

Ambitiedocument ENCI terrein Maastricht

Ambitiedocument ENCI terrein Maastricht
Versie 28 maart 2023
In opdracht van Limburg Real Estate



LRE

LIMBURG REAL ESTATE

mecanoo

RADEMACHER / DE VRIES

Colofon

Opdrachtgever:
LRE

Ontwerp:
Mecanoo architecten (lead design)
Rademacher de Vries

+31 (0)15 279 81 00 | info@mecanoo.nl
www.mecanoo.nl

Inhoud

1. Inleiding	4	6. Thematische uitgangspunten	55
Aanleiding	5	Landschap & openbare ruimte	56
Opgave	6	Mobiliteit & bereikbaarheid	57
Ambities vanuit de stakeholders	8	Ruimtelijke structuur & kwaliteit	59
Samenvatting ambitiedocument	10	Erfgoed & beeldbepalende gebouwen	60
2. Context & Betekenis	11	Programmering & gebruik	61
Context	12	Duurzaamheid & ecologie	62
Betekenis & post-industrieel landschap	14	7. Korte termijn ontwikkelingen	65
Betekenis & man-made landschap	15	Doelstellingen van ontwikkeling op korte termijn	66
Betekenis & Euregio	16	Start van een organische ontwikkeling	67
Betekenis & Maastricht	17	Hergebruik en herbestemming ambities op korte termijn	68
3. Plangebied	18	Tijdelijke programmering	70
Ruimtelijke analyse	19	Opbouwen van identiteit en nieuwe ENCI-gemeenschap	71
Mobiliteit & bereikbaarheid	25	Kalkwandroute: verbinding tussen stakeholders en deelgebieden	72
Landschap & openbare ruimte	26	Korte termijn: Routing en Ontsluiting	74
Erfgoed & beeldbepalende gebouwen	27	Korte termijn ontwikkeling: Routing en Ontsluiting	75
Ruimtelijke structuur & kwaliteit	28	8. Vooruitblik	77
Programmering & gebruik	29	Planning & vervolgonderzoek	78
Duurzaamheid & ecologie	30		
4. Ambitie	31		
Welke betekenis willen we deze plek geven?	32		
Een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis	33		
Natuurfabriek	35		
Het ruimtelijk raamwerk en andere schalen	36		
5. Ruimtelijke voorstellen	37		
Zeven ruimtelijke voorstellen	38		
1. Waterfront	40		
2. Fabriekstraat	42		
3. Kalkwand	44		
4. ENCI centrum	46		
5. Innovatiecampus	48		
6. Corridor	50		
7. Natuurpodium	52		



Het ENCI terrein is altijd in beweging geweest. De plek opent zich nu voor nieuwe initiatieven. Een plek waar stad, natuur en fabriek samenkomen

1. inleiding

Aanleiding

Het ENCI gebied vormt het resultaat van 94 jaar mergelwinning en cementproductie. De afgraving van de Sint-Pietersberg heeft de ontstaansgeschiedenis van de plek blootgelegd. De historie van miljoenen jaren geleden is letterlijk uit de kalkrotsen af te lezen. De recente historie van ENCI als hoofdmotor van de Nederlandse cementproductie is eveneens een toonaangevend verhaal waarmee deze locatie een bijzondere geschiedenis heeft.

Ambitiedocument

De ENCI fabriek en groeve vormen een grote kans voor de toekomst. Welke betekenis willen we het fabrieksterrein geven nu de productie van de ENCI fabriek en groeve is gestopt? De verkoop begin 2022 van het terrein aan Limburg Real Estate (hierna LRE) heeft een proces nodig waar de eerdere afspraken en ruimtelijke ontwikkelingen worden afgestemd.

Met de betrokken stakeholders is afgesproken om de bestaande en nieuwe kansen in kaart te brengen in de vorm van een gezamenlijk ambitiedocument. Er is intensief met veel stakeholders nagedacht, gediscussieerd en besproken hoe de toekomst van het fabrieksterrein eruit komt te zien. Centraal in deze besprekingen stond de vraag welke betekenis deze plek moet krijgen. Dit voorliggende document is voortgekomen uit de individuele en gezamenlijke gesprekken, gevoerd in de zomer en het najaar van 2022, waaronder ook het stadsgesprek met de bewoners van Maastricht op 10 november 2022.

Het ambitiedocument is gebaseerd op eerdere onderzoeken: het Plan van Transformatie uit 2009 en het 'Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht, gebiedsgerichte cultuurhistorische verkenning met transformatie kader' (rapport Crimson).

Tweede actualisatie Plan van Transformatie uit 2009

Het Plan van Transformatie uit 2009 is in 2021 geactualiseerd, waarbij voor het bedrijventerrein nog is vastgehouden aan uitgangspunten uit 2009. Dit ambitiedocument is de vervolgstap voor het bedrijventerrein als een tweede actualisatie van het Plan van Transformatie. Het vervangt de uitgangspunten voor het bedrijventerrein uit 2009. Dit is ook gewenst in het kader van het voorbereidingsbesluit over het bedrijventerrein, dat de gemeenteraad van Maastricht in september 2022 heeft vastgesteld.

Leeswijzer

Het ambitiedocument is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken. Na uiteenzetting van de opgave en ambities vanuit de stakeholders wordt stilgestaan bij de Context en Betekenis van het plangebied. Het hoofdstuk Historie vervolgt met de historische context van het plangebied. Vanuit deze basis toont het hoofdstuk Ambitie de gezamenlijke ambitie voor dit gebied. Hierop volgt het hoofdstuk met Uitgangspunten rond de onderwerpen erfgoed, duurzaamheid, ecologie, mobiliteit, programmering en uitleg over zeven zones. Bij Ruimtelijke voorstellen wordt per zone aangegeven

welke programmatische en ruimtelijke mogelijkheden er binnen de gezamenlijke ambitie zijn. In het hoofdstuk Korte termijn ontwikkelingen worden de ambities en kansen voor de korte termijn besproken. Tot slot geeft het hoofdstuk Vooruitblik aan welk proces en vervolgonderzoeken er gewenst zijn.

Doorkijk naar proces & planning ambitiedocument

Het proces is een zoektocht tussen de vele stakeholders. Dit document zal als tweede actualisatie van het Plan van Transformatie verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd in een bestemmingsplan of omgevingsplan.

Met de vaststelling van het ambitiedocument is de wens dat onderdelen op de korte termijn ontwikkeld kunnen worden als placemakers. Hier valt te denken aan tijdelijke culturele activiteiten waardoor het gebied open wordt gesteld.

Opgave

Wens voor een duurzame stedelijke ontwikkeling

De voormalige industriestad Maastricht heeft zich opnieuw uitgevonden als Kennisstad. Hierdoor ontstaat de kans een deel van de vele studenten die hier worden opgeleid te verleiden zich hier te vestigen en een carrière te starten. Het doel is om de verouderde beroepsbevolking die in de industrie werkzaam is geweest geleidelijk aan te vullen met jonge talentvolle kenniswerkers waardoor de vergrijzing stagneert. De opgave is om tot een duurzame stedelijke ontwikkeling te komen die een brede welvaart voor alle bevolkingsgroepen met zich meebrengt.

Belang van postindustriële landschap en stedelijke ontwikkeling in de regio

Het sluiten van de deuren van ENCI en de groeve staat niet op zichzelf. In de afgelopen decennia zijn in de (EU)regio talloze oude industrieën weggetrokken of opgehouden te bestaan. De identiteit van de omgeving werd lange tijd beïnvloed door deze economische activiteit. Voorbeelden zijn bijvoorbeeld de steenkool mijnen in de oostelijke (NL) en westelijke (BE) mijnstreek. Maar ook de staalindustrie net over de grens in Luik is een recent voorbeeld van een kantelpunt in economie en identiteit van de regio. De sporen van het industriële landschap zijn immens. Verlaten groeves, mijnen en fabrieken blijven over en werden vroeger onder het motto van zwart naar groen gesloopt en vergeten. Inmiddels is het algemeen aangenomen dat een strategie van behoud en transformatie van deze plekken de basis vormt voor toekomstige nieuwe ontwikkelingen. Begrippen als continuïteit en identiteit staan hierin centraal. Voor de ontwikkeling

van het ENCI-bedrijventerrein is dit essentieel. De cultuurhistorische waarde vormt het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen die in Maastricht en omgeving vandaag de dag en in de toekomst gestalte krijgen. Deze zijn weergegeven in het rapport 'Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht. Gebiedsgerichte cultuurhistorische verkenning met transformatiekader, Crimson Historians & Urbanists, Januari 2022.

Gebiedsbeschrijving: sterktes, uitdagingen, risico's en kansen

Het ENCI-terrein heeft een sterke gebiedsidentiteit (uniek industrieel landschap) en daarmee een grote waarde en aantrekkingskracht. De omstandigheden zijn uniek en de natuur (met o.a. een normstellende paleontologische locatie) biedt kansen voor de ontwikkeling van opkomende (nu nog zeldzame) natuurtypes. Met het omvormen van het gebied ontstaan ook grote uitdagingen. Het voormalige fabrieksterrein heeft een waardevolle robuuste maat, maar de menselijke schaal ontbreekt in grote delen van het gebied. Stedelijk zijn er kansen om een uniek 'stadslandschap' te ontwikkelen. Dit moet wel samengaan met het voortbestaan van industrieel en sociaal-historisch erfgoed. Daarnaast is de bereikbaarheid van het gebied is een belangrijke uitdaging en is de directe omgeving ecologisch kwetsbaar. Bovendien is op een aantal plekken de veiligheid van mens en dier in het geding. Zowel vanuit maatschappelijk als economisch perspectief liggen er kansen om het gebied te ontwikkelen tot een klimaatneutraal terrein.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van de bestemming industrie. Een zware industriële invulling is hier niet meer gewenst, het voorziet niet in een duurzame herontwikkeling van het terrein. Natuurwetgeving rond milieu-, stikstof-, flora- en fauna laat op korte termijn weinig toe. Dit beperkt de mogelijkheden voor een economisch rendabele ontwikkeling op korte termijn, die noodzakelijk is voor het genereren van voldoende middelen voor behoud en hergebruik van cultureel erfgoed en natuurbeheer (extensief gebruik). Het is daarom van belang te zoeken naar economische ontwikkelingsmogelijkheden. Het streven is om het gebied optimaal te ontwikkelen, met benutting én bescherming van de bijzondere waarden van het gebied.

Afwijking van het bestemmingsplan

Om het ENCI-erfgoed waaronder de samenhang en schaal van de onderdelen veilig te stellen en een geschikt hergebruik te geven is plan-juridische creativiteit nodig. Het gebied kent bijzondere maar vaak ook incourante gebouwen en bouwwerken waaronder loopbanden, tunnels en kranen. Het streven is om dit op een manier te doen die tegemoet komt aan de maatschappelijke en publieke vraag om het gebied open te stellen en terug te geven aan de stad. Een nieuw bestemmingsplan/omgevingsplan moet ruimte gaan bieden voor de toekomstige invulling van het gebied. Zodat het gebied als 'incubator' kan gaan functioneren voor vernieuwende bedrijvigheid en creativiteit, óver de duur van een traditioneel bestemmingsplan (10 jaar) heen. Tijdelijke bestemmingen moeten placemaking en

placekeeping mogelijk maken om zo met een slow start tijd te winnen tot er hopelijk op termijn weer stikstofruimte beschikbaar zou kunnen komen.

Bij de start van het Plan van Transformatie uit 2009 hebben de betrokken partijen de afspraken privaatrechtelijk vastgelegd. In 2023 is dit juridisch kader geactualiseerd in een nieuwe Wijzigingsovereenkomst. Alle ontwikkelingen moeten daar aan getoetst worden. Dit betreft onder meer de privaatrechtelijke vastgestelde ambities ten aanzien van duurzaamheid: BREEAM, een certificeringsmethode voor een duurzaam gebouwde omgeving.

Beleidsdoelstellingen

Gebiedsontwikkeling moet niet puur vanuit de locatie beredeneerd worden, maar is een instrument voor het bevorderen van leefbaarheid, duurzaamheid en maatschappelijke en economische ontwikkeling.

In het ambitiedocument wordt daarom uitgegaan van een lange termijnvisie. Hiervoor kan bijvoorbeeld het instrument van parkmanagement ingezet worden. Hiermeer kan het gebied in één hand worden gehouden en een (ver)bindende thematiek worden gezocht. Belangrijk is het bewustzijn dat gedurende de looptijd van de planvorming er ook sprake kan zijn van nieuw beleid en wetgeving en rekening houden met een grote mate van flexibiliteit vanwege de lange duur van de gehele ontwikkeling.

Een open toekomst; ruimte voor tijd en ontwikkeling

Niemand kan voorspellen hoe de exacte toekomst van het gebied eruit zal gaan zien. Het is een illusie om een gedetailleerd masterplan op te maken en uit te gaan van een vast omschreven eindbeeld. Veel kansrijker is het volgen van ontwikkelprincipes op basis van waarde bepaling en voortschrijdend inzicht binnen de overeengekomen ruimtelijke en programmatische kaders. Door de enorme grootte van het terrein en de dimensies van de gebouwen zal het gebied ook op middenlange termijn nog een openheid en plek bieden voor mogelijke invulling. Juist hierdoor is het gebied van stedelijke en regionale betekenis. De aantrekkingskracht en openheid van het eindresultaat zorgt voor betrokkenheid in de omgeving en biedt de kans voor het gebied om ook in de toekomst bij te dragen aan maatschappelijke doelen.

Ambities vanuit de stakeholders

Het afstemmen van afspraken en ruimtelijke ontwikkeling start met het inventariseren van de verschillende wensen vanuit de stakeholders. Elke partij heeft nagedachte over de toekomstige invulling van het fabrieksterrein en daarbij ambities en aandachtspunten geformuleerd.

Ambitie LRE

De ambitie van Limburg Real Estate (LRE) is tweeledig, op korte termijn moet er invulling worden gegeven aan de bestaande gebouwen zodat het gebied levendig blijft en niet vervallen raakt. Momenteel wordt het achterstallig onderhoud aangepakt en (nieuwe) huurders gezocht. Op de lange termijn ziet LRE een grootschalige ontwikkeling van bestaande en nieuwe gebouwen met divers programma, passend bij het gebied. Hierbij moet gedacht worden aan cultuur en leisure, circulaire economie, onderwijs en onderzoek, studentenhuisvesting, bedrijvigheid en betaalbaar wonen. LRE heeft een belangrijke ambitie om het ENCI-terrein te transformeren naar een energieneutraal gebied. Een belangrijk onderdeel daarvan is de opwekking en opslag van duurzame energie. Opwekking door middel van pv-panelen en opslag middels grootschalige aanleg van batterijen. Het complex van Oven 8 is onderdeel van de geschiedenis, maar vormt ook een uitdaging. Onderzocht zou moeten worden welke delen historisch waardevol zijn en behouden moeten worden.

Ambitie Gemeente Maastricht

Het is de ambitie van de gemeente Maastricht dat het ENCI gebied zich in stedelijk opzicht qua dichtheid, functiemenging, bereikbaarheid én specialisatie rond specifiek(e) kennisveld(en) ontwikkelt tot een volwaardig stedelijk veld. Vanuit de 17 Sustainable Development Goals van de UN (die de gemeente sinds 2018 onderschrijft)

moeten we komen tot een invulling van het ENCI-gebied die een méérwaarde vormt voor de structuur van netwerken die deze stad is: een samenstel van sociale, programmatische én fysieke netwerken. Maastricht zit niet te wachten op méér van dezelfde programma's maar heeft behoefte aan samenhangende stedelijke gebieden die meerdere opzichten betekenisvolle plekken in de stad (en regio) vormen. Zo ook voor de mogelijke inzet om jonge talentvolle kenniswerkers in Maastricht te houden waarvoor ondergeschikte woningbouw mogelijk is.

Daarnaast ambieert de gemeente Maastricht behoud en bescherming van waardevol industrieel erfgoed als identiteitsdrager van het gebied. De samenhang tussen groeve en bedrijventerrein, installaties en transportbanden en de eenheid van het gebied zijn essentieel om het verhaal van de plek te kunnen beleven. Toekomstig programma en gebruik worden getoetst aan de kernwaarde van de identiteit. Herbestemming gaat voor nieuwbouw en ontwerpkracht wordt gestimuleerd om kwaliteit aan de plek toe te voegen. Daarbij moet gezocht worden naar een optimale balans tussen economisch rendabele ontwikkelen en het behouden en benutten van industrieel erfgoed. Bedrijvigheid en ondernemerschap zijn centrale thema's, met de ambitie dat dit terrein kan gaan functioneren als incubator voor vernieuwende bedrijvigheid op het gebied van o.a. circulariteit en creativiteit. In combinatie met de unieke natuur- en cultuurwaarden van het gehele ENCI-gebied liggen er ook kansen voor recreatieactiviteiten. Voor alle ontwikkeling geldt dat er ingezet moet worden op realisatie van een klimaatneutraal gebied. Het minimaliseren van (fossiel-gedreven) verkeersbewegingen is daarvoor een belangrijke voorwaarde.

Ambitie provincie Limburg

De mergelwinning en cementproductie is recentelijk tot een definitief eind gekomen. Dit biedt kansen om op zoek te gaan naar een nieuw perspectief voor het gebied. Voor de provincie Limburg ligt het voor de hand om voor dit nieuwe perspectief gebruik te maken van de aanwezige bijzondere waarden op het gebied van landschap, natuur, cultuurhistorie en industrieel erfgoed. Zij moeten de dragers worden van een nieuwe ontwikkeling. Het terrein is te omvangrijk voor één nieuwe functie. Er zal gezocht moeten worden naar een programma met een mix van functies. Hierbij kan onder andere gedacht worden aan wonen, studentenhuisvesting, recreatie, cultuur, onderwijs, leisure, horeca, bedrijvigheid en innovatie.

Ambitie Natuurmonumenten

Natuurmonumenten is buurman van het fabrieksterrein en eigenaar en beheerder van de groeve en omliggende natuurgebieden Sint-Pietersberg. De pijlers van Natuurmonumenten zijn natuurbeleving en, waar mogelijk, natuuruitbreiding. De basis van het werk is natuurbeheer en natuurontwikkeling van in dit geval de groeve. Het natuurgebied rond het ENCI-terrein zal ten dele worden ingericht voor de beleving voor de bezoeker. Goede bereikbaarheid van hun voorzieningen en parkeergelegenheid voor auto's en fietsen zijn van belang. De wens is om een ontvangstgebouw te realiseren voor bezoekers van het gebied waarin in de geschiedenis en de ontwikkeling van het landschap van het terrein getoond wordt. Mogelijk is dit te combineren met Natuurhistorisch Museum en de Universiteit. Momenteel wordt er gewerkt aan een natuurspeelplaats (OER) voor ouders met kinderen t/m 12 jaar en het aantrekken van sportieve activiteiten die gebruik maken van de omliggende natuur. Voor een



Tijdelijke programmering in de publieke ruimte en in de gebouwen

Bedrijvigheid, groen ondernemerschap

Natuurpositief

Betekenis en verbinding tussen natuurgebied en fabriek

Cultuur en leisure

Gemengd levedig gebied

Onderwijs en onderzoek

Mobiliteitsvraagstuk

Gebied goed verbinden met omgeving

Bestaande gebouwen herontwikkelen

Gebied heeft een strategie nodig

Industrieel erfgoed als identiteit

groot deel zijn dit ontwikkelingen die noodzakelijk zijn om uiteindelijk het natuurbeheer te financieren. De invloed op het natuurgebied vraagt extra aandacht. De vraag is of het terrein altijd toegankelijk moet zijn en of bepaalde functies zoals wonen niet te veel invloed zullen hebben op het natuurgebied. Randvoorwaarden vanuit de omgeving (bijzondere dier- en plantensoorten) hebben waarschijnlijk invloed op de 'ontwikkelruimte' en 'ontwikkelrichting' van het bedrijventerrein. De diepe groeve loopt vol met water, dit water wordt continue op peil gehouden waardoor jaarlijks grote hoeveelheden kwalitatief hoogwaardig water worden weggepompt. Potentieel kan dit water gebruikt worden of zelfs een toevoeging aan de beleving van het voormalige bedrijventerrein bieden.

Ambitie SPA (Sint-Pietersberg Adembenemend)

De verbondenheid tussen de omwonenden en het gebied is groot. Het gebied wordt gezien als achtertuin waar men zorg voor draagt. De bestaande gebouwen zijn een vertaling van de ontwikkeling van het terrein door de jaren heen. De ontwikkeling van het gebied is een kans om de imposante impact van ENCI natuurpositief te keren en het gebied weer toegankelijk te maken voor bezoekers. Met de maximale opening van het bedrijventerrein in combinatie met een verbinding van het gebied via de Mergelweg ontstaat een alzijdig gebied en nieuwe routes en belevingen. Het gebied zou alleen voor voetgangers en/of fietsers toegankelijk moeten zijn. Het gebied zou zo min mogelijk extra verkeersbewegingen en parkeermogelijkheden moeten creëren. De wens is om te kijken naar alternatief vervoer zoals watertaxi en elektrische busjes. Vanuit het sentiment van de impact die de mens achter heeft gelaten in het gebied is de ambitie om er nu

als mens zorgvuldig mee om te gaan, waarbij circulair en natuurinclusief bouwen centraal staan. Kansen worden ook gezien in de aansluiting op de omgeving zoals de verdere vergroting van het natuurgebied en de verbinding met het Jekerdal. Zodat het gebied onderdeel wordt van de lokale context. Vandaar ook de wens om de ontwikkeling van het gebied samen met de gemeente, provincie, universiteit en Boei vorm te geven.

Ambitie OCW/RCE

Dit jaar verscheen het rapport 'Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht. Gebiedsgerichte cultuurhistorische verkenning met transformatiekader (Crimson, in opdracht van de Rijksbouwmeester)'. De staatssecretaris voor Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, Gunay Uslu, heeft vervolgens de RCE opdracht gegeven de bescherming, planologisch en/of mogelijke aanwijzing conform de Erfgoedwet, voor ENCI (of delen van het complex) af te tasten. Dit zal in overleg gebeuren met de gemeente Maastricht en de provincie Limburg, en in samenspraak met de eigenaar van het complex. Zo kunnen we ons gezamenlijk buigen over een goede manier van beschermen van het terrein en de gebouwen die erop staan. Daarbij is het uitgangspunt dat de cultuurhistorische waarden van de ENCI behouden moeten blijven voor de toekomst en worden alle beschikbare opties in beschouwing genomen.

Stadsgesprek met bewoners van Maastricht

10 november heeft een participatiebijeenkomst naar de toekomstplannen van het ENCI terrein met 200 bezoekers plaatsgevonden. De belangrijkste thema's die bij dit eerste stadsgesprek naar boven kwamen waren: Natuur en cultuur

centraal, werken, wonen en mobiliteit. Met een culturele broedplaats op de korte termijn.

Natuur en cultuur centraal

Vanuit de live gehouden enquête, tijdens en na de presentatie, komen de thema's natuur en cultuur sterk naar voren. Aan tafel wordt duidelijk dat dit voor de aanwezigen te maken heeft met de waarde en toegankelijkheid van de natuur direct naast het fabrieksterrein: de groeve en haar unieke natuurhistorische waarde. Het fabrieksterrein vormt met haar grote gebouwen en installaties zowel een groot contrast met de kwetsbare omgeving en daarmee ook de reden voor het ontstaan van de natuur. ENCI gebruikte de mergel uit de groeve namelijk als belangrijkste grondstof bij de cementproductie, waarmee de groeve en de natuurwaarden konden ontstaan. Het contrast van de fabriek en de cultivering van het landschap vormen voor de aanwezigen een grote inspiratiebron voor culturele activiteiten. De natuur in de omgeving mag echter geen hinder ondervinden van de toekomstige activiteiten. Rust en drukte moeten zorgvuldig op elkaar moeten worden afgestemd.

Culturele broedplaats op de korte termijn

Zowel in de enquête als aan tafel vinden de aanwezigen dat op korte termijn cultuur de manier is om de ontwikkeling te starten. Initiatieven als het huidige theater AINSI worden sterk gewaardeerd. Een bezoekerscentrum midden in het gebied maakt het gebied toegankelijk en zichtbaar. Er ontstaat op een organische wijze een culturele trekpleister. Het idee van een ENCI-museum wordt regelmatig genoemd. Men droomt over een broedplaats in bestaande gebouwen, waar de beleving van de historie van ENCI,

geologie en kunst centraal staan. De plek kan een geopark, ENCI experience en cultuurpodium ineen zijn. Naast een permanente bestemming moet het ook een plek zijn waar evenementen worden gehouden.

Werken en wonen

Een mix van functies is belangrijk. De broedplaats kan versterkt worden door het al dan niet op termijn te combineren met twee andere belangrijke thema's: werken en wonen. ENCI moet in de toekomst een plek zijn waar gewerkt wordt. Meer concreet wordt er gesproken over werkplekken voor creatieve werkers en over een Euregio campus, een industrieel innovatief centrum van de Euregio. De wens is daarbij is dat het vooral innovatief moet zijn en zo veel mogelijk in relatie met onderwijs, "een onderdeel van een universiteit zou fantastisch zijn". Woningen worden nodig geacht om een veilig en altijd aantrekkelijk gebied te creëren, maar ook om de grote woningbehoefte tegemoet te komen. "Studentenhuisvesting zou die rol kunnen vervullen".



Mobiliteit

Daarnaast vindt men de bereikbaarheid van met name de auto een belangrijk aandachtspunt. Met het toevoegen van aantrekkelijk programma komen er meer verkeersbewegingen en gaat de parkeerdruk omhoog. Vervoer van en naar het terrein moet vanaf het begin meegenomen worden. "Een P&R aan de overkant van de Maas met brug/veerboot of een sneldienst naar het centrum over water?"



Wat voor kansen ziet u voor dit gebied?



Welk programma en gebruik denkt u aan voor deze plek?



Samenvatting ambitiedocument

Het ENCI-terrein heeft een sterke gebiedsidentiteit (uniek industrieel landschap) en daarmee een grote waarde en aantrekkingskracht. De fabrieksactiviteiten van ENCI zijn eind juni 2020 gestopt en het terrein is begin 2022 verkocht aan Limburg Real Estate (LRE). Met de gemeente, provincie, natuurmonumenten, omwonenden en RCE zijn bestaande en nieuwe kansen in kaart gebracht in de vorm van een gezamenlijk ambitiedocument. De vraag welke betekenis we deze plekken willen geven staat daarbij centraal. De ambitie is gebaseerd op eerdere onderzoeken en actualiseerd het Plan van Transformatie uit 2009 voor het gedeelte van het bedrijventerrein in de vorm van een tweede actualisatie. Het ambitiedocument kijkt naar potenties voor zowel de lange als de korte termijn en is een ontwikkelstrategie.

Natuurfabriek

De omliggende natuur maakt ENCI bijzonder. In het verleden is de impact van de industrie op haar omgeving groot geweest, ENCI heeft een uniek landschap gecreëerd. De fabriek en groeve zijn op dit moment gescheiden. Door in de toekomst het fabrieksterrein open te stellen en de relatie met de natuur en de recreatie te versterken wordt de verbinding tussen de fabriek en het landschap weer gemaakt. Natuur en fabriek worden Natuurfabriek. Het terrein krijgt een mix aan programma's onder de hoofdthema's: ecologie en recreatie, cultuur en innovatieve bedrijvigheid en educatie. Verder zullen er programma's landen die deze thema's ondersteunen, zoals wonen. De ontwikkelingen zijn duurzaam; groen, circulair, sociaal en innovatief en er wordt mede door behoud van industrieel erfgoed

ingespeeld op de belevingswaarde. Naast een sterke lokale aansluiting kan ENCI in de toekomst een sterke regionale, nationale en internationale betekenis hebben.

Ruimtelijk Raamwerk en 7 zones


Om het gebied bij elkaar te houden wordt een afgeleide van het bestaande orthogonale bebouwingspatroon als raamwerk benut. Dit ruimtelijk raamwerk vormt een speelveld waarbinnen de onderdelen van de cementproductie, wegenstructuur, gebouwen, constructies en buitenruimtes een plek hebben. Schaal, dichtheid en sfeer verschillen per gedeelte van het terrein. Vanuit deze variatie zijn 7 zones gedefinieerd, waar verschillende ruimtelijke voorstellen aan worden gekoppeld: het Waterfront, de Fabriekstraat, de Kalkwandroute, ENCI centrum, de Innovatiecampus, de Corridor en het Natuurpodium. De zone van de Kalkwandroute vervangt als belangrijkste route voor voetgangers en fietsers de Centrale Allee uit het Plan van Transformatie uit 2009. Voor het gehele gebied gelden er verder uitgangspunten rond de thema's landschap & openbare ruimte, mobiliteit & bereikbaarheid, ruimtelijke structuur & kwaliteit, erfgoed & beeldbepalende gebouwen, programma & gebruik en voor duurzaamheid & ecologie. Zo wordt o.a. rekening gehouden met het dag- en nachtritme van de fauna van de groeve door in avond gebieden van rust en reuring te onderscheiden. Ook zet de ambitie in op maximaal behoud van industrieel erfgoed: hergebruik gaat voor nieuwbouw.

Start van organische ontwikkeling

Door in te zetten op een organische ontwikkeling groeit het terrein naar de ambities op de lange termijn.

De beoogde thema's van de Natuurfabriek worden op korte termijn al gestart in de bestaande gebouwen langs een nieuwe Kalkwandroute. De nieuwe ontsluiting en het programma moeten elkaar gaan versterken en de uitwisseling tussen de stakeholders stimuleren. De zones voor de lange termijn vormen hierbij het uitgangspunt. De ontwikkelstrategie biedt de mogelijkheid om de zones afzonderlijk te ontwikkelen.

Het ambitiedocument zal in het bestemmingsplan worden verankerd als toetsingskader of toelichting. Vervolgens wordt de ambitie in een stedenbouwkundig kader verder gespecificeerd.



