



Raadsvergadering	26 september 2023
Volgnummer	54-2023
Onderwerp	Vorbereidingsbesluit ENCI bedrijventerrein
Domeinvergadering	Fysiek
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2023.02805
Collegevergadering	20 juni 2023
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJMW Waterval Telefoonnummer: 043-350 5439 Etienne.Waterval@maastricht.nl
Bijlagen	Bijlage 1 – raadsbesluit Bijlage 2 – Verbeelding voorbereidingsbesluit Bijlage 3 – Richtinggevend wegingskader (inclusief Bedrijvenlijst) Bijlage 4 – Ambitiedocument ENCI terrein Maastricht (LRE) d.d. 28 maart 2023 Bijlage 5 - Inventarisatiekaart gebruik

## AAN DE GEMEENTERAAD

### Samenvatting

Wij stellen uw raad voor een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein. Het huidige voorbereidingsbesluit, dat uw raad op 27 september 2022 heeft genomen, verloopt op 28 september 2023.

Door het vaststellen van een nieuw voorbereidingsbesluit spreekt de raad uit een bestemmingsplan voor te bereiden c.q. het omgevingsplan te wijzigen (na 1 januari 2024) en ontstaat (na inwerkingtreding ervan) een 'voorbescherming'. Gebruikswijzigingen, het uitvoeren van werken/ werkzaamheden en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden zijn hierdoor niet direct toegestaan. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning bestaat wel de mogelijkheid af te wijken van de genoemde verboden. Hierbij geldt, ten opzichte van het eerdere voorbereidingsbesluit, een aangepast toetsingskader. Het nieuwe



voorbereidingsbesluit vervalt na 1 jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet, zijnde 1 juli 2025 uitgaande van inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

### Beslispunten

De gemeenteraad besluit:

1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) c.q. wijziging van het omgevingsplan worden voorbereid voor de gronden en bouwwerken binnen het ENCI bedrijfsterrein, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.vbENCIterrein2023-vg01 (bijlage 2) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vervat in het bestand o\_NL.IMRO.0935.vbENCIterrein2023-vg01.dxf alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform de bijlage bij dit besluit.
2. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispunt 1. aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen binnen het onder 1 genoemde gebied .
3. Te bepalen dat het verboden is bouw- en sloopwerkzaamheden te verrichten binnen het onder 1 genoemde gebied .
4. Te bepalen dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren binnen het onder 1 genoemde gebied.
5. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispunt 2, 3 en 4 genoemde verbod kunnen afwijken met dien verstande dat door de aanvrager moet worden aangetoond dat:
  - a. de bestaande cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het rapport “Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht”, opgesteld door Crimson Historians & Urbanists, d.d. januari 2022, niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
  - b. de aanvraag niet strijdig is met de “restauratierichtlijnen bij verbouw en onderhoud van monumenten, september 2011”;
  - c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
  - d. de aanvraag niet in strijd is met het bepaalde in de Omgevingsvisie Maastricht 2040;
  - e. de aanvraag voldoet aan het minimaal benodigde aantal punten bij de toetsing aan het richtinggevend wegingskader conform bijlage 3.
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.



## 1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

### *Plan van Transformatie en Actualisatie*

Op 15 december 2009 stemde de gemeenteraad in met het 'Plan van Transformatie ENCI-gebied' (PvT). Op 23 februari 2010 stemde het college in met de 'Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie' en legde deze ter kennisname voor aan de raad. Op 21 december 2021 stemde de gemeenteraad in met de Actualisatie van het Plan van Transformatie ENCI- gebied (Raadsbesluit 93-2021, registratienummer 2021-27781). In deze Actualisatie is voor wat betreft het bedrijventerrein vastgehouden aan de oorspronkelijke afspraken uit het PvT 2009 en de Overeenkomst 2010. Daarbij is opgemerkt dat omstandigheden gewijzigd zijn, o.a. door het vertrek van ENCI en gewijzigde (milieu/ stikstof) wetgeving, zodat een verdere actualisatie voor het bedrijventerrein noodzakelijk is.

