



Samenvatting

Het college legt de thematische wijziging van het Omgevingsplan voor het ENCI-gebied ter vaststelling voor aan de raad. Het doel is om te komen tot bescherming van het industrieel erfgoed binnen het ENCI-gebied.

Vooruitlopend op de bescherming van het industrieel erfgoed op het ENCI-terrein, heeft de gemeenteraad van Maastricht op 26 september 2023 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit besluit komt van rechtswege op 1 juli 2025 te vervallen. Om de juridische bescherming van het industrieel erfgoed in dit gebied te waarborgen na het verlopen van het voorbereidingsbesluit, is ervoor gekozen deze waarden vast te leggen in het TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied'. TAM staat voor Tijdelijke Alternatieve Maatregel.

Gedurende de periode van ter inzage legging van het ontwerpplan is één zienswijze ontvangen. Deze is beoordeeld en leidt niet tot een aanpassing van het vastgesteld plan ten opzichte van het ontwerpplan.

1. Beslispunten

1. Instemmen met het raadsvoorstel TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 18 maart 2025:

Conform.



2. Aanleiding

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040, vastgesteld door de raad op 6 oktober 2020, (blz. 108) wordt het ENCI-bedrijventerrein aangemerkt als “mogelijk transitiegebied”. Op termijn is deze locatie mogelijk geschikt als stedelijke werklocatie en/of een combinatie van meer recreatieve en culturele functies. In het Maastrichts Coalitieakkoord 2022-2026 is aangegeven dat Maastricht een actieve gemeente wil zijn die de regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen.

Plan van Transformatie ENCI-gebied

In 2010 werd voor het ENCI-gebied een Plan van Transformatie (PvT) opgesteld. Dit PvT werd geactualiseerd in 2021. In februari 2023 zijn afspraken privaatrechtelijk opnieuw vastgelegd in een Wijzigingsovereenkomst.



Afbeelding: luchtfoto 2024 ENCI-plangebied

Op basis hiervan heeft Limburg Real Estate (LRE), eigenaar van het bedrijventerrein, een [Ambitiedocument](#) (28 maart 2023) laten opstellen. Dit is vertaald in het [Ruimtelijk Kader ENCI-terrein](#)



(7 juni 2024). Dit Kader is door de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied vastgesteld, volgend op instemming van het College van B&W.

Het Ambitiedocument en Ruimtelijk Kader zijn globale visiedocumenten. Ze omvatten een breed scala aan mogelijke ontwikkelingen, die op dit moment niet volledig uitvoerbaar zijn vanwege publiekrechtelijke belemmeringen. Dit betreft met name de impact op de omgeving op het vlak van stikstofdepositie. Vanwege de uitspraken van 18 december 2024 van de Raad van State omtrent interne saldering (m.b.t. de Amercentale, Rendac) is de stikstofsituatie er niet eenvoudiger op geworden. Daarom kunnen de gewenste invullingen op dit moment nog niet volledig publiekrechtelijk geborgd worden in een wijziging van het Omgevingsplan.

Om de juridische bescherming van het cultuurhistorisch erfgoed in dit gebied niet te laten wachten op de definitieve planvorming voor de herontwikkeling van het ENCI-gebied, en om verval van het cultuurhistorisch erfgoed te voorkomen, is een thematische wijziging van het Omgevingsplan Maastricht¹ in gang gezet.

