

An aerial photograph of an industrial complex, likely a cement or lime plant, situated along a river. The facility features several large buildings, a tall chimney, and a complex network of pipes and conveyor belts. To the right of the main industrial area is a large, deep quarry with terraced sides and a bright turquoise-colored pond. The surrounding landscape is a mix of green fields and dense forests. The text is overlaid in the lower-left quadrant of the image.

# Notitie toelichting Startdocument Plan van Transformatie ENCI gebied

Bijlage 2 bij het Startdocument Gemeente Maastricht 10 maart 2020

In 2009 is het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) opgesteld door vijf partijen: ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en de Stichting Sint Pieter Adembenemend, (SPA, bewonersvertegenwoordiging). Nu de uitvoering van dit PvT in een cruciale fase is gekomen, blijkt volledige realisatie niet mogelijk en zal op onderdelen moeten worden bijgesteld. In deze notitie wordt de achtergrond toegelicht en wordt ten aanzien van de grootste dilemma's een standpunt ingenomen door de gemeente Maastricht die als basis moet dienen om tot een bijgesteld of nieuw Plan van Transformatie te komen, samen met de andere partners in het ENCI-gebied.

Maastricht, januari 2020



*Gemeente Maastricht*



# 1. Inleiding

## 1.1. Achtergrond

In 2009 is het [Plan van Transformatie ENCI-gebied \(PvT\)](#) opgesteld door vijf partijen: ENCI, provincie Limburg, gemeente Maastricht, Natuurmonumenten en de Stichting Sint Pieter Adembenemend, (SPA, bewonersvertegenwoordiging). De gemeenteraad van Maastricht heeft op 16 december 2009 ingestemd met het PvT. Op basis van de instemming door alle partijen heeft Gedeputeerde Staten van de provincie het PvT vastgesteld in relatie tot de ontgrondingsvergunning van ENCI. Aansluitend is de [“Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie ENCI-gebied”](#) (d.d. 25 februari 2010) gesloten en is de Stichting Ontwikkelings Maatschappij ENCI (SOME) opgericht.

De doelstelling van SOME is tweeledig. Ten eerste het ontwikkelen van de gronden in de overgangszone in het ENCI-gebied om daarmee extra financiële middelen te genereren voor de inrichting, exploitatie en beheer van de groeve. Ten tweede het bewaken van de voortgang van de transformatie en de kwaliteitsbeheersing van de uitvoering.

In het PvT worden drie deelgebieden onderscheiden: de groeve, de overgangszone en het bedrijventerrein. Het vierde onderdeel van het PvT omvat de verbindingen en de ontsluiting. Deze indeling is ook in de voorliggende notitie aangehouden. De overgangszone is onderverdeeld in een lager gelegen deel op 38+ NAP (aansluitend op de groeve) en een hoger gelegen deel op het niveau van het bedrijventerrein, 50+ NAP. Op het kaartje op de volgende pagina is de indicatieve begrenzing van deze deelgebieden aangegeven.



## 1.2. Doel en opzet notitie

Vanaf 2010 zijn de samenwerkende partijen gestart met de uitvoering van het PvT. Een groot aantal punten is gerealiseerd in lijn met het PvT. Tegelijkertijd is duidelijk geworden dat andere punten moeilijk of niet uitvoerbaar zijn, bijvoorbeeld omdat omstandigheden en wetgeving veranderd zijn. In de overeenkomst uit 2010 is vastgelegd dat partijen in het geval van onvoorziene omstandigheden met elkaar in overleg treden, om mogelijke aanpassingen te bespreken. De betrokken partijen dienen dus samen te werken aan een aangepast eindbeeld, waarmee op realistische wijze voldaan kan worden aan de ambities die ten grondslag lagen aan het PvT

Alle partijen leveren hier input voor. Omdat de [gemeenteraad in 2009 heeft ingestemd met het PvT](#), wil het College van B&W weten wat de standpunten van de gemeenteraad zijn ten aanzien van de belangrijkste thema's waarbij aanpassing (mogelijk) aan de orde is. Dit gebeurt in de vorm van een Startdocument, dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van de in het Startdocument vastgelegde uitgangspunten gaat het College in gesprek met de overige partners. Dit moet leiden tot een gezamenlijk gedragen eindvoorstel, dat aan alle partners (inclusief de gemeenteraad) ter instemming wordt voorgelegd.

In het Startdocument zijn de beslispunten opgenomen waar de gemeenteraad een besluit over neemt. De inhoudelijke toelichting op en argumentatie voor die beslispunten zijn toegelicht in de voorliggende notitie. De notitie is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de situatie vanaf de start van het PvT tot begin 2020. Welke zaken zijn gerealiseerd, met welke nieuwe inzichten en ontwikkelingen zijn partijen geconfronteerd bij de uitwerking en waar staan we nu? In hoofdstuk 3 komen de verschillende vraagstukken/dilemma's aan de orde. De voorstellen voor het gemeentelijk standpunt zijn met argumenten onderbouwd. Hoofdstuk 4 sluit af met een korte toelichting op het vervolgproces.





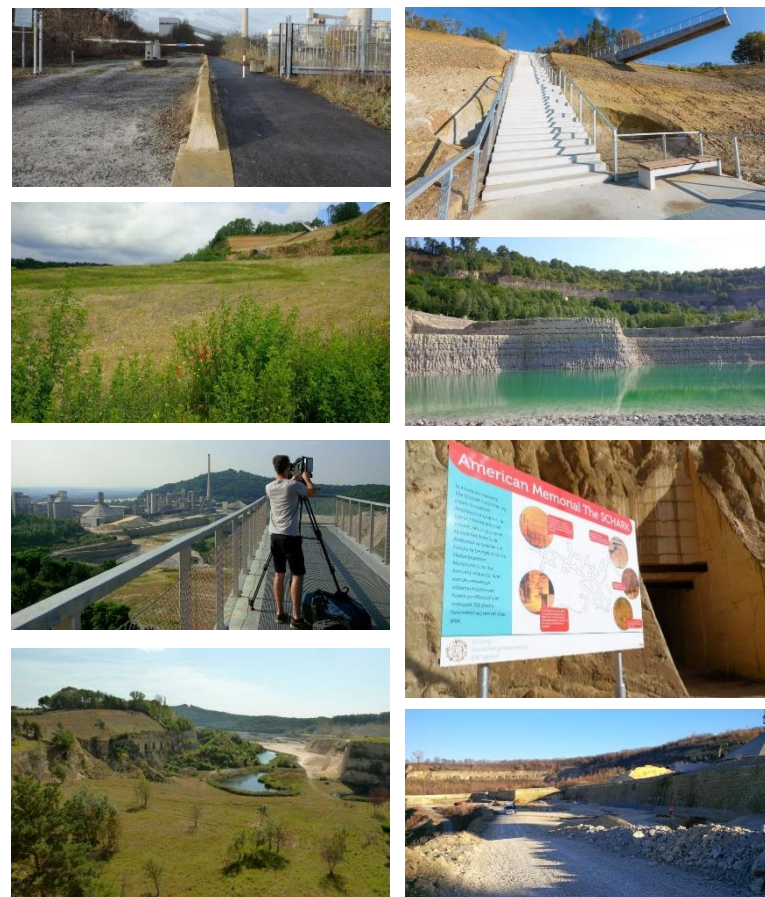
## 2. Tien jaar Plan van Transformatie ENCI-gebied

### 2.1. Resultaten PvT tot nu toe

Sinds de start zijn er veel punten gerealiseerd die specifiek zijn vastgelegd in het PvT. Daarnaast hebben er ook ontwikkelingen plaatsgevonden die niet expliciet in het PvT waren opgenomen, maar wel een meerwaarde vormen voor het gebied. Wat is er bereikt sinds 2009? Een opsomming van een aantal belangrijke mijlpalen:

- Groeve: aanleg en overdracht eigendom aan Natuurmonumenten van onder andere oehoevallei (2011) en 6,5 ha. kalkgraslanden (2017); realisatie toegang noordzijde groeve via trap, zwevend uitzichtplatform (2015); eerste openstelling (beperkt gedeelte, 2017); in- en uitgebruikname natuur(zwem)plas (2017); einde kalksteenwinning (2018), herinrichting en oplevering volgens Eindplan (2019); overdracht eigendom groeve aan Natuurmonumenten (januari 2020).
- Overgangszone: afwerking en bouwrijpe oplevering/overdracht overgangszone 38+ noord in erfpacht aan SOME, openstelling 38+ (2017); realisatie tijdelijke horeca Bistro Hoffmanni (2018), afwerking en bouwrijpe oplevering overgangszone 38+ zuid, voorbereiding afwerking overgangszone 50+ (2019), overdracht overgangszone 38+ zuid in erfpacht aan SOME (december 2019); overdracht eigendom overgangszone 38+ aan Natuurmonumenten (januari 2020).
- Bedrijventerrein: vestiging nieuwe bedrijven op het bedrijfsterrein en in het hoofdkantoor van ENCI (vanaf 2011); start voorbereiding sloop (vanaf 2018); stopzetten oven, einde klinkerproductie (2019).
- Toegangen: aanleg en ingebruikname zuidelijke toegangsweg en nabijgelegen parkeerplaats (2010-2011), realisatie infocentrum/Chalet D'n Observant (2013), ontwerp Centrale Allee door ENCI (2018)

Overige: Nieuwe entree naar De Scharck (2012) en realisatie Uitzichtplatform D'n Observant (2011).