### *Ontwikkelingen ten aanzien van sloop*

In het Plan van Transformatie ENCI-gebied uit 2009 rustte er in beginsel<sup>1</sup> een verplichting tot sloop van oven 8. Gezien de potentieel hoge waarde van het ENCI-terrein als cultuurhistorisch en industrieel erfgoed heeft de Minister in 2020 aan de Rijksbouwmeester gevraagd hierover een advies uit te brengen. Hiertoe is door bureau Crimson Historians & Urbanists in januari 2022 het rapport "Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht" opgeleverd. Mede naar aanleiding daarvan hebben zowel Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg (brief 13 april 2022) als de gemeente (brief 7 juni 2022) aan ENCI laten weten hen onder voorwaarden niet te zullen houden aan de sloopverplichting ten aanzien van Oven 8 op het ENCI-terrein. Op 20 juli 2022 heeft de gemeente een brief met vergelijkbare strekking ook rechtstreeks aan de eigenaar, Limburg Real Estate (LRE) gestuurd.

Mede naar aanleiding van het Crimson rapport en het positieve advies van de Rijksbouwmeester hierover heeft het rijk aangegeven de aanwijzing van onderdelen van het ENCI-terrein tot rijksmonument te overwegen in een gezamenlijke aanpak met gemeente en provincie, waarbij goed overleg met de eigenaar van belang is. In dit kader werken de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de Gemeente Maastricht, in samenspraak met de Provincie Limburg, aan de standpuntbepaling over mogelijke aanwijzing van (rijks-/gemeentelijke) monumenten van het industrieel erfgoed op het bedrijventerrein. Het cultuurhistorisch onderzoek van Crimson is daarbij de basis. Gezien de complexiteit en reikwijdte van de opgave heeft het rijk, ondanks een positieve grondhouding en goede samenwerking tussen de verschillende overheden, nog geen definitieve formele stappen gezet in het aanwijzingsproces.

---

<sup>1</sup> In het PvT staat hierover "daarnaast zal, na sluiting van oven 8, HC-ENCI deze installatie voor eigen rekening slopen (tenzij er een andere bestemming voor gevonden kan worden) en de Centrale Allée aanleggen" (blz. 37).



### *Overdracht eigendom en verplichting van ENCI aan LRE*

Naar aanleiding van de verkoop van het bedrijventerrein van ENCI aan Limburg Real Estate (LRE) heeft ENCI aan alle PvT partners het schriftelijke verzoek ingediend om instemming te verlenen aan de overname door LRE van alle uit hoofde van de PvT-overeenkomst 2010 op ENCI rustende rechten en verplichtingen. Dit heeft uiteindelijk geleid tot aanpassing van de bestaande privaatrechtelijke afspraken. Op 16 februari 2023 zijn verschillende overeenkomsten getekend door de betreffende partijen (zie ook de RIB van 16 februari 2023, kenmerk 2023.00926). Het betreft de Wijzigingsovereenkomst 2023 over de transformatie van het ENCI-gebied en de afspraken over de “Overgangszone 50+”. Met een derde overeenkomst hebben alle partijen ingestemd met de overdracht van de openstaande PvT verplichtingen van ENCI aan LRE.

### *Vorbereidingsbesluit 27 september 2022*

Uw raad heeft op 27 september 2022 besloten tot het nemen van een Vorbereidingsbesluit, om te voorkomen dat er onomkeerbare gevolgen zouden optreden waarbij cultuurhistorische waarden verloren zouden gaan in de aanloop naar de gewenste monumentenstatus.

Door het vaststellen van het voorbereidingsbesluit heeft de raad uitgesproken een bestemmingsplan voor te bereiden en is er ‘voorbescherming’ ontstaan. Gebruikswijzigingen, het uitvoeren van werken/werkzaamheden en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden zijn daardoor niet meer direct toegestaan. Om positieve ontwikkelingen niet uit te sluiten is de mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de genoemde geboden. Het vigerende voorbereidingsbesluit geldt tot 28 september 2023. Voor die tijd moet een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd worden, anders vervalt de bescherming tegen ongewenste situaties. Dit kan zowel een integraal plan zijn waarbinnen de bestemmingsmogelijkheden ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen is opgenomen. Een alternatief is een facet-bestemmingsplan gericht op het behoud van de erfgoed waarden.

Het voorbereidingsbesluit uit 2022 heeft ruimtelijke reikwijdte op het gehele bedrijventerrein (inclusief het gedeelte dat inmiddels in eigendom is bij de gemeente) en de Maaskade. Deze kade wordt momenteel nog door ENCI gehuurd bij het Rijksvastgoedbedrijf, die eigenaar is. ENCI heeft op de kade vanuit een langlopend huurcontract installaties gerealiseerd. ENCI heeft gemeld voornemens te zijn de huurovereenkomst op te zeggen. Op basis daarvan zijn het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat momenteel een standpunt aan het bepalen over de toekomst van de kade. Dit met inachtneming van de voorwaarden uit het voorbereidingsbesluit.

