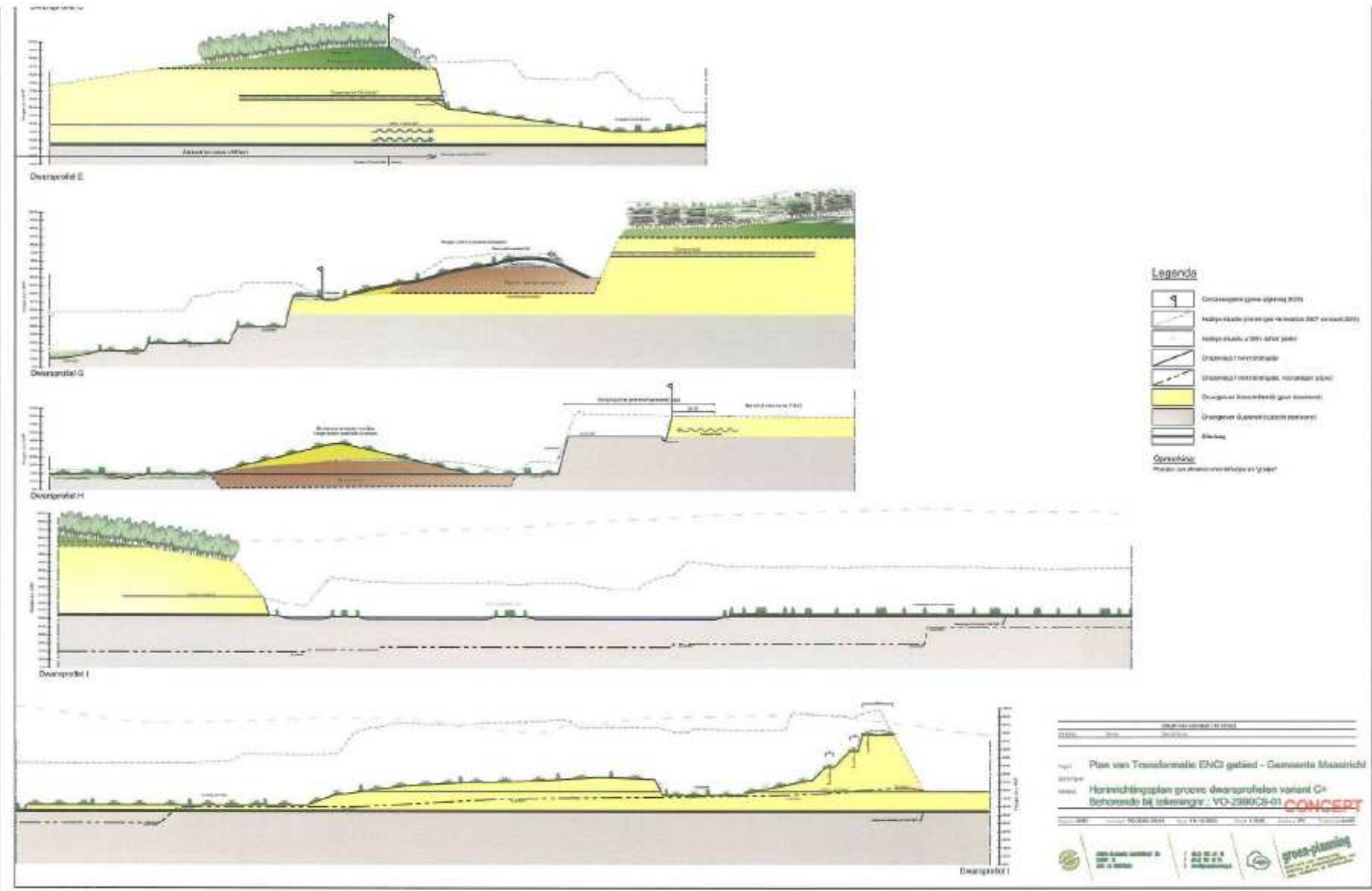
Doorsprong B2



Doorsprong C











groen-planning maastricht bv  
oktober 2009 ENCI 2990



## Bijlage 2 Omvang natuurdoeltypen groeve

Natuurtype	2015	PvT
Pionier vegetatie op rotshellingen (geschat)	3600 m <sup>1</sup>	5000 m
Pioniervegetatie op droge kalkplateau's	16 ha	3 ha
Kalkgrasland op vaste mergel	0	5,5ha
Pioniervegetaties op natte en halfdroge kalk-plateaus, deels geschikt voor kalkmoeras	14 ha	25 ha
Heischraal grasland cq Glanshaverhooiland op silexdepot(gecult)	0	5 ha
Poelen en beekjes	1,0 ha.	1,7 ha
Open water	14,5 ha	4,8 ha
Kalkmoeras	0	3 ha
Struweel en bos	9 ha	5,0 ha
Natuuroevers / plas / dras	2200 m <sup>1</sup>	1000 m
Kruidenrijke vegetatie op Löss/grindrand met struweel op 85 m - 95 m +NAP	3,1 ha	3,1 ha
Korte grazige vegetatie (grasstrand)	0	1,9 ha
Overig (paden, afrondingen e.d )	3,4 ha	5 ha
kalkplateau overgangszone	3,4 ha.	0
<i>Buiten de vergunningsgrens:</i>		
Kalkgrasland op silexdepot	0	8,4 ha
kwaliteitsimpuls oehoevallei	0	5 ha

## Bijlage 3 Kwalificerende bedrijven voor het bedrijventerrein

De opstellers van dit PvT hebben een duidelijke visie op de soort bedrijven die een toegevoegde waarde aan het bedrijventerrein kunnen leveren. Diversificatie, innovatie, constructie, verplaatsers en tijdelijke huisvesting zijn de sleutelwoorden.

### *Diversificatie*

Naast *basic manufacturing* ('maakindustrie') komen productiebedrijven, handelsfuncties, productieservices en consumentenservices in aanmerking.

### *Innovatie*

Er worden twee vormen van innovatie onderscheiden:

- Innovatie van cementgerelateerde producten: een mix van industrie en ontwikkellaboratoria waar onderzocht, ontwikkeld en geproduceerd wordt in de hele bouwketen van grondstoffen, productiemethoden, materialen, halffabricaten, eindproducten en toepassingen.
- Innovatie van op duurzaamheid gerichte producten en diensten: duurzame energie-opwekking, de productie van op duurzaamheid gerichte producten zoals elektrische auto's, windmolen(onderdelen), de ontwikkeling en productie van nieuwe materialen en de verwerking van afvalproducten tot hoogwaardige grondstoffen of energiedragers (cradle-to-cradle-principe). Expliciet wordt uitgesloten dat er na sluiting van oven 8 nog sprake kan zijn van traditionele vuilverbranding op het ENCI-terrein.

### *Constructie*

De cement-, bouw- of constructiegerelateerde keten is een mix van:

- grondstofspecialisten in grind, zand, zavel;
- producenten van combinaties van hout/cement, piepschuim/cement, cement/glas en dergelijke;
- productiebedrijven bijvoorbeeld van prefab betonelementen, prefabwoningen en betonklinkers, betonmortelcentrales en aannemersbedrijven;
- ontwerpers van toepassingen, zoals architecten, constructeurs en ingenieursbureaus;
- logistieke dienstverleners in de vorm van warehousing, logistiek en transport;
- kennisinstellingen, zoals aan universiteit en hogeschool gerelateerde onderzoek- en opleidingsinstellingen.

### *Verplaatsers*

ENCI wil ook huisvesting bieden aan passende bedrijven die in het kader van de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen mogelijk verplaatst moeten worden en, uiteraard, aan de vestigingscriteria voldoen. Op deze wijze kan de transformatie op meerdere plaatsen tegelijk plaatsvinden.

### *Tijdelijke huisvesting*

Een laatste optie is om ruimte te bieden aan cementgerelateerde activiteiten die samenhangen met het grote bouwproject Tunnel A2. Met deze invulling zou op zeer korte termijn gestart kunnen worden.

## Bijlage 4 Toelatingscriteria bedrijventerrein

### Randvoorwaarden toelating ENCI-terrein

1	Financieel	Krijgt bedrijf financiering rond
2	Bedrijfseconomisch	Bedrijfseconomisch gezond
3	Milieu	Passen binnen afspraken rond milieugebruiksruimte (zie toelichting op volgende pagina)
4	Verkeer	Moet passen binnen het aan ENCI, ten tijde van vaststelling van het PvT, verleend aantal verkeersbewegingen.
5	Ruimtelijk inpasbaar	Bestemmingsplantechnisch (Wro) mogelijk.
6	Maatschappelijke acceptatie (bibob)	Naam en faam van bedrijf (vermijden reputatieschade)
7	Functioneel inpasbaar	Gebruikmakend van de specifieke kwaliteiten van het ENCI terrein: watergebonden vervoer, laad- en losfaciliteiten, specifieke ondergrondse infrastructurele voorzieningen, aanwezigheid van grote hallen
8	Concurrentieverhouding	Vermijden van ongewenste vestiging op het ENCI-terrein, in relatie tot het regionale vestigingsbeleid t.a.v. bedrijven-terreinen en specifiek in relatie tot het algemene plaatsingsbeleid op bedrijventerreinen in de gemeente Maastricht
9	Organisatorisch	Verplicht gebruik maken van de door ENCI of een door haar aangewezen organisatie aangeboden parkmanagementdiensten
10	Werkgelegenheid	Vergroten van de werkgelegenheid in Maastricht in lijn met het hele ENCI terrein: totaal 550 arbeidsplaatsen, voorkeur voor bedrijven met rechtstreekse werkgelegenheid voor werknemers van de ENCI

## **Toelichting omgaan met milieugebruiksruimte (na stoppen oven 8)**

Voor de situatie waarbij de ovenactiviteit definitief stopt geldt het volgende:

Aan de groevekant, ter hoogte van de overgangszone wordt het geluidsniveau op dat moment verlaagd met het aantal dB(A) dat de oven nu produceert. Dit niveau kan worden berekend met gebruikmaking van de geluidsmetingen die zijn gebruikt voor de MER van de Wm vergunningaanvraag. Opvulling van de ontstane geluidsruimte door een nieuwe activiteit met evenveel geluid is ongewenst. Maar evenzeer is het vastleggen van het nieuwe geluidsniveau als plafond voor nieuwe activiteiten ongewenst. Volgens de afspraak in de stuurgroep zal een niveau halverwege gedefinieerd zal worden. Hiermee is een nieuwe, kleinere contour nodig die in overleg met de ENCI zal worden vastgesteld.

Een deel van de geluidsruimte zal overigens nodig zijn voor extra laad- en losactiviteiten. Immers met het stoppen van de winning in de groeve zullen de losactiviteiten van klinker aan de kade mogelijk verviervoudigen. Omdat de ENCI zich zal houden aan de bestaande contour aan de Oostzijde (Maaszijde) zal zij maatregelen moeten treffen om de extra losactiviteiten te realiseren zonder de contour aan de Oostzijde te overschrijden.

Dus aan de Westzijde ontstaat een lager geluidsniveau terwijl het geluidsniveau aan de Oostzijde niet buiten de contour komt. Bovendien betreft de ovenactiviteit een continu proces, terwijl de laad- en losactiviteiten alleen overdag plaatsvinden. In de nacht daalt het geluidsniveau dus evenredig met het verdwijnen van de geluidsproductie van de oven.

Dit kan worden beschouwd als de te bereiken geluidswinst als de oven stopt.

Verder is gekeken naar de geur en uitstoot van de oven. Op dit moment kan de oven 3 ge/m<sup>3</sup> produceren (geureenheden) bij een percentielwaarde van 98 en een hedonistische waarde van -1. Als de oven stopt zal het niveau 1 ge/m<sup>3</sup> gaan bedragen. Er is geen reden dit niveau weer te gaan verhogen, immers indien de oven stopt daalt de geur, er zijn geen andere industriële geurbronnen aanwezig. Indien nieuwe activiteiten met een mogelijke industriële geurbron wordt aangevraagd geldt automatisch het nieuwe geurniveau en wordt opnieuw een afweging gemaakt. Indien er geen geurbronnen te verwachten zijn hoeft ook niets te worden opgenomen over geur.

Wat betreft stof: klachten betreffen niet fijn stof maar de grofstofemissie. Deze vindt voor een deel zijn oorsprong in de groeve. Na afwerking van de groeve zal dit aandeel van de stofproductie verdwijnen. De stofproductie bij ongewijzigde laad- en losactiviteiten zal echter toenemen. De ENCI zal pas toestemming krijgen om uitbreiding van laad en loscapaciteit als stofoverlast aantoonbaar wordt voorkomen. De overheid kan hierin een faciliterende rol hebben.

Wat betreft de overige uitstoot uit de schoorsteen: Wanneer de oven stopt kan een ander bedrijf niet zomaar een zelfde hoeveelheid aan stoffen gaan uitstoten. Voor een nieuw bedrijf of nieuwe activiteit is immers een nieuwe vergunning nodig met de nieuwste normering en best beschikbare technieken.

Tenslotte is nu nog sporadisch sprake van hinder door trillingen vanwege het gebruik van explosieven. Met het einde van de winning verdwijnt ook deze activiteit in de groeve.

## Bijlage 5 Door HC-ENCI op te leveren voorzieningen

### 1. De groeve

HC-ENCI zal de volgende voorzieningen opleveren:

1. De driedimensionale vorm zoals opgenomen in dit Plan van Transformatie (variant C) en uitgewerkt in het eindplan, inclusief elementen als silex-storten, silex-kalksubstraten, de bosaanplant in het kader van de boscompensatie en waterplassen;
2. Een vrijgemaakte top van de Observant die bereikbaar is door een halfverharde padenstructuur, een uitgedunde Oehoevallei en opgeschoonde groeverand (verwijderen populieren);
3. Van begroeiing ontdane uitzichtspunten die zijn afgevlakt en voorzien van een halfverharde toplaag (silex). Het uitzichtspunt is door een halfverhard pad (of paden) verbonden met de dichtstbijzijnde wandelstructuur buiten de groeve. Ook is een degelijk hekwerk aangebracht waardoor het uitzichtpunt veilig is;
4. Halfverharde wandelpaden in de groeve;
5. Trappen en/of hellingbanen die de groeve ontsluiten. De trappen/hellingbanen zijn door middel van een halfverhard paden aangesloten op wandelpaden binnen en buiten de groeve. De trappen/hellingbanen zijn voorzien van degelijk hekwerk en zijn afgewerkt met silex en/of ruwhouten treden;
6. Rasters en hekwerken ten behoeve van grazers en het veilig maken van de groeve voor bezoekers;
7. Overige maatregelen voor het veilig maken van de groeve zoals het afrasteren gevaarlijke wanden, stabiliseren van wanden, onbereikbaar maken van onveilige tunnels, en dergelijke.

#### *Afwerkingsniveau*

Bij de realisatie van de voorzieningen wordt een sober, veilig en doelmatig kwaliteitsniveau nagestreefd. Paden zijn bijvoorbeeld afgewerkt met ingewalste silex, hekwerken bij trappen en uitzichtspunten zijn van ruwhout (bij voorkeur Europees hardhout vanwege duurzaamheid).



## 2. De Overgangszone

HC-ENCI zal :

1. het deel van de Overgangszone dat nu nog op het bedrijventerrein ligt (de 'harde zone bedrijventerrein' op de plankaart), voor één euro aan de Ontwikkelingsmaatschappij verkopen;
2. het deel van de Overgangszone dat in de groeve ligt (op de plankaart aangegeven met 'Harde zone groeve') 'om niet' in erfpacht aan de Ontwikkelingsmaatschappij overdragen;
3. vanaf de Lage Kanaaldijk een halfverharde zuidelijke toegangsweg (2x1 rijbaan; ingewalste silex) naar Observant, groeve en overgangszone maken;
4. een tijdelijk, halfverhard parkeerterrein aanleggen aansluitend op de zuidelijke toegangsweg;
5. de Overgangszone realiseren conform dit Plan van Transformatie. Hierbij zijn de balkons optioneel. De Ontwikkelingsmaatschappij zal, na consultatie van een stedenbouwkundig adviseur, besluiten over het al dan niet realiseren van de balkons;
6. de Overgangszone bouwrijp opleveren. Bouwrijp houdt in dat het terrein geschikt is voor daadwerkelijke bouwactiviteiten (dus met nutsvoorzieningen, vlakke afwerking, etc). Hierbij wordt ook de afwateringsgoot, een halfverhard pad over de gehele lengte van de zone met lantarenpalen en een (houten) hekwerk langs de groevewanden aangelegd;

Naast het opleveren van de ruwbouw zal HC-ENCI tot 2025 ook nog voor eigen rekening de directie en de huisvesting van de directie leveren.

### 3. Het Bedrijventerrein

De ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein is de (financiële) verantwoordelijkheid van HC-ENCI. HC-ENCI voert in dat verband voor eigen rekening het parkmanagement uit en zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein. Daarnaast zal, na sluiting van oven 8, HC-ENCI deze installatie voor eigen rekening deze slopen (tenzij er een andere bestemming voor gevonden kan worden) en de Centrale Allée aanleggen.

### 4 Milieu investeringen.

HC-ENCI zal voor eigen rekening de in de overeenkomst opgenomen milieu-maatregelen uitvoeren.

## Bijlage 6 Investeringschema HC-ENCI

Realisatie Investerings Plan van Transformatie bijdrage ENCI HOLDING BV					
	totaal investeringen programma PVT 2010-2019	investeringskosten PVT	Realisatie in 2010	Realisatie uiterlijk 2014	realisatie einde afwerkinggroeve 2019
<b>Groeve</b>					
	aanleg en opknappen paden in groeve; openmaken oehoe vallei; vrijmaken lossrand van populieren; hekwerken plaatsen; uitzichtspunten vrijmaken; trappen/toegangen maken.	4.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Afwerking ruwbouw inclusief basisvoorzieningen	vrijmaken obestervant; uitkijktoeren; verbind ingspaden maken	500.000	500.000		
	aanleg zandelijke toegangsweg overgangszone, groeve en Observant	500.000	500.000		
<b>Overgangszone</b>					
aanleg tijdelijk parkeerterrein Groeve, observant		100.000	100.000		
overgangszone		671.000	671.000		
inbreng waarde ENCI BT 13,425m² à € 50					
bouwrijp makenovergangszone. Aanleg ondergrondse voorzieningen; met silex ingewalste weg en lantaarnpalen. Houten hekwerk bij groeverand		1.600.000		1.600.000	
Bijdrage plankosten via renteloze lening	750.000	250.000	250.000		
ter beschikking stellen directie en kantoor door ENCI tot 2025					
<b>bedrijventrein</b>					
parkmanagement					
sloopkosten					
<b>investeringen naar aanleiding MOB studie</b>					
15	vervanging filter cementmolen	550.000	550.000		
vervanging brander door low nox brander	600.000	600.000			
<b>Totaal</b>		<b>9.271.000</b>	<b>4.671.000</b>	<b>3.100.000</b>	<b>1.500.000</b>

## Bijlage 7 Vergelijking Plan van Transformatie – scenario 2015

In de volgende tabel zijn de situatie mét en zónder Plan van Transformatie weergegeven voor de verschillende onderdelen van het gebied.

Onderdeel	<i>zonder</i> PvT	<i>met</i> PvT
<b>Groeve</b>		
Natuur	Totaal 64 ha natuur waarvan: 9 ha (compensatie) bos geen kalkgrasland 3,6 km rotswand 16 ha droge kalkplateaus (boven grondwatervniveau) 14,5 ha plas	Totaal 60 ha natuur waarvan: 5 ha (compensatie) bos 5 ha kalkgrasland op vaste mergel 3 ha droge kalkplateaus 5 km rotswand 5 ha plas Buiten het vergunningsgebied: 8 ha kalkgrasland op met mergel afgedekte silexdepots (buiten vergunningsgebied) Gedeeltelijk verwijderen bosopslag Oehoevallei
Landschap	Terrasvormige groeebodem, compensatiebos prominent in zicht.	Gedetailleerd gemodelleerde groeebodem, gevarieerd natuur- en landschapsbeeld, deel compensatie-bos elders, uitdunnen bovenrand groeve.
Recreatie	Beperkt recreatief medegebruik in groeve, beperkte ontsluiting (niet via het bedrijventerrein).  Geen verdere voorzieningen.	Optimale ontsluiting, gezoneerd recreatief medegebruik (zwemplas), aanleg uitzichtspunten, trappen en platforms. Observant vrijgemaakt en (evt.) uitkijktoren.  Extra inrichting en activiteiten afhankelijk van opbrengsten uit de Overgangszone.
Ontsluiting Groeve	Kurk blijft op de fles: groeve blijft vanaf de Maaszijde ontoegankelijk.	Kurk gaat van de fles. Zuidelijke ontsluiting 2011 en Centrale Allée na sluiting van de oven.
<b>Overgangszone</b>		
Realisatie	Geen overgangszone.	Realisatie van overgangszone, inbreng van grond en middelen door HC-ENCI voor exploitatie; uit grondexploitatie overgangszone financiering van extra inrichting/activiteiten in de groeve.
Werkgelegenheid	Geen nieuwe werkgelegenheid.	Kansen voor nieuwe werkgelegenheid, minimaal 108 arbeidsplaatsen.
Investeringsimpuls	€ 0	€ 47.850.000

Onderdeel	zonder PvT	met PvT
<b>Bedrijfsterrein</b>		
Ontwikkeling bedrijventerrein	Geen samenwerking. Sturing via procedures.	Transformatie door samenwerking en afspraken overheid-ENCI, wederzijdse stimulering en kansen voor ontwikkeling terrein.
Zonering en ontsluiting	Geen zonering; toegang externen volgens interne criteria ENCI.	Zonering volgens PvT, toegang voor externen stapsgewijs uitgebouwd.
Werkgelegenheid	Afbouw volgens sociaal plan; kansen voor nieuwe werkgelegenheid 550 extra arbeidsplaatsen.	Behoud van de bestaande werkgelegenheid direct en indirect groeve- en ovenmedewerkers ENCI. Kansen voor nieuwe werkgelegenheid 550 extra arbeidsplaatsen.
Investeringsimpuls	Afhankelijk van de activiteiten die zich vestigen tussen de 55 en 275 mln euro.	Afhankelijk van de activiteiten die zich vestigen tussen de 55 en 275 mln euro.
<b>Uitstoot</b>	Volgens vergunning.	Extra inspanningen NOx en fijnstof.

## **Bijlage 8 Advies commissie van deskundigen**

**d.d. 5 oktober 2009**

De commissie spreekt waardering uit voor de samenwerking, de inzet en de bereidheid om tot een gezamenlijk resultaat te komen van de betrokken partijen in het proces. De commissie constateert vooruitgang in de uitwerking van de Contourennota tot voorliggend concept Plan van Transformatie, waardoor de vragen uit het advies van deze commissie van juni 2009 deels kunnen worden beantwoord. De commissie is van mening dat het voorliggende Plan van Transformatie, uitgaande van de gepresenteerde variant C voor de afwerking van de groeve, de goede koers aangeeft waarop het project moet doorgaan en moet worden afgerond. Tevens constateert de commissie dat een beeld ontstaat van een continu doorlopend proces. We staan hierbij nog aan het begin van dit proces. Dat heeft tot gevolg dat nog niet alle vragen van de commissie zijn beantwoord of nu beantwoord kunnen worden. Dit maakt een inhoudelijk advies van de commissie nog wel moeilijk.