De recente historie van ENCI als hoofdmotor van de Nederlandse cementproductie vormt het slotstuk van de kalksteenwinning op de Sint-Pietersberg

2. Context & Betekenis

Betekenis & Maastricht

De monumentenstad Maastricht

De stad Maastricht is de tweede monumentenstad van Nederland. Maastricht heeft een groot aantal rijks- en gemeentelijke monumenten en waardevolle stedenbouwkundige, archeologische en landschappelijke structuren. Cultureel erfgoed is in Maastricht een belangrijke basis voor de vier centrale waarden in de omgevingsvisie:

- De monumentale kwaliteit en internationale sfeer
- Maastricht als compacte stad in een weids landschap
- Hoogwaardige en authentieke fysieke leefomgeving
- Prettig stedelijk wonen in diverse woonmilieus.

Het cultureel erfgoed van de stad vormt een belangrijke drager van de stedelijke ontwikkeling. Het draagt bij aan de identiteit, heeft een positieve invloed op het woon- en leefklimaat en stimuleert de economie. Cultureel erfgoed is het visitekaartje van Maastricht. Het beleid is gericht op het inspireren met, het beschermen van en het ontwikkelen van cultureel erfgoed. Aangezien het verleden 'springlevend' moet blijven, is het van belang op een actieve en eigentijdse manier de kennis van ons waardevol cultuurgood overbrengen. Het verhaal van de plek dient in ontwerpen en plannen beleefbaar te zijn zodat de plek opnieuw betekenis krijgt.

De inclusieve stad Maastricht

De inclusieve stad vraagt om kansen voor elke Maastrichtenaar, met daarin een cruciale rol voor onderwijs. Het is een Limburgse én een internationale stad, waarin mensen van verschillende culturen zich thuis voelen. Maastricht weet zich van andere steden te onderscheiden als een stad met een hoge kwaliteit van leven, wonen en ontspannen. Mensen komen er graag en de sfeer is goed. Duurzaam ruimtegebruik staat bij het invullen van de woonopgave

voorop. In 2040 is het gebruik van de bestaande woningen en het herbestemmen van gebouwen geoptimaliseerd. Alternatieve energiebronnen worden grootschalig ingezet en er zijn grote stappen gezet in de richting van een volledig circulaire bouwconomie.

De ontmoetingsstad Maastricht

Maastricht is een sterk stedenmerk, zowel onder bewoners als de Nederlandse bevolking. De stad heeft een unieke set van cultuur, erfgoed, natuur, horeca en winkels die miljoenen bezoekers trekken (zowel bewoners uit stad en regio als toeristen). De ontmoetingsstad gaat over de stad die voelt als een plein dat een warm en veilig welkom biedt aan iedereen die wil genieten van zijn schoonheid en dynamiek. Iedereen is welkom, maar kwaliteit gaat boven kwantiteit en door bezoekmotieven toe te voegen is het aandeel verblijfgasten substantieel toegenomen ten opzichte van het dagtoerisme. Maastricht heeft meer contact gekregen met de Maas. De oevers, die toch al worden aangepakt in het kader van de hoogwaterveiligheid, zijn uitnodigende wandelroutes en bruisende ontmoetingsplekken geworden. Broedplaatsen, ateliers en vrijplaatsen bieden ruimte aan sociaal-maatschappelijke, culturele en economische initiatieven die de stedelijke dynamiek versterken.

De woonstad Maastricht

De woonstad wil een stad zijn met een diversiteit aan passende woon- en leefomgevingen voor alle doelgroepen, variërend van wonen te midden van stedelijke hectiek tot wonen in het groen. Alleen door goede regionale samenwerking kan Maastricht in de toekomst een compleet palet aan woonmilieus bieden. Ook dat is belangrijk voor de aantrekkelijkheid als

woonstad. Samenwerking en goede verbindingen via het openbaar vervoer met de gemeenten in de regio zijn dus essentieel om het doel van een goede woonstad te verwesenlijken. Als provinciehoofdstad vervult Maastricht ook in de toekomst haar rol als dé plek voor (centrum-) stedelijk wonen in Zuid-Limburg.

Sphinx-terrein



Tapijn-kazerne



ENCI-gebied



De kennisstad Maastricht

Maastricht is een stad waar veranderingen beginnen en doorgroeien, waar innovatie plaatsvindt en mensen initiatief nemen. Maastricht weet steeds beter mensen te binden die de universiteitsstad en kennis- en maakstad mee vormgeven. Hierbij zijn de relatie met de Brightlands campussen in Zuid-Limburg belangrijk. Er wordt gewerkt aan een circulaire economie, waarbij het denken en werken in kringlopen en duurzame ketens centraal staan. Digitalisering en de energie en duurzaamheidstransities hebben nieuwe impulsen gegeven aan de lokale en regionale economie en arbeidsmarkt.

De groene stad Maastricht

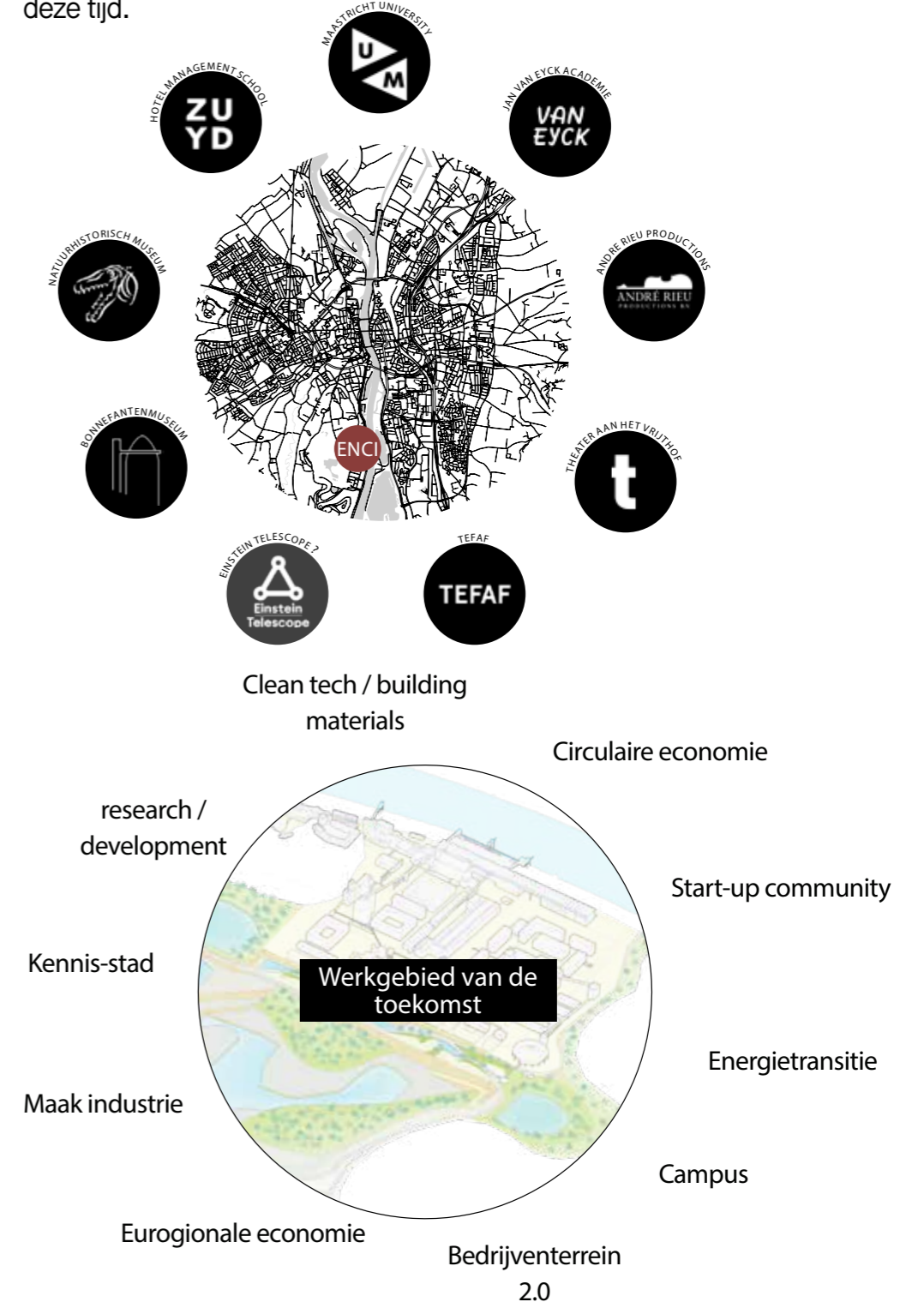
De groene stad zorgt voor schone lucht en een robuuste stadsnatuur die goed verbonden is met het magnifieke Heuvelland. Maastricht is verrijkt en verbonden met groen en water, waardoor temperatuur en hoogwaterstanden worden getemperd. Hete pleinen zijn boomrijke, verkoelende ontmoetingsplekken, steeds meer parkeerplaatsen worden perken en er zijn wandelroutes ontstaan met verblijfsplekken langs de verbrede Maas, die wordt omarmd en niet meer de rug toegekeerd. De stad nodigt uit tot bewegen en ontmoeten. Met gezonde inwoners die goed voor zichzelf en elkaar zorgen. Een groene stad die hard op weg is om klimaatneutraal te worden, met verkeer dat geen CO2-uitstoot meer kent. Maastrichtenaars en bezoekers genieten van het groen in de stad en waarderen de natuur rondom Maastricht. Het is vanzelfsprekend geworden om in Maastricht de aanwezigheid van flora en fauna te stimuleren op de plekken waar dat kan. Mensen doen mee in eigen tuin, organisaties en bedrijven doen mee op daken en eigen terrein en de gemeente doet mee in de openbare ruimte.

De netwerkstad Maastricht

De netwerkstad zorgt voor een gezonde balans tussen eigen identiteit en de noodzakelijke schaalgrootte. De Euregio Maas-Rijn biedt met zijn steden, landschap en universiteiten een fantastisch vestigings- en verblijfsklimaat voor bewoners, bedrijven en bezoekers. Zeker omdat in 2040 de verbindingen zijn verbeterd. Alleen met een hoogwaardig systeem van openbaar vervoer kan Maastricht optimaal profiteren van elkaars voorzieningen, innovaties, bedrijfslocaties, woonkansen en cultuuraanbod, zonder het allemaal zelf te hoeven bouwen en te doen. De campussen en stedelijke werklocaties werken als motor voor duurzame economische ontwikkeling. De samenwerking in de regio vormt een duurzaam fundament voor brede welvaart en voor de kenniseconomie, waar kennisinstellingen, bedrijven, culturele en maatschappelijke organisaties samen met overheden hun krachten bundelen en samenwerken aan de groei van onze regio én aan het oplossen van actuele maatschappelijke vraagstukken.

In de groeiende Maastrichtse kenniseconomie moeten toerisme, maakindustrie, praktisch-opgeleiden en inwoners die meer kansen verdienen een vaste schakel worden. Het ENCI-terrein geeft de kans om de inwoners van Maastricht – waarbij de oud-medewerkers van de ENCI en hun (klein) kinderen niet mogen worden vergeten – met elkaar en met de stad (het ENCI-terrein) te verbinden. Daarbij geeft het ENCI-terrein de kans om de verbinding tussen arm en rijk óók te verbinden met sociale en duurzaamheidsdoelen, zoals oplossingen voor sociale onthechting door sociale media en klimaatactie c.q. schone energie. Het ENCI-terrein geeft de mogelijkheid om kenniswerkers – die de stad nu verlaten na hun studie – te verbinden met mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt en langdurig

werklozen. Het doel van die verbinding is het ontwikkelen (door kenniswerkers) én uitvoeren (door vakmensen) van antwoorden op de sociale en duurzaamheidsopgaven van deze tijd.



Huidige context

Maastricht in de Euregio Maas-Rijn

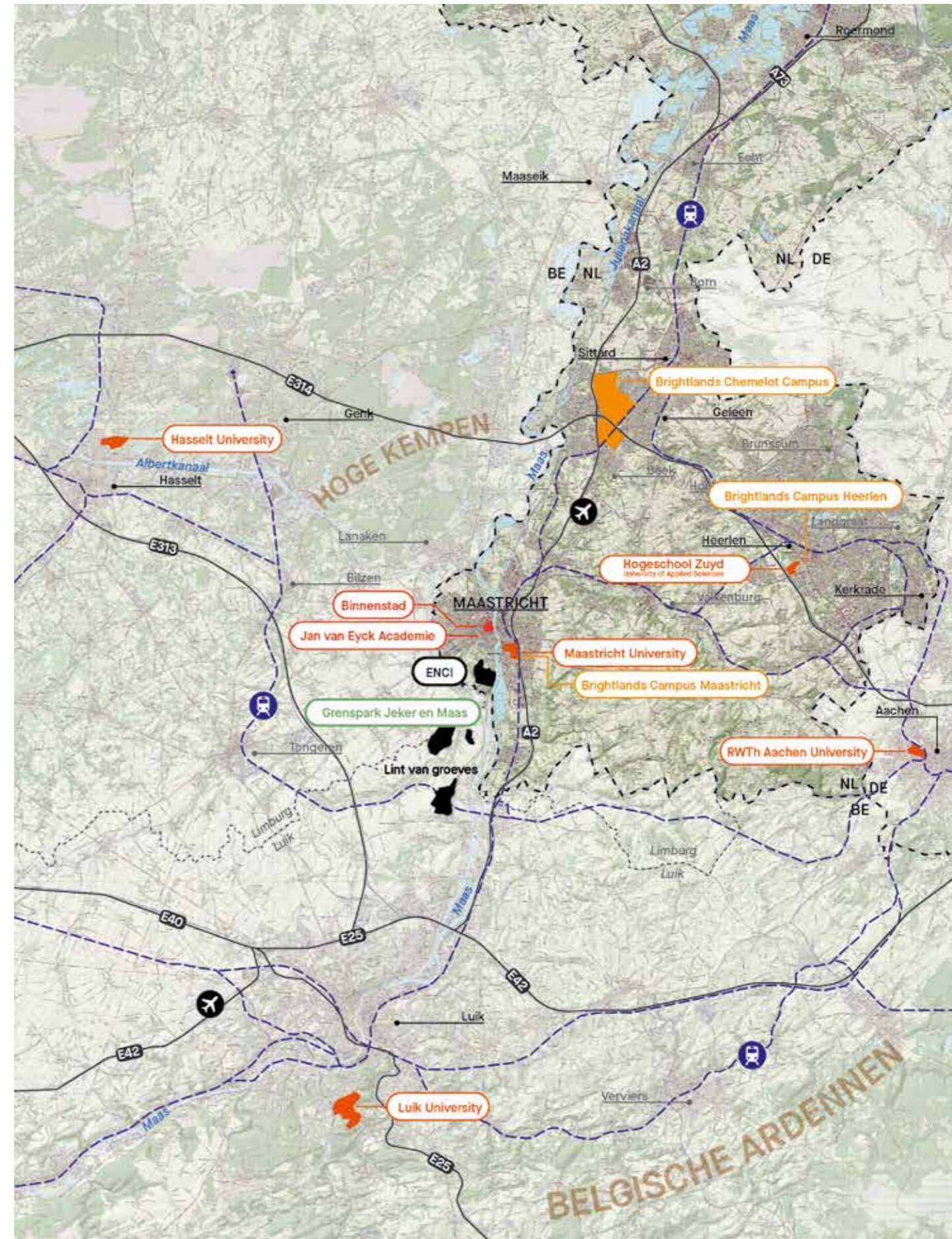
Het ENCI terrein ligt op de Sint-Pietersberg en aan de Maas, hemelsbreed drie kilometer ten zuiden van de binnenstad van Maastricht. Het gebied bevindt zich op minder dan een kilometer van de Belgische grens en op 20 kilometer van de grens met Duitsland. De Duitse stad Aachen en de Belgische steden Luik, Hasselt en Genk zijn nabij, allen op nog geen 30 kilometer afstand. De kleinere steden Valkenburg, Sittard en Heerlen liggen op vergelijkbare of kortere afstand.

De ligging van ENCI

Regionaal gezien is naar het noorden en zuiden de snelweg A2 (Amsterdam-Maastricht-Luik) de belangrijkste ontsluiting. In andere richtingen zijn er een aantal provinciale wegen. Vanaf het treinstation van Maastricht zijn er Nederlandse treinen en internationale treinen naar Aachen en Luik. Binnen 30 kilometer afstand zijn er twee vliegvelden: het vliegveld Maastricht-Aachen en het vliegveld van Luik. Binnen 100 km zijn er nog de vliegvelden Eindhoven, Brussel (Zaventem), Keulen, Düsseldorf, Weeze en Charleroi.

Omgeven door kennislocaties

Met de nabijheid van de steden en verbindingen zijn er een aantal belangrijke kennislocaties dichtbij. Maastricht University, de Brightlands campussen in Geleen, Maastricht en Heerlen, Universiteit Luik, Hasselt University, RWTH University Aachen, Hogeschool Zuyd University of applied sciences en de Jan van Eyck Academie.



Slijtage en afgraving

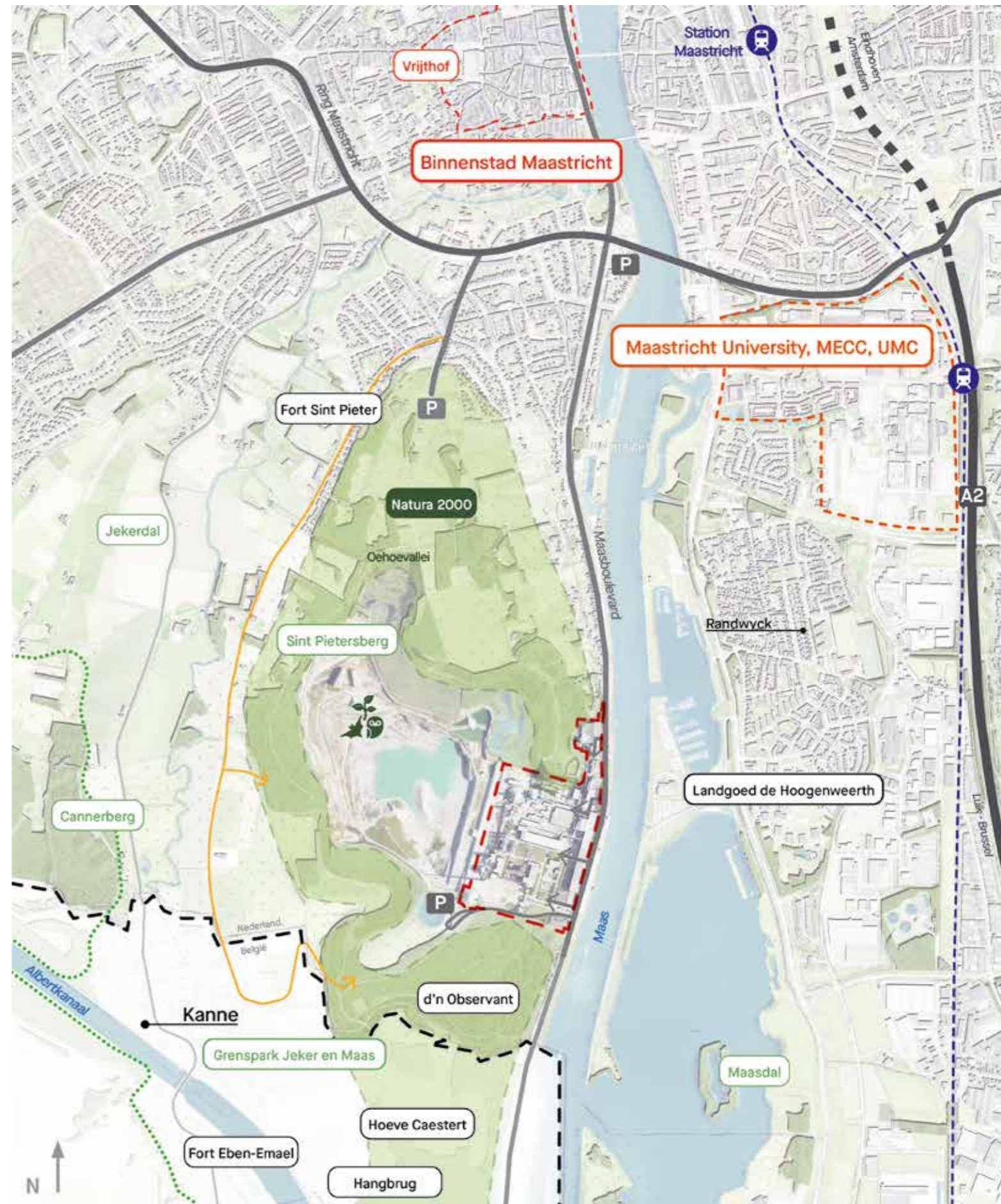
Het bedrijventerrein van ENCI en de bijbehorende groeve zijn uit de Sint-Pietersberg gehakt en sluiten aan op het Maasdal. Het Maasdal is net als het Jekerdal uitgesleten uit het oorspronkelijke landschap.

Groeve aan het kanaal van Luik naar Maastricht

Rondom de groeve van ENCI ligt het Natura-2000 gebied Sint-Pietersberg en Jekerdal (233 hectare). De totale groeve van ENCI is ongeveer 150 hectare groot, waarvan de fabriekslocatie ruim 30 hectare vormt. ENCI heeft haar adres aan de Lage Kanaaldijk, wat verwijst naar het gedempte kanaal van Luik naar Maastricht. Dit kanaal liep ter hoogte van het huidige fabrieksterrein tussen de Maas en de Sint-Pietersberg in. Op de plek waar het kanaal lag ligt nu de Maasboulevard, de belangrijkste ontsluitingsweg van ENCI.

Een veelheid aan bestemmingen

In de nabije omgeving van ENCI is een reeks van hoogwaardige en veelal recreatieve bestemmingen te vinden, zoals het historische centrum van Maastricht, het fort Sint-Pieter, de grotten, de Cannerberg, landgoed de Hoogenweerth en Hoeve Lichtenberg en Slavante en het grenspark Jeker en Maas (BE). Dit grenspark bevat de masterplan ontwikkeling Kanne. Daarbij horen de projecten: een hangbrug over het Albertkanaal, de ontwikkeling Hoeve Caestert tot ecotoeristisch centrum, de ontwikkeling van fietsen onder de grond in Kanne, een hangbrug over kanaal bij Kanne en de Sint-Pietersberg als onderdeel van de oude Romeinse route tussen Maastricht en Tongeren en planontwikkeling van het lint van groeves in Wallonië. Aan de overkant van de Maas ligt Randwyck met de campus van Maastricht University, het Mecc en het Universitair Medisch Centrum.



A photograph of an industrial site. In the foreground, there is a paved area with a brick pattern. To the left, a modern building with a brick base and large windows is visible. In the center, a smaller building with a corrugated metal roof stands. To the right, a long, low building with a series of arched windows and a brick base is prominent. In the background, a steep, rocky hillside with some sparse vegetation rises. A silver car is parked near the center building. The sky is overcast.

De Sint Pietersberg en
ENCI, eeuwen aan historie

3. Historie

Historische context

De historie van het fabriekscomplex van ENCI is in januari 2022 in kaart gebracht door Crimson Historians & Urbanist. Het rapport bevat een cultuurhistorische verkenning met een transformatiekader. Een samenvatting van het cultuurhistorische rapport is in voorliggend ambtiedocument opgenomen.

ENCI en kalksteenwinning op de Sint-Pietersberg

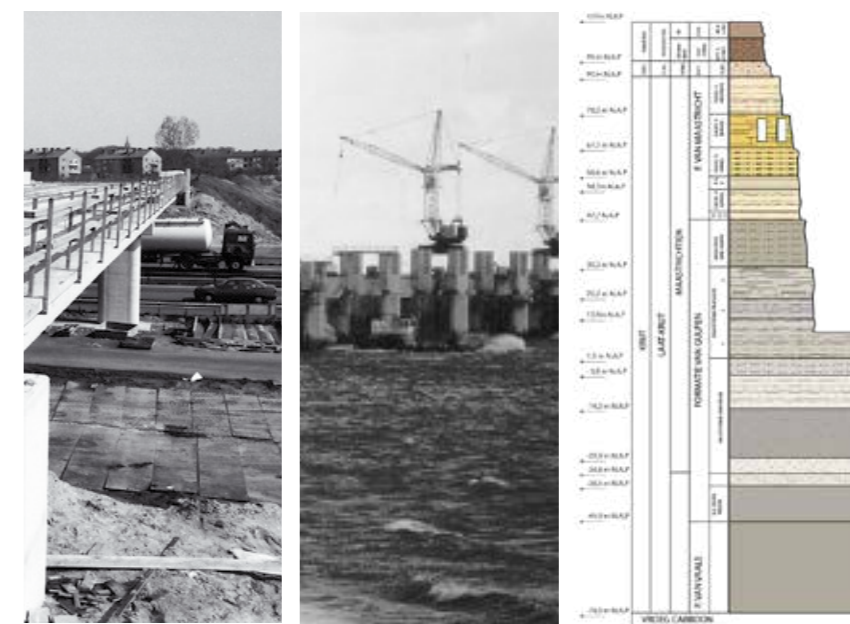
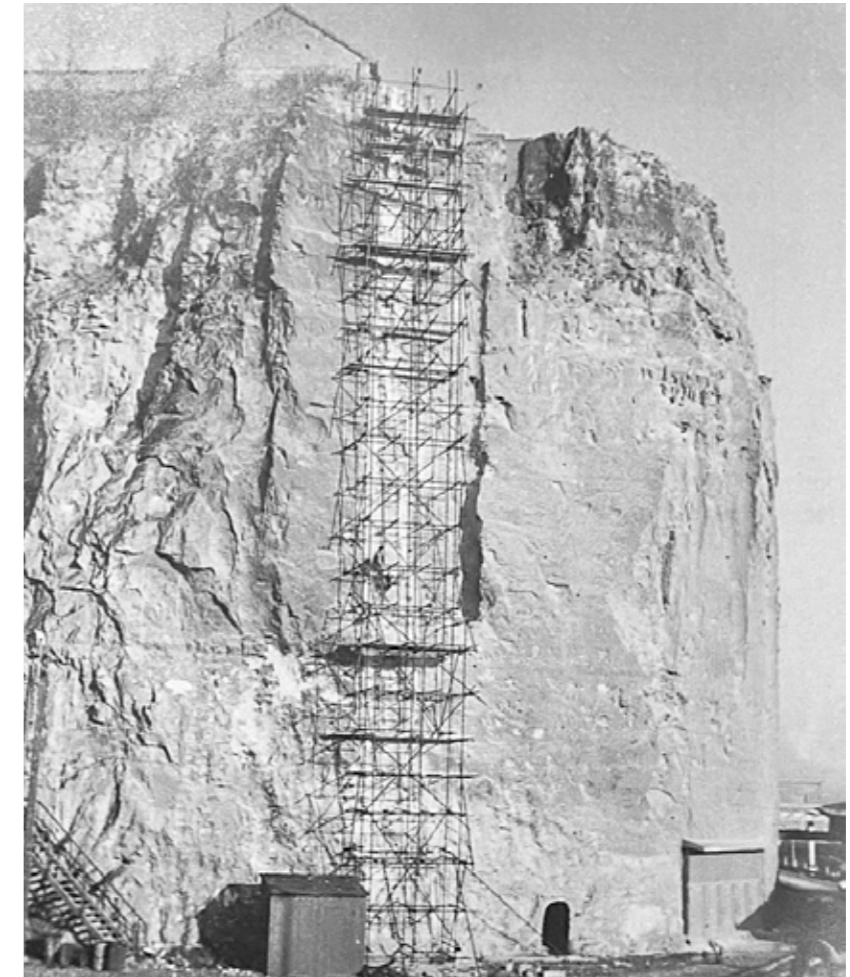
ENCI is de eerste en enige grootschalige cementproducent in Nederland. De locatie in Maastricht markeert als eerste locatie het ontstaan van het bedrijf. Het produceerde als enige van de drie locaties klinker. Het produceerde als enige van de drie locaties klinker. Voor klinker is kalksteen (mergel) nodig, waardoor ENCI Maastricht sterk is verbonden met de locatie op de Sint-Pietersberg. Er zijn grote hoeveelheden mergel tot klinker verwerkt, met als resultaat een afgraving van de Sint-Pietersberg tot 90 meter diep.

De historie van ENCI kadert in een veel langere geschiedenis van kalksteenwinning en vormt het slotstuk. 145 tot 66 miljoen jaar geleden was er op de locatie van de Sint-Pietersberg een tropische binnenzee tijdens het geologische tijdperk 'het Krijt'. De massale opstapeling van kalkschaaltjes van algen op de zeebodem heeft tientallen meters dikke kalksteenlagen gevormd. Ter hoogte van de Sint-Pietersberg is deze laag erg dik. Deze geschiedenis is bij het afgraven naar voren gekomen. Er zijn geologische en paleontologische ontdekkingen gedaan, waaronder fossielen van Mosasaurussen. De

kalkwand op het ENCI-terrein vormt de typelocatie voor het Maastrichtien (jongste etage van het bovenkrijt), een internationaal erkend geologisch ijkpunt.

De kalksteen werd al voor het eerste millennium op de Sint-Pietersberg gewonnen. Boeren gebruikten het om over akkers uit te strooien en zo de grond te verrijken. Hoewel kalksteen zacht is, is het water- en weerbestendig. Dit maakt het erg geschikt als bouw materiaal. De Romeinen groeven daarom tunnels om het te delven. De Romeinse groeve bevond zich ter hoogte van het ENCI Terrein, rond de hoeve Lichtenberg. Het materiaal werd zowel in blokken als in fijngemalen substantie gebruikt. Dit laatste om cement van te maken. Na de Romeinen is er eeuwenlang maar zeer beperkt kalksteen gewonnen.