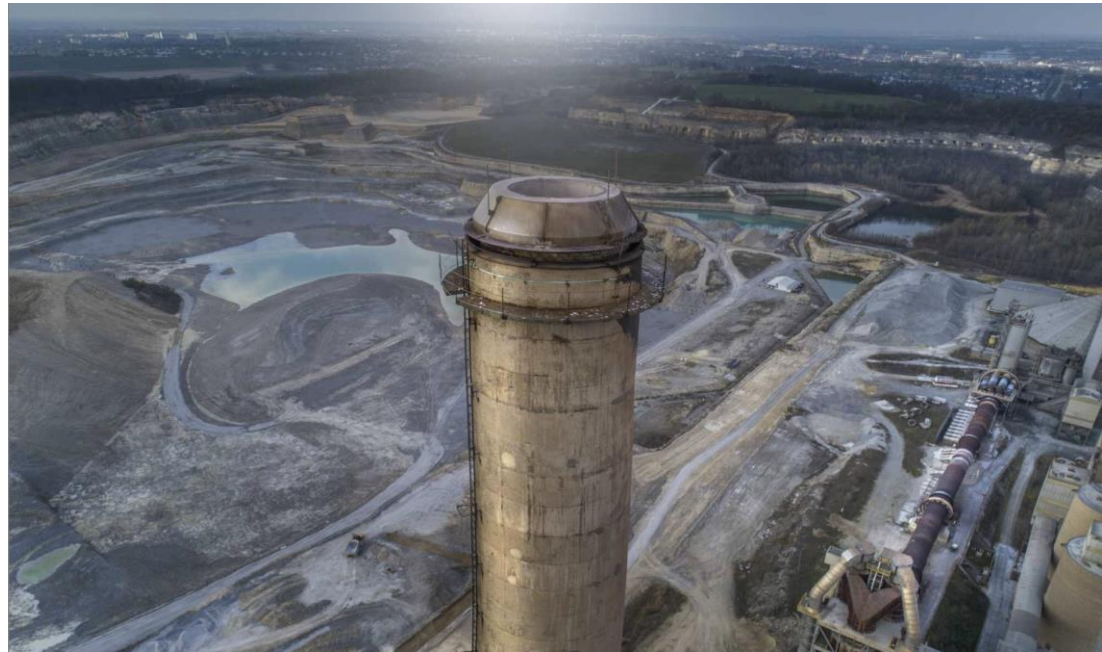
## 2.2. Inzichten en ontwikkelingen

Ter uitwerking van het PvT is in opdracht van SOME gestart met het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan en de uitwerking van business case voor de overgangszone. Met name bij deze twee onderdelen is gebleken dat onderdelen uit het PvT moeilijk uitvoerbaar en soms onderling strijdig zijn. Verder bleken verschuivingen in de planning wenselijk en soms noodzakelijk, hetgeen door partijen onderling is afgestemd. Bovendien werden partijen geconfronteerd met nieuwe ontwikkelingen, inzichten en wijzigingen in beleid en wet- en regelgeving. Twee zaken verdienen daarbij nadrukkelijk aandacht.

### Wijzigingen Natuur- en Milieuwetgeving

Bij het opstellen van het Plan van Transformatie in 2009 was geanticipeerd op het soepeler worden van Natuur- en Milieuwetgeving, door de introductie van de Crisis- en Herstelwet (CHW) die rond dat tijdstip werd opgesteld (en in 2010 van kracht werd). Daarom is het PvT enkele jaren later als prioritair project onder de CHW aangewezen. Dit heeft er ook toe geleid dat er vanuit het Programma Aanpak Stikstof (PAS) ontwikkelingsruimte voor stikstofuitstoot werd gereserveerd voor het gebied. Desondanks lukte het bij het opstellen van het ontwerp bestemmingsplan niet om de gezamenlijke onderdelen uit het PvT volledig in te passen (zowel industrie, als natuur als verkeersbewegingen naar nieuwe functies in het gebied).

Door de uitspraak inzake het PAS in mei 2019 kwam de op dat moment resterende gereserveerde ontwikkelingsruimte voor stikstof echter te vervallen. Ook was het niet meer mogelijk de recent opnieuw verleende Natuurwetvergunning van ENCI in een nieuw bestemmingsplan te vertalen. Er moet voortaan nadrukkelijker rekening gehouden worden met de slechte staat van instandhouding van de natuur in de omliggende Natura2000- gebieden, met name het direct aangrenzende gebied Sint Pietersberg. Daarom is er, ondanks het stoppen van de oven en zelfs na het volledig stoppen van de productie van ENCI, beperkte juridisch vergunde milieuruimte beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen/voor nieuwe (intensieve) industriële bedrijvigheid. Er is pas weer substantieel ruimte voor nieuwe ontwikkelingen als de omliggende natuur gezond en veerkrachtig is.



### Dekking beheerkosten groeve

In de Overeenkomst bij het PvT (artikel 7) is vastgelegd dat Natuurmonumenten het beheer en onderhoud voor de groeve voor eigen rekening uitvoert, tenzij partijen daarover andere afspraken maken. Natuurmonumenten stelt het gebied open voor het publiek, met uitzondering van de aangemerkte stiltegebieden en delen waar publiek vanwege veiligheidsredenen niet kan worden toegelaten. Dit houdt in dat Natuurmonumenten de groeve zodanig moet beheren dat zowel natuurontwikkeling als ook een veilige en beheersbare toegankelijkheid gegarandeerd kan worden. Natuurmonumenten heeft deze jaarlijkse kosten geraamd op circa € 289.000,-. Vanwege de bijzondere situatie van de groeve is dit (veel) hoger dan bij een gemiddeld natuurgebied. Dit hangt onder meer samen met onderhoud van de steile kalksteenwanden, de daarmee samenhangende veiligheidsmaatregelen in relatie tot de toegankelijkheid, en de noodzaak om structureel water weg te pompen.

Ten tijde van opstelling van het PvT en de Overeenkomst werd voor dekking van de beheerkosten gedacht aan verschillende inkomstenbronnen, zoals provinciale subsidies en het ENCI-fonds. Tevens werd er in de Overeenkomst (artikel 8) van uitgegaan dat Natuurmonumenten een erfpachtcanon van SOME zou ontvangen voor de lage overgangszone. Voorwaarden hiervoor waren dat dit geen bedreiging zou vormen voor het voortbestaan van SOME, en dat deze middelen uitsluitend bedoeld zouden zijn voor beheer en onderhoud van de groeve voor zover die kosten niet door subsidies of andere externe financiën gedekt zouden worden.

Vanwege gewijzigd provinciaal beleid (Natuurvisie Limburg 2016) zijn de subsidies voor natuurbeheer niet meer te verwachten. In deze Natuurvisie is opgenomen dat het areaal aan Goudgroene Natuur (de status waaraan de beheersubsidies zijn gekoppeld) niet meer mag toenemen in de provincie: als nieuw gebied wordt aangewezen moet elders dezelfde oppervlakte de goudgroene status verliezen. Gezien de grootte van de groeve is het een enorme opgave elders in de provincie deze hectares op te heffen.





In 1995 heeft Natuurmonumenten via de provincie beschikking gekregen over het ENCI-fonds. Dit fonds is gevormd door een eenmalige storting van € 1.476.533 ten behoeve van het beheer van de (in 1995) nog over te dragen groeve. Dit bedrag is enerzijds gegroeid door beleggingen van Natuurmonumenten en vanaf 2011 ingezet voor investeringen en beheerkosten in het reeds overgedragen gedeelte van de groeve. Ook heeft Natuurmonumenten in de periode 1993 -2010 via de Provincie jaarlijks een geïndexeerd bedrag van ENCI ontvangen voor investeringen en beheerkosten van de Sint Pietersberg van in totaal € 1.955.189. Inzetten van het resterende budget van het ENCI-fonds voor regulier beheer en ontwikkeling van de groeve leidt bij een verlieslatende business case op termijn tot uitputting van het ENCI-fonds. Daarom heeft Natuurmonumenten de voorkeur om het restant in te zetten als investeringsbudget om voorzieningen te realiseren, om zo structurele dekking voor de beheerkosten te genereren.

Ten aanzien van de ontwikkeling van de overgangszone zijn er momenteel nog veel onzekerheden. De verdien capaciteit en daarmee een erfpachtcanon door SOME aan Natuurmonumenten is daarmee zeer onzeker.

Natuurmonumenten heeft weliswaar ingestemd met de opgave van de beheerkosten zoals vastgelegd in PvT en Overeenkomst, maar wordt nu geconfronteerd met veel beperktere dekkingsmogelijkheden dan destijds aangenomen. Er ligt bij de andere partijen geen verplichting om een structurele of incidentele financiële bijdrage te leveren om dit probleem op te lossen. Wel ligt het in de rede dat de andere partijen medewerking verlenen aan het vinden van een breed gedragen oplossing voor een veilige beheersbare en betaalbare openstelling van de groeve. Indien de verantwoordelijkheid voor deze opgave volledig en eenzijdig bij Natuurmonumenten wordt neergelegd, beperkt dit de invloed op sturing van de oplossingsrichting. Natuurmonumenten zal dan vanuit haar verantwoordelijkheid keuzes (moeten) maken om te komen tot een sluitende business case ten behoeve van structurele dekking van haar beheerkosten. Als entreeheffing niet geaccepteerd wordt, én Natuurmonumenten geen andere structurele inkomstenbron vindt, kan dit in extremis betekenen dat ofwel de groeve volledig gesloten blijft om zo de beheerkosten drastisch te beperken, ofwel dat Natuurmonumenten het eigendom van de groeve inclusief de beheerverplichting teruglegt bij de provincie.





