

Plan van Transformatie ENCI groeve

Themasessie College 25 juni 2019



Opzet

- Korte terugblik
- 4 scenario's voor invulling ENCI-gebied
- Afwegingen / discussiepunten in scenariokeuze
- Programma Aanpak Stikstof & uitspraak Raad van State mei 2019
- Hoe verder?



Terugblik proces t/m 2018

- 2010 Plan van Transformatie, Overeenkomst, SOME
- 2015 Beoogde oplevering overgangszone niet mogelijk
- 11 juni 2018 Werkbezoek gemeenteraad aan ENCI-gebied
- 28 augustus 2018 Informatieronde gemeenteraad
- 19 september 2018 Themabespreking college
- 17 november 2018 Stadsronde gemeenteraad (+ provinciale staten)
 - instemming waterspeelplek
 - van 6 naar 4 scenario's



Terugblik proces 2019

- Inhoudelijke uitwerking scenario's
 - discussiepunten partijen
 - toetsing aan beleid
- Uitwerking business cases
 - SOME (bureau Fakton)
 - Natuurmonumenten
- Inpasbaarheid scenario's in bestemmingsplan
- 29 mei 2019: uitspraak Raad van State inzake PAS



Scenario's



Variant 2: Minimumvariant als eindsituatie



Variant 2: Minimumvariant als eindsituatie

- Natuurmonumenten verbouwt het mengbed tot schaapskooi, werkschuur en bezoekersontvangst met beperkte horeca
- 38+/50+ overgangszone geen bebouwing behalve bistro Hoffmanni 38+
- De waterspeelplaats wordt ontwikkeld en bediend vanuit de bistro
- Ontsluiting groeve en overgangszone via nieuwe zuidelijke toegangsweg **in plaats van de Centrale Allee**
- Parkeren in zuidelijk deel bedrijventerrein bij mengbed (400pp)
- Bedrijventerrein ENCI: verder ingevuld met nieuwe bedrijven



Variant 2: Minimumvariant als eindsituatie

- Business case Natuurmonumenten, uitgangspunten:
 - geen jaarlijkse bijdrage beheerskosten groeve
 - excl. inbreng mengbed en gronden zuidelijke toegang van ENCI
 - excl. aanleg Zuidelijke Toegang en parkeerplaats
 - incl. entreeheffing groeve
- Opheffing SOME als ontwikkelaar overgangszone

Voorinvesteringen circa € 3 mln. (3 partijen: schrappen Centrale Allee ENCI)

Afkoop (jaarlijks) exploitatietekort onderhoud overgangszone circa € 0,6 mln



Variant 3: Minimumvariant als start voor organische ontwikkeling



Variant 3: Minimumvariant als start voor organische ontwikkeling

- Natuurmonumenten verbouwt het mengbed tot schaapskooi, werkschuur en bezoekersontvangst met beperkte horeca
- Overgangszone 38+ en 50+ kan verder worden ingevuld (opties: museum, hotel) afhankelijk van milieutechnische en/of financiële mogelijkheden
- De waterspeelplaats wordt ontwikkeld en bediend vanuit de bistro
- Ontsluiting groeve via nieuwe zuidelijke toegangsweg **EN**
Ontsluiting overgangszone via Centrale Allee
- Parkeren in zuidelijk deel bedrijventerrein bij mengbed (400pp)
en elders op bedrijventerrein (200 pp)
- Bedrijventerrein ENCI: verder ingevuld met nieuwbouw/evt. herbestemming
- AINSI kan zich evt. ontwikkelen als extra ontvangstgebouw voor het gebied



Variant 3: Minimumvariant als start voor organische ontwikkeling

- Business case Natuurmonumenten, uitgangspunten:
 - geen jaarlijkse bijdrage beheerskosten groeve
 - excl. inbreng mengbed en gronden zuidelijke toegang van ENCI
 - excl. aanleg Zuidelijke Toegang en parkeerplaats
 - incl. entreeheffing groeve
- SOME blijft in stand als ontwikkelaar overgangszone
- Onzekerheid ontwikkelingsmogelijkheden

Voorinvesteringen circa € 3,9 mln (2 partijen want ENCI legt Centrale Allee aan)

Afkoop jaarlijks exploitatietekort circa € 3 mln voor onderhoud overgangszone en kosten SOME



Variant 4: Commercieel kleine variant



Variant 4: Commercieel kleine variant

- Natuurmonumenten verbouwt het mengbed tot schaapskooi en werkschuur
- Eén nieuw gebouw(cluster) in het gebied voor ontvangst, horeca incl. hotel (en evt. museum)
- De waterspeelplaats wordt ontwikkeld en bediend vanuit de bistro
- Ontsluiting groeve en overgangszone via de Centrale Allee
- Parkeren (600 pp) deels op de overgangszone 50+ en deels op bedrijventerrein ENCI
- Bedrijventerrein ENCI: verder ingevuld met nieuwe bedrijven



Variant 4: Commercieel kleine variant

- Ontwikkeling overgangszone als totaalpakket wegzetten bij commerciële partij (Tender) – uitkomst onzeker
- Rol SOME: tijdelijk tot realisatie

