



Plan van Transformatie ENCI-gebied

Dit document is inhoudelijk definitief.
Omwille van leesbaarheid en presentatie
zal de uiteindelijk gepubliceerde versie
redactioneel soms afwijken.

**Versie definitief
28 oktober 2009**

Inhoudsopgave

Voorwoord	6
Leeswijzer	7
1. Inleiding	8
2. Gebiedsbeschrijvingen	9
2.1. Groeve.....	9
2.1.1. Het basispakket	10
2.1.2. Het eindplan	15
2.1.3. Toekomstige toevoegingen groeve	16
2.2. De Overgangszone	17
2.2.1. Het basispakket	18
2.2.2. Toekomstige toevoegingen overgangszone.....	21
2.3. Bedrijventerrein ENCI.....	21
2.4. Verbindingen en ontsluiting gebied.....	26
3. Sociaal-economische impuls	28
3.1. Overgangszone	28
3.2. Bedrijventerrein.....	28
3.3. Positie bestaande werknemers HC-ENCI	29
4. De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied	30
5. Fasering uitvoering	31
5.1. Einde winning en klinkerproductie.....	31
5.2. Fasering uitvoering.....	32
6. Financiële aspecten transformatie	33
6.1. Oplevering basispakket.....	33
6.2. Exploitatie.....	35
6.3. Omvang investeringen en bijdragen	38
6.4. Garantstelling uitvoering.....	38
7. Planproces	40
7.1. Aanleiding en doel.....	40
7.2. Proces totstandkoming plan	40
7.3. Betrokkenheid omgeving	41
7.4. Commissie van Deskundigen.....	42
8. Toetsing aan criteria; meerwaarde	43
8.1. De criteria	43
8.2. Toetsing aan criteria.....	43
8.2.1. Criterium 1: meerwaarde ten opzichte van 2015	43
8.2.2. Criterium 2: recht doen aan inbreng omgeving	45
8.2.3. Criterium 3: het Transformatieplan moet ambitieus, maar haalbaar zijn.....	46
8.2.4. Conclusie toetsing	46
9. Plan van Transformatie en besluitvorming	49

Bijlage 1 Kaart en doorsneden groeve	50
Bijlage 2 Omvang natuurdoeltypen groeve	54
Bijlage 3 Kwalificerende bedrijven voor het bedrijventerrein	56
Bijlage 4 toelatingscriteria bedrijventerrein	57
Bijlage 5 door HC-ENCI op te leveren voorzieningen	59
Bijlage 6 investeringschema HC-ENCI	61
Bijlage 7 Vergelijking Plan van Transformatie - scenario 2015	62

Voorwoord

Voor u ligt het Plan van Transformatie. Dit is niet alleen een document, maar vooral een bijzonder resultaat van een zeer bijzonder proces. Een proces waar samenwerking ontstond tussen partijen die decennia lang met de rug tegen elkaar stonden.

Het vertrouwen kwam niet vanzelf en heeft moeten groeien. Maar toch, de resultaten van samen werken, samen denken en samen uitvoeren zijn zeer bemoedigend. Het heeft geleid tot een mooi plan. Een plan met meerwaarde.

Een plan waarin 'het onverenigbare, verenigd is'. Industrie, natuur en recreatie zijn immers functies die niet bepaald in elkaars verlengde liggen. De basis voor vereniging van deze functies en transformatie van het gebied is met dit document gelegd, maar met de uitvoering start de transformatie pas echt.

De schijnbaar onverenigbare partijen moeten zich daarom blijvend verenigen en samen de uitdagingen blijven aangaan. Anders is de transformatie bij de start al kansloos. En het moeilijkste deel moet nog komen; dit was het papieren deel van de transformatie.

Het is nu niet meer de tijd om te draaien en weg te lopen van het proces; ENCI Transformeert NU!

Jan Mans
Voorzitter Stuurgroep

Leeswijzer

Het Plan van Transformatie (PvT) voor het ENCI-gebied vormt het inhoudelijke deel van de afspraken die HeidelbergCement-ENCI Maastricht (HC-ENCI), gemeente Maastricht en Provincie Limburg hebben gemaakt over de beëindiging van de kalksteenwinning in de ENCI-groeve en te toekomstige ontwikkeling van het gebied. Natuurmonumenten is daarbij nauw betrokken en zal dat ook blijven. Het PvT is onlosmakelijk verbonden met de overeenkomst waarin partijen zich over en weer verplichten tot realisatie van dit plan in de komende jaren.

Dit document bevat zowel inhoudelijke gebiedsbeschrijvingen als hoofdstukken over de beheersing van het transformatieproces (planning, financiële middelen, organisatie). Belangrijke detailinformatie is zoveel mogelijk in bijlagen opgenomen. Er is getracht om de hoofdtekst qua omvang en detailniveau leesbaar te houden.

Naast dit Plan van Transformatie zijn er nog een aantal achtergrondrapporten beschikbaar. Het is wel belangrijk om te weten dat er de nodige ontwikkelingen hebben plaatsgevonden nadat deze rapporten zijn afgerond. Op onderdelen is de informatie in deze achtergrondrapporten dan ook achterhaald. Desalniettemin bevatten ze veel onderbouwend materiaal.

Voor de volledigheid wordt ook gewezen op de nota's uit de vroege fasen van het proces (Variantenschets en Contourennota) die via www.encitransformeertnu.nl beschikbaar blijven.

1. Inleiding

Dit Plan van Transformatie is het kader voor de omvorming die in de komende jaren zal gaan plaatsvinden in de drie onderdelen van het ENCI-gebied: de groeve, de overgangszone én het bedrijventerrein.

Met dit Plan van Transformatie wordt voldaan aan het gestelde in de POL-aanvulling Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg (maart 2009). In dit POL is opgenomen dat 'na 1 januari 2015 een commerciële winning alleen is toegestaan indien voor 1 januari 2010 een plan van transformatie is opgesteld, met dien verstande dat winning uiterlijk op 1 januari 2020 moet zijn beëindigd'.

In de hoofdstukken 'totstandkoming' en 'meerwaarde' wordt verder ingegaan op de relatie met het POL en de overige besluiten.

Transformatie in twee delen

Het Plan van Transformatie (hierna PVT of het plan genoemd) is grofweg in twee delen onder te verdelen:

- Een basispakket aan concrete inrichtingsmaatregelen en afspraken.
- Een ontwikkelingsrichting voor de verdere toekomst.

Het basispakket wordt nu vastgelegd in ondermeer de samenwerkings-overeenkomst, de milieuvergunning en het eindplan voor de groeve. De ontwikkelingsrichting wordt op hoofdlijnen in dit plan weergegeven en, waar mogelijk, in de overeenkomst vastgelegd. De uitwerking is echter een zaak van samenwerking in de komende jaren tussen alle partijen die een belang hebben bij het gebied.

Beide delen bepalen samen de meerwaarde van het transformatieplan; zonder de toekomstige samenwerking aan de verdere gebiedontwikkeling heeft het basispakket slechts beperkte toekomstwaarde.

2. Gebiedsbeschrijvingen

In dit hoofdstuk wordt de inrichting van de drie deelgebieden en de verbindingen beschreven. Allereerst wordt ingegaan op de uitgangspunten voor de inrichting, vervolgens wordt het basispakket beschreven en tot slot wordt ingegaan op de toekomstige ontwikkelingsrichting. In de bijlagen worden belangrijke detailafspraken weergegeven.

Voor tijdspaden, organisatorische en financiële afspraken wordt naar de volgende hoofdstukken verwezen.

2.1. Groeve

Uitgangspunten

Bij de vormgeving van de groeve hebben de volgende uitgangspunten centraal gestaan:

1. Sluit aan bij de visie uit ‘verborgen valleien’;
2. Creëer natuurdiversiteit die aansluit bij de zeldzame en kwetsbare habitats op kalkbodem (kalkgraslanden) en bestaande natuurkwaliteiten (aanwezigheid Oehoe);
3. Maak het gebied goed toegankelijk voor verschillende vormen van natuurgerichte recreatie en buitenrecreatie, maar zoneer het gebied zodanig dat natuur daar niet onder lijdt;
4. Sluit, waar mogelijk, aan bij de commerciële winning van mergel en maak gebruik van ‘werk-met-werk-mogelijkheden’;
5. Ontzie zoveel mogelijk de natuur- en cultuurhistorisch belangrijke elementen en probeer deze een plaats te geven;
6. Het basispakket moet een ‘gebruiksklare’ groeve opleveren zowel voor natuur als voor recreatie.

Hydrologische compensatie Jekerdal

Oorspronkelijk was er ook een uitgangspunt dat het ontwerp een hydrologisch positief effect moest opleveren voor het grondwater ter plaatse van de Jeker. Tijdens het ontwerpen bleek echter dat de aanleg van randmeren langs de westwand van de groeve weliswaar verhoging van de grondwaterstand zou opleveren, maar dat dit nooit zou resulteren in een merkbaar effect aan de oppervlakte. Daarvoor was het grondwater in de Jeker te diep gezakt, ondermeer door de aanleg van het Albertkanaal. Aangezien de randmeren in de groeve ook niet pasten in het gewenste landschapsbeeld en natuurkwaliteiten, is besloten om dit uitgangspunt te laten vervallen.

Echter, niet uitgesloten kan worden dat de provincie Limburg door juridische procedures gedwongen wordt om alsnog de randmeren te laten realiseren. In dat geval zullen deze alsnog in het eindplan worden opgenomen.

2.1.1. Het basispakket

Het basispakket is dat deel van de transformatie waarover harde afspraken voor realisatie zijn gemaakt tussen de partijen. Dit pakket moet de grondslag worden voor de toekomstige ontwikkelingen.

Voor het groevegebied omvat het basispakket ten eerste een grote, gevarieerde en natuurlijke groeve met diverse kalkterrassen, steilwanden, kalkhellingen en een centrale waterplas. In de ruwbouw zijn een aantal grote mergelblokken blijven staan om een visuele afscheiding van de Oehoevallei te maken. Naast deze elementen worden er door HC-ENCI ook voorzieningen voor de recreant aangelegd in de vorm van trappen, hellingen, paden en uitzichtplatforms.

Het basispakket biedt daarmee een gebruiksklare, aantrekkelijke groeve, voor zowel natuurontwikkeling als de recreant.

Het basispakket in essentie levert op:

60 hectare natuurlijke biotopen die direct aansluiten bij de voor het Europees beschermd Natura2000-gebied Sint Pietersberg & Jekerdal geformuleerde habitattypen alsmede bij de doeltypen in het Stimuleringsplan Zuid-Limburg-zuid (Provincie Limburg, 2001). Met name vindt er een significante uitbreiding plaats van het areaal kalkgrasland en kalkrotsvegetaties op de Sint Pietersberg.

Een van overmatige bosopslag vrijgemaakte Oehoevallei waardoor de schrale en kalkminnende, dus voor Nederland unieke, kruidenvegetaties kunnen ontstaan. In de rotswand worden nog enkele richels gegraven als potentiële nestplaats voor de oehoe. De voor vleermuizen belangrijke toegangen naar het ondergronds gangenstelsel worden afdoende tegen illegaal gebruik en verstoring afgewerkt.

De met spontane opslag en aanplant dicht gegroeide groeverand wordt sterk uitgedund waardoor een schrale kruiden- en struweelvegetatie ontstaat die als ecologische verbindingzone functioneert tussen de groeve en het natuurgebied op het plateau en tussen diverse aan de rand van de groeve gelegen terreinen. Tevens wordt hierdoor de groeve voor de recreant vanaf het plateau beter beleefbaar.

Een goed toegankelijke groeve met spectaculaire doorzichten en uitzichtspunten. Het is voor de verschillende groepen recreanten mogelijk om de groeve vanaf verschillende punten te bezoeken en te genieten. Grote en kleine wandelingen met meer of minder gradiënten zullen mogelijk zijn. De omgeving is optimaal met de groeve verknoopt. Dit alles is een waardevolle toevoeging aan de grensoverschrijdende wandelstructuur "De Ster van Maastricht".

Een Observant waarvan de top vrijgemaakt is van bos (uitzicht) en die beter toegankelijk is gemaakt via paden.

Een geologiewand voor onderzoek, educatie en fossielen zoeken.

Een goed gezonde gebied waar voor vele recreatievormen ruimte is en tevens de natuur niet verstoord wordt.

Een centrale waterplas die zowel voor natuur als voor recreatie gebruikt kan worden (natuurzwemplas). De omvang van deze plas kan nog aangepast worden door aanpassing van het pompregime.

In bijlage 1 is de groeve in kaartbeeld en in doorsneden weergegeven. In bijlage 2 is dieper ingegaan op omvang en aard van de natuurdoeltypen. Voor een uitgebreide rapportage over de groeve en de natuurontwikkeling wordt verwezen naar het uitgebreide rapport over de groeve.

Toelichting op het basispakket

Natuur

De nieuwe kalkgraslanden zijn een waardevolle uitbreiding van de schaarse hoeveelheid bestaande kalkgraslanden in het natuurgebied Sint Pietersberg. Hierdoor wordt de Natura 2000 aan de doelstelling tot uitbreiding van dit habitattype een grote bijdrage geleverd. Door de centrale ligging van deze potentiële kalkgraslanden en het open kappen van verbindingzones aan de groeverand ontstaan nieuwe, belangrijke verbindingen voor flora en fauna en wordt dit kwetsbare habitat versterkt. Er zal een grote mate van variatie in ondergrond, ligging ten opzichte van zon, hellingshoeken en vochtigheid worden gemaakt waardoor er ook een grote variëteit in natuur zal ontstaan.

Om de extreme condities te creëren waarop de kalkgraslanden goed gedijen, zullen een aantal terrassen door HC-ENCI schuin afgewerkt worden. Water zal dan snel weglopen. De combinatie van kalk, droge ondergrond en blootstelling aan zon leidt tot de optimale condities voor kalkgrasland. Recente ecologische informatie uit Wallonië suggereert dat kalkgrasland ook kan ontstaan op kalkbodems die op een silexondergrond liggen. In dat geval neemt het areaal kalkgrasland nog aanmerkelijk toe omdat een groot deel van de noordwand in de groeve op deze wijze wordt afgewerkt. Nader onderzoek zullen de randvoorwaarden voor deze groeiomstandigheden nog dienen aan te scherpen.

Naast kalkgraslanden behoren ook pioniervegetaties op rotsbodems tot de waardevolle habitats met een uitbreidingsdoelstelling. De groeve voldoet hieraan ruimschoots.

De steile droge wanden met karsten en spleten, mergelblokken, het uit de wand sijpelend grondwater, de poelen die ontstaan in laagtes, stagnerend dieper water en silexdepots met kalkrijke en zure omstandigheden en extreme variaties in temperatuur en schaduw bieden tal van mogelijkheden voor een gevarieerde en waardevolle flora en fauna. Voorbeelden waaraan gedacht kan worden zijn de rugstreppad, muurhagedis, diverse vlinders en libellensoorten en muurvarens,

Beperking areaal bos/boscompensatie

Er is een brede overeenstemming dat bosontwikkeling in deze groeve moet worden beperkt. De groeve biedt grote kansen voor meer kwetsbare en zeldzame kruidenrijke en grazige vegetaties als kalkgraslanden en heischrale graslanden . Bos

beperkt die kansen en nivelleert het gewenste extreme klimaat in de groeve.. Daarentegen ontstaat er doorgaans pionierbos dat een zeer geringe ecologische waarde heeft.