### 2.3. Scenariokeuze

Bij de realisatie van het PvT in de afgelopen jaren zijn bovenstaande en andere dilemma's steeds duidelijker naar voren gekomen. Deze dilemma's zijn gepresenteerd aan de gemeenteraad in de [Informatieronde op 28 augustus 2018](#). Het omgaan met de dilemma's kan op verschillende manieren, variërend van het sterk beperken van de ambities uit het PvT tot juist kiezen voor grote investeringen en kansen. Deze mogelijkheden zijn in zes scenario's uitgewerkt, die in de [Stadsronde op 17 november 2018](#) zijn gedeeld met de gemeenteraad en andere betrokkenen. Op basis daarvan zijn de uiterste scenario's (1 - nulvariant behoud bestaande situatie en 6 commerciële grote variant) afgevallen. Daarmee bleven als resterende scenario's over:

- 2 - minimum variant als eindsituatie
- 3 - minimum variant als start voor organische ontwikkeling
- 4 - commercieel kleine variant
- 5 - SOME/Plan van Transformatie

Afgesproken is deze uit te werken en vóór de zomer van 2019 voor te leggen om hier een keuze in te maken. De scenario's zijn met de betrokken partijen uitgewerkt en door Fakton van een financiële doorrekening voorzien. Daaruit bleek dat geen van de scenario's de beheerkosten van Natuurmonumenten in de volledige omvang kon afdekken. Door de actuele ontwikkelingen rondom de PAS in mei 2019 kwam echter de uitvoerbaarheid van alle scenario's zwaar onder druk te staan. De uitgewerkte scenario's zijn wel in de [informatieronde van 27 augustus 2019](#) gepresenteerd, maar hebben als gevolg van de stikstofdepositie problematiek, geen verdere opvolging gekregen. Op dat moment was duidelijk dat een aanpassing van het PvT en het bijstellen van het eindbeeld onvermijdelijk is.

### 2.4. Actualiteit bedrijf en bedrijfsterrein ENCI eind 2019

Op 9 december 2019 werd duidelijk dat ENCI/Heidelberg besloten heeft om medio 2020 de hele productie van ENCI Maastricht stop te zetten. Door de directeur van ENCI is aangegeven dat de openstaande verplichtingen uit het PvT zullen worden nagekomen. Dit betreft het bouwrijp opleveren van de overgangszone 38+ en 50+, de sloop van de ovenbuis, schoorsteen en overige gebouwen die deel uitmaken van ovencomplex 8, en de aanleg van de Centrale Allee over het bedrijfsterrein. De sloop van het ovencomplex is vergaand in voorbereiding maar is vertraagd vanwege de (nieuwe) verplichting om ook bij tijdelijke sloopwerkzaamheden de stikstof-consequenties inzichtelijk te maken. ENCI verwacht medio 2020 te kunnen starten met de sloop. Momenteel is nog niet bekend hoe ENCI/Heidelberg zal omgaan met de geplande ontwikkeling/invulling van het bedrijventerrein. Ook is onduidelijk of en hoelang het bedrijf hier nog een actieve rol in zal spelen.



Verder is in het najaar van 2019 een nieuw initiatief in gang gezet, gericht op behoud van het industrieel erfgoed. De landelijke Commissie Herbestemming heeft, na een locatiebezoek, het verzoek gedaan aan de Minister van Cultuur om het College van Rijksadviseurs te vragen hun visie te geven op een toekomstperspectief, waarin de samenhang van het ENCI-terrein behouden, beschermd en herbestemd wordt. Ook is gevraagd na te gaan of er mogelijkheid is om bepaalde delen van de ENCI als Rijksmonument aan te wijzen.

## 2.5. Actualiteit Natuurmonumenten alternatief plan eind 2019

Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 zijn de mogelijkheden van dekking voor de beheerkosten van de groeve voor Natuurmonumenten beperkter dan ten tijde van het PvT gedacht. Daarom heeft Natuurmonumenten vanaf 2018 herhaaldelijk aangegeven de groeve alleen te willen overnemen als er zekerheid is dat zij deze veilig, beheersbaar én betaalbaar kan openstellen. Omdat hier door de scenariokeuze onvoldoende tijdig zicht op was, heeft Natuurmonumenten zelf een alternatief plan uitgewerkt. Dat is in april 2019 in een eerste versie gepresenteerd aan de partners. SOME en Natuurmonumenten zijn op basis daarvan in overleg getreden over de mogelijkheid dat Natuurmonumenten eventueel de ontwikkelrol van SOME zou kunnen overnemen. Na verwerking van (een deel van de) opmerkingen is op 1 november 2019 een tweede versie voorgelegd, waarin die mogelijkheid is meegenomen ([zie bijlage](#)).

Natuurmonumenten geeft aan dat zij voor deze versie een sluitende business case heeft. Hier zijn echter wel kanttekeningen bij te plaatsen. Het plan wijkt op belangrijke onderdelen af van het PvT, onder meer:

- toegang tot groeve en (lage) overgangszone via de zuidelijke toegangsweg en niet via de Centrale Allee;
- geen sloop maar behoud van het mengbed van ENCI, en ontwikkeling van deze locatie voor schaapskooi, werkschuur, bezoekersontvangst en horeca (verplaatsing horecafunctie Chalet D'n Observant) in of nabij het mengbed;
- behoud van de bestaande 200 parkeerplaatsen en aanvullend realisatie van 200 nieuwe parkeerplaatsen nabij zuidelijke toegangsweg/mengbed;
- exploitatie van deze parkeerplaatsen bij Natuurmonumenten in plaats van SOME;
- overnemen van de ontwikkelrol van SOME door Natuurmonumenten (risicodragend) voor de overgangszone 38+ en 50+;
- entreeheffing (gebiedsbijdrage) voor de groeve, deze wordt dus wel openbaar maar niet gratis toegankelijk;
- voor het sluitend krijgen van de business case is het noodzakelijk dat het verkrijgen van eigendom van de gronden en opstallen nabij de zuidelijke toegangsweg budgettair afgedekt is: hetzij door een uitruil "met gesloten beurzen" met ENCI (voor gronden van de overgangszone 50+) hetzij doordat de kosten door de partners gedragen worden.





Het voorstel van Natuurmonumenten is nog slechts op hoofdlijnen uitgewerkt. Een uitgewerkte businesscase ontbreekt en bij de grofmazige opzet zijn er veel vragen die nog onvoldoende beantwoord kunnen worden zonder uitwerking. Het College heeft daarom geconstateerd dat het nog niet mogelijk is positief te reageren op de business case van Natuurmonumenten. Ook is het alternatief plan nog niet voldragen genoeg om aan de gemeenteraad voor te leggen.

Eind 2019 werd duidelijk dat er nog geen instemming verkregen kon worden op het alternatief plan. Tegelijkertijd lag er een harde verplichting om de groeve, die inmiddels was opgeleverd conform het (juridisch) vastgestelde [Eindplan](#), uiterlijk 2 januari 2020 over te dragen van ENCI via de provincie aan Natuurmonumenten. In eerste instantie heeft Natuurmonumenten overwogen de groeve niet in eigendom over te nemen zolang er geen zicht was op een beheersbare, veilige en betaalbare situatie. Uiteindelijk heeft zij ingestemd met de overdracht onder voorwaarde dat:

- partijen samenwerken aan een alternatief plan (waarbij Natuurmonumenten uitgaat van haar aangeleverde alternatief), met het streven hierover binnen 6 maanden besluitvorming te laten plaatsvinden;
- én de kosten voor het beheer van de groeve in deze 6 maanden gedeeld worden door partijen.

Voor wat betreft het laatste punt is uitgegaan van het minimum aan noodzakelijk beheer, aangezien de groeve correct is overgedragen door ENCI en de 6 maanden termijn voor een groot deel buiten het groeiseizoen valt. Dit is door Natuurmonumenten geraamd op € 49.704,- . Indien deze kosten gedeeld worden door 4 partijen (Natuurmonumenten, ENCI, provincie en gemeente), komt dit neer op € 12.500,- per partij. Het College heeft Natuurmonumenten laten weten dat zij het verzoek voor deze bijdrage in het kader van het budgetrecht aan de gemeenteraad zal voorleggen. Dit voorstel komt terug in het Startdocument voor de raad.



## 2.6. Samenvattend

Tien jaar na vaststelling constateren partijen dat, hoewel de ambitie voor het ENCI-gebied zoals vastgelegd in het PvT in principe ongewijzigd is, het noodzakelijk blijkt om op onderdelen het PvT aan te passen. Eind 2019 is afgesproken om gezamenlijk een aangepast voorstel op te stellen. Daarbij moet enerzijds gekeken worden naar de juridische, financiële, ruimtelijke en functionele haalbaarheid. Anderzijds moet rekening gehouden worden met de verschillende (en deels gewijzigde) positie en belangen van betrokken partijen.

Voor wat betreft de gemeentelijke inbreng wil het college de uitgangspunten voorleggen aan de gemeenteraad. Dit gebeurt in de vorm van het Startdocument. Op basis daarvan kan samen met de andere partijen een aangepast Plan van Transformatie ENCI gebied worden opgesteld. Dat wordt vervolgens aan alle partners inclusief de gemeenteraad ter instemming voorgelegd. De voorgestelde uitgangspunten voor de gemeente Maastricht en daarbij horende beslispunten worden in het volgende hoofdstuk per deelgebied toegelicht.





### 3. Vraagstukken en voorgestelde uitgangspunten

Dit hoofdstuk beschrijft per deelgebied van het PvT (groeve, overgangszone, bedrijventerrein en verbindingen/ontsluitingen) de belangrijkste vraagstukken. Per onderwerp wordt toegelicht waarom aanpassing van het PvT (mogelijk) aan de orde is, wat de mogelijkheden zijn en welk uitgangspunt het college hierbij voorstelt. De nummering van de voorstellen sluit aan bij de beslispunten in het Startdocument van de gemeenteraad.