Voorinvesteringen circa € 1,5 mln. (2 partijen want ENCI legt Centrale Allee aan)

Afkoop jaarlijks exploitatietekort circa € 4 mln

- beheer groeve door Natuurmonumenten
- onderhoud overgangszone
- (tijdelijk) kosten SOME





Variant 5: SOME / Plan van Transformatie

- Natuurmonumenten verbouwt het mengbed tot schaapskooi, werkschuur en bezoekersontvangst met beperkte horeca
- I.h.k.v. business case maximale invulling overgangszone 38+ (15%) en 50+ (70% incl. optie museum, hotel) → **milieu beperkingen!**
- De waterspeelplaats wordt ontwikkeld en bediend vanuit de bistro
- Ontsluiting groeve en overgangszone via Centrale Allee
- Parkeren (600 pp) op bedrijventerrein ENCI (of gebouwd parkeren overgangszone)
- Bedrijventerrein ENCI: verder ingevuld met nieuwbouw
- AINSI kan zich evt. ontwikkelen als extra ontvangstgebouw voor het gebied



Variant 5: SOME / Plan van Transformatie

- SOME blijft in stand als ontwikkelaar overgangszone
- Onzekerheid ontwikkelingsmogelijkheden
- Milieutechnische beperkingen

Voorinvesteringen circa € 3,7 mln (2 partijen want ENCI legt Centrale Allee aan)

Afkoop jaarlijks exploitatietekort circa € 5 mln

- beheer groeve door Natuurmonumenten
- onderhoud overgangszone
- kosten SOME



Afwegingen



Afweging: Toegang tot groeve en overgangszone

1. Centrale Allee
 - Belangrijk onderdeel PvT
 - Kosten afgedekt door verplichting ENCI
 - Fysieke veiligheidsmaatregelen i.v.m. kruisend verkeer
 - Nog geen overeenstemming ENCI openbaarheid
2. Zuidelijke Toegang
 - Niet opgenomen in PvT
 - Dekking kosten grond en realisatie: óf extra óf uitruil Centrale Allee
 - Scheiden verkeersstromen groeve en overgangszone/bedrijfsterrein
3. Optioneel: Noordelijke toegang via AINSI gebouw
 - verbinding met vervoer over water, vraagt grote investeringen



Afwegingen: Hoeveelheid functies: intensief – extensief

- Ruimtelijke kwaliteit
- Afzetrisico commercieel programma
- Verkeersaantrekkende werking



Afwegingen: Type functies

- Hotel
 - afzetrisico / marktpotentieel
 - verkeersaantrekkende werking
 - inpasbaarheid in hotelbeleid
- Natuurhistorisch Museum
 - kosten / dekking
 - verkeersaantrekkende werking
- Mogelijkheid van hergebruik/behoud industrieel erfgoed



Afwegingen: Mobiliteit

- Verkeersaantrekkende werking afhankelijk van type/hoeveelheid functies
- Uitwerking concept BP (binnen PAS):
 - maximaal 600 parkeerplekken voor groeve + overgangszone
 - monitoring: ofwel rem op ontwikkeling ofwel aanvullende maatregelen
- Alternatieven (P&R, vervoer over water, bus, fiets)
 - oplossingen buiten ENCI gebied
 - hoge investeringen



Afwegingen: Financiering

- Entreeheffing groeve
- Uitrui investeringen ENCI
 - Zuidelijke Toegang - Centrale Allee
 - Gronden overgangszone - gronden Zuidelijke Toegang
- Beperken investeringen of maximaal ontwikkelen gebied





Programma Aanpak Stikstof (PAS)



Wat is Programma Aanpak Stikstof

- Europese wetgeving o.a.
Habitatrichtlijn (1992)
Aanwijzing Natura2000 gebieden (vanaf 1992)
Doel = bescherming habitats (leefgebieden dieren en planten)

Verplichte vertaling op nationaal niveau:

- Programma Aanpak Stikstof (2015)
 - maatregelen ter bescherming habitats
 - voorziene bronmaatregelen leiden tot afname uitstoot stikstof
 - helft van die afname is te gebruiken als reserveringsruimte stikstof voor economische ontwikkeling = ontwikkelingsruimte



Programma Aanpak Stikstof: mogelijkheden ENCI gebied

Voor ontwikkeling ENCI gebied conform PvT was ontwikkelingsruimte gereserveerd als prioritair project:

- voortzetting bedrijf ENCI
- nieuwe functies bedrijventerrein en overgangszone
- verkeer (bedrijfstransport, personenvervoer)
- NB: ook deze ontwikkelingsruimte was niet toereikend: keuzes nodig



Uitspraak Raad van State inzake PAS 29 mei 2019

- PAS voldoet niet aan Europese Natuurwetgeving
- Instandhouding biodiversiteit/habitats onvoldoende gewaarborgd
- Stikstof uitstotende activiteiten: per geval beoordelen op negatieve gevolgen voor de natuur conform nationale natuurwetgeving
- Alle gereserveerde ontwikkelingsruimte is per direct vervallen
- Reeds verstrekte Natuurwet vergunningen zijn onherroepelijk