Voorts valt te concluderen dat juist een doorlopend proces om procesbewaking vraagt. Omdat het Plan van Transformatie tijd vergt, moet de voortgang in de tijd heel goed worden bewaakt. Als dit op de juiste wijze plaatsvindt, worden ook de "open einden" op de juiste momenten kenbaar, gesignaleerd en beantwoordbaar. Open einden worden nu nog relatief veel in het Plan van Transformatie geconstateerd. Bovendien is er behoefte aan kwaliteitsborging. Ten behoeve van het Plan van Transformatie moet daarom nader worden uitgewerkt wat het tijdspad is voor oplevering en afwerking van de groeve en realisatie van overgangszone en bedrijventerrein, door aan te geven wat per jaar door wie en waar moet worden gerealiseerd. Dit geeft enerzijds draagvlak doordat zichtbaar wordt voor alle betrokkenen en de omgeving wat de voortgang is. Anderzijds maakt dit mogelijk te beoordelen of en waar moet worden bijgestuurd: namelijk indien afwijking plaatsvindt van vooraf benoemde meetpunten. Meetpunten moeten en kunnen heel concreet zijn (bijvoorbeeld wie levert wanneer de zuidelijke ontsluitingsweg op, wie draagt wanneer aan wie de visvijver over, wanneer en hoe wordt met het beheer van de groeve als natuurgebied gestart, etc. ).

Om de continuïteit van kwaliteitsbewaking te borgen en gezien de gevoeligheid van de materie lijkt een onafhankelijke toetsingscommissie gewenst, die de voortgang periodiek toetst (bijv. twee maal per jaar). Haar uitspraken moeten richtinggevend zijn voor de uitvoerende partijen (ontwikkelingsmaatschappij, ENCI, Natuurmonumenten en overheden). We spreken dus over een systeem van voortgangsbewaking inclusief voldoende meetpunten per jaar en een onafhankelijke toetsingscommissie.

De Commissie van Deskundigen hecht aan zo'n systeem omdat de huidige mate van uitwerking nog geen antwoord geeft op bepaalde risico's, die men in het concept Plan van Transformatie heeft geconstateerd. Het gaat om risico's die om tijdige signalering en bijsturing vragen. Dit zijn bijvoorbeeld de volgende risico's:

- Wat gebeurt er als de Overgangszone niet of heel langzaam tot ontwikkeling komt. Hoe wordt het tekort aan middelen dan opgevangen ten behoeve van de aanleg van alle extra voorzieningen en het extra beheer dat nodig is voor de beoogde meerwaarde in de groeve.
- Wat gebeurt er als het bedrijventerrein niet voldoende wordt uitgegeven. Hoe voorkomen we dan verpaupering van het terrein en daarmee schade aan het



imago van de overgangszone en gebrek aan kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte.

- Nadere uitwerking en kwaliteitsborging van beoogde maatregelen in de groeve.

In het geval dat teveel wordt afgeweken van de meetpunten van het vooraf benoemde pad in het voortgangsbewakingssysteem, kan dan worden beoordeeld of (aanvullende) maatregelen door de partijen getroffen moeten worden.

Bij maatregelen kan worden gedacht aan een waarborgfonds of boetes, geregeld in een samenwerkingsovereenkomst. Een waarborgfonds (niet te verwarren met het garantiefonds voor reguliere afwerking van de groeve volgens de Ontgrondingenvergunning) kan het eerstgenoemde risico bijvoorbeeld zeer goed ondervangen. Immers langer doorgraven is gekoppeld aan het realiseren van meerwaarde in de groeve. Deze meerwaarde vraagt om extra kosten (aanleg extra voorzieningen en extra beheer). Deze kosten moeten in de overgangszone worden opgebracht. Als de middelen daar niet snel genoeg (conform de planning van het voortgangssysteem) worden gegenereerd is een waarborgfonds nodig om de met elkaar afgesproken meerwaarde toch te kunnen realiseren.

Zowel een waarborgfonds als boetes kunnen onderdeel zijn van een overeenkomst. Die legt het resultaat vast met het pad (meetpunten in de tijd) en de maatregelen bij het niet realiseren daarvan.

Voorgaande impliceert dat een aantal zaken nu nog om verduidelijking vragen en om expliciete formulering in het Plan van Transformatie:

- Het is nodig de meerwaarde ten opzichte van geen transformatie (nulsituatie 2015) meer op operationeel niveau te formuleren. Daarmee moet tevens de nulsituatie (2015) eenduidiger, objectiever en meer concreet vatbaar worden geformuleerd. Pas dan is het mogelijk te constateren dat langer winnen van mergel inderdaad meerwaarden oplevert. Zo is thans niet duidelijk dat de investeringen voor de natuur hoger zullen zijn in vergelijking met de reguliere beheers- en inrichtingssubsidies, waarop de toekomstige beheerder, Natuurmonumenten logischerwijs al aanspraak kan maken.
- De inkomsten en uitgaven zijn thans niet of te mager onderbouwd. Niet is duidelijk wie opdraait voor tekorten. De kans is groot dat investeringen pas veel later opbrengsten genereren. Wie durft te investeren? Er is geen dekking voorzien waardoor jarenlang onzeker blijft of er voldoende opbrengsten zullen zijn. Anders geformuleerd moet er zicht komen op welke tekorten in de tijd ontstaan bij tegenvallende investeringen en aan wie deze ten laste worden gebracht.
- De visie van het Plan (betekenis voor de stad) maar ook de explicitering en motivering van keuzes wordt nog gemist in de tekst. Wat is het kader voor bepaling van de meerwaarde?
- Maak een goed inrichtingsplan voor de groeve. De huidige schetsen geven nog slechts de demarcatielijnen tussen de zones weer. Maastricht verdient het dat deze bijzondere plek ook werkelijk wordt vormgegeven door de natuurlijke en de cultureel processen op een betekenisvolle wijze met

elkaar te verbinden en te confronteren. Als finale overeenstemming over het transformatieproces is verkregen zou het naar het oordeel van de Adviescommissie in de rede liggen voor deze uitdagende opdracht een meervoudige opdracht uit te schrijven.

- Maak op basis van, of zelfs parallel aan, dit inrichtingsplan een goed beheerplan voor de groeve. Een goed beheerplan is het fundament onder het realiseren van de beoogde natuurdoeltypen. Houd rekening met hoge beheerkosten
- Als er goede eindbeelden zijn in het plan van Transformatie (bestaande uit het inrichting- en het beheersplan en investeringsplan) kan ook een stappenplan worden gemaakt als onderlegger (wellicht later uit te werken) en uitwerking van een resultaatverplichting voor de partijen.
- Met name voor de ontwikkeling van natuur in de groeve is maatwerk een absolute vereiste. Vindt dit niet plaats dan is de kans op de ontwikkeling van algemene natuurwaarden in plaats van bijzondere natuurwaarden (lees meerwaarde Plan van Transformatie!) groot. Het huidige Plan van Transformatie geeft wat dit betreft nog onvoldoende inzicht en garanties.

Tenslotte beveelt de commissie aan:

- Beperk de hoeveelheid bos in de groeve zo veel mogelijk.
- Beperk de hoeveelheid groot en diep water in de groeve zo veel mogelijk.
- Overweeg een samenwerkingsovereenkomst tussen Natuurmonumenten en de ENCI voor de periode waarin beide partijen grond in de groeve bezitten.
- Overweeg om met alle partijen gezamenlijk één gebouw met functie voor bezoekers te financieren als start in de overgangszone.
- Vroeg in het vervolg proces, na vaststelling van het Plan van transformatie, is het nodig dat de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgediept tot een goed ontwerp, ten behoeve van een integrale ruimtelijke ontwikkeling.

Cie van deskundigen:

Ben Crombaghs

Joan Muysken

Dirk Sijmons

Jan Mans

VOLGNUMMER  
117-2009

DATUM  
24-11-2009

TEAM  
Mobiliteit & Milieu

CORRESPONDENTIENUMMER  
2009-47971

BIJLAGEN  
I

RAADSCOMMISSIE  
Stadsbeheer, Milieu en Mobiliteit

ONDERWERP RAADSVORSTEL  
Plan van Transformatie ENCI

STELLER  
Lamers/350 4399  
rob.lamers@maastricht.nl

## AAN DE GEMEENTERAAD,

### 1. Samenvatting.

Ten behoeve van het verlenen van een Ontgrondingenvergunning door GS aan de ENCI te Maastricht, heeft uw raad op 21 oktober 2008 besloten om GS te adviseren een Plan van Transformatie op te laten stellen. Op basis van dit plan zou de definitieve einddatum van de kalksteenwinning vastgesteld moeten worden tussen 2015 en 2020. Deze datum zou gebaseerd moeten zijn op maximale meerwaarde voor zowel werkgelegenheid van de ENCI als mogelijkheden voor natuurontwikkeling.

Het nu voorliggende Plan van Transformatie (PvT) is tot stand gekomen in overleg tussen de gemeente Maastricht, de provincie Limburg en ENCI Maastricht, met directe betrokkenheid van de vereniging Natuurmonumenten en een vertegenwoordiger van de belangengroepen. In het PvT is de einddatum voor de commerciële winning gesteld op 1 juli 2018. In het PvT is beschreven welke meerwaarde dan zal zijn gerealiseerd ten opzichte van 2015. De meerwaarde betreft: optimale afwerking van de groeve voor recreatie en natuurontwikkeling langer directe werkgelegenheid bij de ENCI, ontwikkelingskansen voor nieuwe werkgelegenheid op het bedrijventerrein en extra tijd voor uitvoering van het sociaal plan het creëren van een overgangszone die de toegankelijkheid van de groeve vergroot en plek biedt aan recreatie, cultuur en natuurbeleving alsmede aan creatieve bedrijvigheid het realiseren van een bedrijventerrein, waarbij afspraken zijn gemaakt met de ENCI ten aanzien van de soort bedrijvigheid, hoge stedenbouwkundige kwaliteit, een toegang naar de groeve, afbouw van de milieuhinder, en nieuwe kansen voor werkgelegenheid.

Voor het realiseren van het PvT wordt aanvullend een overeenkomst tussen de betrokken partijen opgesteld in 2010. Tevens wordt, na goedkeuring van het PvT door de betrokken partijen, de gewenste ontwikkeling en invulling van de overgangszone en de bestemmingsplanwijziging in 2010 nader uitgewerkt. Hiervoor wordt een plan van aanpak met vervolgacties uitgewerkt

Om te voldoen aan de vereisten uit de Ontgrondingen vergunning is het nodig dat uiterlijk in december 2009 zowel uw raad als de Provinciale Staten kunnen instemmen met de visie van het PvT. Daarom stellen we u voor:

### 2. Beslispunten.

In te stemmen met het Plan van Transformatie.  
het college op te dragen om het PvT gestalte te geven in overleg met de betrokken partijen (provincie, ENCI, Natuurmonumenten, omgeving) en de raad via de reguliere P&C cyclus op de hoogte te houden van de stand van zaken. Zodra de kosten voor de gemeente zijn uitgewerkt en van een dekking zijn voorzien, zullen deze aan uw raad worden voorgelegd.



### 3. Aanleiding.

De kalksteenwinning in de groeve van de St.Pietersberg door de ENCI vestiging te Maastricht is gereguleerd in een Ontgrondingenvergunning. Deze vergunning wordt verleend door Gedeputeerde staten van de provincie Limburg (Hierna GS). De huidige vergunning loopt af met ingang van 2010 (31-12-2009). Omdat de ENCI langer wil ontgronden heeft zij daarom bij GS een nieuwe ontgrondingenvergunning aangevraagd. Volgens de daarvoor geldende procedures heeft de gemeente Maastricht haar mening gegeven over deze aanvraag in de vorm van een advies. In de raadsbehandeling van oktober 2008 heeft de raad het volgende advies geformuleerd en aan GS aangeboden:

“In overleg tussen provincie, gemeente en ENCI voor 1 januari 2010 een gedragen en financieel geborgd plan voor de transformatie op te stellen voor de afwerking van de groeve en de transitie van de werkgelegenheid. Op basis van dit plan de definitieve einddatum van de kalksteenwinning, binnen de periode 1 januari 2015 - 31 december 2019 vast te stellen. Het plan voor de transformatie vormt het uitgangspunt voor het handelen van alle betrokken partners in de nieuwe vergunningsperiode. In dit plan komen in ieder geval de volgende aspecten aan de orde: 1) 100% baan- en loongarantie voor de huidige ENCI-werknemers als ook hun betrokkenheid bij de afwerking van de groeve, 2) optimale benutting van de ecologische diversiteit ten behoeve van de ontwikkeling van flora en fauna in de groeve en 3) planvorming voor nieuwe activiteiten, de daarmee samenhangende nieuwe werkgelegenheid en benutting van de bedrijventerreinen.”

Met de op 6 maart 2009 vastgestelde POL-aanvulling beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg en de ontgrondingenvergunning van 10 maart 2009 heeft GS een koppeling gelegd met het Plan van Transformatie. In de nieuwe Ontgrondingenvergunning is winning tot 2015 toegestaan. Echter, indien de ENCI vóór 1-1-2010 een PvT zal indienen bij GS, zal als einddatum van de vergunning de in het PvT vastgelegde einddatum gelden (gelegen tussen 2015 en 2020). Tevens moet het plan gedragen zijn door gemeente, provincie en de ENCI.

ENCI Maastricht, gemeente en de provincie zijn vervolgens op 15 december 2008 overeengekomen om een gemeenschappelijk Plan van Transformatie te maken voor de ENCI-groeve en het ENCI-bedrijfsterrein. Vanaf die datum is het PvT uitgewerkt in een projectgroep waarin naast gemeente, provincie en ENCI, ook Natuurmonumenten en een vertegenwoordiger vanuit de bevolking/actiegroepen zitting hadden. Aansturing heeft plaatsgevonden door de stuurgroep ENCI waarin bestuurders van gemeente, provincie en ENCI/Heidelberg zitting hadden.

Voor de inhoud van het PvT verwijzen we u naar de bijlage bij deze nota.

### 4. Relatie met bestaand beleid.

Mede op basis van het advies van uw raad is 10 maart 2009 door GS de POL-aanvulling ‘beëindiging kalksteenwinnig Sint-Pietersberg’ vastgesteld. Dit document bevat het provinciale beleid voor de kalksteenwinning op de locatie Sint-Pietersberg voor de periode 2010-2020. De winning tot 2015 is onder voorwaarden toegestaan. Winning vanaf 2015 is alleen mogelijk op basis van een Plan van Transformatie, maar uiterlijk tot 1 januari 2020. Het beleid in deze POL-aanvulling vormt mede de basis voor de beslissing op de aanvraag om een ontgrondingsvergunning van ENCI en voor ruimtelijke besluiten (bestemmingsplan) van de gemeente Maastricht.

In de context van de herijking stedelijke programmering t.a.v. bedrijventerreinen is gekeken naar de mogelijkheden en risico's van een bedrijventerrein ENCI. Volgens het Programma werklocaties van



de provincie Limburg is een overaanbod van bedrijventerreinen te constateren. Eigen waarnemingen lijken dat te bevestigen. Concurrentie met bijvoorbeeld bedrijventerrein Eijsden-Maastricht is niet gewenst. Derhalve moet weloverwogen worden ingezet op elkaar aanvullende bedrijvigheid op de juiste plekken. Maar ook het succes van het bedrijventerrein ENCI hangt af van een juiste keuze van bedrijven en sturing. Dit heeft geleid tot een keuze in het PvT voor het profiel van "het toekomstige bouwen, duurzaam en innovatief". Een bedrijventerrein voor innovatieve bedrijven gericht op bouwstoffen en bouwtechnieken en duurzame productie en die specifiek op zoek zijn naar dan wel afhankelijk zijn van de laad en losfaciliteiten aan de Maas, de aanwezigheid van grote hallen, de specifieke zware ondergrondse infrastructuur op het terrein, technische of commerciële afhankelijkheid van de cementproductie. Dit is in criteria in het PvT vastgelegd. Tevens zal een op te richten stichting, waar de gemeente in deelneemt, meebeslissen over de toelating van nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein.

Naast goede mogelijkheden voor bedrijvigheid biedt het gebied ook kansen voor natuurbeleving en recreatie in een aantrekkelijk landschap. Het gebied ligt immers bijzonder gunstig tussen (binnen)stad en een groter landschappelijk park met verschillende natuurwaarden. De betekenis hiervan voor de stad zit enerzijds in het versterken van Maastricht als aantrekkelijke vestigingsstad en anderzijds in het stimuleren van het verblijfstoerisme, conform de Stadsvisie 2030. Op basis van de gegevens van de locatie en het toeristisch marktpotentieel is gekozen in het PvT voor het concept "Expeditie Aarde een site voor industrieel en cultuurhistorisch toerisme. Dit concept gaat uit van de belangrijkste sterkten van de locatie (natuur, landschap, geologie, cultuurhistorische waarde) en de functies die hierbij het beste passen. De outdoorelementen, de creatieve beroepen en ateliers in de overgangzone en de nabijheid van AINSI sluit aan op het concept Culture en Outdoor (site voor outdooractiviteiten, evenementen en cultuur. De functies en activiteiten onderscheiden zich van andere culturele sites in Maastricht, zoals de Timmerfabriek.

Ten aanzien van de mogelijkheid voor vestiging van hotels geldt de Horecanota Maastricht 2008 als toetsingskader. Dit wordt geformaliseerd bij de herziening van Bestemmingsplan St.Pieter, Jekerdal, Cannerberg in 2010.

De bereikbaarheid van het gebied is getoetst aan de hand van de geldende uitgangspunten van het mobiliteitsbeleid. De ontsluiting van het ENCI gebied en daarmee de aansluiting op de regio zal voornamelijk moeten plaatsvinden via de Maasboulevard dus via de Oostzijde. Omdat de Kennedybrug vanwege doorstroming en bereikbaarheid nauwelijks extra groei verdraagt en de Maasboulevard vanwege geluidsoverlast niet meer dan 1100 extra autoverkeersbewegingen per dag aankan, is het van groot belang om over alternatieven te beschikken. Dit houdt in dat de partijen te zijner tijd in overleg met Veolia en TEC zullen treden om de busverbindingen te verbeteren. Daarnaast is ook nodig: goede geleiding van het fietsverkeer door verbetering van het fietspad aan de Maas, bewegwijzering en voorrangregelingen in combinatie met goede stralingsvoorzieningen in het gebied .

Vanuit het NMP en de Nota groene agenda 2005 -2009 is gekeken naar de afwerking van de groeve tot een natuurgebied met unieke natuurontwikkelingsmogelijkheden. De gekozen afwerking levert een forse bijdrage aan het streven naar de uitbreiding van het totaal areaal ecologisch en landschappelijk waardevol gebied en het ontwikkelen van een groene hoofdstructuur. Het ENCI gebied is benoemd tot 1 van de 3 landschappelijk waardevolle gebieden rond Maastricht (naast het Grensmaasgebied en het Terraspark).

De uitbreiding van het areaal kalkgraslanden in de groeve is te zien als versterking van de kwaliteit en doelstellingen van het aanwezige reaal van de natura 2000 gebieden.





Tenslotte, in het coalitieakkoord is ten aanzien van de ENCI het volgende gesteld: *Behoud van d'n Observant en de bosopstanden rond de ENCI-groeve. Samen met de provincie wordt gewerkt aan de voorbereiding van de herinrichting van de groeve en wordt bezien hoe de publieke toegankelijkheid van (delen van) de groeve kan worden gerealiseerd. Bij een eventuele concessieaanvraag in 2009 zal, na een zorgvuldige inspraakprocedure, tot een finale belangenafweging worden gekomen.* Het PvT voldoet aan de wensen uit dit akkoord. Ten aanzien van de inspraak geldt dat het proces waarin het PvT tot stand is gekomen, uitgebreid aandacht is besteed aan het draagvlak vanuit de omgeving. Onder punt 9 (voorstel) van deze nota wordt dat verder toegelicht.

## 5. Gewenst beleid en mogelijke opties.

Gelet op het advies van uw raad van oktober 2008 en gelet op de POL aanvulling en de Ontgrondingenvergunning van 10 maart 2009 moet het PvT antwoord geven op de vraag of er meerwaarde kan worden gerealiseerd indien de ENCI langer kalksteen zou winnen ten opzichte van beëindiging van de winning per 1-1-2015. Tevens moet het PvT aangeven in welk jaar die meerwaarde is bereikt, gegeven de belangen van alle betrokken partijen. Deze einddatum is in het PvT bepaald op 1 juli 2018.

Om te kunnen beoordelen of het PvT dan leidt tot de vereiste meerwaarde, wordt het plan vergeleken met de situatie waarbij er géén PvT komt.

In dat geval geldt de Ontgrondingenvergunning van maart 2009. De winning eindigt dan voor 1 januari 2015. Er is dan geen duidelijk beeld van de eindafwerking. Weliswaar moet dan worden afgewerkt volgens een nog in te dienen eindplan dat moet voldoen aan het principe van Verborgen Valleien (Visie op afwerking van groeves van Stichting Ark), maar de meerwaarde voor natuur is dan niet geborgd. Er ontstaat een grote waterplas, minder unieke natuurdoeltypen en een relatief groot areaal bos, die ecologisch gezien van beperkt belang zal zijn. Er komt geen overgangszone, dus geen plek voor recreatie, horeca, cultuur en creatieve bedrijvigheid rond het thema bouwen. De gemeente heeft geen invloed op het toekomstige gebruik van het bedrijventerrein. Voor het bereiken van de groeve zal geen toegang over het bedrijventerrein worden gerealiseerd. De milieugebruiksruimte zal niet gegarandeerd afnemen, de milieuvergunning is leidend. Kortom: in deze situatie zal er in de verschillende delen van het gebied slechts volgens wet- en regelgeving worden ingericht en niet volgens een samenwerkingsmodel. Een risico is nog dat ENCI bij de Raad van State in het gelijk wordt gesteld en zij, conform haar door de provincie afgewezen vergunningaanvraag, mag doorwinnen tot 2020.

Wordt het Plan van Transformatie uitgevoerd, dan is sprake van een voortgezette winning van mergel en een eindontwerp van de groeve, waarin het bereiken van bijzondere natuurkwaliteiten op kalksteen centraal staan. Er worden gevarieerde vormen van (kalk)graslanden en -moerassen gerealiseerd. Recreatie krijgt meer mogelijkheden, door een gevarieerde ontsluiting van de groeve, waarbij de vorm van recreatie is afgestemd op de verschillende zones in de groeve.