### *Nieuwe toekomstvisie LRE: het Ambitiedocument*

Na aankoop van het bedrijventerrein heeft LRE aan een designteam van architectenbureaus Mecanoo en RDVA opdracht gegeven om een nieuwe visie op het terrein uit te werken om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Alle PvT partners hebben hiervoor input geleverd. Ook heeft LRE op 10 november 2022 een drukbezochte participatiebijeenkomst georganiseerd waarin de richting van het Ambitiedocument is



toegelicht en besproken. Dit heeft geresulteerd in het 'Ambitiedocument ENCI-terrein te Maastricht' d.d. 28 maart 2023 (bijlage 4). Het Ambitiedocument is in het Fysiek Domein van 6 juni 2023 ter kennisname aan de raad voorgelegd en op hoofdlijnen besproken. Het document geeft een beeld van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijventerrein naar een gemend terrein. Een innovatief gebied met een specifiek duurzaam en circulair profiel waar plek is voor verschillende functies, met focus op bedrijvigheid. In algemene zin sluit dit goed aan bij de vigerende beleidskaders van de gemeente Maastricht. Vanuit de gemeente en overige PvT partners is echter ook geconstateerd dat het stuk meer concreetheid nodig heeft om als volwaardige tweede actualisatie van het PvT (voor het onderdeel bedrijventerrein) te kunnen dienen. Het Ambitiedocument moet dan ook beschouwd worden als een toekomstvisie van LRE. Vanuit dat oogpunt is het stuk ter kennisname bijgevoegd.

#### *Vigerend bestemmingsplan*

Voor het ENCI bedrijventerrein moeten nieuwe initiatieven getoetst worden aan het vigerende bestemmingsplan Buitengebied St.Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (vastgesteld 1 juli 1986). De vigerende bestemming is Industrie. Op grond van artikel 8.1. van de planregels zijn de gronden op het ENCI bedrijventerrein, bedoeld voor industriële doeleinden. Verder kent dit plan bijzonder ruime bebouwingsbepalingen<sup>2</sup>. Deze bedrijven in de categorie "industriële doeleinden" (te beschouwen als de bedrijfstak die zich bezighoudt met de verwerking van grondstoffen tot (half)producten) bevinden zich in een hoge milieucategorie

In het kader van het Plan van Transformatie werd met name gedacht aan vestiging van innovatieve bedrijven (o.a. ontwikkellaboratoria, duurzame maakindustrie, zie bijlage 3 van het Plan van Transformatie 2009). Echter gezien de gebruiks- en bouwvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan, passen alle productiegerichte bedrijven (inclusief de verwerking van grondstoffen) rechtstreeks binnen de huidige industriebestemming. Na het aflopen van het voorbereidingsbesluit zonder nieuwe borging kan deze vorm van bedrijvigheid niet geweerd worden.

#### *Naar een nieuw voorbereidingsbesluit*

Zoals vermeld vervalt per 28 september 2023 het huidige voorbereidingsbesluit. Voor opvolging van dit besluit zijn verschillende opties afgewogen om bescherming in stand te houden.

De eerste optie is het ter inzage leggen van een ontwerp bestemmingsplan gericht op een integrale ontwikkelingsvisie. Dit is niet haalbaar gebleken omdat het Ambitiedocument nog vrij globaal en abstract is. Het biedt onvoldoende basis om tot een concrete uitwerking te komen waarin verschillende bestemmingen vastgelegd kunnen worden. Daarnaast vormt de stikstofsituatie een belemmering<sup>3</sup>.

---

<sup>2</sup> Een bebouwingsdichtheid van 80% is toegestaan en gebouwen mogen een goothoogte van 25 m hebben. Andere bouwwerken, m.u.v. schoorstenen voor afvoergassen, zelfs 55 m.

<sup>3</sup> Hoewel de Wnb vergunning inmiddels op naam van LRE staat (en niet meer op naam van ENCI) laat de stikstofsituatie het niet toe een integraal ontwikkelbestemmingsplan op te stellen. Momenteel vindt met de provincie Limburg overleg plaats over oplossingsrichtingen.



