

An aerial photograph of an industrial complex, likely a cement plant, situated along a river. The facility includes several large buildings, a tall chimney, and a large quarry with bright blue water. The surrounding area is lush with green trees and fields.

Dilemma's Plan van Transformatie ENCI groeve

Informatieronde 28 augustus 2018



Gemeente Maastricht

Aanleiding Plan van Transformatie

- Ontgrondingenvergunning ENCI liep af in 2010
- ENCI wilde ná 2010 mergel blijven winnen (tot 2020)
- Provincie verleende aan ENCI nieuwe ontgrondingenvergunning tot uiterlijk 2015
- Verlenging na 1 jan 2015 mogelijk op voorwaarde van Plan van Transformatie voor ENCI-gebied waarin meerwaarde wordt aangetoond

Resultaat

- In 2009 Plan van Transformatie, uitgewerkt door Gemeente Maastricht, Provincie Limburg, ENCI, Natuurmonumenten en SPA (omwonenden)





Overgangszone

5 ha (SOME)

Recreatie,
informatie, wellness,
catering en creatieve
industrie

Groeve: 135 ha

(Natuurmonumenten)

Natuurontwikkeling
en recreatie (zoning
in intensiteit)

Business park

33 ha (ENCI)

Bedrijvenpark met een
verscheidenheid aan
bedrijven (ENCI 11 ha)

**Vier onderdelen van het
Plan van Transformatie**

Kade: 1,5 ha (ENCI)

Omvorming tot een
multimodale kade

Organisatie



Betrokken partijen



HEIDELBERGCEMENT Group

SPA

Sint Pietersberg Adembenemend

provincie limburg



Gemeente Maastricht



Natuurmonumenten

DOEL SOME conform overeenkomst/statuten

- Bewaken van de voortgang en kwaliteit van de uitvoering van het Plan van Transformatie.
- Ontwikkelen, inrichten, exploiteren, uitgeven en beheren van gronden in de overgangszone,
- om middelen te genereren voor inrichting, exploitatie en beheer groeve door Natuurmonumenten.
- Zorgen voor toegevoegde waarde, bovenop het basispakket.



*Stichting
Ontwikkelingsmaatschappij
ENCI-gebied*



Founding Fathers: Gemeente – Provincie – ENCI

Art. 3.8 van de overeenkomst ter uitvoering van Plan van Transformatie, afspraak dat deze partijen:

- SOME in gelijke mate adequaat financieren en gefinancierd houden (dit laatste tenzij zij gedrieën anders beslissen) voor de aan SOME toebedeelde taken;
- bij de oprichting van SOME elk een renteloze lening van € 250.000 verstrekken.



Rollen en verantwoordelijkheden

- Provincie / Gedeputeerde Staten
 - verlenging ontgrondingsvergunning ENCI maart 2009, met als eis opstellen inrichtingsvisie
 - vaststelling PvT juni 2010
 - na instemming Provinciale Staten, gemeenteraad en ENCI (eind 2009)
→ geldt ook voor evt. (majeure) wijzigingen
- Bestuur SOME
 - zelfstandige verantwoordelijkheid voor uitvoering taken
 - mits passend binnen PvT / overeenkomst / statuten



Rollen en verantwoordelijkheden: Gemeente Maastricht

- Raad
 - instemmen met Plan van Transformatie (onderdeel van verlening ontgravingsvergunning ENCI door de provincie)
 - vaststellen Bestemmingsplan
- College
 - toezien op uitvoering PvT in opdracht van de raad
 - bestuurlijke verantwoordelijkheid binnen founding fathers
 - geen rechtstreekse vertegenwoordiging in bestuur SOME (governance beleid, scheiding verantwoordelijkheden)
- Projectgroep en werkgroepen SOME: ambtelijke deelname



Planning PvT / Voortgang



Mijlpalen Plan van Transformatie

- Beëindiging kalksteenwinning in groeve : 01-07-2018
- Uit-bedrijfname oven (klinkerproductie) : uiterlijk 01-07-2019
- Sloop oven (mits geen cult.hist functie) : ½ jaar na uit-bedrijfname
- Nieuwe toekomst ENCI als maalbedrijf : vanaf juli 2019
(aanvoer halffabricaat klinker uit buitenland)
- Teruggeven groeve aan natuur/recreatie : gefaseerd/uiterlijk jan 2020

Tussentijds

- Realisatie tijdelijke zuidelijke toegangsweg/parkeren : 2010
- Overdracht bouwrijpe overgangszone 38+ : gepland 2014 → voorjaar 2017
gedeeltelijk opgeleverd



Gerealiseerde projecten 1



Zwevend uitzichtplatform



Trap naar ENCI-groeve



Inrichting natuurplas



6,5 ha kalkgraslanden

Gerealiseerde projecten 2



(tijdelijke) Zuidelijke toegangsweg



Eerste deel overgangszone bouwrijp gemaakt



Nieuwe entree naar De Schark



Uitzichtplatform D'n Observant

Gerealiseerde projecten 3



Oehoevallei overgedragen aan
Natuurmonumenten



D'n Observant overgedragen
aan Natuurmonumenten



Theehuis Chalet D'n Observant



Bistro Hoffmann

Opgaven komende periode

- Business case SOME voor overgangszone
→ structureel genereren middelen voor onderhoud groeve
 - Recreatievisie/invulling waterrecreatie
 - Bestemmingsplan
 - Financiële situatie SOME (knellend)
- bij uitwerking blijken diverse dilemma's



Dilemma's



Dilemma 1: intensief – extensief

PvT vraagt:

- intensieve benutting overgangszone (i.v.m. noodzakelijke opbrengsten)
- extensief karakter groeve (natuurontwikkeling en – beleving)
- beperking overlast t.o.v. huidige situatie (geluid, verkeer)
- doorgaan (aangepaste) bedrijfsvoering ENCI

- Veel functies
- hoge verkeer/parkeerdruk
 - moeilijk fysiek inpasbaar
 - beperkte milieuruimte



Businesscase overgangszone

eerste impressie van het ontwerp



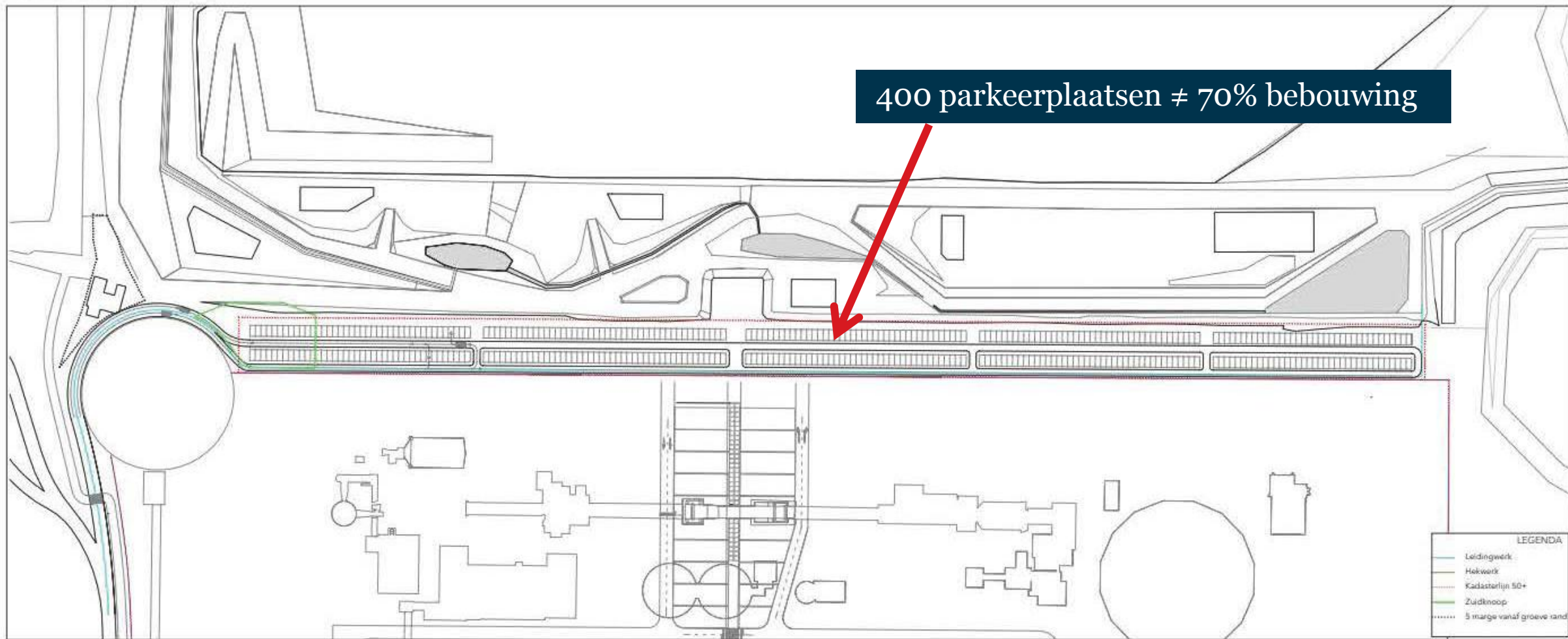
Intensieve bebouwing 50+ zone
(70%)

Dilemma 2: bereikbaarheid (verkeer & parkeren)

- Invulling functies bepaalt parkeerbehoefte + verkeersaantrekkende werking
- Uitwerking in BP: maximaal 600 parkeerplekken overgangszone + groeve
 - fysieke inpasbaarheid binnen gebied
 - beheersbaarheid toegangsroute naar gebied (maatregelen)
 - onvoldoende op termijn: monitoren
- alternatieve vervoersmodaliteiten (P&R, vervoer over water, bus, fiets)
 - oplossingen buiten ENCI gebied
 - hoge investeringen