Er komt een overgangszone met een afwisselend programma, afgestemd op het bedrijventerrein aan de ene kant en de groeve aan de andere kant. Tevens geeft de overgangszone kansen voor het genereren van opbrengsten door gronduitgifte voor extra aankleding en voorzieningen in de groeve. Voor het realiseren van de overgangszone zullen wij met de provincie en de ENCI deelnemen in een stichting, waarin ook de vereniging Natuurmonumenten en een vertegenwoordiger van de belangengroepen worden uitgenodigd.

Het bedrijventerrein blijft in eigendom van de ENCI. Deze wordt gezoneerd, waardoor nog maar een deel ervan in aanmerking komt voor bedrijvigheid in milieucategorie 5. Er worden bedrijven aangetrokken die moeten voldoen aan diverse eisen op het terrein van duurzaamheid, concurrentie



in relatie tot andere bedrijventerrein enz. Deze eisen zijn opgenomen als toelatingscriteria volgens bijlage 4 van het PVT. ENCI is bereid om extra maatregelen te treffen ten aanzien van de uitstoot uit de schoorsteen en haar wagenpark en de milieugebruiksruimte wordt kleiner.

#### **6. Personeel.**

Niet van toepassing voor de instemming met de visie.

#### **7. Informatie en automatisering.**

Niet van toepassing

#### **8. Aanbestedingen.**

Niet van toepassing

#### **9. IBOR beheersparagraaf.**

Niet van toepassing

#### **10. Financiën.**

Het voorziene transformatieproces kan in twee fasen verdeeld worden:

1. Het opleveren van het gebied (groeve, overgangszone en bedrijventerrein).

Dit is benoemd als basispakket. Het Plan van Transformatie (met de nog te sluiten overeenkomst) bevat allereerst harde afspraken over de eerste fase. Concreet zal de ENCI investeringen doen ter waarde van 9,4 miljoen euro ten behoeve van de oplevering van de groeve, de overdracht van grond in de Overgangszone, de ontsluiting en een tijdelijke parkeerplaats, bouwrijp maken van de Overgangszone en milieu-investeringen.

2. Het verder ontwikkelen van met name de Overgangszone.

De ontwikkeling van de overgangszone is een langjarig proces dat sterk afhankelijk zal zijn van (wijzigende) marktomstandigheden. De verdere ontwikkeling van de Overgangszone zal een kwestie van constructief en intensief samenwerken worden tussen de deelnemende partijen, waaronder de gemeente. Hiervoor wordt een stichting opgericht. Er wordt een ontwikkelmodel voorgestaan waarbij stapsgewijs wordt gewerkt om financiële risico's overzienbaar te houden. Indien sprake is van revenuen van de ontwikkeling van de overgangszone, via gronduitgifte, zullen extra voorzieningen (architectonische elementen (platforms, gebouwen)) voor de groeve hiermee worden gefinancierd. In de opstartfase ten behoeve van de oprichting van een stichting en aanpassing van het bestemmingsplan worden kosten gemaakt t.b.v.

Oprichtingskosten van de Ontwikkelingsmaatschappij: oprichtingsdocumenten, inschrijving, etc; (Notariële) kosten bij de overdracht van gronden;

Een Uitwerkingsplan Overgangszone met daarin een business case (inclusief verkenning van de bedrijfseconomische kansen en risico's), marktbenaderingsstrategie, een stedenbouwkundige uitwerking van de overgangszone (met beeldkwaliteitsplan), een inrichtingsplan met een



schetsontwerp voor de grote voorzieningen (definitieve parkeervoorziening) en een investerings- en exploitatiebegroting;  
Kostenverhaal; (wijziging bestemmingsplan);  
Documentatie voor potentiële investeerders (tekeningen, plattegronden, kaarten, visualisaties, brochures);  
Promotie.

Het PvT stelt voor dat de kosten hiervan door een renteloze lening aan de stichting kunnen worden gedekt, te verstrekken door de beoogde deelnemers (gemeente, provincie en ENCI) voor ieder 1/3. Als stelpost geldt in het PvT een totaal bedrag van € 750.000,-. Later zijn mogelijk tijdelijk kosten voor onderhoud van de overgangszone aan de orde ten laste van de stichting. Zodra de eerste marktpartijen in de overgangszone gaan investeren, kunnen met de verkregen opbrengsten dergelijke kosten worden gefinancierd. In de uitwerking van de overeenkomst en de voorbereidende werkzaamheden voor de oprichting van de stichting worden de kosten, de exacte hoogte en dekkingswijze verder onderzocht. Te zijner tijd wordt de definitieve raming en kostendekking aan u voorgelegd.

## 11. Voorstel.

Het PvT heeft de functie een inhoudelijk en procesmatig kader te bieden voor de transformatie die in de komende jaren zal gaan plaatsvinden in de drie samenhangende onderdelen van het ENCI-gebied: de groeve, de overgangszone én het bedrijventerrein. Ook is in het PvT ingegaan op de relatie met de omgeving; de verbindingen.

Het Plan van Transformatie biedt een basis voor een aansprekende ontwikkeling met een meerwaarde voor stad en (Eu-)regio. Maar daarmee zijn we er niet, constateert het PvT. In het PvT wordt daarom gesproken van een basispakket. Met name de extra voorzieningen in het gebied en met name in de groeve (de architectonische elementen) zijn voorlopig alleen conceptueel in dit plan opgenomen. Voor de financiële dekking hiervan zijn we afhankelijk van revenuen uit ontwikkeling van de Overgangszone. Zie onder financiën).

De uitvoering van het PvT zal moeten worden vastgelegd in een Samenwerkingsovereenkomst. In de overeenkomst worden de afspraken uit het PvT in heldere rechten en verplichtingen ten opzichte van elkaar vertaald, inclusief tijdstippen en sancties. Dit geldt niet alleen voor de relatie tussen gemeente, provincie en ENCI maar ook richting Natuurmonumenten die na afwerking de groeve in eigendom en beheer krijgen. De bestaande overeenkomsten over oplevering van de groeve tussen Provincie-ENCI van 6 januari 1994 en Provincie-Natuurmonumenten van 8 februari 1995 blijven bestaan, maar worden op punten aangevuld of gewijzigd.

De einddatum wordt in de overeenkomst wel genoemd, maar verder juridisch geregeld in/bij de Ontgrondingenvergunning, nl. het besluit tot verlenging van de winning van 1 januari 2015 tot 1 juli 2018.

Andere zaken, die betrekking hebben op de overgangszone, het bedrijventerrein en de ontsluiting van het gebied worden in de overeenkomst geregeld.

De overeenkomst bevat ook bepalingen over inspanningen die partijen moeten leveren om bepaalde zaken in de toekomst verder uit te werken.

Gezien de meerwaarde van het PvT, zoals beschreven onder 3. “gewenst beleid en opties” besluit de raad:

In te stemmen met het Plan van Transformatie.

het college op te dragen om het PvT gestalte te geven in overleg met de betrokken partijen (provincie, ENCI, Natuurmonumenten, omgeving) en de raad via de reguliere P&C cyclus op de



hoogte te houden van de stand van zaken. Zodra de kosten voor de gemeente zijn uitgewerkt en van een dekking zijn voorzien, zullen deze aan uw raad worden voorgelegd.

## 12. Vervolg / Planning.

Na instemming van Provinciale staten en uw raad met het PvT zal de ENCI het PvT kunnen gaan indienen bij GS. GS zullen na indiening van het PvT een besluit nemen, waarin zij de winning van kalksteen na 1 januari 2015 alsnog vergunnen, uiterlijk tot 1 juli 2018. Deze besluitvorming verloopt dan via de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het ontwerp wordt 6 weken ter inzage gelegd en er is gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. Daarna wordt een definitief besluit over de verlenging van de winning genomen, waartegen beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk is. Op basis van het PvT stelt ENCI, in overleg met de andere betrokken partijen, een gedetailleerd eindafwerkingsplan op, dat door GS moet worden goedgekeurd, ook weer via de uniforme openbare voorbereidingsprocedure.

Daarnaast wordt nog gewerkt aan de samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst zitten verschillende verplichtingen tot verdere uitwerking of nader onderzoek (zie ook onder punt 8 (financiën)). Deze activiteiten worden uitgevoerd in de periode 2009 – 2010 door een stichting (in oprichting). Het streven van de stuurgroep ENCI transformeert nu is om in januari 2010 de overeenkomst door het college te laten tekenen. Deze zal nog ter kennisneming aan de raadscommissie SMM worden voorgelegd. Verder zal, zoals onder Financiën is gemeld, in 2010 de definitieve raming en kostendekking aan u worden voorgelegd. Hiervoor wordt een plan van aanpak met vervolgcacties uitgewerkt t.b.v. de onder paragraaf financiën genoemde onderzoeken en uitwerkingen.

De gemeente Maastricht zal (als bevoegd gezag) in 2010 starten met de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Jekerdal, Sint-Pietersberg en Cannerberg en daarin de nieuwe situatie volgens het PvT planologisch vastleggen.

Toch zal de transformatie op korte termijn niet uitsluitend uit planuitwerking bestaan. Volgend jaar al zal de transformatie beginnen met het omvormen van de eerste terreinen (d'n Observant) en zullen de eerste evenementen kunnen plaatsvinden. De winning van mergel zal voortaan plaatsvinden in dienst van de eindsituatie, zoals die in dit PvT wordt vastgelegd. Ook zal de productie dan al schoner worden gemaakt. In de komende jaren zal deze transformatie steeds verder worden uitgebouwd.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris, De Burgemeester,

Drs. J.D. Nauta. Drs. G. Leers.



VOLGNUMMER  
117-2009

### **13. Communicatie richting raad.**

Het PvT is opgebouwd vanuit rapporten van de werkgroepen Groeve, Bedrijventerrein, Overgangszone en Verbindingen/Omgeving. Deze rapporten met diverse bijlagen, waaronder verschillende onderzoeken, zijn in te zien op de website van het project: [www.encitransformeertnu.nl](http://www.encitransformeertnu.nl)

**Raadsvoorstel**





BIJLAGE

I

VOLGNUMMER

117-2009

**DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,**

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 24 november 2009, team Mobiliteit en Milieu, no. 2009-47971;

gehoord de commissie Stadsbeheer, Milieu en Mobiliteit;

**BESLUIT:**

In te stemmen met het Plan van Transformatie.  
het college op te dragen om het PvT gestalte te geven in overleg met de betrokken partijen (provincie, ENCI, Natuurmonumenten, omgeving) en de raad via de reguliere P&C cyclus op de hoogte te houden van de stand van zaken. Zodra de kosten voor de gemeente zijn uitgewerkt en van een dekking zijn voorzien, zullen deze aan uw raad worden voorgelegd.

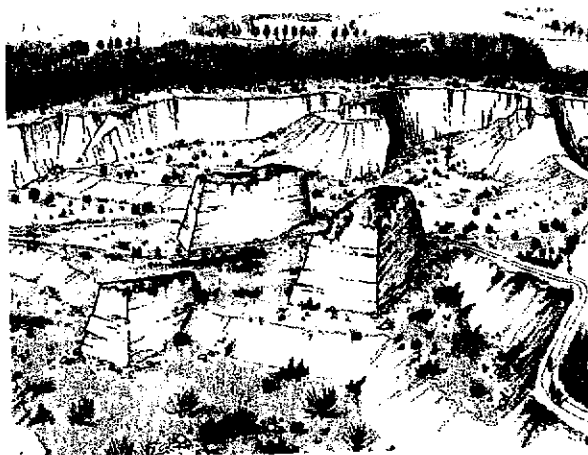
Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 15 december 2009.

De Griffier,

De Voorzitter,

**Raadsvoorstel**


# Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied



Maastricht, 25 februari 2010

**Overeenkomst ter uitvoering van  
het Plan van Transformatie ENCI-gebied**

W  
dy  
B



Handwritten signature

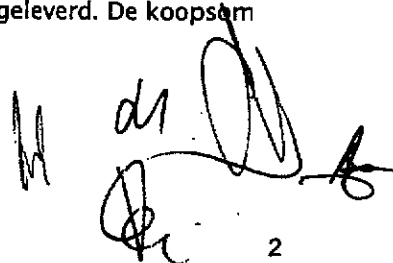
**Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied**

**PARTIJEN**

- I. de **Provincie Limburg**, waarvan de zetel is gevestigd aan de Limburglaan 10 te Maastricht, hierbij vertegenwoordigd door haar gedeputeerde drs. H.M. Kersten, handelend ter uitvoering van een besluit van GS d.d. 23 februari 2010 en als gevolmachtigde van de Commissaris van de Koningin, hierna te noemen "de Provincie";
- II. de **Gemeente Maastricht**, waarvan de zetel is gevestigd aan de Markt 78 te Maastricht, hierbij vertegenwoordigd door haar wethouder ir. W.N. Hazeu, handelend ter uitvoering van een besluit van het College van B&W d.d. 22 februari 2010 en hiertoe aangewezen door de Burgemeester, hierna te noemen "de Gemeente";
- III. de naamloze vennootschap **ENCI Holding N.V.**, gevestigd aan de Sint Teunisiaan 1 te 's-Hertogenbosch, hierbij vertegenwoordigd door haar bestuursleden dhr. A.E.S. Jacquemart en dhr. T.H.H. Pluijmen, hierna te noemen "ENCI";
- IV. de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid **Vereniging tot Behoud van Natuurmonumenten in Nederland**, gevestigd aan het Noordereinde 60 te 's-Graveland, hierbij vertegenwoordigd door haar algemeen directeur, ir. J.J. de Graeff, hierna te noemen "Natuurmonumenten";
- V. De **Stichting Sint Pietersberg Adembenemend**, gevestigd aan de Jekerweg 36 te Maastricht, hierbij vertegenwoordigd door haar voorzitter, dhr. A.C. van der Gugten, hierna te noemen "SPA";

**OVERWEGINGEN**

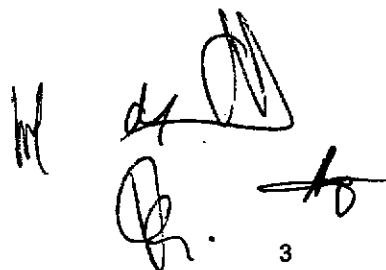
- a. Bij besluit van 28 juni 1988 hebben GS van de Provincie aan ENCI een ontgrondingsvergunning verleend voor het verkrijgen van o.a. kalksteen uit de Groeve met een looptijd tot 1 januari 2010.
- b. Bij overeenkomst tussen ENCI en de Provincie van 6 januari 1994 (**bijlage b**) heeft ENCI zich verplicht een deel van het Projectgebied, gelegen in de Groeve, na ontgroning opnieuw in te richten en om niet over te dragen aan de Provincie. Deze overeenkomst heeft een oorspronkelijke looptijd tot 1 januari 2010, even lang als de periode waarop de ontgrondingsvergunning uit 1988 ziet. Enkele rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst hebben echter een langere geldigheidsduur.
- c. Bij overeenkomst tussen de Provincie en Natuurmonumenten van 8 februari 1995 (**bijlage c**) heeft de Provincie aan Natuurmonumenten gronden op de Sint-Pietersberg verkocht, waaronder een deel van het Projectgebied. Een deel van deze gronden is ook al geleverd. De gronden die ingevolge de ontgrondingsvergunning van 28 juni 1988 nog zouden worden geëxploiteerd zijn nog niet geleverd. De overdracht in eigendom zal volgens deze overeenkomst plaatsvinden nadat de Groeve is heringericht en opgeleverd. De koopsom



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 2.

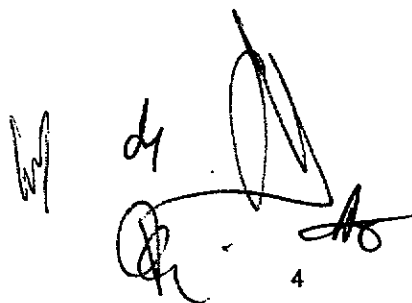
voor beide delen bedraagt NLG 1. Deze overeenkomst kent geen einddatum en is nog steeds van kracht.

- d. Met het oog op een mogelijke verlenging van de winning van kalksteen heeft de Initiatiefgroep Sint Pietersberg Adembenemend op 29 februari 2008 een burgerinitiatief ingediend bij PS. Het burgerinitiatief roept op zo snel mogelijk te stoppen met de winning van kalksteen en te beginnen met de herstructurering van het ENCI-gebied. Naar aanleiding hiervan hebben PS van Limburg op 18 april 2008 een motie aangenomen, waarin zij het burgerinitiatief gedeeltelijk volgen: zij roepen GS op zo spoedig mogelijk het Provinciaal Omgevingsplan Limburg aan te vullen (POL-aanvulling), met als inzet de beëindiging van de winning van kalksteen per 1 januari 2015 en het verbinden van voorwaarden aan de winning tot die datum. GS zijn vervolgens gestart met de voorbereiding van de POL-aanvulling "Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg".
- e. Op initiatief van de Provincie heeft op 2 en 3 september 2008 een creatieve sessie plaatsgevonden onder leiding van architect Jo Coenen. Tijdens deze sessie hebben verschillende disciplines vanuit verschillende invalshoeken naar het gebied in en rond de Groeve en het Bedrijventerrein gekeken en een visie voor de toekomst opgesteld.
- f. De gemeenteraad van Maastricht heeft op 21 oktober 2008 een advies geformuleerd over de onder d. genoemde POL-aanvulling. De raad adviseert de Gemeente, de Provincie en ENCI vóór 1 januari 2010 een gedragen en financieel geborgd plan voor de transformatie op te stellen voor de afwerking van de Groeve en de transitie van de werkgelegenheid en de einddatum voor de kalksteenwinning op basis van dit plan te bepalen.
- g. PS hebben het advies van de raad gevolgd. De POL-aanvulling bindt de winning tot 1 januari 2015 aan voorwaarden en staat winning na 1 januari 2015 slechts toe op basis van een Plan van Transformatie, waaraan niet alleen de Groeve maar ook het Bedrijventerrein van ENCI wordt onderworpen. De POL-aanvulling dient als beleidsmatig toetsingskader voor de beoordeling van aanvragen om een ontgrondingsvergunning en ruimtelijke besluiten in de Groeve.
- h. Op 24 juli 2008 heeft ENCI een aanvraag om een ontgrondingsvergunning ingediend voor het winnen van kalksteen tot 2020.
- i. Op 29 augustus 2008 hebben medewerkers van ENCI een burgerinitiatief ingediend dat oproept de winning tot het jaar 2020 te blijven bestaan. Dit burgerinitiatief hebben PS op 19 december 2008 afgewezen.
- j. De Gemeente, de Provincie en ENCI hebben op 15 december 2008 in een intentieovereenkomst afgesproken een gemeenschappelijk Plan van Transformatie op te stellen voor het Projectgebied.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

- k. Op 6 maart 2009 hebben PS de POL-aanvulling "Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg" vastgesteld.
- l. GS hebben vervolgens bij besluit van 10 maart 2009 aan ENCI de Ontgrondingsvergunning verleend (**bijlage l**). De Ontgrondingsvergunning is op het moment van ondertekening van deze Overeenkomst in werking, maar nog niet onherroepelijk.
- m. Op grond van de voorschriften bij de Ontgrondingsvergunning wordt de Commerciële Winning van delfstoffen na expiratie van de ontgrondingsvergunning per 1 januari 2010 in beginsel toegestaan tot 1 januari 2015. Na 1 januari 2015 is de Commerciële Winning alleen toegestaan op basis van een voor 1 januari 2010 door ENCI in te dienen Plan van Transformatie, dat door GS moet worden goedgekeurd. De einddatum van de winning wordt door GS op basis van en in het kader van de goedkeuring van het Plan van Transformatie bepaald, met dien verstande dat de winning uiterlijk op 1 januari 2020 moet zijn beëindigd en de inrichting van de terreinen is gerealiseerd overeenkomstig het bepaalde in de vergunningvoorwaarden. In artikel 2.1 van de vergunningvoorschriften is bepaald aan welke vereisten het Plan van Transformatie moet voldoen.
- n. Op basis van de hiervoor genoemde en andere overwegingen hebben partijen op 26 oktober 2009 een Plan van Transformatie vastgesteld (**bijlage n**). De raad van de Gemeente en Provinciale Staten van de Provincie hebben op 16, respectievelijk 18 december 2009 met het Plan van Transformatie ingestemd. ENCI heeft het Plan van Transformatie op 18 december 2009 ter goedkeuring bij GS ingediend. De voorbereiding van een besluit over de goedkeuring van het Plan van Transformatie volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht.
- o. In het Plan van Transformatie is bepaald dat de uitvoering van de beoogde transformatie van het Projectgebied wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Partijen wensen de bereikte overeenstemming in deze Overeenkomst neer te leggen.
- p. GS, PS, het College van B&W, de raad van de Gemeente, de raad van bestuur van ENCI en het bestuur van Natuurmonumenten en SPA hebben vóór de datum van ondertekening van deze Overeenkomst ingestemd met het Plan van Transformatie.



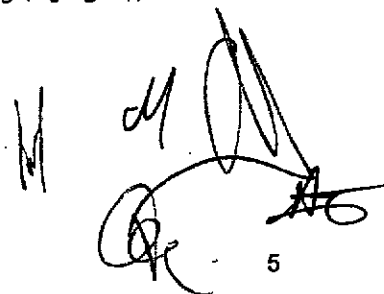
Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.