Voortraject

Het PvT van 2010 omvatte een verplichting tot sloop van het Oven 8 complex. Dat was voor de landelijke commissie herbestemming in 2019 de aanleiding om aandacht te vragen voor de cultuurhistorische waarden. Ook hebben de Bond Heemschut en Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg verzocht om bescherming van dit industrieel erfgoed. Dit leidde in 2021 tot een opdracht aan bureau Crimson Historians & Urbanists voor een cultuurhistorische verkenning. Dit rapport concludeert dat het ENCI-complex opgevat kan worden als uniek cultuurhistorisch erfgoed; en dat vanwege het uitzonderlijk cultuurhistorische belang zo snel mogelijk de rijksmonumentale status toegekend zou moeten worden aan het hele terrein inclusief de groeve. In 2022 gaf de Staatsecretaris opdracht aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed om samen met de gemeente Maastricht en de Provincie Limburg de bescherming te onderzoeken en instandhouding mogelijk te maken. Naar aanleiding daarvan heeft de gemeenteraad in september 2022 een voorbereidingsbesluit genomen ter voorkoming van sloop. In september 2023 is een tweede voorbereidingsbesluit genomen, dat geldig is tot uiterlijk 1 juli 2025.

¹ Het Omgevingsplan Maastricht kan op 2 manieren worden gewijzigd: thematisch of gebiedsgericht. Een thematische wijziging betreft een wijziging van het omgevingsplan voor een bepaald onderwerp, in tegenstelling tot een gebiedsgerichte wijziging. Ter vergelijking: onder de vervallen Wet ruimtelijke ordening was het ook mogelijk een facet- bestemmingsplan op te stellen (thematisch).



3. Beoogd effect

Om de cultuurhistorische (gebieds)bescherming van het ENCI-terrein te continueren, is het noodzakelijk dat een thematische wijziging Omgevingsplan in gang wordt gezet. Hiermee worden gemeentelijke monumenten en een cultuurhistorisch attentiegebied op het ENCI-gebied aangewezen. De aanwijzing van rijksmonumenten op het ENCI-terrein vindt gelijktijdig plaats. Hiertoe heeft op 23 oktober 2024 de bekendmaking van het ontwerpbesluit plaatsgevonden. Dit zorgt ervoor dat bij ontwikkelingen en wijzigingen de cultuurhistorische waarden worden beschermd en meegewogen in de planvorming.

Inhoud thema omgevingsplan

Door publicatie van het vastgesteld TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied'² wordt de voorbescherming van het industrieel erfgoed uit het voorbereidingsbesluit overgenomen en bekrachtigd. Dit plan wijst gemeentelijke monumenten aan, alsmede een cultuurhistorisch attentiegebied.



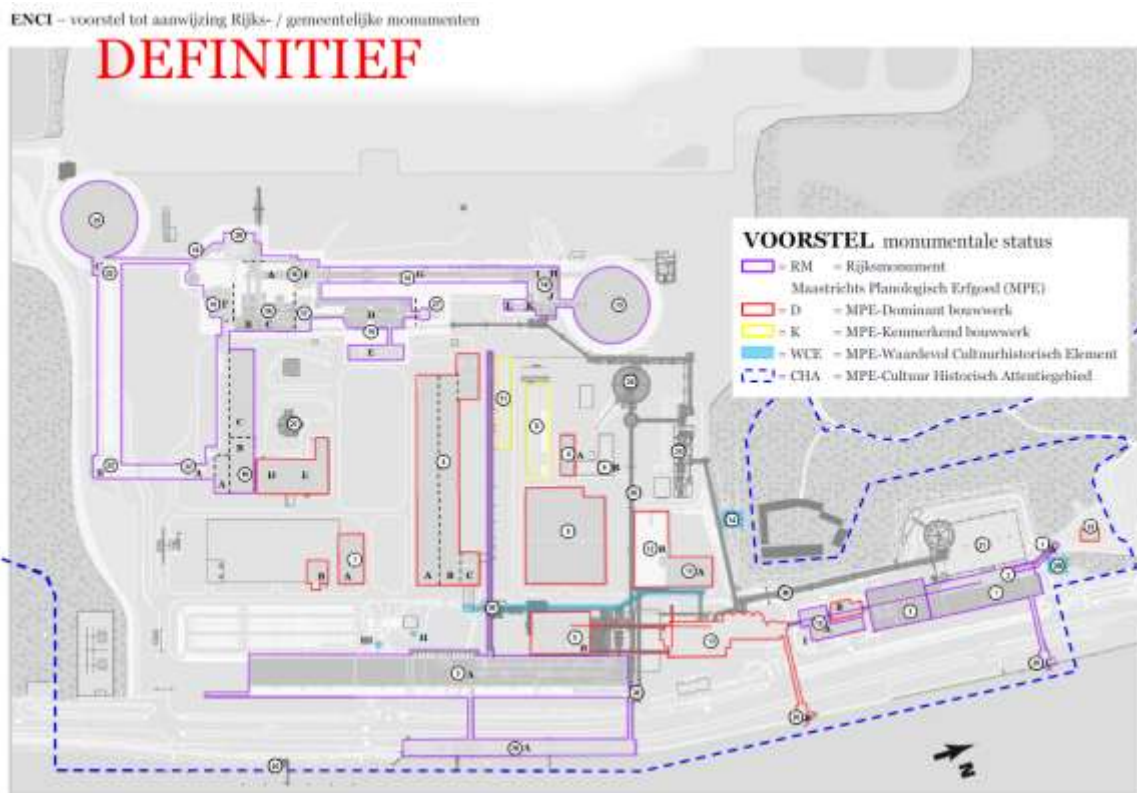
Afbeelding: indicatieve ligging plangebied wijziging Tam omgevingsplan Cultuurhistorie ENCI-gebied.

