



Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Aanvulling informatieronde
ENCI 28 augustus 2018
BEHANDELD DOOR
KA (Karin) Gybels

E-MAILADRES
Karin.gybels@maastricht.nl

DATUM
10 september 2018

VERZONDEN 11 SEP. 2018
TELEFOONNUMMER
043 350 4678

FAXNUMMER
0430- 350 4141

BIJLAGEN
1

ONZE REFERENTIE
2018-28531

UW REFERENTIE
—

Dames, heren,

Op 28 augustus is in de informatieronde een presentatie gegeven over de dilemma's van het Plan van Transformatie ENCI groeve. Bij deze ontvangt u de toegezegde aanvullende informatie en beantwoording van de vragen van fractie M:OED.

Aanvullende informatie

In de presentatie zijn de verschillende scenario's besproken die (globaal) zijn uitgewerkt voor de business case van de overgangszone. Daarbij is gemeld dat er een quick scan voor deze scenario's is uitgevoerd. Dit is gebeurd door elk scenario op verschillende criteria te beoordelen ten opzichte van het PvT. Als bijlage treft u de matrix waarin deze criteria zijn omschreven en de score van de criteria is opgenomen. (Noot: de nummering van de scenario's in de presentatie is afwijkend van de nummering in de matrix.)

Vragen fractie M:OED

In verband met de tijd tijdens de informatieronde heeft de fractie M:OED toegezegd haar vragen schriftelijk aan te leveren. Onderstaand treft U de vragen die de heer Adams van de fractie M:OED heeft opgesteld en de beantwoording.

Vraag 1:

In het bijzonder ben ik benieuwd naar de onderbouwing van de antwoorden in het schema op p. 3; Het onderzoek en de cijfers die hieraan voorafgingen. Het ambitiedocument is als onderbouwing niet toereikend.

Antwoord 1:

Het document Oplossingsrichting Locatie Natuurbad is opgesteld door de werkgroep recreatievisie ENCI-gebied. Hierin is inbreng geleverd door de partners binnen SOME, waarbij vanuit de gemeente en provincie verschillende ambtelijke disciplines zijn betrokken (zoals economie, sport, natuur, Natuurhistorisch Museum). SPA heeft inbreng vanuit bewoners geleverd. Verder is ook aan externe partijen zoals Maastricht Marketing inbreng gevraagd. In samenspraak met deze partijen zijn de opties op basis van verschillende criteria inhoudelijk gewogen: voldoet de optie aan het Plan van Transformatie, draagt deze bij aan beleving van de identiteit van het gebied, is het aantal bezoekers

Raadsinformatiebrief



DATUM
10 september 2018

te reguleren, kans op handhavingsproblemen, veiligheid, verwacht draagvlak, waterkwaliteit, kosten, etc. Er zijn geen nadere onderzoeken of cijfermatige onderbouwingen opgesteld voor elke individuele variant. In het document is een aantal afwegingen onderbouwd. Voorgesteld wordt de argumentatie die ten grondslag ligt aan de afweging rondom het natuurbad nader toe te lichten in de Stadsronde.

Vraag 2:

Daarnaast ben ik benieuwd of voor alle vier de opties actief gezocht is naar exploitanten.

Antwoord 2:

Zoals aangegeven onder antwoord 1 heeft een eerste analyse plaatsgevonden binnen de (ambtelijke) werkgroep recreatievisie ENCI-gebied. Op basis daarvan is de waterspeelplek als voorkeursvariant bepaald door de gezamenlijke partijen. Daarna heeft Natuurmonumenten (als eigenaar) deze oplossingsrichting vervolgens verder financieel uitgewerkt en uiteindelijk accoord bevonden. Voor de opties natuurplas, zwemwater en luxe wellness is niet naar exploitanten gezocht en is er geen financiële uitwerking gemaakt omdat deze vanuit de inhoudelijke argumentatie niet als realistisch werden beoordeeld.

Vraag 3:

Ik heb alle beschikbare documenten bestudeerd, maar ik ervaar nog steeds een informatie achterstand. De wethouder stelde gisteren dat zijn deuren openstaan voor nieuwe (burger)raadsleden. Is het mogelijk om een afspraak in te plannen?

Antwoord 3:

Dit is uiteraard mogelijk, het secretariaat neemt hierover contact met de fractie M:OED op.