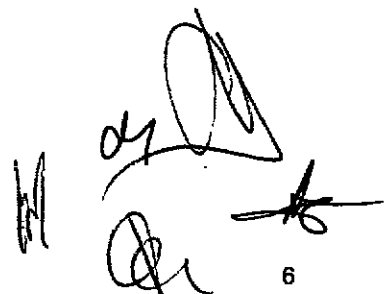
## OVEREENKOMST

## 1 Definities

- 1.1 **Bedrijventerrein** : het als zodanig in het Plan van Transformatie en op **bijlage 1.1** indicatief weergegeven gebied;
- 1.2 **Bouwrijp** : de toestand waarin een terrein is of wordt gebracht, zodanig dat daarop gebouwd kan worden, daaronder onder meer begrepen: bodemsanering (indien daartoe een wettelijke plicht bestaat), terreinophoging dan wel afgraving tot het niveau van het aan te leggen openbaar gebied en de te uit te geven percelen, de aanleg van riolering en nutsaansluitingen, de aanleg van bouwwegen in openbaar gebied, sloop van te verwijderen opstallen en bovengrondse en ondergrondse obstakels, in zodanige mate en op zodanige wijze dat de betreffende gronden geschikt zijn voor de beoogde bebouwing en inrichting;
- 1.3 **BREEAM** : door de Dutch Green Building Council vastgestelde methode voor duurzaamheidscertificering (*Building Research Establishment Environment Assessment Method*);
- 1.4 **College van B&W** : het college van burgemeester en wethouders van de Gemeente;
- 1.5 **Commerciële winning** : het verkrijgen van kalksteen, löss/leem en oligoceen zand uit de Groeve met het oogmerk daarmee economisch voordeel te behalen;
- 1.6 **D'n Observant** : het als zodanig in het Plan van Transformatie en op **bijlage 1.1** indicatief weergegeven gebied, tevens onderdeel van de Groeve;
- 1.7 **Eindafwerkingsplan** : het definitieve plan van de eindtoestand van de Groeve, als bedoeld in voorschrift 5 van de Ontgrondingsvergunning;
- 1.8 **ENCI B.V., vestiging Maastricht** : De vestiging van ENCI in Maastricht, tevens vergunninghouder van de Ontgrondingsvergunning;
- 1.9 **Groeve** : het als zodanig in het Plan van Transformatie en op **bijlage 1.1** indicatief weergegeven gebied;
- 1.10 **GS** : Gedeputeerde Staten van de Provincie;
- 1.11 **Kadegebied** : het als zodanig op **bijlage 1.1** indicatief weergegeven gebied, tevens onderdeel van het Bedrijventerrein;
- 1.12 **Oehoevallei** : het als zodanig op **bijlage 1.1** indicatief weergegeven gebied, tevens onderdeel van de Groeve;
- 1.13 **Ontgrondingsvergunning** : de bij besluit van 10 maart 2009 door GS aan ENCI verleende Ontgrondingsvergunning (**bijlage I**);



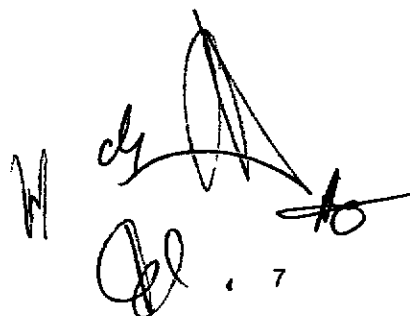
- 1.14 Oven 8 : de oven die nog in gebruik is voor het branden van kalksteen, gelegen op het westelijk deel van het Bedrijventerrein, inclusief de bijbehorende schoorsteen en installaties voor de klinkerproductie;
- 1.15 Overeenkomst : de onderhavige Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie;
- 1.16 Overgangszone : het als zodanig in het Plan van Transformatie en op **bijlage 1.1** indicatief weergegeven gebied;
- 1.17 Plan van Transformatie : het door ENCI op grond van voorschrift 1.2 van de Ontgrondingsvergunning op 18 december 2009 bij GS ingediende "Plan van Transformatie", met inbegrip van de daarvan deel uitmakende en daarbij behorende bijlagen, waarover GS na een openbare voorbereidingsprocedure zullen besluiten (**bijlage n**);
- 1.18 POL : het bij besluit van 22 september 2006 door PS vastgestelde Provinciaal Omgevingsplan Limburg van 2006, structuurvisie als bedoeld in artikel 2.2 Wet ruimtelijke ordening, met inbegrip van de partiële wijziging "POL-aanvulling Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg" van 6 maart 2009;
- 1.19 PS : Provinciale Staten van de Provincie;
- 1.20 Projectgebied : alle terreinen indicatief aangegeven op **bijlage 1.1** bij deze Overeenkomst, waaronder de Groeve, de Overgangszone en het Bedrijventerrein;
- 1.21 Stichting : de Stichting als bedoeld in artikel 3 van deze Overeenkomst.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

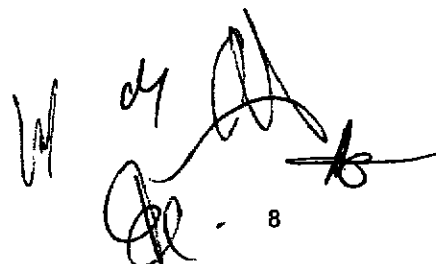
## 2 Uitvoering van het Plan van Transformatie

- 2.1 Partijen verklaren dat zij zich volledig inzetten om tijdig en integraal uitvoering te geven aan het Plan van Transformatie.
- 2.2 Partijen stemmen onvoorwaardelijk in met het Plan van Transformatie.
- 2.3 De Provincie en de Gemeente spannen zich in tijdig en in positieve zin te besluiten over alle vanwege hen te verlenen vergunningen, beschikkingen, besluiten, toestemmingen, ontheffingen en andere vormen van publiekrechtelijke medewerking benodigd voor de uitvoering van deze Overeenkomst.
- 2.4 Indien een partij haar verplichtingen op grond van deze Overeenkomst niet volledig kan nakomen doordat de daarvoor vereiste publiekrechtelijke medewerking niet of niet tijdig is verkregen, treden partijen in overleg. In dit overleg passen partijen deze Overeenkomst zoveel aan als nodig is om deze uit te kunnen voeren binnen de grenzen van de verkregen publiekrechtelijke medewerking. De artikelen 14.2 en 14.6 zijn hierbij van toepassing.
- 2.5 Met het oog op de realisatie van het Plan van Transformatie zal de Gemeente een nieuw Bestemmingsplan in procedure brengen. De voorbereiding daarvoor zal in 2010 starten.
- 2.6 ENCI vraagt tijdig alle voor de uitvoering van het Plan van Transformatie benodigde vergunningen aan. Zij richt de aanvragen zo in dat de vergunningen op basis daarvan verleend kunnen worden.
- 2.7 De Gemeente, de Provincie en Natuurmonumenten ondersteunen het transformatieproces door het voeren van consistent beleid en waar mogelijk medewerking voor het verkrijgen van eigen of externe subsidies voor (primair) de toegevoegde waarde als bedoeld in het Plan van Transformatie.
- 2.8 ENCI aanvaardt de verplichtingen van ENCI BV in het kader van het Plan van Transformatie.
- 2.9 Partijen, waaronder in ieder geval ENCI, de Stichting (na toetreding) en de Gemeente samen, zullen de afspraken vervat in deze Overeenkomst over het in exploitatie brengen van gronden, zo nodig uitwerken en aanvullen in een nadere anterieure overeenkomst als bedoeld in art 6.24 lid 1 Wet ruimtelijke ordening, opdat de gemeenteraad van Maastricht conform het bepaalde in art. 6.12 Wet ruimtelijke ordening kan besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page. There are several distinct marks, including what appears to be a large signature, a smaller signature, and some initials or numbers.

### 3 Stichting Ontwikkelingsmaatschappij (voor de Overgangszone)

- 3.1 De Provincie, de Gemeente en ENCI richten zo snel mogelijk, bij voorkeur vóór 1 juli 2010, maar uiterlijk in 2010 een Stichting op met als statutair doel:
- het ontwikkelen, inrichten, exploiteren, uitgeven en beheren van de gronden gelegen in de Overgangszone, ten behoeve van het genereren van extra financiële middelen voor de inrichting, de exploitatie en het beheer van de Groeve, met het oogmerk de ecologische, culturele en educatieve waarde van de Overgangszone en de Groeve te versterken.
  - het bewaken van de voortgang van de transformatie en de kwaliteitsbeheersing van de uitvoering.
- 3.2 Het bestuur van de Stichting zal bestaan uit maximaal zes leden, daaronder begrepen een voorzitter. De Provincie, de Gemeente, ENCI, Natuurmonumenten en SPA leveren of benoemen elke een lid. Deze vijf bestuursleden benoemen gezamenlijk een (onafhankelijke) voorzitter. Elk bestuurslid heeft één stem.
- 3.3 De dagelijkse leiding over de Stichting zal worden gevoerd door een directie, bestaande uit een of meerdere leden. De leden van de directie zullen worden benoemd, geschorst en ontslagen door het bestuur, dat tevens namens de Stichting hun arbeidsvoorwaarden overeenkomt.
- 3.4 De directie zal de Stichting vertegenwoordigen in en buiten rechte binnen een door het bestuur op te stellen directiestatuut.
- 3.5 Wijziging van de statuten van de Stichting, alsmede een besluit tot fusie, splitsing, ontbinding, aangifte van faillissement en aanvraag van surseance van betaling zal de voorafgaande goedkeuring behoeven van 2/3 meerderheid van de stemmen van het bestuur.
- 3.6 De Stichting kan desgewenst kantoor houden in de gebouwen van ENCI Maastricht B.V., gelegen binnen het Projectgebied. ENCI Maastricht B.V. zal hiertoe met ingang van het moment dat de Stichting is opgericht tot in ieder geval 1 januari 2025, om niet voldoende en doelmatig ingerichte ruimte ter beschikking stellen voor de vestiging van de directie, een secretariaat en het houden van vergaderingen, alsmede de benodigde telecommunicatievoorzieningen, alles ten minste volgens de standaarden die ook voor haar eigen organisatie gelden. Als de Stichting elders kantoor wenst te houden, zijn de kosten hiervan voor haar rekening.
- 3.7 De Stichting stelt een profiel op voor de functie van directeur. Indien een kandidaat van ENCI aan dit profiel voldoet, zal deze bij voorkeur worden benoemd in deze functie. Uitsluitend in het geval dat en zolang een kandidaat van ENCI deze functie bekleedt, zal ENCI de kosten van de directeur tot 1 januari 2025 voor haar rekening nemen.
- 3.8 De Provincie, de Gemeente en ENCI zullen de Stichting in gelijke mate adequaat financieren en gefinancierd houden (dit laatste tenzij zij gedrieën anders beslissen) voor de aan haar door partijen toebedeelde taken. Bij de oprichting verstrekt elk van genoemde partijen een renteloze lening van EUR 250.000 (tweehondervijftigduizend euro). Het aflossingsschema wordt tussen de Provincie, de Gemeente, ENCI en de Stichting onderling bepaald. Het beleid van de Provincie en de Gemeente inzake staatssteun wordt op het

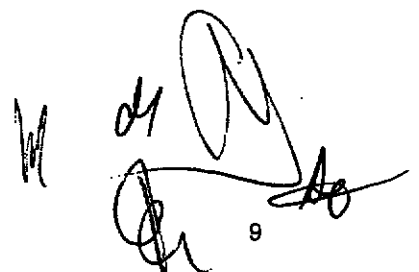


Handwritten signatures and initials, including a large signature and several smaller ones, located at the bottom right of the page.

moment van het verstrekken van de financiering in acht genomen.

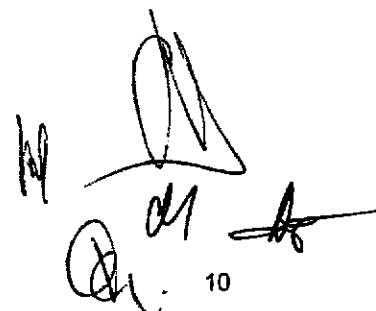
Natuurmonumenten en SPA dragen financieel niet bij aan de Stichting en haar activiteiten.

- 3.9 De oprichting van de Stichting vindt plaats, voor zover het de deelname van de Provincie betreft, onder voorbehoud van goedkeuring door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksaangelegenheden en, voor zover het de deelname van de Gemeente betreft, onder voorbehoud van goedkeuring door GS.
- 3.10 Als de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksaangelegenheden en/of GS de in artikel 3.9 bedoelde goedkeuring niet verlenen, dan zullen partijen binnen 6 weken na een besluit tot onthouding van goedkeuring een alternatief plan formuleren, waarmee het doel omschreven in artikel 3.1 kan worden bereikt en waarmee zo veel mogelijk recht wordt gedaan aan de uitgangspunten en overige bepalingen van deze Overeenkomst.
- 3.11 Indien de Stichting niet in staat blijkt haar doelstellingen omschreven in artikel 3.1 te bereiken, zullen partijen zich maximaal inspannen om een alternatieve vorm van samenwerking te realiseren, waarmee zo veel mogelijk recht wordt gedaan aan de uitgangspunten van het Plan van Transformatie en de onderhavige Overeenkomst.
- 3.12 Partijen zullen ervoor zorg dragen dat de Stichting na oprichting toetreedt tot deze Overeenkomst en partijen geven nu al hun goedkeuring aan deze toetreding.
- 3.13 Gelden die de Stichting niet voor haar eigen organisatie of de uitvoering van deze overeenkomst nodig heeft, worden besteed aan de uitvoering van de doelstellingen van de Stichting, waaronder het creëren van toegevoegde waarde in de Groeve.



#### 4 Beëindiging van de ontgroning en de productie van klinker

- 4.1 ENCI staakt de Commerciële Winning uiterlijk op 1 juli 2018, ongeacht of de in het Plan van Transformatie op pagina 31 opgenomen geplande maximale hoeveelheid kalksteen dan is gewonnen.
- 4.2 ENCI staakt de Commerciële Winning eerder dan 1 juli 2018, zodra de in het Plan van Transformatie op pagina 31 bedoelde geplande maximale hoeveelheid is gewonnen.
- 4.3 Wanneer op 1 juli 2018 niet de geplande maximale hoeveelheid te winnen kalksteen uit de Groeve is gewonnen, treden partijen in overleg om te bepalen of de in het Eindafwerkingsplan opgenomen afwerking en inrichting wijziging behoeven. ENCI meldt partijen tijdig wanneer de situatie in dit artikel dreigt te ontstaan. Het niet winnen van de maximale hoeveelheid te winnen kalksteen uit de Groeve en de eventuele wijziging van het Eindafwerkingsplan als gevolg daarvan, kan nimmer leiden tot een voortzetting van de Commerciële Winning na 1 juli 2018.
- 4.4 ENCI voert de Commerciële Winning met ingang van 1 januari 2010 volledig uit in dienst van de afwerking en inrichting van de Groeve overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van deze Overeenkomst.
- 4.5 ENCI staakt het gebruik van de op het Bedrijventerrein aanwezige Oven 8 definitief op uiterlijk 30 juni 2019 en maakt de oven onmiddellijk onklaar voor gebruik als verbrandingsoven.
- 4.6 In de periode van 1 juli 2018 tot en met 30 juni 2019 mag ENCI de kalksteen die vrijkomt bij de eindafwerking van de Groeve nog verwerken tot klinker. Oven 8 mag hiervoor in deze periode maximaal negentig dagen in bedrijf zijn. Deze 90 dagen mogen worden verdeeld over maximaal twee afzonderlijke perioden van aaneengesloten dagen. ENCI informeert partijen zo mogelijk vóór 1 juli 2018 gedurende welke periode(n) de Oven 8 volgens dit artikel in gebruik zal zijn.
- 4.7 Nadat Oven 8 buiten gebruik is gesteld, zal ENCI deze slopen en de restanten verwijderen. In afwijking daarvan kunnen partijen bepalen dat aan de Oven 8 een alternatieve, cultuurhistorisch-recreatieve, bestemming wordt gegeven. Als op het moment van sluiting van Oven 8 geen alternatief is gevonden, dan wordt Oven 8 binnen een half jaar daarna door ENCI gesloopt.
- 4.8 De artikelen 4.1 tot en met 4.4 zullen worden opgenomen in het besluit van GS over de goedkeuring van het Plan van Transformatie, zulks op basis van voorschrift 1.2 van de Ontgrondingsvergunning.

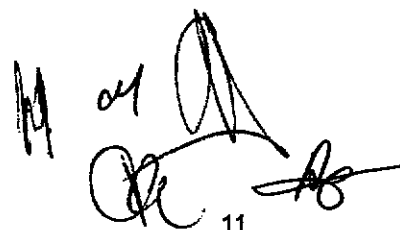


Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and several smaller initials.



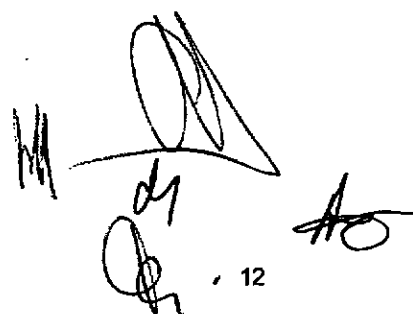
## 5 Afwerking en inrichting Groeve

- 5.1 ENCI realiseert de eindafwerking van de Groeve voor eigen rekening en levert deze uiterlijk 30 juni 2019 volledig op overeenkomstig de Ontgrondingsvergunning, het Plan van Transformatie en het Eindafwerkingsplan.
- 5.2 Het Eindafwerkingsplan is een gedetailleerde uitwerking van de basis die nodig is om de inrichting van de Groeve zoals weergegeven in paragraaf 2.1.1 en de bijlagen 1 en 2 van het Plan van Transformatie te kunnen realiseren. Het Eindafwerkingsplan wordt opgesteld volgens de eisen, de termijnen en de procedure die daarvoor in de Ontgrondingsvergunning zijn vastgelegd. Partijen worden bij het opstellen van het Eindafwerkingsplan betrokken.
- 5.3 In het Eindafwerkingsplan wordt verder rekening gehouden met de volgende onderwerpen:
- de vormgeving en exacte situering van de toeristisch-recreatieve voorzieningen en de aansluiting op het bestaande recreatienetwerk en belangrijke cultuurhistorische elementen als Hoeve Lichtenberg en Hoeve Caestert;
  - de aansluiting op de historische routes;
  - de detailvormgeving met ondermeer het gebruik van silexdepots en terrasranden;
  - wettelijk verplichte veiligheidsmaatregelen voor de recreant;
  - een locatie voor een uitgehakt kalksteenicoon.
- De verdere uitwerking van deze onderwerpen vindt plaats in uitvoeringsovereenkomsten, tussen de verschillende relevante partijen genoemd in deze Overeenkomst en met andere partijen, zoals de belanghebbende gemeenten in België.
- 5.4 Als uit een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat hydrologische maatregelen in relatie tot het grondwaterpeil in het Jekerdal nodig zijn, treden partijen in overleg over de te nemen maatregelen. Inzet van het overleg is het treffen van hydrologische maatregelen in het Jekerdal, en niet het alsnog aanleggen van randmeren in de Groeve, zodat de beoogde natuurkwaliteit in de Groeve kan worden gehandhaafd.
- 5.5 Vooruitlopend op de eindafwerking, overeenkomstig het Eindafwerkingsplan, zal ENCI in 2010 in goed overleg met Natuurmonumenten en de Provincie de volgende activiteiten uitvoeren:
- het opknappen van de Oehoevallei, door het kappen van minimaal 50 % van de bosopslag en het hermodellieren van de ondergrond aan de oostzijde van de Oehoevallei;
  - de Groeverand, inclusief bestaande uitzichtspunten, vrijmaken van begroeiing en bosopslag en toegankelijk maken;
  - het vrijmaken van de top van D'n Observant, het realiseren van een uitkijktoren ter plaatse en het aanleggen van een halfverharde padenstructuur ter ontsluiting van D'n Observant;
  - het dichten en dicht houden van de toegangen tot het Zonnebergstelsel en eventuele andere ondergrondse gangenstelsels, voor zover deze toegangen zijn gelegen in de Groeve.



11

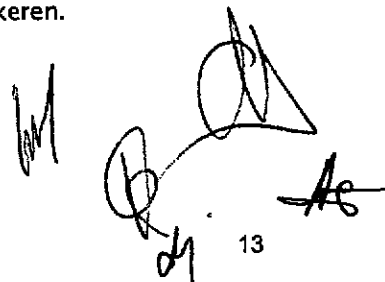
Deze activiteiten worden uitgevoerd volgens de eisen die in bijlage 5 onder 1. van het Plan van Transformatie aan het afwerkingsniveau van deze voorzieningen zijn gesteld.



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature, a smaller signature, and the number 12.

## 6 Overdracht van de Groeve

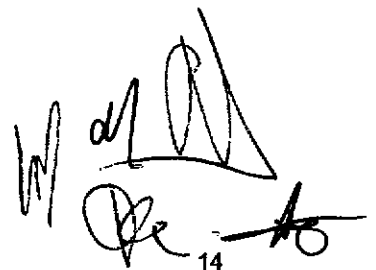
- 6.1 a. De overeenkomst tussen de Provincie en Natuurmonumenten van 8 februari 1995 blijft ongewijzigd van kracht, behoudens voor zover daarvan in deze Overeenkomst wordt afgeweken.
- b. De overeenkomst tussen de Provincie en ENCI van 6 januari 1994 is met ingang van 1 januari 2010 niet meer van kracht, met uitzondering van onder meer de verplichting om gronden in het Projectgebied ook na 1 januari 2010 in eigendom over te dragen. Genoemde verplichting wordt vervangen door de bepalingen hierover in deze Overeenkomst.
- 6.2 ENCI draagt de Groeve uiterlijk op 2 januari 2020 volledig in eigendom over aan de Provincie, die de Groeve vervolgens direct aansluitend in eigendom zal overdragen aan Natuurmonumenten, waarbij de bepalingen uit de overeenkomst genoemd in artikel 6.1 onder a gelden.
- 6.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 draagt ENCI de delen van de Groeve die niet meer in exploitatie zijn, die zijn afgewerkt volgens artikel 5 en die voor het publiek toegankelijk kunnen zijn, zo snel mogelijk nadat deze zijn afgewerkt en voor het publiek toegankelijk zijn gemaakt en dit de bedrijfsvoering van ENCI niet hindert, in eigendom over op gelijke wijze als in artikel 6.2 is omschreven.
- 6.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 6.2 en 6.3 draagt ENCI uiterlijk op 2 januari 2011 D'n Observant en de Oehoevallei, in de staat waarin zij verkeren na het uitvoeren van de activiteiten in artikel 5.5, in eigendom over aan de Provincie, die deze aansluitend en in dezelfde staat in eigendom zal overdragen aan Natuurmonumenten.
- 6.5 Indien in het kader van eigendomsoverdracht kadastrale splitsing van de eigendom nodig is, draagt ENCI daarvoor zorg en draagt alle daaruit voortvloeiende kosten. De kosten, rechten en belastingen met betrekking tot de juridische levering van de te leveren delen van de Groeve, waaronder onder meer begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van ENCI.
- 6.6 Uiterlijk één maand voorafgaand aan de eigendomsoverdracht van elk deel van de Groeve inspecteren ENCI, de Provincie en Natuurmonumenten de over te dragen gebieden en maken zij daarvan gezamenlijk een rapport met bevindingen en foto's op. Het rapport zal door genoemde drie partijen worden ondertekend en zal, indien en zodra partijen menen dat is voldaan aan het Eindafwerkingsplan, worden toegestuurd aan GS. De kosten van de inspectie zijn voor rekening van ENCI. GS dient ENCI en Natuurmonumenten binnen vier weken na ontvangst te berichten of de over te dragen delen van de Groeve zijn opgeleverd overeenkomstig de in het Eindafwerkingsplan neergelegde eisen. Indien GS niet of niet tijdig bevestigt dat de over te dragen delen van de Groeve volledig aan voornoemde eisen voldoen, zal de overdracht in eigendom niet eerder kunnen plaatsvinden dan nadat GS alsnog schriftelijk heeft bevestigd dat aan deze eisen is voldaan. Indien het nemen van nadere maatregelen daartoe noodzakelijk is, dan zal ENCI die maatregelen alsnog voor eigen rekening en zo spoedig als redelijkerwijs mogelijk is nemen, teneinde de tijdige overdracht overeenkomstig de artikelen 6.1 tot en met 6.4 te verzekeren.



