



Samenvatting

Het college stemt in met de beleidsregels voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten op het ENCI-terrein. Voor het ENCI-terrein is een thematische wijziging van het Omgevingsplan Maastricht in procedure. Deze wijziging van het Omgevingsplan Maastricht maakt echter geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Omdat de vigerende bestemming alleen (productiegebonden) Industrie mogelijk maakt, zal voor nieuwe ontwikkelingen een beroep moeten worden gedaan op de procedure van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De beleidsregels BOPA ENCI-terrein hebben tot doel om bij concrete verzoeken om omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit een eerste afwegingskader te bieden. Daarmee kan snel een oordeel worden gevormd over de wenselijkheid en aanvaardbaarheid van het verlenen van medewerking.

1. Beslispunten

1. Instemmen met de beleidsregels voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten op het ENCI-terrein.

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

Conform.



2. Aanleiding

Op 23 september 2023 heeft de raad van Maastricht een (tweede) voorbereidingsbesluit genomen voor het ENCI-bedrijventerrein. In het voorbereidingsbesluit was voor het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid opgenomen om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van het gebruiks-, bouw-, sloop- en aanlegverbod zoals in het voorbereidingsbesluit is opgenomen. Eén van de onderdelen waaraan getoetst dient te worden om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen, is het 'richtinggevend wegingskader'. Hierin zijn criteria opgenomen waar nieuwe initiatieven en functies aan moeten voldoen.

Het 'richtinggevend wegingskader' was, als onderdeel van het voorbereidingsbesluit, opgesteld in afstemming met Limburg Real Estate BV (LRE), eigenaar van het voormalige industrieterrein van de ENCI. Daarbij is ook de toekomstvisie betrokken die, in opdracht van LRE, is uitgewerkt in het 'Ruimtelijk Kader ENCI-terrein' (d.d. 7 juni 2024). Met instemming van uw college (collegebesluit 24 september 2024) is het Ruimtelijk Kader per 27 september 2024 vastgesteld door de Stuurgroep Plan van Transformatie ENCI-gebied. In het Ruimtelijk Kader wordt aangegeven op welke wijze het terrein in de toekomst gaat transformeren van een (voormalig) industrieterrein voor cementproductie naar een gemengd werkgebied van de toekomst. Dat stuk vormt, naast andere gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals onder meer de economische visie, de basis voor de voorliggende beleidsregels.

De voorbereidingsbescherming van het voornoemde voorbereidingsbesluit uit 2023 komt op 1 juli 2025 van rechtswege te vervallen. Daarmee komt ook het 'richtinggevend wegingskader' te vervallen.

De gemeente wil deze aflopende voorbereidingsbescherming opvangen door enerzijds een thematische TAM¹-omgevingsplan voor het cultuurhistorisch erfgoed in werking te laten treden en anderzijds door vaststelling van beleidsregels voor de herontwikkeling van het gebied die het 'richtinggevend wegingskader' zal vervangen.

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is in oktober 2024 ter inzage gelegd. Besluitvorming is geagendeerd in de raad van 15 april 2025. Hiertoe is het raadsvoorstel 'Thematische wijziging Omgevingsplan ENCI-gebied' parallel aan het onderhavige collegevoorstel geagendeerd in het college van 18 maart 2025. Vaststellen van de beleidsregels valt op grond van artikel 4:81 Awb onder de bevoegdheid van het college.

¹ Tijdelijke alternatieve maatregelen



3. Beoogd effect

Omdat de herontwikkeling van het ENCI-gebied op dit moment niet mogelijk is via een integrale wijziging van het omgevingsplan, kan dit gestalte krijgen via de rechtsfiguur van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (kortweg: 'BOPA'). Dit is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningvrij voor het bouwen is. Voor de beoordeling van een aanvraag BOPA is de reguliere procedure uit de Omgevingswet van toepassing. Daarbij helpen de beleidsregels in de beoordeling of medewerking aan de aangevraagde initiatieven tot de mogelijkheden behoort.

De voorliggende beleidsregels, waarin de ratio van het Ruimtelijk Kader is verwerkt, vormen een belangrijk toetsingskader bij het aanvragen van BOPA's. Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen voor een omgevingsplanactiviteit die niet voldoen aan het omgevingsplan. Hierbij geldt dat deze omgevingsvergunning pas kan worden verleend als sprake is van "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties" (voorheen goede ruimtelijke ordening en acceptabel woon- en leefklimaat).

4. Argumenten

1.1 Borging van kaders

Vaststelling van de beleidsregels ondersteunt de herontwikkeling van het ENCI-terrein in de gewenste richting. De beleidsregels bieden een kader voor de toetsing van nieuwe functies en initiatieven. Ze bieden een concretisering van het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Door het vaststellen van de beleidsregels kan toetsing van BOPA's eenvoudiger, eenduidiger en meer transparant plaatsvinden.

1.2 Werkwijze

Binnen de samenwerking in het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) is afgesproken om een nieuwe ontwikkeling al in een vroeg stadium langs toetsingskader van de beleidsregels te leggen ('voortoets'). Dit gebeurt door een ambtelijke beoordelingscommissie, met advies van de PvT-projectgroep. Na een positieve weging van het initiatief kan de officiële aanvraagprocedure omgevingsvergunning worden gestart. De toets aan de beleidsregels wordt vervolgens in de BOPA procedure mede betrokken bij de argumentatie om af te wijken van de functie.