Parkeervolume overgangszone 50+

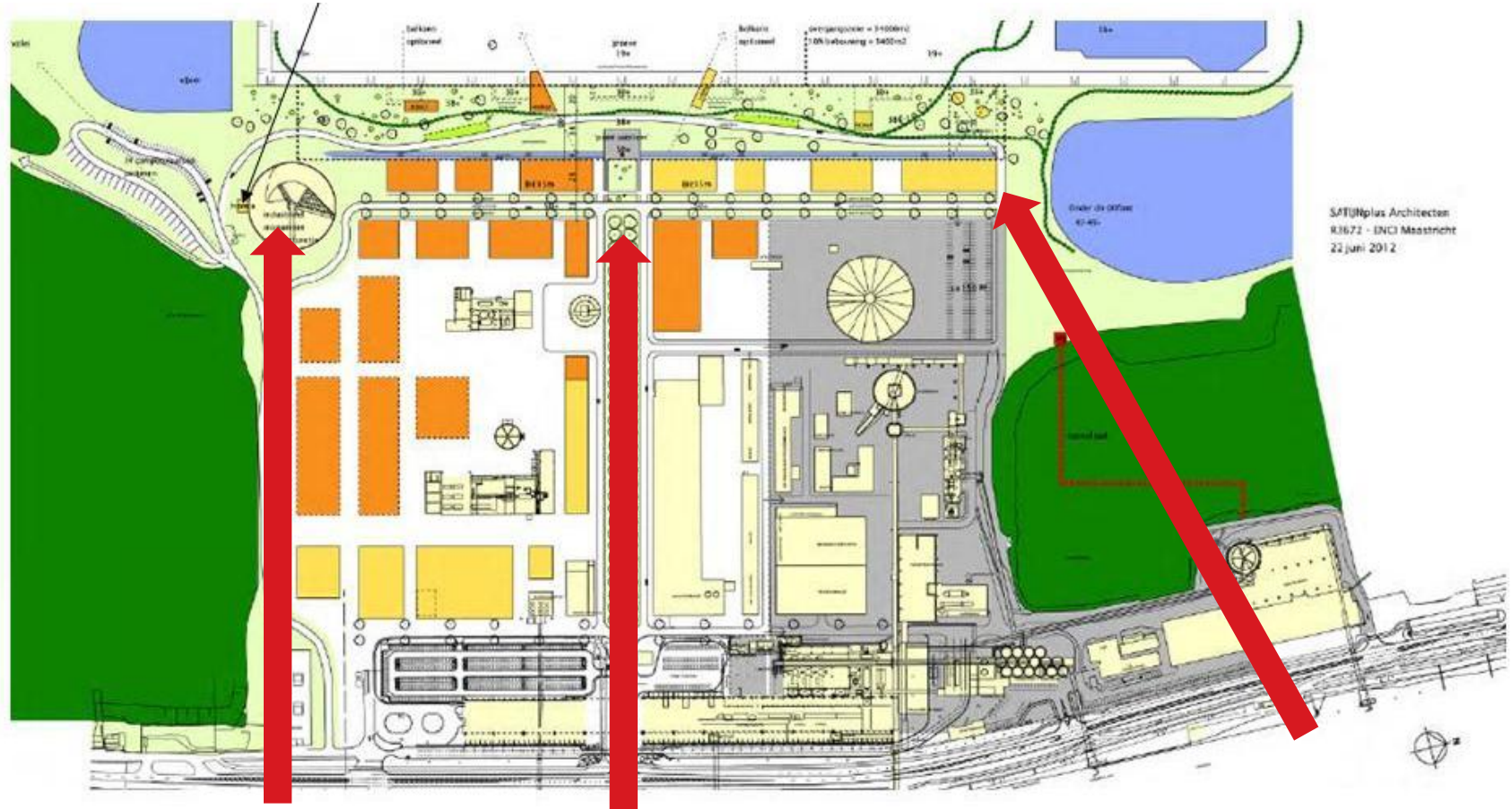


Dilemma 3: ontsluiting ENCI gebied

- Centrale Allee
 - eis aanleg in PvT
 - aandachtspunt: veiligheid i.r.t. bedrijfsfunctie / zwaar verkeer
- Zuidelijke Toegangsweg
 - huidige (tijdelijke) toegangsweg
- Noordelijke toegang via AINSI gebouw
 - AINSI als poort van het gebied
 - verbinding met vervoer over water
 - grote investeringen



Opties Ontsluiting



SATUplus Architecten
R1672 - INCI Maastricht
22 juni 2012

Zuidelijke
toegangsweg

Centrale
Allee

Noordzijde
AINSI



Dilemma 4: milieuruimte

- Stikstof / PAS (gewijzigde wetgeving)
- Geluid i.r.t. verkeer (omgeving)
- Verlichting / geluid in avond en nacht i.r.t. natuur



Dilemma 5: invulling waterrecreatie

PvT:

- centrale waterplas voor zowel natuur als recreatie (natuurzwemplas) (pag. 11)
- zwemplas van enkele meters diep, aansluitend bij overgangszone, plaats voor outdooractiviteiten en evenementen m.b.t. natuur(beleving) (pag. 14)
- gezoneerd recreatief medegebruik (zwemplas) (pag. 62)
- exacte positionering/dimensionering van voorzieningen uit te werken i.h.k.v. wettelijk verplichte eindplan (vaststelling provincie) (pag. 34)

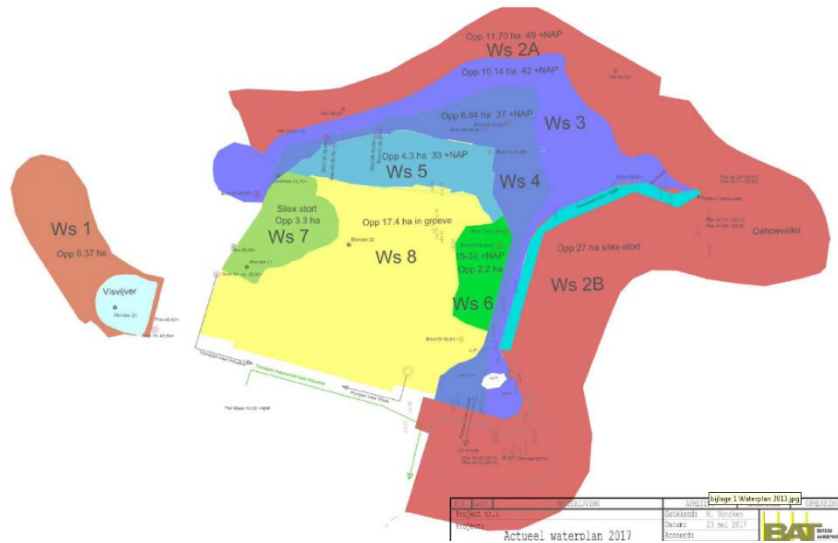




2009 Plan van Transformatie



2011 Gedetailleerd Plan van Eindtoestand



2013 Waterplan

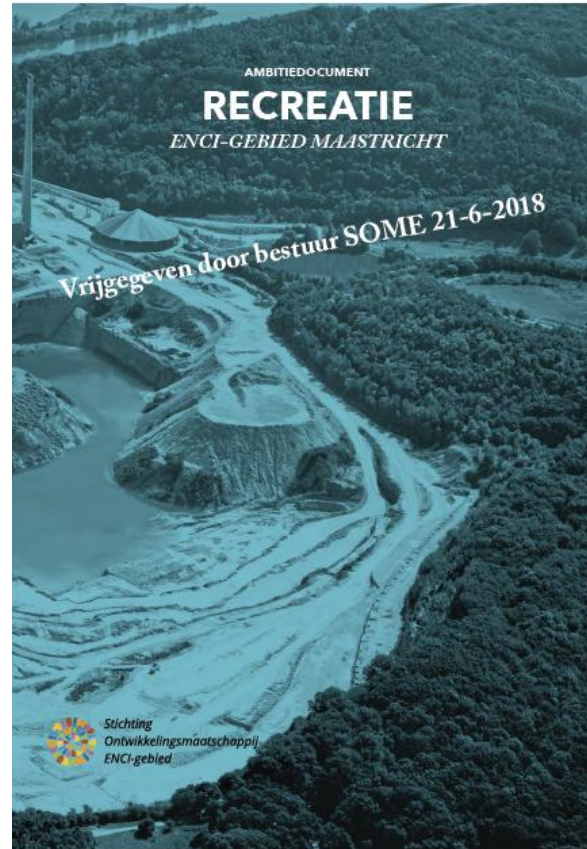


2017 Wijziging Gedetailleerd Plan van Eindtoestand

Voorjaar 2017



2018 Ambitiedocument Recreatie ENCI-gebied



- Uitwerking kaders recreatie ENCI gebied
- Binnen kaders PvT
- Ambtelijke inbreng partijen in werkgroep
- SOME: accoord mogelijke oplossingsrichtingen/visie, nadere besluitvoering over uitvoeringsvoorstellen nog benodigd