13

**7. Exploitatie en beheer van de Groeve**

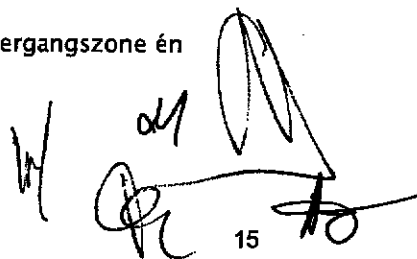
- 7.1 Nadat Natuurmonumenten (delen van) de Groeve in eigendom heeft verkregen voert zij daarover het beheer (inclusief onderhoud) voor eigen rekening, tenzij partijen daarover andere afspraken maken.
- 7.2 Zij stelt het gebied open voor het publiek, met uitzondering van de delen waar publiek o.a. gedurende de exploitatie van de Groeve om veiligheidsredenen niet kan worden toegelaten en van de in het Plan van Transformatie als stiltegebied aangeduide gronden, waar publiek slechts onder begeleiding kan worden toegelaten.
- 7.3 De niet in exploitatie zijnde delen van de Groeve worden zo spoedig mogelijk door ENCI afgewerkt, overeenkomstig het bepaalde in het Eindafwerkingsplan. Zolang ENCI deze delen nog niet heeft overgedragen volgens het bepaalde in artikel 6, worden deze delen beheerd door en voor rekening van ENCI op basis van een door Natuurmonumenten goed te keuren beheerplan. Deze delen van de Groeve worden uit veiligheidsoverwegingen nog niet opengesteld voor het publiek.



Handwritten signatures and initials, including a large signature and a smaller one below it, with the number 14 written at the bottom right.

## 8. De Overgangszone

- 8.1 ENCI verplicht zich jegens de overige partijen, de toetredende Stichting daaronder begrepen, zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2014 de gronden in de Overgangszone, voor zover niet behorende tot de Groeve, in Bouwrijpe staat te verkopen en te leveren aan de Stichting ten behoeve van de ontwikkeling van de Overgangszone. De koopprijs bedraagt EUR 1,00 (één euro).
- 8.2 ENCI verplicht zich jegens de overige partijen, de toetredende Stichting daaronder begrepen, zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2014 de gronden in de Overgangszone, voor zover behorende tot de Groeve, in Bouwrijpe staat in erfpacht uit te geven aan de Stichting voor een erfpachtcanon van EUR 1,00 (één euro). De erfpacht heeft een looptijd van 50 jaar. Natuurmonumenten handhaaft de erfpacht nadat zij overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 dit deel van de Groeve in eigendom heeft verworven.
- 8.3 Indien in het kader van artikel 8.1 en/of 8.2 kadastrale splitsing van de eigendom nodig is, draagt ENCI daarvoor zorg en draagt alle daaruit voortvloeiende kosten. De kosten, rechten en belastingen met betrekking tot levering in eigendom en/of erfpacht van de te leveren delen van de Overgangszone, waaronder onder meer begrepen de kosten van de kadastrale meting, zijn voor rekening van ENCI.
- 8.4 Nadat Natuurmonumenten overeenkomstig het bepaalde in artikel 6 de eigendom van de gronden in de Overgangszone, voor zover behorende tot de Groeve, in eigendom heeft verworven, wordt de hoogte van de erfpachtcanon in overleg tussen Natuurmonumenten en de Stichting bepaald. In de erfpachtvoorwaarden wordt bepaald, dat Natuurmonumenten in beginsel gerechtigd is de erfpachtcanon op een marktconform niveau vast te stellen. De hoogte van deze erfpachtcanon mag evenwel geen bedreiging vormen voor de doelstelling, solvabiliteit, liquiditeit en continuïteit van de Stichting en dient daarom in redelijkheid mee te groeien met de vastgoedontwikkelingen in de Overgangszone.
- 8.5 De middelen die Natuurmonumenten uit de erfpachtcanon ontvangt, zijn uitsluitend bedoeld voor het beheer en onderhoud van de Groeve, inclusief de toegevoegde waarde als bedoeld in het Plan van Transformatie, indien en voor zover de kosten daarvan niet worden gedekt uit het subsidiestelsel voor Natuur en Landschapsbeheer en eventuele overige externe financiële middelen.
- 8.6 ENCI zorgt er voor dat de Overgangszone uiterlijk in 2014 Bouwrijp wordt opgeleverd, inclusief een halfverhard pad voor langzaam verkeer en bestemmingsverkeer, straatverlichting, een houten hekwerk bij de rand van de Groeve en een afzetting tussen de Overgangszone en het Bedrijventerrein.
- 8.7 Zo snel mogelijk na de oprichting, zo mogelijk al in 2010, zal de Stichting een uitwerkingsplan voor de Overgangszone opstellen of laten opstellen, op grond waarvan de ontwikkeling van de Overgangszone ter hand wordt genomen. De volgende elementen maken deel uit van dit uitwerkingsplan:
- een business case;
  - een marktbenaderingsstrategie;
  - een samenhangende stedenbouwkundige uitwerking van de Overgangszone én



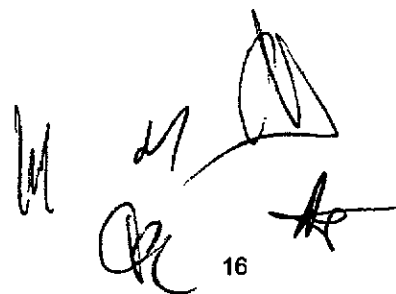
Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 15.



Bedrijventerrein met beeldkwaliteitsplan waarbij gestreefd wordt naar een architectonische en landschappelijke hoogwaardige invulling, één en ander conform het Plan van Transformatie (zoals in de Eindrapportage Overgangszone en ontwikkelingsmaatschappij onder 4 gebruikswaarde is uitgewerkt);

- een Inrichtingsplan met een schetsontwerp voor de grote voorzieningen (waaronder een definitieve parkeervoorziening en rekening houdend met de in 2010 te kiezen varianten voor een tracé voor de Centrale Allee);
- de vereiste onderzoeken in het kader van de bestemmingsplanherziening voor het Projectgebied;
- een investerings- en exploitatiebegroting;
- het in gezamenlijk overleg met ENCI en de Gemeente opstellen van een concept voor een (nadere) anterieure overeenkomst als bedoeld in artikel 2.9.

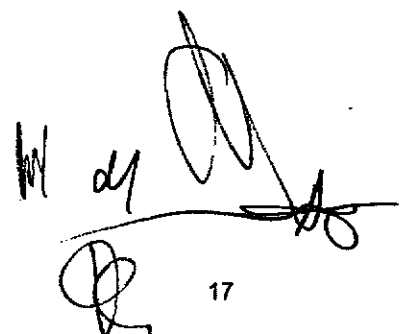
- 8.8 De Stichting start de planvorming voor de ontwikkeling van de Overgangszone zo snel mogelijk nadat zij is opgericht. De feitelijke realisatie van de Overgangszone vindt plaats zo snel mogelijk nadat de Overgangszone in juridische eigendom dan wel in erfpacht aan de Stichting is overgedragen en deze ontwikkeling planologisch mogelijk is.
- 8.9 De Stichting zal vergaande duurzaamheidseisen verbinden aan het gebied en bouwwerken in de Overgangszone volgens de BREEAM-certificering, zodanig dat de bouwwerken zullen behoren tot de 50% beste BREEAM-gecertificeerde, telkens volgens de op dat moment geldende versie van BREEAM.
- 8.10 Wanneer de BREEAM-certificering zich niet ontwikkelt tot een algemeen aanvaarde systematiek, zullen partijen in overleg kiezen voor een alternatieve systematiek en zich verplichten tot een vergelijkbare inspanning als in artikel 8.9.
- 8.11 Natuurmonumenten legt jaarlijks aan alle partijen verantwoording af over de besteding van de erfpachtcanon die zij ingevolge de artikelen 8.2, 8.4 en 8.5 van de Stichting ontvangt.



Handwritten signatures and initials, including a large stylized signature and several smaller initials, located at the bottom right of the page.

## 9 Het Bedrijventerrein

- 9.1 ENCI draagt uiterlijk in 2011 zorg voor het opstellen van een Inrichtingsplan voor het Bedrijventerrein, conform de zonering die in het Plan van Transformatie is opgenomen en de stedenbouwkundige uitwerking met beeldkwaliteitsplan genoemd in artikel 8.7.
- 9.2 ENCI verhuurt delen van het terrein en/of gebouwen aan nieuwe bedrijven, onder de randvoorwaarden die in de bijlagen 3 en 4 bij het Plan van Transformatie hiervoor zijn opgenomen. Nieuwe acquisities worden per omgaande aan het acquisitieoverleg als bedoeld in artikel 9.4, en, zolang dat overleg nog niet is ingesteld, aan de Gemeente kenbaar gemaakt.
- 9.3 Bij een negatieve score op één of meer van de criteria uit de tabel in bijlage 4, zal ENCI het bedrijf weigeren. Bij een positieve score zal ENCI in overleg met de Gemeente en de Stichting, volgens de werkwijze op **bijlage 9.3**, beslissen over de toelating voordat de juridische procedures worden gestart om vergunningen te verkrijgen. Wanneer in het overleg geen overeenstemming wordt bereikt, zullen ENCI, de Gemeente en de Stichting het vestigingsvoorstel voorleggen aan een door partijen in te stellen, onafhankelijke commissie. Deze commissie geeft een bindend advies.
- 9.4 ENCI en de Gemeente stellen een gezamenlijk acquisitieoverleg in en zullen NV Industriebank LIOF hierbij betrekken. In dit overleg worden de randvoorwaarden uit bijlagen 3 en 4 van het Plan van Transformatie gehanteerd.
- 9.5 Het Bedrijventerrein is, tot de sluiting van de Oven 8, uiterlijk 30 juni 2019, niet openbaar toegankelijk. Nadat Oven 8 buiten gebruik is gesteld, zal ENCI de openstelling en de beveiliging van het Bedrijventerrein in overleg met partijen opnieuw organiseren, zodanig dat de toegankelijkheid van de Groeve en de Overgangszone via de Centrale Allee is gewaarborgd.
- 9.6 Alle kosten verbonden aan de ontwikkeling en de realisatie van het Bedrijventerrein en de inrichting daarvan zijn voor rekening van ENCI.
- 9.7 De Provincie en de Gemeente zullen waar mogelijk meewerken aan het verkrijgen van subsidies voor de opwaardering van het Kadegebied en voor de herinrichting en revitalisering van het Bedrijventerrein.
- 9.8 ENCI zal vergaande duurzaamheidseisen verbinden aan het gebied en de bouw van bouwwerken op het Bedrijventerrein volgens de BREEAM-certificering, zodanig dat de bouwwerken zullen behoren tot de 50% beste BREEAM-gecertificeerde, telkens volgens de op dat moment geldende versie van BREEAM.
- 9.9 Wanneer de BREEAM-certificering zich niet ontwikkelt tot een algemeen aanvaarde systematiek, zal ENCI in overleg met partijen kiezen voor een alternatieve systematiek en zich verplichten tot een vergelijkbare inspanning als in artikel 9.8.



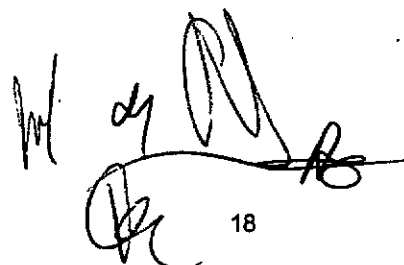
Handwritten signature and initials, likely representing the signatory of the document.

## 10 Ontsluiting

- 10.1 ENCI maakt D'n Observant, de Overgangszone en de Groeve in 2010 voor eigen rekening vanaf de Lage Kanaaldijk bereikbaar via een met natuurlijke verharding (silex) ingewalste toegangsweg met 2x1 rijbaan, op het zuidelijke deel van het Bedrijventerrein. ENCI zorgt voor het onderhoud en beheer van deze weg, totdat de Groeve volledig is overgedragen aan Natuurmonumenten (uiterlijk 2 januari 2020). Daarna zal de Stichting het beheer en onderhoud verzorgen, tenzij hierover tussen partijen andere afspraken worden gemaakt. ENCI zal deze eigen weg voor het publiek toegankelijk houden totdat hierover met partijen een andere afspraak wordt gemaakt.
- 10.2 ENCI legt in 2010 tijdelijke halfverharde parkeervoorzieningen met een capaciteit van maximaal 200 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van het Bedrijventerrein aan, aansluitend op de zuidelijke toegangsweg. De tijdelijke parkeervoorzieningen blijven in stand tot het moment dat de definitieve parkeervoorziening als bedoeld in artikel 8.8 is gerealiseerd en toegankelijk is gemaakt voor publiek.
- 10.3 Nadat Oven 8 buiten gebruik is gesteld, wordt zo snel mogelijk een aantrekkelijke, voor het publiek toegankelijke Centrale Allee aangelegd tot aan het deel van de Overgangszone dat behoort tot de Groeve. Indien Oven 8 gehandhaafd wordt, zal de Centrale Allee ter plaatse onder of om Oven 8 worden gerealiseerd.  
In goed overleg tussen partijen wordt het gedeelte van de Centrale Allee over het Bedrijventerrein aangelegd door en voor rekening van ENCI, het deel over de Overgangszone door en voor rekening van de Stichting. Het tracé wordt in 2010 in overleg tussen partijen bepaald en in een overeenkomst vastgelegd. De vormgeving van de Centrale Allee sluit nauw aan bij de stedenbouwkundige uitwerking met beeldkwaliteitplan zoals bedoeld in 8.8.
- 10.4 Als onderdeel van haar taak bevordert de Stichting de ontsluiting van de Groeve via de Luikerweg. De Stichting onderzoekt verder de haalbaarheid van een ontsluiting van de Overgangszone via het grottenstelsel bij Slavante en een watertaxiverbinding.
- 10.5 De Gemeente en/of de Provincie treden uiterlijk half 2010 in overleg met de exploitanten van busverbindingen van en naar het Projectgebied met als doel het verbeteren van de bereikbaarheid van het gebied via het openbaar vervoer. Zij rapporteren de bevindingen van dit overleg zo snel mogelijk aan de andere partijen.

## 11. Milieu

- 11.1 ENCI zal in 2011 de NOX-emissie van Oven 8 met ca. 15-20 % terugbrengen door het installeren van een nieuwe low-nox brander.
- 11.2 ENCI zal in 2011 de totale emissie van fijn stof reduceren, door het plaatsen van een doekenfilter in maalderij 15.
- 11.3 ENCI zal er voor zorg dragen dat haar Groevewagenpark op 1 januari 2013 voldoet aan de Euro-5 norm voor uitstoot. Bij reguliere vervanging van delen van het Groevewagenpark vóór die datum, zullen ook de vervangende voertuigen al voldoen aan de Euro-5 norm voor uitstoot.



18

## 12. Voortgangsbewaking en overlegstructuur

- 12.1 De Stichting doet jaarlijks verslag over de voortgang van de uitvoering van het Plan van Transformatie en de besteding van middelen. De Stichting stelt daartoe jaarlijks vóór 1 oktober van het desbetreffende jaar een voortgangsrapportage op en legt deze ter beoordeling en advisering voor aan een onafhankelijke commissie of persoon, die op nader in de statuten te bepalen wijze wordt benoemd. Partijen verlenen desgewenst om niet hun medewerking aan deze onafhankelijke commissie of persoon.
- 12.2 De voortgangsrapportage wordt na beoordeling en advisering telkens vóór 31 december van het desbetreffende jaar aan partijen overgelegd.

## 13. Zekerheden

- 13.1 Medio 2014 treden de Provincie en ENCI, na overleg met de andere partijen, met elkaar in overleg over de vraag of de bankgarantie die ENCI BV, vestiging Maastricht, op grond van de Ontgrondingsvergunning heeft gesteld voldoende zekerheid biedt om de afwerking van de Groeve conform artikel 5, voor zover op dat moment nog niet uitgevoerd, uit te voeren. Het overleg moet leiden tot het bereiken van voldoende garantie dat genoemde afwerking op 1 juli 2019 wordt gerealiseerd.
- 13.2 Moederbedrijf Heidelberg Zement AG heeft op 1 maart 2001 voor ENCI en ENCI Maastricht BV verklaringen ex. artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek (**bijlage 13.2**) afgegeven. ENCI informeert partijen onmiddellijk over een eventueel voornemen tot intrekking van elk van de genoemde verklaringen en treedt onmiddellijk in overleg met partijen over het stellen van een vervangende zekerheid.

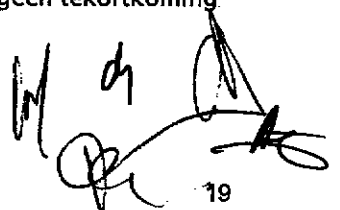
## 14. Overige bepalingen

### *Ontbindende voorwaarde*

- 14.1 Indien het besluit van GS omtrent goedkeuring van het Plan van Transformatie geheel of gedeeltelijk wordt vernietigd, en de rechtsgevolgen daarvan niet in stand blijven, dan is deze Overeenkomst van rechtswege ontbonden. Alsdan treden partijen met elkaar in overleg over de ontstane situatie. In dit kader nemen zij een inspanningsverplichting op zich om zo spoedig mogelijk tot een nieuwe overeenkomst te komen, die zoveel mogelijk recht doet aan de uitgangspunten van de onderhavige Overeenkomst.

### *Publiekrechtelijke positie*

- 14.2 Het in de onderhavige Overeenkomst bepaalde laat de publiekrechtelijke positie en bevoegdheden van de Gemeente en de Provincie onverlet. Publiekrechtelijk handelen dan wel het nalaten van publiekrechtelijk handelen door deze partijen, zal geen tekortkoming



19

van de Gemeente of de Provincie ten aanzien van de naleving van de onderhavige Overeenkomst kunnen opleveren.

Het bepaalde in de vorige alinea is eveneens van toepassing, in geval de bestuursrechter of de burgerlijke rechter besluiten van het College van B&W, de raad van de Gemeente, GS of PS genomen in verband met de totstandkoming van het met de onderhavige Overeenkomst beoogde project, schorst of vernietigt. Ingeval derden bezwaren mochten inbrengen tegen dergelijke besluiten of daartegen beroep mochten instellen, dan wel daartegen rechtsmaatregelen mochten aanwenden, zal de Gemeente, respectievelijk de Provincie de overige partijen van de gang van zaken op de hoogte houden. Partijen verbinden zich om in de hierboven genoemde gevallen overleg te plegen omtrent maatregelen, die kunnen strekken tot beperking van de daaruit voortvloeiende vertraging en/of schade.

#### *Contractsovername*

- 14.3 Het is partijen niet toegestaan uit deze Overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partijen geheel of gedeeltelijk aan derde(n) over te dragen of in te brengen in een personenvennootschap of rechtspersoon.

Partijen zijn met in achtneming van redelijkheid en billijkheid bevoegd deze toestemming te onthouden of aan deze toestemming (financiële) voorwaarden te verbinden. Daaronder is in elk geval begrepen de voorwaarde dat een overnemende partij te goeder naam en faam bekend staat en voldoende waarborgen biedt voor een juiste en tijdige nakoming van deze Overeenkomst.

In afwijking van het voorgaande is het ENCI toegestaan haar rechten en verplichtingen uit hoofde van deze Overeenkomst over te dragen aan een andere rechtspersoon binnen het Heidelberg-concern, mits - ter beoordeling van de andere partijen - voldoende waarborg geboden wordt voor de juiste en tijdige nakoming van deze Overeenkomst".

#### *Wijzigingen*

- 14.4 Deze Overeenkomst kan slechts schriftelijk worden gewijzigd of aangevuld.

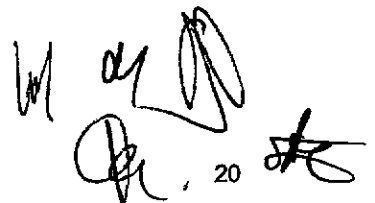
#### *Volledige Overeenkomst*

- 14.5 Deze Overeenkomst, met inbegrip van de bijlagen, omvat de gehele Overeenkomst en alle afspraken tussen de Partijen aangaande de transformatie van het Projectgebied. Deze Overeenkomst treedt in de plaats van alle eerdere afspraken tussen Partijen dienaangaande tenzij in een van de vorige artikelen anders is bepaald.

De bijlagen bij deze Overeenkomst vormen daarvan een integraal onderdeel. Ingeval van strijdigheid tussen het bepaalde in een bijlage en de Overeenkomst prevaleert de Overeenkomst.

#### *Onvoorziene omstandigheden*

- 14.6 Partijen treden met elkaar in overleg indien zich onvoorziene omstandigheden voordoen welke van dien aard zijn dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde



Handwritten signatures and initials, including the number 20.

instandhouding van deze Overeenkomst niet mag worden verwacht. Zij zullen bezien voor wiens rekening de onvoorziene omstandigheden behoren te komen en zullen zo nodig deze Overeenkomst daaraan aanpassen.

*Toetreding contractspartijen*

- 14.7 Toetreding van nieuwe partijen tot de bij de Overeenkomst aangevane samenwerking is, voor zover niet al in deze Overeenkomst geregeld, slechts mogelijk na voorafgaande schriftelijke toestemming van alle partijen. Deze toestemming zal niet op onredelijke gronden worden geweigerd.

*Inwerking treding en duur Overeenkomst:*

- 14.8 Deze Overeenkomst treedt in werking op het moment van ondertekening door alle deelnemende partijen. Deze Overeenkomst wordt vooralsnog aangevane tot 1 januari 2025, met een stilzwijgende verlenging van telkens één jaar, maar minstens zolang als nodig is voor de deugdelijke uitvoering van het Plan van Transformatie.

*Verbod tot verkoop*

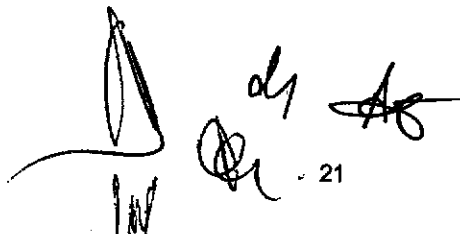
- 14.9 Het is partijen verboden (delen van) het Projectgebied aan derden te verkopen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere partijen en zonder de noodzakelijke waarborgen te treffen voor de uitvoering van deze Overeenkomst, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald.

Dit verbod geldt niet voor het Bedrijventerrein en het deel van de Overgangszone dat behoort tot het Bedrijventerrein en op basis van deze Overeenkomst in eigendom wordt overgedragen aan de Stichting. ENCI zal bij de eventuele juridische en/of economische eigendomsoverdracht van gronden/gebouwen ten behoeve van de andere partijen waarborgen dat de juiste uitvoering van het Plan van Transformatie (inclusief de daarin vervatte duurzaamheidseisen) zeker wordt gesteld, onder meer via een door ENCI aan haar contractspartij op te leggen kettingbeding/kwalitatieve verplichting. ENCI informeert de andere partijen schriftelijk zodra er een voornemen tot genoemde eigendomsoverdracht is.