² Het Omgevingsplan Maastricht bevat een hoofdstuk 22; dit zijn voormalige rijksregels. Gemeenten kunnen tot 2032 die regels wijzigen, handhaven of laten vervallen. Gebiedsgerichte of thematische wijzigingen van het Omgevingsplan worden thans als hoofdstuk 22a, 22b, 22c etc. toegevoegd aan het Omgevingsplan Maastricht. Per 1 januari 2032 moeten deze hoofdstukken als het ware vervallen en verwerkt worden in het definitieve Omgevingsplan Maastricht.



Deze thematische wijziging van het Omgevingsplan Maastricht maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Omdat de huidige bestemming alleen (productie gebonden) industrie mogelijk maakt, zal voor nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur een beroep moeten worden gedaan op de procedure van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ("BOPA"). Gemeenten kunnen onder de Omgevingswet initiatieven immers op verschillende manieren faciliteren³. Eén van die manieren is het verlenen van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is een activiteit die in strijd is met de regels van het omgevingsplan.

Parallel aan de gemeentelijke bescherming heeft er een voorlopige aanwijzing van 5 monumenten door het Rijk plaatsgevonden. Deze is gepubliceerd in de Staatscourant. De verdeling rijksmonumenten versus gemeentelijke monumenten (= dominante bouwwerken, kenmerkende bouwwerken of waardevol cultuurhistorisch) binnen het plangebied is op onderstaande afbeelding indicatief te zien. Medio april 2025 wordt de definitieve aanwijzing van de rijksmonumenten verwacht.



Afbeelding: aanwijzing rijks/ gemeentelijke monumenten en cultuurhistorisch attentiegebied

³ Deze manieren zijn: een BOPA of een (gebiedsgerichte) wijziging van het omgevingsplan Maastricht voor een bepaald gebied (voorheen ook wel postzegel bestemmingsplan genoemd). Een BOPA heeft vanwege de snelheid van de procedure de voorkeur.



Gedurende de periode van donderdag 7 november 2024 tot en met woensdag 18 december 2024 heeft het ontwerpplan ter inzage gelegen. Met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan merken wij op dat er 1 (mondelinge) zienswijze bij de raad is binnengekomen.

4. Argumenten

1.1 Het standpunt van het College van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ingediende zienswijze is dat deze niet leidt tot een aanpassing van het vastgesteld plan ten opzichte van het ontwerpplan.