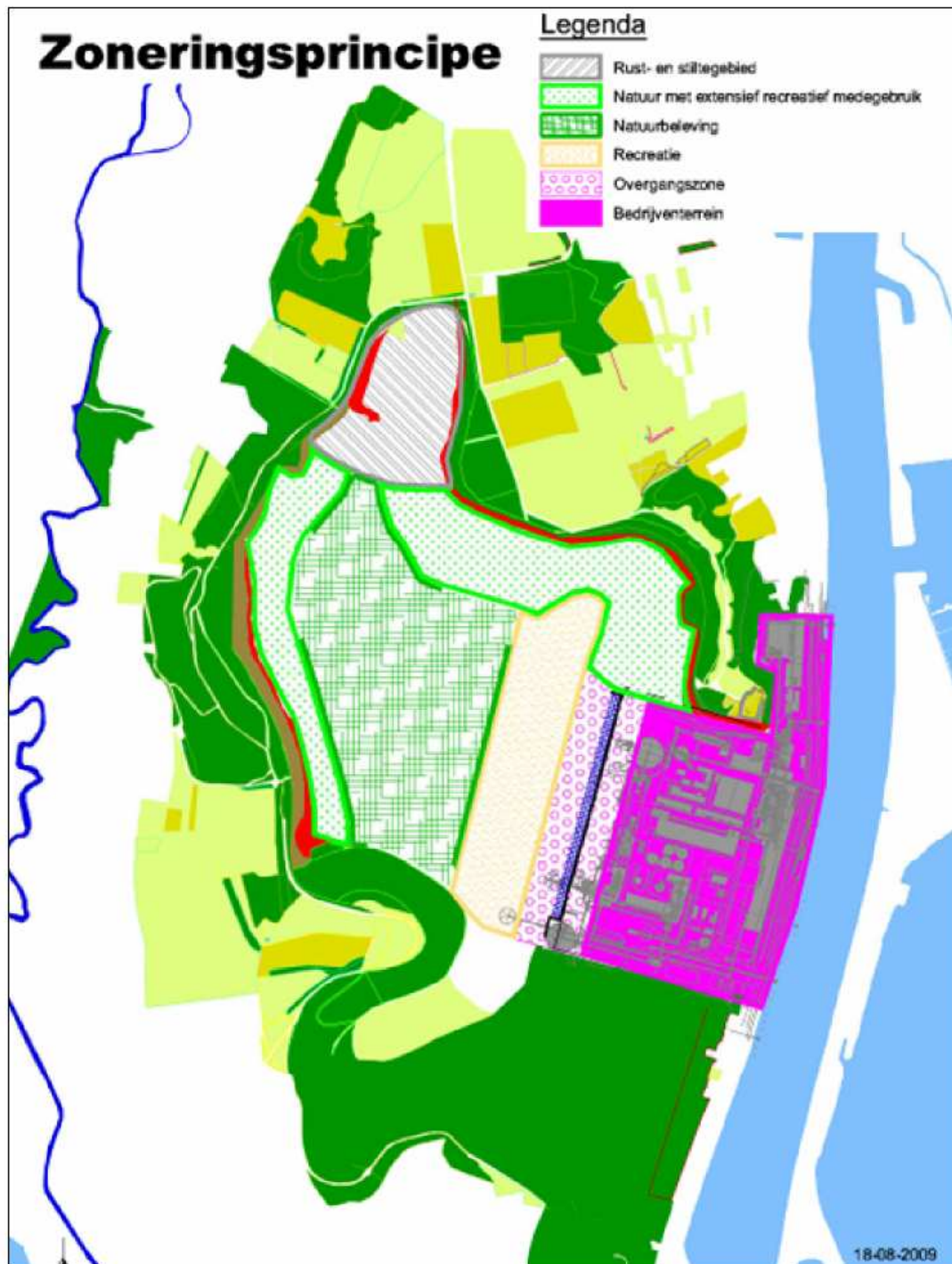
Een beperkte bosontwikkeling van 5 ha op de silexstorten in de zuidoosthoek van de groeve, aansluitend aan d'n Observant, is momenteel voorzien. Dit in verband met de herplantverplichting vanuit de Boswet. Aangezien ENCI vanuit de Boswet een herplantverplichting heeft van 7,5 ha bos moet er tenminste nog 2,5 ha bos buiten de groeve worden gerealiseerd. Natuurmonumenten en de gemeente Maastricht zullen hiervoor vóór de oplevering van de groeve een locatie bieden. Mocht er uiteindelijk geen ruimte worden gevonden voor boscompensatie buiten de groeve, dan kunnen gemeente en Natuurmonumenten uiteindelijk ook besluiten meer bos in de groeve aan te leggen¹. Naast de verplichte compensatie zal ENCI in het ENCI-bos verloren gegane bomen extra compenseren op of nabij het Plateau van Margraten. Het gaat om 1,5 ha bos of een gelijkwaardig areaal aan (herstel van) hoogstamboomgaarden en kleine landschapselementen.

Een groot deel van het spontaan ontstane bos in de Oehoevallei, op de silexstorten bij de kalkmoerassen en op de noordelijke plateaurand van de groeve wordt verwijderd.

¹ Mogelijk heeft ENCI op zeer korte termijn een oplossing voor de 2,5 ha bos buiten de groeve. In dat geval blijft de compensatieverplichting buiten het PVT. Overigens blijft dan onverlet dat minder bos in de groeve een plus is, zodat compensatiehectaren door gemeente of NM nog altijd welkom zijn.

Zonering natuur-recreatie

Het hoofdaccent in de groeve ligt op natuurontwikkeling. Vanwege de enorme omvang van het concessiegebied (de groeve totaal 165 ha) zijn echter ook andere activiteiten mogelijk, die wel een relatie met de natuur moeten hebben. In dit kader is de groeve in verschillende recreatieve gebruikszones ingedeeld. Zie onderstaande kaart.



Kaart 1 Zoneringsprincipe ENCI-groeve

Toelichting op de zonering:

Een rust en stiltegebied in en om de Oehoevallei

Deze zone is alleen toegankelijk voor natuurstudie en observatie. De rotswand tussen deze vallei en de rest van de groeve wordt gehandhaafd. De aangesneden gangen zijn of worden gesloten en zijn alleen bedoeld voor natuurontwikkeling. Op de plateaurand wordt het aanwezige observatiepunt verbeterd.

Een natuurgebied met extensieve recreatiemogelijkheden aan west- en noordzijde van de groeve

In deze zone kan men de natuur beleven vanaf eenvoudige (silex-)paden, wadend door water of struinend door een uitgegraven kloof. In dit gebied is onderzoek naar geologische lagen en fossielen mogelijk. In de noordwestelijke hoek van de groeve zullen een drietal imposante, vrijstaande kalksteenzuilen overblijven. Die zullen zeer tot de verbeelding van bezoekers spreken en daarmee de belevingswaarde van het gebied sterk verhogen.

'Belevingsnatuur' in het middengebied en op (de top van) d'n Observant

In deze zone zijn mogelijkheden aanwezig voor touwbruggen, trappen, een uitkijkplatform op Den Observant en sportieve paden worden aangelegd, zodat de natuur actief beleefd kan worden.

Een zwemplas/outdooractiviteiten nabij de westelijke wand van de groeve

In dit deel van de groeve zal het water dat uit de groevewand stroomt terecht komen in een zwemplas van enkele meters diep. In dit gebied, dat aansluit bij de overgangszone, kunnen ook andere outdooractiviteiten een plaats krijgen, net als evenementen die betrekking hebben op natuur of natuurbeleving.

Stabiliteit groevewanden

De POL-aanvulling Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg stelt dat de stabiliteit van de westrand van de groeve zodanig dient te zijn dat er geen doorsteek naar het Jekerdal kan ontstaan en dat er geen wijziging van het landschapsbeeld vanuit het Jekerdal op zal treden. Ten behoeve van het PvT is dit risico opnieuw bekeken. Vooralnog is de inschatting dat dit risico binnen menselijke tijdschalen (eeuwen) niet zal optreden, maar alleen binnen geologische tijdschalen (meer dan 1000 jaar). Desalniettemin zal er in het kader van het eindplan nogmaals naar dit risico worden gekeken.

Geologie

De geologische formatie 'Maastichter Krijt' is wereldberoemd vanwege haar fossielen. In deze formatie is ook de mosasaurus Bèr aangetroffen. Vanwege de aanwezigheid van fossielen is dit een zeer interessante laag voor amateurgeologen, maar ook voor de schoolgaande jeugd uit de Euregio Maas-Rijn. Het is de bedoeling een deel van het Maastichter Krijt toegankelijk te maken voor (amateur-)paleontologen vanuit de hele wereld en jeugdige fossielenzoekers. Met name het stuk rond een nog te realiseren doorgang naar de Scharkgroeve biedt daar mogelijkheden voor.

Hydrologie

Uit de groevewand sijpelt permanent water in de groeve. Hierdoor ontstaan op vele plekken natte en vochtige wanden, kleine stroompjes, poelen en plassen, waardoor grote kansen voor natuurontwikkeling ontstaan. Uiteindelijk komt het water op de bodem in een grotere plas terecht vanwaar het zal worden opgepompt naar de bestaande vijver 'd'n Olifant' ter hoogte van hoeve Lichtenberg. Van daar vindt het op natuurlijke wijze zijn weg naar de Maas. Pompen is noodzakelijk om te voorkomen dat de groeve uiteindelijk verandert in een tientallen meters diep meer.

Cultuurhistorie

In de groeve blijven de aanwezige cultuurhistorische elementen gehandhaafd. Het gaat om de ondergrondse groeven en groeve-ingangen, met speciale aandacht voor die aan de westrand (Maarendal en Scharck), de droge gracht van Frederik Hendrik en (herkenbare) resten van het industrieel verleden. In verband hiermee zullen de overgangen tussen de plateaus niet overal geleidelijk worden afgewerkt, maar worden ook scherpe grenzen aangehouden, zodat het winningsverleden zo lang mogelijk zichtbaar zal blijven.

2.1.2. Het eindplan

De hiervoor genoemde elementen van de groeve worden verder uitgewerkt in het kader van het verplichte eindplan (onderdeel van de Ontgrondingwet-vergunning). In dit eindplan wordt ondermeer gekeken naar:

- De vormgeving en exacte situering van de recreatieve voorzieningen en de aansluiting op het bestaande recreatienetwerk en belangrijke cultuurhistorische elementen als de Hoeve Lichtenberg en hoeve Caestert.
- De aansluiting op de historische routes (Luikerweg);
- De detailvormgeving met ondermeer het gebruik van silex-depots en terrasranden;
- Het beheer van groeve de in de overgangperiode naar definitieve overdracht (o.a. ter voorkoming van nieuwe opslag van bos);
- Behoud van stabiliteit van de Westwand;
- Veiligheidsmaatregelen voor de recreant
- Locatie voor een uitgehakt mergel-icoon (zie ook volgende paragraaf)

Het eindplan wordt in nauwe samenwerking tussen HC-ENCI, Natuurmonumenten en gemeente (afstemming recreatieve verbindingen op omgeving) opgesteld.

2.1.3. Toekomstige toevoegingen groeve

Het basispakket in de groeve biedt op zich zelf reeds een grote toegevoegde waarde voor natuur en de stad Maastricht. Toekomstige toevoegingen vergroten deze waarde. De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied (zie hoofdstuk 4) zal een trekkende rol krijgen in het ontwikkelen en realiseren van toevoegingen op gebied van recreatie, educatie en cultuur voor de stad Maastricht.

Toevoegingen in de groeve die nu reeds gewenst zijn en waar de Ontwikkelingsmaatschappij aan gaat werken, zijn:

- De architectonische toevoegingen aan het bestaande basispakket: fraai vormgegeven trappen en uitzichtspunten;
- Omzetten van kansen voor natuurbeleving, educatie en cultuur in een levendig en veelzijdig programma;
- Een in de mergelwand uitgehakt/uitgegraven icoon, bijvoorbeeld een tientallen meters hoge 'Ingel van Mestreech' of replica van 'Bèr';
- Een aansluiting vanuit het AINSI-complex, al dan niet via het bestaande gangenstelsel naar de groeve;
- Versterking van de relatie tussen de groeve en de Sint Pietersberg en onderlinge verbinding van alle belangrijke in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische elementen (zoals Hoeve Lichtenberg en hoeve Caestert).
- Routes over de Maas (watertaxi) en over de grens met België.
- De Scharkgroeve toegankelijk maken zodat deze (onder begeleiding) kan worden bezocht.

2.2. De Overgangszone

De overgangszone is één van de parels in het Plan van Transformatie. De overgangszone is gesitueerd op een spectaculair punt in de groeve, namelijk de 500 meter lange oostrand van tientallen meters hoogte waar vanuit men een schitterend overzicht over de groeve heeft.

Gelet op de locatie (goed ontsluitbaar vanaf de openbare weg; het uitzicht), de vorm (een tweetal boven elkaar gelegen, lange terrassen) en de beschikbare ruimte is dit hét gebied waar recreatie, horeca en specifieke bedrijvigheid op hun plek zijn.

Het basispakket levert reeds een geweldige toevoeging aan het gebied in de vorm van een gebruiksklare uitzichts- en wandelplatform. De waarde voor Maastricht zal in de toekomst alleen nog maar toenemen als de voorzieningen gerealiseerd zullen worden.

De Overgangszone is nauw verbonden met de Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied. Een belangrijke taak van deze stichting wordt het om de Overgangszone verder te ontwikkelen en om de baten van deze ontwikkeling te besteden aan de versterking van natuur, recreatie, cultuur en educatie in het groevegebied. De stichting komt aan bod in hoofdstuk 4

Uitgangspunten

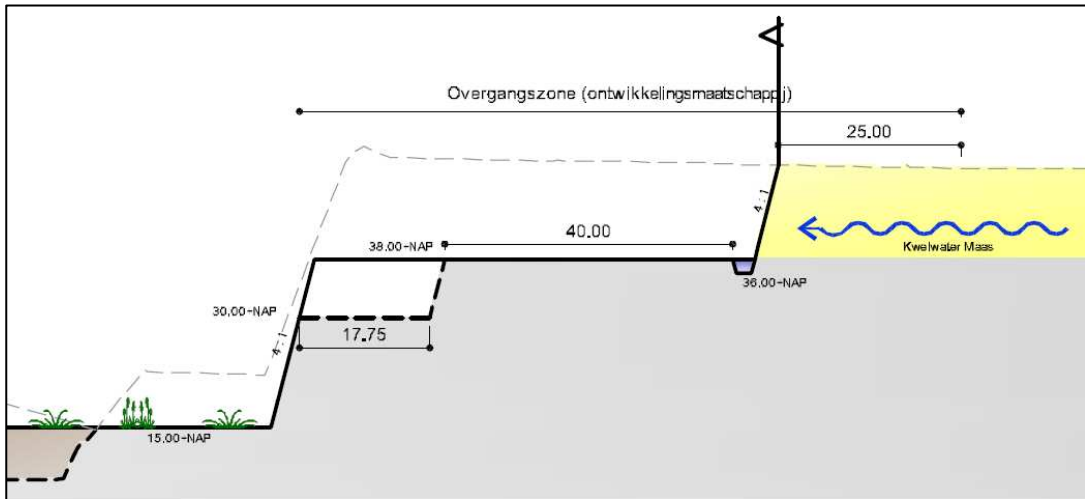
Bij het ontwikkelen van de overgangszone zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Creëer een zorgvuldige overgang tussen bedrijventerrein en de groeve door sturing in de aard van de functies, architectuur, totale bouwvolume en bouwhoogten;
- De overgangszone moet ontwikkelbaar zijn. Eventuele baten moeten ten gunste van de groeve komen;
- Het basispakket van de overgangszone moet reeds waardevol zijn, verdere ontwikkelingen moeten goed realiseerbaar zijn.

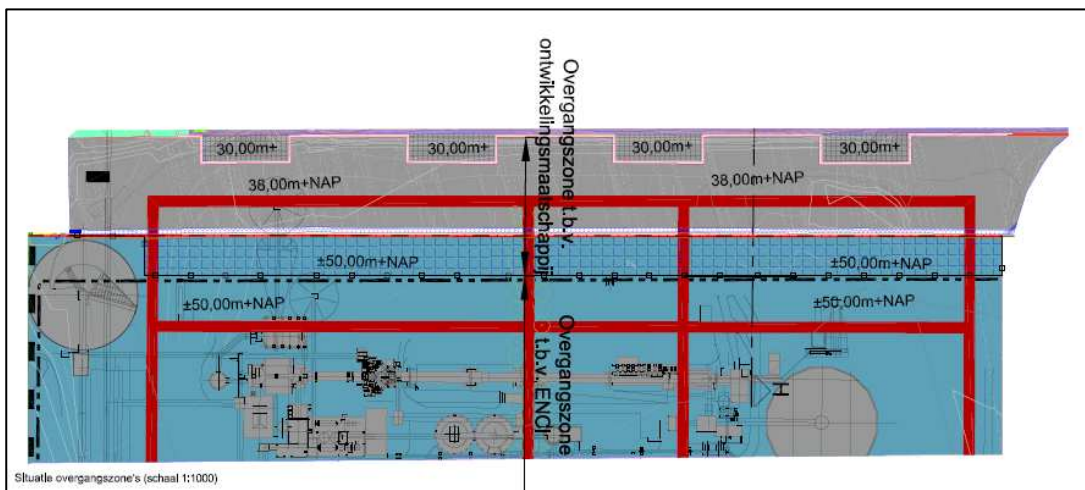
Niet alleen ruimtelijk, ook financieel kan de overgangszone een belangrijke meerwaarde voor het gebied bieden. De opbrengsten van deze zone moeten de natuurlijke, recreatieve, geologische, culturele en educatieve waarde van het gebied versterken.

2.2.1. Het basispakket

Doorsnede door de overgangszone



Overzichtskaart overgangszone



- Blauw gearceerd: deel overgangszone op bedrijventerrein
- Grijs: deel overgangszone in groeve
- Grijs gearceerd: uitgespaarde 'balkons'

Omvang en indeling

De overgangszone is ingedeeld in twee deelzones die op bovenstaande kaart zijn aangeduid.

Deelzone creatieve bedrijvigheid en verblijfsrecreatie (gearceerd blauw)

Dit is een strook van 1,35 ha op 50 meter+NAP die nu tot het bedrijfsterrein van HC-ENCI behoort. Deze strook wordt door ENCI voor € 1,- verkocht aan de Ontwikkelingsmaatschappij. In dit deel van de overgangszone mag in maximaal 4 bouwlagen worden gebouwd, tot een bouwhoogte van 15 meter en een bebouwingsdichtheid van maximaal 70%. Dit laat voldoende ruimte voor groenvoorzieningen en openbare ruimte en creëert voldoende massa om de

overgang naar de aangrenzende industriefuncties niet schoksgewijs, maar geleidelijk te laten verlopen.

Deelzone informatie/recreatie/toerisme/wellness (grijs gebied)

Dit is een strook van 3,43 ha, gelegen op een hoogte van 38 m+NAP,. Deze strook maakt nu nog deel uit van de groeve. Hier mag bebouwing maximaal 2 bouwlagen, maximaal 8 meter hoog en een bebouwingsdichtheid van 15% bedragen. Zo wordt het parkachtig karakter van dit gebied gewaarborgd en verloopt de overgang naar de groeve op natuurlijke wijze. De aanblik op de steilwanden wordt zo weinig mogelijk belemmerd.

