

**EINDRAPPORT:
OVERGANGSZONE EN
ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ**
PLAN VAN TRANSFORMATIE ENCI GEBIED

**Maastricht, 8 oktober 2009.
Werkgroep Overgangszone PvT**

1	Opdracht.....	3
2	Visie en ambities.....	4
3	Uitgangspunten Ontwikkelingsmaatschappij Overgangszone.....	6
3.1	Vooraf.....	6
3.2	Algemeen	7
3.3	Eigenaren Ontwikkelingsmaatschappij Overgangszone.	7
3.4	ENCI	8
3.5	Gemeente Maastricht	9
3.6	Provincie Limburg.....	9
3.7	Natuurmonumenten	9
4	Gebruikswaarde	10
4.1	Omvang en indeling, bebouwingshoogte, oppervlakte, bebouwingdichtheid. (kaart bijlage 2).	10
4.2	Functies	11
4.3	Programma	11
4.4	Grondexploitatie.....	13
5	Belevingswaarde	15
5.1	Overgangszone in relatie tot haar omgeving.....	15
5.2	Bereikbaarheid en ontsluiting	15
5.3	Beleving van de zone	15
5.4	Beleving van gebouwen	16
5.5	Beleving van het parkeren	16
5.6	Duurzaamheid en energie ambities.....	17
5.7	Ruimtelijk stedenbouwkundige schets	17
6	Toekomstwaarde	18
6.1	Ontwikkeling, beheer en exploitatie: de Ontwikkelingsmaatschappij	18
6.2	Rechtsvorm	18
6.3	Fiscaliteit.....	18
6.4	Raad van Commissarissen	18
6.5	Directie.....	18
6.6	Huisvesting	19
6.7	Financiering	19
6.8	Investeringskosten	19
7	Meerwaarde Overgangszone: criteria toets.....	20
7.1	Criteria	20
8	Realisatie: Fasering overgangszone	20
9	Risicoanalyse en -beheersing	21
10	Tot slot	22
	Bijlagen:	22
1.	Overeenkomst Provincie Limburg en de vereniging Natuurmonumenten	22
2.	Kaart Groenplanning 21 juli 2009.	22
3	Scenario's met oplopende dichtheid van functies en bebouwing. 8 september 2009.....	22
4	Programma 8 september 2009	22
5	Grondexploitatie 15-9-2009	22
6	N Architecten: Transformatie ENCI gebied: visie over overgangszone	22
7	Ruimtelijke opbouw overgangszone.....	22
8	Advies notaris Achten & Partners over rechtsvorm	22
9	Advies Deloitte over fiscaliteiten.....	22

1 Opdracht

De taakopdracht luidt:

- werk vóór 15 september 2009 uit welke *omvang en indeling* het overgangsgebied kan krijgen, uitgaande van een exploitatie van het gebied, die baten genereert ten behoeve van natuur, recreatie, cultuurhistorie, geologie en educatie zoals beschreven in de Contourennota van 1-7-2009.
- Maak hierbij een *ruimtelijke stedenbouwkundige schets* van mogelijke voorzieningen die aansluiten bij enerzijds de functies in de groeve en anderzijds de functies op het bedrijventerrein.
- Beschrijf de *planeconomische richting die kansrijk lijkt* in dit overgangsgebied
- en *de wijze waarop deze richting kan worden georganiseerd*.
- Maak een voorstel voor *de juridische vorm* die de gewenste ontwikkeling tot stand kan brengen.
- *Visualiseer* e.e.a. op kaart 1:1000 met toelichting.

2 Visie en ambities

In de Contourennota van het Plan van Transformatie die op 1 juli 2009 door de stuurgroep unaniem is vastgesteld is de visie over de overgangszone geformuleerd.

Doel van de overgangszone is het genereren van financiële middelen ter verbetering van de exploitatie van de groeve.

Over de overgangszone is het volgende geschreven:

Letterlijk citaat:

“Gebruikswaarde.

Op de rand van de groeve en het bedrijventerrein, meer specifiek in het gebied rond de oven tot en met de groevewand, bevindt zich de zogenaamde “overgangszone”. In deze zone zijn verschillende functies mogelijk:

- lichte bedrijvigheid, zoals business centra, voor de startende ondernemers, creatieve beroepsbeoefenaren, opleidingscentra en R&D activiteiten;
- bepaalde vormen van kunst/cultuur(historie), toerisme en recreatie, zoals verblijfsaccommodatie (al of niet wellness), horecavoorzieningen, zoals restaurants en/of theetuinen, en (out-)doorsport en leisure.

In de uitwerking van het gebied zal de “zoning” van het gebruik voor extensieve functies tot intensiever gebruik verder worden geconcretiseerd. Niet alle genoemde functies zullen overigens in het gebied passen.

Parkeren is op een aantal plaatsen geconcentreerd. Op bedrijventerrein en in de overgangszone is alleen gemotoriseerd verkeer toegestaan voor laden, lossen en onderhoudsactiviteiten.

Belevingswaarde.

Een veelgehoorde, maar ambitieuze, wens is de vestiging van (een of) het natuurhistorisch museum uit de binnenstad van Maastricht. In combinatie met verblijfsaccommodatie en de groeve zou dit kunnen zorgen voor een internationale uitstraling. Een dergelijk object moet voldoen aan zeer hoge eisen van architectuur, moet duurzaam zijn en zeer goed geïntegreerd worden in haar omgeving.