Indiener van de (mondelinge) zienswijze woont in de binnenstad van Maastricht. Hij wandelt geregeld in het gebied Sint Pietersberg rondom het ENCI-terrein. Kern van de zienswijze is dat indiener zich zorgen maakt dat het gebied te dichtbebouwd blijft, dat er te weinig ruimte is voor de natuur en dat er een te grote aantrekkingskracht ontstaat voor recreanten.

Het was in de optiek van reclamant ook ooit de belofte dat het terrein na beëindiging van de vervuilde cementproductie zou worden teruggegeven aan de natuur; dat lijkt echter nu niet te gaan gebeuren.

Hoewel indiener niet pertinent tegen de aanwijzing van de gemeentelijke monumenten is, vindt hij dat met behoud en een sloopverbod van de gebouwen te ver wordt doorgeschoten. Tegelijkertijd realiseert hij zich dat men het té snel en té veel slopen achteraf kan betreuren.

Reclamant heeft ook zorgen over de herinvulling en vraagt zich af welke functies er in de gebouwen in de toekomst straks terugkeren. Momenteel wordt het terrein onder meer gebruikt als parkeerplek voor vrachtwagens en als stortplek voor afval, hetgeen onwenselijk is.

Reclamant wil zeker niet dat te veel druk komt te liggen op wat hij betitelt als een “natuurreserveaat”.

Reactie op de zienswijze:

De aanname dat het volledige ENCI-gebied zou worden teruggegeven aan de natuur is niet correct.

In het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT 2010/Actualisatie PvT 2021) is de ontwikkelingsrichting voor de verdere toekomst van het ENCI-gebied geschetst. Het PvT bevat gebiedsbeschrijvingen voor de groeve, de overgangszone en het bedrijventerrein. In de voormalige kalksteengroeve krijgt natuurontwikkeling alle ruimte. Dit gebied is hiertoe overgedragen aan Natuurmonumenten. Voor het ENCI-bedrijfsterrein ging het PvT oorspronkelijk uit van gedeeltelijk behoud van de cementproductie en gedeeltelijk nieuwe bedrijvigheid. Dit met een zonering, waardoor nog maar een deel ervan in aanmerking komt voor bedrijvigheid in milieucategorie 5. Inmiddels is door de nieuwe eigenaar in samenwerking met de andere PvT partners gekozen voor een ENCI-

TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied'



terrein als een open toegankelijk gemengd werkterrein van de toekomst, waar productie, innovatie en bedrijvigheid centraal staan. Deze koers is geschetst in het Ruimtelijk Kader ENCI-bedrijventerrein (d.d. 7-6-2024).

De herinvulling van het ENCI-terrein vraagt voor de meeste nieuwe ontwikkelingen een wijziging van de functie (Industrie). Dit kan alleen plaatsvinden via een wijziging van het Omgevingsplan Maastricht of via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Niet alle functies zijn zonder meer mogelijk (voor een eerste toetsing van initiatieven worden beleidsregels met een wegingskader vastgesteld). Reclamant heeft de mogelijkheid in die toekomstige procedures desgewenst zijn stem te laten horen over de invulling van het gebied. De onderhavige procedure (TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied') richt zich op bescherming van het industrieel erfgoed. Hierin is géén functiewijziging opgenomen.

Aan de raad wordt voorgesteld om de zienswijze ongegrond te verklaren.

1.2 Participatie tot op heden

Vooruitlopend op het opstellen van het TAM-Omgevingsplan heeft er met verschillende partijen afstemming plaatsgevonden. Tussen rijk (RCE), provincie en gemeente is intensief overlegd om de keuze en verdeling te bepalen van de beoogde rijks- en gemeentelijke monumenten.