De westelijke grens van de overgangszone is een werkelijk unieke plek op de rand van de ENCI-groeve. In deze rand kunnen een of enkele bijzondere gebouwen een plaats vinden tot een gezamenlijk bebouwd oppervlak van 1800 m². Bij wijze van voorbeeld van een dergelijke invulling zijn op de kaart enkele dieper liggende 'balkons' (30 m+NAP) grijs gearceerd aangegeven.

De stedenbouwkundige uitwerking van de overgangszone als geheel, en vooral die van de groeverand, vraagt uiteraard bijzondere aandacht. Immers de groevewand is het unieke sellingpoint. Het is het uitzicht op de natuur in de groeve en het hart van het gebied. Kwaliteit staat hier dus voorop.

Er wordt een opvangvoorziening gerealiseerd voor kwelwater dat vanuit de Maas een weg zoekt richting de groeve. Dit wordt op een attractieve kwalitatief zeer hoogwaardige manier vormgegeven (stromend water).

Natuurmonumenten heeft aangegeven dat zij dit gebied (nadat het in haar eigendom is gekomen) in erfpacht wil geven aan de Ontwikkelingsmaatschappij.

Funcities

Deelzone creatieve bedrijvigheid

In deze deelzone kunnen bedrijven gevestigd worden in de categorieën 1, 2 en 3 van de Wet milieubeheer. Uitgegaan wordt van functies gerelateerd aan activiteiten op het ENCI-bedrijventerrein, zoals industriële businesscentra, R&D-activiteiten, businesscentra met een flex-spaceconcept, ruimte voor creatieve beroepen in de vorm van ateliers en ruimte voor ambachtelijke beroepen (à la AINSI), hotels met restaurants terrassen en uitzichtpunten. Aan een hotel kan een natuurhistorisch museum of andere natuureducatieve functie worden gekoppeld. Hoe dan ook moet een hotel een aanvulling betekenen op het bestaande aanbod in Maastricht.

Deelzone informatie/recreatie/toerisme/wellness

In deze deelzone kunnen economische functies als horecaterrassen met uitzichtpunten, een terrein voor sport- en outdooractiviteiten met bijbehorende (wellness-)accommodatie en ruimte voor culturele functies worden gerealiseerd. In de rand van de groeve ligt het accent op functies als restaurants/terrassen/theetuinen, scoutinggebouw, informatiecentra en voorzieningen bij start- en eindpunt voor wandelen, fietsen, etc.

Beleving van de zone

De overgangszone is de scharnier tussen de natuur in de groeve en het bedrijventerrein ENCI. De overgangszone is een zeer aantrekkelijk vormgegeven strook met veel groen, die het bedrijventerrein ENCI en de groeve met het omringende natuurpark zodanig met elkaar verbindt dat de industriële activiteiten van het bedrijventerrein bijna als natuurlijk worden ervaren. Men moet zich het beeld voorstellen van een (industriële) stadspark in een natuurpark.

De overgangszone heeft verschillende hoogteniveaus. Die 'etages' staan borg voor een vrij uitzicht op en optimale beleving van de groeve en de steilwanden. Dit is een unieke sellingpoint. Het spreekt tot de verbeelding. Een dergelijke beleving is – zo verwoordde Jo Coenen het tijdens de presentatie van de ENCI 24-uurssessie op 8 oktober 2008 in het Gouvernement – “in de wijde omtrek niet voorhanden”.

Beleving van gebouwen

Aan nieuwe gebouwen op het ENCI terrein en in de overgangszone worden hoge eisen gesteld vanuit architectuur. In het nog op te stellen stedenbouwkundig plan zullen de stedenbouwkundige beeld- en kwaliteitseisen strak worden geformuleerd en op basis van dit plan zullen zij consequent worden bewaakt en toegepast. Dit plan zal mede als basis dienen voor de herziening van het bestemmingsplan St. Pietersberg/Jekerdal/Cannerberg, waarmee in 2010 een start wordt gemaakt. Nieuwbouw en industrieel erfgoed zullen in elkaars nabijheid vertrouwdheid en eigentijdse beleving moeten oproepen. Gebouwen mogen niet het gevoel en beleving oproepen dat men van de ene zone in de andere zone terecht komt; het gebied moet voelen als één. Dit wordt de centrale opgave. Gebouwen moeten een ‘groene’ uitstraling krijgen. Dit kan door daken te bedekken met vegetatie en door te zorgen voor een rijk begroeide omgeving.

Duurzaamheid en energieambities

Gebouwen moeten zeer energiezuinig zijn; liefst energie produceren. Voordat met de bouw van een object gestart wordt, wordt het ontwerp langs de duurzaamheidsmeetlat BREEAM gelegd en na oplevering dient elk gebouw volgens de BREEAM-systematiek te worden gecertificeerd. De gebouwen in de overgangszone zullen behoren tot de 50% beste BREEAM-gecertificeerde gebouwen².

Afwerkingsniveau basispakket

HC-ENCI zal zorgdragen voor het bouwrijp opleveren van de overgangszone. Ook zal er een ontsluitingsweg en een tijdelijke parkeerplaats aan de zuidzijde van de overgangszone worden aangelegd. Verder zal HC-ENCI een halfverhard wandel/flaneerpad met verlichting worden aangelegd en zullen de steile wanden afgeschermd worden door een houten hekwerk. De overgangszone is daarmee vanaf de opening een aantrekkelijk en toegankelijk gebied voor genietters van natuur. Dit afwerkingsniveau garandeert ook dat de verdere ontwikkeling kan starten zonder grote aanvangsinvesteringen door de Ontwikkelingsmaatschappij.

² Hoewel BREEAM op het moment van schrijven nog geen alom aanvaarde systematiek is, lijkt de ontwikkeling wel die kant op te gaan. Mocht te zijner tijd een andere methode breder worden gehanteerd, dan kan de keuze worden gemaakt om die voortaan toe te passen.

2.2.2. Toekomstige toevoegingen overgangszone

Het basispakket biedt een unieke basis voor toekomstige toevoegingen door de Ontwikkelingsmaatschappij. Het gebied is immers bouwrijp gemaakt door HC-ENCI, ontsloten en grondkosten van in elk geval het overgangsdeel op het bedrijventerrein zijn minimaal door de aankoop van grond tegen een symbolisch bedrag. Samen met de unieke locatie kan de ontwikkeling met vertrouwen tegemoet gezien worden.

De Ontwikkelingsmaatschappij zal spoedig na haar oprichting starten met het maken van een Uitwerkingsplan Overgangszone met daarin een *business case*, een marktbenaderingsstrategie, een stedenbouwkundige uitwerking van de overgangszone (met beeldkwaliteitsplan), een inrichtingsplan met een schetsontwerp voor de grote voorzieningen (definitieve parkeervoorziening) en een investerings- en exploitatiebegroting.

Op basis hiervan zal de maatschappij starten met de gebiedsontwikkeling.

2.3. Bedrijventerrein ENCI

De transformatie van het bedrijventerrein is nu reeds begonnen. HC-ENCI is actief op zoek naar huurders voor niet gebruikte delen van haar bedrijventerrein. De beschikbaarheid van kaden, goede infrastructuur en grote bedrijfshallen is daarbij een pluspunt.

Ook ná beëindiging van de klinkerproductie – oven 8 zal uiterlijk in 2019 uit productie worden genomen – zal ENCI op de huidige locatie cement blijven produceren en de handels, logistieke & distributieve functies met de daaraan gekoppelde laboratorium- en kantoorfaciliteiten blijven uitoefenen. ENCI zal hiervoor 11 ha bedrijventerrein nodig hebben. Dit betekent dat in principe 22 ha bruto voor de externe markt beschikbaar zijn en komen. ENCI wil kantoren, hallen, terreinen en parkeerfaciliteiten niet verkopen, maar uitsluitend verhuren (huurovereenkomst of erfpacht).

ENCI wil een transformatie van haar terrein naar een campus van kennisgestuurde industrie en services, passend binnen het thema 'toekomstig bouwen'. Dit transformatieproces zal enige decennia vergen.

Uitgangspunten bedrijventerrein

Bij de ontwikkeling van plannen voor transformatie van het bedrijventerrein zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het terrein blijft in eigendom van HC-ENCI en HC-ENCI blijft op een deel van het terrein cementproducten maken;
- De transformatie is gericht op innovatie, duurzaamheid en toegevoegde waarde voor de stad (werkgelegenheid, diversificatie van productie) en HC-ENCI
- Nieuwe gebruikers moeten passen in het profiel dat HC-ENCI én de gemeente Maastricht gemeenschappelijk hebben gedefinieerd;
- De milieugebruiksruimte zal verlaagd worden en het terrein wordt gezoneerd waarbij minder overlast en uitstoot centraal staat;
- Openstelling van het bedrijventerrein vindt plaats na sluiting van oven 8

De markt voor bedrijventerreinen

De markt voor bedrijventerreinen in Maastricht is momenteel niet gunstig en het bedrijventerrein HC-ENCI draagt nu reeds bij aan het overschot. Ontwikkeling van het bedrijventerrein moet dan ook met beleid plaatsvinden. Er worden alleen bedrijven gezocht die elders niet of moeilijk geplaatst kunnen worden.

Dit heeft geleid tot een profielkeuze voor het bedrijventerrein, nl. het profiel “het toekomstige bouwen”. Dit profiel gaat uit van innovatieve bedrijven gericht op bouwstoffen en bouwtechnieken en duurzame productie, die specifiek op zoek zijn naar de laad en losfaciliteiten aan de Maas, grote hallen en/of de specifieke zware ondergrondse infrastructuur op het terrein. Ook de technische of commerciële afhankelijkheid van de cementproductie kan een reden zijn voor vestiging op het bedrijventerrein.

Dat op het bedrijventerrein van ENCI op korte termijn 6 ha bedrijventerrein beschikbaar komt, voor met name bedrijven in de categorie 5, die watergebonden zijn, geeft een extra impuls voor de stad Maastricht, zonder dat er sprake is van concurrerend aanbod. Het ENCI-terrein zou bovendien een zeer goede bijdrage kunnen leveren aan de revitaliseringoperatie voor bedrijventerreinen in Maastricht.

In bijlage 3 worden de soorten bedrijven die in aanmerking kunnen komen voor vestiging opgesomd.

Het basispakket

Het basispakket voor het bedrijventerrein bestaat niet zozeer uit een oplevering van een gemaakt en ingericht gebied (zoals de groeve), maar uit een set afspraken die het kader zijn voor de transformatie op het bedrijventerrein.

Met deze afspraken kan de transformatie van start gaan waarbij HC-ENCI als eigenaar van het bedrijventerrein de trekker zal zijn. Gemeente en provincie zullen HC-ENCI waar mogelijk ondersteunen.

Hieronder worden de afspraken uit het basispakket weergegeven.

Omvang en indeling

Het bedrijventerrein ENCI wordt in dit PvT ingedeeld in 5 zones, te vinden op de onderstaande kaart:



Zone maalbedrijf ENCI (in lichtgrijs weergegeven)

Deze zone omvat 11 ha en is bestemd voor het maalbedrijf en alle daarbij behorende functies (zoals technische dienst, distributie, handelsactiviteiten, etc). In deze zone ligt ook het kantorengedouw van HC-ENCI. Een deel van dit kantorengedouw zal beschikbaar worden gesteld voor andere bedrijven. Milieucategorie 5.

Zone cementgebonden activiteiten en groene maakindustrie (in paars aangegeven)

De zone omvat ca 8 ha en is primair bedoeld voor het huisvesten van cementgerelateerde activiteiten. Hierbij moet gedacht worden aan industriële activiteiten die cement gebruiken om een eindproduct te maken. Duurzaamheid, C2C, nieuwe vormen van energie uit biomassa, wind, water en zon staan centraal in

activiteiten van wat wordt genoemd de ‘nieuwe groene maakindustrie’.
Milieucategorie 5.

Zone handelsactiviteiten (in donkerblauw aangegeven)

Deze zone is ca 6 ha. een specifiek bedoeld voor het huisvesten van functies, die betrekking hebben op handelsactiviteiten in (minerale) grondstoffen.

Milieucategorie 5.

Zone ovengebied (in licht blauw weergegeven)

Deze zone is ca 9 ha groot en sluit aan op de overgangszone. Tot de sluiting van de oven blijft dit terrein bestemd voor het maken van klinker. Daarna zal de zone worden herontwikkeld met activiteiten gericht op bedrijfsfuncties elders op het bedrijventerrein binnen het thema van ‘Het toekomstige bouwen’. De zone moet een smeltkroes worden van economische en creatieve functies, van maak- en denkfuncties, inspannings- en ontspanningsfuncties. In de komende jaren zal nagedacht worden over een nieuwe recreatieve of historische functie voor de gesloten oven en de schoorsteen. Milieucategorie 3 en 4.

Zone kadegebied (in oranje weergegeven)

Deze zone is 3,3 ha. De ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein terrein zal steeds ook gericht moeten zijn op het gebruik van de kade/watergebonden bedrijvigheid. In de toekomst zal mogelijk ook door derden in laad- en losfaciliteiten geïnvesteerd worden.

Gridstructuur

Voor de huidige en toekomstige gebiedsontwikkeling wordt de aanwezige gridstructuur aangehouden. Zij bepaalt de indeling van het terrein. Eventuele nieuwe infrastructuur zal vanuit de gridstructuur worden doorgetrokken. Zo er al een wens zou bestaan het terrein anders in te delen, betekent loslaten van het grid of het doorkruisen ervan, een enorme kostenpost voor het omleggen van kabels en leidingen.

Toegang terrein

Het bedrijventerrein is tot de sluiting van oven 8 niet openbaar toegankelijk. Na sluiting van de oven komen de terreinen in dit gebied voor de markt beschikbaar. De openstelling en de beveiliging van het terrein worden op dat moment opnieuw georganiseerd. Het bedrijventerrein zal ontsloten worden via een aantrekkelijke en uitnodigende Centrale Allée die kwaliteit uitstraalt. Hoe dit tracé exact komt te lopen, zal bij het maken van het stedenbouwkundig plan voor de overgangszone worden bepaald.

Milieu-effecten na transformatie

Uitgangspunt bij de transformatie van het bedrijventerrein is dat de feitelijk in gebruik zijnde milieugebruiksruimte verder zal afnemen. Als leidend principe is genomen dat de milieuruimte die oven 8 nu inneemt, in toekomst maar gedeeltelijk mag worden gebruikt. In bijlage 4 is dit principe verder uitgewerkt.

Aanpak milieu-effecten tijdens transformatie

In het kader van de planvorming is door adviesbureau MOB te Nijmegen een inventarisatie gemaakt van de milieusituatie rond HC-ENCI. Ondanks het karakter

van een snelle bureaustudie, heeft deze studie veel nuttige informatie (en vooral overzicht) opgeleverd die inmiddels in de milieuvergunningverlening reeds een plaats heeft gekregen. In die zin is de transformatie ook hier reeds begonnen.

Naast de maatregelen die in de vergunning zijn opgenomen, zal HC-ENCI ook nog aanvullende maatregelen nemen. Daarbij is uiteraard wel gekeken dat er nog slechts een relatief korte productietijd te gaan is waardoor de afschrijving van materiaal slechts over een paar jaar kan worden uitgesmeerd.

Ter beperking van de uitstoot van stikstofoxiden en (fijn)stof neemt ENCI een aantal maatregelen, die daarmee deel uitmaken van dit Plan van Transformatie. Het zijn maatregelen die verder gaan dan de eisen die de milieuvergunning aan het bedrijf stelt. Samengevat gaat het om de volgende maatregelen:

- Het wagenpark zal uiterlijk in 2012 voldoen aan de euro 5 norm
- Vervanging van (stof)filter in cementmolen in 2010
- Installatie van Low-NOx brander in 2010

Toelaatbaarheid van bedrijven op het ENCI-terrein

Primair voor ENCI is een ongestoord proces voor de productie van klinker en cement. De consequentie hiervan is dat bedrijven die zich op het terrein willen vestigen aan een aantal randvoorwaarden moeten voldoen. ENCI zal deze als eigenaar/verhuurder toepassen. Verder moet het bedrijf voldoen aan het gestelde profiel (zie hiervoor). De randvoorwaarden die door HC-ENCI en gemeente Maastricht zijn opgesteld, staan in bijlage 4 vermeld.

Bij een negatieve score op één of meer van de criteria uit de tabel in bijlage 4, zal ENCI het bedrijf weigeren. Bij een positieve score zal ENCI in overleg met de gemeente Maastricht beslissen over de toelating voordat de juridische procedures worden gestart om vergunningen te verkrijgen. ENCI, de gemeente Maastricht en de NV industriebank LIOF zullen in een op te starten acquisitieoverleg de hiervoor genoemde randvoorwaarden hanteren.

Bedrijventerrein in relatie tot haar omgeving

Het bedrijventerrein moet in een breder verband worden gezien, namelijk in relatie tot de overgangszone en de groeve. De ENCI-groeve wordt nu ervaren als een zeer belangrijke toevoeging aan de natuur en natuurbeleving. Op dezelfde wijze moet van het ogenschijnlijk nadeel van het bedrijventerrein een voordeel worden gemaakt. Dit stelt hoge eisen aan de stedenbouwkundige invulling. Er zal één stedenbouwkundig plan gemaakt worden voor bedrijventerrein én overgangszone. Hier ligt een eerste belangrijke taak voor de Ontwikkelingsmaatschappij.