Sinds de middeleeuwen vormt de Sint-Pietersberg de belangrijkste kalksteenwinningsplaats van Nederland. Veel belangrijke gebouwen in Nederland zijn met kalksteen uit de groeve gebouwd. Voorbeelden zijn de dom in Utrecht en de Sint-Janskathedraal in Den Bosch. De gangenstelsels hadden in 1900 een lengte van 200 kilometer. Later is een deel van de gangenstelsels verdwenen door de afgraving van ENCI, waarbij de tunnels zichtbaar zijn geworden in de kalkwanden.



Slotstuk van de kalksteenwinning

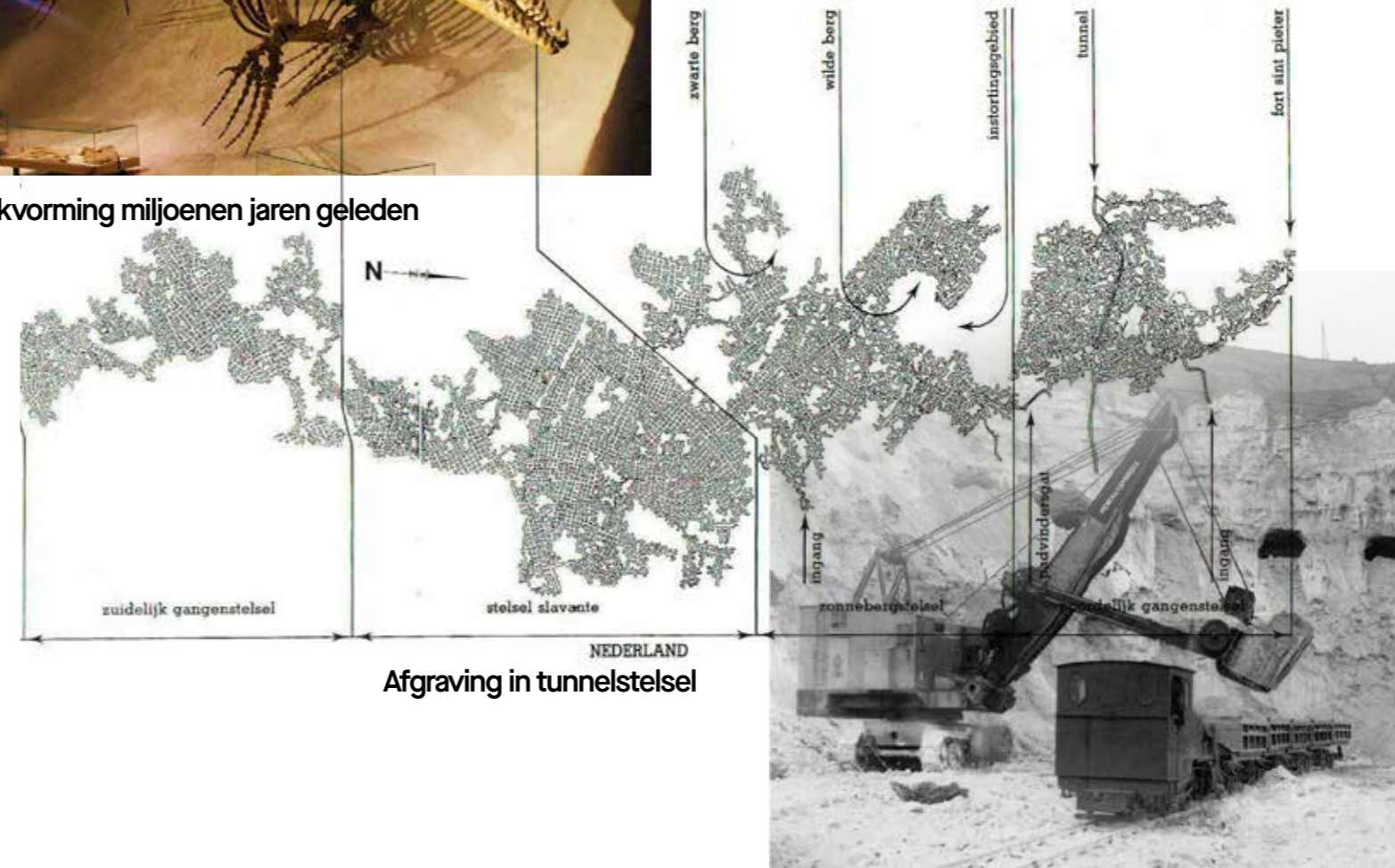
Het cement van ENCI is vooral in Nederland veelvuldig toegepast. Met name na in de wederopbouwperiode was de productie erg hoog met 2.500.000 ton klinker per jaar. Het beton van een groot deel van de Nederlandse naoorlogse huizen is met cement van ENCI vervaardigd.

Als gevolg van de grootschalige winning is de groeve steeds verder uitgegroeid. Ook bij de verbreding van het Albertkanaal, ten zuiden van de Sint-Pietersberg, is er mergel afgegraven en in de ovens van ENCI verwerkt. In de laatste 20 jaar is de groeve niet zozeer vergroot maar vooral verdiept. In 2020 sloot de fabriek. De grootte en diepte van de uiteindelijke groeve is indrukwekkend.

Het fabrieksterrein is volledig in de oudere delen van de groeve gebouwd. Tot in de jaren 60 van de vorige eeuw was de ontwikkelrichting van de groeve voornamelijk zuidelijk en de uitbreidingen van fabrieksterrein volgden in deze richting.



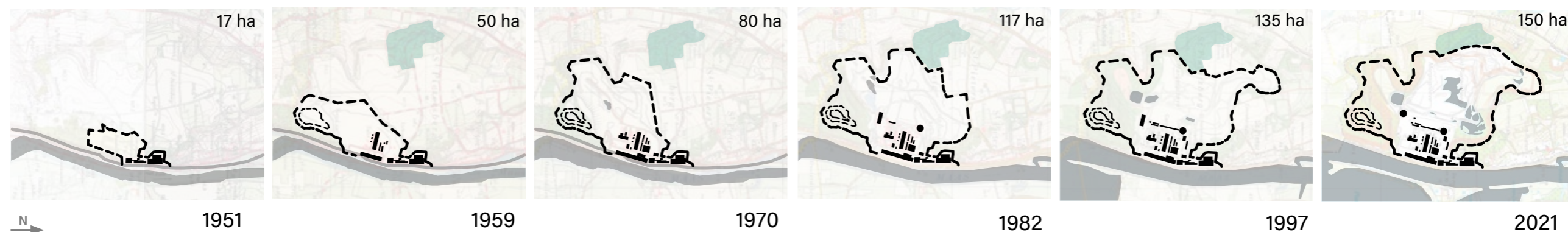
Kalkvorming miljoenen jaren geleden



Afgraving in tunnelstelsel

Afgraving afgelopen eeuw

De ontwikkeling van de groeve en het fabrieksterrein

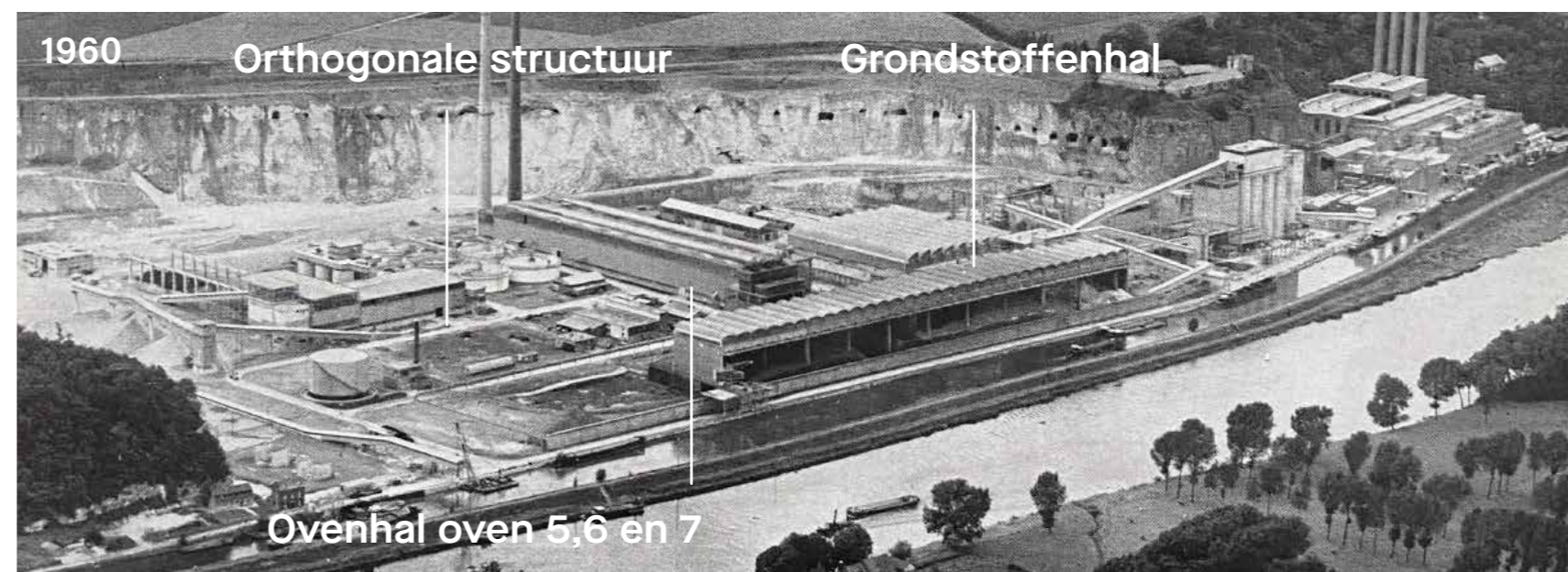
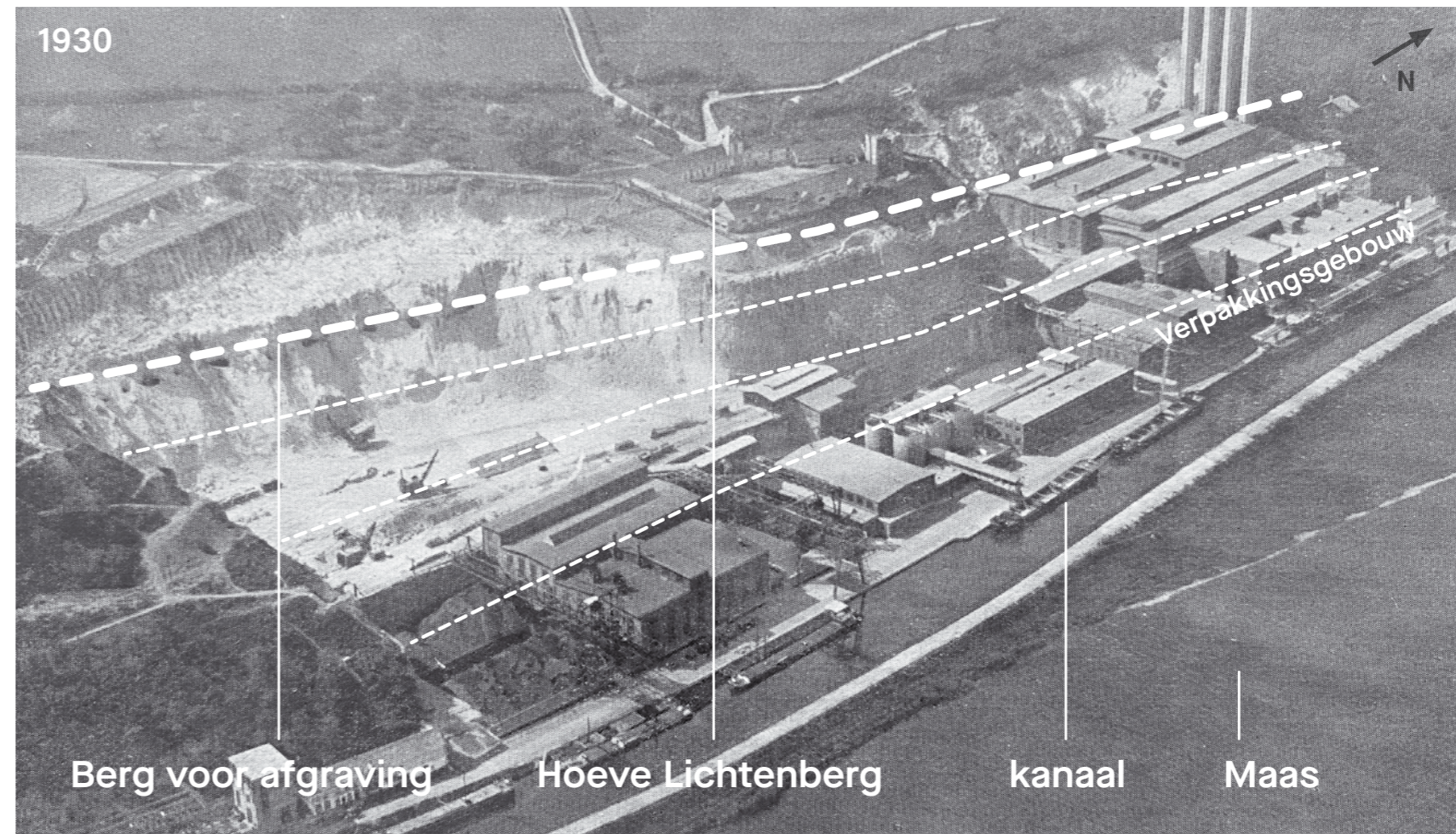


Ontstaan van het front aan de Kanaaldijk

Het fabrieksterrein is ontstaan aan het kanaal van Luik naar Maastricht, ten oosten van de hoeve Lichtenberg. Hiervoor is de helling tussen hoeve en Maas afgegraven. Vanuit het verpakkingsgebouw (1926) is zo een front van gebouwen aan het kanaal ontstaan. Dit ontwikkelde zich steeds verder zuidelijk. De panden werden ontsloten vanaf de kanaalzijde.

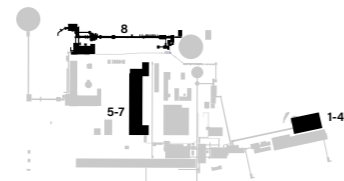
Stedenbouwkundige structuur en groei naar het zuidwesten

Voor de oorlog werd de groeve vanaf het kanaal afgeschermd middels een bewust overgelaten restant van de Sint-Pietersberg. Na de oorlog werd deze wal verwijderd en werd op die plek de grondstoffenhal gebouwd (1950). Het verlengde het front aan de kanaal verder zuidelijk. De grondstoffenhal zette in op transparantie van het fabrieksproces door de hal open te houden aan de Lage Kanaaldijk. Tegelijkertijd met de bouw van de grondstoffenhal is de voormalige groeve aan de achterzijde van het front met een orthogonale structuur ingericht. De ovenhal met ovens 5,6 en 7 werd haaks op de kanaaldijk geplaatst, Oven 8 (1968) kwam weer parallel aan de dijk te liggen. Het wegensysteem werd steeds grootschaliger qua gebouwen en structuur. De afstanden tussen de gebouwen is tevens een stuk groter en is de dichtheid lager.

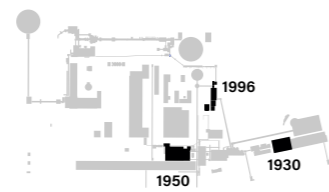


Programma en het productieproces

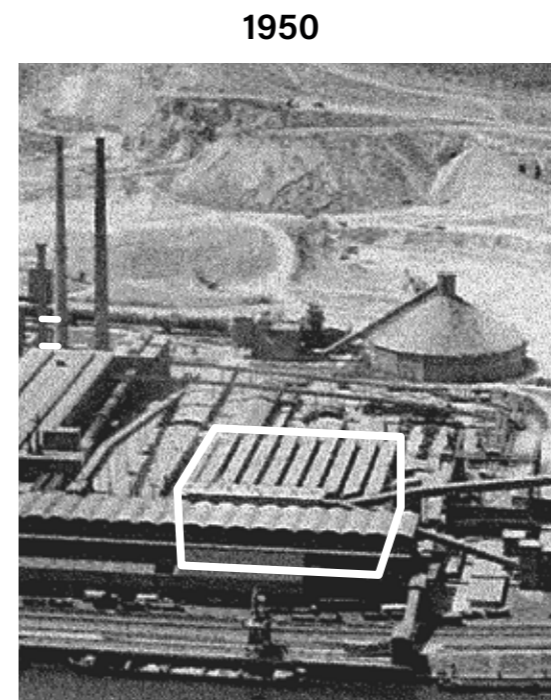
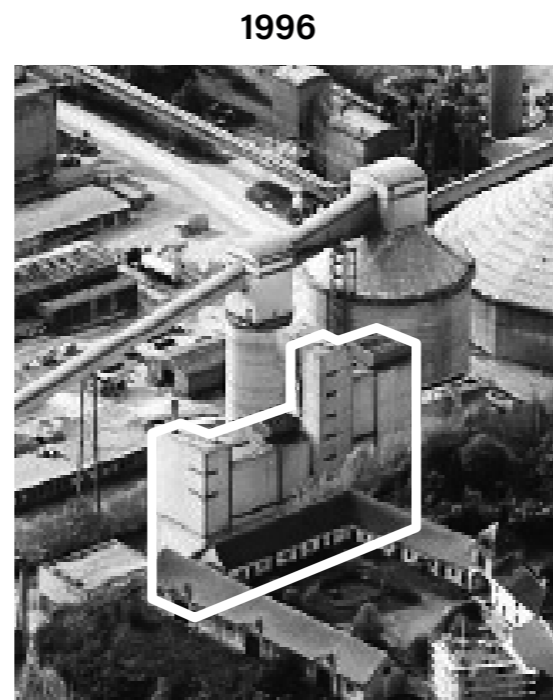
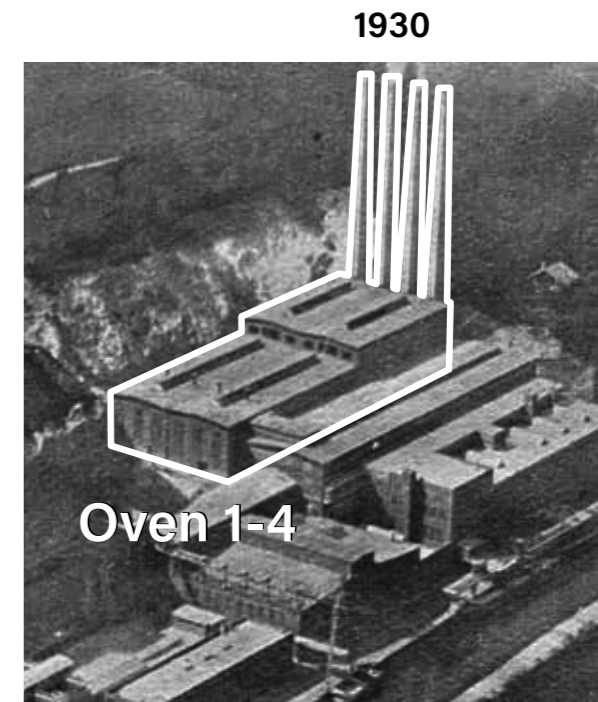
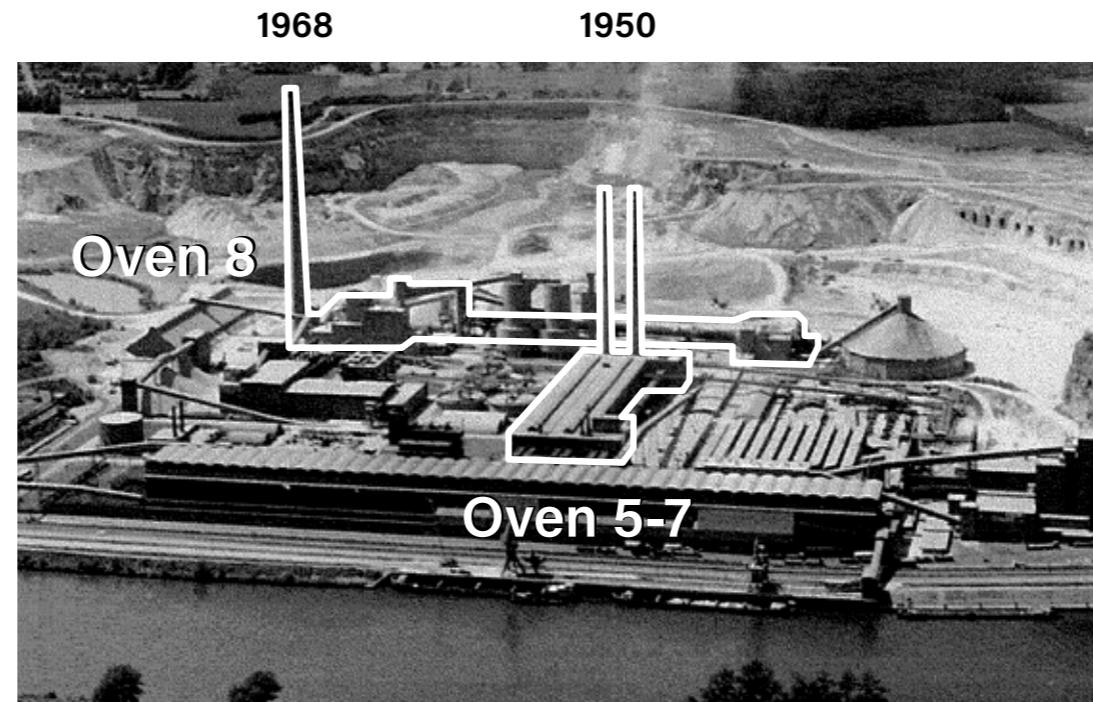
De gebouwen zijn ten dienste van de klinker en cementproductie gebouwd. Het lineaire proces kent verschillende onderdelen die allen nog aanwezig zijn op het terrein. In de de 94 jaar ENCI is het proces in schaal vergroot en hebben onderdelen zich meermaals verplaatst. Sommige delen van het proces waren dubbel aanwezig en verliepen hierdoor parallel. Zo zijn er nu van de drie locaties met ovens in het verleden nog twee locaties over en bestaan er nog drie cementmolengebouwen.



Gradient buisovens



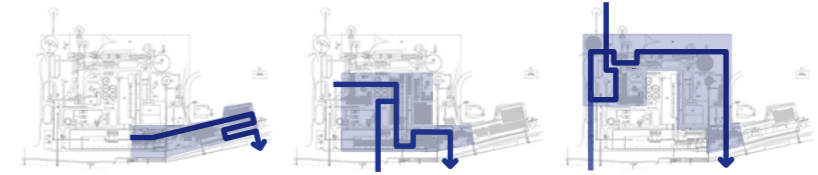
Gradient cementmolens



1930

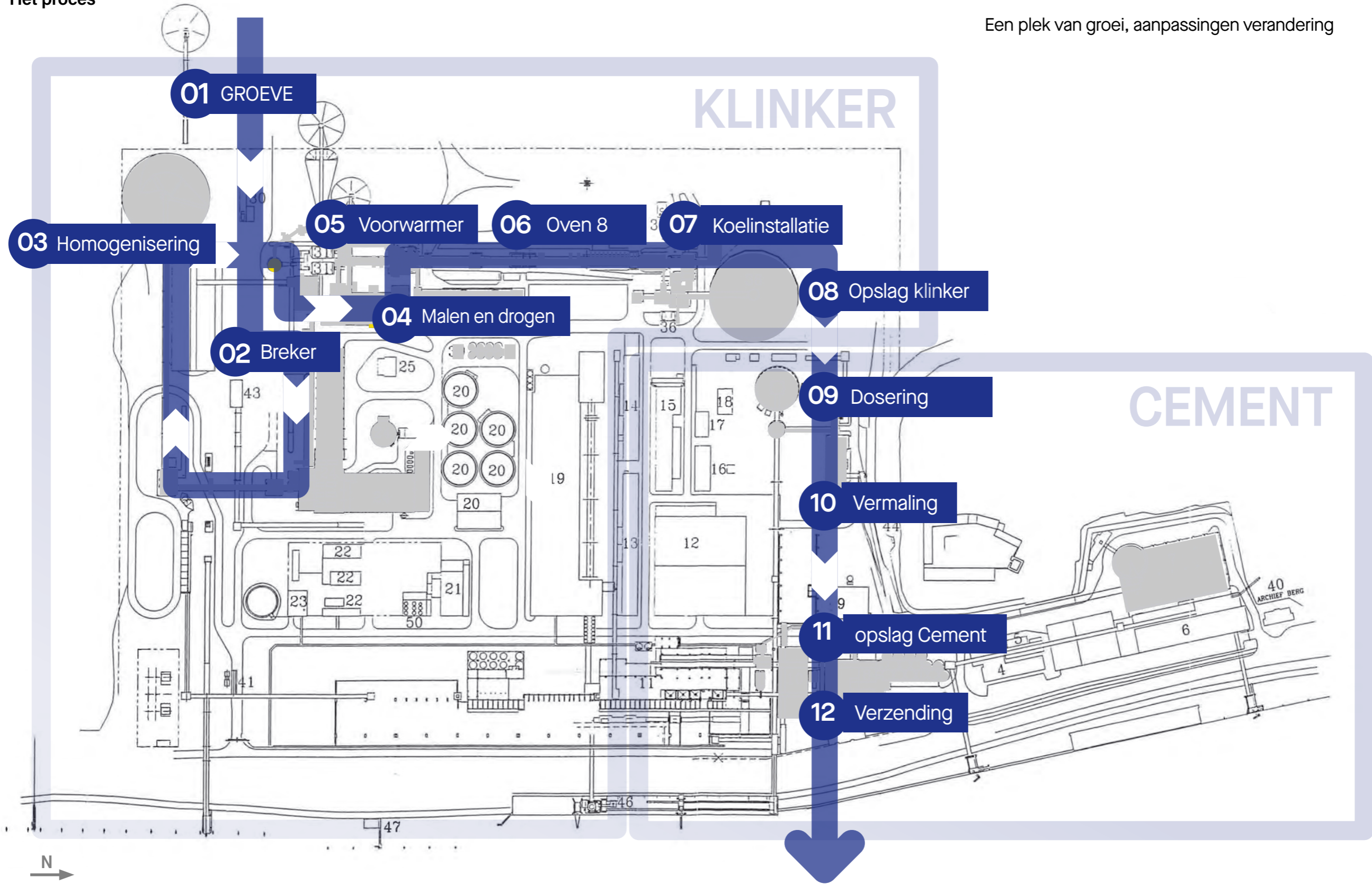
1958

1968



Een plek van groei, aanpassingen verandering

Het proces

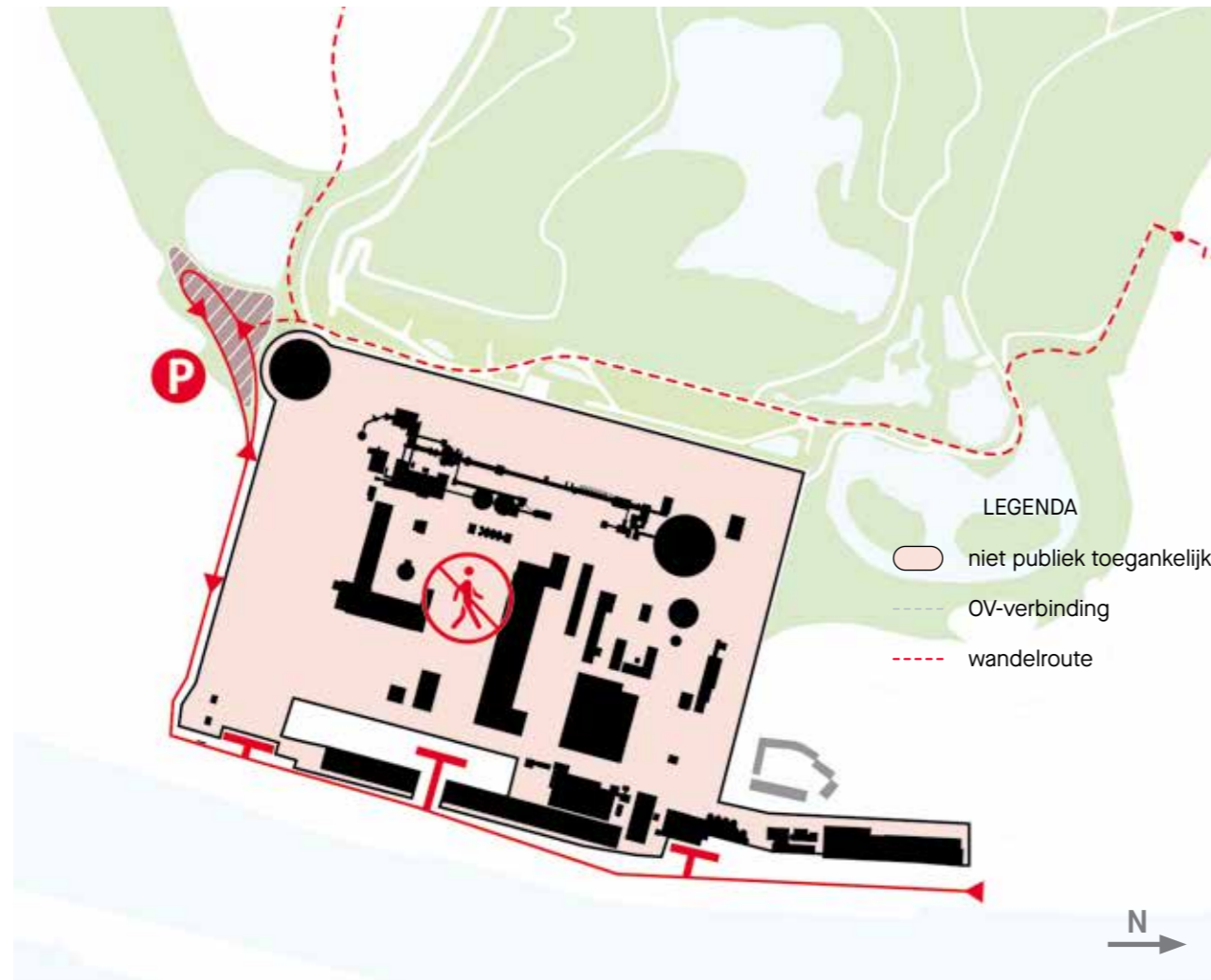


A photograph of an industrial facility, likely a cement plant, featuring several large cylindrical silos, a tall chimney, and a network of pipes and conveyor belts. The facility is situated on a hillside with green vegetation in the foreground and a forested background under a blue sky with light clouds. A gravel path leads towards the facility.