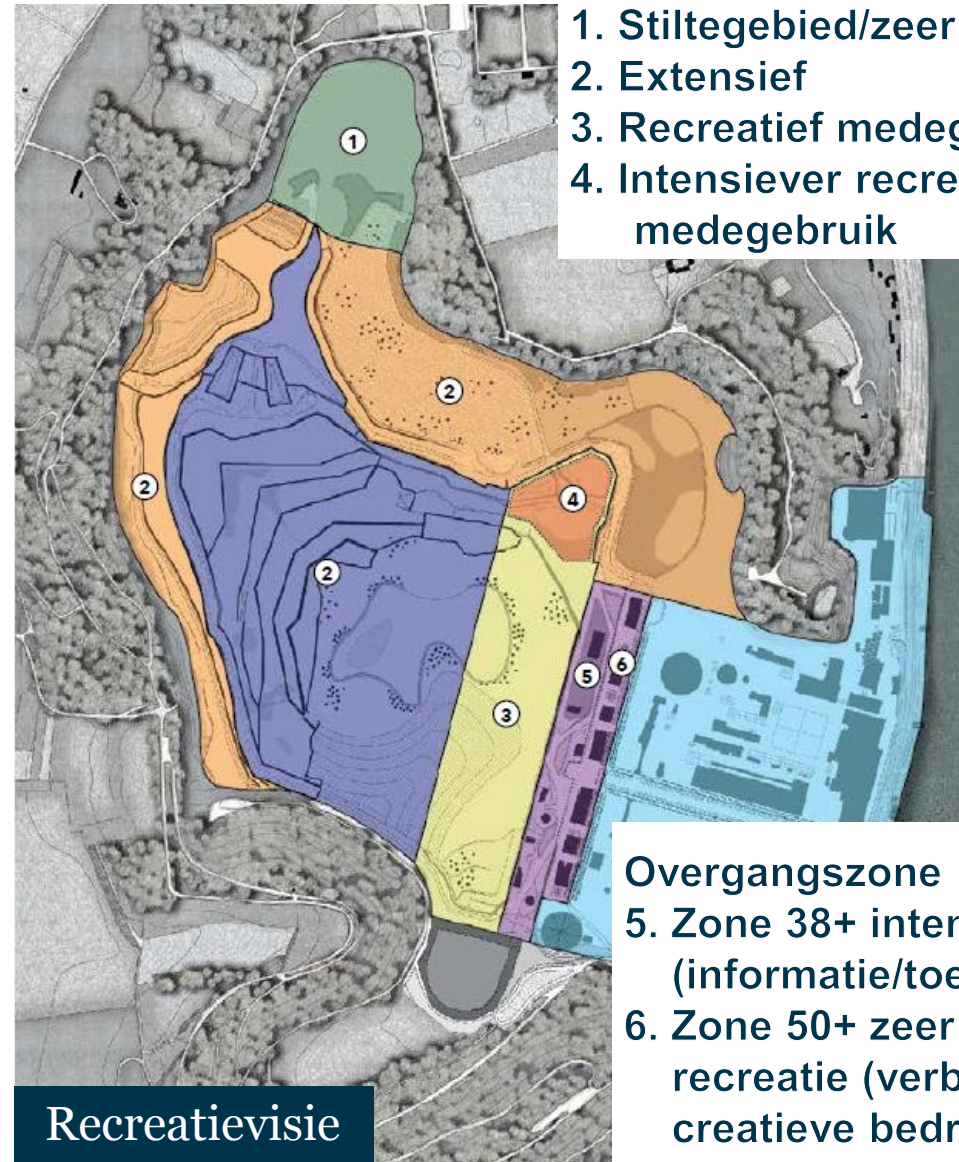


Zonering recreatie



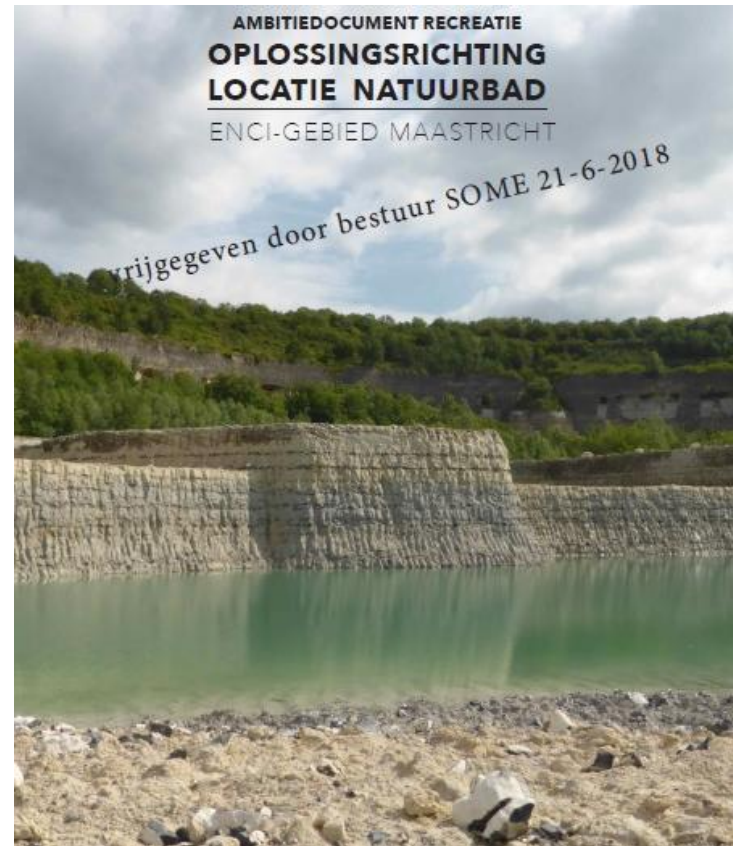
Groeve natuur

1. Stiltegebied/zeer extensief
2. Extensief
3. Recreatief medegebruik
4. Intensiever recreatief medegebruik



Oplossingsrichting Natuurbad

- Kwalitatief hoogwaardige natuurgerichte recreatie
- Passend bij identiteit ENCI gebied
- Regulering aantal bezoekers (draagkracht)
- Veiligheid
- Voldoende voorzieningen
- Goede waterkwaliteit



Afgewogen opties

- Natuurplas (niet toegankelijk)
- Waterspeelplek
- Zwemwater / Natuurbad
- Luxe Wellness

	Natuurplas	Waterspeelplek	Zwemwater ('natuurbad')	Luxe wellness
Voldoet aan eis 'waterrecreatie' Plan Van Transformatie	nee	ja	ja	ja
Waterrecreatie draagt bij aan identiteit en sleutelervaringen gebied	nee	ja	nee	nee
Openbaar toegankelijk	nee	nee	nee	nee
Maximum aantal bezoekers	ja (nul)	Ja (entree betalen)	Ja (entree betalen)	Ja (hogere entree betalen)
Toezicht	ja (groeve)	ja (exploitant)	ja (exploitant)	ja (exploitant)
Kans op handhavingsproblemen, illegaal gebruik	groot	klein	groot	groot
Eis veilige inrichting uitvoerbaar (springen wordt oninteressant/onmogelijk)	nee, gaat ten koste van opp natuurwater	ja, door inrichting lager waterniveau	nee, ivm benodigd zwemwater	nee, ivm benodigd zwemwater
Verwacht draagvlak bezoekers	beperkt (anders dan PVT)	ja	ja (er is in de regio langs de Maas aanbod voor deze doelgroep)	beperkt (kleine doelgroep)
Verwacht draagvlak omgeving	Ja, indien toezicht werkt	Ja, mits niet te druk	Ja, mits niet te druk	Ja, mits niet te druk
Storend qua geluid en zicht voor de rest van de groeve	nee	beperkt (relatief rustige doelgroep)	ja (meer, diverse bezoekers)	beperkt (rustige doelgroep)
Goede waterkwaliteit	ja	door verbetering doorstroming	door verbetering doorstroming, lastig bij drukte	door verbetering doorstroming
(Zwem)waterkwaliteit controles	nee	ja	ja	ja
Waterhoogte reguleerbaar door aanleg technische voorziening	nee (geen voorziening)	ja	ja	ja
Jaarlijkse reguliere kosten onderhoud	weinig	veel	veel	veel
Jaarlijkse reguliere inkomsten (entree)	nee	gemiddeld	hoog	gemiddeld
Bijdrage aan binding met natuur	gemiddeld	groot	weinig	weinig
Jaarlijkse exploitatie dekkend	ja	mogelijk, (droge speelnatuur toevoegen biedt mogelijkheden)	misschien	misschien
Investeringskosten	weinig	veel	veel	veel
Mogelijkheid voor fondsenwerving	geen	veel	weinig	weinig



Belangrijkste conclusies

- Gratis openbaar vrij toegankelijk zwemmen = niet veilig (eigenaar Natuurmonumenten, bevoegd gezag Provincie → Waterschap)
- Natuurplas = niet binnen PvT, gemiste kans voor beleving
- Gereguleerd zwemmen = geen dekkende exploitatie, draagt niet bij aan natuurbeleving
- Luxe wellness = geen dekkende exploitatie, kleine doelgroep
- Waterspeelplek
 - veilig en beheersbaar
 - dekkende exploitatie Natuurmonumenten
 - past binnen eis natuurgerichte waterrecreatie PvT
 - maakt zwemplas niet onmogelijk (niet strijdig met PvT)



Aanpak waterspeelplek door Natuurmonumenten

- Fase 1
 - deels opvullen onderste bassin met kalkmengsel
 - t/m september uitvoerbaar met groevewerk ENCI
 - werkzaamheden zijn omkeerbaar
 - op rekening en risico van Natuurmonumenten
- Fase 2
 - uitwerking detailontwerp
 - afstemming SOME-partners, klankbord omgeving, exploitant 38+
 - besluitvorming
- Fase 3
Uitvoering vanaf eind 2018, opening in 2019



Dilemma 6: Businesscase overgangszone

50+ zone: creatieve bedrijvigheid, verblijfsrecreatie

38+ zone: informatie, horeca, recreatie, wellness



Dilemma 6: uitwerking business case overgangszone

- Voorkeursscenario SOME:
 - realisatie/exploitatie ontvangstgebouw door SOME
 - noodzaak voorfinanciering (3 partijen)
- in beginperiode geen/onvoldoende opbrengsten voor bijdrage Natuurmonumenten/beheer groeve
- op termijn risico's/onzekerheid opbrengsten
- aanvullende maatregelen buiten plangebied nodig waarvoor dekking vooralsnog ontbreekt

Conclusie: business case voldoet niet in financieel opzicht

→ In samenwerking zoeken naar alternatieven



Dilemma 7: tijd

- Tijdspad PvT versus praktische uitvoerbaarheid
- Natuurmonumenten: inrichting/ingebruikname groeve 2-1-2020
- SOME: doorlopen kosten / uitblijven inkomsten
- Zorgvuldigheid proces
 - Keuze in dilemma's / scenario's
 - Procedures