Behoud industrieel erfgoed

Nieuwbouw en industrieel erfgoed zullen in elkaars nabijheid vertrouwdheid en eigentijdse beleving moeten oproepen. Gebouwen mogen niet het gevoel en de beleving oproepen dat men van de ene zone in de andere zone terecht komt. Het gebied moet voelen als één. Eén aaneengesloten gebied met veel groen. Een gebied dat zeer aangenaam aanvoelt en waar men zich direct thuis voelt. Een gebied waar men graag wil werken. Een gebied dat uitdaagt en inspireert. Dit te vertalen in

ruimte, gebouwen en materiaalkeuze is dé opgave. HC-ENCI zal, als eigenaar van het terrein, hiervoor zorgdragen.

Duurzaamheid en Energie-ambities

Gebouwen moeten zeer energiezuinig zijn; liefst energie produceren. Voordat met de bouw van een object gestart wordt, wordt het ontwerp onderworpen aan de duurzaamheidsmeetlat BREEAM en na oplevering dient elk gebouw volgens de BREEAM-systematiek te worden gecertificeerd (zie ook het duurzaamheidsbeleid in de overgangszone). Duurzaamheid staat centraal in het beleid van HeidelbergCement Group. De technische kennis van verschillende experts van Heidelberg Technology Center (HTC) en van ENCI kunnen voor een extra toegevoegde waarde zorgen.

2.4. Verbindingen en ontsluiting gebied

Goede verbindingen en een goede ontsluiting is cruciaal voor de transformatie. Als de groeve en de overgangszone niet toegankelijk zijn en niet opgenomen zijn in een groter netwerk, dan zal er geen ontwikkeling plaatsvinden. Goede verbindingen hebben ook een meerwaarde buiten het ENCI-gebied. Door de verknoping van het ENCI-gebied aan de omgeving ontstaat er een grotere aantrekkingskracht van het gehele gebied rond de St. Pieterberg.

Het basispakket

Belangrijk knelpunt in de ontsluiting van het gebied en met name de Overgangszone is de ligging van het (afgesloten) bedrijventerrein. Deze vormt als het ware 'een kurk op de fles'.

Om dit knelpunt op te lossen, zal HC-ENCI een weg aan de zuidzijde van het bedrijventerrein (onder langs de Observant) aanleggen die aansluit op de groeve en de Overgangszone. Naast de Overgangszone zal ook een parkeerterrein worden aangelegd. Na sluiting van oven 8 zal HC-ENCI een Centrale Allée realiseren over het bedrijventerrein richting de Overgangszone. Daarmee wordt het gehele ENCI-gebied goed toegankelijk en verbonden met de Lage Kanaaldijk.

In de Overgangszone wordt een halfverhard pad aangelegd voor langzaamverkeer en bestemmingsverkeer. Daarmee wordt de Overgangszone ook goed ontsloten.

De groeve wordt goed ontsloten door het aanleggen van diverse toegangen, trappen en halfverharde paden. Een goede aansluiting op het bestaande netwerk van paden en voorzieningen is daarbij zeer wenselijk. Dit zal aan bod komen in het eindplan.

Toekomstige toevoegingen

Het projectgebied is goed bereikbaar over de weg. Uitvoering van het PvT kan leiden tot extra verkeer op de Kennedybrug en de Maasboulevard. Om dit te voorkomen, evenals bijkomende overschrijding van de geluidsnormen en stofconcentraties te is het nodig dat alternatieven voor autoverkeer worden benut. De gemeente en provincie zullen in overleg met Veolia en TEC gaan om de busverbindingen te verbeteren zodra de verkeersontwikkelingen dat noodzakelijk maken.

De mogelijkheden voor fietsverkeer naar het gebied moeten worden opgewaardeerd: verbetering fietspad aan de Maas, bewegwijzering en voorrangsregelingen in combinatie met goede voorzieningen in het gebied, zoals stallingen en fietspaden.

Buiten het plangebied zijn op enkele plekken nog (beperkt) aanvullende paden nodig of herstel/verbetering van bestaande paden. Hetzelfde geldt voor bewegwijzering en kleine voorzieningen als hekwerken en fietsenstallinge). Gezien het belang hiervan voor het succes van de Overgangszone zal de Ontwikkelingsmaatschappij de diverse eigenaren hiervoor benaderen.

Er is ook ruimte in de plannen voor verbindingen over water (watertaxi naar de Hoogenweerth, aanlegmogelijkheid voor rondvaart vanuit Maastricht en een Hangbrug over het Albertkanaal). Hiervoor zal particulier initiatief worden benaderd door de gemeente Maastricht en overleg met Waalse overheden worden gestart door de overheidspartijen in samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij.

3. Sociaal-economische impuls

Het Plan van Transformatie zorgt voor een sociaal-economische impuls aan het gebied. Maastricht krijgt er een bijzonder aantrekkelijk en goed toegankelijk gebied bij aan de rand van de stad. Verder worden bestaande cultuurhistorische elementen (de historische hoeves, de Observant) opgenomen in een groter verband en komen daardoor minder geïsoleerd te liggen. Dit biedt kansen voor recreatie en werkgelegenheid.

In de ontwikkeling van het Plan van Transformatie is specifiek gekeken naar de effecten op werkgelegenheid in de overgangszone en op het bedrijventerrein. Hieronder wordt de inschatting weergegeven van de werkgelegenheid in de situatie dat de overgangszone gevuld wordt met het geplande vastgoedprogramma en het bedrijventerrein succesvol transformeert. Deze inschattingen van de potentiële werkgelegenheid zijn conservatieve inschattingen.

3.1. Overgangszone

Werkgelegenheidsimpuls

Het aantal arbeidsplaatsen per ha is vanwege de diversificatie horeca/toerisme, zakelijke dienstverlening en industrie niet in één getal te vatten. Volgens REBIS de Monitor Limburgse Bedrijventerreinen en Dienstenlocaties (december 2008) varieert voor de regio Maastricht en Mergelland het aantal arbeidsplaatsen per ha tussen de 40 voor de industrie, 50 voor de zakelijke dienstverlening en 70 voor horeca. De potentiële nieuwe werkgelegenheid bedraagt minimaal: $2,7 \text{ ha} \times 40 \text{ arbeidsplaatsen/ha} = 108 \text{ arbeidsplaatsen}$.

Investeringsimpuls

De overgangszone biedt een potentieel van 23.925 m² vloeroppervlak voor recreatie/toerisme en hoogwaardige werkgelegenheid. Dit levert een investeringsvolume van € 47.850.000 op uitgaande van stichtingskosten van € 2000 per m² (prijspeil 2009).

3.2. Bedrijventerrein

Werkgelegenheidsimpuls

Het aantal arbeidsplaatsen per ha is vanwege de diversificatie industrie, handel en zakelijke dienstverlening niet in één getal te vatten. Volgens REBIS, de Monitor Limburgse Bedrijventerreinen en Dienstenlocaties (december 2008), varieert voor de regio Maastricht en Mergelland het aantal arbeidsplaatsen per ha tussen de 40 voor de industrie, 50 voor de zakelijke dienstverlening. Omdat er in de industrie al vele jaren een ontwikkeling is om met steeds minder mensen steeds meer goederen te produceren, wordt voor de toekomst niet meer uitgegaan van de 40-50 arbeidsplaatsen per ha. Gekozen wordt voor de aanname van 25 arbeidsplaatsen per ha. De potentiële minimale nieuwe werkgelegenheid bedraagt $22 \text{ ha} \times 25 \text{ arbeidsplaatsen} = 550 \text{ additionele arbeidsplaatsen}$.

Investeringskosten en investeringsimpuls

Tot 2020 worden geen belangrijke investeringsbesluiten door ENCI verwacht. Tot sloop van een aantal nog aan te wijzen gebouwen (bv bassins, opslagtank oud ketelhuis, romney loodsen) wordt overgegaan als een concrete investeerder zich

heeft gemeld en de contracten zijn gesloten. De potentiële investeringsimpuls zal liggen tussen de € 55.000.000 en € 275.000.000. Als rekeneenheid is genomen de investeringskosten per arbeidsplaats, variërend van minimaal € 100.000 tot € 1.000.000 of meer. In het kader van de doorrekening in het PvT wordt uitgegaan van € 500.000 per arbeidsplaats.

3.3. Positie bestaande werknemers HC-ENCI

In essentie komt de positie van de bestaande werknemers van HC-ENCI hier op neer:

- Door de langere productietijd wordt de werkgelegenheid bij de ENCI-vestiging langer gegarandeerd. Voor een aantal oudere werknemers betekent dat zij tot aan hun (pre-)pensioen kunnen werken bij ENCI.
- Een deel van de werknemers kan in de nieuwe situatie (zonder groeve en oven) blijven werken in de cementmaaldery.
- Er is een sociaal plan bij ENCI waarbij het geleiden van werk naar werk, omscholen, etc een belangrijke onderdeel zijn.
- Voor nieuwe bedrijven op het bedrijventerrein geldt als vestigingseis dat zij bij vacatures voorrang moeten geven aan ENCI-medewerkers.

Na de sluiting van de oven en de groeve gaat het naar verwachting nog om enkele tientallen medewerkers die via bovenstaande trajecten aan werk moeten worden geholpen.

4. De Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied

Om de ontwikkeling, beheer en exploitatie van de overgangszone uit te voeren, zal er een Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied, worden opricht door de Provincie Limburg (of een partij namens haar), de gemeente Maastricht en ENCI.

De opdracht aan de Ontwikkelingsmaatschappij is om de realisatie van het Plan van Transformatie en de samenwerkingsovereenkomst vorm te geven.

Zij heeft primair als doel financiële middelen genereren ter verbetering van de inrichting en exploitatie van de groeve, met het oogmerk de ecologische, culturele en educatieve waarde van het gebied te versterken. Daarnaast moet de Ontwikkelingsmaatschappij concrete activiteiten en initiatieven op deze gebieden stimuleren en, waar mogelijk, ondersteunen. De Ontwikkelingsmaatschappij moet fungeren als de motor achter de transformatie. De Ontwikkelingsmaatschappij richt zich daarbij vooralsnog op de onderwerpen die in de paragrafen 2.1.3. (toekomstige toevoegingen groeve) en 2.2.2. (toekomstige toevoegingen overgangszone) worden genoemd. Na oprichting wordt één en ander verder uitgewerkt in een Uitwerkingsplan.

De vertegenwoordigers van de overheden in de Ontwikkelingsmaatschappij zien er op toe dat zij zich bij de uitoefening van haar opdracht voldoende rekenschap geeft van het publieke belang in het ENCI-gebied.

De Ontwikkelingsmaatschappij zorgt ook voor het inrichten en uitgeven van de terreinen van de overgangszone. Het is uitdrukkelijk niet de taak van de Ontwikkelingsmaatschappij om te gaan optreden als risicodragende ontwikkelaar en belegger. De Ontwikkelingsmaatschappij fungeert als een grondbedrijf. Zij stelt bouwrijpe kavels onder nader uit te werken (financiële) voorwaarden ter beschikking aan marktpartijen. Het ontwikkelen en exploiteren van gebouwen in de overgangszone is een zaak van aan te trekken private en publieke investeerders.

Het bestuur van de stichting Ontwikkelingsmaatschappij zal in elk geval worden gevormd door een vertegenwoordiger van of namens Provincie, Gemeente Maastricht en ENCI. Natuurmonumenten en de 'omgeving' worden van harte uitgenodigd om deel te nemen aan het bestuur.. De bestuursleden krijgen de opdracht om gezamenlijk een onafhankelijk voorzitter te zoeken.

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden van de directie worden door het bestuur vastgelegd in een directiestatuut. ENCI heeft aangeboden om tot 2025 het management van de Ontwikkelingsmaatschappij mogelijk te maken en huisvesting in haar kantoor om niet aan te bieden.

De gemeente Maastricht, provincie Limburg en HC-ENCI zullen de Ontwikkelingsmaatschappij op basis van een ingediende begroting voorzien van een startkapitaal in de vorm van lening (zie paragraaf 6.2)..

5. Fasering uitvoering

5.1. Einde winning en klinkerproductie

Het groeveontwerp van dit PvT leidt ertoe dat ENCI medio 2018 de nog beschikbare hoeveelheid kalksteen in de groeve heeft gewonnen. Op basis daarvan wordt de afspraak gemaakt dat ENCI de commerciële winning van kalksteen (en andere delfstoffen) zal beëindigen op uiterlijk 1 juli 2018.

Omdat er dan nog een beperkte voorraad kalksteen in opslag aanwezig is voor de klinkerproductie, en er ook bij de afwerking van de groeve nog beperkte hoeveelheden kalksteen beschikbaar komen, zal de oven niet direct na 1 juli 2018 uit productie worden genomen.

Tussen 1 juli 2018 en 1 juli 2019 mag de oven nog gedurende een periode van maximaal 90 dagen, in maximaal 2 niet-aaneengesloten perioden in bedrijf zijn. Deze ENCI kan deze perioden in functie van een optimale bedrijfsvoering zelf kiezen.

5.2. Fasering uitvoering

In onderstaande tabel staan de verschillende werkzaamheden in de tijd.

Jaar	Groeve	Overgangszone	Bedrijventerrein
2010	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Oehoevallei opknappen; - Kalkgraslanden op silex aanleggen; - Vrijmaken groeverand van populieren; - Uitzichtspunten rand groeve maken; - Observant: vrijmaken top; maken uitkijktoren; verbindingspaden aanleggen, overdracht grond, start beheer; - Eindplan groeve. <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Start activiteitenprogramma. - Locatiebepaling uitgehakt 'icoon'; - Onderzoek aansluiting AINSI. 	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aanleg zuidelijke toegangsweg en tijdelijke parkeerplaats. - Inbreng grond HC-ENCI. - Oprichting Ontwikkelingsmaatschappij. - Uitwerkingsplan Overgangszone. 	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Milieu-investeringen installaties; - Vestigen recht van weg per 2019; - Start Parkmanagement; - Start Toelatingscommissie; - Start opleidingsplan. <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Start verhuur delen terrein.
2011	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schuine hellingen maken aan noordzijde groeve. - Kalkgraslanden op oorspronkelijke kalk maken. 	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bouwrijp maken overgangszone. - Aanleg ondergrondse voorzieningen - Met silex ingewalste weg en lantaarnpalen maken. - Houten hekwerk bij groeverand maken - Afzetting naar bedrijventerrein <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Uitgifte kavels; - Aanleg permanente parkeervoorziening. 	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Milieu-investeringen voertuigen; <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>
2012	<ul style="list-style-type: none"> - Aanleg en opknappen paden in groeve. - Hekwerken maken. - Trappen/toegangen maken waar mogelijk 		
2013	<ul style="list-style-type: none"> - Overdracht groevedelen die niet meer in productie zijn en start beheer. <p>Ontwikkelingsrichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Activiteitenprogramma; - Uitvoering 'icoon'; - Architectonische toevoegingen; - Verbindingen met omgeving; - Scharkgroeve toegankelijk. 		
2014			
Vóór 2015	Bepalen voortgang en zonodig overeenkomen nadere garantstellingen voor Basispakket.		
2018	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Einde commerciële winning <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>	<p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Laatste klinkerproductie en sluiting oven; - Baangarantie vaste ENCI-medewerkers; - Inrichting Centrale Allée. <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>
2019	<p>Basispakket:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eindafwerking centrale deel van de groeve; - Overdracht centrale deel van de groeve en start beheer; - Restant trappen/hekken/toegangen. <p>Ontwikkelingsrichting voortgezet</p>		

6. Financiële aspecten transformatie

Het transformatieproces is in twee fasen verdeeld:

1. Het basispakket. Dit is een afgebakend en overzienbare component die naar financiën vertaald kan worden. Hierover kunnen dan ook (financiële) afspraken worden gemaakt waarbij HC-ENCI in het kader van de afwerkingsverplichtingen de belangrijkste drager van kosten zal zijn;
2. Toekomstige ontwikkelingen. Het verder ontwikkelen van met name de Overgangszone is een fase die een grote mate van (financiële) onzekerheid met zich meebrengt. De ontwikkeling van de overgangszone is immers een langjarig proces dat sterk afhankelijk zal zijn van (wijzigende) marktomstandigheden.

De verdere ontwikkeling van de Overgangszone is een kwestie van constructief en intensief samenwerken tussen de deelnemende partijen waarbij ook investeren in werkkapitaal bij voorbaat niet moet worden uitgesloten. Daarover zullen in partijen in de komende jaren overleg voeren. Er wordt een ontwikkelmodel voorgestaan waarbij stapsgewijs wordt gewerkt om financiële risico's overzienbaar te houden.

In de navolgende paragrafen worden de bovenstaande principes verder uitgewerkt. In bijlage 5 worden de voorzieningen die ENCI in het kader van het basispakket zal opleveren, nader gespecificeerd.

6.1. Oplevering basispakket

Oplevering groeve

ENCI is (financieel) verantwoordelijk voor de afwerking van de ruwbouw van de groeve conform dit Plan van Transformatie en zal deze ruwbouw voor eigen rekening opleveren. Onder ruwbouw worden ook afrasteringen, hekwerken en de recreatieve voorzieningen als trappen, paden en uitzichtspunten verstaan (zie ook bijlage 5).

In de oplevering is ook begrepen: uitdunnen in de Oehoevallei, uitdunnen van de groeve-rand en de top van Observant vrijmaken van bos en toegankelijk maken

Gekapitaliseerd zal HC-ENCI voor circa 5 miljoen euro aan werken uitvoeren voor de oplevering van de groeve.

Afwerkingsniveau

Bij de realisatie van de voorzieningen wordt een sober, veilig en doelmatig kwaliteitsniveau nagestreefd. Paden zijn bijvoorbeeld afgewerkt met ingewalste silex, hekwerken bij trappen en uitzichtspunten zijn van ruwhout (bij voorkeur Europees hardhout vanwege duurzaamheid).