#### 3.1. Groeve

In het PvT is bepaald dat de groeve zich moet kunnen ontwikkelen tot een goed toegankelijk natuurgebied. Er moet ruimte zijn voor recreatie die zodanig gezoneerd is dat de diverse en bijzondere natuurwaarden er niet onder lijden. De inrichting van de groeve is door de provincie vastgelegd in het Eindplan (2011), dat onderdeel uitmaakt van de ontgrondingenvergunning van ENCI. Zoals vereist in de vergunning en het PvT heeft ENCI de ontgroning per 1 juli 2018 afgerond. Aansluitend is de groeve heringericht. Met inachtneming van aanpassingen ten gevolge van de praktische/technische uitvoerbaarheid, vastgelegd in het gewijzigd Eindplan (17 december 2019), is de groeve opgeleverd en per 2 januari 2020 overgedragen aan Natuurmonumenten.



#### Toegankelijk natuurgebied

**Voorstel 1:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel vast te houden aan de omvorming van de ENCI-groeve tot toegankelijk natuurgebied, zoals vastgelegd in het PvT.*



## Entreeheffing

Natuurmonumenten gaat in haar voorstel uit van entreeheffing (gebiedsbijdrage) voor de groeve als gedeeltelijke dekkingsbron van de beheerkosten. Gedacht wordt aan een gedifferentieerd tarief: volwassenen € 6, kinderen €3, 30% korting voor leden van Natuurmonumenten en de mogelijkheid van pakketten (combinatie met waterspeelplek, rondleiding met gids in de groeve, grotten etc.). De “sluitende” business case is gebaseerd op circa 75.000 betalende bezoekers en entreeheffing voor het hele gebied van Natuurmonumenten inclusief de lage overgangszone 38+: vanaf de entree bij de trap en vanaf locatie mengbed. Dit stuit op grote weerstand, niet alleen omdat het strijdig is met (de geest van) het PVT. Het doet ook afbreuk aan de business case wat betreft horeca inkomsten (Bistro en Chalet) in de lage overgangszone (38+ NAP).

Daarom heeft Natuurmonumenten een aangepaste business case voorgelegd waarin de lage overgangszone (38+) wél gratis openbaar toegankelijk blijft tussen zonsopgang en zonsondergang. Deze business case is volgens Natuurmonumenten niet sluitend omdat bezoekers van de (gratis) overgangszone minder bereid zullen zijn om alsnog entree te betalen voor de rest van de groeve. Er wordt echter onterecht geen rekening mee gehouden dat er bij vrije toegang tot de overgangszone 38+ hogere horeca opbrengsten te verwachten zijn, én er meer kans is op andere ontwikkelingen in deze zone. Overigens zijn ook bij “dekkende” business case niet alle investeringen meegenomen omdat Natuurmonumenten ervan uit gaat dat de overdracht van grond en opstallen van ENCI “met gesloten beurzen” mogelijk is.

Het voorstel van Natuurmonumenten om voor een gedeelte van de groeve entree te heffen als dekking van de beheerkosten is aan de orde geweest in vooroverleggen. De provincie lijkt entreeheffing met een gedifferentieerd tarief bespreekbaar te achten, en wil daarbij onderscheid maken tussen omwonenden en toeristen. SOME en SPA staan negatief tegenover entreeheffing, omdat dit niet voldoet aan de (geest van) het PVT. Ook het college heeft hier grote moeite mee. Het afwijzen van entreeheffing voor de groeve leidt wel tot een gat in de businesscase. Hierdoor ontstaat een gezamenlijke opgave om te zoeken naar alternatieve mogelijkheden waarmee Natuurmonumenten tot dekking van de beheerkosten kan komen. Daarbij wordt echter niet uitgegaan van een structurele gemeentelijke bijdrage.

### **Voorstel 2:**

*Voor de uitwerking van het eindvoorstel niet instemmen met entreeheffing voor toegang tot de groeve, maar Natuurmonumenten wel te ondersteunen in het zoeken naar een oplossing voor alternatieve gedeeltelijke dekking, niet zijnde een structurele gemeentelijke bijdrage.*





## Waterrecreatie

In het PvT is de mogelijkheid van waterrecreatie in de groeve opgenomen in de vorm van een centrale waterplas die zowel voor natuur als voor recreatie gebruikt kan worden. De inrichting van de groeve is daarna technisch uitgewerkt en formeel vastgelegd in het Eindplan (2011). Daarin is het tussenbassin aangewezen als geschikte plek voor een kleinschalige natuurzwemplas. Deze natuurzwemplas is gerealiseerd, in 2017 in gebruik genomen en na korte tijd gesloten vanwege problemen met de beheersbaarheid en veiligheid. Na een analyse van de verschillende mogelijkheden in het [“Ambitiedocument Recreatie - Oplossingsrichting locatie natuurbad” \(2018\)](#) is een invulling als waterspeelplek als beste optie naar voren gekomen. Een zwemfunctie is niet wenselijk. Natuurmonumenten wil deze waterspeelplek op korte termijn ontwikkelen en hierbij de koppeling met de Bistro Hoffmanni op de lage overgangszone 38+.

Natuurmonumenten is voornemens voor de waterspeelplek entree te heffen. De opbrengst dient deels ter afdekking van de kosten van de waterspeelplek, en kan deels een bijdrage leveren aan de beheerkosten van de groeve. Deze toegangsprijs staat los van de eventuele entreeheffing voor de toegang van de groeve. In het geval er besloten wordt tot entreeheffing voor de groeve (in- of exclusief de lage overgangszone 38+) denkt Natuurmonumenten wel aan pakketten met een gecombineerde prijs voor bijvoorbeeld de waterspeelplek, entree van de groeve en eventueel ander aanbod.



### **Voorstel 3:**

*Voor de uitwerking van het eindvoorstel in te stemmen met realisatie van de waterspeelplek zoals opgenomen in de business case van Natuurmonumenten.*

### **Voorstel 4:**

*Instemmen om bij het eindvoorstel voorsnog geen uitwerking van een zwemfunctie mee te nemen.*



### 3.2. Overgangszone

De overgangszone is één van de kernelementen uit het PvT. De zone vormt de verbindende schakel tussen de verschillende gebieden en uiteenlopende functies natuur en bedrijvigheid. De overgangszone biedt zowel ruimtelijk als functioneel meerwaarde die optimaal benut kan worden.

#### Ruimtelijk beeld

In het PvT is de invulling voor overgangszone ruimtelijk gedefinieerd. De lage overgangszone 38+ is bedoeld voor functies op het gebied van informatie, recreatie, toerisme en wellness. Dit deel kent een extensief ruimtelijk beeld met een maximale bebouwingsdichtheid van 15%. De in het PvT gewenste invulling van de hoge overgangszone 50+ is creatieve bedrijvigheid en verblijfsrecreatie, met mogelijk een natuureducatieve functie (optie natuurhistorisch museum). Deze deelzone heeft een intensiever ruimtelijk beeld met maximaal 70% bebouwd oppervlakte. Een knelpunt hier is dat het functioneel gewenste programma een parkeerbehoefte heeft die fysiek niet inpasbaar is op maaiveld bij deze bebouwingsdichtheid. Aangezien gebouwd parkeren op de overgangszone duur is en ten koste gaat van de andere functies, is in het PvT uitgegaan van parkeren op aangrenzend bedrijventerrein van ENCI. SOME heeft nog geen concrete afspraken met ENCI vastgelegd over gebruik/overdracht van die gronden en de kosten waren niet gedekt in de business case voor de overgangszone. Of en in welk opzicht de stopzetting van ENCI van invloed heeft op deze mogelijkheid, is niet duidelijk.

SOME heeft de ruimtelijke kaders voor de invulling van de overgangszone uitgewerkt als globale uitgangspunten voor de beeldkwaliteit. In dit indicatieve beeld bleek dat de bebouwingsdichtheden hoog waren ingeschat. Voor de overgangszone 50+ is het constructief niet mogelijk tot dicht op de steilwand te bouwen. De voorgestelde 70% bebouwing zou op



het resterende gedeelte leiden tot een vrijwel geheel gesloten bebouwingswand, hetgeen ruimtelijk onwenselijk is. In het definitief ontwerp van bureau RDVA voor het bouwrijp maken van de overgangszone is dit verder uitgewerkt. Ook het ontwerp voor de lage overgangszone 38+ kwam uit op een lager percentage bebouwd oppervlakte. Het definitief ontwerp met bebouwingspercentages van 5% (38+) en 45% (50+) is na goedkeuring door SOME als uitgangspunt genomen voor het bouwrijp maken door ENCI. Voorgesteld wordt om, op basis van deze stukken en de bouwrijp realisatie, bij de uitwerking van het eindvoorstel de bebouwingspercentages bij te stellen naar - met enige marge - maxima van 7% voor de lage overgangszone 38+ en 50% voor de hoge overgangszone 50+. Of en wanneer deze maximale bebouwingsdichtheid gerealiseerd kan worden, is nog onzeker. Dat hangt onder meer af van de soort functies en de daarmee samenhangende verkeer aantrekkende werking (parkeer-/verkeersopgave). Het gaat dus om het bieden van mogelijkheden en niet om een vastgesteld einddoel.