Het Ruimtelijk Kader dat is opgesteld in opdracht van LRE is daarnaast als input gebruikt voor het TAM-omgevingsplan. LRE heeft in dit kader zelf informatie- en participatiebijeenkomsten georganiseerd voor bewoners, andere belanghebbenden en geïnteresseerden (o.a. op 10 november 2022 en 13 december 2023). TOPOS Architectuurcentrum Zuid-Limburg heeft in een reeks van drie lezingen (11 april 2022, 23 mei 2022 en 6 maart 2023) de ontwikkeling van het ENCI-terrein inclusief het industrieel erfgoed op de publieke agenda geplaatst. Op 26 juni 2023 heeft het 'Buurtnetwerk Pieterbuurt' (Jekerdal-Sint Pieter-Villapark) een buurtgesprek georganiseerd over het ENCI-gebied. De inbreng ten aanzien van industrieel erfgoed van sprekers en gasten op deze, overwegend drukbezochte, bijeenkomsten is meegenomen in de voorbereiding van het TAM-omgevingsplan.

Voor een groot aantal partijen (waaronder de commissie Herbestemming, het college van rijksadviseurs, Bond Heemschut, Werkgroep Industrieel Erfgoed Limburg en de PVT-partners), is op 9 september 2024 (een eerste concept van) het TAM Omgevingsplan gepresenteerd. Daarnaast zijn alle eigenaren van gronden en opstallen in augustus/september 2024 rechtstreeks geïnformeerd. Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' is mede ingevolge artikel 2.2. Omgevingswet ter afstemming gezonden naar meerdere instanties en personen. In de

TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied'



plantoelichting zijn de opmerkingen die daaruit voortkwamen samengevat en van commentaar voorzien.

De gemeenteraad is met de raadsinformatiebrieven van 27 augustus 2024 (kenmerk 2024.02873) en 2 oktober 2024 (kenmerk 2024.03333) al geïnformeerd over de beoogde parallelle bescherming van rijks- en gemeentelijke monumenten op het ENCI-terrein. Om meer inzicht te krijgen over (de waarde van) het industrieel erfgoed op het ENCI-terrein werd op zaterdag 23 november 2024 een werkbezoek voor raadsleden en burgerraadsleden georganiseerd.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1. *De eerdere voorbescherming wordt met de wijziging TAM IMRO omgevingsplan gecontinueerd.*

De raad heeft op 26 september 2023 besloten tot het nemen van een (herhaald) voorbereidingsbesluit voor het ENCI-bedrijventerrein, om te voorkomen dat er onomkeerbare ingrepen gedaan zouden kunnen worden waarbij cultuurhistorische waarden verloren zouden gaan in de aanloop naar de gewenste monumentenstatus. Door het vaststellen van het voorbereidingsbesluit heeft de raad uitgesproken een bestemmingsplan voor te bereiden en is er 'voorbescherming' ontstaan. Gebruikswijzigingen, het uitvoeren van werken/werkzaamheden en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden zijn daardoor niet meer rechtstreeks toegestaan. Om positieve ontwikkelingen niet uit te sluiten was de mogelijkheid opgenomen om bij omgevingsvergunning af te wijken van de genoemde verboden. Daarvoor was in de bijlagen van het voorbereidingsbesluit een aantal afwegingscriteria opgenomen ('Richtinggevend Wegingskader').

Het vigerende voorbereidingsbesluit geldt tot 1 juli 2025. Vóór die tijd moet de vaststelling van een wijziging omgevingsplan Maastricht (voorheen: herziening bestemmingsplan) zijn gepubliceerd, anders vervalt de bescherming tegen ongewenste situaties. Dit vloeit voort uit de Invoeringswet Omgevingswet.

Het "technisch" instrument dat in dit geval wordt gebruikt is de zogenoemde TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)-variant. Een TAM betreft een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. De TAM moet voorkomen dat planvorming (en in het bijzonder gebiedsontwikkeling) onaanvaardbare vertraging oploopt na de invoering van de Omgevingswet.



Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege⁴, wordt een nieuw hoofdstuk (22a) toegevoegd aan het omgevingsplan Maastricht. In het bestaande voorbereidingsbesluit, door de raad vastgesteld in september 2023, is een 'richtinggevend wegingskader' opgenomen. Dat wegingskader komt samen met het voorbereidingsbesluit te vervallen zodra het voorliggende Thema Omgevingsplan in werking treedt. Daarom wordt het 'richtinggevend wegingskader' omgezet in gemeentelijke beleidsregels. Op die manier kan in het geval van een BOPA voor nieuwe ontwikkelingen getoetst worden of deze passend zijn voor het ENCI-gebied. Deze beleidsregels worden eveneens op 18 maart 2025 aan uw College van B&W ter vaststelling voorgelegd. De raad wordt over dat (separate) besluit geïnformeerd door middel van een raadsinformatiebrief.

6. Financiële gevolgen

De wijziging van het Omgevingsplan is ingevolge de Omgevingswet een mogelijk schadeplichtig besluit (artikel 15.1. Omgevingswet). Datzelfde geldt ook voor het verlenen van een omgevingsvergunning of het weigeren daarvan. De eigenaar van het terrein, LRE, is reeds langere tijd bekend met de cultuurhistorische waarde van het terrein en is betrokken bij het proces. LRE heeft ook geen zienswijze ingediend. Het risico op nadeelcompensatie schatten wij daarom als gering in.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na instemming wordt het raadsvoorstel geagendeerd in de vergadering van het fysiek domein van 1 april 2025. Besluitvorming in de gemeenteraad staat gepland op 15 april 2025. Tussen de vaststelling van het omgevingsplan door de raad en de bekendmaking moeten minimaal 2 weken zitten. Het besluit van de raad wordt bekend gemaakt door het te publiceren in het gemeenteblad. Tegelijk met de bekendmaking geeft de gemeente kennis van de terinzagelegging van de bijbehorende stukken. Het TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' wordt gepubliceerd in het Omgevingsloket en ligt vervolgens 6 weken ter inzage bij het Gemeente Loket. De indiener van de zienswijzen met betrekking tot het ontwerpbesluit ontvangt een exemplaar van het raadsbesluit.

⁴ Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege. In de fase direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet is dit het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestaande uit:

- Voormalige bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkingsplannen, wijzigingsplannen & exploitatieplannen;
- Lokale verordeningen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (zoals bijvoorbeeld een Erfgoedverordening);
- Bruidsschat (hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan Maastricht);
- Bijzondere ruimtelijke besluiten.



Tegen het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Maastricht voor het ENCI gebied staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorliggende wijziging van een omgevingsplan treedt in werking op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt.

8. Communicatie

Via de raadsinformatiebrief (d.d. 27 februari 2025) is de raad door de portefeuillehouder geïnformeerd over (de samenhang tussen) enerzijds de Thematische wijziging van het Omgevingsplan en anderzijds de Beleidsregels. Na vaststelling van de Beleidsregels door uw college zullen deze ter informatie aan de raad verstrekt worden. Dat gebeurt parallel aan de agendering van de thematische wijziging van het Omgevingsplan voor het ENCI-gebied.

Verder zullen de eigenaar van het ENCI-terrein (LRE) en de overige partners in het Plan van Transformatie ENCI-gebied (Provincie Limburg, Natuurmonumenten, SPA) geïnformeerd worden over de besluitvorming.

Gezamenlijk met het rijk (RCE) vindt er aanvullend communicatie plaats over de procedure van zowel het TAM-omgevingsplan als het (rijks) aanwijzingsprogramma ENCI. Dit gebeurt via het beschikbaar stellen van digitale informatie over beide procedures op de [website van de gemeente Maastricht](#). Daarnaast wordt een gezamenlijk persmoment overwogen voor het moment dat beide besluiten onherroepelijk vastliggen. Dit wordt nader uitgewerkt door de RCE in samenwerking met de gemeente.