De lay-out van de overgangszone sluit desgewenst aan op de gridstructuur van het bedrijventerrein. Daardoor worden bedrijventerrein en overgangszone één in de beleving. Men gaat over van de ene zone in de andere zonder dat dit schoksgewijs verloopt. Hierin ligt een grote uitdaging voor het stedenbouwkundig ontwerp.

In de beleving zal de overgangszone een openbaar toegankelijk, parkachtig geheel moeten worden, dat functioneert als een scharnier tussen Maas, verkeer, bedrijvigheid en de natuur, die centraal staat in de groeve. De gebouwen in de zone worden architectonisch vormgegeven, ofwel één met de natuur, ofwel als eyecatcher. De daken van de gebouwen zorgen voor de productie van energie en dienen eventueel als uitkijkpunt voor bezoekers. De inrichting van de overgangszone heeft een hoog ambitieniveau ten aanzien van architectuur en beleving.

De overgangszone staat in directe verbinding met de groeve via natuurlijke verbindingen zoals paden, wegen en trappen. Vanuit deze zone worden bijvoorbeeld natuuractiviteiten georganiseerd en de zone dient als vertrekpunt voor wandel-, fiets- en adventuresroutes. In dit gebied kunnen ook sport en leisure een plaats krijgen, zoals atletiek, fitness en out-doorsporten. Het grottenstelsel, dat vanuit de overgangszone toegankelijk wordt gemaakt, herbergt vele prachtige kunstwerken in de vorm van muurtekeningen en schilderijen en in de mergel uitgehouwen sculpturen.

De overgangszone is een economische ontwikkelingszone, die door de investeerders gewild is vanwege het unieke parkachtige karakter dat een symbiose vormt met de natuurbeleving in de groeve. Uit de exploitatie van deze zone kunnen financiële middelen worden gegenereerd voor het gebied. Deze middelen kunnen bijvoorbeeld dienen als aanvullende dekking voor de kosten van de exploitatie van de groeve.

Toekomstwaarde.

Om de waardevastheid en de rendementen van de investeringen in de overgangszone te borgen is het van groot belang dat er een beheerorganisatie komt. Indien gekozen wordt voor het oprichten van een ontwikkelingsmaatschappij voor de ontwikkeling en exploitatie van de overgangszone, kan een van de afwegingen zijn om dit beheer in handen te leggen van de nieuwe eigenaar van de groeve, in handen te leggen van ENCI Parkmanagement of voor een andere constructie te opteren.”

Einde citaat.

3 **Uitgangspunten Ontwikkelingsmaatschappij Overgangszone**

3.1 Vooraf

Het Plan van Transformatie moet een integrale gebiedsvisie omvatten en een transformatie van het gehele plangebied (zowel groeve, als het bedrijventerrein als ook eventueel verbindende schakels met de omgeving). Het Plan heeft met name als doel nieuwe economische activiteiten tot ontwikkeling te brengen die bij voorkeur de bestaande economische pijlers van de stad Maastricht en de omliggende (Eu)regio Zuid-Limburg versterken.

ENCI heeft een vergunning voor het winnen van mergel tot 2015. Als meerwaarde kan worden aangetoond op basis van de criteria zoals genoemd in het besluit van Provinciale Staten van 6 maart 2009 (Aanvulling POL) kan de winningperiode worden verlengd tot uiterlijk 1-1-2020.¹

De huidige afspraken zijn dat bij het stoppen van de winning van mergel de groeve conform een door het bevoegd gezag vastgesteld afwerkingsplan door ENCI wordt overgedragen aan de provincie Limburg, die het op haar beurt overdraagt aan de Vereniging Natuurmonumenten. Deze overdracht is een uitvloeisel van de op 8 februari 1995 gesloten overeenkomst tussen de provincie Limburg en de Vereniging Natuurmonumenten². ENCI kan de groeve pas overdragen als de provincie Limburg haar goedkeuring heeft gegeven aan de gerealiseerde afwerking, die gebaseerd is op een eerder ingediend en door de provincie goedgekeurd afwerkingsplan.

Dit betekent dat er twee momenten van mogelijke overdracht zijn te weten na afwerking en instemming hiermee in de loop van 2015 en 2020.

In het kader van het Plan van Transformatie zijn er drie partijen die met elkaar een samenwerkingsovereenkomst willen tekenen. Dit zijn de Provincie Limburg, de gemeente Maastricht en ENCI. De stichting Natuurmonumenten heeft hierin geen formele rol.

¹ Conform besluit Provinciaal Bestuur 6 maart 2009 POL aanvulling Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg een partiële POL aanvulling.

² Overeenkomst Provincie Limburg en Vereniging Natuurmonumenten 8-2-1995 is bijgevoegd als bijlage 1.