De (architectonisch) hoogwaardige uitzichtpunten, kwalitatief betere materialen bij het maken van trappen, toegangspaden, maar ook bouwkundige voorzieningen

zoals fietsenstallingen behoren tot de verantwoordelijkheid van de Ontwikkelingsmaatschappij zodra er sprake is van baten uit de Overgangszone.

Het eindplan als kader voor voorzieningen

De hiervoor genoemde voorzieningen dienen te voldoen aan dit Plan van Transformatie. De exacte positionering en dimensionering nog verder moeten worden uitgewerkt. Dit zal in het kader van het wettelijk verplichte eindplan worden gedaan. Het eindplan is na vaststelling door de provincie het formele toetsingskader voor de groeve-afwerking inclusief de voorzieningen.

Gelet op het belang van dit eindplan voor de kwaliteit van de groeve, dient dit eindplan in nauw overleg met natuurmonumenten en de gemeente Maastricht te worden opgesteld. De betrokkenheid van de gemeente is nodig om een goede aansluiting van de paden, uitzichtspunten en trappen op de bestaande paden en andere voorzieningen rond de groeve te garanderen.

Onderhoud

Tot de overdracht van de groeve (of delen van de groeve) is HC-ENCI verantwoordelijk voor het onderhoud van de groeve en de voorzieningen.

Oplevering van de Overgangszone

De Overgangszone zal door HC-ENCI in 'ruwbouw' opgeleverd worden. Daarmee is een goede start van de ontwikkeling in deze zone voorzien. HC-ENCI zal ten eerste haar grond in de Overgangszone voor een symbolisch bedrag inbrengen. Daarnaast zal HC-ENCI vanaf de Lage Kanaaldijk een halfverharde zuidelijke toegangsweg naar Observant, groeve en overgangszone maken en halfverhard parkeerterrein aanleggen. Ook wordt de Overgangszone bouwrijp opgeleverd met een halfverhard pad en houten afzetting op de groeverand (zie ook bijlage 5).

Met bovenstaande maatregelen investeert HC-ENCI circa 1,6 miljoen euro in de Overgangszone en 0,6 miljoen euro in de ontsluiting van deze zone en de Observant.

Overige toezeggingen van HC-ENCI

Met bovenstaande ruwbouw wordt een goede, maar sobere en doelmatige basisinrichting geleverd. Daarmee kunnen de eerste investeerders worden aangetrokken.

De ambitie is echter om op termijn een hoogwaardiger inrichting te realiseren met architectonische elementen (zoals uitzichtplatforms), groenvoorzieningen en een verdekte ondergrondse parkeervoorziening. HC-ENCI is bereid om in de vorm van 'werk-met-werk' bij te dragen aan de realisatie. De Ontwikkelingsmaatschappij zal e.e.a. verder uitwerken in het Uitwerkingsplan Overgangszone en vervolgens met HC-ENCI afspraken maken over haar bijdrage.

Naast het opleveren van de ruwbouw zal HC-ENCI tot 2025 ook nog voor eigen rekening de directie van de Ontwikkelingsmaatschappij en de huisvesting van de directie leveren.

6.2. Exploitatie

Groeve

De exploitatie van de groeve is de verantwoordelijkheid van de grondeigenaar. Tot overdracht van groeve of delen daarvan is dat HC-ENCI. Na overdracht van de groeve of delen daarvan aan Natuurmonumenten is dit dus Natuurmonumenten.

Bij de exploitatie van de groeve kunnen toekomstige baten van de ontwikkeling van de Overgangszone ingezet worden. De aanwending van de mogelijke baten van de Overgangszone zal in goed overleg tussen Ontwikkelingsmaatschappij en Natuurmonumenten plaatsvinden.

Overgangszone

ENCI zal de gronden die haar eigendom zijn en die liggen in de overgangszone, in eigendom overdragen aan de Ontwikkelingsmaatschappij voor € 1,-. ENCI zal de gronden die haar eigendom zijn en die in de groeve liggen en deel gaan uitmaken van de overgangszone naar verwachting rechtstreeks aan de Ontwikkelingsmaatschappij in erfpacht ter beschikking stellen³. Looptijd erfpacht overeenkomst 50 jaren. Erfpachtcanon € 1,-. Voor deze constructie is gekozen om latere doorlevering van de groeve aan de Provincie, die de groeve volgens de overeenkomst van 8 februari 1995 moet doorleveren aan de Vereniging Natuurmonumenten, niet te compliceren.

Na overdracht van de gronden door HC-ENCI aan de Ontwikkelingsmaatschappij, is deze stichting verantwoordelijk voor beheer, onderhoud en exploitatie. Het basispakket, samen met de lage grondkosten garandeert een goede basis voor succesvolle exploitatie.

Bij de exploitatie zal de Ontwikkelingsmaatschappij een verantwoord risico-profiel aanhouden door stapsgewijze investeringen. Alleen op basis van concrete initiatieven van investeerders zullen er gefaseerd en verantwoord plankosten worden gemaakt en zullen deze kosten zo snel mogelijk ten laste van de investeringen worden gebracht.

Om de Ontwikkelingsmaatschappij op korte termijn voorvarend van start te kunnen laten gaan, is het nodig om de Ontwikkelingsmaatschappij een bescheiden startkapitaal te bieden om de volgende kosten te dekken:

1. Oprichtingskosten van de Ontwikkelingsmaatschappij;
2. (Notariële) kosten bij de overdracht van gronden;
3. Een Uitwerkingsplan Overgangszone met daarin een business case marktbenaderingsstrategie, een stedenbouwkundige uitwerking van de overgangszone (met beeldkwaliteitsplan), een inrichtingsplan met een schetsontwerp voor de grote voorzieningen en een investerings- en exploitatiebegroting;
4. Planontwikkelingskosten: wijziging bestemmingsplan, plankosten, leges, etc;

³ Momenteel wordt met Natuurmonumenten nog onderzocht op welke wijze de transactie van de groevedeel van de overgangszone het beste kan plaatsvinden. Het einddoel is in elk geval dat Natuurmonumenten eigenaar is van het groevedeel in de overgangszone en dat deze gronden in erfpacht worden gegeven aan de Ontwikkelingsmaatschappij.

5. Documentatie voor potentiële investeerders: tekeningen, plattegronden, kaarten, visualisaties, brochures;
6. Promotie.

Ook moeten er middelen gereserveerd worden voor beheer en onderhoud. Aangezien de Ontwikkelingsmaatschappij in de aanvangsperiode geen inkomsten heeft, wordt voor standaard beheer en onderhoud in deze startfase (grasmaaien, opruimen en afvoer zwerfvuil, verwijderen ongewenst vegetatie) een beroep gedaan op de gemeente, HC-ENCI en Natuurmonumenten. De Ontwikkelingsmaatschappij zal hierover in overleg treden met genoemde partijen.

De omvang van het startkapitaal zal voor 1 juli 2010 door de Ontwikkelingsmaatschappij 'in oprichting' worden begroot. Bij oprichting van de Ontwikkelingsmaatschappij (zo kort mogelijk daarna) zullen de oprichtende partijen, na goedkeuring van deze begroting, ieder 1/3 van deze begroting renteloos uitlenen aan de Ontwikkelingsmaatschappij. Daarmee kan de Ontwikkelingsmaatschappij starten.

Op basis van het Uitwerkingsplan Overgangszone zal ook besloten worden of, wanneer en hoe er omgegaan moet worden met investeringen ter verhoging van de kwaliteit (definitieve parkeerplaats, aanvullende voorzieningen, etc) en hoe deze gefinancierd zullen worden.

De erfpachtcanon

Het deel van de Overgangszone dat bij de groeve hoort, zal in erfpacht aan de Ontwikkelingsmaatschappij worden gegeven, eerst door huidige eigenaar HC-ENCI, later door de nieuwe eigenaar, Natuurmonumenten. Bij de eigendomsoverdracht naar Natuurmonumenten is het nog niet duidelijk welke erfpachtcanon zal worden geheven.

Uitgangspunt is dat deze erfpachtcanon geen bedreiging mag vormen voor de solvabiliteit, liquiditeit en continuïteit van de Ontwikkelingsmaatschappij, ook omdat het juist de taak van de Ontwikkelingsmaatschappij is om het werk van Natuurmonumenten in de groeve te ondersteunen. De erfpachtcanon dient derhalve in redelijkheid mee te groeien met vastgoedontwikkelingen in de Overgangszone.

Risico's voor de deelnemers in de Ontwikkelingsmaatschappij

De Ontwikkelingsmaatschappij heeft geen directiekosten; geen huisvestingskosten; geen verwervingskosten gronden; geen kosten bouwrijp maken gronden (inclusief basisinfrastructuur), geen kosten aanleg parkeervoorzieningen; geen kosten zuidelijke ontsluiting. Hiermee wordt zowel de kans op succes van de Overgangszone aanmerkelijk vergroot en worden tevens de project-ontwikkelingsrisico's voor de deelnemers in de Ontwikkelingsmaatschappij aanmerkelijk beperkt.

De deelnemers zullen in een later stadium, op basis van het Uitwerkingsplan Overgangszone, besluiten over nadere investeringen in de aankleding van de Overgangszone (definitieve parkeerplaats, groenvoorzieningen). Instemming met dit Plan van Transformatie en ondertekening van de overeenkomst leidt niet tot financiële verplichtingen voor de overheids-participanten en Natuurmonumenten

inzake deze verdere aankleding van de Overgangszone. HC-ENCI is bereid om werk-met-werk in te brengen. Werk-met-werk betreft graafwerk en andere civiele werkzaamheden die HC-ENCI kan combineren met haar reguliere werk.

Het startkapitaal voor de Ontwikkelingsmaatschappij bestaat uit leningen van de afzonderlijke oprichtende partijen. De relatief bescheiden omvang van deze leningen en het feit dat de Ontwikkelingsmaatschappij activa heeft als onderpand, maken dat het risico van deze leningen zeer beperkt is.

De Ontwikkelingsmaatschappij werkt dus stap voor stap waarbij de deelnemende partijen steeds greep houden op de ontwikkelingen en de risico's.

Baten van de Overgangszone

De Overgangszone heeft allereerst een intrinsieke waarde; het is de plaats vanwaar men optimaal kan genieten van de groeve. Het uitzicht is spectaculair en de ontsluiting is optimaal, ondermeer door de parkeervoorzieningen. De waarde van de Overgangszone geldt ook als er geen recreatieve voorzieningen gerealiseerd worden. Ook dan is dit een gebied waar genoten kan worden van de groeve. Dit zijn belangrijke maatschappelijke baten.

De recreatieve ontwikkelingen met horeca voegen veel toe aan deze bestaande intrinsieke waarde; genieten van de groeve vanaf een terras is beslist een toegevoegde waarde voor de stad. Daarnaast zullen voorzieningen met een educatieve (neven-)functie de waarde verder verhogen.

Naast deze maatschappelijke baten van de Overgangszone (met of zonder voorzieningen), zijn er ook nog financiële baten bij de ontwikkeling van het gebied. Het vastgoed levert inkomsten uit verkoop of verhuur. Deze inkomsten zullen aangewend worden om het groevegebied en de overgangszone verder aan te kleden en natuurgerichte recreatie, natuureducatie en cultuur in het gebied te ondersteunen.

Op dit moment is onduidelijk is of deze ontwikkeling snel op gang zal komen. De bijzondere lokatie biedt enerzijds kansen, maar ook risico's voor ondernemers. Ook de marktomstandigheden in Maastricht worden verschillend ingeschat. Duidelijk is in elk geval dat tegenover mogelijke opbrengsten, beperkte financiële risico's voor de aandeelhouders staan. De Ontwikkelingsmaatschappij zal na de oprichting in het uitwerkingsplan overgangszone een *business case* en marktbenaderingsstrategie opstellen.

Het Bedrijventerrein

De ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein is de (financiële) verantwoordelijkheid van HC-ENCI. HC-ENCI voert in dat verband voor eigen rekening het parkmanagement uit en zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein. Daarnaast zal, na sluiting van oven 8, HC-ENCI deze installatie voor eigen rekening deze slopen (tenzij er een andere bestemming voor gevonden kan worden) en de Centrale Allée aanleggen.

Milieu investeringen.

HC-ENCI zal voor eigen rekening de in de overeenkomst opgenomen milieu-maatregelen uitvoeren.

Subsidies

De gemeente Maastricht, provincie Limburg en Natuurmonumenten ondersteunen het transformatieproces door het voeren van een ondersteunend beleid en actieve inzet voor het verkrijgen van eigen of externe subsidies voor het transformatieproces.

6.3. Omvang investeringen en bijdragen

HC-ENCI zal in totaal ruim 9,2 miljoen euro investeren in de vorm van ruwbouw, voorzieningen, milieumaatregelen en een bijdrage aan het startkapitaal van de Ontwikkelingsmaatschappij. Daarbij komt nog een investering in de modernisering van het wagenpark tot het niveau van Euro 5-norm.

De overheden en Natuurmonumenten investeren niet in het basispakket. Wel ligt het in de rede dat de gemeente en Natuurmonumenten actief meewerken (en indien nodig en mogelijk bijdragen) in de aansluiting van hun ecologische en recreatieve netwerk buiten de groeve op het basispakket in de groeve.

Ook een tijdelijke bijdrage door Natuurmonumenten en de gemeente in de vorm van menskracht en materieel aan het dagelijks beheer en onderhoud (maaien, zwerfafval opruimen) van de overgangszone zal worden gevraagd. Dit betreft de periode vanaf het moment dat de stichting de grond in eigendom en erfpacht heeft en voor zolang er niet via vastgoed een eigen bron van inkomsten is.

De gemeente Maastricht en de provincie Limburg zullen verder via de deelname aan de Ontwikkelingsmaatschappij gevraagd worden om mee te investeren in de toekomstige ontwikkeling. In dat verband wordt een bijdrage aan het startkapitaal van de stichting voorzien. Als stelpost wordt daarvoor 250.000 euro per oprichtende partij aangehouden.

6.4. Garantstelling uitvoering

Om een zo groot mogelijke mate van zekerheid te krijgen dat het Plan van Transformatie ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd (en dan in elk geval het basispakket), ook als HC-ENCI onverhoopt in een faillissement zou komen, is het volgende afgesproken.

HC-ENCI garandeert uitvoering van de afspraken in het kader van het PVT, ook als de marktsituatie zo slecht blijft als nu (of zelfs slechter wordt). De ENCI-Holding NV neemt deze verplichtingen van de ENCI-vestiging Maastricht over indien de vestiging Maastricht voortijdig afgebouwd of beëindigd wordt. De samenwerkings-overeenkomst biedt voldoende aanknopingspunten voor deze garantie. Om de risico's te verkleinen in het geval van faillissement geldt het volgende.

De behoefte aan garantstelling kan zo klein mogelijk worden door zoveel mogelijk transformatieafspraken (over inrichting en overdracht) vóór 2015 te effectueren. In dat jaar is dus al heel veel transformatie is gerealiseerd en is 'de stad' in elk geval

niet slechter af is dan in een situatie zonder PvT mocht ENCI onverhoopt vóór 2015 failliet gaan (immers: tegenover wat dan nog niet gedaan is, staan dan ook geen extra jaren winning). De bankgarantie uit de Ontgrondingenvergunning dient als dekking voor de kosten van afwerking.

In bijlage 6 is uitgewerkt welke onderdelen al vanaf 2010, en vóór 2015 zijn uitgevoerd. Alle gebieden niet tot de huidige groeve behoren (Observant, noordrand, Oehoevallei) zijn dan klaar en overgedragen, de overgangszone is klaar en overgedragen, de zuidelijke ontsluiting over het bedrijventerrein is klaar. De overgangszone, de zonering van het bedrijventerrein en de ontsluitingen over het bedrijventerrein kunnen ruim voor 2015 planologisch worden vastgelegd.

De transformatieopgave is daarmee een heel eind op weg. Wat nog aan uitvoering rest is de eindafwerking van de centrale groeve (zie tabel in paragraaf 5.2). Er is dan een vergelijkbare afwerking mogelijk als voorzien in dit PvT, zij het op wat hoge plateaus (er blijft dus meer mergel achter), terwijl bestaande garanties (bankgaranties in de Ow-vergunning) ervoor instaan dat ook dan een voldoende hoogwaardige en veilige afwerking kan worden gerealiseerd.

In 2014 wordt de behoefte aan garantstelling opnieuw bezien aan de hand van de voortgang van de oplevering en een nieuwe risico-inschatting voor wat betreft faillissement. In de overeenkomst wordt de sluitende afspraak gemaakt om voor 2015 afdoende garantstellingen overeen te komen (hiertoe zijn een aantal vormen mogelijk zoals bijvoorbeeld het verstrekken van hypothecaire zekerheden, bankgaranties en/of het vooruit voldoen van financiële verplichtingen). Daarbij wordt in ogenschouw genomen wat de hoogte dan daadwerkelijk nog moet zijn en hoe die in de tijd kan dalen.

Naast bovenstaande garantiestelling zal er ook een recht gevestigd worden om de Centrale Allée over het bedrijventerrein te kunnen realiseren en een zekerstelling dat de groeve bij faillissement in handen komt van de Provincie.

7. Planproces

Dit deel van het Plan van Transformatie legt beknopt vast waarom dit plan is gemaakt en hoe het tot stand is gekomen. Dit deel gaat ook in op de eisen die aan het PvT worden gesteld en welke criteria worden gehanteerd om te beoordelen of het daaraan voldoet. Het geeft aan welke waardering het plan verdient voor de maatschappelijke meerwaarde die het biedt ten opzichte van de afbouw van de mergelwinning zonder dat er overeenstemming zou bestaan over dit plan. Aan het einde van dit deel wordt ingegaan op de status van het PvT in relatie tot de publiekrechtelijke besluiten over het ENCI-gebied.