## Ruimtelijk beeld bebouwing overgangszones

PvT (en concept ontwerp BP 2018)

35+: 15% bebouwd

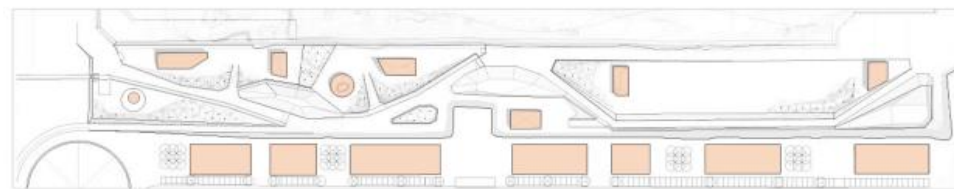
50+: 70% bebouwd



DO overgangszone 38+ Rademacher&deVries Architecten 2014

35+: 5% bebouwd

50+: 45% bebouwd



### **Voorstel 5:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel uit te gaan van een maximaal bebouwingspercentage van 7% voor de lage overgangszone 38+ in afwijking van 15% in het PvT.*

### **Voorstel 6:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel uit te gaan van een maximaal bebouwingspercentage van 50% voor de hoge overgangszone 50+ in afwijking van 70% in het PvT, met de kanttekening dat het bij 50% bebouwing niet mogelijk is de voor de functies noodzakelijke parkeerbehoefte ook in de overgangszone op maaiveld op te lossen.*





## Horecafuncties

Op dit moment zijn er twee horecavoorzieningen in het gebied: Chalet D'n Observant en Bistro Hoffmanni. Deze zijn beiden als tijdelijke functies vergund en gerealiseerd, en moeten dus op termijn aangepast worden naar een definitieve situatie. De verwachting is dat er minimaal twee definitieve horecafuncties ingevuld kunnen worden/wenselijk zijn: één aan de noordzijde van de lage overgangszone 38+, in relatie tot de waterspeelplek (vernieuwing/verplaatsing functie huidige Bistro) en één aan zuidzijde van overgangszone, in relatie tot de functionele invulling van het mengbed (vernieuwing/verplaatsing functie huidige Chalet).

### **Voorstel 7:**

*Instemmen om de twee bestaande horecafuncties tijdelijk te behouden en bij de uitwerking van het eindvoorstel te zoeken naar nieuwe inpassing van minimaal twee horecafuncties op of in de buurt van de huidige locaties: aan de noordzijde van de lage overgangszone 38+ en in of nabij het mengbed.*



## Ontwikkelerrol

Conform PvT is de lage overgangszone 38+ inmiddels in eigendom overgedragen aan Natuurmonumenten en in erfpacht bij SOME. De hoge overgangszone 50+ wordt in 2020 door ENCI bouwrijp opgeleverd en in eigendom aan SOME overgedragen. In het PvT is opgenomen dat SOME als grondbedrijf zorgt voor het inrichten en uitgeven van de gronden van de overgangszone aan marktpartij(en). Daarbij is het uitdrukkelijk niet bedoeling dat SOME optreedt als risicodragende ontwikkelaar en belegger. Mede op basis van gesprekken met SOME stelt Natuurmonumenten in haar business case voor om deze ontwikkelrol van SOME over te nemen voor het gehele overgangsgebied. Natuurmonumenten geeft daarbij aan dat zij hierbij wel risicodragend wil acteren. Dit zou inhouden dat zowel de erfpacht van de lage overgangszone 38+ als het eigendom van de hoge overgangszone 50+ niet bij SOME komt te liggen.

Het voorstel om de *ontwikkeltaak voor de lage overgangszone 38+* bij Natuurmonumenten te leggen, kan in principe positief zijn. Het biedt Natuurmonumenten de kans om zo een samenhangend recreatief aanbod te realiseren en opbrengsten genereren ter dekking van de beheerkosten van de groeve. Natuurmonumenten geeft aan dat ontwikkeling in lijn met het PvT mogelijk blijft, mits dit commercieel en publiekrechtelijke haalbaar is. Zij heeft echter vooralsnog alleen opbrengsten uit de horeca-ontwikkeling opgenomen in haar business case, de overige ontwikkelingen staan er als PM-post in. Het is duidelijk dat de ontwikkelpotentie nauw samenhangt met toegankelijkheid. Een gratis openbaar toegankelijk gebied kan naar verwachting meer opbrengsten genereren voor zowel horeca als andere functies.



De *ontwikkeltaak van de hoge overgangszone 50+* door Natuurmonumenten zou zich beperken tot ongeveer de helft van de oppervlakte. De andere helft wil Natuurmonumenten met ENCI ruilen tegen gronden aan de zuidkant van het bedrijventerrein. Dit om zo ontwikkeling van/rondom het mengbed, de zuidelijke toegangsweg en aanvullende parkeerplaatsen te realiseren. Dit voorstel van Natuurmonumenten kent risico's. Vanwege de milieu-/stikstof-situatie is, zeker de komende jaren, de gewenste realisatie van parkeerplaatsen bij de zuidelijke toegangsweg onzeker. Daarnaast is nog niet duidelijk welk toekomstperspectief ENCI/Heidelberg ziet voor het bedrijventerrein. Dit bepaalt mede de ontwikkelpotentie van de hoge overgangszone 50+. Zolang een duidelijk toekomstperspectief ontbreekt, is het niet verstandig het gebied nu "weg te geven".

### **Voorstel 8:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel voor de lage overgangszone 38+ te bepalen of Natuurmonumenten een voldoende onderbouwde en acceptabele business case heeft om op basis daarvan de ontwikkelrol over te nemen van SOME.*



**Voorstel 9:**

*Instemmen om bij de uitwerking voor de hoge overgangszone 50+ géén keuzes te maken die mogelijke toekomstige ontwikkelingen beperken, vanwege onzekerheid over onder meer de milieusituatie en de toekomstige invulling van het bedrijventerrein van ENCI/Heidelberg*

## Hotel, museum

In het PvT wordt voor invulling van de hoge overgangszone 50+ onder meer gesproken over de mogelijkheid van een hotel, een natuurhistorisch museum of een andere natuureducatieve functie. Natuurmonumenten biedt in haar business case de mogelijkheid voor beide functies. Zij ziet eventueel ook de mogelijkheid om zelf kleinschalige verblijfsrecreatie (eco-lodges) te realiseren. Eventuele initiatieven zullen getoetst moeten worden aan het gemeentelijk hotelbeleid.

Binnen de gemeente wordt momenteel nagedacht over de toekomstmogelijkheden van het Natuur Historisch Museum. Daarbij wordt ook bekeken hoe de educatieve potentie van de groeve benut kan worden, en wordt nadrukkelijk de samenwerking gezocht met Universiteit Maastricht. De mogelijkheid van verplaatsing van (een deel van de collectie van) het museum naar nieuwbouw op de overgangszone wordt in dit kader meegenomen. Eventueel kan er ook een koppeling gelegd worden met de wens van herbestemming van bestaande gebouwen op het bedrijventerrein van ENCI (zie paragraaf 3.3). Uitwerking van een voorstel hierover moet separaat worden uitgewerkt en ter besluitvorming aan de raad voorgelegd. Vooruitlopend daarop is het van belang de mogelijkheid van een Natuurhistorisch Museum niet onmogelijk te maken.

**Voorstel 10:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel, in lijn met het PvT de optie open te houden van verblijfsrecreatie op de overgangszone 50+, onder voorwaarde dat een inpasbaar moet zijn binnen kaders van het gemeentelijk hotelbeleid.*

**Voorstel 11:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel, in lijn met het PvT de optie open te houden om een museale functie te realiseren in het mengbed, een bestaand gebouw, of nieuwbouw op de overgangszone. Nader haalbaarheidsonderzoek naar deze opties is gewenst en kan plaatsvinden in relatie tot het onderzoek naar herbestemming van het bedrijfsterrein.*





### 3.3. Bedrijventerrein ENCI

In het PVT is opgenomen dat ENCI uiterlijk per 1 juli 2018 stopt met de mergelwinning, en uiterlijk vóór 1 juli juni 2019 het gebruik van Oven 8 staakt. Binnen een half jaar na sluiting zal ENCI de oven slopen, tenzij er een alternatieve, cultuur-historisch-recreatieve, bestemming voor wordt gevonden. De sloop betreft het gehele Ovencomplex 8, bestaande uit de oven(buis) zelf, de schoorsteen en de bijbehorende bedrijfsgebouwen. Na aanpassing van de bedrijfsvoering van ENCI komt er circa 22 ha van het bedrijventerrein vrij. Het is de bedoeling dat het bedrijventerrein op termijn zal transformeren naar een campus van kennisgestuurde industrie en services, passend binnen het thema ‘toekomstig bouwen’. ENCI zal hiervoor de vrijkomende delen van het terrein en/of de gebouwen verhuren aan nieuwe bedrijven die voldoen aan criteria zoals vastgelegd in het PVT. Verder heeft ENCI de verplichting om na sluiting van Oven 8 een voor het publiek toegankelijke Centrale Allee aan te leggen (zie paragraaf 3.4).



Conform PVT heeft ENCI vóór 1 juli 2019 de oven uit gebruik genomen. De sloop is vérgaand voorbereid. Hierbij is ENCI echter geconfronteerd met de recente eis dat ook voor de sloopwerkzaamheden een onderbouwing ten aanzien van stikstof aan de provincie moet worden voorgelegd. Daarom is er nog niet gestart met de sloop. ENCI verwacht dit medio 2020 te kunnen doen.

In december 2019 werd duidelijk dat moederbedrijf Heidelberg Cement besloten heeft medio 2020 de productie van ENCI in Maastricht volledig te stoppen. ENCI heeft gemeld haar resterende verplichtingen uit het PVT na te zullen komen. Dit betreft met name de sloop van de oven, de aanleg van de Centrale Allee en de oplevering van de hoge overgangszone 50+. Verder is het nog niet duidelijk welk toekomstperspectief eigenaar Heidelberg voor ogen heeft voor het bedrijventerrein. Dit zal mede afhankelijk zijn van de juridische mogelijkheden wat betreft milieubelasting. De consequenties van het stoppen van de productie van ENCI voor onder meer de stikstof situatie zijn nog niet duidelijk. De huidige uitstoot van het bedrijf is vastgelegd in een onherroepelijke natuurwetvergunning. Indien de bedrijfsvoering stopt, zal feitelijk de stikstofbelasting in de omgeving dalen. Zowel de Natuurwetvergunning als de Milieuv vergunning blijven in principe van kracht en zijn overdraagbaar op een andere eigenaar. Onderzocht wordt of en hoe deze stikstofruimte voor nieuwe initiatieven op het bedrijventerrein en/of de overgangszone gebruikt kan worden (“extern salderen”).



