



Gemeenteraad van de gemeente Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

Betreft: bijstelling Plan van Transformatie ENCI-terrein Maastricht;  
Domeinvergadering Fysiek op 2 november 2021

Roermond, 20 oktober 2021

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 16 oktober 2021 heeft een bijeenkomst plaatsgevonden over de bijstelling van het Plan van Transformatie van het ENCI-gebied. Erfgoedvereniging Bond Heemschut (Commissie Limburg) en Stichting Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg (WIEL) hebben u ter voorbereiding op de stadsronde op 11 oktober 2021 een schriftelijke reactie gestuurd over de voorgenomen bijstelling van het plan. In de stadsronde zijn de meeste reacties toegelicht.

Als vervolg op de stadsronde willen de erfgoedorganisaties, naast de eerder gemaakte vragen/opmerkingen, u nog graag het navolgende onder uw aandacht brengen voordat u een besluit neemt op het voorgestelde aan te passen Plan van Transformatie.

### **Besluit in Raadsvergadering op 9 november uitstellen**

Tijdens de stadsronde is duidelijk geworden dat er nog meerdere besluiten dienen te worden genomen vóór 9 november. Niet alleen door SOME maar ook de bevindingen van bureau Crimson dienen bekend te zijn. Dit bureau heeft de opdracht gekregen van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed voor een nader onderzoek naar de cultuurhistorische waarden van het totale complex en het behoudsperspectief van die waarden. Daarnaast is vooruitlopend op dit rapport een aparte opdracht gegeven aan Crimson voor een onderzoek naar Oven 8.

Gepland is dat het onderzoek van het gehele complex in december 2021 gereed is en het deelrapport over Oven 8 eind november. De projectleider van de gemeente kon geen uitsluitsel geven of deze data haalbaar zijn.

De besluitvorming door de verschillende organisaties vertegenwoordigd in SOME vindt, zoals medegedeeld tijdens de stadsronde, eind december plaats.

Provinciale Staten van de Provincie Limburg neemt op 17 december 2021 een besluit op de voorgenomen bijstelling van het Plan van Transformatie.

- *Uw raad beschikt op 9 november niet over alle belangrijke besluiten en onderzoeken om een afgewogen besluit te kunnen nemen. De erfgoedorganisaties stellen dan ook voor om niet eerder een besluit te nemen dan wanneer al hierboven aangeduide relevante gegevens en rapporten bekend zijn.*

### **Krachtige regie gemeente**

Voorgesteld wordt om SOME op te heffen en een stuurgroep in te stellen die bestaat uit de huidige leden van SOME. Met deze nieuwe samenwerkingsvorm zijn de erfgoedorganisaties akkoord. Onze organisaties hechten grote waarde aan een goede coördinatie tussen de partijen en verwachten dat de gemeente krachtiger de regie gaat voeren over de beleidsontwikkeling met betrekking tot het gehele gebied; een integrale benadering met een duurzame toekomst van het gebied. Dat de gemeente eigenaar wordt van de overgangszone 50+ is een belangrijk besluit. Aangezien de 50+ zone direct grenst aan het te verkopen bedrijventerrein dienen beide gebieden als één geheel te worden gezien. Een integrale visie op de toekomst van het totale complex is noodzakelijk. De gemeente zal hierbij een coördinerende en beleidsmatige rol moeten spelen, daarbij mede lettend op de voorwaarde om de beoogde transformatie zo duurzaam mogelijk vorm te geven.

- *In het bij te stellen Plan van Transformatie dient opgenomen te worden dat de regie over het gehele gebied door de gemeente wordt gevoerd.*

### **Aankoop overgangszone 50+**

In de stadsronde is medegedeeld dat de gemeente met de aankoop wil bewerkstelligen dat zij kan bepalen wat er met dit gebied gebeurt. Dit biedt mogelijkheden om nu alvast beslissingen te nemen wat betreft de milieucategorie en de ligging van de Centrale Allée en deze op te nemen in het te wijzigen Plan van Transformatie.

- *Gepleit wordt voor een vestigingsbeleid van milieuvriendelijke en ambachtelijke bedrijven. Hiervoor milieucategorie 5 schrappen en terugbrengen naar milieucategorie 2.*
- *Opnemen dat de Centrale Allée in de 50+ zone aansluit op de Allée vanaf het bedrijventerrein die ook onder de ovenbuis kan worden gerealiseerd.*
- *Het bebouwingspercentage van de overgangszone eerst vast te leggen nadat er overeenstemming is inzake de aard van de toekomstige bebouwing.*

### **Behoud Oven 8**

Het sloopbestek is opgesteld en de aanbesteding van de sloop van Oven 8 met onder meer de schoorsteen is gestart. De erfgoedorganisaties hebben kennisgenomen van het verzoek van de gemeente Maastricht en de provincie Limburg om geen onomkeerbare stappen te nemen inzake de voorgenomen sloop. Dit in afwachting van het resultaat van een cultuurhistorisch onderzoek door bureau Crimson uit Rotterdam. Gezien de urgentie is vooruitlopend op het onderzoek over het volledige complex, een aparte opdracht gegeven voor een onderzoek naar Oven 8, die naast de oven, bestaat uit verschillende opslagsilo's, molens, installaties waar grondstoffen werden vermalen, filtergebouwen, en de circa 150 meter hoge schoorsteen van de cementfabriek. Dit deelonderzoek zou eind november 2021 definitief zijn.