De tweede optie om bescherming te behouden is een facet-bestemmingsplan gericht op het behoud van de erfgoedwaarden. De aanwijzing van gemeentelijke monumenten moet in nauwe samenspraak met aanwijzing van rijksmonumenten gebeuren. Omdat er vanuit het rijk nog geen concrete stappen zijn gezet richting rijksaanwijzing, is het niet raadzaam om nu alleen gemeentelijke monumenten aan te wijzen in een facet bestemmingsplan op erfgoed,

Dit leidt tot de derde optie, die in dit raadsvoorstel voorligt: het nemen van een nieuw voorbereidingsbesluit. Dit is een passend spoor, als voorbereiding op aanvullende (en gedeeltelijke) gemeentelijke bescherming vanuit cultuurhistorisch spoor. Het nieuwe voorbereidingsbesluit sluit in tijd aan op het bestaande voorbereidingsbesluit, zowel wat betreft de verboden als de afwijkingsmogelijkheid via een omgevingsvergunning. Voor dat laatste is wel een optimalisatieslag nodig. In het voorbereidingsbesluit van september 2022 werden nieuwe functies en activiteiten onder meer getoetst aan de toelatingscriteria en de typologie van kwalificerende bedrijven uit het PvT 2009 (bijlage 3 en 4 PvT 2009, de zogenaamde “10 criteria toets”). Inmiddels zijn er zodanige stappen gezet dat deze eis geactualiseerd kan worden. Op basis van de globale koers uit het Ambitiedocument is er in goed overleg tussen gemeente en LRE, en met afstemming met de overige PvT partners, een nieuw richtinggevend wegingskader opgenomen. Dit maakt als bijlage 3 onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

In het kader van het lopende voorbereidingsbesluit 2022 is het huidige gebruik van het bedrijventerrein recentelijk geïnventariseerd (zie bijlage 5 Inventarisatiekaart). Deze inventarisatie vormt bij inwerkingtreding van dit nieuwe voorbereidingsbesluit het uitgangspunt om te toetsen of (daadwerkelijk) sprake is van gebruikswijzigingen. Ten aanzien van gebruik (gevestigde functies/bedrijven) is daarmee de nulsituatie in de basis vastgelegd.

## **2. Gewenste situatie.**

### *Toets aan Maastrichts beleid*

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 (blz. 108) wordt het ENCI bedrijventerrein aangemerkt als “mogelijk transitiegebied”. Op termijn is deze locatie mogelijk geschikt als stedelijke werklocatie en/of een combinatie van meer recreatieve en culturele functies. In het Maastrichts Coalitie- akkoord 2022-2026 is aangegeven dat Maastricht een actieve gemeente wil zijn die de regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen. Het Ambitiedocument, dat is opgesteld in opdracht van LRE, koerst op een gemengde invulling (met focus op bedrijvigheid) voor het ENCI-terrein en sluit hiermee aan op het gemeentelijk beleid/ omgevingsvisie.

### *Gebruikswijzigingsverbod*

Om te voorkomen dat er zich nu functies vestigen die als onwenselijk worden beschouwd, is het van belang een nieuwe voorbescherming op te nemen middels een gebruikswijzigingsverbod. Een dergelijk



verbod houdt in dat na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit het niet toegestaan is om gronden conform bestemmingsplan te gebruiken en het gebruik van gronden in het gebied ter plaatse te wijzigen. Concreet betekent dit dat er op dit moment geen nieuwe functies mogelijk zijn ten opzichte van de huidige stand van zaken (inventarisatiekaart bijlage 5).

#### *Sloopverbod*

Het is geheel in lijn met de door provincie en gemeente voorheen verzonden brieven aan ENCI en LRE inzake de sloop en het geactualiseerde PvT om wederom een sloopverbod op te nemen in het voorbereidingsbesluit. Het rijk heeft immers nog tijd nodig om onderdelen als rijksmonument aan te wijzen; wachten daarop levert een risico op. Dit risico is overigens ook aan de orde bij de kade waar zich ook cultuurhistorische elementen bevinden, en waar het Rijksvastgoedbedrijf eigenaar van is. In het kader van de gezamenlijke aanpak tussen rijk en gemeente is ook een gemeentelijke bescherming in voorbereiding voor aanvullende waardevolle onderdelen die niet als rijksmonument worden aangewezen.