Het fabrieksterrein en de groeve hebben een gezamenlijke geschiedenis en toekomst

4. Plangebied

Mobiliteit & bereikbaarheid



Huidige situatie

- Bedrijventerrein met brede interne wegen
- De toegangsweg voor de auto loopt vanuit de Maasboulevard. Deze weg is een grote bottleneck wat betreft natuurbelasting, stikstof, geluid etc. De weg is vrijliggend en ingericht op zwaar verkeer
- Gesloten entrees vanaf de Kanaaldijk/Maasboulevard. Onduidelijke hiërarchie tussen entrees, entree door grondstoffenhal lijkt hoofdingang
- De berg en groeve heeft een toegang die alzijdig is met vooral recreatief gebruik
- Groeve als voetganger toegankelijk met trap vanuit noorden. Zuidelijk vanaf parkeerplaats vijver/mengbed
- De rondgang voor de voetganger loopt om het gebied heen

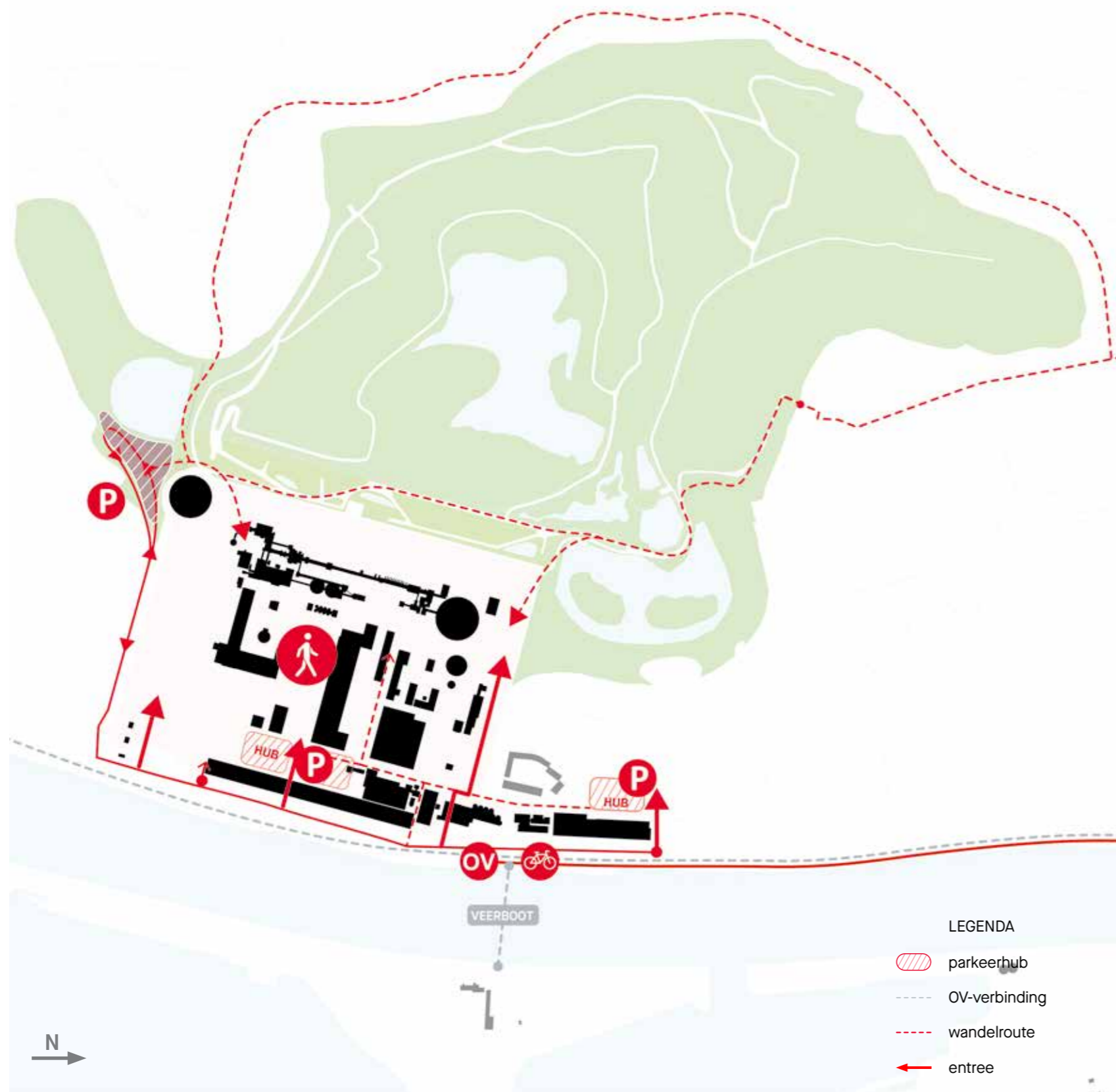
Huidige toegang van het terrein

Het terrein is vanaf de Maasboulevard middels vier entrees ontsloten. De meest noordelijkste entree is een uitgang voor vrachtverkeer (1). Ingang 2 bevindt zich bij het oudste gebouwen van het terrein. Deze ingang geeft toegang tot het centrale gebied rond de kalkwand met de hoeve Lichtenberg. De toegang loopt in een lus rond de silo's en pakkerij voor hoogovencement (H.O.C.). De entree door de grondstoffenhal bevindt zich een stuk zuidelijker aan de Maasboulevard. Deze entree is ontstaan door het openbreken van de grondstoffenhal in de jaren 90 en is dus geen historische entree (3). De meest zuidelijke entree (4) geeft toegang tot zuidelijkste deel van het terrein en ligt los van bebouwing.

Toegang tot de ENCI groeve vanuit het plan van transformatie uit 2010

Achter het bedrijventerrein van ENCI heeft de groeve lange tijd een gesloten gedeelte van de Sint-Pietersberg gevormd. Vanuit het plan van transformatie uit 2010 is de groeve sinds 2017 weer toegankelijk middels een trap en route door de groeve. Daarnaast is er in het plan van transformatie, vanwege aanhoudende bedrijfsactiviteiten voor het bedrijventerrein, een Centrale Allee geïntroduceerd. Deze Centrale Allee, een groene zone vanuit de entree door de grondstoffenhal naar de overgangszone moest de toegankelijkheid van de groeve waarborgen en verkleinde het bedrijventerrein in twee delen.





Kansen

- Route vanaf Maasboulevard via Kalkwand door ENCI naar groeve/natuur. Deze route past beter in de geschiedenis van het gebied en vervangt de Centrale Allee als publieke hoofdingang.
- Terrein openen en toegankelijk maken voor voetgangers en fietsers
- Achtergebied autoluw, overstap auto aan zijde Maasboulevard via parkeerhubs. Voorrang langzaam verkeer in gebied. Eerst noordelijk gelegen parkeerhub gebruiken
- Verbeteren fietsinfrastructuur naar de locatie
- Verbeteren van het openbaar vervoer naar de locatie
- Veerverbinding over Maas vanaf kasteel de Hoogenweerth/ Randwyck
- Onderzoek capaciteit, geluid en stikstof Maasboulevard t.b.v. verkeersruimte
- Meerdere entrees vanaf de Kanaaldijk/Maasboulevard. Alle entrees plus entree bij AINSI worden benut, entree rond hoogovencement silo's wordt meest centrale en belangrijkste toegang voor fietsers en wandelaars
- Nieuwe toegangen/uitgangen naar terrein voor wandelaars vanuit de groeve. De transportbanden en ondergronds gangenstelsel als verbindingsroute benutten

Landschap & openbare ruimte



Huidige situatie

- Natuurgebied rond groeve (gestreept): Natura 2000 met onderscheid ecologische kwaliteit/bescherming
- Harde overgang tussen natuurgebied en bedrijventerrein
- Op het bedrijventerrein is er geen beleving van de natuur
- Hoogteverschillen in de omgeving

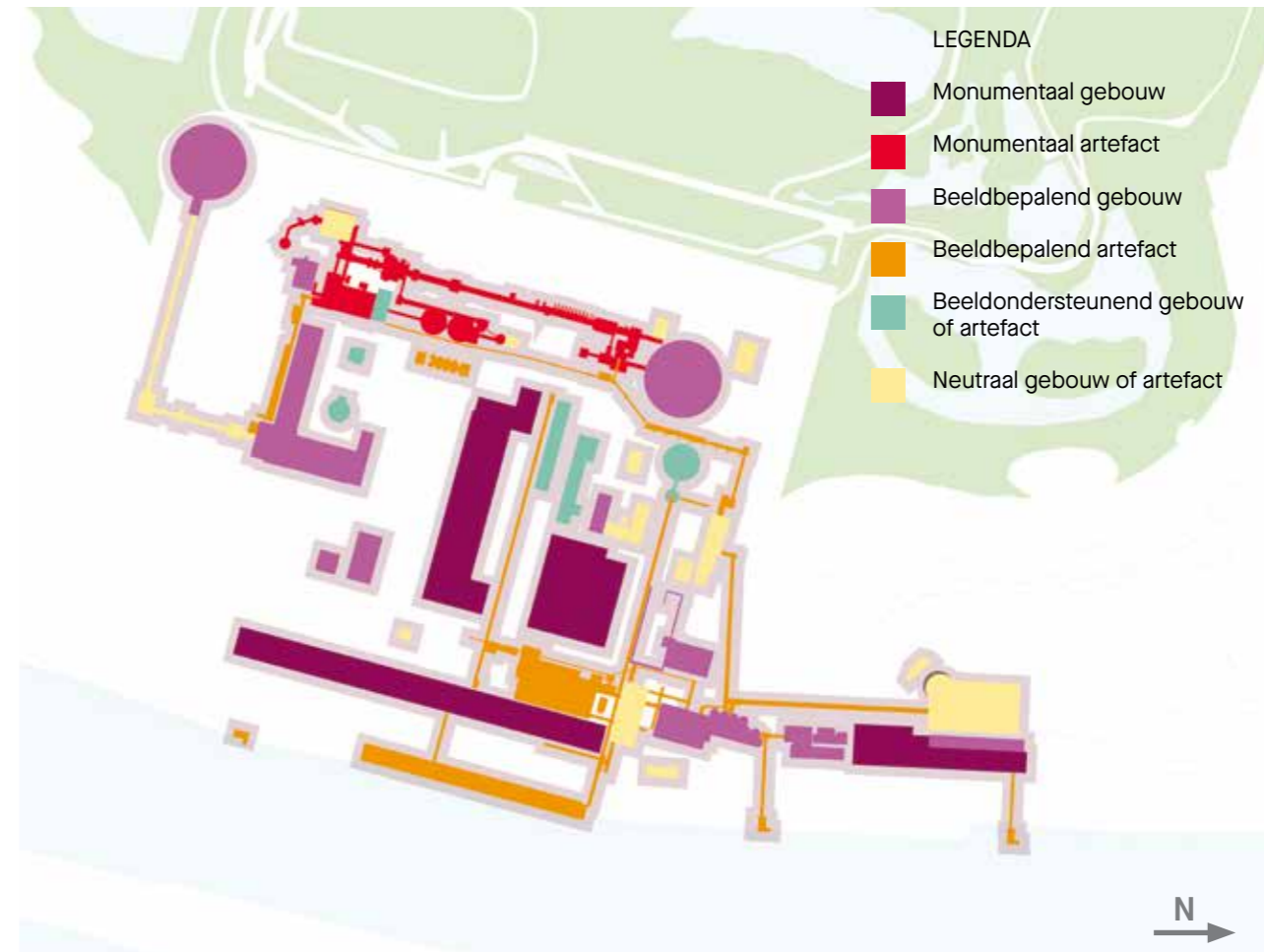
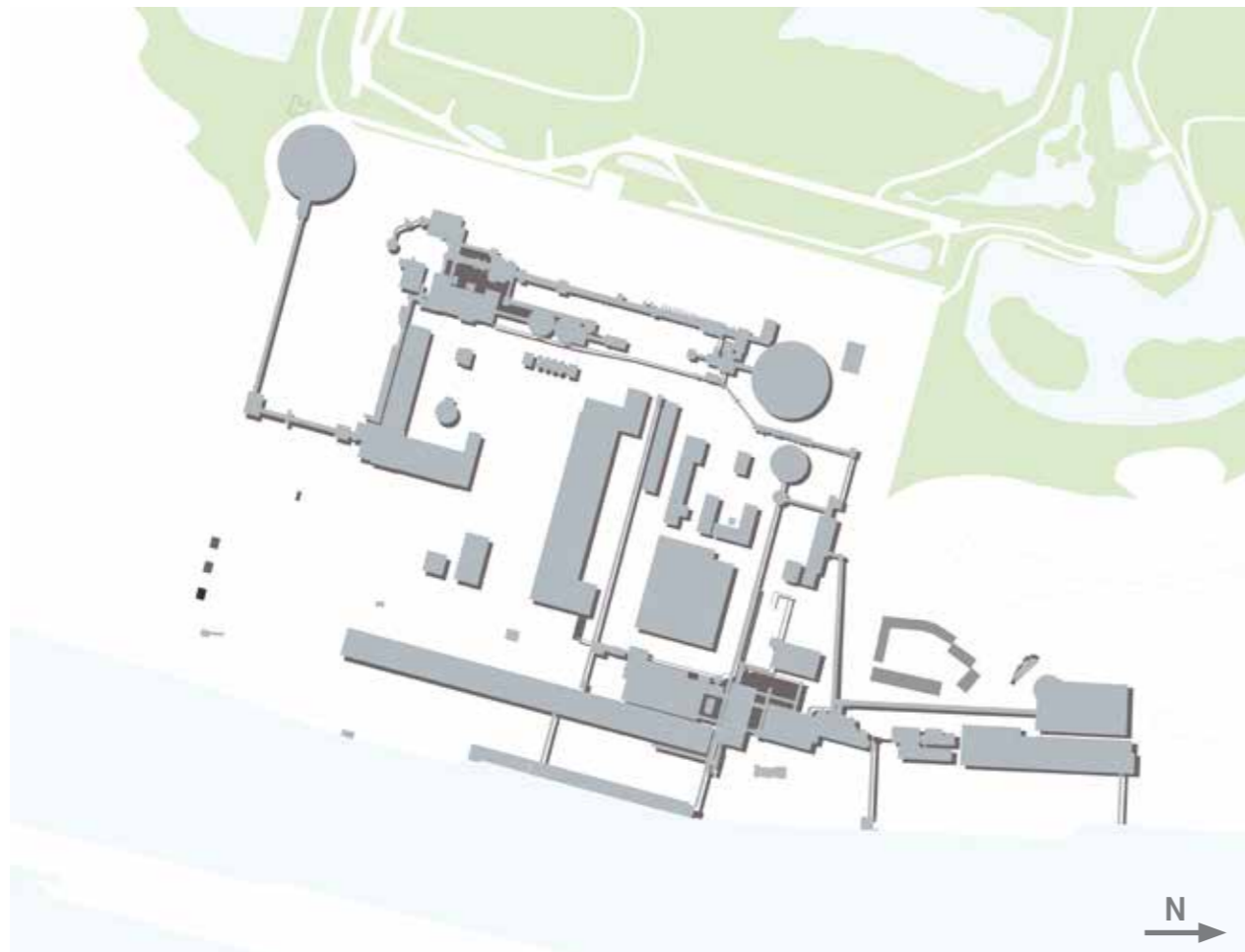


Kansen

- Zachte overgang tussen natuurgebied en bedrijventerrein
- Relatie tussen het gebied en de Maas vergroten
- Water zichtbaar maken op het terrein
- Het benutten van het robuuste en industriële karakter van de “openbare ruimte”



Erfgoed & beeldbepalende elementen



Huidige situatie

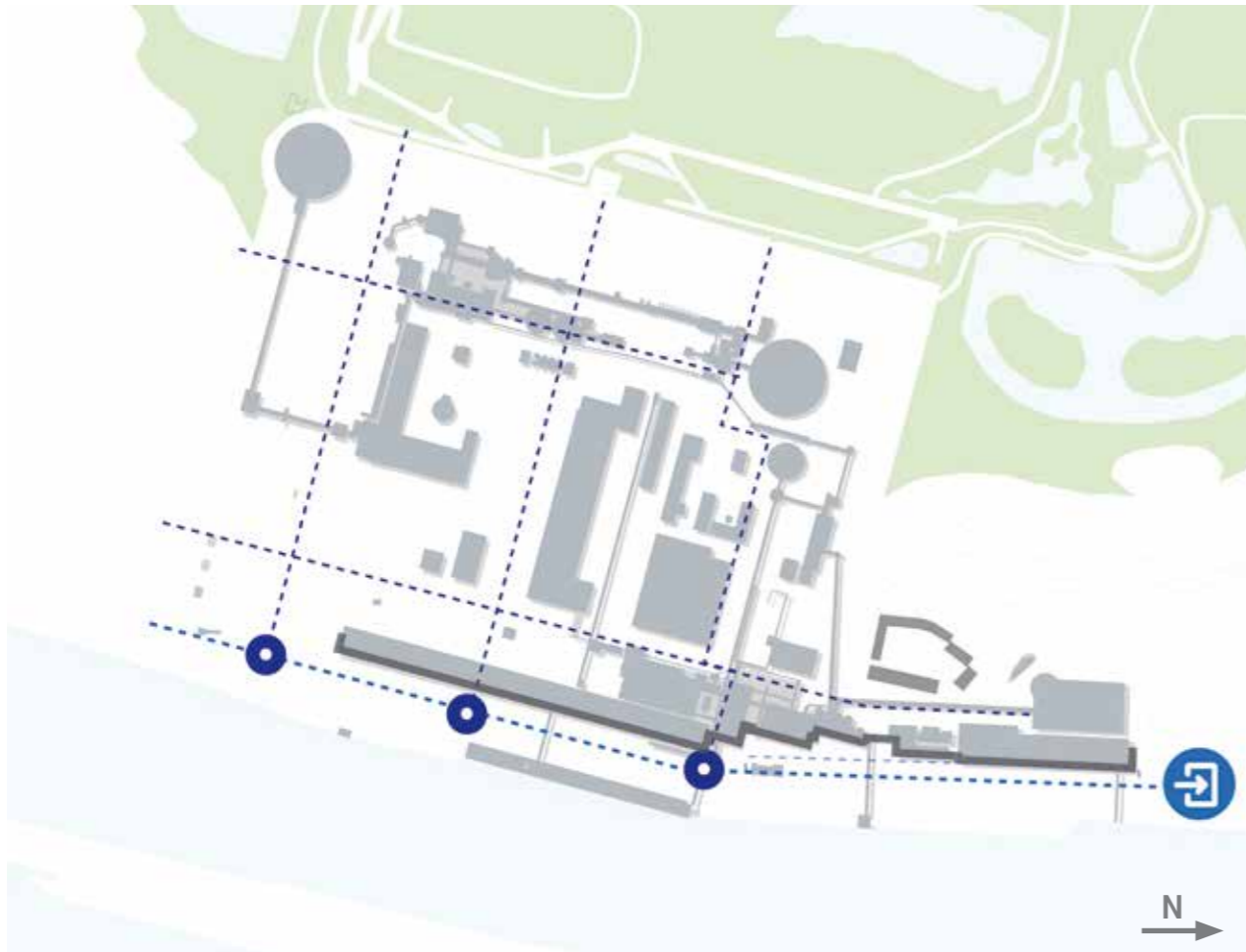
- Bedrijventerrein zonder onderscheid tussen status gebouwen
- Schoorsteen, buizen en pijpen zijn onderdeel van de identiteitsdrager van het gebied maar hebben momenteel geen functie meer
- Achterstallig onderhoud aan gebouwen

Kansen

- Onderscheid maken in de monumentale kwaliteit van de gebouwen en het ensemble, in lijn met het advies uit het Crimson rapport.
- Beschermen van cultuurhistorische waarden, waaronder waardevolle gebouwen en de samenhang in het ensemble.
- Transformatie van gebouwen/constructies, aansluitend op kwaliteiten van het object.
- Schoorsteen, buizen en pijpen zijn onderdeel van de identiteit, waarderen en een functie geven.



Ruimtelijke structuur & kwaliteit



Huidige situatie

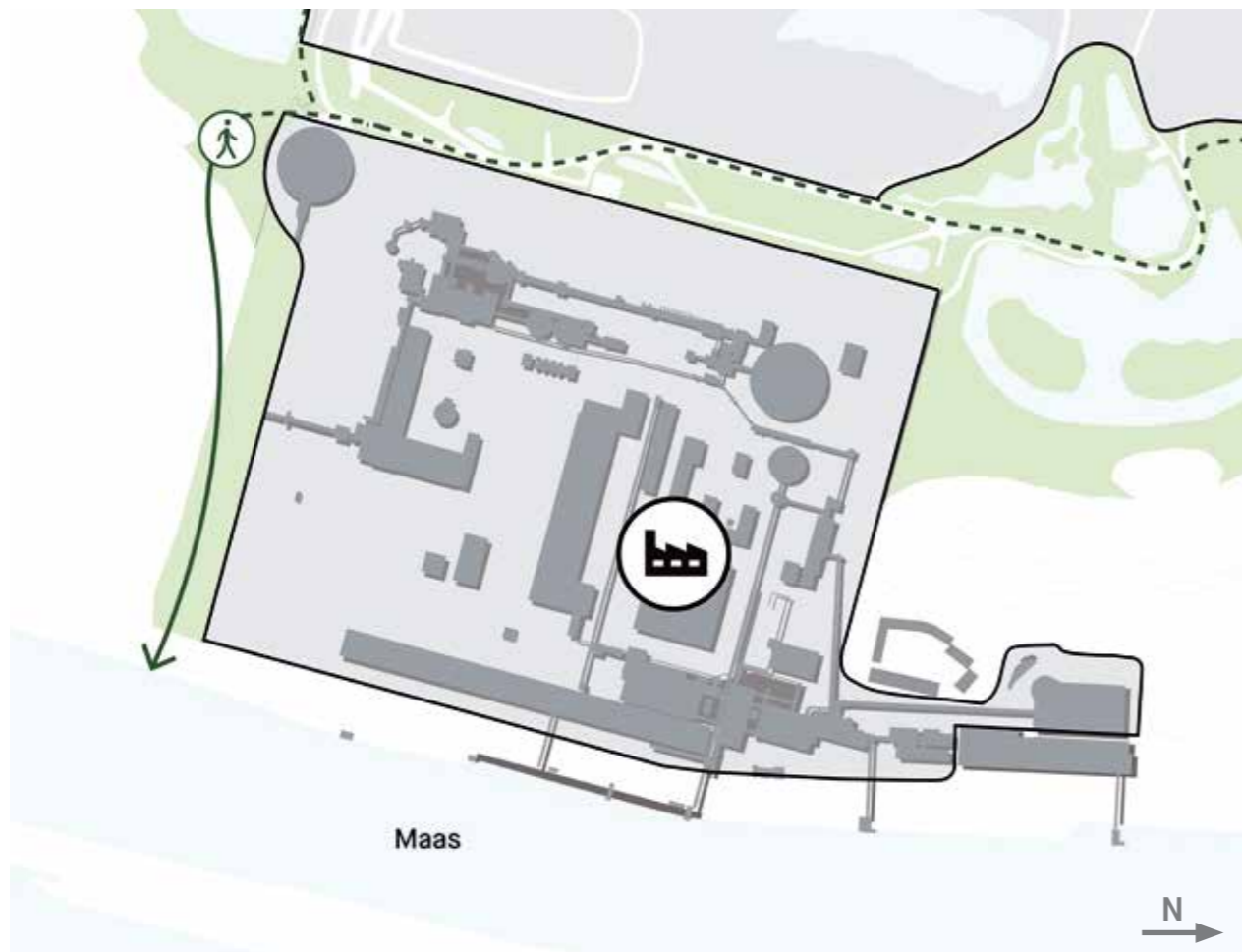
- Front van gebouwen aan de Maasboulevard
- Orthogonale gebouwen structureren het bedrijventerrein
- Vrije invulling orthogonaal gebouwenstructuur meer open richting mengbed (zuidwestelijk)
- Enorme massaliteit en grootsheid van de gebouwen en daarmee het ontbreken van de menselijke maat en schaal zijn karakteristiek voor dit gebied
- Drie niveau's: ondergronds, maaiveld en installaties 'in de lucht'
- Lage kwaliteit in openbare ruimte



Kansen

- Overweldigende ervaring van een bezoeker koesteren door het handhaven van de massaliteit.
- Mogelijkheid om aansluiting met Maasboulevard te vergroten
- Mogelijkheid om identiteit van ruimtelijke structuur te vergroten door gebouwen beter te laten aansluiten op het orthogonale wegenstelsel. Gebouwen krijgen gezicht naar wegenstelsel
- Oriëntatie van gebouwen en programma op de ruimtelijke identiteit van de verschillende plekken groeve/groen, maas/water en fabriek
- De landmarks zoals de schoorsteen, ovenbuis, cyclonentoren en betonnen silo's van Oven 8 ervaarbaar houden
- De verzameling buizen, pijpen en luchtbruggen die een iconische waarde hebben en het productieproces vertellen de karakteristiek van het gebied laten versterken

Programma & gebruik



Huidige situatie

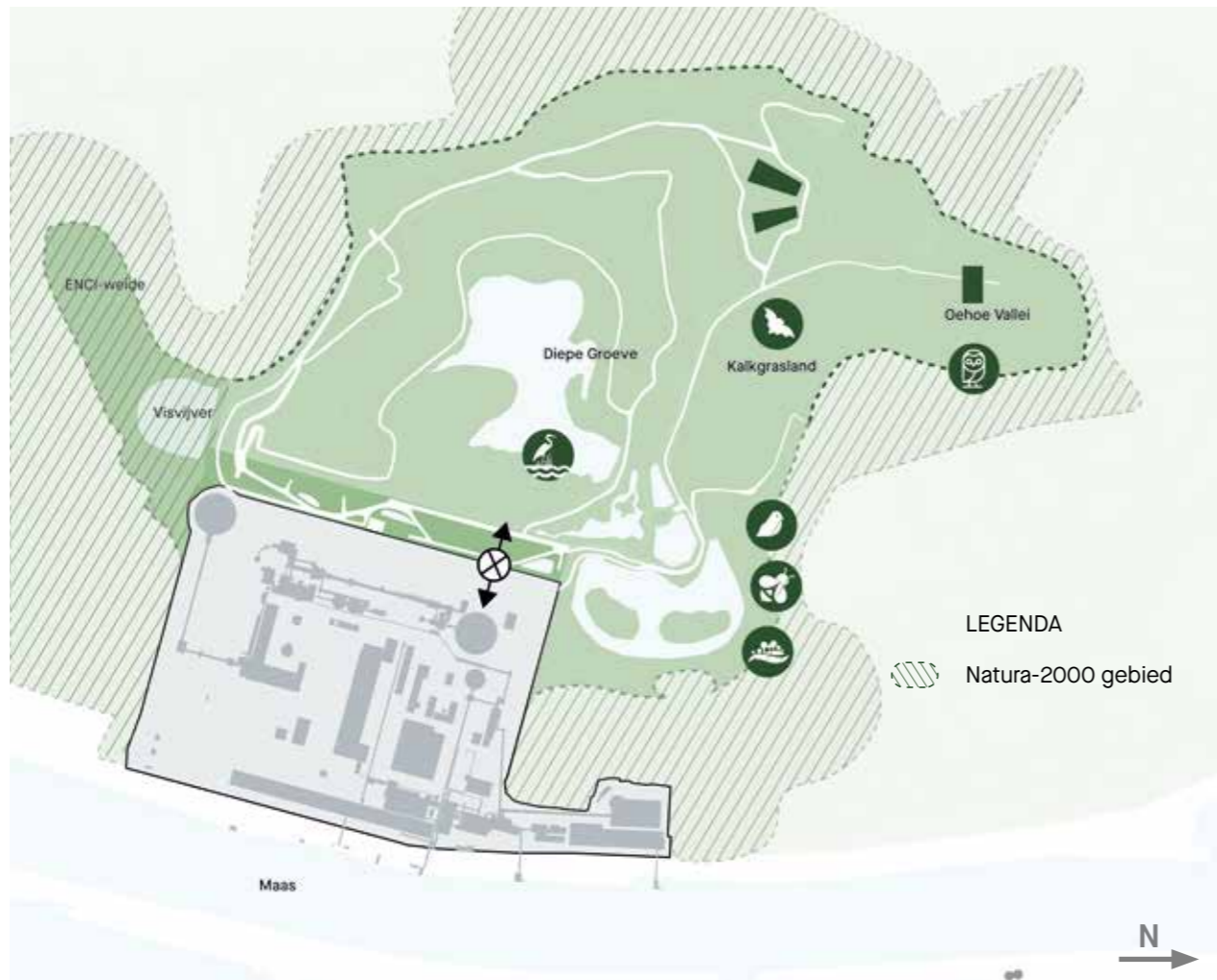
- Enkelzijdig programma bedrijventerrein
- Gesloten voor bezoekers
- Verhuur kantoorruimte, theater AINSI en hallen t.b.v. bedrijvigheid