3.2 Algemeen

- Doel van de Ontwikkelingsmaatschappij is het genereren van extra middelen ten behoeve van inrichting en beheer (exploitatie) ENCI groeve.
- Overgangszone vervult de “groene” scharnierfunctie tussen bedrijventerrein³ en groeve⁴.
- Ontwikkeling van vastgoed conform het programma zoals geaccordeerd in de Stuurgroep Plan van Transformatie dd.2 september 2009.
- De begrenzing van de overgangszone wordt beperkt tot de huidige grens van het afgegraven gebied aan de oostzijde (steilrand) + 30 meter NAP.
- Er is een heldere functie scheiding tussen de groeve en de overgangszone.
- Oprichting van aparte rechtspersoon in 2010 door ENCI BV, Provincie Limburg, Gemeente Maastricht.
- Opleveringverkoop eerste kavel op het moment dat dit conform inrichtingsplan groeve mogelijk is. Streven is in 2013.

3.3 Eigenaren Ontwikkelingsmaatschappij Overgangszone.

- ENCI BV, Provincie Limburg, gemeente Maastricht⁵ richten samen op een rechtspersoon op basis van Privaat Publieke Samenwerking (PPS). Deze rechtspersoon is de ontwikkelingsmaatschappij overgangszone. Doel van deze maatschappij is genereren van financiële middelen ter verbetering van de inrichting en exploitatie van de groeve. De ontwikkelingsmaatschappij zal gaan optreden als landlord. Zij zorgt voor het inrichten en uitgeven van de terreinen van de overgangszone. Zij is te vergelijken met de functie van een grondbedrijf zoals deze operationeel zijn bij gemeenten en provincies. Het is uitdrukkelijk niet de taak van de ontwikkelingsmaatschappij om te gaan optreden als risicodragende ontwikkelaar en belegger. De te ontwikkelen en exploiteren gebouwen is een zaak van aan te trekken investeerders.
- Onafhankelijke organisatie (zonder last en ruggespraak).
- Continuïteit staat voorop en niet rendementdoelstelling.
- Geen van de participanten heeft blocking vote.
- PPS heeft twee kerntaken te weten de ontwikkelingstaak en de beheertaak.
- PPS is verantwoordelijk voor ontwikkeling en exploitatie overgangszone.
- PPS is tot overdracht groeve formeel verantwoordelijk voor beheer en afwerking van de ruwbouw van de niet in exploitatie zijnde delen van de groeve. De Vereniging Natuurmonumenten zal als toekomstig eigenaar zeer nauw betrokken zijn bij de uitoefening van de beheerfunctie.
- PPS is verantwoordelijk voor inrichting van Overgangszone. (financiering).

³ Het bedrijventerrein van ENCI BV is gelegen aan de Lage Kanaaldijk 115, 6212 NA Maastricht en heeft meerdere kadastrale nummers. De totale oppervlakte van het terrein is ruim 33 ha. Volledig onbezwaard eigendom van ENCI.

⁴ Onder groeve wordt verstaan de eigendommen van ENCI deel uitmakende van het concessie gebied ten behoeve van de ontgroning van mergel. De groeve omvat de volgende kadastrale nummers; A1694 gedeeltelijk; B3965 gedeeltelijk; B3966 gedeeltelijk; B3967 geheel; B4293 gedeeltelijk; B4294 gedeeltelijk; B4296 gedeeltelijk; B3930 gedeeltelijk; B4218 gedeeltelijk en B4069 gedeeltelijk.

⁵ De Vereniging Natuurmonumenten is zal geen aandeelhouder zijn. De vereniging natuurmonumenten zal van af de start betrokken zijn bij het formuleren van het beleid. In het beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling en beheer. Natuurmonumenten zal met name haar bijdrage leveren met het inhoud en vorm geven van de beheer taak..

3.4 ENCI

- Nieuwe activiteiten/functies mogen de continuïteit van ENCI exploitaties niet hinderen/belemmeren in haar voortbestaan/ontwikkeling
- De groeve zal in zijn geheel worden overgedragen door ENCI aan de provincie op het moment dat zij stopt met het winnen van mergel.
- Conform de ontgrondingvergunning zal ENCI binnen 6 maanden een afwerkingsplan voor de groeve moeten indienen dat door het bevoegd gezag te weten de Provincie Limburg moet worden goedgekeurd. ENCI is verantwoordelijk voor de realisatie van de ruwbouw⁶ van de groeve. Hiervoor heeft ENCI twee jaren de tijd. De nieuwe eigenaar is verantwoordelijk voor de inrichting.
- Bij stoppen van de winning in 2015 en 2017 is er een ander afwerkingsplan, dan dat er gestopt wordt in 2020. ENCI zal als er een plan van Transformatie is mee werken aan de totstandkoming van de overgangszone.
- Gronden ten behoeve van de Overgangszone liggend op het bedrijventerrein ENCI worden voor een symbolisch bedrag (omniet) overgedragen in eigendom aan de PPS.
- Het deel van de groeve dat deel uit maakt van de overgangszone zal via een erfpachtovereenkomst van 50 jaren aan de Ontwikkelingsmaatschappij worden "overgedragen". Tot 1-1-2020 is het erfpachtcanon een symbolische vergoeding van € 1,-. Na eigendomsoverdracht van de groeve door ENCI aan de Provincie Limburg na het beëindigen van de mergelwinning, zal de Provincie Limburg de groeve overdragen aan de Vereniging Natuurmonumenten. Natuurmonumenten en Ontwikkelingsmaatschappij maken dan afspraken over omvang en wijze van overdracht van de jaarlijkse winst ten behoeve van de inrichting en exploitatie van de dan voormalige ENCI groeve (aanpassen jaarlijkse vergoeding erfpacht). Natuurmonumenten streeft, mede vanuit fiscale overwegingen, naar een rechtstreekse relatie tussen eigenaar en beheerder van dit deel van de overgangszone. Een en ander moet bij de uitwerking van de statuten van de ontwikkelingsmaatschappij worden vastgelegd en in de te herziene privaatrechtelijke overeenkomst tussen provincie en ENCI inzake de overdracht van de groeve per uiterlijk 1-1-2020.
- Bij winning tot 2020 zal ENCI voor de afwerking van de groeve een zodanig afwerkingsplan indienen bij het bevoegd gezag dat er ruimte beschikbaar komt in de groeve ruim voor einde winning voor de ontwikkeling en realisatie van commercieel vastgoed in de overgangszone.
- Bij winning tot 2020 werkt ENCI mee aan een aantrekkelijke representatieve en volwaardige ontsluiting van de overgangszone over haar Bedrijventerrein. Ook zorgt ENCI dat aangesloten kan worden op de bestaande grid wegenstructuur op haar bedrijventerrein.
- Voor de financiering van en afwerking van de groeve, dus ook voor het deel van de groeve behorend tot de overgangszone staat ENCI/ HeidelbergCement garant.
- Tot de datum van overdracht van de groeve aan de provincie zal ENCI BV het management voeren van de ontwikkelingsmaatschappij. De kosten hiervan komen voor haar rekening.