## Mengbed

Een van de markante gebouwen aan de zuidzijde van het terrein is het Mengbed. Het mengbed was niet meer relevant voor de gewijzigde bedrijfsvoering van ENCI en zou dus gesloopt worden. Natuurmonumenten wil deze locatie graag in gebruik nemen vanwege de centrale ligging tussen overgangszone, groeve en de nabijheid van de zuidelijke toegangsweg en (bestaande) parkeerplaats. Het voorstel voor een minimaal basispakket betreft het gebruik als schaapskooi en een werkschuur. Op termijn zou dit aangevuld worden met een uitgebreid pakket van functies met onder meer de ontvangst van bezoekers en horeca. Bij dat laatste is het idee om de bestaande horecafunctie van het Chalet D'n Observant in of bij het mengbed te integreren.

De haalbaarheid van dit voorstel is nog niet volledig zeker. Ten eerste is het de vraag of alle gewenste functies vergunbaar zijn. Een Natuurwetvergunning voor het gebruik als schaapskooi is verleend (maar momenteel nog niet onherroepelijk). Of en binnen welke voorwaarden het toekomstbeeld van een mengbed als bezoekerscentrum (uitgebreid pakket) vergunbaar is, is nog onzeker. Met name vanwege de verkeer aantrekkende werking is het de vraag of dit de juridische toets op de stikstofuitstoot zal doorstaan.

Ten tweede moet Natuurmonumenten nog met ENCI tot overeenstemming komen over overdracht/verkoop van de grond en opstallen. De kosten hiervan zijn momenteel niet gedekt in de business case van Natuurmonumenten omdat zij ervan uitgaat dat dit door de ruil van gronden van de 50+ zone kostenneutraal mogelijk is.



### **Voorstel 12:**

*Instemmen om, afwijkend van het PvT, akkoord te gaan met behoud van het mengbed en invulling van de minimaal noodzakelijke functies schaapskooi en werkschuur door Natuurmonumenten, onder voorwaarde dat Natuurmonumenten dit publiekrechtelijk (vergunning) en privaatrechtelijk (eigendom) geregeld krijgt.*

### **Voorstel 13:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel een plan voor de permanente invulling van het mengbed op te stellen, en onder voorwaarde dat dit publiekrechtelijk en qua eigendom en dekking haalbaar is.*



## Sloop en herbestemming

Ten aanzien van herbestemming is in het PvT opgenomen dat, afwijkend van de geplande sloop, herbestemming mogelijk is als er een alternatieve bestemming gevonden kan worden. In de afgelopen jaren zijn er echter geen concrete initiatieven voor hergebruik ontstaan. Het recente initiatief van de landelijke Commissie Herbestemming kan wellicht leiden tot nieuwe inzichten en mogelijkheden. Duidelijkheid op zeer korte termijn is noodzakelijk, aangezien ENCI verwacht medio 2020 met de sloop te gaan starten. De rol van de gemeente bij dit thema is voornamelijk faciliterend en niet sturend. De mogelijkheid van alternatieve invulling van bedrijfsgebouwen is met name afhankelijk van het standpunt van ENCI/Heidelberg als eigenaar, initiatiefnemers, en van de (milieu-) wetgeving.

### **Voorstel 14:**

*Instemmen om medewerking te verlenen aan nader onderzoek naar de mogelijkheden van herbestemming, rekening houdend met de eigendomspositie en planning van ENCI/Heidelberg en het standpunt van de Commissie Herbestemming.*

## 3.4. Verbindingen en ontsluiting gebied

In het PvT is opgenomen dat ENCI de verplichting heeft een aantrekkelijke, voor het publiek toegankelijke Centrale Allee aan te leggen over het bedrijventerrein. Omdat aanleg en gebruik pas mogelijk is na sloop van de oven, is ook vastgelegd dat er een tijdelijke toegangsweg voor de groeve en de overgangszone aangelegd wordt aan de zuidzijde van het bedrijventerrein. Deze zuidelijke toegangsweg zou na realisatie van de Centrale Allee als werkweg in gebruik blijven. Aan de zuidkant wordt verder een tijdelijke parkeerplaats aangelegd met maximaal 200 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaats blijft in stand totdat er door SOME een definitieve parkeervoorziening is gerealiseerd op de overgangszone.





Het uitgangspunt was dat de exploitatie van het parkeren deel zou uitmaken van de business case van SOME voor de overgangszone. Bij de uitwerking bleek dit echter een lastige opgave. De beperkte oppervlakte van de overgangszone 50+ wordt voor een groot deel ingevuld door nieuwe bebouwing. Parkeren zal ofwel in/onder de bebouwing moeten worden meegenomen ofwel moeten uitwijken naar het aangrenzend bedrijventerrein van ENCI. Beide opties leggen druk op de business case van SOME.

Voor wat betreft de Centrale Allee heeft ENCI een ontwerp uitgewerkt. In het gebruik van deze ontsluiting als openbare toegang voor verschillende functies en doelgroepen werd echter gewezen op veiligheidsdilemma's. Dit betreft niet alleen praktische risico's van kruisend verkeer (vrachtverkeer bedrijfsterrein en recreatief/bestemmingsverkeer groeve en overgangszone). Ook zijn er eisen vanuit het veiligheidsprotocol en de daarbij horende verantwoordelijkheid van het bedrijf.

In het kader van de scenariokeuze (zie paragraaf 2.3) is in scenario 2 en de zuidelijke toegangsweg aangewezen als hoofdtoegang voor de groeve en de (lage) overgangszone. Door scheiding van bezoekersstromen wordt het veiligheidsdilemma ondervangen. De parkeeropgave voor de groeve en overgangszone zou (deels) nabij deze zuidelijke toegangsweg gerealiseerd kunnen worden. Dit vraagt echter extra investeringen voor verplaatsing/opwaardering van de bestaande weg en grondkosten en aanleg van de parkeerplaatsen. De dekkingsopgave is in scenario 2 (minimum variant als eindsituatie) ondervangen door het schrappen van de centrale allee. De gedachte daarbij is dat de investering van ENCI voor de Allee mogelijk uit te ruilen zou zijn met de investering in de gronden en aanleg van zuidelijke toegang/parkeren. Daar was echter nog geen overeenstemming over. In scenario 3 (minimum variant als start voor organische ontwikkeling) was zowel zuidelijke toegang als de Centrale Allee opgenomen, hetgeen een grote opgave betekende wat betreft financiële haalbaarheid.

Het alternatief plan van Natuurmonumenten (zie paragraaf 2.2) gaat uit van zuidelijke toegang als entree voor groeve en lage overgangszone én van parkeerinkomsten als belangrijke dekkingsbron van de beheerkosten van de groeve. Na een beginfase met de bestaande 200 parkeerplaatsen is op termijn realisatie van 200 extra parkeerplekken noodzakelijk langs de zuidelijke toegangsweg. Echter de investeringen (grondprijs en aanleg) hiervan komen niet ten laste van de eigen business case. Natuurmonumenten verwacht dat dit mogelijk is via een ruil met ENCI van gronden van de hoge overgangszone 50+. Dit is echter nog niet concreet gemaakt.



## Centrale Allee

ENCI heeft aangegeven te zullen voldoen aan de verplichting tot aanleg van de Centrale Allee. Ook bij een eventuele verkoop aan derden blijft deze en andere verplichtingen bestaan. Een eventueel voornemen om de rechten en verplichtingen aan andere partijen over te dragen vereist conform de Overeenkomst schriftelijke toestemming van de andere contractpartijen.

Zeker gezien de onzekerheid over de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein is het goed om de afspraken over aanleg van de Centrale Allee niet aan te passen. Dit biedt meer zekerheid dat er een relatie komt en blijft bestaan tussen het bedrijventerrein enerzijds en de overgangszone en de groeve anderzijds. Het stoppen van de bedrijfsvoering van ENCI maakt dat het veiligheidsdilemma in principe minder relevant is. Aanleg en ingebruikname binnen afzienbare tijd zet de kaders uit voor toekomstig gebruik. Nieuwe ontwikkelingen moeten zodanig vormgegeven worden dat ze geen belemmering vormen voor het gebruik als openbaar toegankelijke Centrale Allee.

### **Voorstel 15:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel om, conform PvT, vast te houden aan de realisatie van de Centrale Allee door ENCI in lijn met het door ENCI uitgewerkte voorstel. Uitgangspunt hierbij is dat door het stopzetten van de bedrijfsvoering van ENCI het veiligheidsdilemma (kruisend verkeer en veiligheidsprotocol) niet meer relevant is.*



## Zuidelijke toegang

Het principe om bezoekers van de groeve en de overgangszone 38+ gebruik te laten maken van de zuidelijke toegang en hen niet via de Centrale Allee over het bedrijventerrein te leiden is acceptabel. Het leidt tot een duidelijke scheiding van functies en biedt de kans om voor deze toegang een eigen identiteit te realiseren. Voor de tijdelijke situatie is dit conform PvT. Als definitieve situatie is het een afwijking op het PvT. Of voor de definitieve situatie opwaardering, (gedeeltelijke) verplaatsing of andere aanpassingen wenselijk en haalbaar zijn, vraagt nadere uitwerking.