Kansen

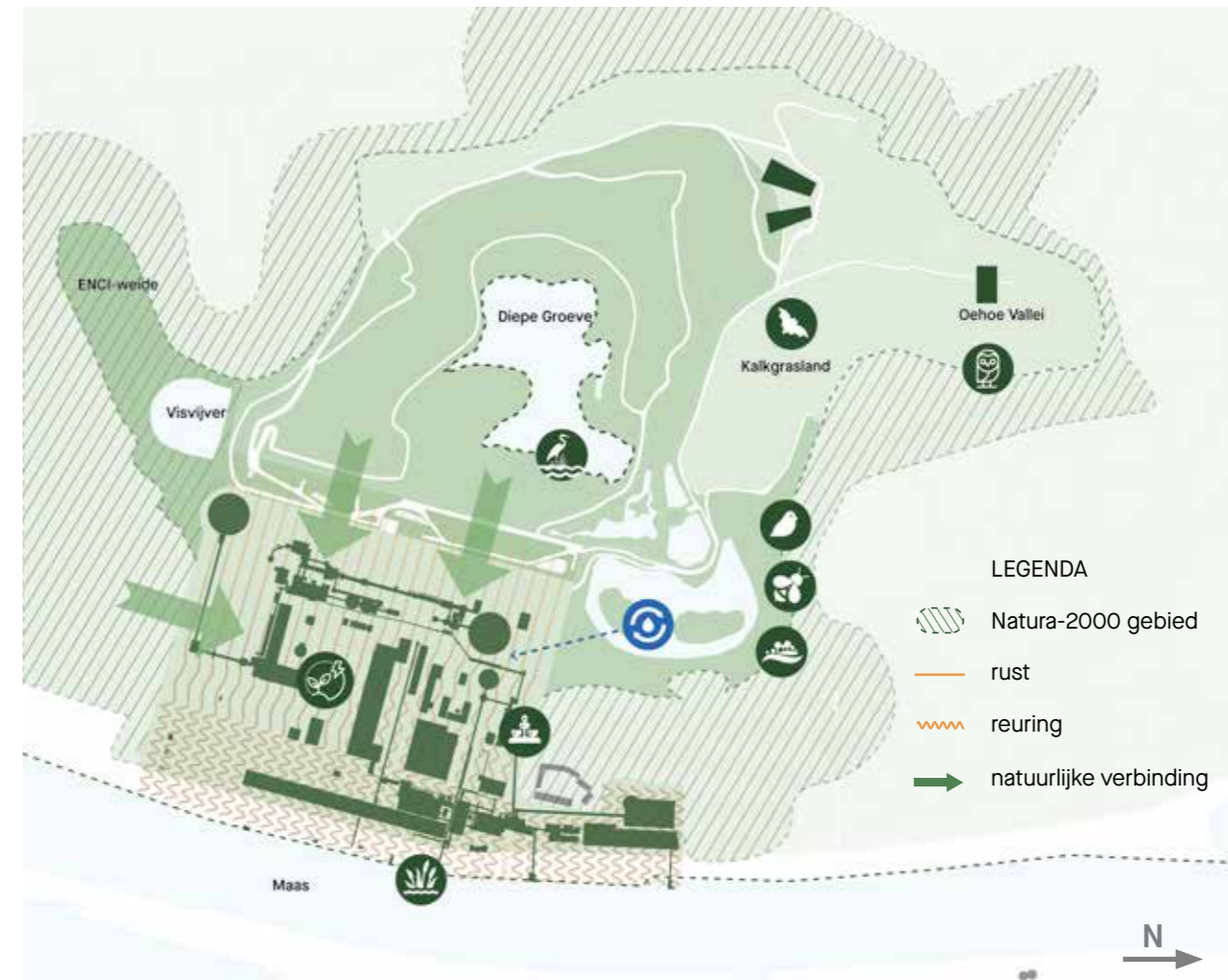
- Diversiteit in programma: ecologie en recreatie, cultuur en innovatieve bedrijvigheid en educatiegerichte functies. Combinaties met ondersteunende functies als wonen mogelijk.
- Open gebied, vrije toegang
- Programma inpassen bij toegankelijkheid van het gebied
- Programma inpassen bij kwaliteiten van bestaande gebouwen en ruimtelijke structuur
- Programma inpassen qua milieu/natuurbelasting
- Programma passend bij de voorgestelde ambitie

Duurzaamheid & ecologie



Huidige situatie

- Natuurgebied en bedrijventerrein hebben geen relatie met elkaar
- Sint-Pietersberg en groeve trekken veel recreanten
- Er wordt geen gebruik gemaakt van duurzame energieopwekking



Kansen

- Natuurlijke verbinding tussen natuurgebied en bedrijventerrein
- Sterk inzetten op duurzame energieopwekking en opslag
- Gebruik maken van het kwelwater van de groeve in het bedrijventerrein, ook voor warmte.
- Vergroenen van gebied en gebouwen, nieuwbouw natuurinclusief
- Behoud van rust in de groeve als belangrijkste kwaliteit op de berg
- Verschil in en afstemming tussen rust (aansluitend op natuur) en reuring (activiteiten)



De impact van de industrie op haar omgeving is groot geweest. Tegelijkertijd vormen ENCI en de groeve een uniek landschap van industrieel erfgoed en natuur

5. Ambitie

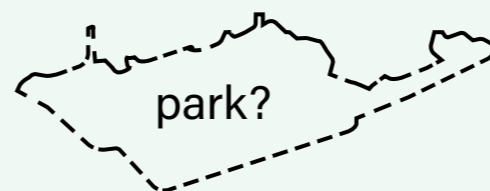
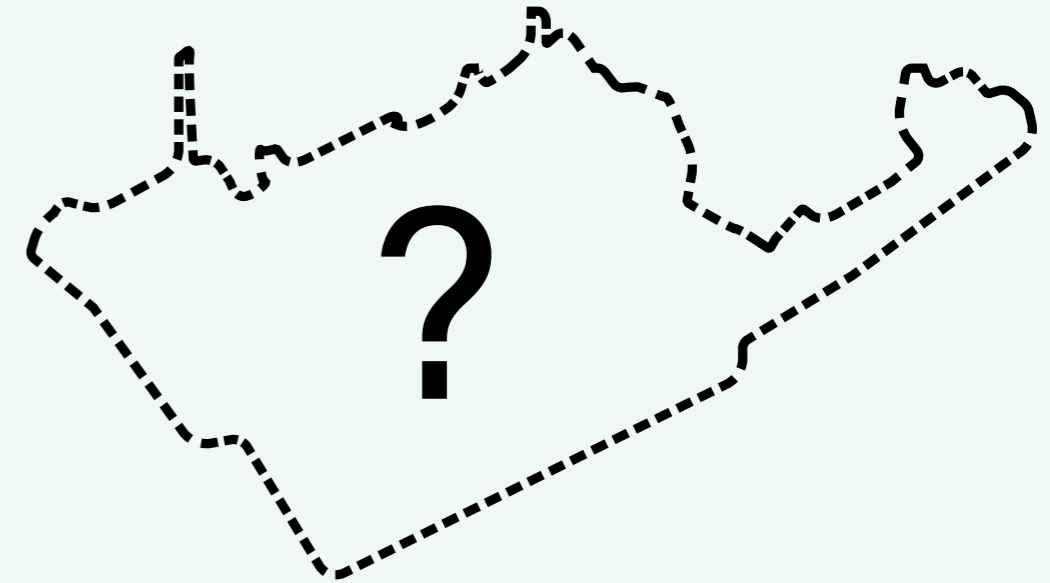
Welk economisch profiel willen we deze plek geven?

Aansluitend bij de eerder genoemde ambitie van de stakeholders zal het gebied transformeren van een monofunctioneel werkgebied naar een gemengd milieu. Het gebied heeft een omvang dat het verschillende grote programma's kan huisvesten. Om tot het geschikte programma te komen dat aansluit op de historie, landschappelijke kwaliteit en bereikbaarheid van het gebied is naar verschillende referenties gekeken, waaronder de Zeche Zollverein in Essen, de C-mine in Genk en de Westergasfabriek in Amsterdam.

Uniek aan het ENCI terrein is de direct omliggende hoogwaardige natuur met zeldzame maar kwetsbare habitattypes. Nu de fabrieksactiviteiten zijn gestopt kunnen de industriële geschiedenis en de natuur samen de belangrijke drager worden van het gebied. Door actief bij te dragen aan natuurherstel kan hierbij de huidige natuurproblematiek worden aangepakt. Dit moet resulteren

in een 'gunstige staat van instandhouding' van de gebieden, waardoor de stikstofproblematiek lokaal minder zwaar kan worden. Om dit te bereiken zal het fabrieksterrein worden met de natuur en de recreatie worden verbonden.

Ook de geschiedenis van het gebied staat centraal. De openstelling van het terrein biedt de kans om het verhaal van ENCI aan het publiek te tonen. Industriecultuur, innovatie en educatie passen binnen de gestelde ambities. Hiermee kan het een belangrijke functie vervullen voor de stad Maastricht en de regio. Er wordt ingespeeld op de drie waarden rond ruimtelijke kwaliteit van het rijk. Belevingswaarde (mooi, gericht op leefbaarheid), gebruikswaarde (functioneel) en toekomstwaarde (duurzaam).



Een nieuw hoofdstuk in de geschiedenis

toen → nu → toekomst



Landschap en landbouw

Voor de afgravingen van ENCI bevond er zich op de Sint-Pietersberg een doorlopend Limburgs landschap met hoofdzakelijk een agrarische functie.



Groeve en fabriek

ENCI heeft de functie en vorm van een gedeelte van de Sint-Pietersberg voorgoed veranderd. De groeve is uitgegroeid tot een nieuw landschap van 150 hectare. In het oudste gedeelte van de groeve is een gesloten fabrieksterrein met eigen karakter ontstaan. Het nieuwe landschap ligt gescheiden van de fabriek.



Natuur en stad

Het ENCI-terrein richt zich op haar omgeving waarmee de scheiding tussen de groeve en fabriek verdwijnt. De groeve heeft in de tijd een nieuwe betekenis gekregen als natuurgebied. Met de openstelling en toetreding van stedelijke functies ontstaat op het voormalige bedrijventerrein een nieuw stuk stad met een bijzonder bewustzijn van de interactie met de omliggende natuur. Stel je voor dat de fabriek een bestemming wordt waar natuur, cultuur, innovatie, werken, wonen, ecologie, energieopwekking en recreatie samenkomen. Een stad vol natuur... een Natuurfabriek?

Stel je voor dat...

Natuur & recreatie | Industriebouwen | Innovatieve bedrijvigheid & educatie



Natuurfabriek

ENCI kan opnieuw met omgeving worden verbonden door een nieuwe balans tussen stad en ecologie vorm te geven. Deze nieuwe relatie zal bestaan uit het samengaan van de industriële geschiedenis met natuurontwikkeling en duurzame stedelijke programmering. Natuur en fabriek worden Natuurfabriek.

Contextgericht

De focus komt op het industriële karakter in de lokale natuurlijke omgeving te liggen: de Sint-Pietersberg, de groeve en de Maas. De gebieden hebben de potentie elkaar te versterken door kwaliteiten te verbinden en samen een natuurlijke stadsrand te vormen. Het ENCI terrein neemt hier een belangrijke positie in. De ondergrond, het landschap en de natuur vormen de onderlegger voor de menselijke activiteit door de eeuwen heen. Dit zal ook centraal blijven staan in de toekomstige ontwikkelingen. Naast geologie en archeologie staan ecologische waarden van de omgeving centraal. Ze worden beschermd en waar mogelijk uitgebreid. Daarnaast kunnen wandelpaden, fietsroutes, landschappelijke routes de groeve en ENCI letterlijk verbinden van natuurgebied tot het groene waterfront aan de kade van de Maas.

Lokaal en internationaal

Naast een sterke lokale aansluiting kan ENCI in de toekomst een plek worden met betekenis op internationale, nationale, regionale schaal. Het gebied en de nieuwe invulling kunnen deze potentie op een vergelijkbare manier benutten als bekende voorbeelden zoals Zeche Zollverein in Essen en de Westergasfabriek in Amsterdam.

Nieuwe functies en gebruikers

Met het openstellen van het ENCI-terrein heeft Maastricht er een bijzonder gebied bij. Er ontstaat een mix van activiteiten waarbij de gebruikers wel een relatie dienen te hebben met ecologie en recreatie, industriecultuur en innovatief ondernemerschap en educatie. Dit zijn de hoofdthema's voor de Natuurfabriek. Het is de ambitie om partners aan te laten haken die dit kunnen ontwikkelen.

Natuur en recreatie

De natuurhistorische achtergrond is hiervoor een belangrijke drager. Het geeft de Natuurfabriek een onderscheidende factor ten opzichte van ander voormalige industriële locaties. Het gebied ademt natuur en ecologie, de nieuwe gebruikers en functies dienen zich hierin te voegen.

Industriecultuur

De geschiedenis van ENCI en de omgeving is af te lezen uit de aanwezige gebouwen en de groeve. Een verhaal dat op deze plek verteld moet blijven worden. Waardevol industrieel erfgoed wordt herbestemd en benut waardoor het verhaal van de plek centraal staat. Het industriële karakter en de kennis en identiteit op het gebied van materiaal- en bouwstoffen bieden een belangrijke basis voor culturele organisaties en activiteiten. Het dient als inspiratiebron voor culturele activiteiten, te denken aan het reeds aanwezige AINSI of een ENCI-museum.

Innovatieve bedrijvigheid en educatie

De samenkomst van mens en natuur: onderzoek

en kennisontwikkeling horen bij het gebied. De Natuurfabriek omarmt organisaties en werknemers uit de innovatieve bedrijvigheid en onderwijs, die stimuleren tot kruisbestuiving en meer innovatie en duurzaamheid in de stad en regio. Hierbij valt te denken aan activiteiten die samenhangen met het Topsectorenbeleid (gezondheid en duurzaamheid), zelf ontwikkelde nieuwe slimme en/of creatieve producten of diensten, originele aanpak energiebesparing en/of duurzaamheidsproblematiek, combinaties ten behoeve van sector overschrijdende toepassingen of nieuwe product-marktcombinaties.

Naast functies rond de hoofdthema's ecologie en recreatie, industriecultuur en innovatieve bedrijvigheid en educatie zijn er op kleine schaal andere functies aanwezig. Dit kan een buurtsupermarkt of andere kleine winkel zijn, maar ook woningen. Deze functies zijn welliswaar onderschikt maar ondersteunend van meerwaarde aan het totaal.

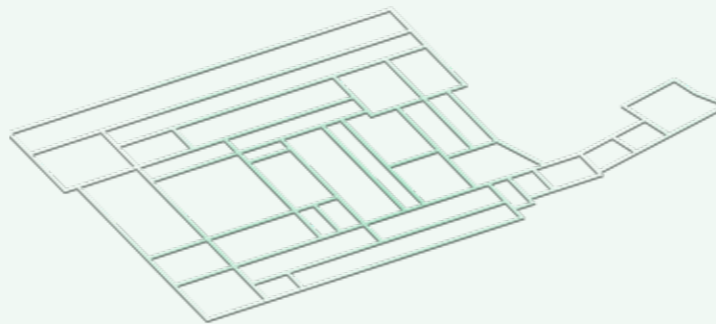
Het ruimtelijk raamwerk en andere schalen

Geen stedenbouwkundig plan, maar gebiedsstrategie

Dit ambitiedocument voorziet in een gebiedsstrategie en geen stedenbouwkundig plan. Het doel is een route uit te stippelen die de ruimte creëert waar hoofdthema's van de nieuwe Natuurfabriek vorm kunnen krijgen.

Ruimtelijk raamwerk

Om het gebied bij elkaar te houden is er een ruimtelijke drager nodig, die zorgt voor een gezamenlijke ontwikkeling richting een gebied waar ecologie en recreatie, industriecultuur en innovatieve werkgelegenheid en onderwijs bij elkaar komen. De Natuurfabriek benut hiervoor het bestaande orthogonale gebouwenpatroon als ruimtelijk raamwerk. Dit stedenbouwkundig patroon bevindt zich op het gehele fabrieksterrein en faciliteerde het vroegere gebruik. Hergebruik van het orthogonale gebouwenpatroon als ruimtelijk raamwerk zorgt voor behoud van cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit.



Schaal gebouwen en installaties


De bestaande gebouwen en installaties dragen bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De programatische onderdelen van de Natuurfabriek dienen zich er naar te voegen. Ze worden getransformeerd en hun bestaande kwaliteiten versterkt. Hergebruik gaat voor nieuwbouw.

Schaal ruimtelijk raamwerk met zones

Het ruimtelijk raamwerk is het speelveld waarbinnen de diverse onderdelen, wegenstructuur, gebouwen en buitenruimte een plek hebben. Schaal en dichtheid zijn verschillend. Deze variatie definieert onder andere de 7 zones met verschillende ruimtelijke voorstellen. Deze worden in het volgende hoofdstuk uitgelegd.

Schaal aanwezige landschap en context

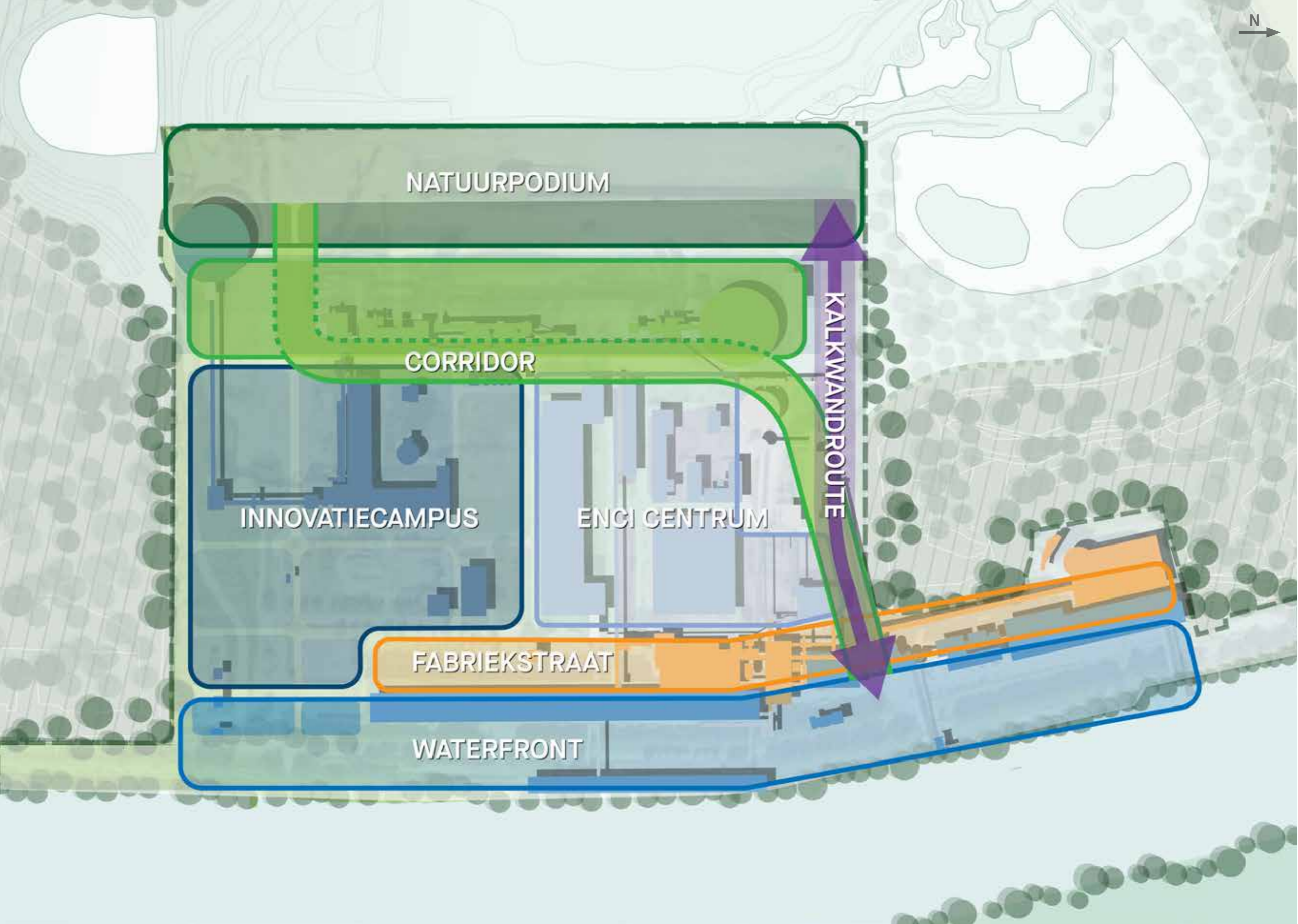
Het landschap en context van het gebied vormen de basis van de Natuurfabriek. De aansluiting op de omgeving wordt in de toekomst sterker en de ondergrond wordt duidelijker zichtbaar. De transformatie binnen het raamwerk voegt zich sterk naar de landschappelijke context en houdt rekening met de aanwezige externe factoren en regelgeving.

A photograph of an industrial site, possibly a power plant or refinery, featuring a prominent tall, slender concrete chimney on the left. The foreground and middle ground are dominated by a complex network of elevated concrete walkways and structural beams, some of which are partially overgrown with green vegetation. In the background, several large industrial buildings with various shapes and colors (grey, blue, white) are visible under a clear blue sky. The overall scene suggests a large-scale industrial facility with a focus on structural design.

De zeven zones hebben elk hun eigen karakter en daarmee een andere samenstelling qua programma

6. Ruimtelijke voorstellen

Zeven ruimtelijke voorstellen (zones)



Vorming van de zones

Het ENCI-terrein heeft binnen het ruimtelijk raamwerk verschillende sferen en delen. In de ontwikkeling van het terrein naar Natuurfabriek wordt gebruik gemaakt van deze verschillen. De sferen zijn afgeleid vanuit het vroegere gebruik van het gebied en bepalend voor het onderscheid per gedeelte. Dit zorgt voor een indeling van het gebied in verschillende zones.

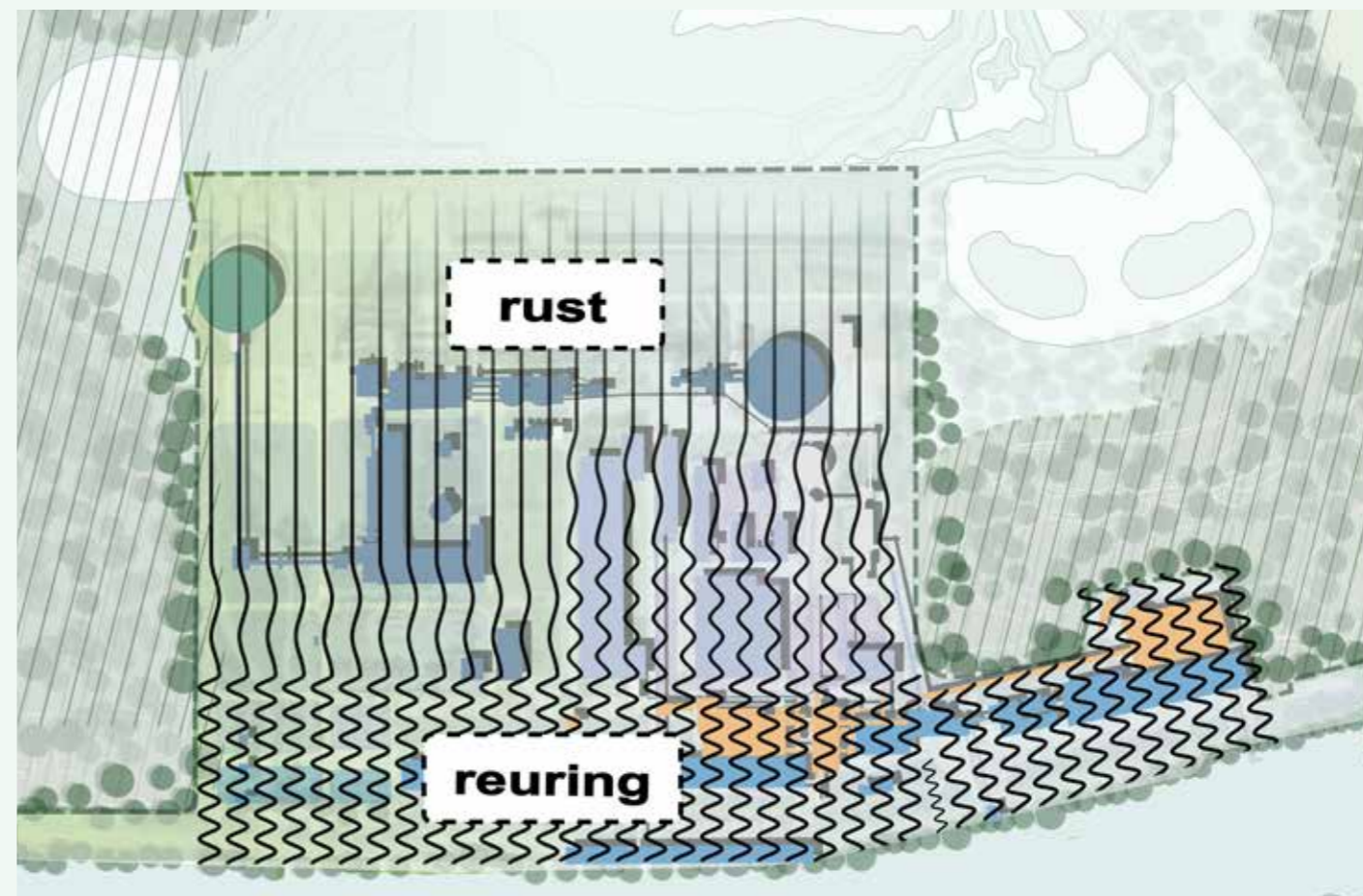
De typering van de zones is belangrijk bij de ontwikkeling in de tijd en de groei naar de Natuurfabriek op de lange termijn. Er zijn er zeven zones te onderscheiden: Het Waterfront, de Fabriekstraat, de Kalkwandroute, ENCI centrum, de Innovatiecampus, de Corridor en het Natuurpodium. Ieder gebied heeft verschillende activiteiten, de mate van het publieke karakter moet passend zijn bij de zonering. De uitgangspunten rond ruimtelijke structuur, erfgoed, gebruik, mobiliteit, landschap en ecologie hebben tevens invloed op de vorming van de zones.

Programmatisch ligt de nadruk op natuur en recreatie, industriebouwen en innovatieve bedrijvigheid en educatie. Dit komt in elke zone terug in de programmering van de gebouwen en openbare ruimte. De verhouding tussen de programma's rond deze thema's varieert echter sterk per zone. De gebruikers dienen hoofdzakelijk in het profiel van de zone te vallen. In verschillende zones hebben verschillende vormen van wonen een ondersteunende rol ten opzichte van de hoofdthema's.

Rust en Reuring

De hedendaagse rust is de grote kwaliteit van de groeve en natuurgebieden rond het terrein van de Natuurfabriek. De natuur profiteert en floreert met de rust; het voorkomt verstoring van de natuurwaarden. Vanwege de nabijheid van de natuur moet er rekening worden gehouden met het dag- en nachtritme van de fauna van de groeve. In de Natuurfabriek komen ook functies die meer geluid produceren. Deze programmaonderdelen komen op een plek passend bij de behoefte van de omgeving en passend in de specifieke bestaande panden. Er is in de Natuurfabriek een verschil in rust en reuring.

Gedurende de dag kan er reuring in het gehele gebied zijn. In de avonden verschuift de drukte naar het Waterfront, de Fabriekstraat en het ENCI centrum. De zijde van de groeve met de Corridor, Innovatiecampus en Natuurpodium zijn zo geprogrammeerd dat de avonden rustig zijn. Op deze manier wordt het natuurgebied ontzien en blijft de sociale controle door bewoners en gebruikers van die zones van het gebied hoog.



1 Waterfront



Het waterfront loopt van de oevers van de Maas tot aan de gevel van de gebouwen van ENCI. Hier werden in het verleden goederen overgeslagen op schepen en vrachtwagens. Aansluitende met het verleden wordt dit weer een actieve en aantrekkelijke plek.

Mobiliteit & bereikbaarheid

Ter hoogte van het waterfront bij ENCI is een aanpassing van het wegprofiel en snelheid gewenst. Dit komt neer op een aanpassing van de Maasboulevard van 50km/ uur inrichting naar een inrichting voor langzaam verkeer (30km/uur). Deze aanpassing van de openbare weg moet nader onderzocht worden. Aan het water is er potentie voor een brede aanlegplek voor watertaxi's en rederijen. Hier worden vlonders en aanlegplekken voor waterrecreanten toegevoegd. Ruime oversteekplaatsen over de Maasboulevard zijn gewenst. Er is plek voor het

laden en lossen t.b.v. duurzame bedrijvigheid. Bij AINSI is er een transferhub voor vervoer in het gebied.

Landschap & openbare ruimte

De noord-zuid boulevard langs de Maas wordt groen ingericht. Naast stoere kades zijn er zachte en natuurlijke oevers. Door de verandering van de weg loopt de voorruimte van de gebouwen van gevel tot het water om de interactie met het water te vergroten. Het waterfront sluit aan op het front van gebouwen (zone industriestraat). De waterkant wordt uitgebreid door vlonders en aanlegplekken en vormt een aantrekkelijke verblijfsplek.