- 14.10 Gedurende de looptijd van deze Overeenkomst is het ENCI en Natuurmonumenten niet toegestaan (delen van) de Groeve, anders dan in deze Overeenkomst al is geregeld, te bezwaren, te verpanden, te belasten met een beperkt recht of anderszins onderwerp te maken van zekerheid jegens een derde, tenzij de andere partijen hiervoor voorafgaand schriftelijk hun toestemming hebben verleend.

*Geschillen*

- 14.11 Alle geschillen die voortvloeien uit deze Overeenkomst worden in eerste aanleg voorgelegd aan de Rechtbank in Maastricht, tenzij in deze Overeenkomst anders is bepaald. Partijen zullen altijd eerst trachten in onderling overleg het desbetreffende geschil in der minne op te lossen, zo nodig via mediation. Als een dergelijk overleg onverhoopt niet tot overeenstemming leidt en dat schriftelijk door de ene partij aan de



21



andere is bevestigd, dan is sprake van een geschil als bedoeld in dit artikel.  
Het voorgaande laat onverlet de mogelijkheid van partijen om zich in geval van een spoedeisende kwestie te wenden tot de voorzieningenrechter van de Rechtbank in Maastricht.

#### *Ongeldigheid*

- 14.12 Indien een bepaling van deze Overeenkomst in enige mate als nietig, vernietigbaar, ongeldig, onwettig of anderszins als niet-bindend moet worden beschouwd, bijvoorbeeld ten gevolge van de (partiële) wijziging, intrekking, vernieuwing of verlenging van de Ontgrondingenvergunning, dan zal die bepaling, voor zover nodig, uit deze Overeenkomst worden verwijderd en worden vervangen door een bepaling die wél bindend en rechtsgeldig is en die de inhoud van de niet-geldige bepaling zoveel als mogelijk benadert. Het overige deel van de Overeenkomst blijft in een dergelijke situatie ongewijzigd.
- 14.13 Is het vorige artikel van toepassing op een wezenlijk deel van deze Overeenkomst, dan eindigt deze Overeenkomst en treden partijen in overleg over het aangaan van een nieuwe overeenkomst.

#### *Mededelingen*

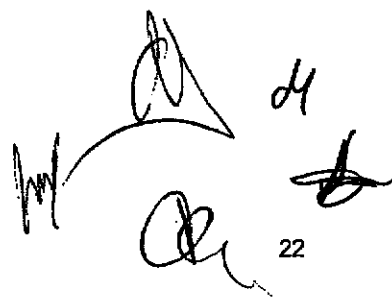
- 14.14 Alle mededelingen, kennisgevingen, goedkeuringen en verzoeken met betrekking tot deze Overeenkomst zullen uitsluitend schriftelijk geschieden. Mededelingen per telefoon of per e-mail hebben geen wijziging of aanvulling van deze Overeenkomst tot gevolg.

#### *Woonplaats*

- 14.15 Partijen kiezen woonplaats als vermeld in de aanhef van deze Overeenkomst.
- 14.16 In afwijking van het bepaalde in het eerste lid van dit artikel kiest Natuurmonumenten woonplaats op haar kantoor in bezoekerscentrum Schrieversheide, gelegen te (6414 EL) Heerlen aan de Schaapskooiweg 99.

#### *Nederlands recht*

- 14.17 Op deze overeenkomst is het Nederlandse recht van toepassing.



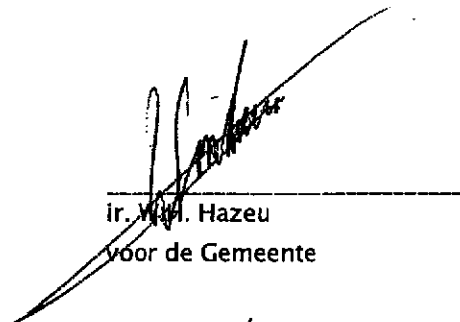
Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left, a signature in the middle, and initials 'H' and 'd' on the right. The number 22 is written at the bottom right.

**ONDERTEKENING**


Van deze Overeenkomst zijn vijf exemplaren ondertekend in Maastricht op 25 februari 2010




\_\_\_\_\_  
drs. H.M. Kersten  
voor de Provincie



\_\_\_\_\_  
ir. M.H. Hazeu  
voor de Gemeente



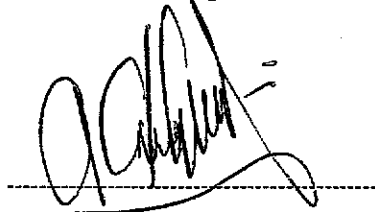
\_\_\_\_\_  
dhr. A.E.S. Jacquemart  
Voor ENCI Holding NV



\_\_\_\_\_  
dhr. T.H.H. Pluijmen  
voor ENCI Holding NV



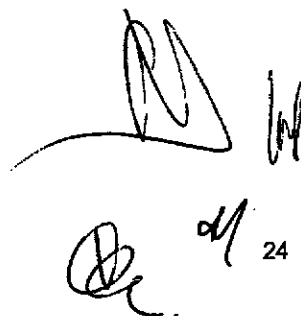
\_\_\_\_\_  
Ir. J.J. de Graeff  
voor Natuurmonumenten



\_\_\_\_\_  
Dhr. A.C. van der Gugten  
Voor Stichting Sint-Pietersberg  
Adembenemend

**BIJLAGEN**

- bijlage b: overeenkomst tussen ENCI en Provincie d.d. 6 januari 1994
- bijlage c: overeenkomst tussen Provincie en Natuurmonumenten d.d. 8 februari 1995
- bijlage l: Ontgrondingsvergunning d.d. 10 maart 2009
- bijlage n: Plan van Transformatie
- bijlage 1.1: Overzichtskaart waarop (indicatief) is aangeduid het Projectgebied, bestaande uit de Groeve, de Oehoevallei, D'n Observant, de Overgangszone, het Bedrijventerrein, inclusief de zuidelijke toegangsweg, en het Kadegebied.
- Bijlage 9.3 werkwijze toelating bedrijven op Bedrijventerrein
- Bijlage 13.2 verklaringen ex. artikel 2:403 van het Burgerlijk Wetboek



Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 24.



HEIDELBERGCEMENT Group

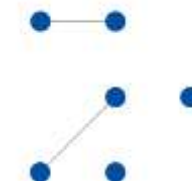


Gemeente Maastricht



SATIINplus Architecten

RO groep



provincie limburg



28 augustus 2013

## Eindrapport werkgroep beeldkwaliteitsplan



### Inhoudsopgave

- uitgangspunten uit 'EINDRAPPORT: overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCIgebied' dd. 8-10-2009
- uitgangspunten uit 'Plan van Transformatie ENCIgebied' dd. 19-12-2009
- voorstel werkgroep
- fasekaarten – chronologische opbouw
- dwarsdoorsneden
- kaart groenontwikkeling
- referentiebeelden bij fasekaarten



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan uitgangspunten uit 'Plan van Transformatie ENCIgebied'



titelpagina

## 5.2. Fasering uitvoering

In onderstaande tabel staan de verschillende werkzaamheden in de tijd.

Jaar	Groeve	Overgangszone	Bedrijventerrein
2010	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Oehoevallei opknappen;</li> <li>- Kalkgraslanden op silex aanleggen;</li> <li>- Vrijmaken groeverand van populieren;</li> <li>- Uitzichtspunten rand groeve maken;</li> <li>- Observant: vrijmaken top; maken uitkijktoren; verbindingspaden aanleggen, overdracht grond, start beheer;</li> <li>- Eindplan groeve.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Start activiteitenprogramma.</li> <li>- Locatiebepaling uitgehakt 'icoon';</li> <li>- Onderzoek aansluiting AINSI.</li> </ul>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanleg zuidelijke toegangsweg en tijdelijke parkeerplaats.</li> <li>- Inbreng grond HC-ENCI.</li> <li>- Oprichting Ontwikkelingsmaatschappij.</li> <li>- Uitwerkingsplan Overgangszone.</li> </ul>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieu-investeringen installaties;</li> <li>- Vestigen recht van weg per 2019;</li> <li>- Start Parkmanagement;</li> <li>- Start Toelatingscommissie;</li> <li>- Start opleidingsplan.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Start verhuur delen terrein.</li> </ul>
2011	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Schuine hellingen maken aan noordzijde groeve.</li> <li>- Kalkgraslanden op oorspronkelijke kalk maken.</li> </ul>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bouwrijp maken overgangszone.</li> <li>- Aanleg ondergrondse voorzieningen</li> </ul>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Milieu-investeringen voertuigen;</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>
2012	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aanleg en opknappen paden in groeve.</li> <li>- Hekwerken maken.</li> <li>- Trappen/toegangen maken waar mogelijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Met silex ingewalste weg en lantaarnpalen maken.</li> <li>- Houten hekwerk bij groeverand maken</li> <li>- Afzetting naar bedrijventerrein</li> </ul>	
2013	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Overdracht groevedelen die niet meer in productie zijn en start beheer.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Activiteitenprogramma;</li> <li>- Uitvoering 'icoon';</li> <li>- Architectonische toevoegingen;</li> <li>- Verbindingen met omgeving;</li> <li>- Scharkgroeve toegankelijk.</li> </ul>	<p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uitgifte kavels;</li> <li>- Aanleg permanente parkeervoorziening.</li> </ul>	
2014			
Vóór 2015	Bepalen voortgang en zonodig overeenkomen nadere garantstellingen voor Basispakket.		
2018	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Einde commerciële winning</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>	Ontwikkelingsrichting voortgezet	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Laatste klinkerproductie en sluiting oven;</li> <li>- Baangarantie vaste ENCI-medewerkers;</li> <li>- Inrichting Centrale Allée.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>
2019	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Eindafwerking centrale deel van de groeve;</li> <li>- Overdracht centrale deel van de groeve en start beheer;</li> <li>- Restant trappen/hekken/toegangen.</li> </ul> <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>		



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan uitgangspunten uit 'Plan van Transformatie ENCIgebied'



titelpagina

## Het basispakket

Het basispakket voor het bedrijventerrein bestaat niet zozeer uit een oplevering van een gemaakt en ingericht gebied (zoals de groeve), maar uit een set afspraken die het kader zijn voor de transformatie op het bedrijventerrein.

Met deze afspraken kan de transformatie van start gaan waarbij HC-ENCI als eigenaar van het bedrijventerrein de trekker zal zijn. Gemeente en provincie zullen HC-ENCI waar mogelijk ondersteunen.

Hieronder worden de afspraken uit het basispakket weergegeven.

## Omvang en indeling

Het bedrijventerrein ENCI wordt in dit PVT ingedeeld in 5 zones, te vinden op de onderstaande kaart:



### *Zone maalbedrijf ENCI (in lichtgrijs weergegeven)*

Deze zone omvat 11 ha en is bestemd voor het maalbedrijf en alle daarbij behorende functies (zoals technische dienst, distributie, handelsactiviteiten, etc). In deze zone ligt ook het kantorengebouw van HC-ENCI. Een deel van dit kantorengebouw zal beschikbaar worden gesteld voor andere bedrijven. Milieucategorie 5.

### *Zone cementgebonden activiteiten en groene maakindustrie (in paars aangegeven)*

De zone omvat ca 8 ha en is primair bedoeld voor het huisvesten van cementgerelateerde activiteiten. Hierbij moet gedacht worden aan industriële activiteiten die cement gebruiken om een eindproduct te maken. Duurzaamheid, C2C, nieuwe vormen van energie uit biomassa, wind, water en zon staan centraal in



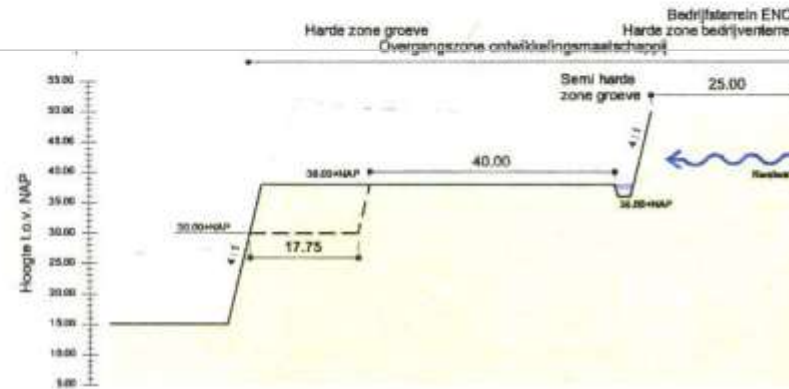
# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

uitgangspunten uit 'EINDRAPPORT: overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCIgebied'

EINDRAPPORT:  
Overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCI gebied.

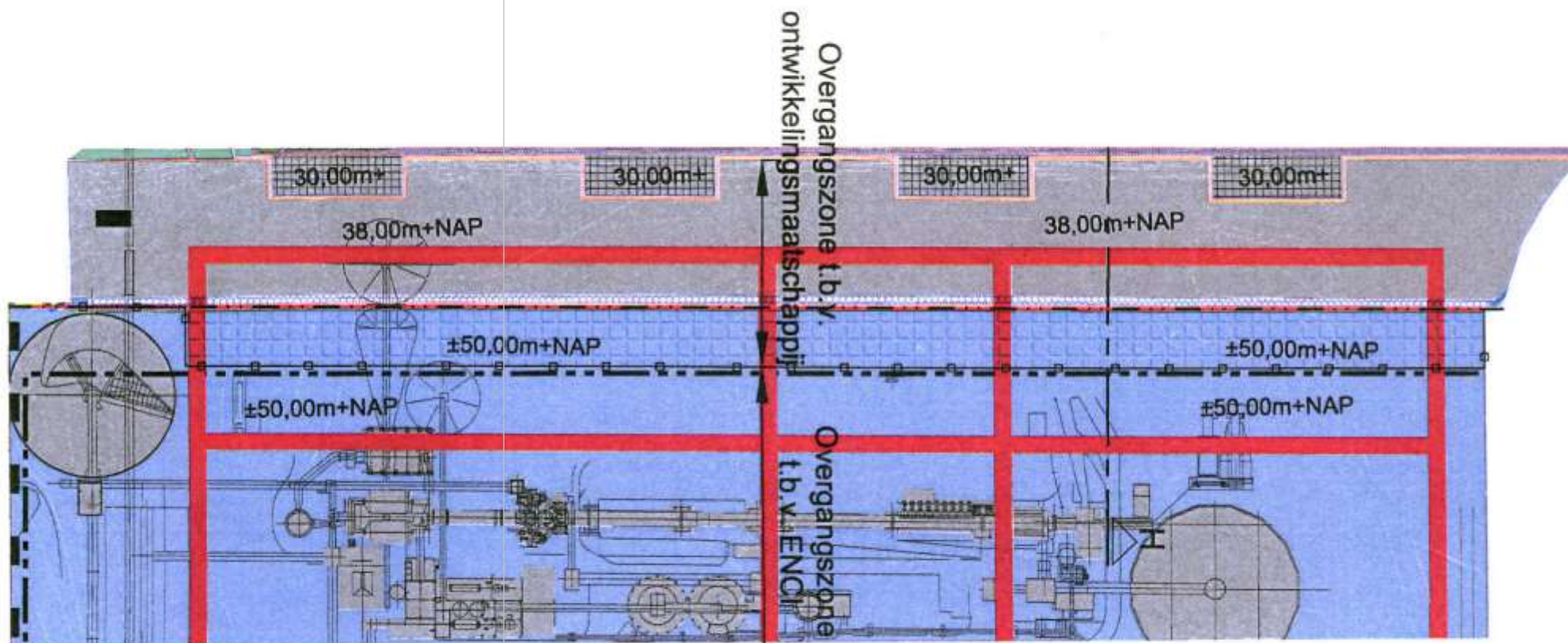
Maastricht, 8 oktober 2009.  
Werkgroep Overgangszone PvT

titelpagina



### Legenda overgangszone

- Harde zone bedrijventerrein (40m+NAP) 13.425m<sup>2</sup> (28m x 1037m)
- Harde zone groeve (38m+NAP) 33.881m<sup>2</sup>
- Overgangszone (38m+NAP) t.o.v. bodemwater niveau
- Balkzone (38m+NAP) 3.812m<sup>2</sup>
- Kalksteen grens
- Concreetgrens
- } Begrenzing bestemming industrie
- Overgangsgedrag (ENCI - Ontwikkelingsmaatschappij)
- Locatie en richting boezemproef



Situatie overgangszone's (schaal 1:1000)



Overzicht ENCI (Schaal 1:10.000)

3	21.07.2008	Overgangzone goedgekeurd
2	08.07.2008	Overgangzone goedgekeurd
1	28.06.2008	Opvang bodemwater Maastricht naar hoger niveau
		Datum van aanmaak (1e versie)

Ontwikkeling ENCI gebied - Gemeente Maastricht  
ENCI Maastricht  
Herinrichtingsplan groeve  
Overgangszone's

**CONCEPT**

VO-200801-01 28.06.2008 1:10001:000 EV

# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

uitgangspunten uit 'EINDRAPPORT: overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCIgebied'

EINDRAPPORT:  
Overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCI gebied.

Maastricht, 8 oktober 2009.  
Werkgroep Overgangszone PvT

titelpagina

## Ruimtelijke opbouw overgangszone

De overgangszone is opgebouwd uit 3 deelgebieden: een hoog niveau op  $\pm 50$  m +NAP (hetzelfde niveau als het naastliggend bedrijventerrein), een middelhoog niveau op  $\pm 38$  m +NAP en in dit middelhoge niveau uitgespaarde balkons op een hoogte van  $\pm 30$  m +NAP. Deze balkons bevinden zich ongeveer 15 meter boven de bodem van de groeve. Dit is indicatief verbeeld in de afbeelding "principe doorsnede overgangszone balkons" in de bijlage van dit rapport.

Het hoogste terras wordt bebouwd met grotere gebouwen die tot op de rand van de steilrand kunnen staan. De ontsluiting wordt geregeld vanaf de kant van het bedrijventerrein of vanaf het tweede terras (uitbouw op het lagere niveau).

Het bovenste terras mag voor maximaal 70% bebouwd worden, met dien verstande dat er tussen de bebouwingsblokken minimaal 30% vrije ruimte open blijft om doorzicht tussen het bedrijventerrein en de groeve mogelijk te houden. De maximale bouwhoogte is 4 lagen.



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

uitgangspunten uit 'EINDRAPPORT: overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCIgebied'

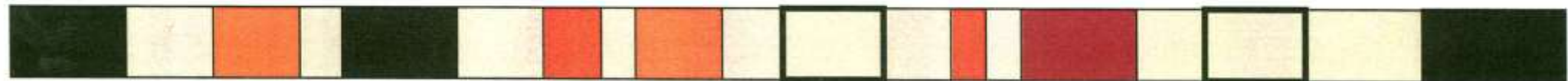
EINDRAPPORT:  
Overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCI gebied.

Maastricht, 8 oktober 2009.  
Werkgroep Overgangszone PvT

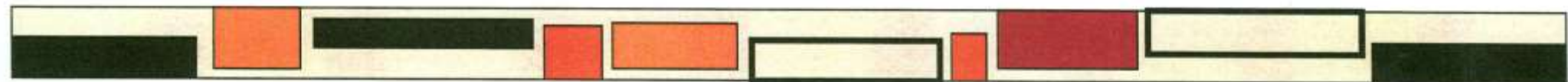
titelpagina

Er is een vertaling gemaakt van het programma zoals dat nu in de begroting staat. Dit is in onderstaande afbeeldingen verbeeld. Het bovenste terras van de overgangszone is schematisch (maar in verhouding) weergegeven, een gebied van 25 x 537 meter groot. De zwarte vlakken zijn gebouwen in 4 bouwlagen, de bruine vlakken zijn gebouwen in 3 bouwlagen, de rode vlakken zijn gebouwen in 2 bouwlagen, de oranje vlakken zijn gebouwen in 1 bouwlaag en de zwarte contour is reserveruimte in maximaal 4 bouwlagen. De maximale bebouwingscapaciteit van 70% ontstaat dus alleen als alle gebouwen de volledige bouwdiepte van 25 meter benutten.

Er moet nog een maat vastgesteld worden voor de minimale afstand tussen de gebouwen en de verdeling van de 30% vrije ruimte over de hele strook. De open plekken zullen een relatie moeten hebben met (de infrastructuur in) het bedrijventerrein, zodat vanuit dit gebied de visuele relatie met de groeve niet verbroken wordt. Bij de uitwerking van het bedrijventerrein en de overgangszone zal dit in samenhang moeten worden opgepakt.



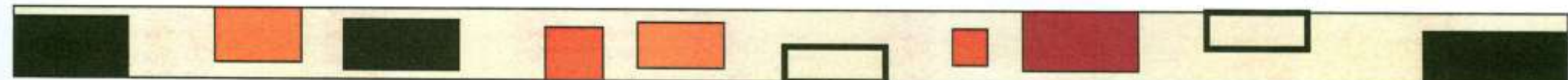
Dit bebouwingsschema mag dus niet, omdat hier wel 70% bebouwd is, maar geen 30% vrije ruimte tussen de gebouwen overblijft:



Dit bebouwingsschema mag ook niet, omdat de 30% vrije ruimte onevenwichtig verdeeld is over de strook:



Dit bebouwingsschema mag wel (want 30% vrije ruimte tussen de gebouwen), maar benut de maximale bouwpotentie van 70% van het oppervlakte niet:



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

uitgangspunten uit 'EINDRAPPORT: overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCIgebied'

EINDRAPPORT:  
Overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCI gebied.