⁶ Omdat bij de groeve gedacht wordt in het beeld van een omgekeerd gebouw is aansluiting gezocht bij de geldende definities in de bouw. Definitie ruwbouw volgens bouwrefpunt.nl/kennisbank: Ruwbouw is de staat waarin in gebouw (in dit geval de groeve) zich bevindt, voordat de afwerking begint. Het is het onafgewerkte, dragende en afsluitende deel van een gebouw: fundering, vloeren, wanden en dak. Ook wel aangeduid als casco.

Met inrichten, afwerken of afbouwen wordt bedoeld alle werkzaamheden om een ruwbouw verder af te werken. Bijvoorbeeld ramen, deuren, beglazing evenals het plaatsen van een toilet, badkamer, betegelen van de vloeren behoort tot de inrichting, afwerking of afbouw. etc.

3.5 Gemeente Maastricht

- Medewerking verlenen aan wijziging van bestemmingsplan.
- Acceptatie van rol van participant in de PPS.
- Verstrekken van een nader over een te komen financiële bijdrage van €

3.6 Provincie Limburg

- Medewerking verlenen aan verkrijgen van benodigde vergunningen c.q. wijzigingen hiervan.
- Acceptatie van rol van participant. In de PPS.
- Verstrekken van een nader over een te komen financiële bijdrage van €

3.7 Natuurmonumenten

- Conform de overeenkomst van 8 februari 1995 zal na overdracht van groeve door ENCI aan Provincie Limburg, de provincie de groeve overdragen aan de Vereniging Natuurmonumenten, inclusief groeve deel van de overgangszone.
- De Vereniging Natuurmonumenten is geen aandeelhouder van de ontwikkelingsmaatschappij. De Vereniging Natuurmonumenten zal van af de start betrokken zijn bij het formuleren van het beleid. In het beleid wordt een onderscheid gemaakt tussen ontwikkeling en beheer. Natuurmonumenten zal met name haar bijdrage leveren met het inhoud en vorm geven van de beheer taak.

4 Gebruikswaarde

4.1 Omvang en indeling, bebouwingshoogte, oppervlakte, bebouwingsdichtheid. (kaart bijlage 2).

De overgangszone is ingedeeld in drie zones:

- zone bedrijventerrein;
- zone recreatie/toerisme/wellness groeve;
- zone balkons: recreatie/informatie.

- Zone bedrijventerrein ENCI. (gearceerd blauw)

Dit is een strook van 13.425m² (537 x 25 meter) gelegen op een hoogte van 50 +NAP op het industrieterrein ENCI. Deze strook is eigendom van ENCI en zal vrijwel omniét worden overgedragen aan de op te richten rechtspersoon, die belast gaat worden met de ontwikkeling en exploitatie van de overgangszone. Een andere mogelijkheid is het sluiten van een erfpachtovereenkomst met een looptijd van minimaal 50 jaren. De jaarlijkse erfpachtcanon zal een symbolisch bedrag zijn, waardoor het als het ware hetzelfde is als overdragen omniét.

Hoewel het bestemmingsplan een bebouwingsdichtheid van 80% toelaat en een bebouwingshoogte van 45 meter wordt vrijwillig geopteerd voor een bebouwingshoogte maximaal 4 verdiepingen 15 meter hoogte (+ 10% vrijstelling). Drie bebouwingsvarianten zijn in ogenschouw genomen. Te weten 80; 70 en 60 procent. In bijgevoegde tabel (bijlage 2) zijn de resultaten hiervan samengevat weergegeven. De voorkeur wordt gegeven aan de bebouwingsvariant van 70% omdat deze en voldoende ruimte laat voor groenvoorzieningen en voldoende massa creëert om de overgang van de harde industrie functies (klasse 5) niet schoksgewijs, maar geleidelijk te laten verlopen.