7.1. Aanleiding en doel

Aanleiding

Naar aanleiding van twee burgerinitiatieven en een advies van de gemeenteraad van Maastricht zijn Heidelberg Cement-ENCI, gemeente Maastricht en de provincie Limburg op 15 december 2008 overeengekomen om een gemeenschappelijk Plan van Transformatie te maken voor de ENCI-groeve en het ENCI-bedrijfsterrein. Dit plan moet voor 1 januari 2010 zijn vastgesteld

In de op 6 maart 2009 vastgestelde POL-aanvulling beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg en de ontgrondingsvergunning van 10 maart 2009 is een koppeling gelegd met het Plan van Transformatie.

Doel

Het doel is een gemeenschappelijk plan van eerder genoemde partijen, waarin de eindafwerking van de groeve én de transformatie van het naastgelegen bedrijventerrein worden geregeld. In het plan wordt de samenhang met de rest van de stad betrokken en moet er aandacht zijn voor behoud van werkgelegenheid, natuur en milieu.

Het uitvoeren van het Plan van Transformatie wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen de betrokken partijen en Natuurmonumenten. Deze documenten zijn de basis voor een aantal (vervolg-) documenten zoals het eindplan, in combinatie met de ontgrondingsvergunning, en het bestemmingsplan.

7.2. Proces totstandkoming plan

Het proces naar het Plan van Transformatie bestond uit drie fasen:

Een creatieve fase (Dromen) van 2 maanden waarin een klein aantal toekomstvarianten werden ontwikkeld voor de groeve en het bedrijventerrein. Deze fase leidde tot een Variantenschets (d.d. 30 maart 2009).

Een keuzefase (Denken) van 3 maanden waarin een keuze werd gemaakt voor een voorkeursvariant. Deze variant werd vervolgens op hoofdlijnen geschetst in de Contourennota (d.d. 1 juli 2009).

Een uitwerkingsfase (Doen) van 5 maanden waarin de voorkeursvariant werd uitgewerkt in een Plan van Transformatie en een samenwerkingsovereenkomst om dit plan te realiseren. Dit plan ligt nu voor.

De plannen zijn voorbereid door 4 werkgroepen die aangestuurd werd door een projectgroep. In deze groepen namen, naast de drie partners in het project, ook Natuurmonumenten en een vertegenwoordiger van de omgeving actief deel.

De resultaten van de werkgroepen zijn op 2 september 2009 aan de stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied voorgelegd. De stuurgroep heeft zich mede op basis van de rapporten van de werkgroepen nadrukkelijk en unaniem uitgesproken vóór een Plan van Transformatie. Men zag geen heil in de situatie dat de winning in 2015 weliswaar zou worden beëindigd, maar er verder geen extra investering in geld en/of moeite in het gebied in zijn totaliteit zou worden gedaan.

7.3. Betrokkenheid omgeving

Kenmerkend aan dit proces was de grote betrokkenheid van de omgeving bij de planvorming.

Ten eerste mochten de belangenorganisaties een vertegenwoordiger aanwijzen die volwaardig lid werd van de projectgroep. De vertegenwoordiger van de belangenorganisaties (Coen van der Gugten) had toegang tot alle projectgroep- en werkgroepoverleggen en alle documentatie, ook de stukken die naar de stuurgroep gingen.

De omgeving had ook invloed op de inhoudelijke agenda. Zo is het milieuonderzoek door de omgeving gedefinieerd en mocht de omgeving bepalen welk adviesbureau dit onderzoek mocht uitvoeren. Ook heeft de omgeving invloed gehad bij de invulling van de Commissie van Deskundigen.

Naast de betrokkenheid van de vertegenwoordiger van de omgeving, is er ook regelmatig met de omgeving overlegd in de vorm van een open dag, ateliers, informatie-avonden en bijpraatavonden. Daarnaast vervulde de website en het weblog van Coen van der Gugten een belangrijke rol in de informatievoorziening.

In de Variantenschets is de rode draad in de meningen van de omgeving over de toekomst van het ENCI-gebied weergegeven. Als men deze legt naast het uiteindelijke resultaat, dan kan geconstateerd worden dat het Plan van Transformatie in belangrijke mate past binnen die rode draad (zie ook paragraaf 8.2 over toetsing aan criteria). Daarmee heeft de betrokkenheid van de omgeving ook inhoudelijke resultaten opgeleverd.

Een andere belangrijke inbreng van buiten de drie partners in het project is de inbreng van Natuurmonumenten. Deze organisatie is weliswaar niet op bestuurlijk niveau betrokken geweest, maar door deelname aan de projectgroep en door het voorzitterschap van de werkgroep groeve heeft Natuurmonumenten een doorslaggevende rol gespeeld in de vormgeving van de groeve.

Samenvattend is er in dit proces een hoge mate van transparantie en externe betrokkenheid geweest. En deze betrokkenheid heeft ook wat opgeleverd, bijvoorbeeld:

- de resultaten van het milieuonderzoek worden verwerkt in de lopende milieuvergunningprocedure en er worden aanvullende maatregelen door HC-ENCI genomen;
- het basispakket past goed binnen het beeld dat de omgeving heeft van het 'ideale gebied', waarbij er ongetwijfeld nog bezwaren zullen blijven bestaan tegen de realisatietermijn en de sluitingsdatum van de oven;
- de groeve wordt afgewerkt volgens een voor Natuurmonumenten acceptabele vormgeving;
- De milieudruk van het bedrijventerrein zal afnemen.

7.4. Commissie van Deskundigen

Aan het begin van het planproces is een Commissie van Deskundigen ingesteld met als doel het geven van een onafhankelijk deskundigen-advies over het transformatieplan. De Commissie is tweemaal betrokken geweest in het proces: halverwege bij de vaststelling van de Contourennota (juni 2009) en aan het eind van het planproces (begin oktober 2009).

De Commissie bestaat uit:

- Jan Mans, voorzitter.
- Joan Muysken, hoogleraar macro-economie aan de Universiteit van Maastricht.
- Dirk Sijmons, directeur H+N+S, landschapsarchitect, Nederlands eerste Rijksadviseur voor het Landschap
- Ben Crombaghs, directeur van het adviesbureau NatuurBalans-LimesDivergens in Nijmegen. Ervaring met mergelgroeve 't Rooth en groeve Blom en kennis van processen in kalkgroeven.

Het laatste advies/oordeel van de commissie komt in essentie neer op het volgende.

Er is waardering voor het proces van samenwerking en de inhoudelijke voortgang. Het project volgt een goede koers.

Er zijn nog wel veel open einden en de uitvoering moet dan ook goed bewaakt worden. Er is behoefte aan kwaliteitsborging, een duidelijk tijdspad met meetpunten en duidelijke taken van uitvoerenden. Een onafhankelijke toetsingscommissie is gewenst, ook omdat er geen antwoord is bij bepaalde risico's (zoals achterblijven van de ontwikkeling op de Overgangszone en bedrijventerrein). Een waarborgfonds is nodig om deze ontwikkelingen te garanderen.

De adviezen van de Commissie zijn door de stuurgroep positief ontvangen en hebben geleid tot beter inzicht in de processen. De adviezen zijn zoveel mogelijk verwerkt in de meest recente planteksten.

8. Toetsing aan criteria; meerwaarde

In de Contourennota zijn de criteria, zoals die door de gemeenteraad⁴ en Provinciale Staten⁵ zijn geformuleerd samengevat in drie criteria. In dit hoofdstuk worden de plannen, zoals die in deel I zijn benoemd, aan deze criteria getoetst. Voor details over cijfers, omvang, hoeveelheden, enz. wordt verwezen naar de rapporten van de verschillende werkgroepen. In dit hoofdstuk wordt van die gegevens uitgegaan.

8.1. De criteria

De diverse criteria uit nota's zijn in de Contourennota als volgt samengevat:

criterium 1: het Transformatieplan moet een duidelijke toegevoegde waarde hebben ten opzichte van beëindiging van winning en productie in 2015.

Deze meerwaarde moet betrekking hebben op ecologie, recreatie, economie, duurzaamheid, cultuurhistorie en natuurhistorie.

criterium 2: het Transformatieplan moet zoveel mogelijk recht doen aan de waarden en kwaliteiten die de omgeving naar voren heeft gebracht.

De omgeving heeft in de creatieve fase aangegeven dat zij voor natuur kiest met ruimte voor natuur- en landschapsbeleving in de groeve. Voor het bedrijventerrein staat minder milieuhinder en behoud van karakteristieke gebouwen centraal.

criterium 3: het Transformatieplan moet ambitieus, maar haalbaar zijn.

Het plan moet passen in beleid en wetgeving, technisch uitvoerbaar zijn en financieel gedekt zijn. Er moet draagvlak zijn bij HC-ENCI als bij gemeente en provincie en de uitvoering moet contractueel en/of anderszins beheersbaar zijn.

8.2. Toetsing aan criteria

8.2.1. Criterium 1: meerwaarde ten opzichte van 2015

Om te kunnen beoordelen of Transformatieplan voldoet aan dit criterium is het van belang om te weten hoe de situatie er in 2015 uit zal zien zonder een Plan van Transformatie.

Scenario 2015

Zonder een Plan van Transformatie staat de lopende ontgrondingsvergunning winning van mergel toe tot 1 januari 2015. De groeve wordt afgewerkt volgens een nog te maken eindplan dat moet voldoen aan het principe van Verborgene Valleien. Aangezien dit eindplan 2015 niet bekend is, heeft de werkgroep Groeve onder leiding van Natuurmonumenten een eindplan 2015 opgesteld dat voldoet aan het principe van Verborgene Valleien en dus mogelijk een dergelijk eindplan zou kunnen zijn.

⁴ Besluit van de raad van de gemeente Maastricht van 21 oktober 2008

⁵ POL-aanvulling 'Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg', vastgesteld door Provinciale Staten op 6 maart 2009.

Bij de overige onderdelen van het Plan van Transformatie is uitgegaan van de positie die HC-ENCI hoogstwaarschijnlijk zal innemen als het scenario 2015 werkelijkheid wordt. In dat geval zal HC-ENCI alleen datgene doen wat wettelijk verplicht is. Er worden buiten deze wettelijke verplichtingen geen financiële middelen aangegaan voor het gebied. Ook worden er geen gemeenschappelijke activiteiten ondernomen.

In andere woorden: in het 2015-scenario zal HC-ENCI met haar rug naar de stad en de regio gaan staan. Als er transformatie moet komen dan zal dat via procedures moeten worden afgedwongen (voor zover dat mogelijk is) of door derden na oplevering van de groeve gerealiseerd moeten worden.

De toevoeging van recreatieve voorzieningen aan de groeve, de realisatie van overgangszone met de ontsluiting en de sturing van de transformatie op het bedrijventerrein is daarmee hoogst onzeker. De realisatie van het basispakket gaat de gemeenschap geld kosten omdat HC-ENCI dit niet voor haar rekening gaat nemen.

Ook voor de natuur worden kansen gemist omdat de afwerking van de groeve in de relatief korte ontginningstijd niet meer goed afgestemd kan worden op behoeften van het meest kwetsbare habitatype (kalkgraslanden). De boscompensatie wordt uitgevoerd conform de Boswet. Ook dat is verlies. Er zal uiteindelijk wel een groot natuurgebied ontstaan met natuurwaarden, maar het kan veel beter.

Ten aanzien van de uitstoot uit de schoorsteen zullen geen extra maatregelen worden getroffen, de milieuvergunning is leidend.

Daarmee wordt het 2015-scenario geen ideaal scenario, maar vooral een situatie van gemiste kansen.

Kortom: in deze situatie zal er in de verschillende delen van het gebied niet meer worden gedaan dan strikt noodzakelijk volgens wet- en regelgeving en beheer. Een andere mogelijkheid is dat ENCI bij de Raad van State in het gelijk wordt gesteld en zij, conform haar door de provincie afgewezen vergunningaanvraag, mag doorwinnen tot 2020.

Scenario met Plan van Transformatie

Komt er wél een Plan van Transformatie dan is sprake van voortgezette winning (en dus langer directe werkgelegenheid bij de ENCI) én een zodanige modellering van de groeve in het eindontwerp dat daarin bijzondere natuurkwaliteiten meer kans krijgen dan zonder die modellering (dus zonder PvT). Er worden gevarieerde vormen van (kalk)graslanden en -moerassen gerealiseerd. De Oehoefvallei, de Observant en de groeverand worden aangepakt. Recreatie krijgt meer mogelijkheden, door een goede ontsluiting van de groeve, waarbij de vorm van recreatie is afgestemd op de verschillende zones in de groeve.

Er komt een overgangszone met een afwisselend programma, waarbij rekening wordt gehouden met het bedrijventerrein aan de ene kant en de groeve aan de andere kant.

Het bedrijventerrein wordt gezoned, waardoor nog maar een deel ervan in aanmerking komt voor bedrijvigheid in milieucategorie 5. Er worden bedrijven aangetrokken die moeten voldoen aan de eisen van HC/ENCI op het terrein van duurzaamheid enz. én aan de eisen van de gemeente in relatie tot andere bedrijventerreinen in de gemeente. ENCI is bereid om extra maatregelen te treffen ten aanzien van de uitstoot uit de schoorsteen en haar wagenpark.

Conclusies

In vergelijking met het scenario 2015 biedt het Transformatiescenario beslist meerwaarde. De meerwaarde zit daarbij niet alleen in het basispakket, maar ook in de bijzondere resultaten die nog geboekt zullen worden als partijen samenwerken en bereid zijn om gezamenlijk energie, denkkracht en middelen te steken in het gebied.

In dat verband biedt het gemeenschappelijk uitgevoerde milieu-onderzoek interessante lessen. Dit in een paar weken uitgevoerd onderzoek gaf meer inzicht en overzicht in de milieusituatie en de milieuprioriteiten dan alle daarvoor uitgevoerde juridische procedures bij elkaar.

Uiteraard kan men betogen dat er in 2015 meer droge mergel resteert voor de natuur en dat dit beter is voor natuur, maar als deze mergel niet daadwerkelijk gemodelleerd wordt voor kalkgraslanden, dan blijft het daadwerkelijke effect beperkt. En dat is het geval in 2015.

E.e.a. is in bijlage 7 meer in detail uitgewerkt.

8.2.2. Criterium 2: recht doen aan inbreng omgeving

De omgeving heeft in de creatieve fase aangegeven dat zij voor natuur kiest met ruimte voor natuur- en landschapsbeleving in de groeve (zie ook de Variantenschets). Steile wanden, reliëf in de groeve en kleinschalige waterpartijen worden gewaardeerd. Enkele spectaculaire architectonische elementen mogen, zonder te overheersen. De recreatie moet bij voorkeur natuurgericht zijn, niet intensief en aan de randen groeve.

Voor het bedrijventerrein kiest de omgeving voor minder milieuhinder en het

behoud van karakteristieke gebouwen, duurzaamheid, Research & Development en betere toegankelijkheid. Goede ontsluiting en verbindingen met stad zijn eveneens belangrijk.

Deze wensen van de omgeving lijken sterk op wat het basispakket gaat opleveren. Alleen de architectonische elementen zijn geen onderdeel van het basispakket en zullen in de toekomst moeten worden gerealiseerd.

Daarmee is er in belangrijke mate tegemoet gekomen aan de wensen van de omgeving voor wat het transformatieproces inhoudelijk moet opleveren.

Desondanks zal een aantal belanghebbenden nog steeds van mening zijn dat sluiting in 2015 hoe dan ook positiever zal zijn dan dit PvT (of welk PvT dan ook). Voor de meeste in- en omwonenden van Maastricht en andere betrokkenen zou het PvT echter een aanvaardbaar compromis kunnen bieden.

8.2.3. Criterium 3: het Transformatieplan moet ambitieus, maar haalbaar zijn.

Kort gezegd zou je kunnen stellen dat het basispakket symbool staat voor het aspect 'haalbaar' en dat 'ambitieuw' zit in het transformatieproces dat vervolgens gaat starten. Toch zijn haalbaar en ambitieus verknoopt. Het basispakket biedt immers een solide basis voor een verdergaand, ambitieus transformatieproces dat in de komende jaren vorm moet krijgen.

Er zijn op moment geen belangrijke technische, juridische, financiële obstakels geïdentificeerd waardoor het basispakket niet gerealiseerd zou kunnen worden. Het basispakket is dus goed haalbaar. Dat geldt in principe ook voor het vervolgproces, maar de haalbaarheid daar wordt vooral bepaald door de mate waarin partijen daadwerkelijk samenwerken en impulsen weten te geven aan de transformatie.

8.2.4. Conclusie toetsing

In de volgende tabel zijn de criteria uit de verschillende bestuurlijke nota's, Variantenschets en Contourennota in kernwoorden weergegeven, met daarbij een weging in kleur. Het gebruikte kleurenschema ziet er als volgt uit:

Negatief		Neutraal		Positief
----------	--	----------	--	----------

Hoewel de tabel en de weging zorgvuldig en op basis van feiten tot stand is gekomen, blijft de toekenning van een kleur altijd een kwestie van interpretatie. Daarmee is niet uit te sluiten dat er andere meningen mogelijk zijn over de toedeling van bepaalde kleuren.

Een belangrijke reden om iets zeer positief te scoren (donkergroen) is de mate van zekerheid. Is een aspect bijvoorbeeld onderdeel van het basispakket, dan wordt dit donkergroen gescoord.