Bestemmingsplan



Bestemmingsplan / MER

- Planologische vertaling PvT en overeenkomst
- SOME als initiatiefnemer
- Bevoegdheid vaststelling: gemeenteraad, na inspraak
- Traditioneel BP niet mogelijk →
Crisis en Herstelwet – bestemmingsplan met verbrede reikwijdte
- Langdurig proces: complexe opgave, uiteenlopende functies en onduidelijkheden / tegenstrijdigheden in PvT
- Afronding op basis van definitieve koersbepaling (dilemma's)



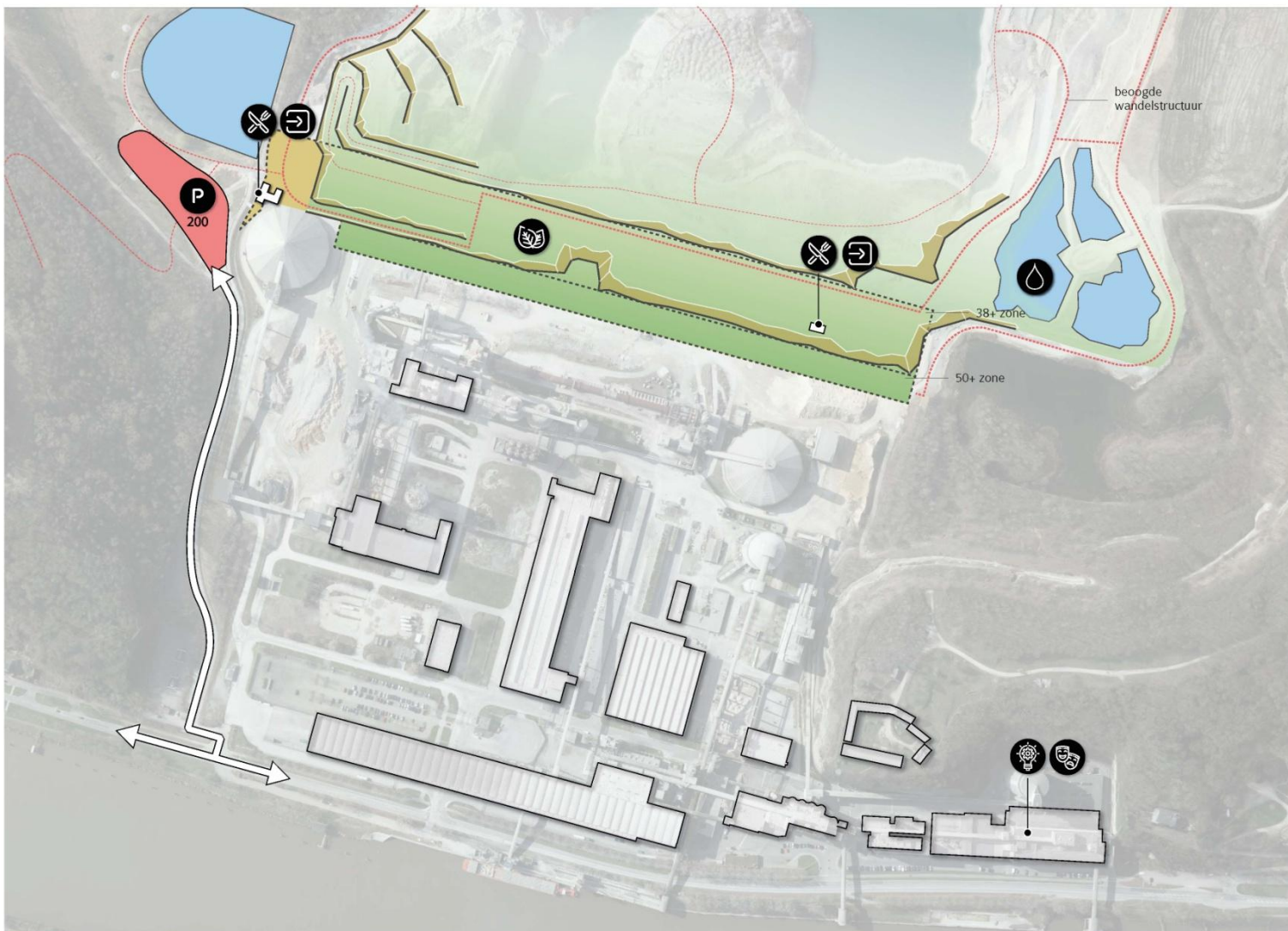
Scenario's



Quick scan alternatieve business cases

- Referentie: opgave uit Plan van Transformatie
- Welke andere scenario's naast business case SOME mogelijk?
- Hoe verhouden deze zich tot opgave PvT?
- Hoog abstractieniveau, beperkt uitgewerkt



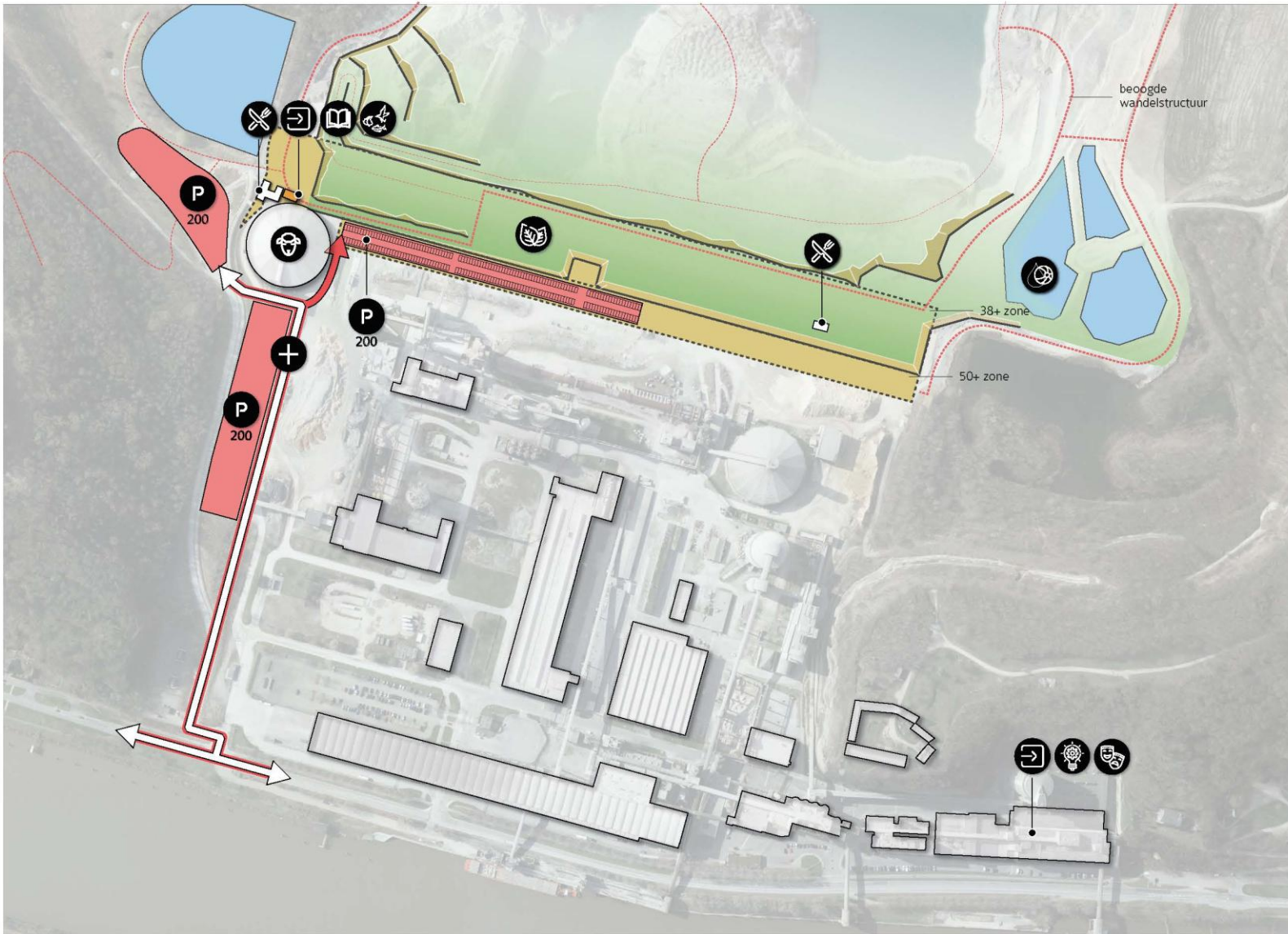


	NUL-VARIANT
Nadere uitleg	Status Quo
Tijpering Businesscase	
Functies Overgangzone	Aileen bestaat
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	AINSI gebouw in gebruik
Overgangsfunctie	Aileen bestaande chalet en bistro
Horeca	Chalet en bistro bestaat
Educatie	Geen
Kantoren	Nihil
Bereikbaarheid	Via bestaande zuidelijke toegangsweg, geen upgrade.
Bebouwingsdichtheid Overgangzone	Nihil
Parken	200 bestaande plekken toegang via zuidelijke toegangsweg
Verkeersdruk	Geen significante toename, beperkte toename bestaande verkeersbewegingen.
Centrale Aileen	Worlft niet gerealiseerd → NB discussiepunt verplichting eindafwerking vergunning ENCI
Natuurbed	Geen functie: water wordt aileen natuurplek
Tijd planning	Beschikbaar vanaf 2019
Financien Investering	Voor SOME nihil (na afhandeling lopende verplichtingen)
Financien exploitatie	Exploitatie groeve door Natuurmonumenten (niet dekking met 200 parkeerplekken) / exploitatie bedrijfsterrain door ENCI
Functie SOME als ontwikkelende partij in ontwikkelperiode	Geen
Functie SOME als ontwikkelende partij na ontwikkelperiode	Geen
Functie SOME toezicht op uitvoering/kwaliteit PVI (breder dan overgangzone)	Blijft
AINSI	Bestaande functie blijft behouden (20.000-30.000 bezoekers/jaar)