Hoogachtend,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit,


Gert-Jan Krabbendam

OVERGANGSZONE	Nul-variant	Minimum variant als eindvariant	Commercieel kleine variant	Organische variant	SOME exploitatie gebouw door derden	SOME zelf exploitatie gebouw	Groots en meeslepende variant
Nadere uitleg	Status Quo	Parkeren/horeca/ basisvoorzichting / recreatie	Hotel/verblif/recreatie 38+50+/- voorlichting	Minimum variant uitgifte bij interesse met toegevoegde waarde en kwaliteit (NB basis hiervan is minimum variant en niet commercieel klein)	SOME variant uitgifte ontvangstgebouw	SOME variant met eigen ontvangstgebouw	AINSI als poort van het gebied/ verbonden met parkeren overkant Maas. Nadrukkelijk hele gebied betrekken
				NB op welke onderdelen wel/niet mandaat i.r.t. afwijkingen PvT: nog te bepalen			
Typing Businesscase							
Functies Overgangszone	Alleen bestaand	Bestaand + ontvangst en educatie door NatMon	Bestaand + hotel + ontvangst en educatie gebiedsbreed (mogelijk gebouwd geïntegreerd)	Functies PvT kunnen mogelijk blijven maar niet gekoppeld aan tijdspad zoals in PvT staat	Ontvangstfunctie in nieuw gebouw door derden. Breed aantal functies cf PvT	Geen uitgifte aan derden, exploitatie in eigen beheer	Breder/groter dan PvT
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	AINSI gebouw in gebruik	AINSI + mogelijkheid mengbed voor schaapskooi	AINSI + mogelijkheden mengbed bekijken (bijv ook hotel?)	Blijft mogelijk, ook in tijdelijkheid	Niet	Idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Is mogelijk
Ontvangstfunctie	Alleen bestaande chalet en bistro	Ontvangstgebouw / bezoekerscentrum met educatie vanuit NatMon	Hotel + ontvangstfunctie / bezoekerscentrum met gebiedsbrede educatie (mogelijk geïntegreerd in gebouw met hotel maar aandacht voor verschillende doelgroepen) + AINSI (geen toegang groeve door gebouw)	Start als minimum variant. Tot 2020 werken aan start minimum variant	In nieuw gebouw. Incl ontvangst Natuurmonumenten	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Groots uitgevoerd via AINSI/Hoeve Lichtenberg
Horeca	Chalet en bistro bestaand	Bistro bestaand + bezoekerscentrum integreren met bestaande chalet	Bistro bestaand + hotel + bezoekerscentrum (mogelijk geïntegreerd maar aandacht voor verschillende doelgroepen), nog bekijken integratie met bestaande chalet?	Idem als minimum variant	Breed palet. Huidige bistro vervalt. Bestaande chalet blijft.	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Intensief op meerdere plekken
Educatie	Geen	In bezoekerscentrum	Opgenomen in ontvangstfunctie	Idem als minimum variant	In nieuw gebouw met brede presentatie alle partijen	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Intensief op meerdere plekken (op locatie afgestemd)
Kantoren	Nihil	Niet als zelfstandige functie, alleen werkplek NatMon	Niet als zelfstandige functie, alleen werkplek NatMon	Idem als minimum variant	Nieuwbouw voorzien op overgangszone +50 NAP of PvT	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Cf PvT (ondersteunend)
Bereikbaarheid	Via bestaande zuidelijke toegangsweg, geen upgrade.	Via zuidelijke toegangsweg: upgrade	Centrale allée, geen of beperkte extra investering in zuidelijke toegangsweg	Idem als minimum variant	Cf maximale invulling PvT (Centrale allée en zuidzijde)	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Zeer veel aanvullende maatregelen nodig voor parkeren en toegankelijkheid (liften, loopbruggen kabelbaan etc etc)
Bebouwingsdichtheid Overgangszone	Nihil	Alleen toename met schaapskooi / ontvangstgebouw	Parkeerplaatsen + hotel	Idem als minimum variant	50% op de +50 mNAP / 15% op +38 m NAP	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Lager dan PvT. Gericht op maximale beleving. Eén groot iconisch gebouw
Parkeren	200 bestaande plekken toegang via zuidelijke toegangsweg	200 bestaand + max 400 nw parkeerplekken in overgangsgebied 50+ zone: mogelijk lagere bezettingsgraad, aantal parkeerplekken zodanig bepalen dat er geen verkeersmaatregelen nodig zijn	200 bestaande plekken via zuidelijke toegangsweg + max 400 op overgangszone nabij hotel (400 plekken niet volledig voor hotel noodzakelijk)	Idem als minimum variant	400 + 200. Conflict met maximale bebouwingsdichtheid. Geen vrije gebruikruimte voor recreatiegebied.	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Vooral buiten het gebied. Parkeren op bedrijventerrein alleen voor werknemers bedrijventerrein
Verkeersdruk	Geen significante toename, beperkte toename bestaande verkeersbewegingen.	Toename maar geen aanvullende maatregelen nodig (dat is criterium voor bepalen aantal parkeerplekken)	Beperkte aanvullende maatregelen nodig	Idem als minimum variant	Uitgebreide aanvullende maatregelen nodig.	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Geen toename op Lage Kanaaldijk. Zeer uitgebreide maatregelen nodig voor vervoer mensen naar het gebied
Centrale Allee	Wordt niet gerealiseerd -> NB discussiepunt verplichting eindafwerking vergunning ENCI	Wordt niet gerealiseerd, kostenbesparing wordt ingezet om investeringen te dekken	Ja conform PvT (karakter publiek-toegankelijke weg - dus toegankelijk voor alle verkeersdeelnemers)	Vooralsnog niet realiseren. Afh van mogelijkheden middelen reserveren.	Uitvoering cf PvT	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Wordt uitgevoerd
Natuurbad	Geen functie: water wordt alleen natuurplas	Waterspeelplek	Waterspeelplek of zwemplas in besloten/extensieve vorm (vereniging)	Idem als minimum variant. Zwemplas in verenigingsverband ook mogelijk	Waterspeelplek of zwemplas in besloten/extensieve vorm (vereniging)	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden	Ontwikkeling zwemplas Opm SPA: zwemplas graag in verenigingsverband. Niet als commercieel zwembad gezien extensieve karakter dat moet worden gehandhaafd.
Tijd / planning	Beschikbaar vanaf 2019	Beschikbaar vanaf voorjaar 2020	Beschikbaar vanaf 2021	Beschikbaar vanaf 2020. Ontwikkelingsfase onbepaald.	Gereed 2027	Gereed in 2027. Start gebouw in 2019	Gereed na 2030
Financiën Investering	Voor SOME nihil (na afhandeling lopende verplichtingen)	SOME financiering (zuidelijke toegangsweg, verlichting, parkeren, beperkte groenstructuur) uit kostenbesparing centrale allée, geen additionele middelen vereist	Gronduitgifte hotel als financiering, centrale allée en bouwrijp conform financiering PvT (bouwrijp maken is beperkt gezien beperkte functies)	Start als minimum variant (NB niet gebruik van budget centrale allée, deze blijft als optie)	Voorfinanciering noodzakelijk. Onrendabele investering (ca 1 miljoen prijspeil 2018) / versie april 2018	Voorfinanciering noodzakelijk. Onrendabele investering (ca 3,3 mln prijspeil 2018)	Zeer grote en risicovolle investering. Risico bij commerciële partij