- Zone recreatie/toerisme/wellness groeve (grijsgebied)

Dit is een strook van 30.681m² zoals weergegeven op bijgevoegde kaart in de kleur grijs. Zij is gelegen op een hoogte van +38 NAP. Deze strook maakt deel uit van de groeve. Dit deel zal door ENCI middels een erfpacht met een looptijd van 50 jaren overgedragen worden aan de Ontwikkelingsmaatschappij tegen een symbolische erfpachtcanon van € 1,- per jaar tot datum overdracht groeve aan nieuwe eigenaar. Daarna heeft nieuwe eigenaar de mogelijkheid de erfpacht aan te passen. Een en ander moet geregeld worden bij de uitwerking van de statuten en contracten van de ontwikkelingsmaatschappij. En eventueel in de te herziene privaatrechtelijke overeenkomst tussen provincie en ENCI inzake de overdracht van de groeve na beëindiging van de ontgrondingactiviteiten.

Er is geopteerd voor een bebouwingshoogte van maximaal 2 verdiepingen, 8 meter hoogte (+ 10% vrijstelling). Drie bebouwingsvarianten zijn in ogenschouw genomen. Te weten 5, 10 en 15 procent. In bijgevoegde tabel (bijlage 2) zijn de resultaten hiervan samengevat weergegeven. De voorkeur wordt gegeven aan de bebouwingsvariant van 10%. Zo wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente Maastricht om met name de robuuste bebouwing (hotels; Natuurhistorisch Museum e.d.) te concentreren in de zone bedrijventerrein ENCI en wordt het parkachtig karakter van dit gebied geborgd. Hierdoor verloopt de overgang naar de groeve op natuurlijke wijze. Voorts wordt de aanblik op de steilwanden zo weinig mogelijk belemmerd.

- Balkons: recreatie/informatie zone (grijs gearceerd)

Om te genieten van het uitzicht is een derde trap gecreëerd in de vorm van balkons. Deze staan niet met elkaar in verbinding, waardoor er een geborgenheid wordt gecreëerd. Het balkon is aan twee zijden omsloten door steilwanden van 8 meter hoogte. Via trappen of

paden en wegen met een behoorlijke hellingshoek zijn de balkons vanuit de zone recreatie/toerisme/wellness te bereiken.

De balkons bij elkaar opgeteld beslaan 3612m². Zij zijn gelegen op +30NAP. Op de kaart zijn ze grijs gearceerd aangegeven. Uitgegaan wordt van de bebouwingsvariant van 50% (1806m²). Het gebied maakt onderdeel uit van de groeve en zal op dezelfde wijze als het gestelde onder het vorige punt moeten worden ingebracht.

4.2 Functies

- Zone bedrijventerrein ENCI (blauw gearceerd)

In deze zone kunnen bedrijven gevestigd worden tot maximaal klasse 4 van de Wet milieubeheer. Uitgegaan wordt van de volgende functies. Hotels *** en ** sterren met restaurants. Aan het ** sterren hotel kan Natuurhistorisch Museum met natuureducatie worden gekoppeld; Industriële Business Centra, R&D activiteiten (cement/beton gerelateerd), Business centra met een flex space concept, ruimte voor creatieve beroepen in de vorm van ateliers en ruimte voor ambachtelijke (creatieve) beroepen, terrassen en uitzichtpunten.

- Zone recreatie/toerisme/wellness groeve. (grijsgebied).

In deze zone kunnen de volgende economische functies worden gerealiseerd: Theeterrassen met uitzichtpunten, een evenemententerrein voor sport en out-dooractiviteiten met bijbehorende (wellness-)accommodatie en ruimte voor culturele functies.

In dit gebied zal een centrale parkeervoorziening komen van 400 parkeerplaatsen. Deze zullen verdekt worden gerealiseerd, waardoor het blik niet of nauwelijks in het oog springt. De individuele gebouwen krijgen geen eigen parkeerplaatsen, maar de centrale parkeergelegenheid zal zo worden gesitueerd en ontworpen dat de loopafstanden tot de diverse gebouwen beperkt blijft. Het overbruggen van afstanden van maximaal 100 meter lijkt een redelijk vertrekpunt.⁷ Opgemerkt wordt dat deze parkeerplaatsen een tweeledige functie hebben. Parkeerplaatsen enerzijds voor de werknemers van de economische functies en anderzijds voor de bezoekers. Betaald parkeren geniet de voorkeur. Immers de opbrengsten zijn bestemd voor de inrichting en beheer van de groeve. Aan de parkeerder zal door middel van berichtgeving op ticket of door middel van publicatieborden medegedeeld worden wat de bestemming is van de parkeeropbrengsten.

- Balkons. Recreatie/informatie zone.(grijs gearceerd).

In deze specifieke zone ligt het accent op de functies restaurants/terrassen/theetuinen, scoutinggebouw, informatiecentra en voorzieningen van start en eindpunt voor wandelen, fietsen, etc.

4.3 Programma

- Zone bedrijventerrein ENCI (blauw gearceerd)

In het programma is voorzien in de bouw een drie sterren hotel van 4000m² en van een twee sterren hotel liefst gecombineerd met het Natuurhistorisch Museum van totaal 5000m². Beide gebouwen hebben vier bouwlagen. Het ** sterren Hotel in de low budget sfeer is gericht op de adventure markt.