Erfgoed & beeldbepalende gebouwen en objecten

De transformatie van het gebied resulteert in een actief gebied, zoals dit in het verleden was met de laad-

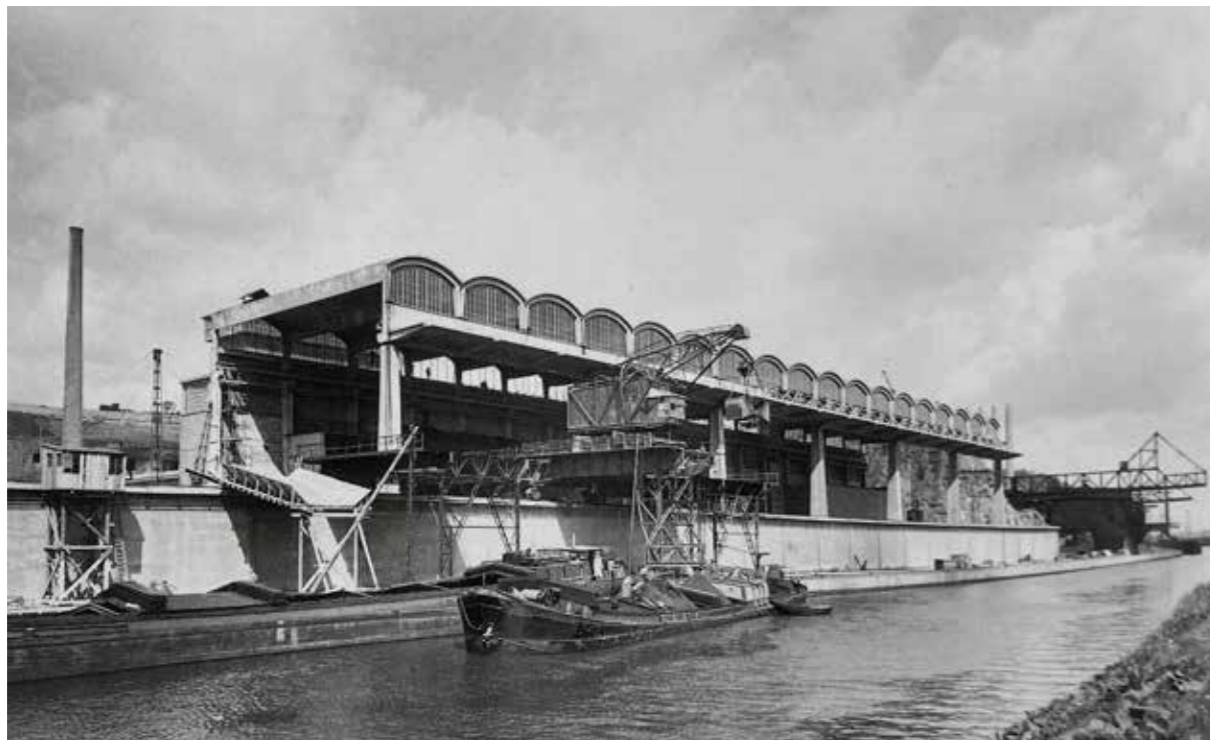
en loszone. De gebouwen en havenkranen aan de waterzijde blijven behouden, worden gerenoveerd en krijgen waar mogelijk een nieuwe invulling. De imposante en lange karakteristieke gevel van de grondstofenhal blijft.

Ruimtelijke structuur & kwaliteit

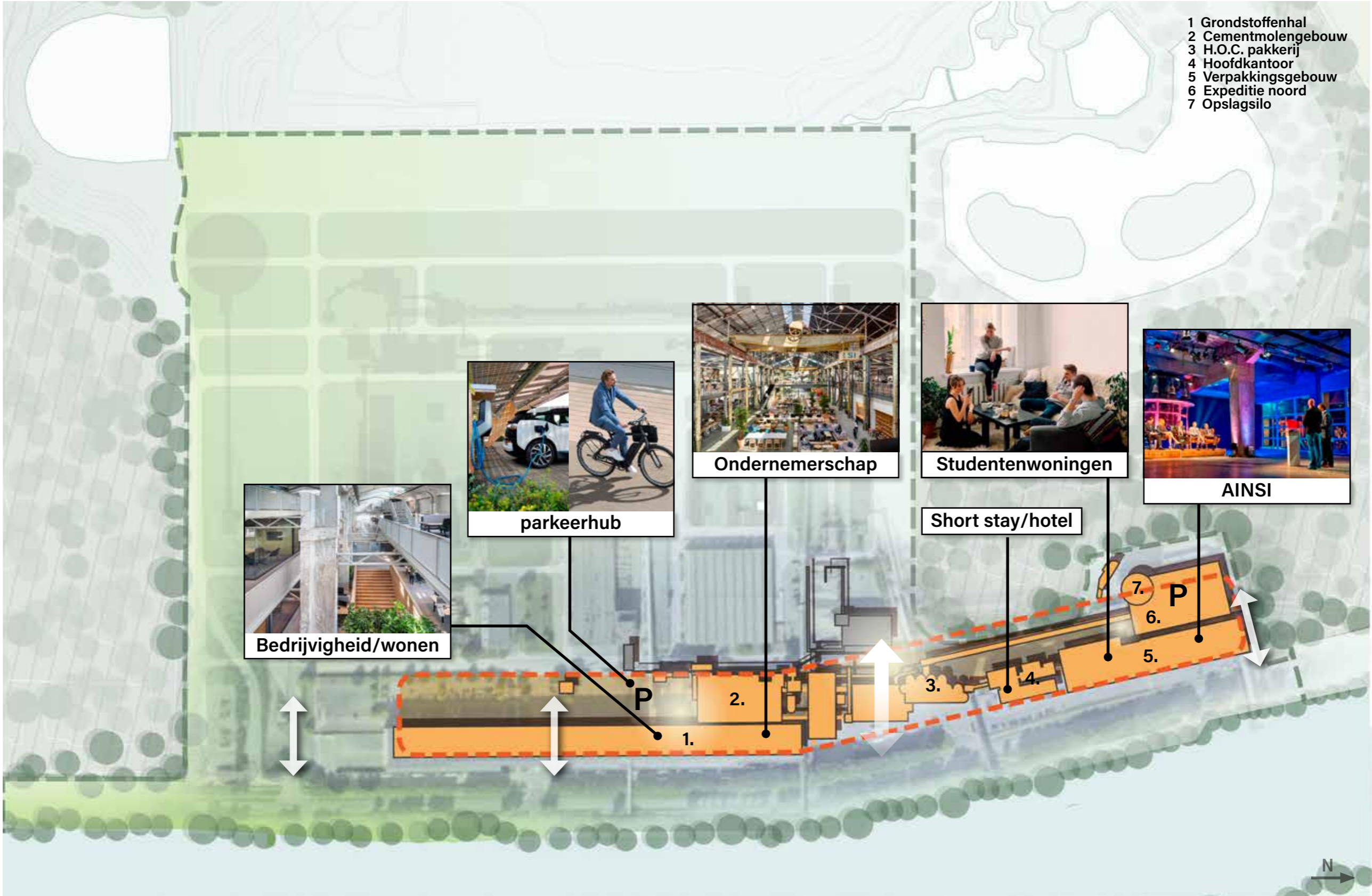
Het waterfront oriënteert zich op de Maas. Het wordt een doorlopende groene openbare ruimte met verblijfsplekken aan het water.

Programma & gebruik

Er komt een actieve openbare ruimte met ontsluiting (entrees en toegangsweg), recreatie en horece. Horeca heeft veel potentie in de bestaande laad- en losgebouwen aan de kade.



2 Fabriekstraat



De fabrieksstraat omvat de gebouwen aan de Maasboulevard en de straat die hier direct achter loopt. In deze zone staan de oudste gebouwen van ENCI, waaronder het verpakkingsgebouw, het kantoor en de grondstoffenhal. De fabrieksstraat wordt een verbindende route, iedereen die het gebied betreedt komt hier langs! Het wordt een bruisende plek met nieuwe invullingen voor de gebouwen.

Mobiliteit & bereikbaarheid

Aan de fabrieksstraat wordt geparkeerd en is bij de entrees en parkeerhubs de overstap op fiets en kleinschalige elektrische deelmobiliteit mogelijk. Autoverkeer is op de fabrieksstraat aanwezig maar wordt zo snel mogelijk naar de twee parkeerhubs geleid. De verschillende gebouwen worden ontsloten op straatniveau. Door de bestaande transportbanden is het in dit gebied ook mogelijk om de gebouwen op een secundair niveau te verbinden.

Landschap & openbare ruimte

De bestaande gradiënt van natuur en groen (zuid) naar de stenige oudere delen (noord) wordt versterkt. De noordzijde blijft een stenige straat waarbij, in de vergroening, verticaal groen en groen op daken voor de hand liggen. De zuidzijde is open met bomen en wild gras, aansluitend bij de vegetatie van d'n observant. Hier staan de gebouwen vrij in de ruimte. In de toekomst wordt het groen ruiger en natuurlijker ingepland.

Erfgoed & beeldbepalende gebouwen en objecten

Dit gebied kent een waardevol ensemble van gebouwen uit verschillende periodes. Bestaande gebouwen worden gerenoveerd en geprogrameerd. Ze bieden ruimte voor een actief programma. Het secundair niveau van de transportbanden versterkt het gevoel van een besloten straat.

Ruimtelijke structuur & kwaliteit

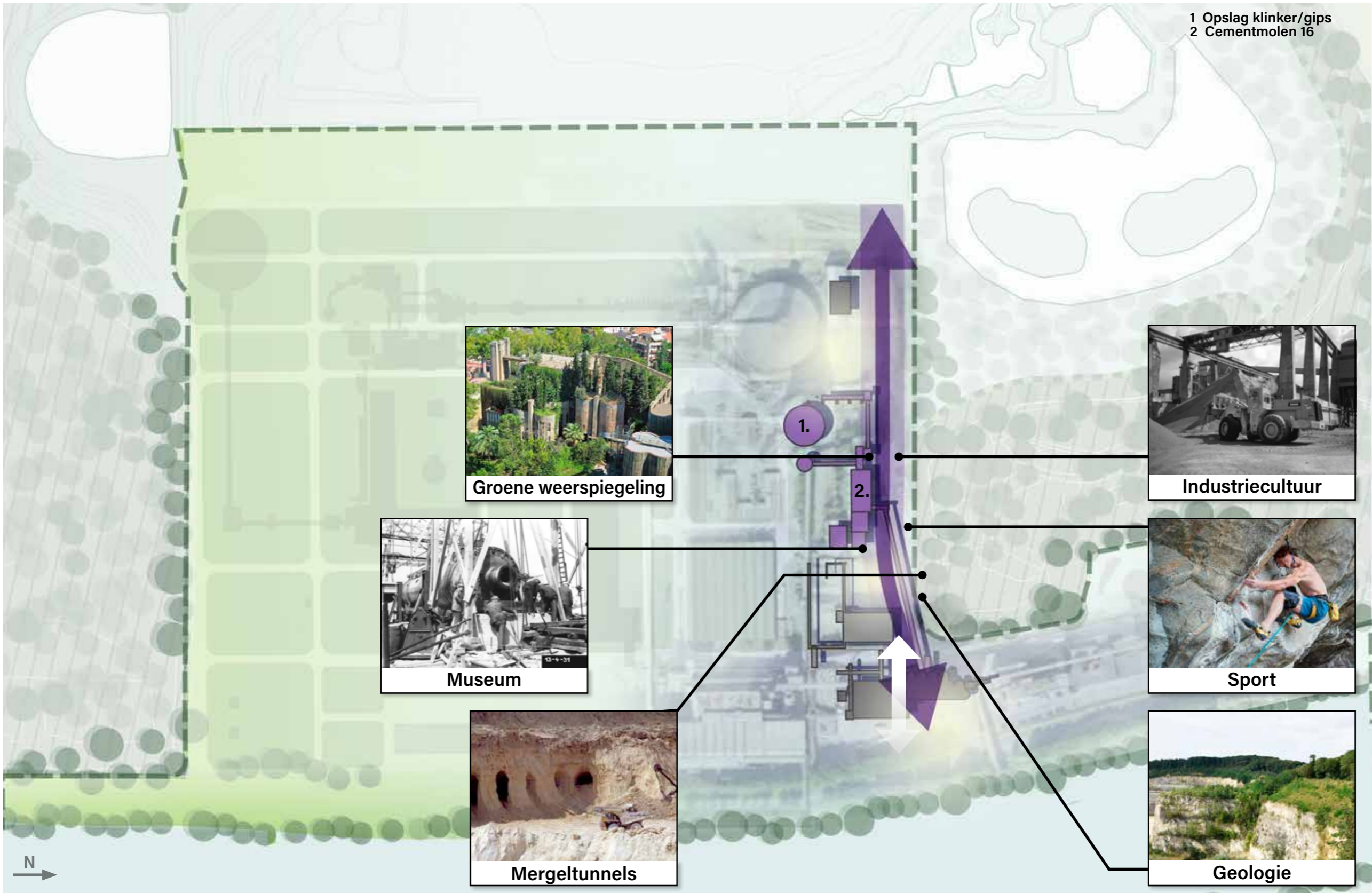
Aan de fabrieksstraat bevinden zich aan beide zijden adressen met gebouwen uit verschillende bouwperiodes. Aan de noordkant eindigt de straat tussen de rotswand, opslaggebouwen en opslagsilo.

Programma & gebruik

Het gebied vormt een verbindingsweg tussen de transferhubs, entrees en de aangrenzende gebouwen. De invulling van de gebouwen wordt divers met de focus op bedrijvigheid en wonen. Hieronder kunnen vallen: Ondernemers en bedrijvigheid, studentenwoningen en hotel/ short stay wonen (haalbaarheidsstudie/markt ruimte bepalend) en bestaand cultuur programma (het verpakkingsgebouw met AINSI als culturele broedplaats: zowel cultuurproductie- als cultuurpresentatiefunctie en creatieve zakelijke dienstverleners).



3 Kalkwandroute



De kalkwandroute wordt de belangrijkste verbinding voor voetgangers en fietsers en loopt tussen de ingang rond de silo's en pakkerij voor hoogovencement en de groeve, langs de hoge kalkwand en cementmolen 6. Dit is dadelijk de entree van het gebied. De kalkwandroute vervangt de Centrale Allee als belangrijke langzaamverkeer verbinding door het gebied. De route sluit aan op de bestaande wandelroute over het 38+ niveau door de groeve.

Mobiliteit & bereikbaarheid

De Kalkwandroute verbindt straks het waterfront en de mergelgroeve. De route wordt ingericht voor voetgangers en fietsers. Via deze route ontstaat een noordelijke recreatieve en culturele entree waar de beleving van het gebied maximaal is.

Landschap & openbare ruimte

De kalkwandroute loopt onderlangs een steile kalkrots en vormt hiermee een sterk contrast. Als verdere tegenhanger van de kalkrots creëren de gebouwen langs de route een

groen contrast met de kalkwand door middel van veel verticaal groen.

Erfgoed & beeldbepalende gebouwen en objecten

De kalkwand zelf heeft een geologische waarde. De wand is representatief voor de kalklagen ter hoogte van Maastricht (het Maastrichtien) en al 150 jaar een onderzoekslocatie. In de kalkwand zijn oude mergeltunnels zichtbaar. In een van de tunnels is het archief van ENCI ondergebracht. Zo zijn er restanten van een weg op een tussenniveau. Het entreegebouw, de opslagsilo's en de slakkendrogerij zijn de meest waardevolle gebouwen in deze zone. De kalkwandroute toont het oudste deel van het terrein. Hier is in het verleden het productieproces ontstaan. Het brengt de verbinding tussen de groeve en de oudste gebouwen in het productieproces weer tot leven!

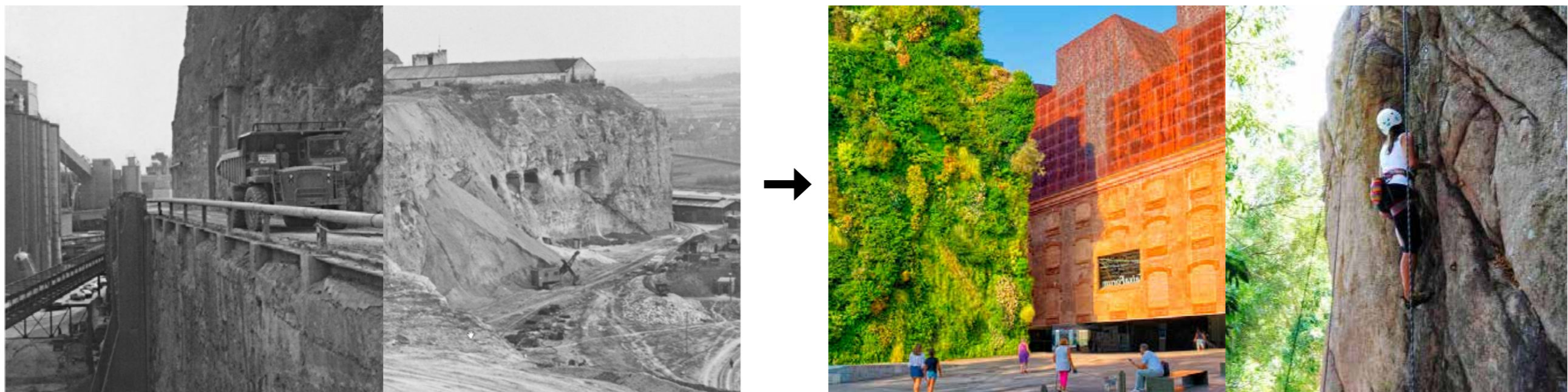
Ruimtelijke structuur & kwaliteit

Het raamwerk van wegen op het fabrieksterrein wordt door de kalkwand afgesneden. De kalkwandroute loopt straks

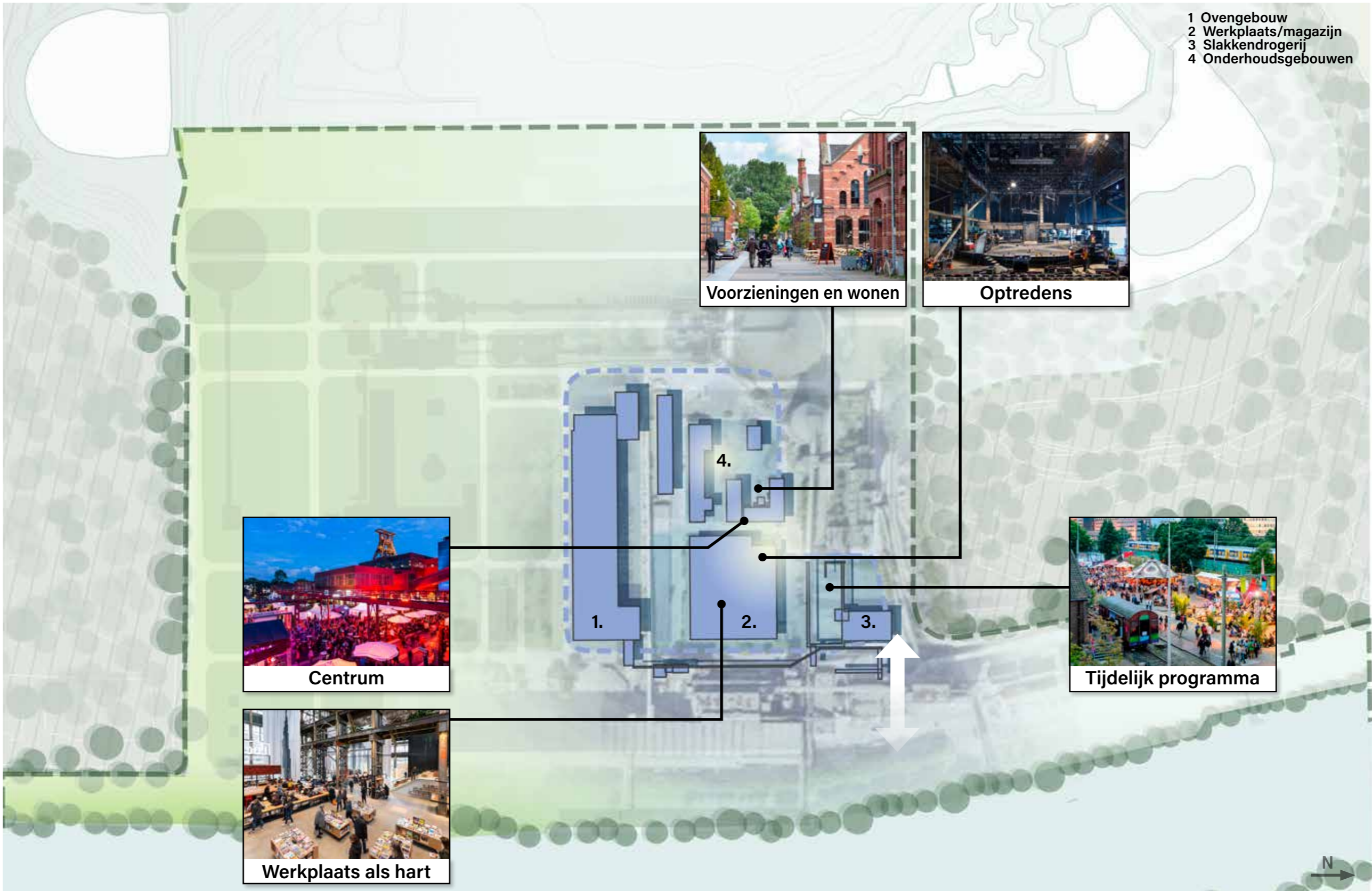
tussen de gebouwen op het terrein en de kalkwand in. Naast de rots bevinden zich bestaande hoge gebouwen en transportbanden, de rotswand is hier op één plek mee verbonden. De beleving van de vroegere bedrijvigheid en de natuur is in deze zone maximaal.

Programma & gebruik

Op en naast de kalkwand zijn recreatie, geologie, cultuurhistorie en groen kansrijk. Ter aansluiting op de route naar de groeve past programma ter ondersteuning van het verhaal van het gebied, de geologie en de historie van ENCI, zoals het ENCI museum en het archief in de berg. Dit kan worden verbonden met het Natuurhistorisch Museum en invloed van de mens op het landschap en planten en dieren, waarbij de prehistorie, mergelwinning, cementproductie worden besproken. Ook oud medewerkers van ENCI kunnen hier een plek krijgen. De bestaande gebouwen zoals de slakkenhal verlenen zich hier goed voor vanwege hun historische karakter.



4 ENCI centrum



ENCI centrum wordt het hart van het gebied met de voormalige kantine, werkplaatsen, slakkendrogerij en de ovenhal. Dit wordt een bestemming op zich.

Mobiliteit & bereikbaarheid

Ter hoogte van het ENCI centrum wordt het terrein gericht op wandelen, fietsen en kleinschalig elektrisch vervoer. Auto's zijn achtergelaten in de parkeerhub's aan de industriestraat of hier te gast ten behoeve van de bevoorrading.

Landschap & openbare ruimte

Gezien de autoluwheid van het gebied kan de inrichting van de openbare ruimte hoogwaardig zijn. Bezoekers ontmoeten en verblijven hier. Om het gebied verder te vergroenen wordt er gevelgroen en groen op daken.

Erfgoed & beeldbepalende gebouwen en objecten

Waardevolle gebouwen in dit gebied zijn de voormalige kantine, onderhoudsgebouwen, ovengebouw, werkplaats en de slakkendrogerij. Ieder gebouw heeft een eigen uitstraling en verhoudingen wat een divers programma kan huisvesten. Er zijn hier ook minder waardevolle gebouwen en open ruimtes op plekken waar vroeger gebouwen stonden. Nieuwbouw en verdichting is hier mogelijk.

Ruimtelijke structuur & kwaliteit

Er is in dit deel van het terrein een fijnmazig stratenpatroon met eenlaagse bebouwing en hoge werkloosden en een plein tussen de werkplaats en slakkendrogerij. Dit maakt het een aangename karaktervolle verblijfsplek waarbij in tegenstelling tot

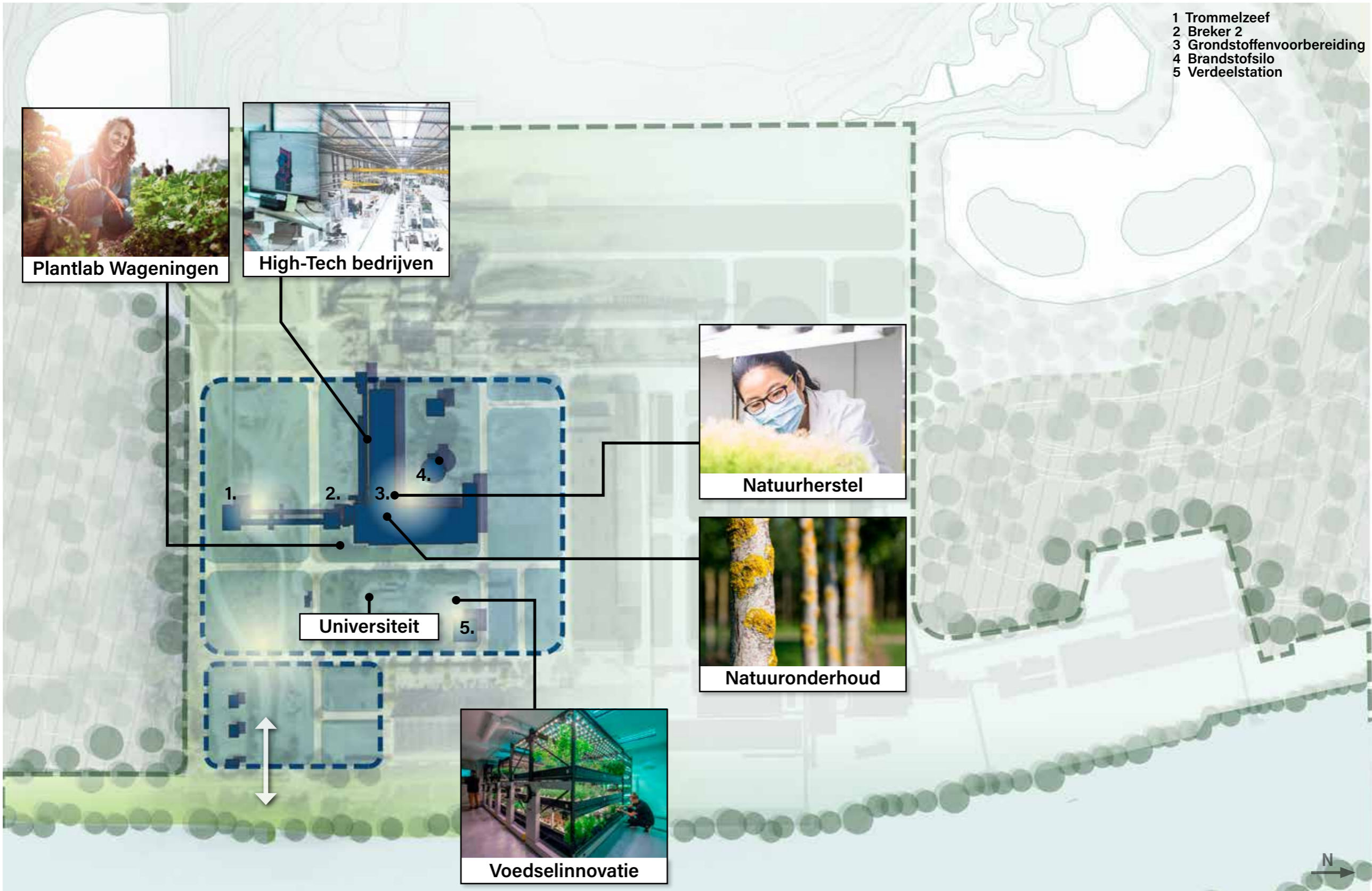
andere delen van het terrein de gebouwen aansluiten op de menselijke schaal.

Programma & gebruik

Het gebied ligt centraal op het terrein en de gebouwen en de openbare ruimte getuigen van een schaal waar een publiek programma goed op aansluit. In de toekomst functioneert het als het hart van het gebied met publiek programma als cultuur, horeca, optredens (bijv. uitbreiding of verplaatsing AINSI) en kleinschalige ondergeschikte retail (productiegebonden detailhandel) en wonen t.b.v. de sociale veiligheid. Tijdelijk programma (in eerste instantie) activeert het gebied en past in het thema als publiek centrum.



5 Innovatiecampus



De innovatiecampus is het gebied rond het gebouw van de brandstofvoorbereiding, het begin van het voormalige productieproces. Deze zone wordt wederom een plek van voorbereiding, een broedplek voor innovatieve bedrijvigheid en educatie.

Mobiliteit & bereikbaarheid

De innovatiecampus gebruikt straks de bestaande toegang aan de zuidzijde van het terrein. Hierbij is gemotoriseerd verkeer mogelijk. De zone is tevens ingericht op wandelen, fietsen en kleinschalige elektrisch vervoer.

Landschap & openbare ruimte

Momenteel is er in dit gebied veel ruimte. Het raamwerk van wegen structureert het geheel maar is nog lang niet gevuld. De bestaande gebouwen staan in de toekomst in een groene, ecologisch waardevolle omgeving

waarin verdichting mogelijk is. Voorwaarde hiervoor is dat de massaliteit en openheid niet verloren gaat. Herbestemmen gaat voor nieuwbouw.

Erfgoed & beeldbepalende gebouwen en objecten

De hoogwaardige gebouwen als de mergelbrekers en grondstoffenvorbereiding worden gerenoveerd en krijgen een nieuwe bestemming. De transportbanden blijven behouden, deze geven het gebied karakter en zorgen dat de voormalige productielijn zichtbaar blijft.