OVERGANGSZONE	Nul-variant	Minimum variant als eindvariant	Commercieel kleine variant	Organische variant		SOME exploitatie gebouw door derden	SOME zelf exploitatie gebouw	Groots en meeslepende variant
Financiën exploitatie	Exploitatie groeve door Natuurmonumenten (niet dekkend met 200 parkeerplekken) / exploitatie bedrijfsterrin door ENCI	Vanuit opbrengsten parkeren en uitgifte (bestaande) horeca. Exploitatie mogelijk niet dekkend	Parkeeropbrengst 600 plekken minus hotelparkeren (want evt erfpacht hotel tbv investeringen). Dekkende exploitatie lijkt mogelijk.	Voorfinanciering voor eerste fase. Middelen gekoppeld aan centrale allée vooralsnog niet beschikbaar. Stapsgewijze financiering volgens gated funding.		Tot 2022 geen bijdrage mogelijk aan exploitatie groeve. Daarna beperkt opend tot 2027. Vanaf 2028 dekkend	Tot 2022 geen bijdrage mogelijk. Daarna beperkt tot 2023. Dekkend vanaf 2024	Randvoorwaarde: moet dekkend zijn
Functie SOME als ontwikkelende partij in ontwikkelperiode	Geen	Ontwikkeling tot voorjaar 2020	Ontwikkeling tot en met 2021	Gekoppeld aan beschikbaarheid middelen (gefaseerde besluitvorming)		Eigenaar grond maar geen exploitatie	Eigenaar grond en exploitatie	Niet of concessieverlener
Functie SOME als ontwikkelende partij na ontwikkelperiode	Geen	Geen	Geen	Geen		Eigenaar grond maar geen exploitatie	Eigenaar grond en exploitatie	Niet
Functie SOME toezicht op uitvoering/kwaliteit PvT (breder dan overgangszone)	Blijft	Blijft zolang het PvT nog niet gerealiseerd is	Blijft zolang het PvT nog niet gerealiseerd is	Blijft zolang het PvT nog niet gerealiseerd is		Blijft zolang het PvT nog niet gerealiseerd is	Blijft zolang het PvT nog niet gerealiseerd is	Blijft zolang het PvT nog niet gerealiseerd is
AINSI	Bestaande functie blijft behouden (20.000-30.000 bezoekers/jaar)	Bestaande functie kan mogelijk uitgebreid worden met ontvangstfunctie/informatie over het gebied, mits dit geen extra verkeersaantrekkende werking heeft	Bestaande functie kan mogelijk uitgebreid worden met ontvangstfunctie/informatie over het gebied, mits dit geen extra verkeersaantrekkende werking heeft (geen toegang groeve door AINSI gebouw, mogelijk wel met transport	Idem als minimum variant		Idem als commerciële variant	Idem als commerciële variant	Breed onderdeel van variant.
Criteria/afweging ten opzichte van PvT				basis	potentie			
Voldoet volledig aan gedachtegoed PvT	--	--	-	--	+	0	-	-
Natuurbeleving	-	0	0	0	++	-	-	+
verkeersaantrekkende werking	++	+	0	+	-	--	--	--
Verkeer Lage Kanaaldijk	++	+	0	+	-	--	--	--
Inpasbaarheid in BP	++	+	0	0	0	0	0	-
Economisch realistisch								
Totale investeringen	++	++	+	-	-	-	--	--
Verdiencapaciteit	--	-	-	-	+	--	-	++
Financiële risico's	--	+	+	-	-	-	--	--
Financiële kansen	--	-	0	+	++	0	+	++
Tijdsrealisme								
Termijn waarop zaken gerealiseerd moeten worden	++	++	+	++	++	-	-	--
Doorlooptijd irt opbrengsten (aanloopverliezen)	--	-	-	-	-	-	--	--
Flexibiliteit en mogelijkheid tot grijpen opkomende kansen	--	--	-	+	++	0	0	+