De bouw van een industrieel op productie services gericht business center van 4000m² verdeeld over vier bouwlagen, met name gericht op startende ondernemers.

Een specifiek op R&D gericht centrum van 1.000m² verdeeld over twee bouwlagen.

Een Business Centrum op basis van een flex-space-concept van 3.000m² verdeeld over drie bouwlagen.

⁷ De centrale parkeervoorziening is bedoeld voor en de werknemers van de bedrijven en de bezoekers. De werkgroep adviseert dit aantal parkeerplaatsen niet als een harde norm te hanteren, maar als het aantal parkeerplaatsen dat in aanvang minimaal benodigd zal zijn. De toekomst zal uitwijzen of er meer parkeerplaatsen nodig zijn. Uitbreiding van het aantal moet dan worden toegestaan. Een gedifferentieerd parkeerbeleid zou dan door de PPS overwogen kunnen worden

Business Unit voor creatieve ambachtelijke beroepen zoals, atelier voor ambachtelijke geknoopte tapijten, tailormade naaiateliers, modeontwerpers, glasblazerij, bronsgieterij, pottenbakkerij, maar ook voor architecten, designers, communicatie advies bureaus etc. van 750m² verdeeld over één bouwlaag.

Business Unit voor creatieve beroepen zoals schilders, beeldhouwers, houtbewerkers, galerieën, theater, huisvesting van toneel en muziekgezelschappen e.d. van 750m² verdeeld over één bouwlaag..

Terrassen en uitzichtpunten. 600m² verdeeld over twee bouwlagen.

Van de beschikbare oppervlakte van 13.425m² wordt effectief volgens dit programma 6550m² gebruikt. Hierdoor is er ruimte om te variëren in bouwhoogte.

- Zone recreatie/toerisme/welness groeve (grijs gebied)

Theeterrassen met uitzichtpunt van 500m² verdeeld over twee bouwlagen.

In de zone is voorzien een evenementen/sport terrein van plus minus 2800m² met daarbij 750m² ruimte voor bouwkundige voorzieningen.

Nagegaan zal worden of de bouwkundige elementen ingepast kunnen worden in de mergelwanden..

400 parkeerplaatsen worden in deze zone gerealiseerd. Deze parkeerplaatsen dienen voor en de bezoekers en de huurders van de ruimten in de diverse gebouwen van alle drie de zones. Dit impliceert dat gebouwen geen individuele parkeervoorziening krijgen. Uitsluitend een laad/los plaats.

- Balkons. Recreatie/informatie zone (grijs gearceerd)⁸

In het programma is in één bouwlaag voorzien de mogelijkheid voor restaurants/terrassen van 150m², voor theetuinen 150m² en gebouwen voor informatieverstrekking, start en eindplaats voor wandelen, fietsen, outdoor-sporten etc. evenals voor de huisvesting van de scouts. Voor deze functies is 225m² geprogrammeerd.

De beschikbare oppervlakte voor gebouwen van 1806m² wordt voor 525m² benut. Dit is slechts 29%. Er is dus nog ruimte voor op recreatie en toerisme gerichte functies/exploitaties.

- Ruimtestaat

In bijlage is een overzicht van de beschikbare ruimte, het programma en de confrontatie van beiden weergegeven. (bijlage 4).

⁸ Het programma sluit zeer goed aan bij het ZKA rapport “de ENCI-Site” (AREA 9092) dat in opdracht van de gemeente Maastricht is gemaakt voor de overgangszone.

4.4 Grondexploitatie

In bijlage 5 is de GREX (grondexploitatie) integraal opgenomen. Hierin zijn op basis van de beschikbare informatie alle kosten meegenomen zoals de verwervingskosten, de kosten bouwrijp maken, de plankosten waaronder management, projectleiding, de financieringskosten etc.

Uitgegaan is van het maximaal te verkopen m² te weten 47.718m², verdeeld over 21.480m² zone ENCI (blauw gearceerd), 12.272m² zone recreatie/toerisme/welness (grijsgebied) en 1806m² zone balkons in de bijlage verwoord als semi harde zone. Er wordt van uitgegaan dat in 2022 de overgangszone in zijn geheel is uitgegeven

Het resultaat op eindwaarde in 2022 is op basis van 100% uitgifte bij de maximale uitgifte prijs € 3.469.741.

De Netto Contante Waarde in 2011 is € 1.932.082.

Voor het parkeren (400 parkeerplaatsen) is eveneens een grondexploitatie berekening gemaakt. Uitgegaan is van een investering voor parkeerplaatsen van € 40 per m², 28m² per plaats. Totaal 11.200m². De investering is € 448.000. Bij het doorrekenen is uitgegaan van de bezettingsgraad van 10% bij een opbrengst van € 4,- per dag. Onder aftrek van kosten is er een jaarlijkse opbrengst van €48.400. Deze is als constante aangehouden gedurende een periode van 20 jaren te rekenen vanaf 2012.⁹

Het resultaat op eindwaarde is € 898.979.

De Netto Contante Waarde in 2011 is € 307.316.