Maastricht, 8 oktober 2009.  
Werkgroep Overgangszone PvT

titelpagina

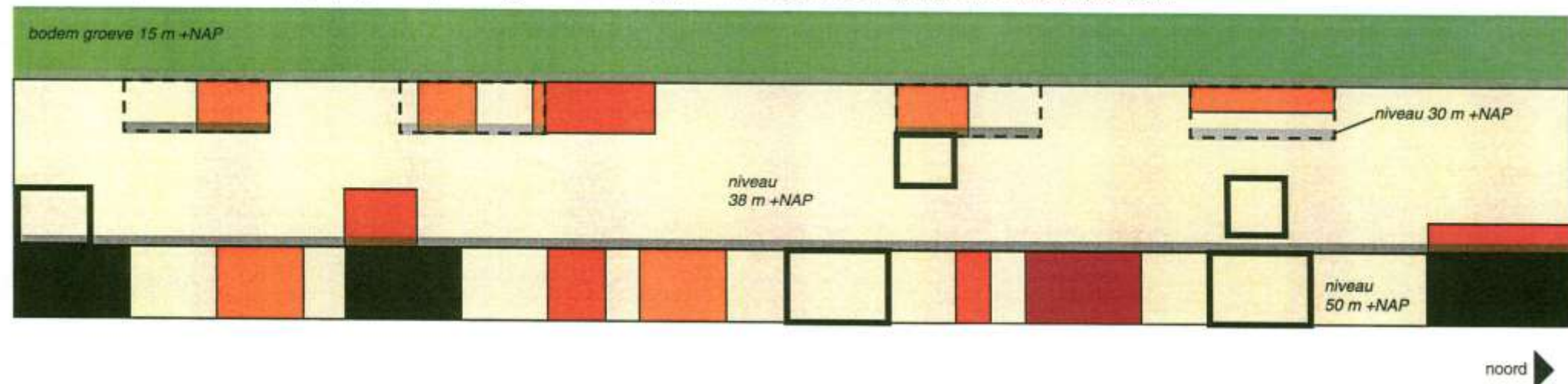
Het tweede terras wordt bebouwd met kleinere en lagere gebouwen. Het gebied mag voor 10% bebouwd worden in maximaal 2 bouwlagen. Hier bevinden zich de belangrijkste openbare routes, zowel voor de ontsluiting van de diverse gebouwen als ook een wandelroute die een "rondje om de groeve" mogelijk maakt. Het is belangrijk om een brede boulevard te ontwikkelen, er moeten nog spelregels worden ontwikkeld om een doorgaande bebouwingsvrije zone te waarborgen. Ook moet nog bepaald worden of de gebouwen op dit niveau aan de rand van de groeve mogen staan (zoals in onderstaand schema) en over welke lengte. Gebouwen op dit niveau kunnen zowel:

- vrij op dit terras staan
- een uitbouw zijn van een gebouw op het hoogste niveau (en van het lagere niveau de toegang regelen)
- een hoofdgebouw zijn met een uitbouw in een van de balkons (en in het gebouw de toegankelijkheid van het balkon regelen)

Als deze opties zijn in onderstaand schema weergegeven.

De balkons (uitsparingen in het tweede terras) mogen voor 50% bebouwd worden in één bouwlaag. De exacte ligging van deze uitsparingen moet nog bepaald worden. Ook de toegankelijkheid moet nog, door het hoogteverschil van 8 meter) nader uitgewerkt worden.

Dit zou (conform het huidige programma) het volgende bebouwingsplan van de gehele overgangszone kunnen opleveren:



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

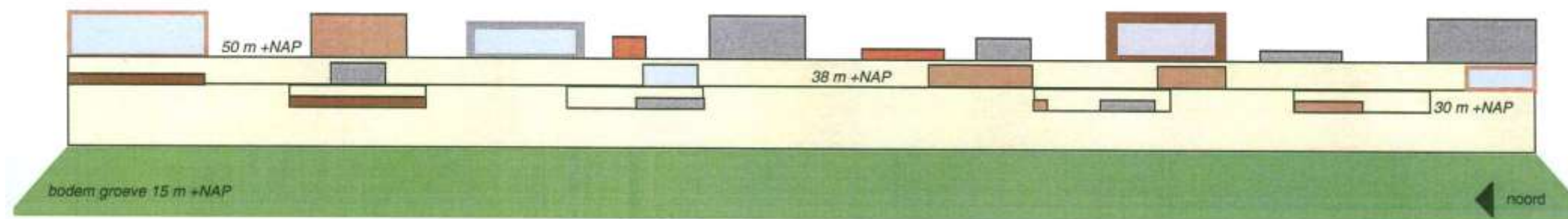
uitgangspunten uit 'EINDRAPPORT: overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCIgebied'

EINDRAPPORT:  
Overgangszone en Ontwikkelingsmaatschappij Plan van Transformatie ENCI gebied.

Maastricht, 8 oktober 2009.  
Werkgroep Overgangszone PvT

titelpagina

Het aanzicht vanuit de groeve zou dan (op basis van de huidige begroting/inzichten) het volgende kunnen zijn:



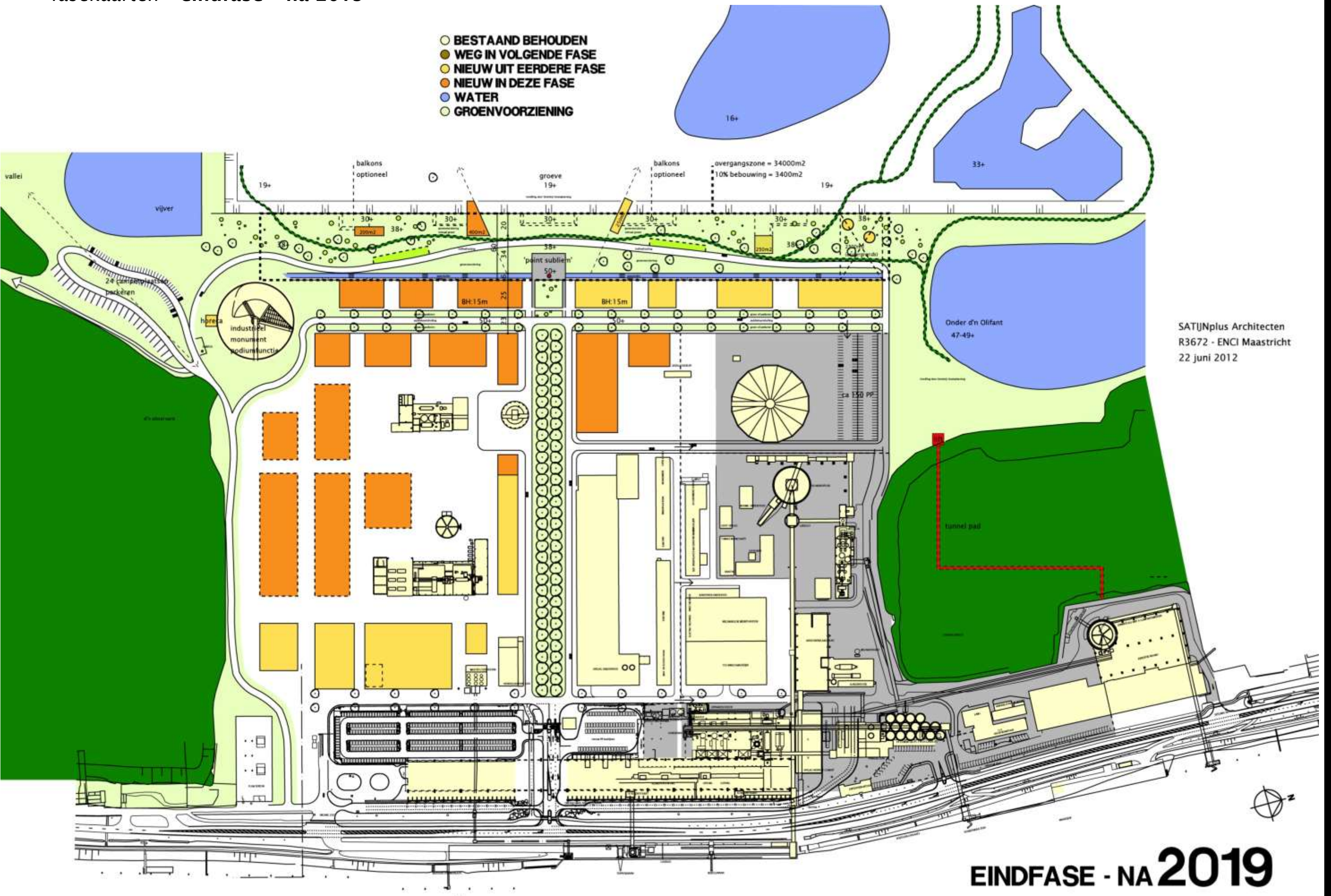
In de werkgroep beeldkwaliteitsplan zijn de balkons uitvoerig bediscussieerd. De werkgroep geeft in overweging deze balkons niet te realiseren, maar mee te nemen als een optie.







ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan  
fasekaarten - eindfase - na 2019







<b>Verbeelding</b>	
'Het Bestemmingsplan van Transformatie ENCI-gebied'	
datum besluit	4-12-2012
zestelfnummer	
datum	7-6-2013
wijziging	RS
gafkend	RS
schaal	1:6000
bladformaat	A3
in bestuursgebied	NL.IMRO.

Gemeente Maastricht

- Legend:**
- Pragmatiek**
    - Lage rivierwal 115 m Maasticht
  - Ervennummers**
    - N-1 Bedrijfszone - 1
    - N-2 Natuur - 1
    - N-3 Natuur - 2
    - V-1 Vastgoed
    - BT-1 BT-1
    - BT-2 BT-2
    - BT-3 BT-3
    - OD-VRL Overgang - Vastgoed
  - Overnamezones**
    - L-1 Landbouw
    - L-2 Landbouw
    - M-1 Vastgoed - Algemeen
    - M-2 Vastgoed - Algemeen
    - M-3 Vastgoed - Algemeen
    - M-4 Vastgoed - Algemeen
    - M-5 Vastgoed - Algemeen
    - M-6 Vastgoed - Algemeen
    - M-7 Vastgoed - Algemeen
    - M-8 Vastgoed - Algemeen
    - M-9 Vastgoed - Algemeen
    - M-10 Vastgoed - Algemeen
    - M-11 Vastgoed - Algemeen
    - M-12 Vastgoed - Algemeen
    - M-13 Vastgoed - Algemeen
    - M-14 Vastgoed - Algemeen
    - M-15 Vastgoed - Algemeen
    - M-16 Vastgoed - Algemeen
    - M-17 Vastgoed - Algemeen
    - M-18 Vastgoed - Algemeen
    - M-19 Vastgoed - Algemeen
    - M-20 Vastgoed - Algemeen
  - Overnamezones**
    - L-1 Landbouw
    - L-2 Landbouw
    - M-1 Vastgoed - Algemeen
    - M-2 Vastgoed - Algemeen
    - M-3 Vastgoed - Algemeen
    - M-4 Vastgoed - Algemeen
    - M-5 Vastgoed - Algemeen
    - M-6 Vastgoed - Algemeen
    - M-7 Vastgoed - Algemeen
    - M-8 Vastgoed - Algemeen
    - M-9 Vastgoed - Algemeen
    - M-10 Vastgoed - Algemeen
    - M-11 Vastgoed - Algemeen
    - M-12 Vastgoed - Algemeen
    - M-13 Vastgoed - Algemeen
    - M-14 Vastgoed - Algemeen
    - M-15 Vastgoed - Algemeen
    - M-16 Vastgoed - Algemeen
    - M-17 Vastgoed - Algemeen
    - M-18 Vastgoed - Algemeen
    - M-19 Vastgoed - Algemeen
    - M-20 Vastgoed - Algemeen

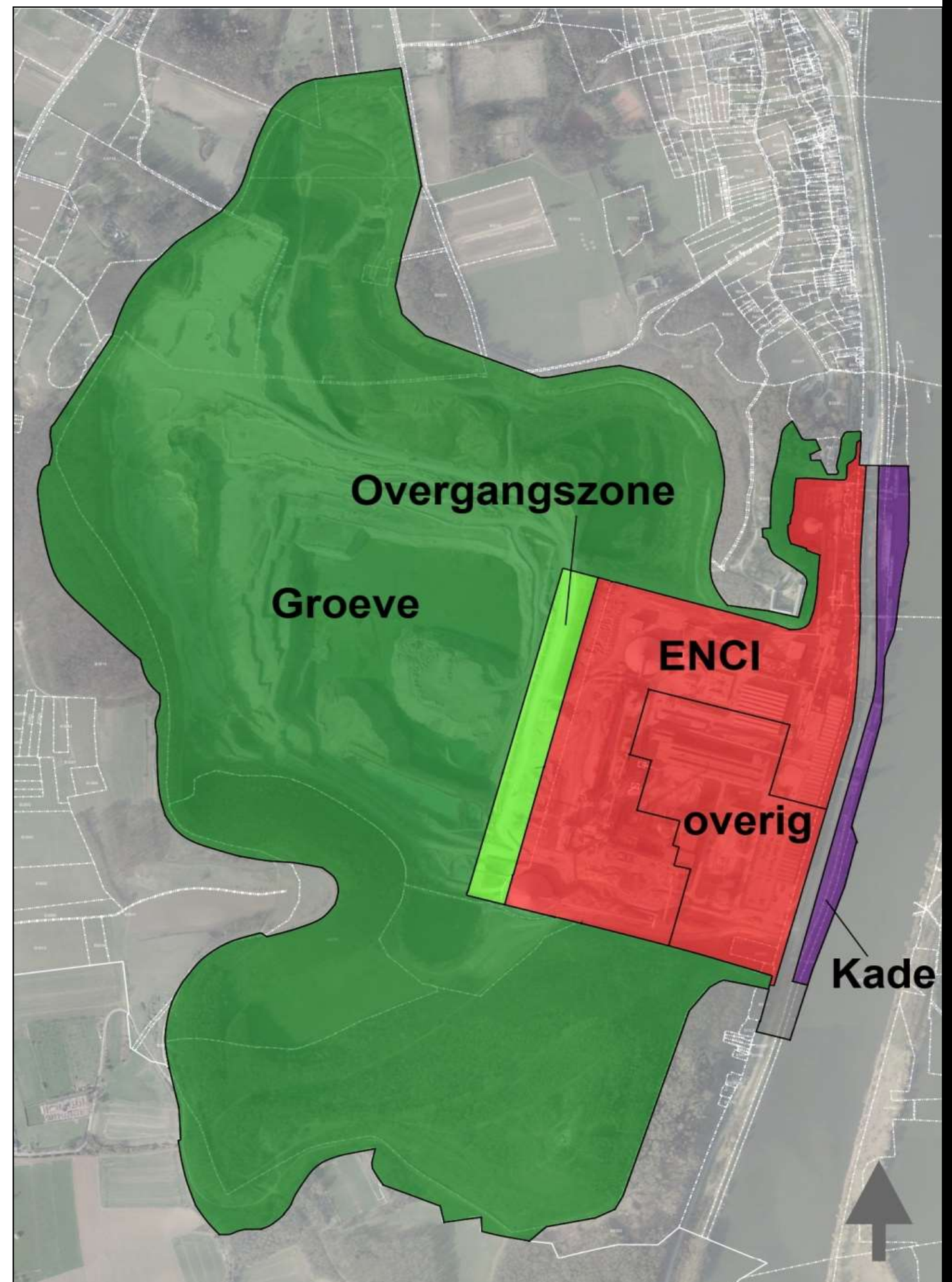


# RUIMTELIJKE STRUCTUUR (2)

Tót 2019:

(van oost naar west)

- Kade-activiteiten
- ENCI en bedrijfsterrein
- Realisatie deel overgangszone
- Mergelwinning (tot 1-7-2018)



Het Bestemmingsplan van  
Transformatie ENCI-gebied

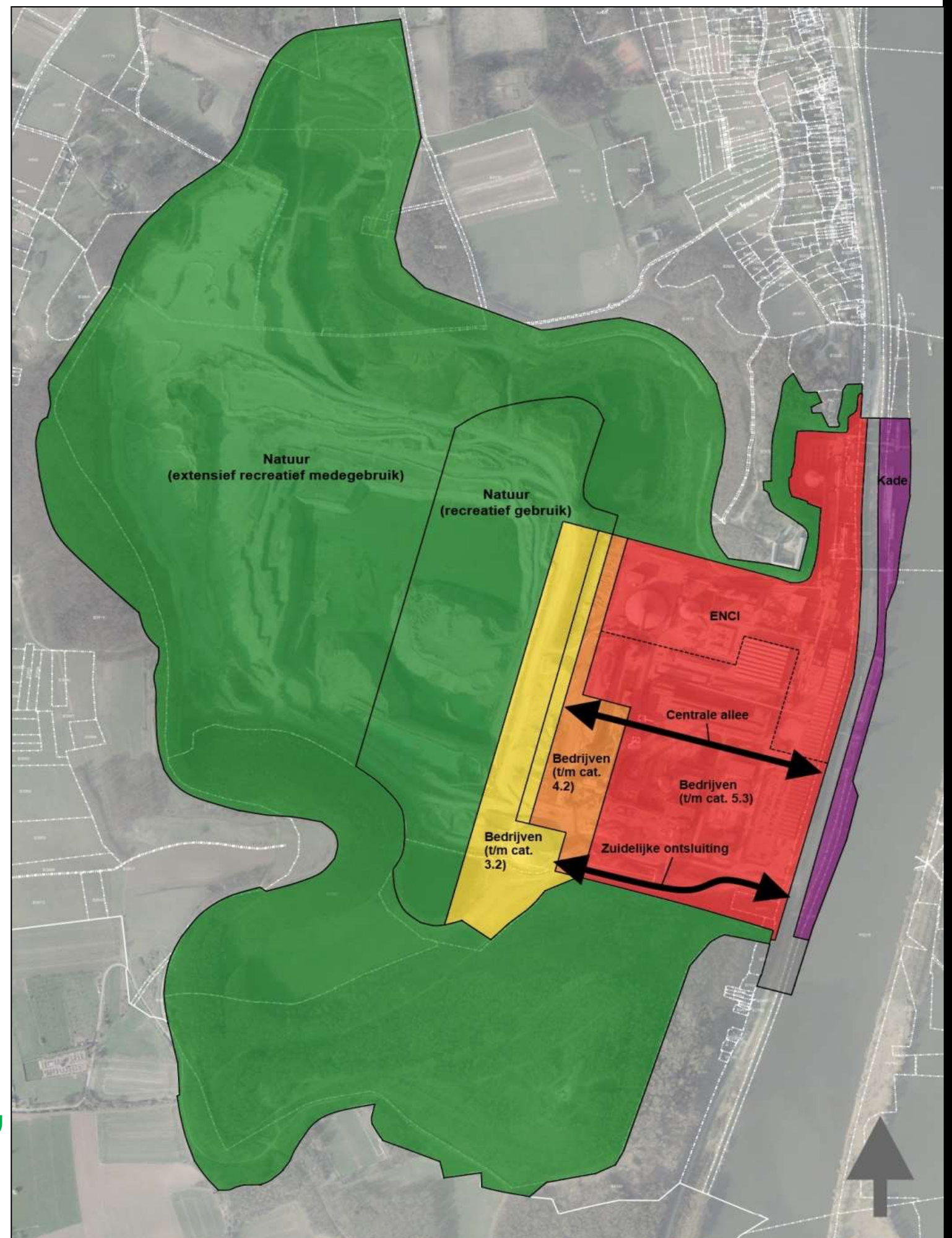


# RUIMTELIJKE STRUCTUUR (3)

Ná 2019:

(van oost naar west)

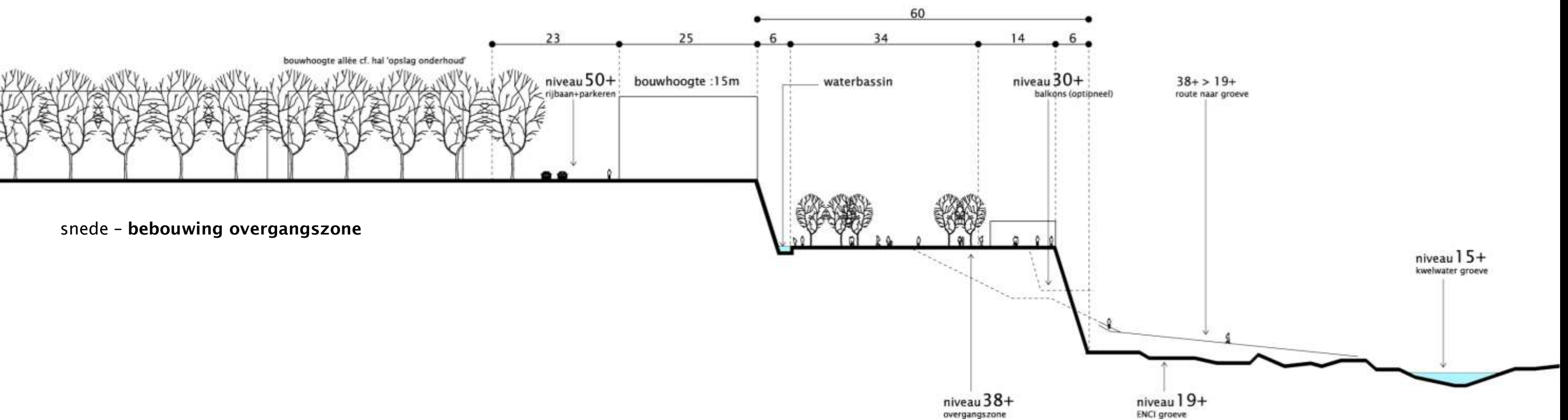
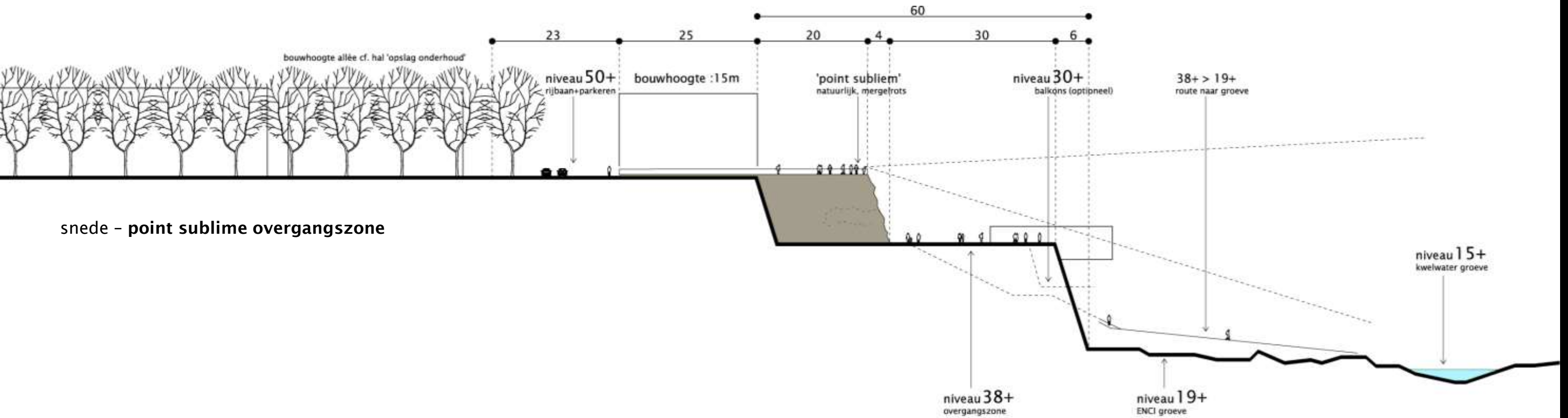
- Kade-activiteiten
- ENCI en bedrijven t/m milieucategorie 5.3
- Bedrijven t/m milieucategorie 4.2
- Bedrijven t/m milieucategorie 3.2
- Natuur met 'recreatief gebruik' en 'extensief recreatief medegebruik'