Criterium 1 is de meerwaarde ten opzichte van scenario 2015 (zonder een PvT). Daarom is 'zonder PvT' bij dit criterium neutraal gewaardeerd.

Samenvattende tabel met toetsing aan criteria⁶

		Zonder PvT	Met PvT
 criterium 1	 Meerwaarde		
	Ecologie	Yellow	Green
	Recreatie/toerisme	Yellow	Green
	Economie:		
	- investeringsimpuls	Yellow	Green
	- bestaande werkgelegenheid	Yellow	Green
	- nieuwe werkgelegenheid	Yellow	Green
	Duurzaamheid	Yellow	Light Green
	Cultuur,cultuurhistorie, natuurhistorie	Yellow	Light Green
 criterium 2	 Tegemoetkomen aan de omgeving		
	Natuur met natuur- en landschapsbeleving	Light Green	Green
	Steile wanden, reliëf, beperkte waterpartijen	Light Green	Green
	Natuurgerichte recreatie met spectaculaire architectonische elementen	Orange	Light Green
	Recreatie aan randen, geen intensieve recreatie in groeve. Voorkeur natuurgerichte recreatie	Yellow	Green
	Minder milieuhinder en het behoud van karakteristieke gebouwen	Yellow	Light Green
	Duurzaamheid en R&D op bedrijventerrein	Yellow	Light Green
	Betere toegankelijkheid bedrijventerrein	Red	Green
	Goede ontsluiting gebied en externe verbindingen	Orange	Green
 criterium 3	 Ambitieuw, maar haalbaar		
	Passen binnen beleid en wetgeving op gebied van		
	Ruimte	Green	Light Green
	Water	Green	Green
	Milieu	Green	Green
	Natuur	Green	Green
	Economie	Red	Green
	Technisch uitvoerbaar en uitvoering beheersbaar		
	Uitvoerbaar	Green	Green
	Beheersbaar	Green	Green
	Financieel haalbaar		
	Incidentele kosten	Green	Green
	Structurele kosten	Yellow	Green
	Draagvlak – is acceptabel voor		
	ENCI	Red	Green
	Provincie	Red	Green
	Gemeente	Red	Green
	Natuurmonumenten	Yellow	Light Green
	Omwonenden	Onbekend	Onbekend

⁶ Zie ook de Variantenschets voor uitgeschreven subcriteria.

De conclusie van de toetsing aan de criteria is, dat er een Plan van Transformatie ligt dat voldoet aan de eisen die daaraan door de politiek en de omgeving zijn gesteld. Het is een integraal, gedragen en haalbaar plan dat vooral in de samenhang een meerwaarde oplevert voor het gebied in zijn geheel en voor de omgeving.

9. Plan van Transformatie en besluitvorming

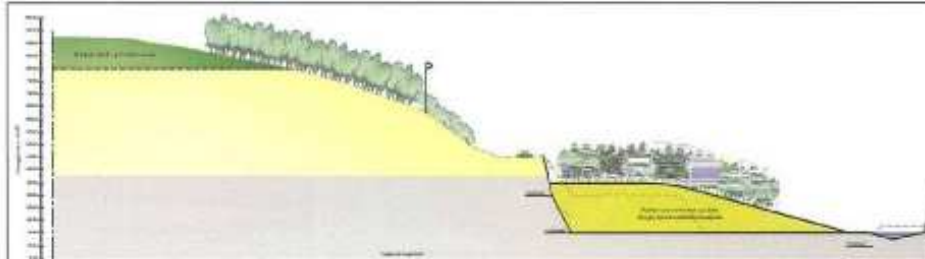
Het Plan van Transformatie zal dienen als basis voor het besluit van Gedeputeerde Staten om al of niet in te stemmen met de winning van mergel vanaf 1 januari 2015. Het ontwerp van het besluit van GS zal gedurende 6 weken ter visie worden gelegd, een ieder kan een zienswijze indienen. Tegen het uiteindelijke besluit van GS kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Samenwerkingsovereenkomst en verdere uitwerking

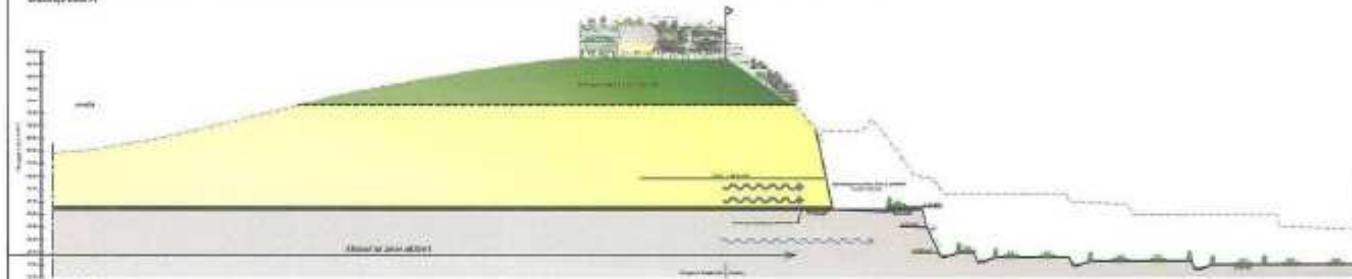
De uitvoering van het PvT wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst tussen HC/ENCI, de gemeente Maastricht en de Provincie Limburg. Natuurmonumenten zal voor een deel ook partij zijn bij de overeenkomst, voor wat betreft de overdracht van gronden door ENCI, via de Provincie aan Natuurmonumenten. De bestaande overeenkomsten hierover gaan op in de nieuwe.

In de samenwerkingsovereenkomst zitten verschillende verplichtingen tot verdere uitwerking of nader onderzoek. Dit is nodig, omdat niet alle details in het Plan van Transformatie kunnen, maar ook niet hoeven te worden geregeld. Dit geldt bijvoorbeeld voor het eindeindplan in detail, stedenbouwkundige uitwerkingen enz.

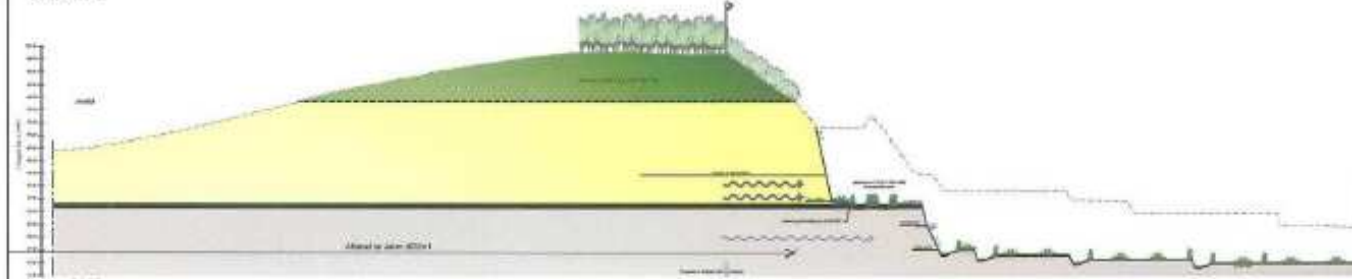
In de overeenkomst staan ook afspraken over enkele wensen en ambities die voor het gebied bestaan, maar die nu nog niet concreet kunnen worden uitgewerkt. Hierbij kun je denken aan architectonische elementen, een hangbrug, enz. Deze ideeën zijn dus nadrukkelijk niet van de baan, maar moeten door de Ontwikkelingsmaatschappij worden opgepakt.



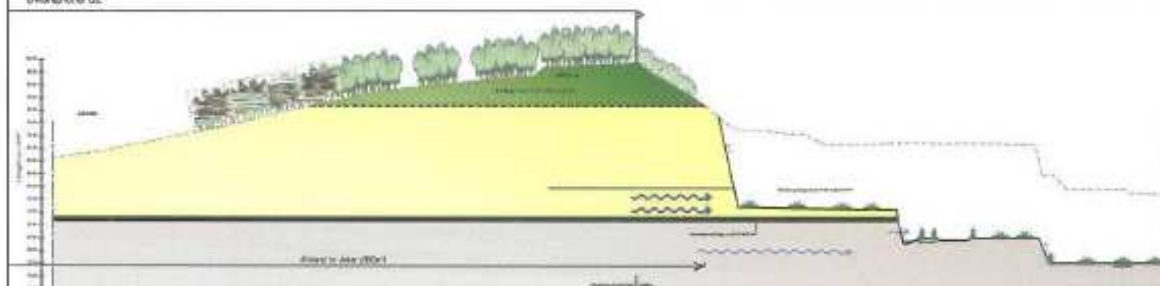
Doorsprofiel A



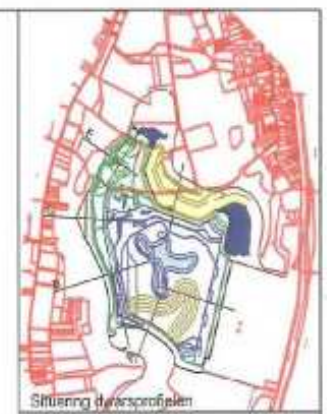
Doorsprofiel B1

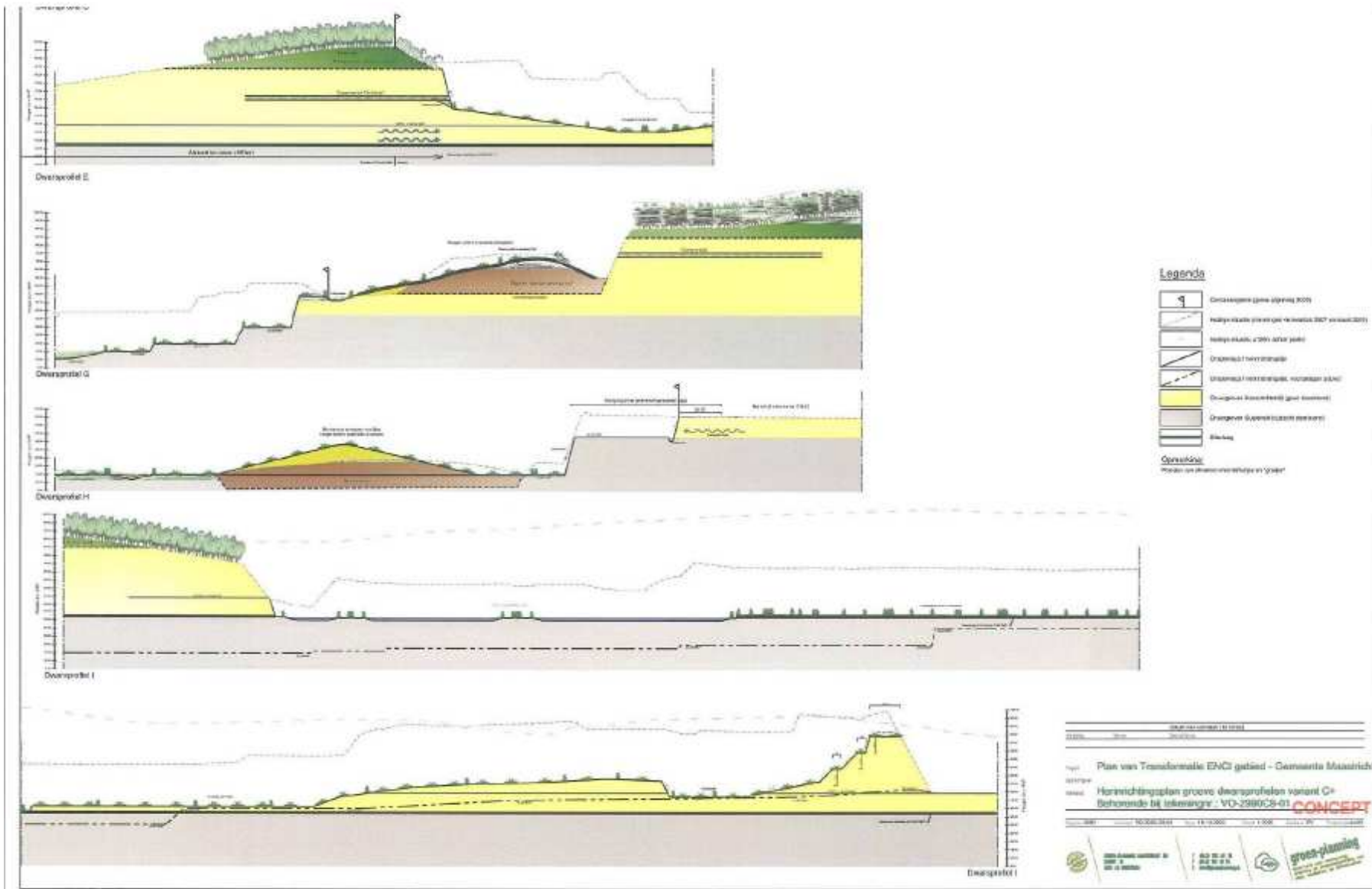


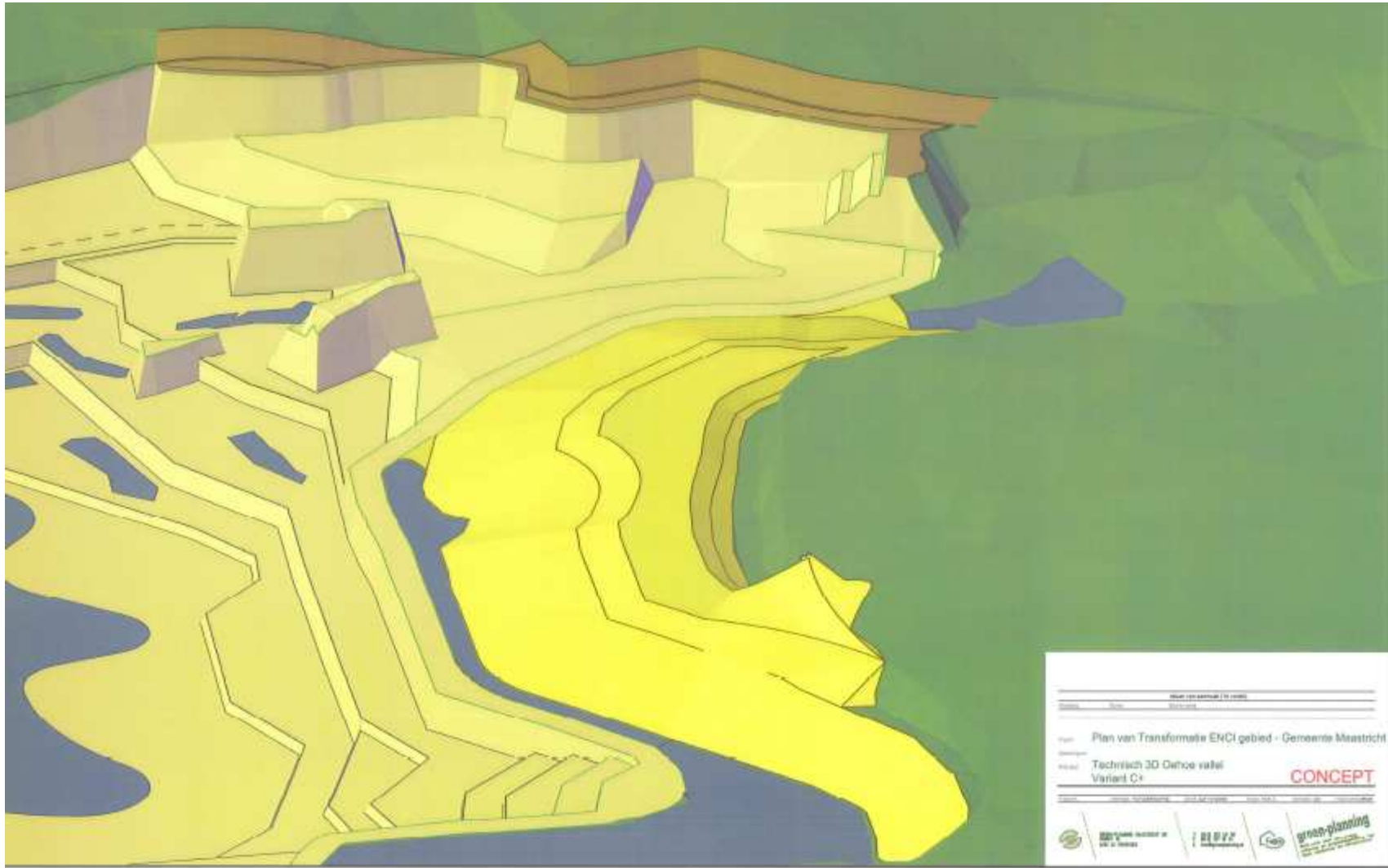
Doorsprofiel B2



Doorsprofiel C







Bijlage 2 Omvang natuurdoeltypen groeve

Natuurtype	2015	PvT
Pionier vegetatie op rotshellingen (geschat)	3600 m ¹	5000 m
Pioniervegetatie op droge kalkplateau's	16 ha	3 ha
Kalkgrasland op vaste mergel	0	5,5ha
Pioniervegetaties op natte en halfdroge kalk- plateaus, deels geschikt voor kalkmoeras	14 ha	25 ha
Heischraal grasland cq Glanshaverhooiland op silexdepot(gecult)	0	5 ha
Poelen en beekjes	1,0 ha.	1,7 ha
Open water	14,5 ha	4,8 ha
Kalkmoeras	0	3 ha
Struweel en bos	9 ha	5,0 ha
Natuuroevers / plas / dras	2200 m ¹	1000 m
Kruidenrijke vegetatie op Löss/grindrand met struweel op 85 m - 95 m +NAP	3,1 ha	3,1 ha
Korte grazige vegetatie (grasstrand)	0	1,9 ha
Overig (paden, afrondingen e.d)	3,4 ha	5 ha
kalkplateau overgangszone	3,4 ha.	0
<i>Buiten de vergunningsgrens:</i>		
Kalkgrasland op silexdepot	0	8,4 ha
kwaliteitsimpuls oehoevallei	0	5 ha

Bijlage 3 Kwalificerende bedrijven voor het bedrijventerrein

De opstellers van dit PvT hebben een duidelijke visie op de soort bedrijven die een toegevoegde waarde aan het bedrijventerrein kunnen leveren. Diversificatie, innovatie, constructie, verplaatsers en tijdelijke huisvesting zijn de sleutelwoorden.