De Totale Nette Contante Waarde in 2011 van zowel de gronduitgifte als het parkeren is € 2.239.398

Expliciet wordt opgemerkt dat de uitkomsten van deze doorberekening gebaseerd zijn op een aantal aannamen. Over deze aannamen is altijd discussie mogelijk daar ze betrekking hebben op verwachtingen betreffende functie, programma, doorlooptijd, rentevoetontwikkeling, investeringstempo, prijsontwikkeling e.d. Daarom hebben deze cijfers een indicatief karakter. Op het moment dat de ontwikkelingsmaatschappij operationeel is, is het advies van de werkgroep de grondexploitatie op basis van de dan beschikbare hardere gegevens en plannen opnieuw door te rekenen.¹⁰

Daarnaast is het volgende van belang om nota van te nemen. ENCI draagt zorg voor het voorwaardenscheppende beleid van de overgangszone. Dit betekent dat ENCI de kosten draagt voor het management, de huisvesting, de gronden van haar bedrijventerrein inbrengt voor een symbolisch bedrag (€ 1,-), de gronden van de groeve die gaan behoren tot de overgangszone inbrengt tegen een symbolische erfpachtcanon van € 1,- met een looptijd van 50 jaar en de overgangszone bouwrijp (inclusief basisinfrastructuur) oplevert.

Voor de Ontwikkelingsmaatschappij is dit een riante vertrekpositie. Immers zij sleept geen financieringskosten mee als gevolg van grondverwerving, van het bouwrijp maken en voor het voeren van de directie. Deze vertrekpositie van de Ontwikkelingsmaatschappij is geheel in de lijn van de doelstelling dat de ontwikkelingsmaatschappij extra middelen moet kunnen genereren voor de inrichting en exploitatie van de groeve.

Tot slot vragen de investeringen die in de grex zijn opgenomen een leeswijzer. In de grex zijn investeringen opgenomen die ten laste komen van de Ontwikkelingsmaatschappij zoals het woonpad in het grijze gebied, groen voorzieningen en terreininrichting. Indien de Ontwikkelingsmaatschappij besluit om deze investeringen vanaf dag één te gaan realiseren, kunnen deze bancaire gefinancierd worden. Maar vanwege het gegeven dat deze investeringen extra's zijn ter verbetering van de kwaliteit van de overgangszone, is deze investering niet vanaf dag één noodzakelijk. Dit betekent dat deze investeringen gefaseerd kunnen worden en uitgevoerd kunnen worden op het moment dat er zich concrete projecten

⁹ In de uitwerking van het afwerkingsplan van de werkgroep groeve is voorzien dat in de loop van 2011 parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

¹⁰ Over de grex is overleg geweest met de planeconoom van de provincie Limburg. Hij heeft de grex onderschreven met de aantekening dat zij gebaseerd is op een aantal aannamen, die mogelijk in de toekomst kunnen veranderen.

aandienen. Hetzelfde geldt voor de te maken plankosten. Men zou kunnen opteren om deze kosten te maken vanaf dag één, maar men kan ook besluiten om deze kosten pas te gaan maken wanneer zich concrete bouwprojecten hebben aangediend.

Anders geformuleerd. De mate van het nemen van risico om te investeren in extra kwaliteit van de infrastructuur van de overgangszone is een zaak van de Raad van Commissarissen en directie van de Ontwikkelingsmaatschappij.

Vanuit het Plan van Transformatie is een exploitatie doorrekening aangeboden, die inzicht geeft dat indien men besluit om van af dag één plankosten te maken en te investeren boven op het door ENCI geleverde fundament, een positief resultaat (uiteeraard onder een aantal aannamen) te realiseren is.

5 Belevingswaarde

5.1 Overgangszone in relatie tot haar omgeving

De overgangszone moet vanuit de beleving in een breder verband worden gezien en wel in relatie tot het bedrijventerrein, de groeve als de omgeving.

Het is de verdienste van het projectteam "ENCI 24 uursessie" van 2/3 september 2008 onder leiding van prof. Ir. Jo Coenen voormalig rijksbouwmeester om de ontwikkeling van de ENCI site in die veel bredere context te plaatsen.

Coenen doorbrak met zijn oost-west denken in verbindingen en relaties van Castle2Castle, van Château Neercanne naar Château Hoogenweerth de verengde focus op alleen de ENCI site.

In het doordenken op de oost-west Castle2Castle lijn ligt een lijn van Fort2Fort voor de hand. Van fort Sint pieter tot fort Eben Emael.

Door dit 360° denken ontstaat er een internationaal natuurpark – het grootste in de Eurgio Maas-Rijn- met enorme mogelijkheden voor recreatie en toerisme.

5.2 Bereikbaarheid en ontsluiting

Via bestaande infrastructuur kan er gewandeld en gefietst worden en worden elementen zoals de kastelen Neercanne en Hoogenweerth met elkaar verbonden evenals de Hoeve Lichtenberg, -Caestert en -Zonneberg. Fijnmazige infrastructuur maakt vele wandel en fietsroutes mogelijk.