1 NUL VARIANT

- ONTVANGST
- PARKEREN MAAIVELD
- NATUUR
- HORECA
- KUNST
- CREATIEVE INDUSTRIE
- WATERPLAS



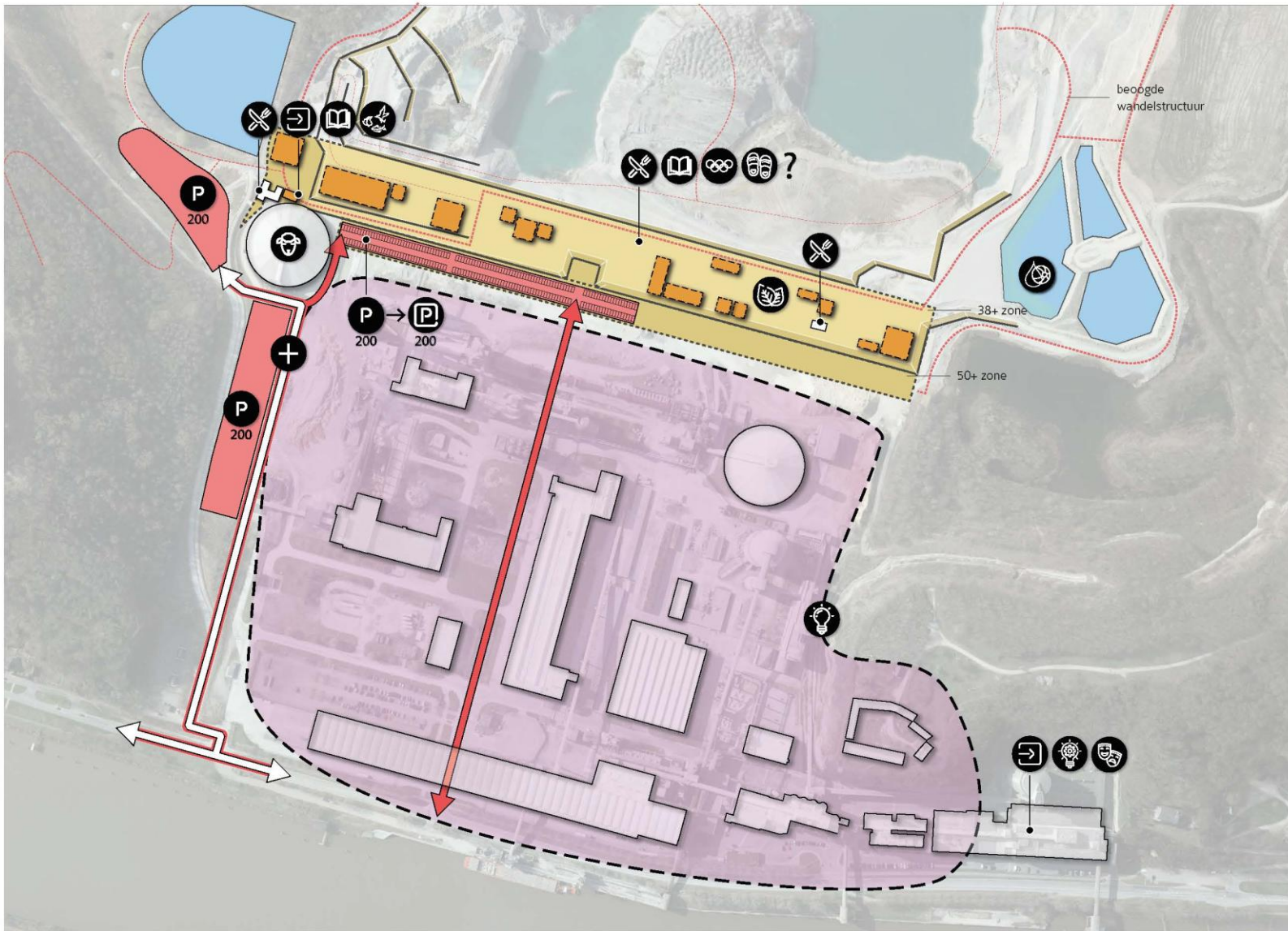


	MINIMUM VARIANT ALS EINDVARIANT
Nadere uitleg	Parkeren/horeca/ basisvoorzichting / recreatie
Typering Businesscase	
Functies Overgangszone	Bestaand + ontvangst en educatie door NatMon
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	AINSI + mogelijkheid mangleid voor schaapskooi
Ontvangstfunctie	Ontvangstgebouw / bezoekerscentrum met educatie vanuit NatMon
Horeca	Bistro bestaand + bezoekerscentrum integreren met bestaande chalet
Educatie	In bezoekerscentrum
Kantoren	Niet als zelfstandige functie, alleen werkplek NatMon
Bereikbaarheid	Via zuidelijke toegangsweg; upgrade
Bebouwingsdichtheid Overgangszone	Alleen toename met schaapskooi / ontvangstgebouw
Parkeren	200 bestaand + 200 nrv parkeerplekken langs zuidelijke toegangsweg + 200 nrv parkeerplekken in 50+ zone; mogelijk lagere bezettingsgraad, aantal parkeerplekken zodanig bepalen dat er geen verkeersmaatregelen nodig zijn
Verkeersdruk	Toename maar geen aanvullende maatregelen nodig (dat is criterium voor bepalen aantal parkeerplekken)
Centrale Allee	Wordt niet gerealiseerd, kostenbesparing wordt ingezet om investeringen te dekken
Natuurbad	Waterspeelplek
Tijd / planning	Beschikbaar vanaf voorjaar 2020
Financien Investering	SOME financiering (zuidelijke toegangsweg, verlichting, parkeren, beperkte groenstructuur) uit kostenbesparing centrale allee, geen additionele middelen vereist
Financien exploitatie	Vanuit ophangsten parkeren en uitgifte (bestaande) horeca. Exploitatie mogelijk niet dekkend
Functie SOME als ontwikkelende partij in ontwikkelperiode	Ontwikkelt tot voorjaar 2020
Functie SOME als ontwikkelende partij na ontwikkelperiode	Geen
Functie SOME toezicht op uitvoering/kwaliteit PVT (breder dan overgangszone)	Blijft zolang het PVT nog niet gerealiseerd is
AINSI	Bestaande functie kan mogelijk uitgebreid worden met ontvangstfunctie informatie over het gebied, mits dit geen extra verkeersaanrekkende werking heeft

2^A MINIMUM VARIANT ALS EINDVARIANT

- ONTVANGST
- PARKEREN MAAVELD
- NATUUR
- HORECA
- KUNST
- CREATIEVE INDUSTRIE
- WATER SPEELPLEK
- NATUUR MONUMENTEN
- EDUCATIE
- SCHAAPS KOOI
- WEGUPGRADE





ORGANISCHE VARIANT	
Nadere uitleg	Minimum variant uitgifte bij interesse met toegevoegde waarde en kwaliteit (NB basis hiervan is minimum variant en niet commercieel klein) <small>NB op welke onderdelen wordt niet overgegaan i.t.t. afwijkingen P.V.T. nog te bepalen</small>
Typing: Businesscase	
Functies Overgangszone	Functies P.v.T kunnen mogelijk blijven maar niet gekoppeld aan tijdspad zoals in P.V.T staat
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	Blijft mogelijk, ook in tijdelijkheid
Ontvangsfunctie	Start als minimum variant. Tot 2020 werken aan start minimum variant
Horeca	Idem als minimum variant
Educatie	Idem als minimum variant
Kantoren	Idem als minimum variant
Bereikbaarheid	Centrale allee, upgrade zuidelijke toegangsweg
Bebouwingsdichtheid Overgangszone	Idem als minimum variant
Parkeren	Idem als minimum variant
Verkeersdruk	Idem als minimum variant
Centrale Allee	Ja conform P.V.T (karakter publiek-toegankelijke weg - dus toegankelijk voor alle verkeersdeelnemers)
Natuurbad	Idem als minimum variant. Zwempas in verenigingsverband ook mogelijk
Tijd / planning	Beschikbaar vanaf 2020. Ontwikkelingsfase onbepaald.
Financien Investering	Start als minimum variant (NB niet gebruik van budget centrale allee, deze blijft als optie)
Financien exploitatie	Voorfinanciering voor eerste fase. Middelen gekoppeld aan centrale allee vooralsnog niet beschikbaar. Stapsgewijze financiering volgens gated funding.
Functie SOME als ontwikkelende partij in ontwikkelperiode	Gekoppeld aan beschikbaarheid middelen (gofaseerde besluitvorming)
Functie SOME als ontwikkelende partij na ontwikkelperiode	Geen
Functie SOME toezicht op uitvoering/waakt P.V.T (breder dan overgangszone)	Blijft zolang het P.V.T nog niet gerealiseerd is
AINS	Idem als minimum variant