### **Voorstel 16:**

*Instemmen om voor de uitwerking van het eindvoorstel ervan uit te gaan dat bezoekers/gebruikers van de groeve en de lage overgangszone 38+ de bestaande zuidelijke toegangsweg (in de huidige vorm) gebruiken als toegang tot deze gebieden.*

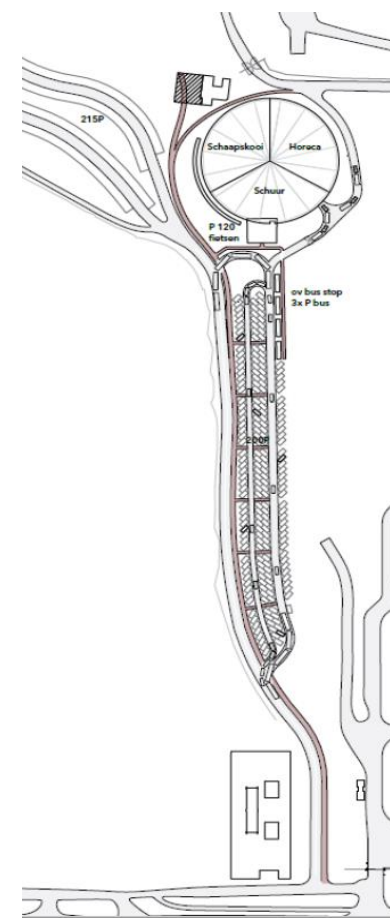
### **Voorstel 17:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel te bepalen of en zo ja in welke vorm een upgrade van de zuidelijke toegang zinvol en (ruimtelijk, financieel en qua natuurwetgeving) haalbaar is.*

## Ontsluiting/Parkeren

De optie om de exploitatie van (een deel van) het parkeren bij Natuurmonumenten neer te leggen biedt de mogelijkheid dat zij daarmee zelf zorg kan dragen voor gedeeltelijke dekking van de beheerkosten van de groeve. Dat is in principe positief te noemen. Maar over de aanleg van de nieuwe parkeerplaatsen bestaan nog veel onzekerheden. Ten eerste zijn hiervoor gronden van ENCI noodzakelijk. Natuurmonumenten gaf begin december 2019 aan dat ENCI open stond om overdracht te bespreken. Er waren echter nog geen concrete afspraken gemaakt over onder meer de omvang en wijze van verrekening. Of en in welk opzicht de stopzetting van ENCI invloed op deze mogelijkheid heeft is niet duidelijk.

Ten tweede is de haalbaarheid van de aanleg en ingebruikname van nieuwe parkeerplaatsen, op korte of lange termijn, onzeker vanwege de stikstofproblematiek. Tot er duidelijkheid is over de realisatiemogelijkheden van nieuwe parkeerplaatsen, is het verstandig om vast te houden aan de bestaande situatie. In dat kader kan, uiteraard in overleg met ENCI, mogelijk ook gekeken worden of er (tijdelijk) gebruik gemaakt kan worden van (een gedeelte van)





de bestaande parkeerplaats op het bedrijfsterrein van ENCI. De vraag is of het mogelijk is dat deze ook na de bedrijfsbeëindiging (vergunningstechnisch) inzetbaar blijven. Het is zinvol om dit spoor verder te verkennen met de betrokken partijen.

Tot slot gaat het voorstel van Natuurmonumenten uit van betaald parkeren voor de eerste 2,5 uur, waarbij het parkeren voor leden van Natuurmonumenten geheel gratis is. Gezien de ligging op relatief korte afstand van de stad brengt dit het risico mee van langparkeren door studenten of voor woon-werkverkeer. Dit beperkt de mogelijkheid om bezoekers aan het gebied een parkeerplaats te bieden.

**Voorstel 18:**

*Instemmen om bij uitwerking van het eindvoorstel ervan uit te gaan dat de bestaande parkeerplaats (200 plaatsen) behouden blijft en de mogelijkheid open te houden om deze op termijn te verplaatsen.*

**Voorstel 19:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel, afwijkend van het PvT, ervan uit te gaan dat Natuurmonumenten de parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekers van de groeve en de overgangszone 38+ gaat exploiteren (i.p.v. SOME), ter dekking van de beheerkosten van de groeve.*

**Voorstel 20:**

*Instemmen om in de uitwerking van het eindvoorstel te zoeken naar een (eventueel gefaseerde) parkeeroplossing voor groeve en overgangszone, die mogelijk afwijkt van het PvT maar wel ruimtelijk, planologisch en financieel haalbaar is en onbedoeld parkeren voorkomt.*

### 3.5. Rollen en verantwoordelijkheden

In het PvT zijn expliciete afspraken opgenomen over de verdeling van rollen en verantwoordelijkheden, mede in relatie tot de afgesproken eigendomssituatie. Partijen stellen voor dat hier mogelijk verandering in komt. In het voorstel van Natuurmonumenten is opgenomen dat zij de ontwikkelingsrol van SOME voor de lage en hoge overgangszone overneemt. Verder gaat dat voorstel ervan uit dat een deel van de hoge overgangszone 50+ vervolgens weer in eigendom en daarmee onder verantwoordelijkheid van ENCI komt. De haalbaarheid en wenselijkheid van dit voorstel is nog onderwerp van discussie. Daarbij moeten ook de consequenties voor alle partijen in beeld zijn. Zo is het bijvoorbeeld de vraag wat de rol van SOME is/blijft indien er besloten zou worden tot overdracht van de overgangszone aan Natuurmonumenten.



Aanpassing van rollen en verantwoordelijkheden kan mogelijk een oplossing bieden voor de geformuleerde vraagstukken. Pas als er een duidelijk geformuleerd en breed gedragen voorstel ligt, kan hierover een besluit genomen worden, door alle partijen gezamenlijk. Het mag duidelijk zijn dat een voorstel moet voldoen aan wettelijke kaders en juridische verplichtingen en dat belangen van partijen niet geschaad mogen worden.

**Voorstel 21:**

*Instemmen om bij de uitwerking van het eindvoorstel de mogelijkheid te onderzoeken om de in het PvT vastgelegde rollen en verantwoordelijkheden te wijzigen.*

### 3.6. Overige uitgangspunten

In voorgaande paragrafen zijn de belangrijkste dilemma's toegelicht en is aangegeven op welke wijze dit mogelijk kan leiden tot aanpassingen van het PvT bij de uitwerking van het eindvoorstel. Daarbij is niet elk uitgangspunt uit het PvT aan de orde gekomen. Voor de onderdelen uit het PvT die niet genoemd zijn in deze notitie, zal bij de uitwerking van het eindvoorstel duidelijk moeten worden of er sprake is van wijziging van het PvT. Een voorbeeld is het thema duurzaamheid. In het PvT zijn zowel voor de ontwikkeling van de overgangszone als van het bedrijventerrein duidelijke criteria ten aanzien van duurzaamheid opgenomen. Het belang hiervan is ongewijzigd en wordt mogelijk zelfs versterkt door de actuele milieu-eisen. Voor deze en andere onderdelen uit het PvT wordt ervan uitgegaan dat de afspraken uit het PvT ongewijzigd blijven bij de uitwerking van het eindvoorstel.

**Voorstel 22:**

*Instemmen dat bij de uitwerking van het eindvoorstel de uitgangspunten van het PvT waar mogelijk ongewijzigd blijven, en dat eventuele gewenste afwijkingen expliciet worden voorgelegd bij besluitvorming over het eindvoorstel.*



## 4. Conclusie en vervolg

Zoals aan het begin van deze notitie omschreven, is het niet mogelijk volledig vast te houden aan het in 2009 opgestelde PvT. Aanpassing is noodzakelijk en moet door alle betrokken partijen samen worden voorbereid en vastgesteld.

Deze notitie vormt de inhoudelijke toelichting bij het Startdocument van de gemeenteraad van Maastricht. In het Startdocument zijn de in hoofdstuk 3 geformuleerde voorstellen opgenomen als beslispunten. Met de vaststelling van het Startdocument legt de gemeenteraad haar standpunten bij het College van B&W. Het College neemt deze input mee in de afstemming met de andere partijen die betrokken zijn bij de transformatie van het ENCI-gebied: ENCI, provincie, Natuurmonumenten, SPA en SOME. Ook deze partijen zullen hun afwegingen maken bij de uitwerking van het eindvoorstel. Dat betekent dat het definitieve voorstel op onderdelen kan afwijken van de uitgangspunten die de gemeenteraad meegeeft in het Startdocument. Het uiteindelijke voorstel om af te wijken van het PvT zal, net als bij de start van het transformatieproces in 2009, aan alle partijen ter instemming worden voorgelegd.

Het proces om te komen tot een aangepast eindvoorstel is toegelicht in het Startdocument van de gemeenteraad. In aanvulling op de inhoudelijke beslispunten uit deze notitie zijn daarin ook financiële en procedurele beslispunten opgenomen.