OVERGANGSZONE	Nul-variant	Minimum variant als eindvariant	Commercieel kleine variant	Organische variant		SOME exploitatie gebouw door derden	SOME zelf exploitatie gebouw	Groots en meeslepende variant
Wijze van organisatie structuur (governance) en financiële structuur	+	+	0	0	0	0	--	-
Samenhang ontwikkeling bedrijventerrein	--	-	-	0	++	0	0	+
Milieu ruimte bedrijventerrein	++	+	0	0	0	0	0	0
Zonering bedrijventerrein	0	0	0	0	+	0	0	+
Nakomen verplichtingen ENCI uit overeenkomst	-	-	0	-	0	0	0	0
Samenhang ontwikkeling groeve	--	-	0	-	+	0	0	+
Veiligheid bezoeker	--	-	0	0	0	0	0	0
Veiligheid centrale allée	++	++	0	++	0	0	0	0
Beheersbaarheid calamiteiten	-	0	0	0	0	0	0	0
Draagt kosten onderhoud SOME	--	-	0	--	+	--	--	0
Draagt kosten onderhoud exploitatie groeve (€250.000/jaar)	--	-	-	--	0	--	--	+
Draagt bij aan totale gebiedsbeleving	--	-	0	-	++	0	0	++
Geeft invulling aan burgerparticipatie, hoe betrekken we burgers, omgevingsmanagement	--	-	0	0	+	0	0	0
Behoud en gebruik van (bestaande) gebouwen en installaties	--	-	-	-	+	-	-	++
Geeft invulling aan klimaatakkoord toekomst	0	0	0	0	+	0	0	0
Voldoet aan wet- en regelgeving inzake vergunning ENCI (eindplan)	-	-	0	-	0	0	0	0
Heeft een toegevoegde waarde voor de omgeving	--	-	0	-	+	0	0	-

OVERGANGSZONE	Nul-variant	Minimum variant als eindvariant	Commercieel kleine variant	Organische variant		SOME exploitatie gebouw door derden	SOME zelf exploitatie gebouw	Groots en meeslepende variant
Heeft een toegevoegde waarde voor Maastricht en regio	--	-	-	-	+	0	0	+
Geeft invulling aan de morele verantwoordelijkheid van het Rijk.	--	0	0	-	0	0	0	0
Geeft invulling aan de morele verantwoordelijkheid van ENCI/HC	--	-	0	0	0	0	0	0
Invulling rol AINSI	0	0	0	0	+	0	0	++