2^B ORGANISCHE VARIANT

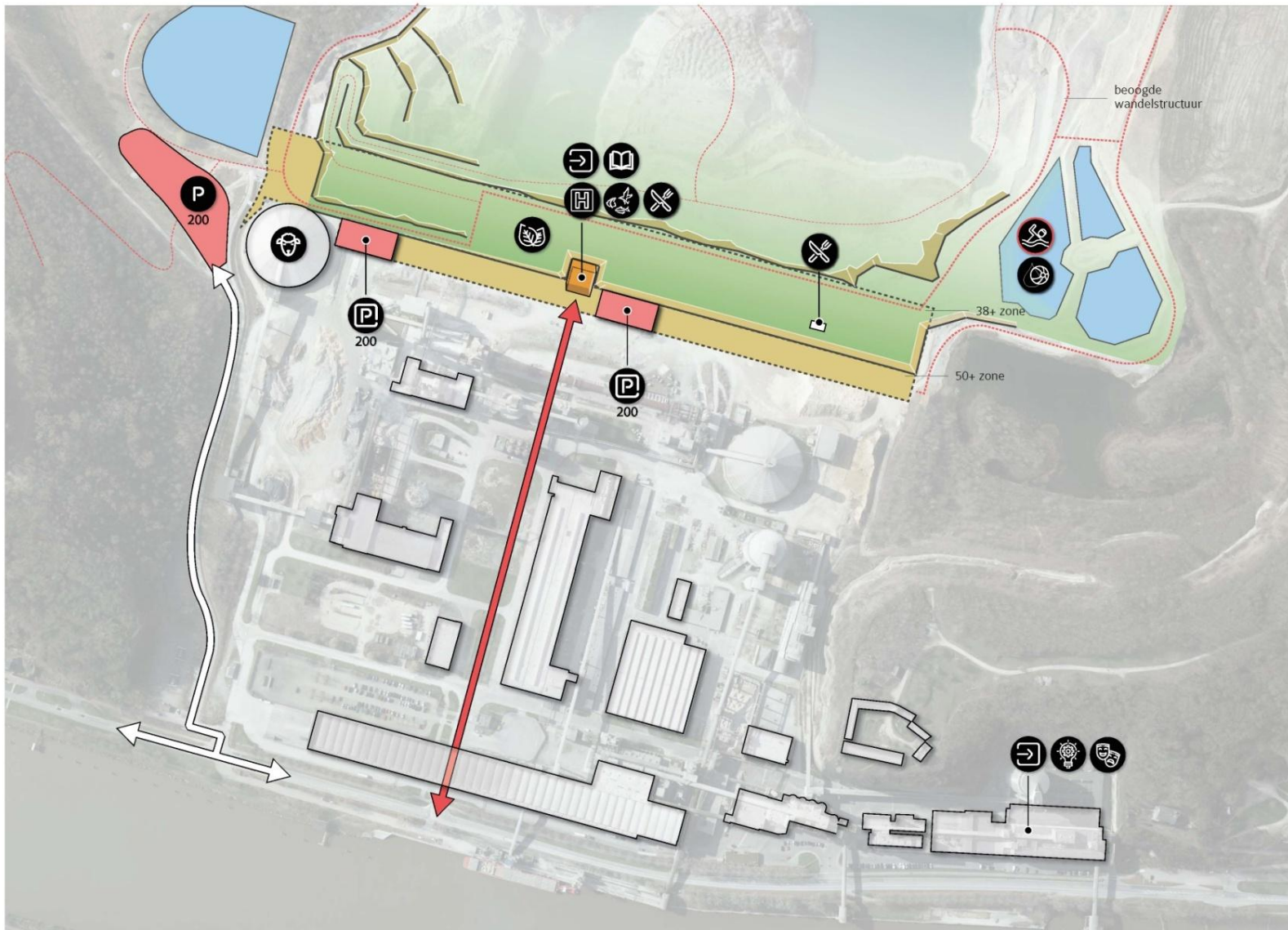
- ONTVANGST
- PARKEREN MAANVELD
- NATUUR
- HORECA

- KUNST
- CREATIEVE INDUSTRIE
- WATER SPEELPLEK
- NATUUR MONUMENTEN

- EDUCATIE
- SCHAAPS KOOI
- OUTDOOR ACTIVITEITEN
- WELLNESS

- PARKEREN MEERLAAGS
- OMGEVINGSPOTENTIE BENUTTEN/ DIVERSIFICERING FUNCTIES
- WEGUPGRADE





COMMERCIEEL KLEINE VARIANT	
Nadere uitlig	Hotel/verbijt recreatie 38+50/ voorzichting
Typing Businesscase	
Functies Overgangscategorie	Bestaand + hotel + ontvangst en educatie gebiedsbreed (mogelijk gebouwenlijng geïntegreerd)
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	AINSI + mogelijkheden menged bekijken (bijv ook hotel?)
Ontvangfunctie	Hotel + ontvangfunctie / bezoekerscentrum met gebiedsbrede educatie (mogelijk geïntegreerd in gebouw met hotel maar aandacht voor verschillende doelgroepen) + AINSI (geen toegang groeve door gebouw)
Horeca	Bestaand + hotel + bezoekerscentrum (mogelijk geïntegreerd maar aandacht voor verschillende doelgroepen, nog bekijken integratie met bestaande chalet?)
Educatie	Opgenomen in ontvangfunctie
Kantoren	Niet als zelfstandige functie, alleen werkplek NatMon
Bereikbaarheid	Centrale allee, geen of beperkte extra investering in zuidelijke toegangsweg
Bebouwingsdichtheid Overgangscategorie	Parkeringsplaatsen + hotel
Parkeren	200 bestaande plekken via zuidelijke toegangsweg + max 400 op overgangscategorie nabij hotel (400 plekken niet volledig voor hotel noodzakelijk)
Verkeersdruk	Beperkte aanvullende maatregelen nodig
Centrale Allee	Ja conform PvT (karakter publiek-toegankelijke weg - dus toegankelijk voor alle verkeersdeelnemers)
Natuurbad	Waterspeelplek of zwemplas in besloten/extensieve vorm (vereniging)
Tijd / planning	Beschikbaar vanaf 2021
Financiën investering	Grondstof hotel als financiering, centrale allee en bouwrip conform financiering PvT (bouwrip maken is beperkt gezien beperkte functies)
Financiën exploitatie	Parkeringsopbrengst 600 plekken minus hotelparkeren (waart evt erpacht hotel tlv investeringen). Dekkende exploitatie lijkt mogelijk.
Functie SOME als ontwikkelende partij in ontwikkelperiode	Ontwikkeling tot en met 2021
Functie SOME als ontwikkelende partij na ontwikkelperiode	Geen
Functie SOME toezicht op uitvoering w/voit PvT (Breder dan overgangscategorie)	Blijft zolang het PvT nog niet gerealiseerd is
AINSI	Bestaande functie kan mogelijk uitgebreid worden met ontvangfunctie informatie over het gebied, mits dit geen extra verkeersaantrekkende werking heeft (geen toegang groeve door AINSI gebouw, mogelijk wel met transport oplossing)

3A

COMMERCIEEL KLEINE VARIANT (PARKEREN OPTIE 1)

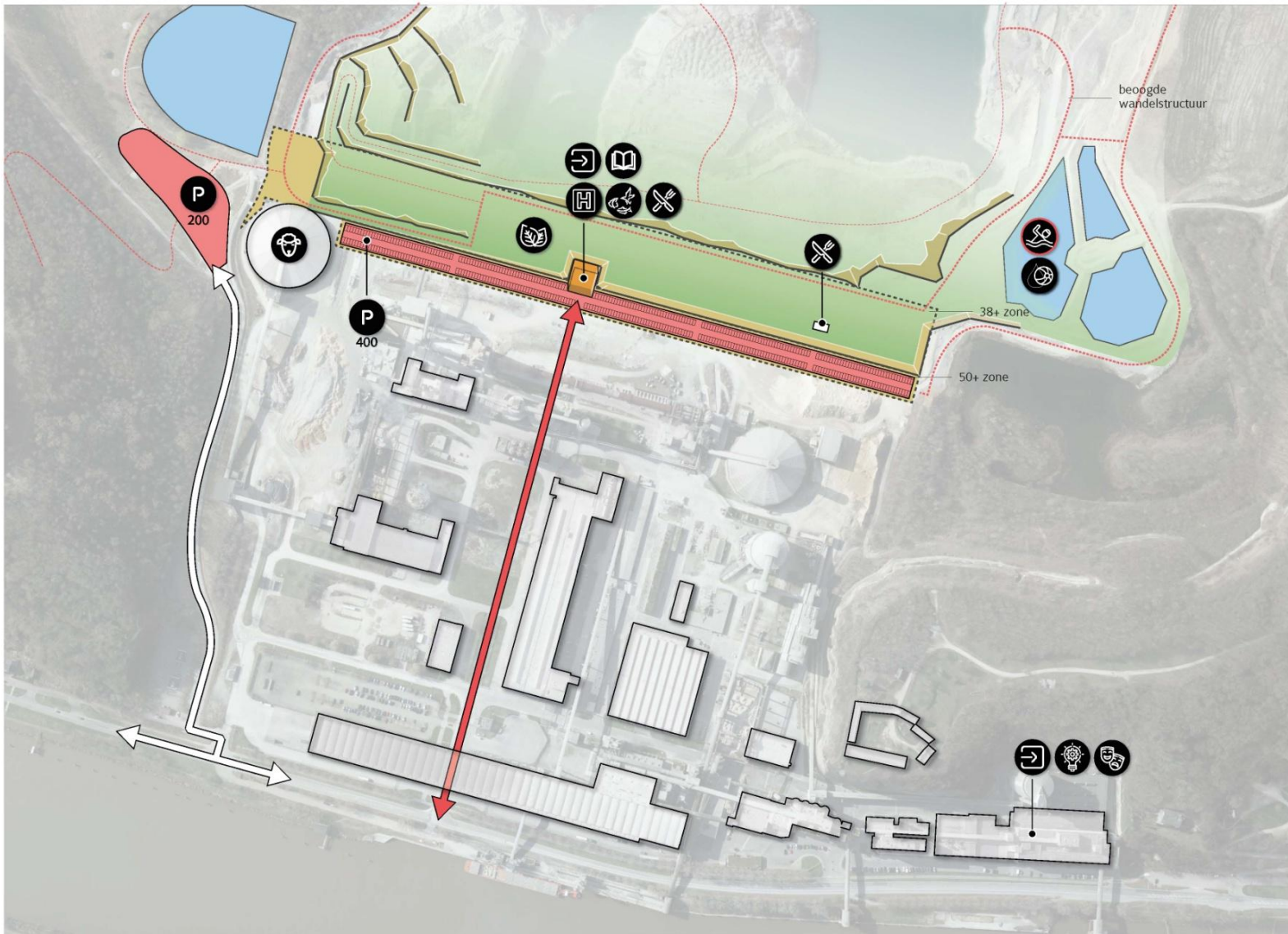
- ONTVANGST
- PARKEREN MAALVELD
- NATUUR
- HORECA