#### *Bouwverbod*

Om te voorkomen dat er ongewenste bouwwerkzaamheden plaatsvinden op het ENCI bedrijventerrein, wordt er tevens een bouwverbod opgenomen.

#### *Verbod uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde, en uitvoeren van werkzaamheden*

Om te voorkomen dat er ongewenste werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden plaatsvinden op het terrein, wordt er ook hiervoor een verbod opgenomen. Hierbij gaat het om het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen, het vellen, rooien, afgraven of anderszins aantasten van waarden van cultuurhistorische elementen of gebieden.

#### *Toetsingskader afwijkingen*

Het voorbereidingsbesluit bevat de mogelijkheid om af te wijken van alle eerdergenoemde verboden. Dit om enige flexibiliteit te behouden en kansrijke, gewenste ontwikkelingen niet uit te sluiten. Voor elke activiteit wordt het toetsingskader gevormd door hetgeen onder de beslispunten onder 5 a t/m e is genoemd. In bepaalde gevallen zal niet het gehele toetsingskader volledig relevant zijn, maar we hebben er voor gekozen om één integraal toetsingskader op te stellen.

#### *Ontwerp Bestemmingsplan/Wijziging omgevingsplan*

Bij voorbereidingsbesluiten waarbij het bestemmingsplan waarvoor het voorbereidingsbesluit is genomen, ter inzage is gelegd vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet (1 januari 2024), geldt dat het oude recht van toepassing blijft. Daardoor blijft de aanhoudplicht van artikel 3.3 Wabo gelden. Dit volgt uit artikel 4.103 Invoeringswet Omgevingswet. Het ter inzage leggen van een ontwerp (postzegel)



bestemmingsplan vóór 1 januari 2024 wordt in dit geval echter niet haalbaar geacht gezien de actuele situatie.

Voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen die is ingediend vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet en waarbij een voorbereidingsbesluit geldt, is het oude recht (inclusief de aanhoudingsplicht) van toepassing. Dit volgt uit artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet. Na 1 januari 2024 is er geen aanhoudplicht meer, maar ontstaat er een weigeringsplicht.

#### *Geldigheidsduur*

Het voorbereidingsbesluit wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet een onderdeel van het Omgevingsplan, zo bepaalt artikel 4.6, eerste lid onder n van de Invoeringswet Omgevingswet. Dat betekent dat vanaf dat moment voor de geldigheidsduur van het voorbereidingsbesluit de termijn van 4.14, vierde lid Omgevingswet begint te lopen (4.103, tweede lid Invoeringswet Omgevingswet). Dat betekent dat een voorbereidingsbesluit onder de Wabo en waarbij de Omgevingswet in werking treedt tijdens de geldigheidsduur, automatisch verlengd wordt met 18 maanden. Het voorbereidingsbesluit zal dus gelden van 28 september 2023 tot 1 juli 2025 (tenzij er al eerder dan 1 juli 2025 de wijziging van het omgevingsplan wordt bekendgemaakt/in werking treedt).

### **3. Argumenten.**

#### *Gebruikswijzigingsverbod*

1.1 In een gebied waar een voorbereidingsbesluit geldt kan een verandering van gebruiksactiviteiten geweerd worden. Hiermee kan de gemeente ongewenste ontwikkelingen tegenhouden en andere, wenselijke ontwikkelingen desgewenst vergunnen. Daarnaast krijgen we op deze wijze meer regie en sturing mocht er onverhoopt sprake zijn van een nieuwe eigenaar/eigenaren.

1.2 Doordat het voorstel een afwijkingsmogelijkheid van het gebruiksverbod bevat conform artikel 3.7, lid 4, Wet ruimtelijke ordening kan maatwerk per initiatief worden geleverd gedurende het geldende voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag van de bekendmaking ervan in principe voor de termijn van één jaar. Het nieuwe voorbereidingsbesluit vervalt na 1 jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet (uitgaande van inwerkingtreding per 1 januari 2024 daarmee op 1 juli 2025).