## Bijlage: Businesscase Natuurmonumenten 1 november 2019



# Exploitatieplan

## Situatie

Geen inkomsten voor beheer (overgangszone of subsidies)

Ontwikkelvraag SOME

Daarom NM exploitatieplan ook voor 38+ en 50+ zone

PAS > Organisch ontwikkelen



Natuurmonumenten

2





# Exploitatieplan; Zuidentree



- Uitgaan van bestaand tracé
- Geen 400 maar 200 nieuwe pp

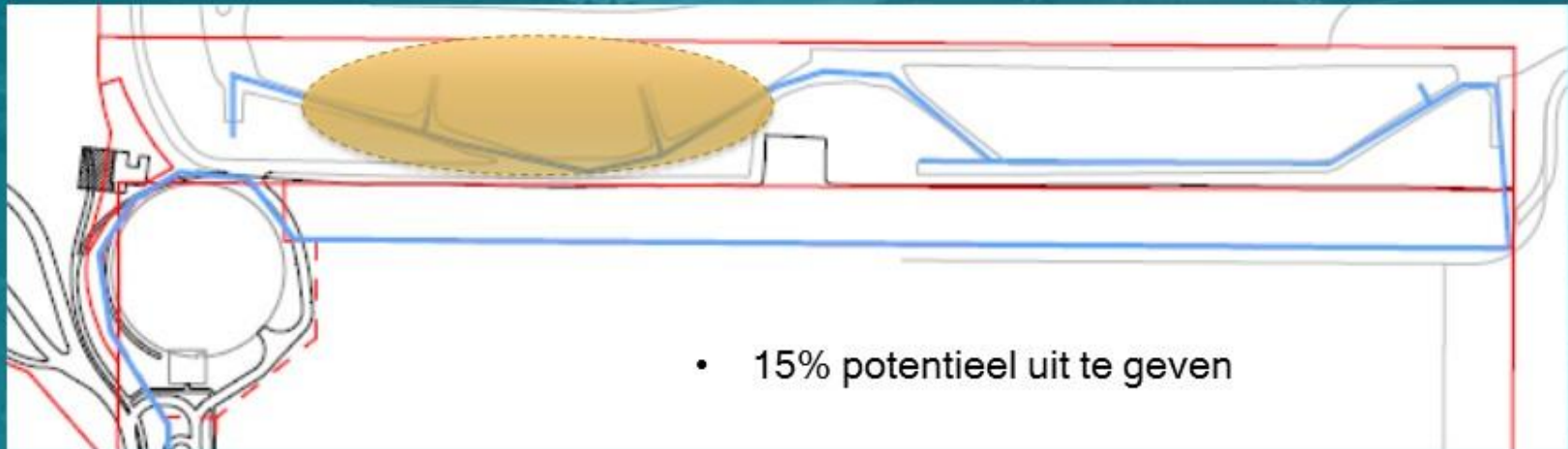


Natuurmonumenten





## Exploitatieplan: 38+ zone



- 15% potentieel uit te geven



Natuurmonumenten

4

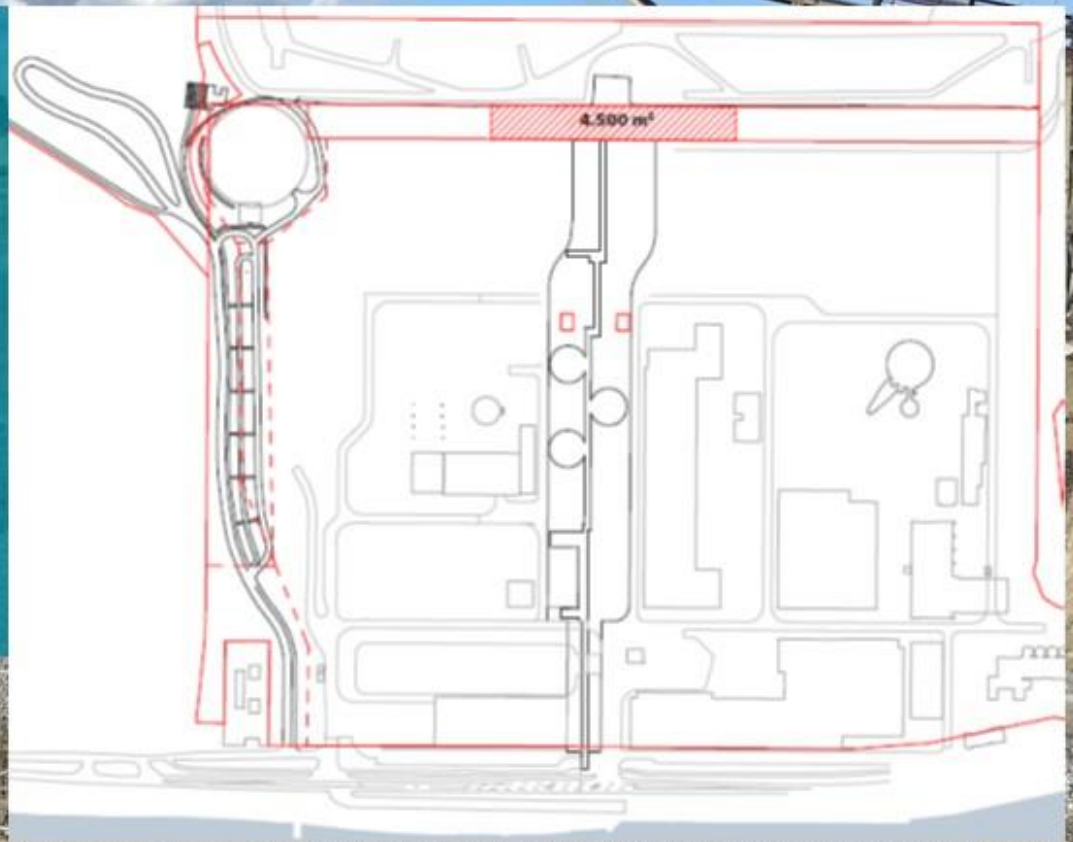


## Exploitatieplan: 50+ zone

- Concessie Verblijfsrecreatie en andere functies door commerciële partij



Natuurmonumenten





# Exploitatieplan; samengevat

## Zuidentree:

- Bestaande toegangsweg blijft behouden.
- Natuurmonumenten ontwikkelt schaapskooi, vergaderlocatie, werkschuur en bezoekersontvangst met horeca.
- Parkeren bestaand (200pp) behouden en in zuidelijk deel bij mengbed (200pp) door NM.

## Overgangszone 38+

- Overgangszone 38+ kan verder worden ingevuld door uitgifte kavels door NM aan initiatiefnemers afhankelijk van milieutechnische en/of financiële mogelijkheden.
- De waterspeelplaats wordt door NM ontwikkeld en bediend vanuit de bistro Hoffmanni.
- Ontsluiting groeve en 38+ via Zuidelijke toegangsweg door NM.



Natuurmonumenten

6





# Exploitatieplan 2; samengevat

## Overgangszone 50+:

- Ontwikkeling overgangszone als totaalpakket wegzetten door NM bij commerciële partij op 50+ (tender – uitkomst onzeker).
- Ontsluiting overgangszone 50+ via Centrale Allee door Enci.
- Bedrijventerrein Enci: verder ingevuld met nieuwe bedrijven door Enci.



Natuurmonumenten



# Investeringsoverzicht 1

## Start met minimale variant 2020-2021 1291K:

- Schaapskooi 225K
- Waterspeelplek 185K
- Tijdelijke voorziening bezoekersontvangst 35K
- Betaald Parkeren inclusief beheer 117K
- Speciale excursies in gesloten groeve 23K
- Regulierbeheer Groeve, 38+ en 50+ 512K
- Programmakosten doorontwikkeling 167K
- Onvoorzien 27K



Natuurmonumenten

8





# Investeringsoverzicht 2

## Overzicht Organisch ontwikkelen, start 2022-2023 2890K

- Schaapskooi 746K
- Waterspeelplek 45K
- Bezoekerscentrum 535K
- Vergaderlocatie 175K
- Gebiedsbijdrage 100K
- Horeca 255K
- Overige excursies / geo app / merchandise 50K
- Regulier beheer groeve, 38+ en 50+ 690K
- Onderhoudskosten bezoekersontvangst 114K
- Programmakosten afrondend 80K
- Onvoorzien 100K



9





# Extra investeringen en beheerkosten 38+ en 50+

## Extra investeringen naast overzicht

- Investering nieuwe horeca 700K
- Investering aanleg parkeren 250K
- Grondaankoop Enci ( 1 ha) pm

## Beheerkosten 38+ en 50+ per jaar

### 38+:

Natuur-/waterbeheer	10K
Veiligheid	10K
Recreatief beheer	2K
Kalkwand	20K

### 50+:

Natuur-/waterbeheer/veiligheid	4K
Zuidentree	10k



Natuurmonumenten



## Businesscase: gefaseerd

- Businesscase start minimale variant (gesloten groeve): 2020 -2021
- Businesscase organische ontwikkeling: 2022-2023



Natuurmonumenten





# 2020-2021 Minimale variant

## NM Regulier beheer groeve 256K

Natuurbeheer	173,5K
Waterbeheer	20K
Veiligheid	5K
Recreatief beheer	1,5K
38+ en 50+	56K

## NM Businesscases groeve 83K

Parkeren	200P
Waterspeelplek (mits horeca)	
Speciale excursies in gesloten groeve	
Horeca	2x

### *Organische ontwikkeling*

*<75.000 bezoekers, huidige 200P*



Natuurmonumenten





# 2022 - 2023 Organisch ontwikkelen

## NM Regulier beheer groeve 345K

Natuurbeheer	173,5K
Waterbeheer	20K
Veiligheid	52K
Recreatief beheer	43,5K
38+ en 50+	56K

## *Organische ontwikkeling*

*75.000 bezoekers, 400P*

## NM Businesscases groeve 220-440K

Parkeren	400P
Gebiedsbijdrage en/of structurele overheids-financiering	
Waterspeelplek	
Excursies	
Merchandise	
Vergaderlocatie	
Horeca	2
Erfpachtcanon uitgifte kavels 38+	
Tender uitgifte kavel 50+ (pm)	



**Natuurmonumenten**



## Rollen PVT Nieuw

Rol NM: ontwikkelt Zuidentree, schaapskooi, werkschuur, horeca en bezoekersontvangst en uitgifte kavels 38+ zone en concessie 50+ zone.

Rol SOME: draagt ontwikkeltaak over aan NM en toetst tot 2023 plannen NM voor de Zuidentree, 38+ en 50+.

Rol ENCI: faciliteert grondruil Zuidentree, draagt 38+ en 50+ zone voor eur 1 over aan NM in eigendom en legt Centrale Allee aan.

Rol gemeenten: juridisch planologische medewerking / vergunningverlening.

Rol provincie: NB-wet vergunning.



Natuurmonumenten





## Eigendomsituatie 2 1 2020

### alternatief plan NM

- **Natuurmonumenten** bestaand
- **Natuurmonumenten** van ENCI
- **Natuurmonumenten** van ENCI

### Overgangszone:

- **Natuurmonumenten** van ENCI
- **Natuurmonumenten** van ENCI



Natuurmonumenten