- KUNST
- CREATIEVE INDUSTRIE
- WATER SPEELPLEK
- NATUUR MONUMENTEN

- EDUCATIE
- ZWEMPLAS UPGRADE
- HOTEL
- SCHAAPS KOEI

- PARKEREN MEERLAAGS





COMMERCIEEL KLEINE VARIANT	
Nadere uitlijning	Hotel/vorblijfsrecreatie 38+50+/voortlichting
Typering Businesscase	
Functies Overgangszone	Bestaand + hotel + ontvangst en educatie gebiedsbreed (mogelijk gebouwdijk geïntegreerd)
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	AINSI + mogelijkheden mergebied bekijken (bijv. ook hotel?)
Ontvangstfunctie	Hotel + ontvangstfunctie / bezoekerscentrum met gebiedsbrede educatie (mogelijk geïntegreerd in gebouw met hotel maar aandacht voor verschillende doelgroepen) + AINSI (geen toegang groeve door gebouw)
Horeca	Bistro bestaand + hotel + bezoekerscentrum (mogelijk geïntegreerd maar aandacht voor verschillende doelgroepen, nog bekijken integratie met bestaande chabot?)
Educatie	Opgenomen in ontvangstfunctie
Kantoren	Nut als zelfstandige functie, alleen werkplek NatMen
Bereikbaarheid	Centrale allie, geen of beperkte extra investering in zuidelijke toegangsweg
Bebouwendichtheid Overgangszone	Parkerplaatsen + hotel
Parkeren	200 bestaande plekken via zuidelijke toegangsweg + max 400 op overgangszone nabij hotel (400 plekken niet volledig voor hotel noodzakelijk)
Verkeersdruk	Beperkte aanvullende maatregelen nodig
Centrale Allie	Ja conform PVT (karakter publiek-toegankelijk weg - dus toegankelijk voor alle verkeersdeelnemers)
Natuurbed	Waterspeelplek of zwemplas in bestaand/extensionele vorm (vereniging)
Tijd / planning	Beschikbaar vanaf 2021
Financiën Investering	Grondslag hotel als financiering, centrale allie en bouwrijp conform financiering PVT (bouwrijp maken is beperkt gezien beperkte functies)
Financiën exploitatie	Parkeropbrengst 600 plekken minus hotelparkeren (waarschijnlijk hotel tbv investeringen). Dikkende exploitatie lijkt mogelijk.
Functie SOME als ontwikkelende partij in ontwikkelperiode	Ontwikkelt tot en met 2021
Functie SOME als ontwikkelende partij na ontwikkelperiode	Geen
Functie SOME toezicht op uitvoering/waarde PVT (breder dan overgangszone)	Blijft zolang het PVT nog niet gerealiseerd is
AINSI	Bestaande functie kan mogelijk uitgebreid worden met ontvangstfunctie/informatie over het gebied, mits dit geen extra verkeersaantrekkende werking heeft (geen toegang groeve door AINSI gebouw, mogelijk wel met transport oplossing)

3^B

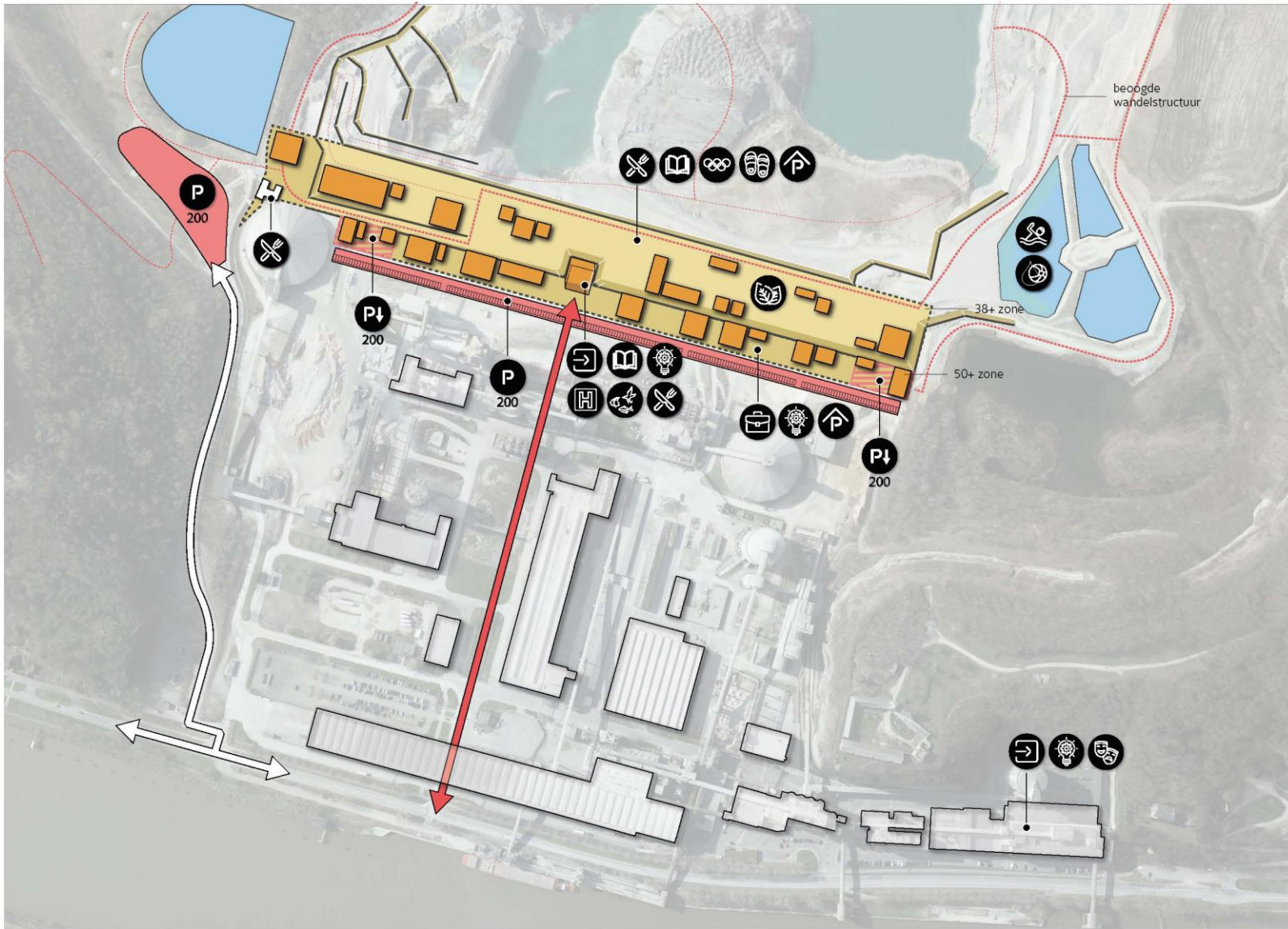
COMMERCIEEL KLEINE VARIANT (PARKEREN OPTIE 2)

- ONTVANGST
- PARKEREN MAAIVELD
- NATUUR
- HORECA

- KUNST
- CREATIEVE INDUSTRIE
- WATER SPEELPLEK
- NATUUR MONUMENTEN

- EDUCATIE
- ZWEMPLAS UPGRADE
- HOTEL
- SCHAAPSKOOI





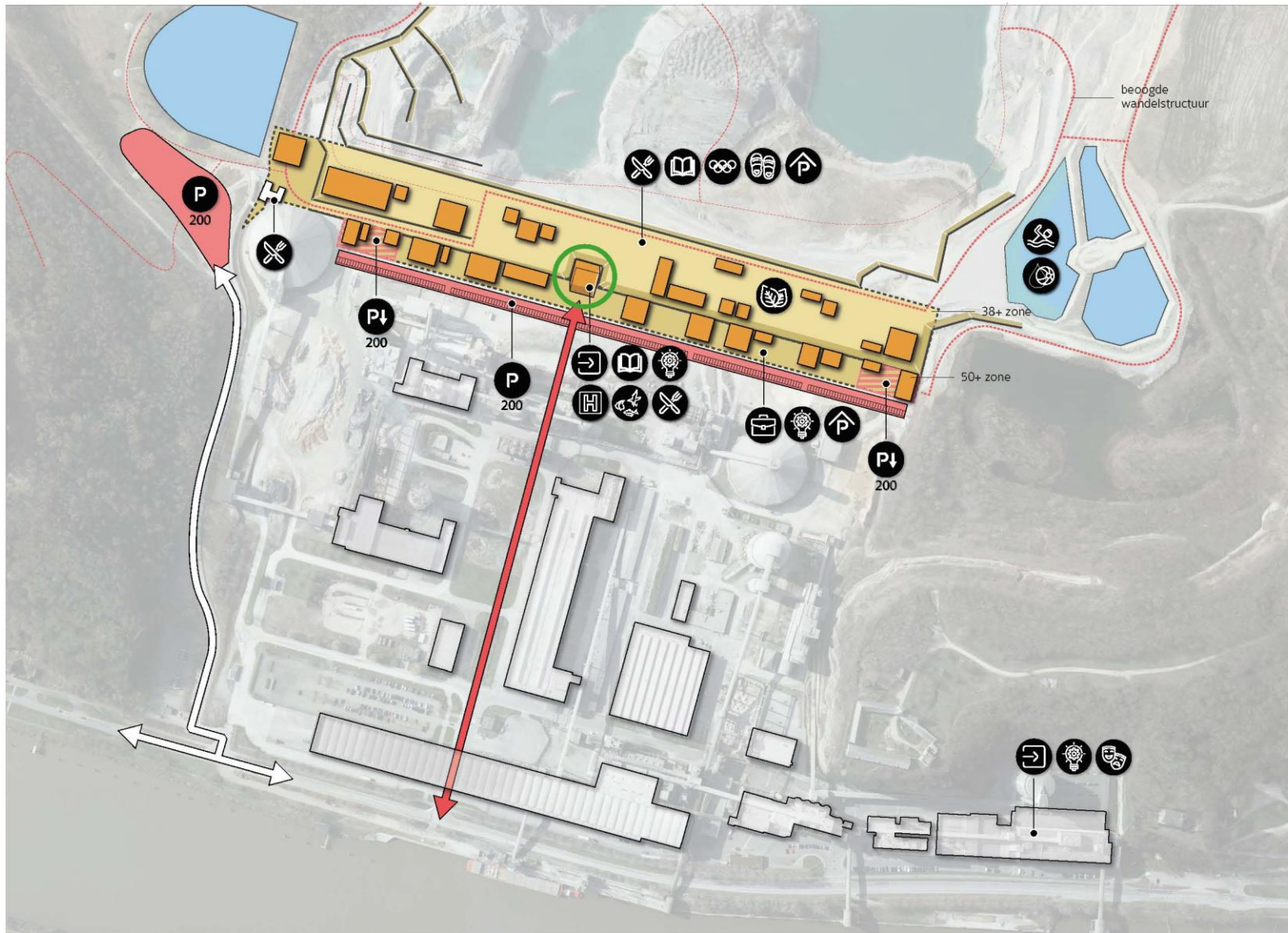
SOME EXPLOITATIE DOOR DERDEN	
Nadere uitleg	SOME variant uitgifte ontvangsgebouw
Typering Businesscase	
Functies Overgangszone	Ontvangsfunctie in nieuw gebouw door derden. Breed aantal functies of P+T
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	Niet
Ontvangsfunctie	In nieuw gebouw. Incl ontvangst Natuurmonumenten
Horeca	Breed palet. Huidige bistro vervalt. Bestaande chalet blijft.
Educatie	In nieuw gebouw met brede presentatie alle partijen
Kantoren	Nieuwbouw voorzien op overgangszone +50 NAP of P+T
Bereikbaarheid	Cf maximale invulling P+T (Centrale allée en zijde)de
Bebouwingsdichtheid Overgangszone	50% op de +50 m NAP / 15% op +38 m NAP
Parkeren	400 + 200. Conflict met maximale bebouwingsdichtheid. Geen vrije gebruikruimte voor recreatiegebied.
Verkeersdruk	Uitgebreide aanvullende maatregelen nodig
Centrale Allée	Uitvoering of P+T
Natuurbad	Waterspeelplek of zwemplas in besloten/extensieve vorm (vereniging)
Tijd / planning	Gereed 2027
Financiën Investering	Vo orfinanciering noodzakelijk. Onrendabele investering (ca 1 miljoen prijpeel 2018) / versie april 2018
Financiën exploitatie	Tot 2022 geen bijdrage mogelijk aan exploitatie groeve. Daarna beperkt oplopend tot 2027. Vanaf 2028 mogelijk dekkend
Functie SOME als ontwikkelende partij in ontwikperiode	Eigenaar grond maar geen exploitatie
Functie SOME als ontwikkelende partij na ontwikperiode	Eigenaar grond maar geen exploitatie
Functie SOME toezicht op uitvoering/awakten P+T (breder dan overgangszone)	Blijft zolang het P+T nog niet gerealiseerd is
AINS	idem als commerciële variant