Ruimtelijke structuur & kwaliteit

Naast de bestaande gebouwen is het mogelijk om hier te verdichten met nieuwbouw zodat er een campus ontstaat met gebouwen in de vrije ruimte (binnen het raamwerk). Uitgangspunt is om eerst de bestaande gebouwen te programmeren voordat er nieuwbouw komt. De nieuwe gebouwen sluiten aan bij de schaal en

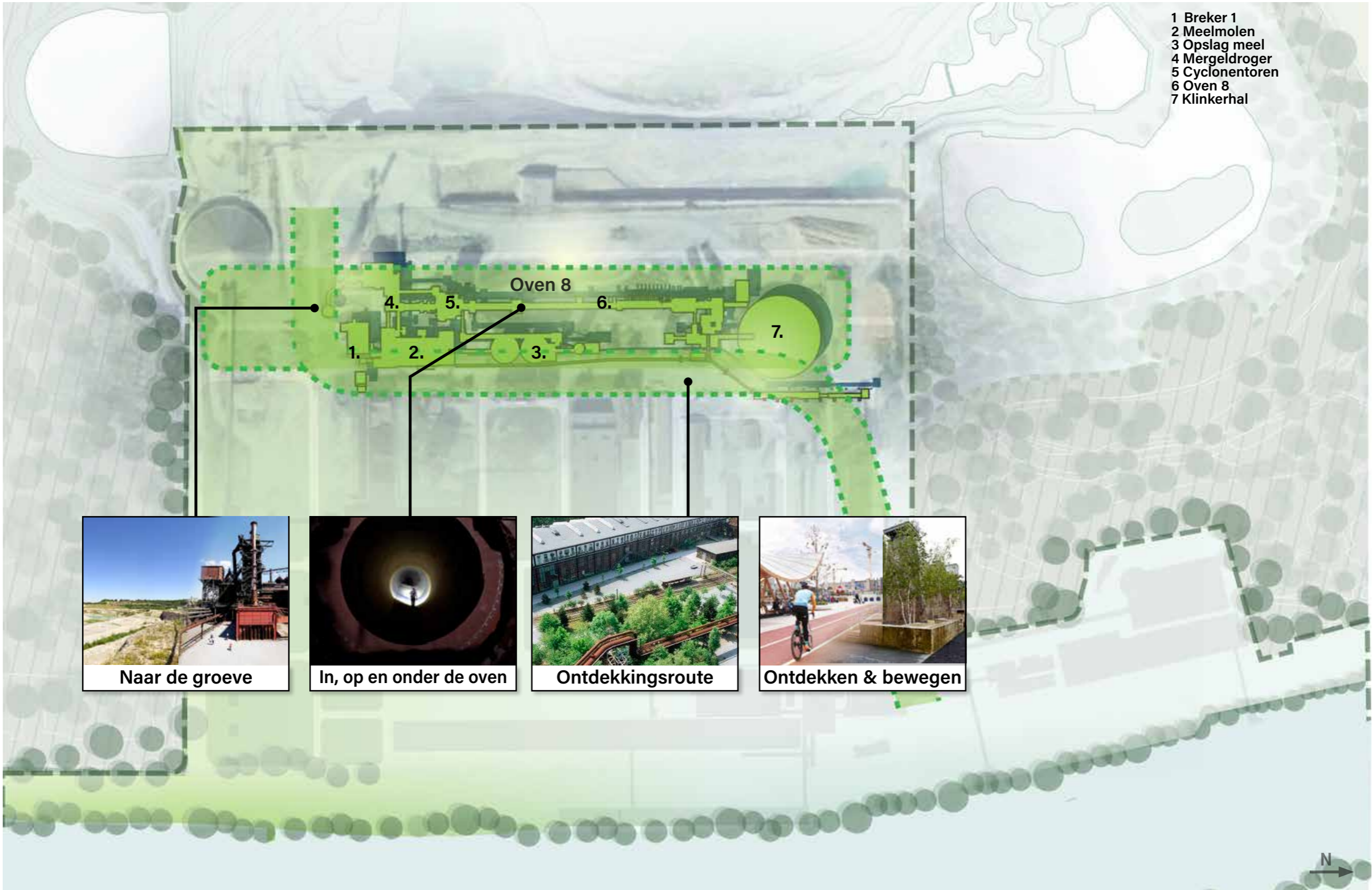
verhouding van de bestaande gebouwen en ertussen blijft volop ruimte.

Programma & gebruik

Deze zone wordt een hoogwaardige campus met groen circulair ondernemerschap, brede bedrijvigheid, onderwijs en onderzoek. De voorkeur gaat uit naar functies die een sterke relatie met de omgeving creëren. Een voorbeeld is het werken aan natuuronderhoud met betrekking tot herstel van de omliggende Zuid-Limburgse Natura 2000 gebieden middels het actief opkweken van zaad van inheemse natuurlijke beplantingen. Een dergelijke invulling vertaalt zich onder andere in onderzoekslocaties en productielocaties (zogenaamde zaadgaarden).



6 Corridor



De Corridor wordt een bijzondere route van de ingang rond de silo's en pakkerij voor hoogovencement aan de Maasboulevard naar het mengbed en de groeve. Het raakt dan alle zones, tevens de directe omgeving en gebouwen rond Oven 8, de grootste en meest imposante oven van ENCI. Dit wordt een uitnodigende en ruige plek met industriële objecten, met onverwachte tijdelijke activiteiten.

Mobiliteit & bereikbaarheid

De Corridor wordt ingericht voor voetgangers en fietsers. Het is de belangrijkste verbindingroute en haakt het aan op vele zijverbindingen van het raamwerk, waaronder Oven 8. Het eerste stuk overlapt met de kalkwandroute. Aan het einde van de route ter hoogte van de schoorsteen eindigt de route en wordt de groeve zichtbaar en toegankelijk.

Landschap & openbare ruimte

De omgeving van de route wordt richting de groeve steeds ruiger. De gebouwen en constructies van Oven 8 op het

50+ niveau vormen een centraal landmark in het groen. Dit gebied krijgt een ruige, parkachtige setting die uitnodigt tot ontdekken en bewegen.

Erfgoed & beeldbepalende gebouwen en objecten

Het complex van Oven 8 en bijbehorende gebouwen liggen in dit gebied. Het uitgangspunt is om de klinkerproductielijn zichtbaar te houden. Nader onderzoek moet uitwijzen welke gebouwen en installaties cultuurhistorisch waardevol zijn. Het Crimson rapport is hiervoor de basis. Het onderzoek moet duidelijk maken welke delen van Oven 8 beeldbepalende onderdelen van de klinkerproductielijn vormen en behouden dienen te blijven.

Ruimtelijke structuur & kwaliteit

Vanaf de imposante kalkwand wordt de bezoeker langs Oven 8 naar het Natuurpodium met het panoramisch zicht over de groeve geleid, eindigend bij de 150 meter hoge

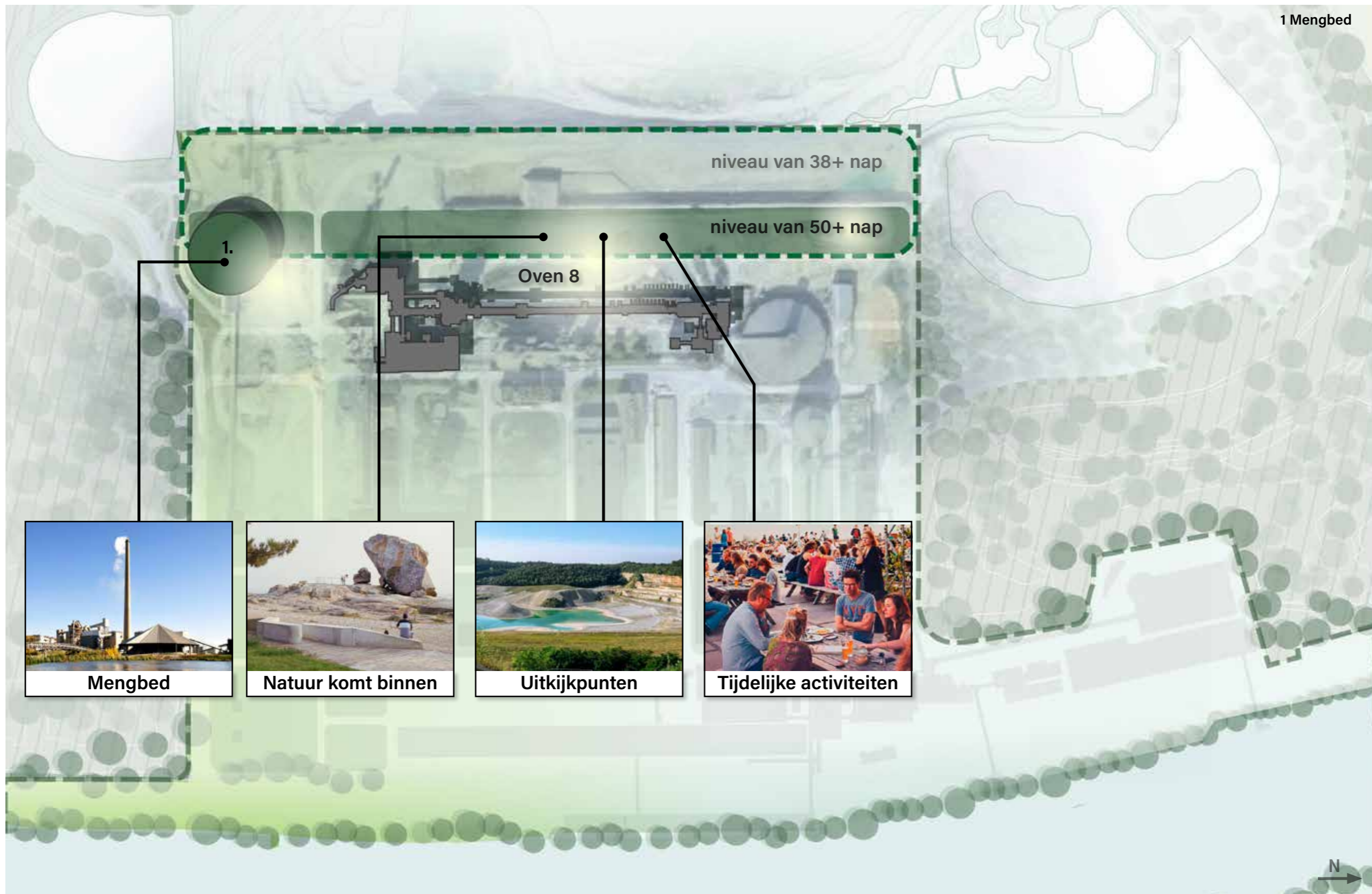
schoorsteen en het mengbed. De oven verbergt het zicht op de groeve langs de route. Door plekken in, onder en tussen de oven toegankelijk te maken ontstaan er verschillende mogelijkheden om de klinkerproductielijn te ontdekken en om her en der een blik te werpen op het natuurpodium en de groeve. De schaal van de gebouwen en tussenruimtes varieert langs de route, ter hoogte van het de kalkwandroute en ENCI centrum is de menselijke maat aanwezig en ter hoogte van Oven 8 overwelen de schaal van de installaties de menselijke schaal.

Programma & gebruik

De Corridor verbindt straks als recreatieve route verschillende gebieden en verschillende programma's, waaronder de programma's in de zones ENCI centrum, de innovatiecampus en het natuurpodium. De grote fabrieksinstallaties van Oven 8 kunnen voor recreatieve doeleinden en tijdelijke activiteiten worden gebruikt.



7 Natuurpodium



Het Natuurpodium is de overgangszone tussen fabriek en groeve, de zogenaamde 50+ en 38+ niveaus. Het heeft een bijzonder uitzicht en toont de impact van de fabriek op het landschap. Naast een vaste inrichting als uitkijkpunt wordt het een plek voor recreatie, tijdelijke evenementen en eventueel kleinschalige ontwikkeling.

Mobiliteit & bereikbaarheid

Deze zone wordt ingericht voor de voetganger en is autovrij. Het natuurpodium is vanaf de Corridor en onder de Oven 8 op een aantal plekken toegankelijk.

Landschap & openbare ruimte

Het gebied blijft een natuurlijke open ruimte met overwegend halfverharding (mergel). Op het niveau van 50+ nap komt een terras met verblijfsplekken en uitkijpunten over de groeve. Het niveau van 38+ nap heeft de bestaande inrichting met paden (halfverharding), waterinfiltratiezones en kleinschalige ontwikkelingen voor

Natuurmonumenten. De overgang van fabrieksterrein naar de groeve wordt ruig en natuurlijk ingericht.

Erfgoed & beeldbepalende gebouwen en objecten

Momenteel staat het mengbed als enige gebouw op het natuurpodium. De 50+ zone is een interessante en waardevolle plek waar een structureel programma niet uitgesloten wordt. Het uitgangspunt is dat dit gebied het open karakter behoudt en het zicht op de groeve behouden blijft. Eventuele ontwikkelingen zijn kleinschalig en uniek.

Ruimtelijke structuur & kwaliteit

Het natuurpodium bestaat uit twee terrassen met ieder een eigen beleving. Het raamwerk loopt t/m het 50+ niveau, waar de inrichting van het 38+ niveau natuurlijker is. De huidige harde scheiding tussen fabrieksterrein en groeve wordt in dit gebied getransformeerd naar een geleidelijke overgang. Vanaf het 50+ niveau is het 38+

niveau op twee plekken te bereiken, ter hoogte van het mengbed en ter hoogte van de noordwestelijke uitgang naar de groeve, aan het einde van de kalkwandroute.

Programma & gebruik

Het natuurpodium biedt plek voor tijdelijke en kleinschalige programmaonderdelen. Het gebied krijgt vooral een recreatieve invulling met onder andere een uitkijkpunt en natuurbezoekerscentrum. Het is een plek voor korte tijdelijke evenementen als een festival of buitenfilm waarbij rekening wordt gehouden met de belasting op de natuur, zowel fysiek als in geluid en licht.

Het mengbed ligt op de overgang van groeve naar fabriek en aan het einde van de Corridor. De invulling hiervan kan op deze landschappelijke ligging inspelen.



An aerial photograph showing an industrial complex with several large, interconnected buildings and a network of pipes. In the background, a wide river flows through a lush, green landscape with a prominent forested hill. The sky is clear and blue. The foreground is partially obscured by green foliage.

De transformatie van
bedrijventerrein tot
Natuurfabriek vraagt een
zorgvuldige aansluiting op
de omgeving

7. Thematische uitgangspunten

Landschap & openbare ruimte

Landschap verwoven met het ENCI terrein

Het terrein is een afgegraven landschap, later bebouwd en omgevormd tot bedrijventerrein. Door natuur zijn intrede te laten doen op het terrein wordt de scheiding tussen terrein en omgeving minder hard. Onderdeel hiervan is het koppelen van de route door het natuurgebied met het terrein, Hiermee wordt het mogelijk om de route rond de groeve vanuit het bedrijventerrein te betreden.

Openbare ruimte zacht & groen v.s. hard & industrieel

De openbare ruimte en het huidige groen wordt gestructureerd door de wegen van het raamwerk. Deze openbare ruimtes zijn verschillend per zone door de relatie en schaal van de omringende gebouwen.

In de Natuurfabriek wordt dit onderscheid ook in de openbare ruimte behouden, hetgeen zich uit in zachte en groene openbare ruimtes versus harde en industriële openbare ruimtes. In het zuidwesten zal de landschappelijke beleving ruig groen zijn met gebouwen vrij in de ruimte. Noordoostelijk is de schaal van de gebouwen kleiner en staan ze dichter op elkaar. De natuur staat hier meer in dienst van het programma. De imposante kalkwand vertegenwoordigd hier de natuur!

Overgangen in de inrichting van het hele gebied zijn zacht en verlopen in een gradient. Er moet voorkomen worden dat harde scheiding en versnippering de samenhang van het gebied en de industriële identiteit aantasten. Parkmanagement is hiervoor een belangrijk instrument.



Mobiliteit & bereikbaarheid

Algemene ambitie

In de toekomst richt het gebied zich zo veel mogelijk op het stimuleren van wandelen, fietsen en het gebruik van kleinschalig duurzaam vervoer en deelmobiliteit. Autoverkeer op het terrein is maar beperkt mogelijk en hoofdzakelijk aan de zijde van de Maasboulevard.

Toegang tot het terrein

Het gebied is te voet en met de fiets alzijdig te bereiken, maar met de auto enkel vanaf de Maasboulevard. Er zijn 4 ingangen naar het terrein en verder is er de zuidelijke toegangsweg. De noordelijke richting van de Maasboulevard vormt de hoofdtoegangsweg vanuit de stad. Dit verdient de aandacht wat betreft natuurbelasting, stikstof, geluid enz. De effecten dienen bij de vervoersvormen van en naar het terrein minimaal te zijn. Emissieloos vervoer biedt hiervoor een mogelijke uitkomst. Onderzoek naar de capaciteit, geluid en stikstofruimte van de Maasboulevard is nodig, zodat er inzicht is in de verkeersruimte voor autoverkeer. Met het (op inhoudelijke gronden) verschuiven van de toegangsfunctie van de Centrale Allee verschuift de verplichting ten aanzien van de aanleg van die Allee ook naar deze andere toegang/route.

Fietsinfrastructuur

De fietsinfrastructuur vanuit het centrum is op dit moment aanwezig maar kan beter. Een hoogwaardige fietsinfrastructuur helpt het autoverkeer te beperken.

Uitbreiden OV-bereikbaarheid

Een verbetering van de openbaar vervoer kan de rust van het gebied ten goede komen en parkeerdruk beperken. Mogelijke opties zijn het wijzigen van busroutes of bussen en/of busroutes toevoegen.



Mobiliteit & bereikbaarheid

Veerverbinding

Het gebied is nu niet te bereiken vanuit de overkant van de Maas (Randwyck en kasteel de Hoogenweerth).

Een veerverbinding vanaf het waterfront voor fiets- en wandelverkeer kan de bereikbaarheid vanuit deze zijde sterk verbeteren. De kade is momenteel eigendom van Rijksvastgoedbedrijf/Rijkswaterstaat. Onderzoek moet uitwijzen wat de mogelijkheden zijn.

Hoofdingang in het verlengde van de voetgangers- en fietsroute door het gebied

Van oudsher wordt het verkeer vanuit de Maasboulevard via verschillende entree's over het gebied verdeeld. Dat blijft zo, echter wordt het binnengebied maar beperkt toegankelijk voor de auto (auto te gast). De industriestraat markeert deze overgang. Ingang 2, de meest noordelijke entree ter hoogte van de silo's en pakkerij voor hoogovencement (H.O.C.) wordt de belangrijkste toegang (hoofdtoegang). Vanaf hier start de kalkwandroute, de belangrijkste fiets en wandelroute in het gebied. Alle andere ingangen blijven behouden. De entree door de grondstoffenhal, waar in het plan van transformatie uit 2010 een centrale Allee wordt voorzien, blijft dus behouden maar wordt niet de hoofdentree.

Parkeerhubs

Aan de industriestraat en dicht bij de ingangen komen twee parkeer- en transferhubs. Deze zijn via de industriestraat met elkaar verbonden zodat rondgereden kan worden. Het parkeren gebeurt hiermee zo dicht mogelijk bij de ingangen en weg van het waterfront. Door autoverkeer vroeg op te vangen wordt de eventuele overlast in het gebied beperkt. Vanaf hier is het binnengebied te voet bereikbaar en kan worden

overgestapt op de fiets en kleinschalig duurzaam vervoer, zodat een autoluw binnengebied kan ontstaan. Laden en lossen blijft in het middengebied mogelijk.

Te voet

Te voet is het gehele gebied te bereiken. Er komen nieuwe toegangen naar het terrein voor wandelaars vanuit de groeve en uitgangen vanaf het terrein naar de groeve. Het netwerk van wandelpaden in de omgeving loopt in de toekomst dus door het gebied.

Verbindingen met de transportbanden en loopbruggen boven de gebouwen en in het ondergrondse gangenstelsel bieden unieke kansen voor secundaire en exclusieve verbindingroutes door het gebied.

Ruimtelijke structuur & kwaliteit

Benutten richtinggevend raamwerk

Het ENCI terrein is in de loop van de tijd middels een orthogonaal raamwerk uitgebreid. Deze hoofdstructuur wordt in de Natuurfabriek gebruikt als ruimtelijk raamwerk. De huidige samenhang van het terrein wordt deels door het raamwerk bepaald. De verschillende zones zijn door verschillen in schaal en inrichting van de openbare ruimte en bestaande gebouwen gedefinieerd. De ruimtelijke structuur en kwaliteit wordt ook gekenmerkt door de ruime opzet met grootschalige gebouwen in het zuidwesten, versus een grote dichtheid en kleinschaligere gebouwen in het noordoosten. De Natuurfabriek zet de verschillen in ruimtelijke structuur als kwaliteit centraal, maar behoudt de eenheid. Zichtlijnen en openheid op het terrein moeten behouden blijven. Een vorm van parkmanagement is belangrijk om dit te borgen.

De plekken waar de menselijke maat aanwezig is krijgen meer publiek programma. Plekken waar de functionalistische inslag van gebouwen en openbare ruimte gericht was op het productieproces en logistiek van zwaar verkeer zijn eerder plekken met innovatieve bedrijvigheid.

Industriële relictten

Een aantal constructies bevinden zich weliswaar in het raamwerk, maar met zeer grote tussenruimtes en afstand tot de straat. Hieronder vallen o.a. Oven 8, het mengbed en de klinkeropslagsilo's. Mede door de openbare ruimte hier natuurlijk en doorlopend in te richten kan het effect van 'elementen vrij in de ruimte' worden versterkt. De elementen worden als het ware als relictten tentoongesteld.



Erfgoed & beeldbepalende gebouwen en objecten

Algemene beeldbepalende ambities

Het productieproces van de ENCI is uniek in Nederland en daarmee waardevol. Het proces is vertaald in een historische structuur die leesbaar moet blijven. Wat betreft de gebouwen wordt het ensemble van de groeve, gebouwen en installaties hoog gewaardeerd en het rapport van Crimson gevolgd.

Gebruik van de historische structuur

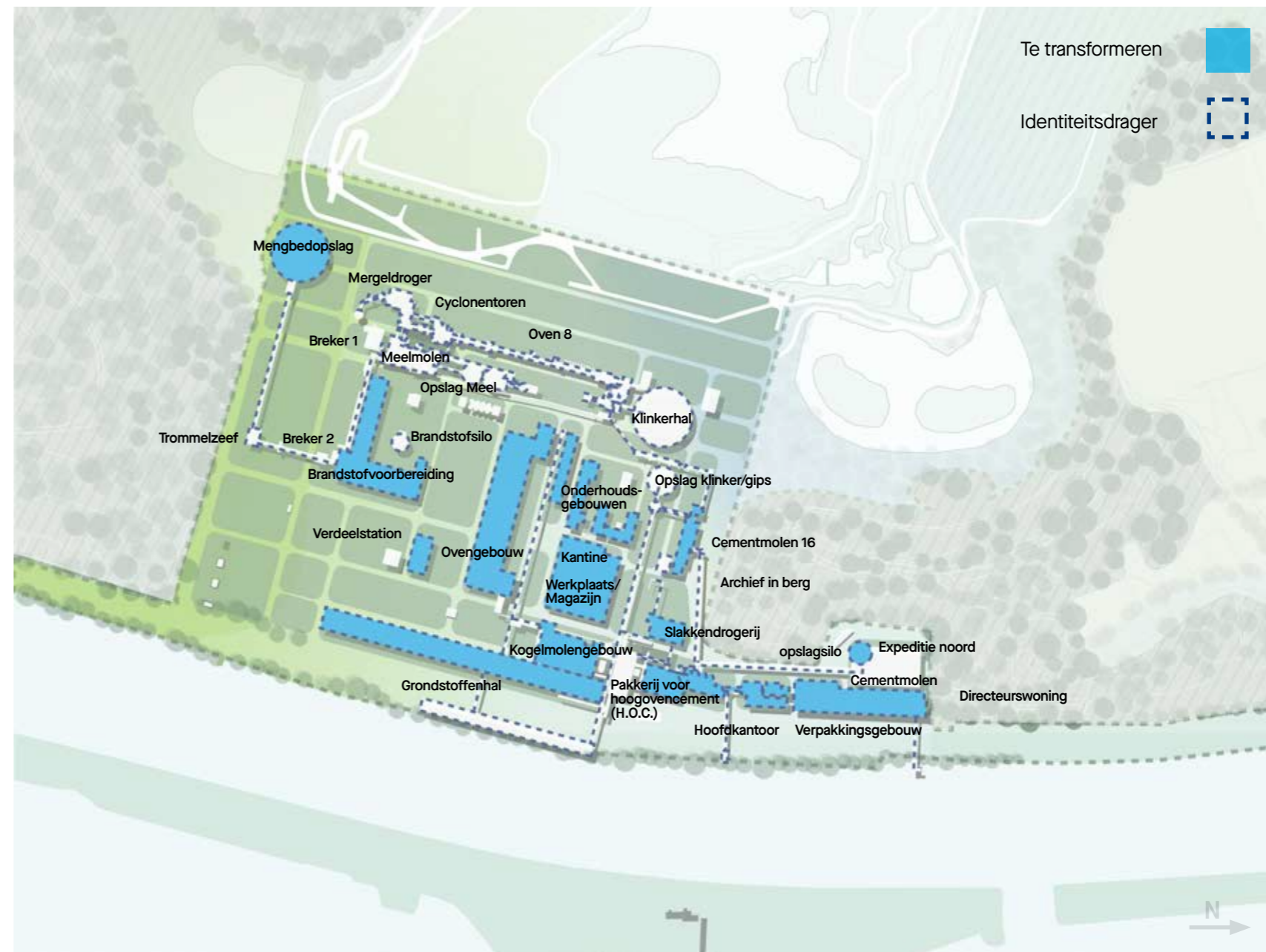
De Natuurfabriek neemt de bestaande historische structuur van het gebied als basis. De noties rond ruimtelijke structuur en kwaliteit dienen te worden gewaardeerd om samenhang te behouden. De eenheid, zichtlijnen en openheid worden gewaardeerd. Een vorm van parkmanagement is belangrijk om dit te borgen.

Gebouwen en constructies:

Ten minste een groot deel van de bestaande gebouwen is transformeerbaar en te benutten voor nieuw programma. Cultuurhistorisch waardevol erfgoed moet echter worden beschermd. Het rapport van Crimson heeft hier al een waardevolle voorzet voor gedaan en dit advies wordt in dit ambitiesdocument onderschreven. Daarnaast geldt dat hergebruik voor nieuwbouw gaat.

Vervolgonderzoek

Voor de gebouwen en constructies is het belangrijk om goed in beeld te krijgen welke stukken monumentaal zijn en essentieel zijn om de productielijn zichtbaar te houden. Op basis hiervan zal ook een afweging moeten plaatsvinden voor eventuele noodzakelijke sloop van onderdelen ten gunste van de veiligheid. De afstemming hierover en de afweging in relatie tot de cultuurhistorische waarde is van groot belang. Zo ook voor Oven 8. Hoe kan je met de verschillende onderdelen van de oven in de toekomst omgaan? Ook dient te worden onderzocht welke gebouwen/constructies voor welk programma geschikt zijn.



Identiteitsdragers

Het belang van de samenhang van het terrein en robuuste industriële karakter staat voorop. Aanvullend wordt dit verder onderbouwd door gebouwen aan te merken als identiteitsdragers. Dit zijn constructies of gebouwen die monumentaal of beeldbepalend zijn, zoals bijvoorbeeld het verpakkingsgebouw en de grondstoffenhal.

Te transformeren

Gebouwen die hoogstwaarschijnlijk te transformeren zijn zijn blauw gekleurd. Sommige installaties zijn echter in de klassieke betekenis van de objectgerichte herbestemming moeilijk te transformeren, maar vormen wel identiteitsdragers. Voorbeelden zijn de kraansporen aan de Maas, Oven 8, de klinkerhal en de transportbanden.

Programma & gebruik

Aantrekken van innovatieve bedrijvigheid



Natuur en extensieve recreatie



Werken en educatie gaan samen



Industriecultuur en evenementen



Sociaal veilig dankzij bewoning



Algemene programmatische ambities

Het gebied met een monotoon bedrijfsproces wordt omgevormd naar een gemengd milieu. Een mix van functies is leidend. Binnen de keuze voor functies in de Natuurfabriek zijn natuur en recreatie, industriecultuur, innovatief ondernemerschap en educatie de hoofdthemas. Wonen dient in verschillende vormen als ondersteuning voor het programma of de veiligheid van het gebied. De verschillende programmaonderdelen moeten elkaar positief beïnvloeden en elkaar afwisselen. Daarbij geldt altijd dat de inpassing van een nieuwe functie erfgoedwaarden moet naleven en niet het gevolg mag hebben dat de ruimtelijkheid van het gebouw of de constructie verloren zal gaan.

Voorzien in natuur en natuur gerelateerde recreatie

De Natuurfabriek staat ten dienste van de natuurlijke omgeving. Recreatie blijft er extensief, dat wil zeggen dat de recreatie natuurvriendelijk is en hoofdzakelijk gericht is op natuur- en landschapsbeleving. Het ENCI-gebied kan dienen als toegangspoort voor de Sint-Pietersberg, het Jerkerdal en het Euregionaal landschapspark. Daar kan de beleving van de natuur starten en ervaren worden, zodat intensieve druk op de natuur beperkt blijft.

Ruimte voor industriecultuur en evenementen

Cultuur kan een belangrijke rol krijgen bij de ontwikkeling van het gebied op de korte en lange termijn. ENCI en de groeve zijn iconisch en hebben een bijzondere geschiedenis, hetgeen bezoekers aantrekt en een voedingsbodem vormt voor cultuur. Op dit moment is theater AINSI in het gebied aanwezig, in het voormalige verpakkingsgebouw van ENCI. Behoud en versterking van deze broedplaats is zeer kansrijk. Culturele activiteiten die aansluiten bij de ruwheid van het gebied en bestaande gebouwen. Een ENCI museum zou de ontwikkeling en waarde van het gebied zichtbaar kunnen maken aan het publiek. Ook evenementen kunnen veel betekenen in de toekomstige openstelling van het tot nu toe gesloten fabrieksterrein. Dynamiek en tijdelijkheid passen verder erg goed bij ENCI en de geschiedenis van de

omgeving en er zijn veel mogelijkheden voor het realiseren van evenementenruimtes. De mogelijkheid van het faciliteren van evenementen buiten is afhankelijk van natuurwaarden (soortenbescherming, verstoring door licht, geluid).