2. 1. Een voorbereidingsbesluit bevat voorbeschermingsregels. Met dit besluit worden activiteiten voorkomen die in strijd zijn met nieuwe regels van de bestemmingsplan(nen)/wijziging omgevingsplan die in voorbereiding zijn. Als binnen de daarvoor gestelde termijn een ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, neemt dat plan de voorbereidingsbescherming over. Een gebruikswijzigingsverbod houdt in dat na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit het niet meer toegestaan is om gronden conform bestemmingsplan te gebruiken en het gebruik van gronden in het gebied ter plaatse te wijzigen. Concreet





betekent dit dat er op dit moment geen nieuwe functies mogelijk zijn ten opzichte van de thans aanwezige functies (zie inventarisatiekaart bijlage 5)

#### *Sloopverbod*

3.1 Met het sloopverbod wordt voorkomen dat er onomkeerbare gevolgen optreden waarbij cultuurhistorische waarden verloren gaan en mogelijke aanwijzing tot rijksmonument of daarop aanvullende gemeentelijke bescherming van onderdelen van het ENCI bedrijventerrein doorkruisen.

3.2. Met de vergunningsmogelijkheid op grond van artikel 3.3 Wet ruimtelijke ordening is er de ruimte om via een omgevingsvergunning van het sloopverbod af te wijken.

#### *Bouwverbod*

3.3. Met het bouwverbod wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen ter plaatse van het ENCI bedrijventerrein plaatsvinden.

3.4. Met de vergunningsmogelijkheid is er de ruimte om via een omgevingsvergunning van het bouwverbod af te wijken.

#### *Verbod op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden*

4.1 Met het verbod op het uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde, en uitvoeren van werkzaamheden wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen ter plaatse van het ENCI bedrijventerrein plaatsvinden. Hierbij gaat het om het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen, het vellen, rooien, afgraven of anderszins aantasten van waarden van cultuurhistorische elementen en gebieden.

4.2 Met de vergunningsmogelijkheid op grond van artikel 3.3 Wet ruimtelijke ordening is er de ruimte om via een omgevingsvergunning van het verbod af te wijken.

5.1. Van de eerder genoemde verboden kan via omgevingsvergunning worden afgeweken. Daarbij dient getoetst te worden aan diverse toetsingskaders.

#### *Risico's*

Het voorbereidingsbesluit legt beperkingen op voor de huidige eigenaar LRE, maar bepaalt ook het kader en de ruimte voor initiatieven. Immers door de afwijkmogelijkheid blijft er ruimte voor kansrijke, gewenste ontwikkelingen na het nadrukkelijk toetsen aan diverse criteria.

Het Rijksvastgoedbedrijf kan als eigenaar van de kade het voorbereidingsbesluit als belemmerend ervaren, hetgeen de relatie met het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat kan beïnvloeden. Niettemin is er sprake van open communicatie en goede afstemming met Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat over de te nemen stappen.



Verder bestaat er een (beperkt) risico op planschadeclaims vanwege de mogelijke aanhouding van aanvragen omgevingsvergunningen. Ook bestaat de mogelijkheid van doorverkoop door LRE aan andere partijen met het risico op versnipperde en onsamenhangende ontwikkeling van het terrein. In dat laatste geval kan het voorbereidingsbesluit een belemmerende factor zijn voor mogelijke aspirant- kopers (hetgeen als argument vóór het voorbereidingsbesluit te beschouwen is).

Voorts kan het nemen van een voorbereidingsbesluit gevolgen hebben voor de aanwijzing tot rijksmonument; mogelijk wordt hiermee (langer) gewacht vanwege de voorbescherming die er dan reeds op het terrein rust. Anderzijds kán de voorbescherming ook bespoedigend werken voor de genoemde aanwijzing.

#### **4. Alternatieven.**

Het alternatief is om géén voorbereidingsbesluit te nemen en volledig in te zetten op samenwerking met de eigenaar om te komen tot de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Zoals aangegeven brengt dit risico's met zich mee. We kunnen geconfronteerd worden met ongewenste, onomkeerbare ontwikkelingen op het ENCI bedrijventerrein, zoals de sloop van waardevolle onderdelen. In het Coalitieakkoord 2022-2026 staat echter juist aangegeven dat de gemeente Maastricht de regierol op zich wenst te nemen bij belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen.

#### **5. Financiën.**

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is geen planschadeplichtig besluit, zoals opgenomen in artikel 6.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Wel kan de aanhouding van een omgevingsvergunning op grond van een voorbereidingsbesluit een oorzaak zijn van planschade (zie art. 6.1, tweede lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening). Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de aanhoudingsplicht niet wordt doorbroken. Het op een voorbereidingsbesluit volgend (vastgesteld) bestemmingsplan kan eveneens een besluit zijn dat planschade veroorzaakt.