Consequenties uitspraak PAS

Nationaal

Provinciaal

Regionaal

Lokaal

Keuzes maken

Consequenties Maastricht: stadsbrede inventarisatie volgt



Consequenties uitspraak PAS voor ENCI gebied (1)

- Vervallen ontwikkelingsruimte stikstof voor gebiedsontwikkeling PvT
- Nieuwe bedrijfsvoering ENCI:
 - recent onherroepelijke vergunning Wet Natuurbescherming
 - niet vertaalbaar in nieuw bestemmingsplan i.v.m. strijdigheid (passende beoordeling; onderbouwing gebaseerd op PAS)
 - indien nieuwe vergunningsaanvraag buiten PAS verleend kan worden, is bij aantoonbaar stikstof effect altijd compensatie nodig (€€€)



Consequenties uitspraak PAS voor ENCI gebied (2)

- Schaapskooi (noodzakelijk voor beheer groeve):
 - beheer door schapen beperkt stikstof in het gebied
 - schaapskooi zelf is bron van stikstof uitstoot
 - daarom onderzoek noodzakelijk of en op welke plek dit vergunbaar is
- Alle overige ontwikkelingen individueel beoordelen/vergunnen: ONZEKER
 - geldt ook voor openstelling groeve en waterspeelplek
- Wat kan wel?
 - bedrijfsactiviteiten die geen stikstof uitstoten via productie, verwarming
 - bedrijfstransport en personenvervoer via elektrische vervoersmiddelen



Consequenties PAS uitspraak voor kritieke pad Bestemmingsplan

Toewijzing status Crisis- en Herstelwet Bestemmingsplan: 2 tranches

- Aanwijzing bedrijfsterrein als ontwikkelingsgebied / 14^e tranche
 - vaststelling noodzakelijk vóór invoering Omgevingswet: ultimo 2020
 - daarom ontwerp bestemmingsplan **ter visie leggen ultimo 2019**

Door uitspraak PAS vervalt 14^e tranche → kritieke pad 12^e tranche geldt

- Bestemmingsplan met verbrede reikwijdte / 12^e tranche
 - vaststelling mogelijk tot ultimo 2023
 - mits **ter inzage gelegd** vóór invoering Omgevingswet: **ultimo 2020**

Tijdige afronding bestemmingsplan binnen deze termijn onzeker



Consequenties PAS voor afweging scenario's

Sterke afhankelijkheid van bezoekersaantallen → maatregelen (€€€)

- Scenario 2: onzekerheid
aandachtspunt is verkeersaantrekkende werking groeve/bezoekerscentrum
- Scenario 3: grote onzekerheid
idem + meer functies = meer verkeer
elke individuele toevoeging wordt individueel beoordeeld
- Scenario 4: onzekerheid
grotere verkeersaantrekkende werking vanaf begin duidelijk
dus aanvullende maatregelen noodzakelijk in uitwerking/Tender
- Scenario 5: valt af
was al twijfelachtig (financiën, milieuruimte binnen PAS, risico's)



Hoe verder?



Realisatie (korte termijn)

- Overgangszone
 - afronding en openstelling: verwacht 1 juli 2019
 - overdracht aan SOME uiterlijk 1 januari 2020
- Groeve
 - afronding voor overdracht aan Natuurmonumenten 1 januari 2020
 - Natuurmonumenten start i.v.m. onzekerheid nog niet met investeringen ontvangst + parkeren + horeca + waterspeelplek
→ nog geen openstelling groeve
 - onderzoek naar mogelijkheden 2020 (bijv. begeleid bezoek)
- Bedrijfsterrein ENCI
 - sloop ovencomplex 8 door ENCI: start najaar 2019 (?)



Planvorming

- Duidelijkheid consequenties PAS voor scenario's (wat is nog mogelijk?)
- Keuzes / afwegingen in beeld
- Standpunt partijen
gemeente → betrekken raad bij afweging
- Definitief plan (afwijkend van PvT)
- Besluitvorming gemeenteraad
 - instemmen met afwijking PvT
 - financiering
 - vaststelling BP
- Afronding bestemmingsplan & in procedure brengen



Planning

Vóór reces:

- Bijpraten partners SOME
- Eerste analyse consequenties en mogelijkheden

Na reces:

- Inforonde 27 augustus 2019: stand van zaken
(= presentatie in college 20 augustus 2019)

Daarna ???





Bedankt voor
uw aandacht

Zijn er nog vragen?

Legenda scenariokaarten

legenda

-  mogelijke herontwikkeling / sloop
-  bestaande bedrijvigheid
-  mogelijke nieuwe bedrijvigheid (illustratief)
-  mogelijke (niet-industriële) overgangsfuncties (illustratief)
-  (niet-industriële) overgangsfuncties
-  optie ontvangst / toegang richting overgangszone
 - a natuur
 - b horeca
 - c schaapskooi
 - d waterspeelplek
 - e ontvangst NM
- 200 aantal parkeerplaatsen maaiveld
- [150] aantal parkeerplaatsen gebouwd