Diversificatie

Naast *basic manufacturing* ('maakindustrie') komen productiebedrijven, handelsfuncties, productieservices en consumentenservices in aanmerking.

Innovatie

Er worden twee vormen van innovatie onderscheiden:

- Innovatie van cementgerelateerde producten: een mix van industrie en ontwikkellaboratoria waar onderzocht, ontwikkeld en geproduceerd wordt in de hele bouwketen van grondstoffen, productiemethoden, materialen, halffabricaten, eindproducten en toepassingen.
- Innovatie van op duurzaamheid gerichte producten en diensten: duurzame energie-opwekking, de productie van op duurzaamheid gerichte producten zoals elektrische auto's, windmolen(onderdelen), de ontwikkeling en productie van nieuwe materialen en de verwerking van afvalproducten tot hoogwaardige grondstoffen of energiedragers (cradle-to-cradle-principe). Expliciet wordt uitgesloten dat er na sluiting van oven 8 nog sprake kan zijn van traditionele vuilverbranding op het ENCI-terrein.

Constructie

De cement-, bouw- of constructiegerelateerde keten is een mix van:

- grondstofspecialisten in grind, zand, zavel;
- producenten van combinaties van hout/cement, piepschuim/cement, cement/glas en dergelijke;
- productiebedrijven bijvoorbeeld van prefab betonelementen, prefabwoningen en betonklinkers, betonmortelcentrales en aannemersbedrijven;
- ontwerpers van toepassingen, zoals architecten, constructeurs en ingenieursbureaus;
- logistieke dienstverleners in de vorm van warehousing, logistiek en transport;
- kennisinstellingen, zoals aan universiteit en hogeschool gerelateerde onderzoek- en opleidinginstellingen.

Verplaatsers

ENCI wil ook huisvesting bieden aan passende bedrijven die in het kader van de revitalisering van bestaande bedrijventerreinen mogelijk verplaatst moeten worden en, uiteraard, aan de vestigingscriteria voldoen. Op deze wijze kan de transformatie op meerdere plaatsen tegelijk plaatsvinden.

Tijdelijke huisvesting

Een laatste optie is om ruimte te bieden aan cementgerelateerde activiteiten die samenhangen met het grote bouwproject Tunnel A2. Met deze invulling zou op zeer korte termijn gestart kunnen worden.

Bijlage 4 toelatingscriteria bedrijventerrein

Randvoorwaarden toelating ENCI-terrein

1	Financieel	Krijgt bedrijf financiering rond
2	Bedrijfseconomisch	Bedrijfseconomisch gezond
3	Milieu	Passen binnen afspraken rond milieugebruiksruimte (zie toelichting op volgende pagina)
4	Verkeer	Moet passen binnen het aan ENCI, ten tijde van vaststelling van het PvT, verleend aantal verkeersbewegingen.
5	Ruimtelijk inpasbaar	Bestemmingsplantechnisch (Wro) mogelijk.
6	Maatschappelijke acceptatie (bibob)	Naam en faam van bedrijf (vermijden reputatieschade)
7	Functioneel inpasbaar	Gebruikmakend van de specifieke kwaliteiten van het ENCI terrein: watergebonden vervoer, laad- en losfaciliteiten, specifieke ondergrondse infrastructurele voorzieningen, aanwezigheid van grote hallen
8	Concurrentieverhouding	Vermijden van ongewenste vestiging op het ENCI-terrein, in relatie tot het regionale vestigingsbeleid t.a.v. bedrijven-terreinen en specifiek in relatie tot het algemene plaatsingsbeleid op bedrijventerreinen in de gemeente Maastricht
9	Organisatorisch	Verplicht gebruik maken van de door ENCI of een door haar aangewezen organisatie aangeboden parkmanagementdiensten
10	Werkgelegenheid	Vergroten van de werkgelegenheid in Maastricht in lijn met het hele ENCI terrein: totaal 550 arbeidsplaatsen, voorkeur voor bedrijven met rechtstreekse werkgelegenheid voor werknemers van de ENCI

Toelichting omgaan met milieugebruiksruimte (na stoppen oven 8)

Voor de situatie waarbij de ovenactiviteit definitief stopt geldt het volgende:

Aan de groevekant, ter hoogte van de overgangszone wordt het geluidsniveau op dat moment verlaagd met het aantal dB(A) dat de oven nu produceert. Dit niveau kan worden berekend met gebruikmaking van de geluidsmetingen die zijn gebruikt voor de MER van de Wm vergunningaanvraag. Opvulling van de ontstane geluidsruimte door een nieuwe activiteit met evenveel geluid is ongewenst. Maar evenzeer is het vastleggen van het nieuwe geluidsniveau als plafond voor nieuwe activiteiten ongewenst. Volgens de afspraak in de stuurgroep zal een niveau halverwege gedefinieerd zal worden. Hiermee is een nieuwe, kleinere contour nodig die in overleg met de ENCI zal worden vastgesteld.

Een deel van de geluidsruimte zal overigens nodig zijn voor extra laad- en losactiviteiten. Immers met het stoppen van de winning in de groeve zullen de losactiviteiten van klinker aan de kade mogelijk verviervoudigen. Omdat de ENCI zich zal houden aan de bestaande contour aan de Oostzijde (Maaszijde) zal zij maatregelen moeten treffen om de extra losactiviteiten te realiseren zonder de contour aan de Oostzijde te overschrijden.

Dus aan de Westzijde ontstaat een lager geluidsniveau terwijl het geluidsniveau aan de Oostzijde niet buiten de contour komt. Bovendien betreft de ovenactiviteit een continu proces, terwijl de laad- en losactiviteiten alleen overdag plaatsvinden. In de nacht daalt het geluidsniveau dus evenredig met het verdwijnen van de geluidsproductie van de oven.

Dit kan worden beschouwd als de te bereiken geluidswinst als de oven stopt.

Verder is gekeken naar de geur en uitstoot van de oven. Op dit moment kan de oven 3 ge/m³ produceren (geureenheden) bij een percentielwaarde van 98 en een hedonistische waarde van -1. Als de oven stopt zal het niveau 1 ge/m³ gaan bedragen. Er is geen reden dit niveau weer te gaan verhogen, immers indien de oven stopt daalt de geur, er zijn geen andere industriële geurbronnen aanwezig. Indien nieuwe activiteiten met een mogelijke industriële geurbron wordt aangevraagd geldt automatisch het nieuwe geurniveau en wordt opnieuw een afweging gemaakt. Indien er geen geurbronnen te verwachten zijn hoeft ook niets te worden opgenomen over geur.

Wat betreft stof: klachten betreffen niet fijn stof maar de grofstofemissie. Deze vindt voor een deel zijn oorsprong in de groeve. Na afwerking van de groeve zal dit aandeel van de stofproductie verdwijnen. De stofproductie bij ongewijzigde laad- en losactiviteiten zal echter toenemen. De ENCI zal pas toestemming krijgen om uitbreiding van laad en loscapaciteit als stofoverlast aantoonbaar wordt voorkomen. De overheid kan hierin een faciliterende rol hebben.

Wat betreft de overige uitstoot uit de schoorsteen: Wanneer de oven stopt kan een ander bedrijf niet zomaar een zelfde hoeveelheid aan stoffen gaan uitstoten. Voor een nieuw bedrijf of nieuwe activiteit is immers een nieuwe vergunning nodig met de nieuwste normering en best beschikbare technieken.

Tenslotte is nu nog sporadisch sprake van hinder door trillingen vanwege het gebruik van explosieven. Met het einde van de winning verdwijnt ook deze activiteit in de groeve.

Bijlage 5 door HC-ENCI op te leveren voorzieningen

1. De groeve

HC-ENCI zal de volgende voorzieningen opleveren:

1. De driedimensionale vorm zoals opgenomen in dit Plan van Transformatie (variant C) en uitgewerkt in het eindplan, inclusief elementen als silex-storten, silex-kalksubstraten, de bosaanplant in het kader van de boscompensatie en waterplassen;
2. Een vrijgemaakte top van de Observant die bereikbaar is door een halfverharde padenstructuur, een uitgedunde Oehoevallei en opgeschoonde groeverand (verwijderen populieren);
3. Van begroeiing ontdane uitzichtspunten die zijn afgevlakt en voorzien van een halfverharde toplaag (silex). Het uitzichtspunt is door een halfverhard pad (of paden) verbonden met de dichtstbijzijnde wandelstructuur buiten de groeve. Ook is een degelijk hekwerk aangebracht waardoor het uitzichtpunt veilig is;
4. Halfverharde wandelpaden in de groeve;
5. Trappen en/of hellingbanen die de groeve ontsluiten. De trappen/hellingbanen zijn door middel van een halfverhard paden aangesloten op wandelpaden binnen en buiten de groeve. De trappen/hellingbanen zijn voorzien van degelijk hekwerk en zijn afgewerkt met silex en/of ruwhouten treden;
6. Rasters en hekwerken ten behoeve van grazers en het veilig maken van de groeve voor bezoekers;
7. Overige maatregelen voor het veilig maken van de groeve zoals het afrasteren gevaarlijke wanden, stabiliseren van wanden, onbereikbaar maken van onveilige tunnels, en dergelijke.

Afwerkingsniveau

Bij de realisatie van de voorzieningen wordt een sober, veilig en doelmatig kwaliteitsniveau nagestreefd. Paden zijn bijvoorbeeld afgewerkt met ingewalste silex, hekwerken bij trappen en uitzichtspunten zijn van ruwhout (bij voorkeur Europees hardhout vanwege duurzaamheid).

2. De Overgangszone

HC-ENCI zal :

1. het deel van de Overgangszone dat nu nog op het bedrijventerrein ligt (de 'harde zone bedrijventerrein' op de plankaart), voor één euro aan de Ontwikkelingsmaatschappij verkopen;
2. het deel van de Overgangszone dat in de groeve ligt (op de plankaart aangegeven met 'Harde zone groeve') 'om niet' in erfpacht aan de Ontwikkelingsmaatschappij overdragen;
3. vanaf de Lage Kanaaldijk een halfverharde zuidelijke toegangsweg (2x1 rijbaan; ingewalste silex) naar Observant, groeve en overgangszone maken;
4. een tijdelijk, halfverhard parkeerterrein aanleggen aansluitend op de zuidelijke toegangsweg;
5. de Overgangszone realiseren conform dit Plan van Transformatie. Hierbij zijn de balkons optioneel. De Ontwikkelingsmaatschappij zal, na consultatie van een stedenbouwkundig adviseur, besluiten over het al dan niet realiseren van de balkons;
6. de Overgangszone bouwrijp opleveren. Bouwrijp houdt in dat het terrein geschikt is voor daadwerkelijke bouwactiviteiten (dus met nutsvoorzieningen, vlakke afwerking, etc). Hierbij wordt ook de afwateringsgoot, een halfverhard pad over de gehele lengte van de zone met lantarenpalen en een (houten) hekwerk langs de groevewanden aangelegd;

Naast het opleveren van de ruwbouw zal HC-ENCI tot 2025 ook nog voor eigen rekening de directie en de huisvesting van de directie leveren.

3. Het Bedrijventerrein

De ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein is de (financiële) verantwoordelijkheid van HC-ENCI. HC-ENCI voert in dat verband voor eigen rekening het parkmanagement uit en zorgt voor het bouwrijp maken van het terrein. Daarnaast zal, na sluiting van oven 8, HC-ENCI deze installatie voor eigen rekening deze slopen (tenzij er een andere bestemming voor gevonden kan worden) en de Centrale Allée aanleggen.

4 Milieu investeringen.

HC-ENCI zal voor eigen rekening de in de overeenkomst opgenomen milieu-maatregelen uitvoeren.

Bijlage 6 investeringschema HC-ENCI

Realisatie Investerings Plan van Transformatie bijdrage ENCI HOLDING BV					
	totaal investeringen programma PVT 2010-2019	investeringskosten PVT	Realisatie in 2010	Realisatie uiterlijk 2014	realisatie einde afwerkinggroeve 2019
Groeve					
	aanleg en opknappen paden in groeve; openmaken oehoe vallei; vrijmaken lossrand van populieren; hekwerken plaatsen; uitzichtspunten vrijmaken; trappen/toegangen maken.	4.500.000	1.500.000	1.500.000	1.500.000
Afwerking ruwbouw inclusief basisvoorzieningen	vrijmaken obestervant; uitkijktoeren; verbind ingspaden maken	500.000	500.000		
	aanleg zandelijke toegangsweg overgangszone, groeve en Observant	500.000	500.000		
Overgangszone					
aanleg tijdelijk parkeerterrein Groeve, observant		100.000	100.000		
overgangszone		671.000	671.000		
inbreng waarde ENCI BT 13.425m ² à € 50					
bouwrijp makenovergangszone. Aanleg ondergrondse voorzieningen; met silex ingewalste weg en lantaarnpalen. Houten hekwerk bij groeverand		1.600.000		1.600.000	
Bijdrage plankosten via renteloze lening	750.000	250.000	250.000		
ter beschikking stellen directie en kantoor door ENCI tot 2025					
bedrijventerrein					
parkmanagement					
sloopkosten					
investerings naar aanleiding MOB studie					
15	vervanging filter cementmolen	550.000	550.000		
vervanging brander door low nox brander	600.000	600.000			
Totaal		9.271.000	4.671.000	3.100.000	1.500.000

Bijlage 7 Vergelijking Plan van Transformatie – scenario 2015

In de volgende tabel zijn de situatie mét en zónder Plan van Transformatie weergegeven voor de verschillende onderdelen van het gebied.

Onderdeel	<i>zonder</i> PvT	<i>met</i> PvT
Groeve		
Natuur	Totaal 64 ha natuur waarvan: 9 ha (compensatie) bos geen kalkgrasland 3,6 km rotswand 16 ha droge kalkplateaus (boven grondwatervniveau) 14,5 ha plas	Totaal 60 ha natuur waarvan: 5 ha (compensatie) bos 5 ha kalkgrasland op vaste mergel 3 ha droge kalkplateaus 5 km rotswand 5 ha plas Buiten het vergunningsgebied: 8 ha kalkgrasland op met mergel afgedekte silexdepots (buiten vergunningsgebied) Gedeeltelijk verwijderen bosopslag Oehoevallei
Landschap	Terrasvormige groeebodem, compensatiebos prominent in zicht.	Gedetailleerd gemodelleerde groeebodem, gevarieerd natuur- en landschapsbeeld, deel compensatie-bos elders, uitdunnen bovenrand groeve.
Recreatie	Beperkt recreatief medegebruik in groeve, beperkte ontsluiting (niet via het bedrijventerrein). Geen verdere voorzieningen.	Optimale ontsluiting, gezoneerd recreatief medegebruik (zwemplas), aanleg uitzichtspunten, trappen en platforms. Observant vrijgemaakt en (evt.) uitkijktoren. Extra inrichting en activiteiten afhankelijk van opbrengsten uit de Overgangszone.
Ontsluiting Groeve	Kurk blijft op de fles: groeve blijft vanaf de Maaszijde ontoegankelijk.	Kurk gaat van de fles. Zuidelijke ontsluiting 2011 en Centrale Allée na sluiting van de oven.
Overgangszone		
Realisatie	Geen overgangszone.	Realisatie van overgangszone, inbreng van grond en middelen door HC-ENCI voor exploitatie; uit grondexploitatie overgangszone financiering van extra inrichting/activiteiten in de groeve.
Werkgelegenheid	Geen nieuwe werkgelegenheid.	Kansen voor nieuwe werkgelegenheid, minimaal 108 arbeidsplaatsen.
Investeringsimpuls	€ 0	€ 47.850.000

Onderdeel	zonder PvT	met PvT
Bedrijfsterrein		
Ontwikkeling bedrijventerrein	Geen samenwerking. Sturing via procedures.	Transformatie door samenwerking en afspraken overheid-ENCI, wederzijdse stimulering en kansen voor ontwikkeling terrein.
Zonering en ontsluiting	Geen zonering; toegang externen volgens interne criteria ENCI.	Zonering volgens PvT, toegang voor externen stapsgewijs uitgebouwd.
Werkgelegenheid	Afbouw volgens sociaal plan; kansen voor nieuwe werkgelegenheid 550 extra arbeidsplaatsen.	Behoud van de bestaande werkgelegenheid direct en indirect groeve- en ovenmedewerkers ENCI. Kansen voor nieuwe werkgelegenheid 550 extra arbeidsplaatsen.
Investeringsimpuls	Afhankelijk van de activiteiten die zich vestigen tussen de 55 en 275 mln euro.	Afhankelijk van de activiteiten die zich vestigen tussen de 55 en 275 mln euro.
Uitstoot	Volgens vergunning.	Extra inspanningen NOx en fijnstof.