Het voorbereidingsbesluit zal worden gevolgd door een wijziging van het omgevingsplan. Afhankelijk van het type plan is kostenverhaal hiervoor mogelijk. Maar we dienen er tegelijk mee rekening te houden dat er aanvullende kosten voor de gemeente kunnen zijn met betrekking tot het opstellen van een wijziging omgevingsplan. Daarnaast is het mogelijk dat er een grotere capaciteitsvraag in het vergunningentraject aan de orde is, vanwege de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de verboden uit het voorbereidingsbesluit. Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van extra kosten en zo ja wat de omvang daarvan zal zijn, is sterk afhankelijk van de verdere ontwikkeling van het dossier en de opstelling van de eigenaar/initiatiefnemer. Als dit aan de orde blijkt te komen zal dit in het eerste daaropvolgende P&C moment gemeld worden.



## 6. Vervolg.

Na het vaststellen van het voorbereidingsbesluit wordt het zo spoedig mogelijk bekend gemaakt. Tegelijk met de publicatie treedt het voorbereidingsbesluit in werking.

Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag van de bekendmaking ervan in principe voor de termijn van één jaar. Het nieuwe voorbereidingsbesluit vervalt na 1 jaar en 6 maanden na het moment van inwerkingtreding van de Omgevingswet (uitgaande van inwerkingtreding per 1 januari 2024 daarmee op 1 juli 2025).

In aanvulling op de nulmeting/inventarisatie van het huidige gebruik en de huidige activiteiten van het bedrijventerrein (bijlage 5) is een nadere verdiepingsslag wenselijk om met name de cultuurhistorische waarden meer in detail in beeld te brengen. Dit is tevens relevant in relatie tot de verwachte aanwijzing tot gemeentelijke monumenten.

De vervolgstappen om te komen tot verdere concretisering wat betreft de toekomstige invulling van het bedrijventerrein, zijn op dit moment gaande. Dit gebeurt in constructieve samenwerking tussen de gemeente, LRE en de overige PvT partners. Dit proces zal worden doorgezet om toe te kunnen werken naar een gedragen uitwerking van het bedrijventerrein in de vorm van bijvoorbeeld een Ruimtelijk Kader en/of een Masterplan. Vanuit de privaatrechtelijke samenwerking zal hier besluitvorming over plaatsvinden tussen de PvT partners, gevolgd door publiekrechtelijke stappen zoals een wijziging van het omgevingsplan.

## 7. Participatie

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit zelf is niet onderworpen aan inspraak en ook niet aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid ten aanzien van het voorbereidingsbesluit. Bekendmaking vindt conform de wet plaats door middel van publicatie in het Gemeentebblad.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

G.J.C. Kusters

De Burgemeester,

J.M. Penn-te Strake



Bijlage 1.

## DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 20 juni 2023, organisatieonderdeel BO Ruimte, no. 2023.02805;

gelet op artikel 3.3. en 3.7 Wet ruimtelijke ordening;

### BESLUIT:

1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) c.q. wijziging van het omgevingsplan worden voorbereid voor de gronden en bouwwerken binnen het ENCI bedrijfsreïen, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vevat in het GML-bestand NL.IMRO.0935.vbENCIterrein2023-vg01 (bijlage 2) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vevat in het bestand o\_NL.IMRO.0935.vbENCIterrein2023-vg01.dxf alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform de bijlage bij dit besluit.
2. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispoint 1. aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen binnen het onder 1 genoemde gebied .
3. Te bepalen dat het verboden is bouw- en sloopwerkzaamheden te verrichten binnen het onder 1 genoemde gebied .
4. Te bepalen dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren binnen het onder 1 genoemde gebied.
5. Te bepalen dat het college van burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispoint 2, 3 en 4 genoemde verbod kunnen afwijken met dien verstande dat door de aanvrager moet worden aangetoond dat:
  - a. de bestaande cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het rapport "Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht", opgesteld door Crimson Historians & Urbanists, d.d. januari 2022, niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
  - b. de aanvraag niet strijdig is met de "restauratierichtlijnen bij verbouw en onderhoud van monumenten, september 2011";
  - c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken;



- d. de aanvraag niet in strijd is met het bepaalde in de Omgevingsvisie Maastricht 2040;
  - e. de aanvraag voldoet aan het minimaal benodigde aantal punten bij de toetsing aan het richtinggevend weginskader conform bijlage 3.
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 26 september 2023.

de griffier,

de voorzitter,

Raadsbesluit