Aantrekken van innovatief ondernemerschap en educatie

In de toekomst wordt in de bestaande gebouwen en daarbuiten gewerkt. De ligging en het gebiedsoverstijgende karakter van ENCI maken het een aantrekkelijke vestigingsplaats voor innovatieve bedrijvigheid en educatie. Waarbij de innovatief ondernemerschap gericht is op smart maakindustrie, duurzaam en creatief ondernemen. De Natuurfabriek kan met innovatieve bedrijvigheid werken aan de toekomst van Maastricht, door thema's als circulaire economie, innovatieonderzoek en verduurzaming een plek te geven. Het heeft de potentie voor meer werkplekken te zorgen dan ENCI had. Het is interessant om werken en educatie samen te laten gaan. Leren in een gemengde en natuurlijke omgeving past bij het onderwijs van de toekomst. Door de combinatie van innovatieve werkgelegenheid en onderwijs op te zetten rond een gezamenlijke thema ontstaat meer urgentie.

Wonen voornamelijk in bestaande gebouwen

Wonen heeft een ondersteunende rol ten opzichte van andere functies en is bij voorkeur in bestaande gebouwen gesitueerd. De mogelijkheid tot het toevoegen woningen, korte termijn woningen, studentenhuisvesting en een hotel moet worden onderzocht. Een gebied waar 24 uur wordt verbleven helpt om sociale veiligheid te waarborgen. Het type woningen en de doelgroep moet coherent zijn met de hoofdthema's waaronde innovatieve bedrijvigheid en innovatie.

Onderzoeksvragen:

- In welke mate is wonen in het gebied mogelijk en welke woonvormen?
- Welke van de hier denkbare functies gaan moeilijk samen en waarom? (i.v.m. geluid, afstanden, stank etc.)

Duurzaamheid & ecologie

Energieneutraal



Zachte overgang



Behoud van huidige bewoners/ecologie



Gebruik van groevewater



Circulaire & biobased nieuwbouw



Faciliteren duurzame programmering

Duurzaam gebruik van de bestaande gebouwen wordt sterk gestimuleerd. Nieuw programma dient bij te dragen aan de duurzaamheidsambities van de complete Natuurfabriek.

Gebruik van groevewater en hergebruik kraanwater

Op dit moment wordt het water naar de groeve zoveel mogelijk weggepompt. Dit kwalitatief hoogwaardige regenwater kan mogelijk (deels) in het gebied worden opgevangen middels natuurlijke infiltratie en/of afvoer richting de Maas. Water hergebruiken in een grijswatersysteem zorgt daarbij voor een lager waterverbruik.

Regenwater opvangen, infiltreren en afwateren richting de Maas

Regenwater uit het gebied zal zoveel mogelijk worden vastgehouden en blijft gescheiden van het rioolwater. Het vastgehouden gebeurt op daken en in wadi's en greppels in de openbare ruimte. Deze infiltratiezones zijn tevens een vestigingsplaats voor ecologie. Het water sijpelt vanuit deze plekken langzaam in de richting van de Maas. Het is te onderzoeken of het vervolgens op de Maas afwatert of dat de Maasboulevard het water kan opvangen.

Zachte overgang tussen ENCI en de omgeving

De ecologische waarde van de omgeving krijgt in het gebied ruimte voor ontwikkeling. Het Natura 2000 gebied ten noorden en zuiden van ENCI sluit in de toekomst aan op het terrein waarbij ook de groeve en de Maas landschappelijk worden verbonden. Dit gebeurt onder andere via de kalkhelling rond de hoeve Lichtenberg. Deze 'kalkwand' vormt één geheel met de kalkhelling in

de groeve, waar al een uniek microklimaat te vinden is. Het huisvest oehoes, vleermuizen, bijzondere vlinders en bijzondere planten. Ecologisch onderzoek moet nauwkeuriger inzicht geven over de ecologische waarde van de kalkwand ter hoogte van ENCI.

Ecologisch landschap en natuurinclusief bouwen

Een ecologisch landschap wordt bevorderd door actief aangewezen habitattypen te ontwikkelen op plekken waar die nu niet voorkomen. Bijvoorbeeld de pionierbegroeiing op de rots met hoeve de Lichtenberg. Dit habitatype kan mogelijk ook op (nieuwe) gebouwen in het gebied ontwikkeld worden, door op de wanden/dakranden mergel toe te passen dat ingezaaid wordt met dergelijke planten. Het landschap tussen de gebouwen biedt ruimte voor inheemse beplanting uit de omgeving en kan zo ecologisch waardevol zijn, evenals een watersysteem met wadi's en groene greppels. De gebouwen zijn ecologisch waardevol door onderdak te bieden aan vleermuizen en door middel van groene daken en gevels. Bij renovatie en nieuwbouw staat natuurinclusief bouwen voorop, o.a. door ze te voorzien van nieuwe verblijven in combinatie met met een gebiedseigen en insectenvriendelijke beplanting op gevels, daken en op het maaiveld.

Circulaire & biobased nieuwbouw

Uitgangspunt is om de bestaande gebouwen te transformeren. Nieuwe gebouwen en toevoegingen aan bestaande gebouwen dienen circulair en biobased te zijn. De gebouwen zijn verder zoveel mogelijk zelfvoorzienend en op het niveau van het gebied tezamen energieneutraal.

Duurzaamheid & ecologie

Energieneutraal met eigen energievoorziening

De ambitie is dat het ENCI terrein zich in de toekomst in ieder geval voorziet van eigen energie en mogelijk ook energie levert. De te onderzoeken bronnen zijn onder andere zonne-energie, warmte koude opslag, geothermie, energieopslag in batterijen en warmte uit oppervlaktewater (groevewater en vijvers). Verder onderzoek moet uitwijzen welke duurzame bronnen daadwerkelijk geschikt zijn.

Integrale gebieds-aanpak op energie

Uit eerder verrichte onderzoeken door SOME naar de technische mogelijkheden op het gebied van energie is gecalculleerd dat zonnepanelen, uitgaande van volledige benutting van daken van bestaande gebouwen, een theoretisch opwekvermogen van ca 3,5 MWp (MegaWatt – piek) haalbaar is. Dit levert een jaarlijkse elektriciteitsproductie op van ca 3,4 miljoen kWh per jaar (circa 1000 huishoudens). De vraag is echter wat er mogelijk is wat betreft de constructies en in relatie tot de waardering van het erfgoed. De ambitie is om op daken zoveel mogelijk zonnepanelen te realiseren. Op het terrein is een zware netwerkaansluiting aanwezig. Dit biedt de mogelijkheid om een duurzaam batterijsysteem aan te sluiten dat ervoor zorgt dat het netwerk in het gebied, maar ook daarbuiten, infrastructureel is voorbereid op de toekomstige vraag en aanbod van energie.

Warmte-koude uitwisseling in het gebied


Uit eerdere calculaties is ook aangetoond dat het aanwezige groevewater een grote kans is voor een duurzaam warmte/koude systeem op gebiedsniveau. De ambitie is om de gebouwen op het bedrijventerrein aan te sluiten op het netwerk dat reeds is aangelegd op de overgangszone. Warmte en koude uitwisseling vindt plaats tussen de waterpartijen en gebouwen in het hele gebied. De bestaande gebouwen zullen op korte termijn worden aangesloten op warmtepompen.



Alternatieve vormen van energie en warmte opwekking

Het bedrijventerrein is mogelijk geschikt voor de huisvesting van alternatieve vormen van lokale energieopwekking uit biomassa of waterkracht. De ambitie is om de haalbaarheid en wenselijkheid hiervan te onderzoeken en hierin gezamenlijk met de partners in het gebied op te trekken. De biomassa uit het natuurgebied van de Sint-Pietersberg zou hiervoor een aanleiding kunnen zijn. Uit eerder verricht onderzoek is ook gebleken dat geothermie een optie zou kunnen zijn vanwege de aanwezige carboon laag op -78,7 NAP. Het gebruik hiervan zou mogelijk 20.000 MWh per jaar opleveren. Bepalend

voor de haalbaarheid van deze optie is de aanwezigheid van een grootverbruiker. De haalbaarheid hiervan zal verder worden onderzocht.

A photograph of an industrial site. In the foreground, there is a grassy field. In the middle ground, a large, tall, cylindrical concrete silo stands on the left. To its right, there are several industrial buildings, some with metal structures and pipes. In the background, a green, forested hill rises under a blue sky with light clouds. The text is overlaid on the left side of the image.

Op de korte termijn zullen culturele bestemmingen het gebied activeren. Tegelijkertijd blijven gesloten gedeeltes van het terrein in gebruik als bedrijfslocatie

8. Korte termijn ontwikkelingen

Doelstellingen van ontwikkeling op korte termijn

Start van organische ontwikkeling

Het realiseren van de lange termijn ambities gaat niet van vandaag op morgen. Door in te zetten op een organische ontwikkeling groeit het terrein naar een wenselijk eindresultaat. Al gaandeweg kan dit worden bijgesteld op de veranderende inzichten die worden opgedaan uit ervaring. Deze vorm van ontwikkelen is open voor invloed van buitenaf en is adaptief. Op basis van die logica is het interessant om op korte termijn kleinschalige initiatieven in het gebied te laten landen. Het is belangrijk dat deze initiatieven aansluiten bij de doelen voor de lange termijn.

Proefondervindelijke programmering en placemaking

Op lange termijn is het een van de ambities om een werk gerelateerde gemeenschap te ontwikkelen die past binnen het profiel van het gebied. De start van gemeenschap wordt gevormd door de eerste gebruikers en vergt veel tijd. Het is de ambitie om op korte termijn partners, gebruikers en huurders in te haken bij die passen binnen het profiel van de Natuurfabriek. De Universiteit Maastricht zou een belangrijke speler kunnen zijn op het gebied van kennis en innovatie.

Tijdelijkheid als onderdeel van de ontwikkeling

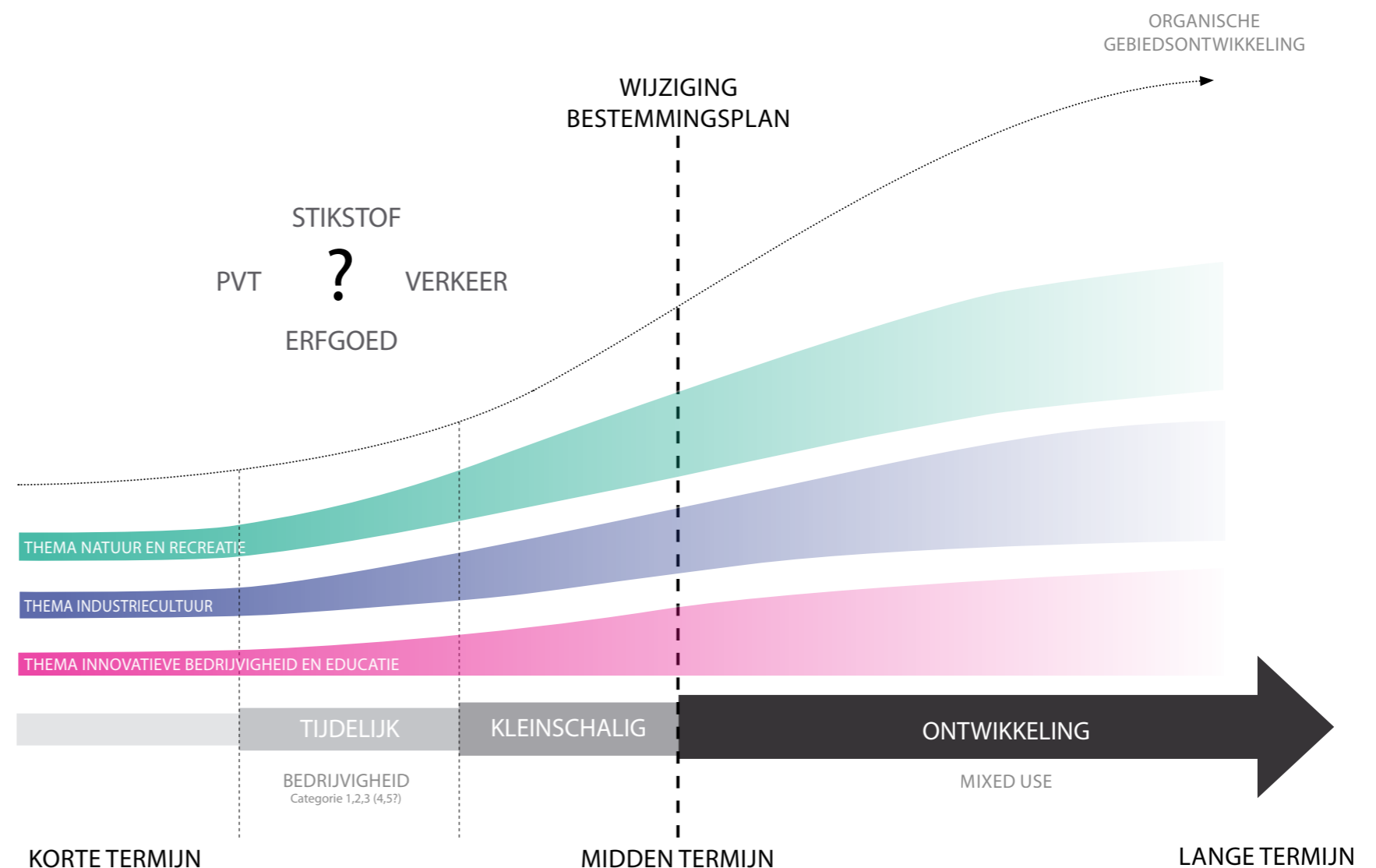
Op dit moment is het terrein nog bestemd als industriegebied. De doelstelling is om dit af te schalen naar een mixed-use werkgebied op lange termijn. Door gebruik te maken van tijdelijke vergunningen ten behoeve van placemaking en het openstellen van het gebied voor het publiek kan op korte termijn worden gewerkt aan de realisatie van dat doel.

Start programmering Natuurfabriek

De beoogde programmaonderdelen van de toekomstige Natuurfabriek (ecologie & recreatie, 'industrie'cultuur en innovatieve bedrijvigheid en educatie) worden op korte termijn al gestart in de bestaande gebouwen langs een nieuwe Kalkwandroute. De ambitie is dat de nieuwe ontsluiting en het programma elkaar gaan versterken en dat de uitwisseling tussen de stakeholders in het gebied wordt gestimuleerd. De zeven zones voor de lange termijn vormen hierbij het uitgangspunt.

Borgingsinstrument

Er is behoefte aan de ontwikkeling van een borgingsinstrument. Gezien de ontwikkelbehoefte en (milieu)beperkingen bestaat de noodzaak om ook op een andere manier dan alleen via een bestemmingsplan de ontwikkeling te borgen en mogelijk te maken.



Start van een organische ontwikkeling

Uitbreiden ov-bereikbaarheid en alternatief vervoer

Om op korte termijn de bereikbaarheid van het gebied te verbeteren wordt vroegtijdig ingezet op watergebonden vervoer en een betere ov-verbinding. Dit biedt een alternatief op het overwegend individueel gemotoriseerd verkeer dat via de Maasboulevard rijdt. Het doel is om het terrein op lange termijn grotendeels autoluw te maken. Door nu al de bestaande parkeerplaats aan de Maaszijde, de hal van expeditie noord en de parkeerplaats achter de grondstoffenhal als mobiliteitsknoop te gebruiken wordt geëxperimenteerd met nieuwe modaliteiten. De noordelijke entree bij de H.O.C. Pakkerij vormt een logische nieuwe toegang naar het gebied. Het is de start van de noordelijke entree en het gezicht van het terrein naar buiten toe.

Mobiliteit en bereikbaarheid: Openstellen van bedrijventerrein en verbindingen met de omgeving

De nieuwe kalkwandroute zorgt op de korte termijn voor een voetgangersverbinding tussen de Maaskade en de overgangszone. Het doel is het gebied naar een doorwaadbaar terrein te ontwikkelen waar een gebalanceerde vorm van werkverkeer en publiek toegankelijke routes samen komen. Bedrijfsverkeer behoudt de toegang aan de zuidzijde. De kalkwandroute is daarom ook een veilige en gecontroleerde manier om een publiek toegankelijke route op korte termijn te realiseren.

Omgang mogelijk erfgoed en herbestemming op korte termijn.

De korte termijn ontwikkeling is de periode waaraan gewerkt wordt tot aan bestemmingsplanwijziging. De start van de herontwikkeling op korte termijn heeft

nog een belangrijk ander voordeel. De erfgoedopgave die momenteel nog onbeantwoord is vraagt om een diepgaand onderzoek op gebouw- en installatieniveau. Door op korte termijn passende gebruikers te vinden voor de komende periode worden de gebouwen verzekerd van onderhoud en wordt het verval (dat sinds de stop van de ENCI-bedrijvigheid is ontstaan) gestopt. Tegelijkertijd wordt zorgvuldig onderzocht welke installaties, in het interieur of exterieur, moeten worden behouden en welke nieuwe functies hieraan

kunnen worden toegedicht waardoor deze ook richting de toekomst verzekerd zijn van behoud. De opgave van hergebruik van de Slakkenhal zou hiervan een concreet voorbeeld kunnen zijn.



Zonering en verbinding tussen stakeholders en deelgebieden

Korte termijn en tijdelijkheid

Om op korte termijn, de periode waaraan gewerkt wordt richting de bestemmingsplanwijziging, nieuwe activiteiten en gebruikers in het gebied te laten landen, wordt vastgehouden aan het in dit document gebruikte zoneringsplan met de zeven zones. Zodoende vinden voor de lange termijn niet de verkeerde activiteiten op de verkeerde plek plaats. Tegelijkertijd kan ook worden gemonitord hoe de beoogde functies in de daarvoor beoogde zones op lange termijn werken. Daarbij zal veel worden ingezet op tijdelijk gebruik, om een iteratieve ontwikkeling mogelijk te maken en flexibiliteit te behouden. Het is de bedoeling dat de aanwezige en in het ambitiedocument passende gebruikers betrokken worden bij deze projecten, zoals de cultuurgroep van AINSI. Huidige functies en huurders van AINSI kunnen de start vormen van de culturele broedplaats en een ENCI-gemeenschap vormen. Dit betreft allerhande functies rond productie, presentatie, leren, interesseren, creatieve en zakelijke dienstverlening. Deze bestaande kracht moet worden benut en uitgebouwd. Zo ook de oud medewerkers van ENCI, met hun kennis over de

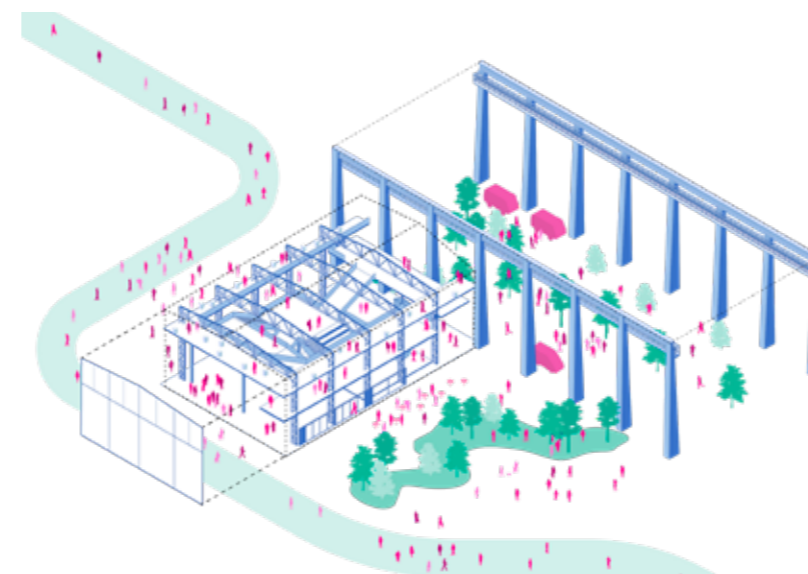


TIJDELIJKE HUISVESTING / BEDRIJVIGHEID

bedrijfsvoering in het verleden. Wellicht kunnen ze een rol vervullen bij de totstandkoming en het runnen van het ENCI museum en ontsluiting van het ENCI-archief.

Aansluiten bij recreatie in de omgeving

In de omgeving van ENCI zijn veel recreatieve activiteiten gaande. Onder andere de bekendste lange afstand wandelroute in Nederland loopt over de Pietersberg (Pieterpad), evenals lange afstand fietsroutes (Maasroute en de Heuvelland route). Verder zijn er georganiseerde tochten in de grotten, groeve en uiteenlopende wandelingen, georganiseerd door Natuurmonumenten en Maastricht Underground. Uitgangspunt is om op korte termijn aansluiting te zoeken bij deze bestaande recreatieactiviteiten in de directe omgeving. ENCI kan hiermee een start maken met de vorming van een toegangspoort voor de Sint-Pietersberg, het Jekerdal en het Euregionaal landschapspark. De focus kan liggen op de start van de beleving van de natuur, waarmee het gebied de druk op de natuur kan beperken.



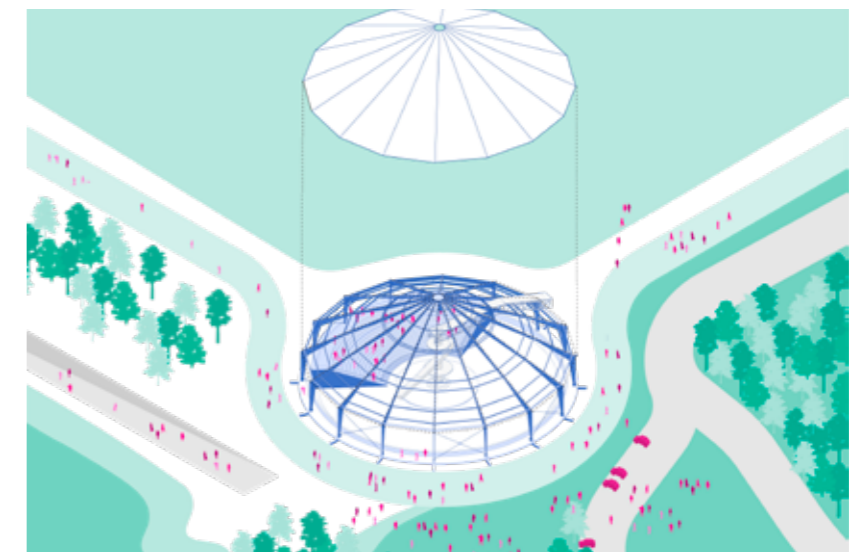
CULTUUR

Kalkwandroute: Verbinding tussen stakeholders en deelgebieden

Op korte termijn is de ambitie om de verschillende deelgebieden - bedrijventerrein, overgangszone en groeve - met elkaar te verbinden. Dit is in lijn met de uitgangspunten van het Plan van Transformatie uit 2009, alleen wordt de Centrale Allee vervangen door de Kalkwandroute. Door een noordelijke toegang toe te voegen aan het bestaande routenetwerk en eventueel het nieuwe wandelknooppuntennetwerk, ontstaat een ronde die publiek toegankelijk is. Het bedrijventerrein dat voorheen altijd gesloten was zal hiermee worden geopend voor de omgeving.

Verbinden van programma's en stakeholders

Langs de kalkwandroute kunnen bezoekers op een integrale manier ervaren hoe de oude industrie, 'industrie'cultuur en natuur samenkomen. De nieuwe noordelijke toegang leidt de bezoekers dan langs aantrekkelijke onderdelen, zoals de steile kalkhelling, het ontvangstgebouw en cultuur in de slakkenhal. De route verbindt verder de activiteiten van



RECREATIE

Natuurmonumenten op en bij de overgangszone met de nieuwe initiatieven op het bedrijventerrein. Hiermee kan de route op korte termijn veel betekenen, de noordelijke toegang vormt nu immers een missing link naar de groeve. De kalkwandroute biedt verder een aanleiding voor samenwerkingen tussen de stakeholders, waaronder op het gebied van evenementen en activiteiten. Het belang van samenwerking en kruisbestuiving is essentieel om tot een gemeenschappelijk afgestemd en evenwichtig gebied te komen. De ambitie is om dit proefondervindelijk met de stakeholders onder elkaar te gaan ontwikkelen. Daarbij dient er aandacht te zijn voor de veiligheid op en onder de kalkwand vanwege de recreatieve route onderaan de rots, hiervoor zijn afspraken tussen LRE, gemeente en Natuurmonumenten belangrijk.





Het Ambitiedocument
vervangt het plan
van transformatie uit
2010 wat betreft de
uitgangspunten voor
het gedeelte van het
bedrijventerrein

9. Vooruitblik

Planning & vervolg

Status en vervolg ambitiedocument

Dit ambitiedocument zal aan het einde van het proces de tweede actualisatie van het Plan van Transformatie vormen van het bedrijventerrein. Bij vaststelling van het ambitiedocument door alle partners van het Plan van Transformatie vervangt het ambitiedocument het Plan van Transformatie uit 2009.

Op basis van dit ambitiedocument zijn in het vervolg richtinggevende uitgangspunten te formuleren die de verdere planvorming en invulling van het ENCI gebied moeten sturen. Het streven is het ambitiedocument verder te verankeren als toetsingskader die kan dienen als toelichting in het omgevingsplan. Hiervoor dienen de stedenbouwkundige kaders verder te worden gespecificeerd (uitwerking en concretisering).

Ook het economisch ontwikkelperspectief dient voor zowel op de korte als lange termijn nader te worden gedefinieerd en uitgewerkt. Het voorstel is om hiertoe expert-/werksessie(s) te organiseren met de focus op belangrijke onderdelen zoals economie, energie en erfgoed. Hier moet expertise uit de markt en andere maatschappelijke stakeholders bij betrokken worden.

Overige vervolgstappen

Het betrekken van kennis en expertise voor alle belangrijke thema's zoals duurzaamheid, erfgoed, stikstof etc. is van belang. Hiervoor dient de juiste kennis en expertise aangehaakt te worden en blijven tijdens het langdurige transformatieproces.

Doorlopen proces en planning

- kick off april 2022
- gesprekken met alle stakeholders juni / juli 2022
- opstellen samenvatting/schets ambitie juli/augustus 2022
- input stakeholders augustus / september 2022
- presentatie van het concept ambitiedocument eind september 2022
- gemeenschappelijke bijeenkomst 29 september 2022
- oplevering 2e conceptversie 20 oktober 2022
- stadsgesprek 10 november 2022
- Op basis van input stadsgesprek oplevering 3e conceptversie midden november 2022
- afronding ambitiedocument begin 2022
- bespreking ambitiedocument door partners als tweede actualisatie Plan van Transformatie, begin 2023
- concretisering ambitiedocument in een bestemmingsplan/omgevingsplan

Vervolgonderzoeken

Per thema

Programma:

- Onderzoek naar woonvormen. In welke mate is wonen in het gebied mogelijk, welke woonvormen en waar is vraag naar in Maastricht?
- Functies en omgevingsaspecten. Welke verdere randvoorwaarden brengen de functies met zich mee. (i.v.m. geluid, afstanden, stank etc.) In hoeverre zijn functies zoals wonen en bedrijvigheid wederzijds belemmerend of complementair?
- Uitwerken innovatieve bedrijvigheid (welk type bedrijven zijn gewenst en mogelijk mede i.r.t. tot milieucategorie).
- Onderzoeken van mogelijkheden tot uitbreiding van cultuurfuncties en creatieve bedrijvigheid.
- Recreatie-onderzoek: Vraag-aanbod analyse. Welke doelgroep past hier, en wat vraagt dat.

Mobiliteit

- Onderzoek naar de capaciteit en geluid van de Maasboulevard, om inzicht te krijgen in de verkeersruimte voor autoverkeer.
- Hoe kan duurzame mobiliteit ontwikkeld worden?

Cultuurhistorisch onderzoek gebouwen en constructies

- De gebiedsgerichte cultuurhistorische verkenning met transformatiekader van bureau Crimson geeft een helder overzicht en duidelijke waardenstelling op gebiedsniveau. Per gebouw en installatie is diepgaander onderzoek noodzakelijk om te bepalen welke onderdelen cultuurhistorisch waardevol / monumentaal zijn en wat de technische staat hiervan is. Het dient duidelijk te worden welke delen

beeldbepalende onderdelen van de voormalige productielijn vormen.

- ENCI-archief: Onderzoeken/uitwerken van mogelijkheden van behoud van het bedrijfsarchief van ENCI. Dit is van belang vanwege de cultuurhistorische en sociaalhistorische waarden. Het archief dat is opgeslagen in het bergarchief en het hoofdkantoor van ENCI bevat het volledige geheugen van ENCI en is cruciaal om het verhaal van de plek in de toekomst te kunnen blijven vertellen. Zonder dit archief is het ontwikkelen van een 'museum' of infocentrum op het terrein nagenoeg onmogelijk.

Watersysteem

- Ontwerp watersysteem, tevens in relatie tot het groevewater.

Ecologisch onderzoek

- Onderzoek naar ecologische waarden op het bedrijventerrein en de kalkwand rond hoeve Lichtenberg, waarbij o.a. inzicht wordt gegeven in welke fauna er momenteel in en tussen de gebouwen en constructies voorkomt.

Duurzame energie

- Op gebiedsniveau zijn de te onderzoeken duurzame bronnen onder andere: zonne-energie, warmte koude opslag, geothermie, energieopslag in batterijen en warmte uit oppervlaktewater (groevewater en vijvers), mogelijkheden van productie en inzet van waterstof.
- Per gebouw dient onderzoek te worden gedaan naar

de energetische verduurzaming.

- Onderzoeken of en hoe het ENCI-gebied zou kunnen bijdragen aan de energiebehoefte van de stad.

Stikstof

- Onderzoek naar stikstofruimte en de impact van de besproken functies hierop.

Colophon

Opdrachtgever:

LRE

Ontwerp visie en masterplan

Mecanoo architecten

ontwikkeling korte termijn:

Rademacher de Vries

mecanoo

Oude Delft 203, 2611 HD Delft, The Netherlands

Armand Paardekooper Overman

+31 (0)15 279 81 00

www.mecanoo.nl

RADEMACHER / DE VRIES

Kruithuisstraat 13, 1018 WJ Amsterdam, The Netherlands

28.03.2023