Het Bestemmingsplan van  
Transformatie ENCI-gebied

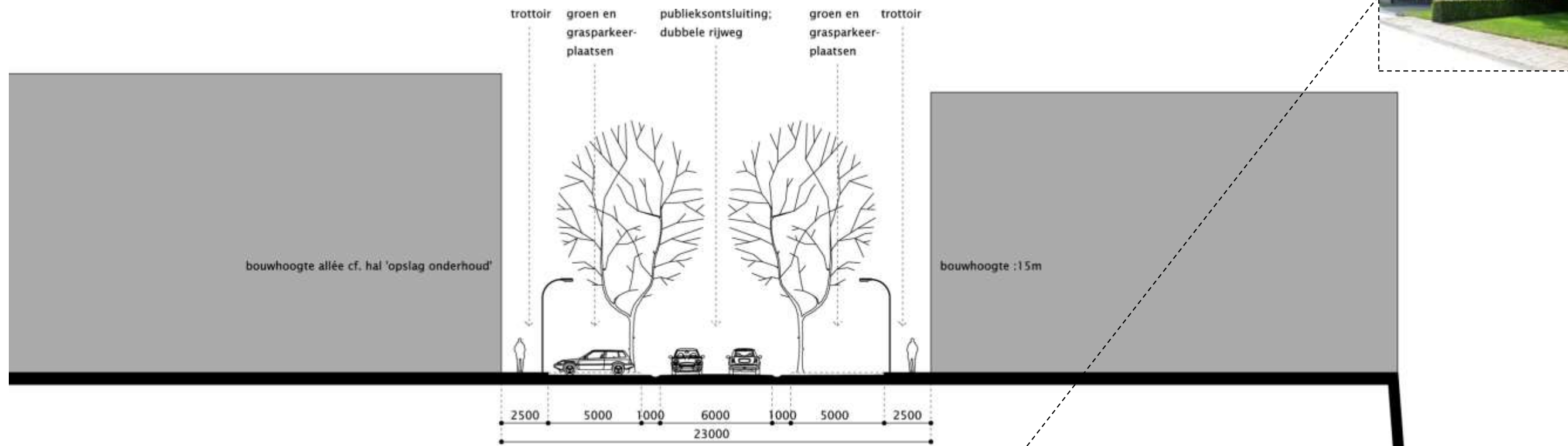
# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

## dwarsdoorsneden niveaus - eindfase - na 2019

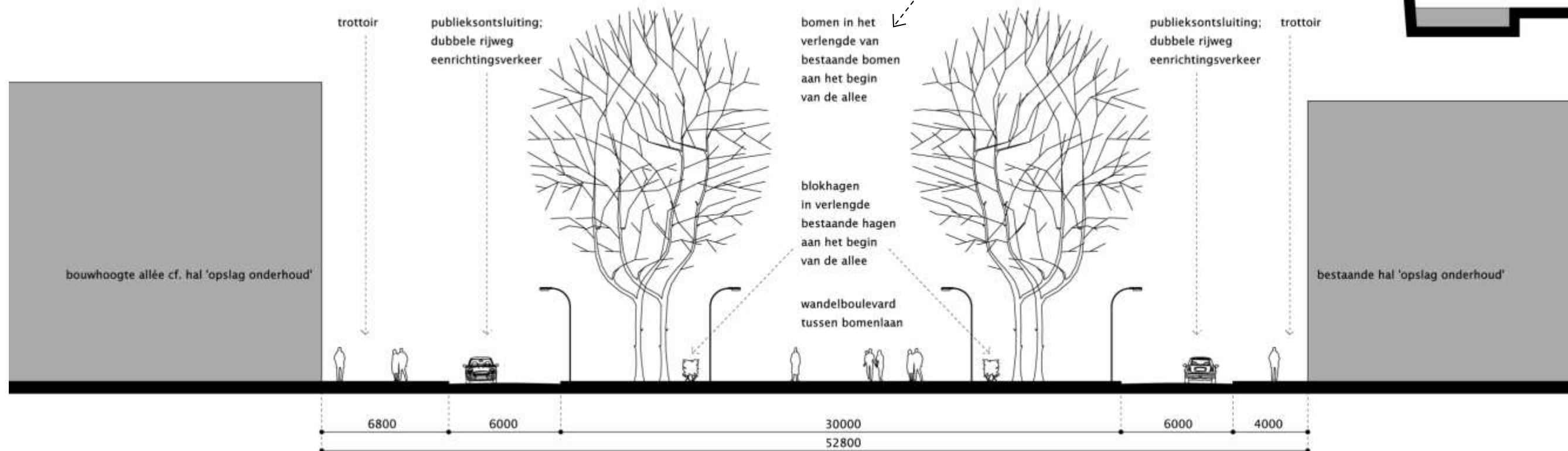




# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan dwarsdoorsneden hoofdwegen - eindfase - na 2019



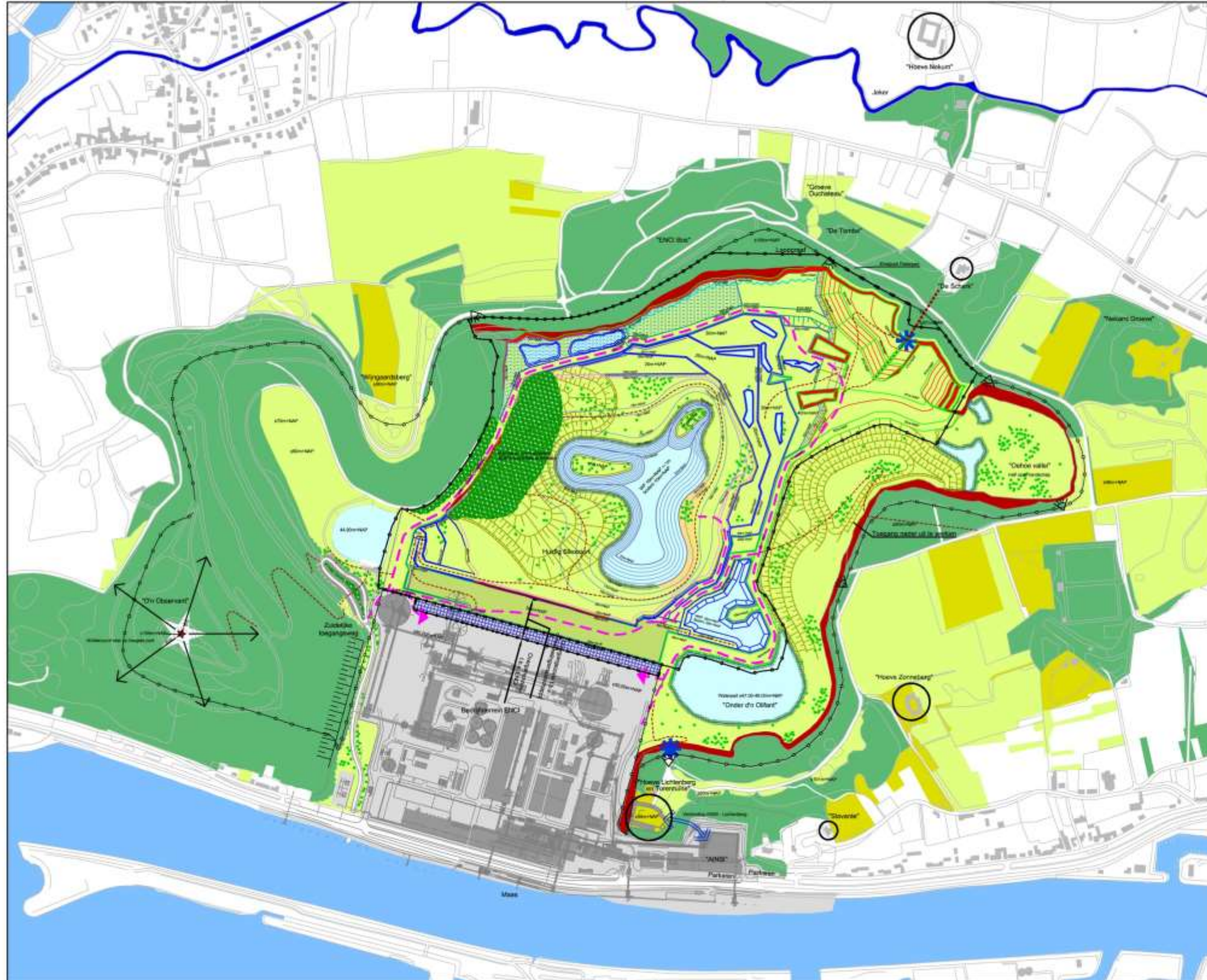
dwarsdoorsnede - rijweg langs overgangszone



dwarsdoorsnede - hoofdallee maaskade → ENCI-groeve



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan kaart - groenontwikkeling



### Legenda

- Overname commerciële winning / PGL, gemeen
- Bestand bodemd
- Bestand Droog NAP
- Struiken
- Struikengedelte
- Sportieve begroeiing
- Dering uitbreidend grondwater van 10m-NAP tot 49,50m-NAP (Lokaal) en uitbreiden naar de Maas
- Dering uitbreidend grondwater uit steunwand van 10m-NAP tot 42,00m-NAP en veranderen in plas
- Overloop polder en Eindhaven
- Metastreken
- Grasland
- Kaluweres
- Bestaand bos
- Druweyphoogtes (Hollekrommen)
- Hoofdenkettende groene (klei)
- Verbonden groene verbindingsgroene (klei)
- Bevoorkeurde stopplaats
- Uitsluitpunt
- Uitsluitpunt "De Oudekerk"



MATEN IN METERS  
DIAMETERS IN MILLIMETERS  
HOOGTEMATEN IN METERS T.O.V. N.A.P.  
VOOR VERKLARING ZIE

**VOORLOPIG**

**Grontmij | Groen-planning**

Plan van eindtoestand ENCI Groeve  
Gemeente Maastricht

Uitvoerder: ENCI BV

Titel: Plan van eindtoestand  
Situatie

Grontmij   Groen-planning Markt 12 6211 LS Maastricht T +31 43 325 40 30 F +31 43 321 18 34 S info@grontmij.nl W www.grontmij.nl	Projectnummer: 3030	Formaat: A1	Tekeningnummer: DO-3030C2-01
	Bestelnummer: 3030	Opdrachtnummer: 3030	Tekeningnummer: DO-3030C2-01
	Titel: Plan van eindtoestand	Situatie	
	Scale: 1:15.000	Datum: 07-12-2010	



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

referenties - terrein overgangszone - niveau 38+



restanten mergelrots

kalkgraslanden

grastegels

lantaarnpalen

natuurlijke wandelpaden

halfverharding

zitelementen



silex ingewalste weg

verharde elementen

grassoorten

strueel

houten hekwerken

overgang naar groeve



**ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan**  
referenties - bebouwing overgangszone - niveau 38+ →



**natuurlijke kleuren**

bebouwing op niveau 38+

combinatie glas - beton

aardtinten

**schoonwerk beton**



**natuurlijke pigmenten**

natuurlijke texturen

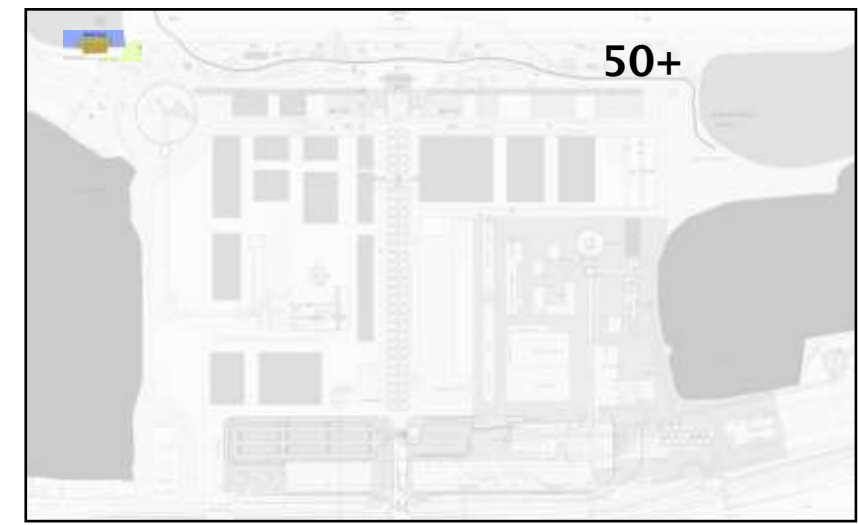
toeslagmateriaal mergel

houtstructuren



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

referenties - theehuis 50+

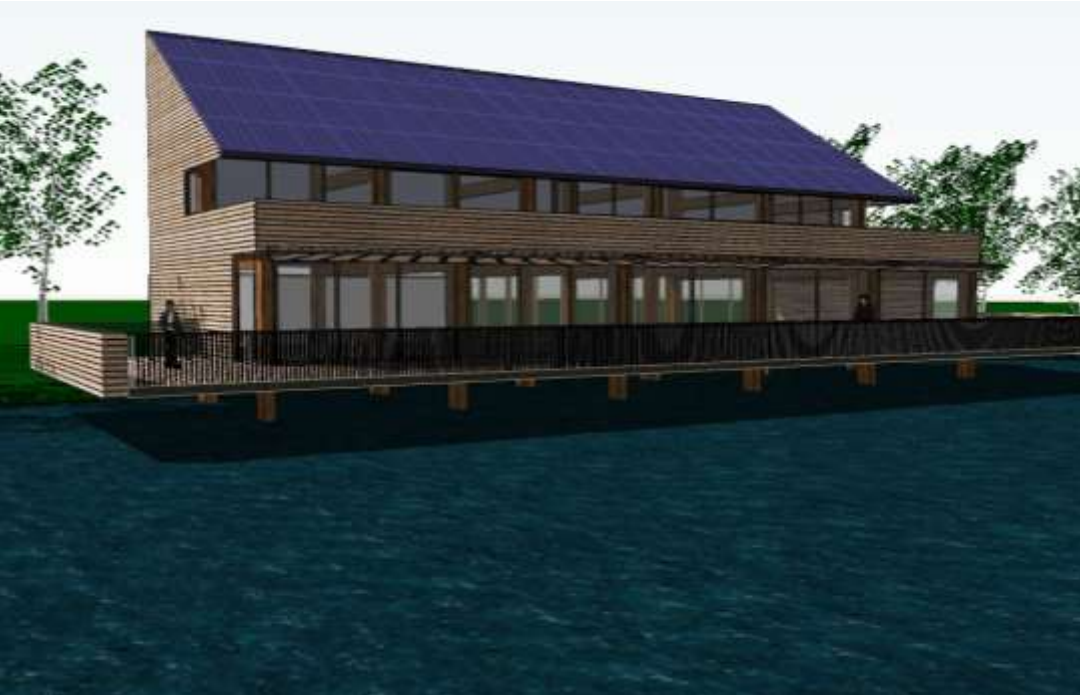


**natuurlijke kleuren**

combinatie glas - hout

aardtinten

theehuis op niveau 50+



natuurlijke pigmenten

houtstructuren

natuurlijke texturen



# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

referenties - point sublime - niveau 50+



uitzicht

point sublime

mergelrots in het werk bewerkt

natuurlijke mergelwand



uitstekende 'rots'



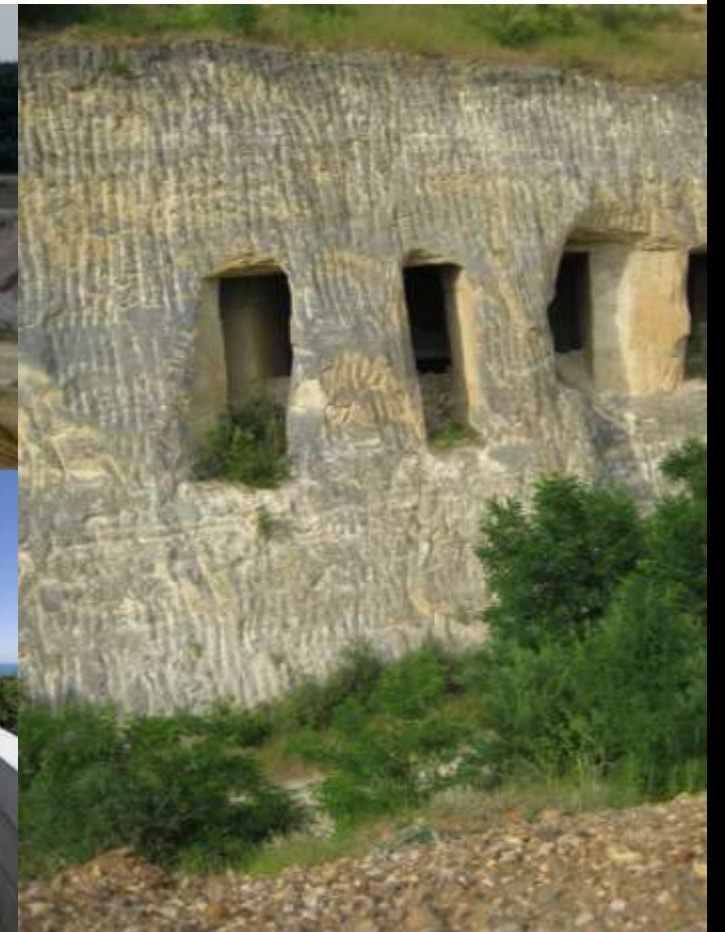
hoogste punt



overzicht groeve



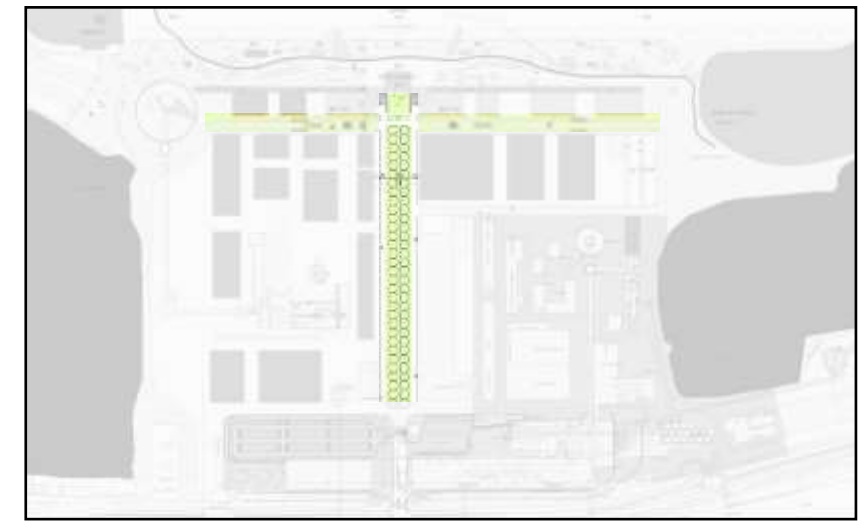
centraal uitkijkpunt





# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

referenties - terrein zone - niveau 50+



beschutting

begeleiding naar point sublime

groene laan

breedte centrale as

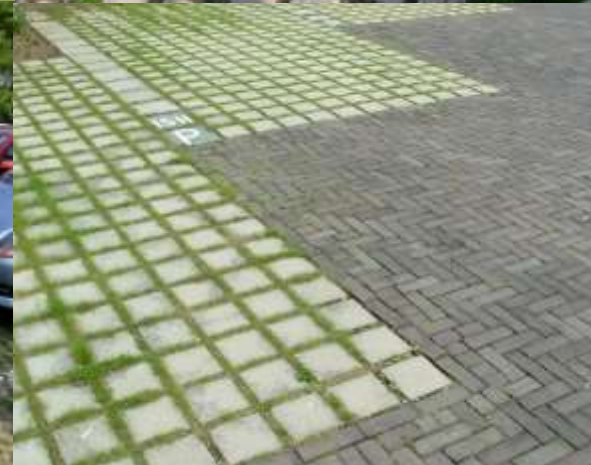


parkeren op grasparkeerplaatsen

zitelementen

tweezijdig haaks parkeren

wandelroute





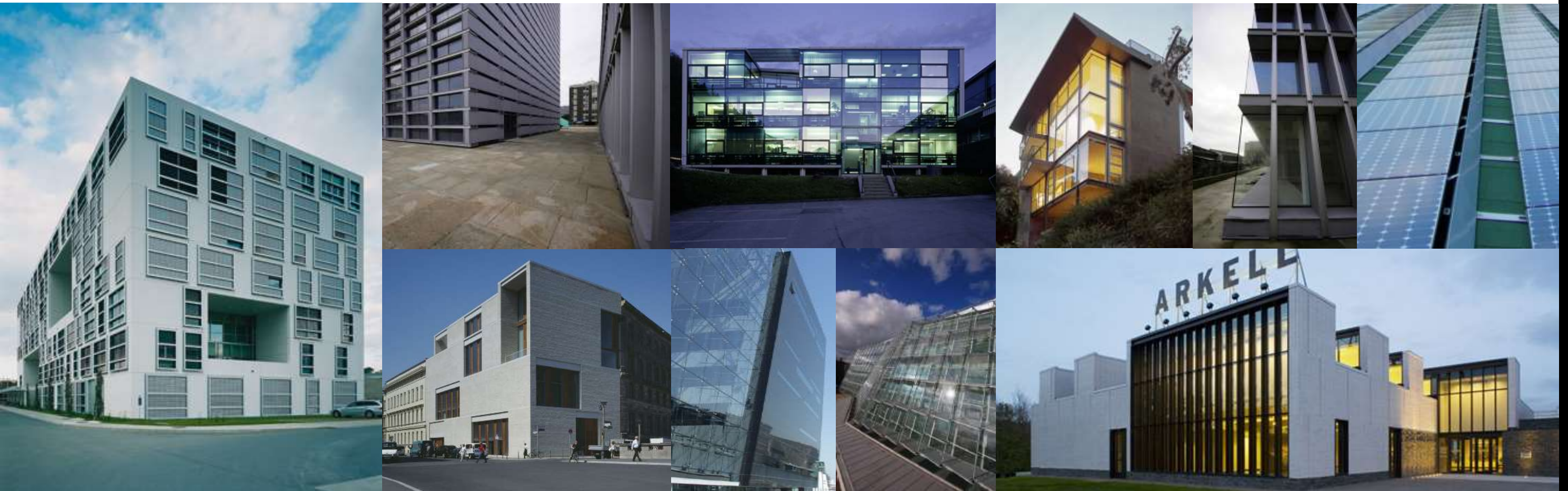
# ENCI rapport werkgroep beeldkwaliteitsplan

referenties - bebouwing overgangszone - niveau 50+ →



kantoren en commerciële functies

combinatie glas - beton



bebouwing op niveau 50+

duurzaamheid

schoonwerk beton

[www.satijnplus.nl](http://www.satijnplus.nl)

SATIJNplus Architecten  
Kasteelhof 1, 6121 XK Born  
Postbus 210, 6120 BA Born

T (046) 420 55 55  
[info@satijnplus.nl](mailto:info@satijnplus.nl)

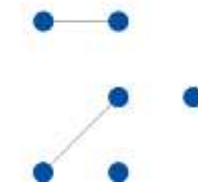


Gemeente Maastricht



SATIJNplus Architecten

RO groep



provincie limburg