1.3 *Participatie tot heden*

Vaststelling van beleidsregels is een bevoegdheid van uw college. Deze beleidsregels zijn een vrijwel rechtstreekse vertaling van het 'richtinggevend wegingkader', dat onderdeel is van het voorbereidingsbesluit dat op 23 september 2023 door de gemeenteraad is vastgesteld. Er heeft daarom geen separate participatie over de beleidsregels plaatsgevonden. Wel heeft LRE bij het opstellen van het Ruimtelijk Kader rekening gehouden met de inbreng die bewoners en andere belanghebbenden tijdens verschillende informatie- en participatiebijeenkomsten hebben geleverd.

1.4 *Effect op duurzaamheid en/of gezondheid*

De inhoudelijke criteria in de beleidsregels zijn onder meer gericht op hergebruik van bestaande gebouwen en het bevorderen van circulaire en innovatieve bedrijvigheid en activiteiten. Dit draagt bij aan een efficiënt gebruik van de ruimte en vermindert het beslag op schaarse grondstoffen.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 *Ontbreken van borgingsmogelijkheden*

Indien de beleidsregels niet worden vastgesteld, is het nog steeds mogelijk om voor nieuwe functies en activiteiten een aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit in te dienen, die niet voldoen aan het omgevingsplan. Zonder de beleidsregels ontbreken echter de inhoudelijke kaders die specifiek gericht zijn op de gewenste ontwikkeling van het ENCI-terrein. Sturing vanuit de context van het Plan van Transformatie ENCI-gebied is daarmee beperkter.

1.2 *Rechtstreeks toegestane functie*

De functie Industrie is momenteel rechtstreeks toegestaan op het ENCI-terrein (vigerende bestemming). Hiervoor is geen BOPA-procedure, en daarmee ook geen toetsing aan de beleidsregels aan de orde. Echter het risico op vestiging van zwaardere industrie-functies wordt beperkt ingeschat omdat deze naar verwachting belemmerd zullen worden door toetsing aan de natuurwetgeving. Hiervoor is de provincie bevoegd gezag. Daarnaast is voor invulling van bestaande bebouwing (en voor nieuwbouw) ook toetsing aan het op korte termijn vast te stellen TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22a Thema Cultuurhistorie ENCI-gebied' aan de orde.

1.3 *Ruimtelijke kwaliteit*

De wegingsfactoren in de beleidsregels zijn met name gericht op functionele en programmatische aspecten. Om de ruimtelijke kwaliteit van het ENCI-terrein te borgen is het wenselijk om daarnaast



ook tot meer concrete ruimtelijke randvoorwaarden te komen. Dit is een separaat traject. LRE is als eigenaar van het bedrijventerrein voornemens om het Ruimtelijk Kader, in overleg met de gemeente, verder uit te werken in een organisch masterplan. Het is de intentie om op basis daarvan uiteindelijk te komen tot publiekrechtelijke borging in het Omgevingsplan Maastricht.

1.4 *Reikwijdte beleidsregels*

De beleidsregels dienen als eerste afwegingskader en maken deel uit van de toetsing van BOPA's. Aan deze regels kunnen echter geen aanspraken op het verlenen van een omgevingsvergunning worden verleend. Een initiatief moet onverminderd getoetst worden aan vigerende wet- en regelgeving en beleid.

1.5 *Participatie*

Bij de behandeling van nieuwe initiatieven waarvoor een BOPA (en daarmee toetsing aan deze beleidsregel) aan de orde is, zal bepaald moeten worden of deze BOPA participatieplichtig is. [Hier](#) is te vinden in welke gevallen dit niet aan de orde is.

6. Financiële gevolgen

Vaststelling van de beleidsregels heeft geen financiële gevolgen. Toetsing van BOPA's is onderdeel van de reguliere werkzaamheden. De inzet van de toetscommissie in de beginfase van een initiatief worden, voor zover relevant, gedekt uit het projectbudget Plan van Transformatie ENCI-gebied. Dit is in lijn met de afspraken over dekking van kosten zoals vastgelegd in de Wijzigingsovereenkomst Plan van Transformatie ENCI-gebied.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

De beleidsregels worden bekend gemaakt in het Gemeenteblad.

Toetsing van initiatieven vindt op het moment van vaststelling feitelijk ook al plaats op basis van (het wegingskader uit) het vigerende voorbereidingsbesluit. Na vaststelling van deze beleidsregels wordt die toetsing van nieuwe initiatieven voortgezet. Het streven is om ontwikkelmogelijkheden van het gehele ENCI-terrein uiteindelijk integraal te borgen via een wijziging van het omgevingsplan. Indien dit in de toekomst mogelijk is, zal op dat moment bepaald worden hoe om te gaan met de beleidsregels.



Tussentijdse evaluatie van de beleidsregels is mogelijk. Om een standpunt over het gebruik van de beleidsregels te bepalen is het wenselijk dat er voldoende initiatieven getoetst zijn. Een concreet moment van evaluatie kan daarom niet op voorhand bepaald worden.

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 het besluit.