*Zicht op Oven 8.*

Wat de conclusies zullen zijn uit het deelrapport van Crimson is thans nog niet bekend. Heemschut en WIEL willen u er echter alvast op attenderen dat Oven 8 ‘de motor vormt’ van de ENCI. De buisoven is de enige nog bestaande in zijn soort in Nederland en daarmee een zeer zeldzaam industrieel object dat nog voor een groot deel intact is. Er zijn in binnen- en buitenland goede voorbeelden van vergelijkbare installaties waarbij zeer geslaagde transformaties zijn gerealiseerd. Oven 8 vormt samen met de groeve een zeer beeldbepalend en karaktervol element op het ENCI-terrein, een *icoon* waarvan het behoud een potentiële bijdrage kan leveren aan de transformatie van het hele gebied. De schoorsteen van Oven 8, die met circa 150 meter voor Nederlandse begrippen tamelijk hoog is, domineert in de omgeving. Het beeldbepalend object vormt een *landmark* in het landschap en dient behouden te blijven. Immers, de oven en de bijbehorende schoorsteen vormden ‘het hart’ van het bedrijf. Ook in andere gevallen binnen de gemeente Maastricht (Radium; Sibema) zijn de schoorstenen bewust als *landmarks* van industrieel erfgoed bewaard gebleven.

- *In het vast te stellen gewijzigd Plan van Transformatie opnemen dat Oven 8 met de bijbehorende delen, zoals de markante schoorsteen, gehandhaafd blijft. Gezien de bouwhistorische kwaliteiten raden de erfgoedorganisaties de sloop ten zeerste af en verzoeken uw raad geen medewerking te verlenen aan de sloop, zoals in het huidige Plan van Transformatie is voorzien.*

Overigens heeft Natuurmonumenten te kennen gegeven het Mengbed te willen aankopen om er onder andere een bezoekerscentrum en vergaderlocaties in onder te brengen. Ons is een ondernemer bekend die interesse heeft om de schoorsteen te exploiteren. Het bedrijf is gestart met het opstellen van een businessplan.

### **Bedrijventerrein**

ENCI heeft de cementproductie gestopt en heeft het voornemen om het bedrijventerrein te verkopen. De afspraken over de invulling van het bedrijventerrein worden nu nog niet aangepast. Tijdens de stadsronde heeft BOEi medegedeeld dat zij aan de directie van de ENCI kenbaar hebben gemaakt het gehele complex aan te willen kopen.

Zoals bekend hebben de erfgoedorganisaties Bond Heemschut en WIEL de demissionair Minister van OCW verzocht om het gebied aan te wijzen als Rijksmonument. Door bureau Crimson is een onderzoek gestart naar de cultuurhistorische waarden van het complex en het behoudsperspectief van die waarden. Een onderdeel van het onderzoek is om inzicht te krijgen op welke wijze die waarden zo optimaal mogelijk kunnen worden behouden. Het onderzoek zal naar verwachting in december 2021 worden afgerond.

In het te wijzigen Plan van Transformatie wordt geen rekening gehouden met de conclusies uit het onderzoek. Dit is een tekortkoming. Uit het onderzoek kan volgen dat het Plan van Transformatie extra aanpassing behoeft.

- *Verzoek van de erfgoedorganisaties is om in een te wijzigen Plan van Transformatie de conclusies van het onderzoek door bureau Crimson en het advies van de Rijksbouwmeester mee te nemen.*

### **Waarden van het complex en het gebied**

In het te wijzigen Plan van Transformatie wordt geen rekening gehouden met de waarden van het complex en het gebied. Ook in de stadsronde is dit onderwerp niet aan de orde gekomen, wel zijn enkele indicatieve bedragen genoemd. De erfgoedorganisaties willen nogmaals benadrukken dat de gebiedsontwikkeling een enorme potentie heeft en niet alleen stedenbouwkundig maar ook architectonisch vele mogelijkheden biedt. Zoals in de stadsronde door verschillende organisaties is aangeboden, willen meerdere organisaties/belangengroepen hierover meedenken. Thans is er ons inziens sprake van een sectorale insteek van de diverse (belangen) partijen en het (nog) weinig ogen hebben voor de intrinsieke waarden van het complex en het gebied. Er is een belangrijke en sturende taak van de gemeente nodig zodat 'alle neuzen' in dezelfde richting wijzen: een gebiedsgerichte integrale aanpak. Co-creatie kan hierbij het sleutelbegrip zijn.