4^A

SOME VARIANT EXPLOITATIE DOOR DERDEN

- ONTVANGST
- KUNST
- EDUCATIE
- WELLNESS
- PARKEREN MAAIVELD
- CREATIEVE INDUSTRIE
- ZWEMPLAS
- R&D / KANTOREN
- NATUUR
- WATER SPEELPLEK
- HOTEL
- PARKEREN ONDERGRONDS
- HORECA
- NATUUR MONUMENTEN
- OUTDOOR ACTIVITEITEN
- PARKEREN INPANDIG





SOME ZELF EXPLOITATIE GEBOUW	
Nadere uitleg	SOME variant met eigen ontvangstgebouw
Typering Businesscase	
Functies Overgangszone	Geen uitgifte aan derden, exploitatie in eigen beheer
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Ontvangstfunctie	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Horeca	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Educatie	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Kantoren	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Bereikbaarheid	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Bebouwingsdichtheid Overgangszone	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Parkeren	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Verkeersdruk	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Centrale Allee	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Natuurbad	idem als variant SOME exploitatie gebouw door derden
Tijd / planning	Gereed in 2027. Start gebouwen in 2019
Financien Investing	Voorfinanciering noodzakelijk. Onrendabele investering (ca 3,3 mln prijspeil 2018)
Financien exploitatie	Tot 2022 geen bijdrage mogelijk. Daarna beperkt tot 2023. Vanaf 2024 mogelijk dekkend
Functie SOME als ontwikkelende partij in ontwikkelperiode	Eigenaar grond en exploitatie
Functie SOME als ontwikkelende partij na ontwikkelperiode	Eigenaar grond en exploitatie
Functie SOME toezicht op uitvoering & walsteit PVI (breder dan overgangszone)	Blijft zolang het PVI nog niet gerealiseerd is
AINSI	idem als commerciële variant

4B SOME VARIANT ZELF EXPLOITATIE GEBOUW

- ONTVANGST
- PARKEREN MAAIVELD
- NATUUR
- HORECA
- KUNST
- CREATIEVE INDUSTRIE
- WATER SPEELPLEK
- NATUUR MONUMENTEN
- EDUCATIE
- ZWEMPLAS
- HOTEL
- OUTDOOR ACTIVITEITEN
- WELLNESS
- R&D / KANTOREN
- PARKEREN ONDERGRONDS
- PARKEREN INPANDIG





GROOTS EN MEESLEPENDE VARIANT	
Nadere uitleg	AINSI als poort van het gebied/ verbonden met parkeren en overkant Maas. Nadrukkelijk hele gebied betrekken
Typing Businesscase	
Functies Overgangzone	Breder/groter dan PvT
Gebruik bestaande bebouwing voor nieuwe functies	is mogelijk
Ontvangt functie	Groots uitgevoerd via AINSI/Hoeve Lichtenberg
Horeca	Intensief op meerdere plekken
Educatie	Intensief op meerdere plekken (op locatie afgestemd)
Kantoren	CT PvT (ondersteunend)
Bereikbaarheid	Zeer veel aanvullende maatregelen nodig voor parkeren en toegankelijkheid (bitten, loopbruggen kabelbaan etc.)
Bebouwingsdichtheid Overgangzone	Lager dan PvT. Gericht op maximale beleving. Een groot iconisch gebouw
Parkeren	Vooraf buiten het gebied. Parkeren op bedrijventerrein alleen voor werknemers bedrijventerrein
Verkeersdruk	Geen toename op Lage Kanaaldijk. Zeer uitgebreide maatregelen nodig voor vervoer mensen naar het gebied
Centrale Allee	Wordt uitgevoerd
Natuurbad	Ontwikkeling zwembad. Opm SPA. Zwembad graag in verenigingsverband. Niet als commercieel zwembad gezien extensieve karakter dat moet worden gehandhaafd.
Tijd / planning	Gereed na 2030
Financiën Investing	Zeer grote en risicovolle investering. Risico bij commerciële partij
Financiën exploitatie	Randvoorwaarde: moet dekkend zijn
Functie SOMI als ontwikkelende partij in ontwikkelperiode	Niet of concessieovername
Functie SOMI als ontwikkelende partij na ontwikkelperiode	Niet
Functie SOMI toezicht op uitvoering/waakt PvT (breder dan overgangzone)	Blijft zolang het PvT nog niet gerealiseerd is
AINSI	Breed onderdeel van variant.

5 GROOTS EN MEESLEPENDE VARIANT

- ONTVANGST
- PARKEREN MEERLAAGS
- NATUUR
- HORECA
- KUNST
- CREATIEVE INDUSTRIE
- WATER SPEELPLEK
- NATUUR MONUMENTEN
- EDUCATIE
- ZWEMPLAS
- HOTEL
- OUTDOOR ACTIVITEITEN
- WELLNESS
- R&D / KANTOREN
- GROT/TUNNEL
- KABELBAAN

- LIFT
- VEERBOOT
- OMGEVINGS-POTENTIE



Financiën



Financiële situatie SOME

- Uitblijven inkomsten door vertraging
 - opknippen oplevering overgangszone
 - bestemmingsplan
- Oplopende kosten bestemmingsplan
 - in 2017 aanvullende financiering door founding fathers
- Actuele financiële situatie SOME knellend
 - verzoek aanvullende bijdrage aan Founding Fathers
- Voor langere termijn noodzaak investeringen
 - afhankelijk van gekozen variant
- Dekking overige maatregelen omgeving/buiten ENCI gebied



Vervolg



Vervolgstappen SOME

- Afweging scenario's
- Nadere uitwerking voorkeursscenario
- Definitieve koers (standpunt bepaling partijen)
- Eventueel bijstelling /aanpassing PvT (besluitvorming GS, met instemming partijen)
- Vertaling in BP (besluitvorming Gemeenteraad, met inspraak partijen)
- Vertaling in business cases (besluitvorming SOME, founding fathers, Natuurmonumenten, ENCI)



Vervolgstappen Raad

- Stadsronde:
 - verdieping & nadere vragen
 - gesprek met partijen:
SOME, ENCI, SPA/bewoners, Provincie, Natuurmonumenten,
BOEi (AINSI), Stichting ENCI Stop,
- Afweging college m.b.t. scenario's – betrekken raad
- Waar nodig besluitvorming, bijvoorbeeld
 - financiële bijdrage door gemeente
 - fundamentele afwijking PvT: goedkeuringsprocedure provincie
- Vaststelling Bestemmingsplan



Planning

Tot eind 2018

- Uitwerking
 - natuurbad / waterspeelplek
 - scenario's business case
 - financiering SOME
- Besluitvorming (afhankelijk van keuzes)

Eind 2018 → begin 2019

- Bestemmingsplan: afronding en start procedure



Planning uitvoering

Uitvoering 2018

- ENCI herinrichting groeve conform eindplan
- Natuurmonumenten fase 1 natuurbad

Uitvoering 2019

- ENCI afwerking groeve/gebruik oven 8 tot uiterlijk 30 juni 2019
- ENCI voorbereiding sloop oven
- Natuurmonumenten inrichting groeve
- SOME inrichting/invulling overgangszone





Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?