- *De waarden van het complex en het gebied als uitgangspunt nemen voor een integrale aanpak en dit vastleggen in het te wijzigen Plan van Transformatie.*
- *Bij de verdere ontwikkeling van het complex organisaties uitnodigen om mee te denken over mogelijke invullingen, waarbij de regie bij de gemeente ligt.*

Bij het behoud van industrieel erfgoed gaat het vaak om *behoud door ontwikkeling*. Een nieuw programma en de daarmee gepaard gaande ontwikkelingen zorgen voor het behoud van het erfgoed en de publieke beleving daarvan. In voorliggend geval draaien wij, genoodzaakt door de actualiteiten rondom de ENCI-gebouwen, het om: *ontwikkeling door behoud*. Door juist nu over te gaan tot het behoud van de gebouwen, worden op termijn ontwikkelingen mogelijk gemaakt die zonder het behoud niet voorstelbaar waren. Een monumentenstatus zorgt dan voor de borging van erfgoedwaarden als inspiratiebron en kan het ENCI-complex een betekenisvolle toekomst geven.

### **Vervoersplan**

In de stadsronde is door meerdere aanwezigen verzocht om een vervoersplan op te stellen om zo de te verwachten verkeersdruk te reguleren. Als voorbeeld is genoemd vervoer over water waarbij gebruik kan worden gemaakt van de huidige kade. De erfgoedorganisaties wijzen u erop dat transport over water in het kader van 'duurzaamheid' steeds belangrijker wordt. Bedrijven die zich vestigen op het bedrijventerrein kunnen gebruikmaken van de laad- en losfaciliteiten aan de Maas en van de overbouwingen vanaf de kade/losinstallaties naar gebouwen op het terrein. De kade is ook te gebruiken voor het aanmeren van recreanten.

Door de erfgoedverenigingen is aan de demissionair Minister verzocht om ook de kade met de installaties aan te wijzen als onderdeel van het rijksmonument.

- *In het te wijzigen Plan van Transformatie aandacht geven aan een vervoersplan.*

### **Bestemmingsplan**

De huidige bestemming en de daarbij behorende milieucategorie 5 ontmoette bij de aanwezigheid bij de stadsronde veel kritiek. Door de projectleider van de gemeente werd medegedeeld dat 'het bestemmingsplan' geen onderdeel uitmaakt van het te wijzigen Plan van Transformatie omdat er eerst duidelijkheid dient te zijn over de nieuwe bestemmingen.

De erfgoedverenigingen vragen u toch een uitspraak te doen over het bestemmingsplan. Er wordt al zeker tien jaar gewerkt aan de herziening van het zeer verouderde bestemmingsplan uit 1986. Dit is niet in lijn met de huidige wet en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en daarom aanvechtbaar, zeker nu sloopplannen dreigen. Het bestemmingsplan had al medio 2013 geactualiseerd moeten zijn. Hierbij dient tevens in ogenschouw te worden genomen dat de Crisis- en herstelwet (Chw), onder welke vleugels de bestemmingsplanprocedure voor herbesteding van het Enci-fabrieksterrein bij 'Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet veertiende tranche' op 12 oktober 2016 is opgenomen, geen uitzondering kent op de wet en regelgeving in de Wro en Bro aangaande ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke cultuurhistorische waarden.

- *De erfgoedorganisaties willen gezien het vorenstaande uw raad verzoeken om een besluit te nemen dat het in het bestemmingsplangebied verboden is het gebruik van daarbij aangewezen gronden of bouwwerken te wijzigen totdat het betreffende bestemmingsplan in werking is getreden. Dit om in ieder geval te voorkomen dat cultuurhistorische waarden, zowel object- als gebiedsgericht, ten onrechte onomkeerbaar verloren dreigen te gaan of aangetast worden. Zolang cultuurhistorische waarden geen juridische bescherming genieten zijn deze 'vogelvrij'. Cultuurhistorische waarden die verloren gaan zijn voor altijd verloren en kunnen nooit, zoals bij natuur, gecompenseerd worden.*

### **Tot slot**

Commissie Limburg van Erfgoedvereniging Bond Heemschut en Stichting Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg wensen u een afgewogen besluit toe voor de actualisatie van het Plan van Transformatie waarbij u onze opmerkingen/aanbevelingen ter harte neemt.

Hoogachtend,

Erfgoedvereniging Bond Heemschut,  
voorzitter Commissie Limburg

Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg,  
voorzitter