Ontoegankelijk tot op heden is de ENCI site, terwijl deze, en in het bijzonder de overgangszone, in het brandpunt liggen van het Internationaal Natuurpark. Vanuit dit brandpunt moet het in de toekomst naast de verbinding Neercanne-Hoogenweerth, ook mogelijk worden om de noord-zuid knooppunten bij de sluis van Ternaaien en het knooppunt de Vijfsprong aan de voet van de Luikerweg per fiets of te voet te bereiken. Particulier initiatief kan voorzien in een ongeregelde oversteek over de Maas van de kade van bijvoorbeeld Rederij Stiphout bij Slavante naar de Hoogenweerth via de Pietersplas.. Vanaf de Lage Kanaaldijk zal ENCI meewerken om een hoogwaardige representatieve ontsluiting te maken naar de overgangszone, waardoor in termen van Jo Coenen te spreken de kurk van de fles wordt gehaald. In het gebiedsplan voor het bedrijventerrein van ENCI wordt een zone gereserveerd voor wat Coenen genoemd heeft de "Centrale Allée". Deze loopt via het bedrijventerrein na 2020 via de overgangszone tot de rand van de groeve +50NAP waar een uniek belevingspunt is. Tot 2020 zal de ontsluiting van de overgangszone gelegen zijn aan de zuidkant c.q. ten zuiden van het bedrijventerrein.

Vanuit de overgangszone kunnen verbindingen door getrokken worden naar het westen, noorden en zuiden.

In de overgangszone is voorzien een centrale parkeerfaciliteit voor (minimaal) 400 personenauto's.

5.3 Beleving van de zone

De overgangszone is de scharnier tussen de natuur in de groeve en het bedrijventerrein ENCI. Op dit terrein blijft ENCI cement produceren. Van de totaal 33 ha bedrijventerrein komt tussen nu en 2020 22 ha vrij voor invulling met economische functies. ENCI blijft eigenaar van het terrein en heeft intern parkmanagement opgezet om het terrein te vermarkten en te beheren. Er is een zonering gemaakt. Er is ruimte voor groene C2C maakindustrie bijvoorbeeld een fabriek voor de productie van windmolenbladen; een biomechanische grondstoffen scheidingsinstallatie, een biomassa centrale. Er is ruimte voor cement gerelateerde activiteiten zoals betonmortelproductie, productie prefab betonelementen, nieuwe betonproducten zoals "vanglicht". Ruimte is gezoned voor handelsactiviteiten en productie services. Hierbij kan gedacht worden aan reparatie en onderhoudswerkplaats, handel in mineralen etc. Op het terrein waar nu oven 8 staat is ruimte

voor lichte vormen van industrie vallende in de klasse 4 en 3. Zware industrie zoals bij velen nog leeft met een beeld uit het verleden als vies, vuil, stank en lawaai wordt uitgesloten. ENCI wil een transformatie van haar terrein naar een campus van kennisgestuurde industrie en services. Dit transformatie proces zal enige decennia vergen.

De overgangszone heeft drie hoogte niveaus. Te weten +50 NAP, +38NAP en +30 NAP. De drie etages staan borg voor een geweldig vrij uitzicht en optimale beleving van de groeve en de steilwanden. Dit is het unieke sellingpoint. Dit 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 weide omtrek niet voorhanden. In het deel dat aangeduid is als de zone recreatie/toerisme (grijs gebied) wordt de auto ontsluiting van de overgangszone geregeld, zowel voor het bereiken van de parkeerfaciliteiten als het laden&lossen voor de diverse gebouwen in de overgangszone. De gebouwen in het blauw gearceerde deel van de overgangszone kunnen een dubbele ontsluiting krijgen, zowel via de grijze zone als via het bedrijventerrein (blauwe deel) dat op dezelfde maaiveldhoogte ligt.

Het autoverkeer heeft in de grijze zone een ondergeschikte rol ten opzichte van langzaam verkeer (wandelaars en fietsers). Dit moet in het ontwerp van de openbare ruimte tot uitdrukking worden gebracht. Het grijze gebied speelt een belangrijke rol voor wandelaars die een rondje rondom de groeve willen lopen en van alle kanten van het (uit)zicht op de groeve willen genieten. In deze zone wordt ook een opvangvoorziening gerealiseerd voor kwelwater dat vanuit de Maas een weg zoekt richting de groeve. Dit wordt op een attractieve manier vormgegeven (stromend water).

De overgangszone is een oase. Een oase die het bedrijventerrein, groeve en internationaal natuurpark verbindt waarin de industriële activiteiten van het bedrijventerrein als natuurlijk worden ervaren in haar omgeving door de gekozen duurzame, groene en hoogwaardige stedenbouwkundige beleving. Men moet zich een beeld vormen van een (industriële) stadspark in een natuurpark. Deze gedachten en ideeën komen voort uit de droomsessie waarbij het rapport van 3 studenten uit Delft een belangrijke inspiratiebron is geweest.¹¹

5.4 Beleving van gebouwen

Aan de gebouwen op het ENCI terrein en in de overgangszone worden hoge eisen gesteld vanuit architectuur. Er moet een masterplan komen waarbij de stedenbouwkundige beeld en kwaliteitseisen strak worden geformuleerd en voor vele jaren consequent worden bewaakt en toegepast.

Nieuwbouw en industrieel erfgoed zullen in elkaars nabijheid vertrouwdeheid 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 groen zijn qua beleving. Dit kan door daken te bedekken met grasachtige vegetatie en door de gebouwen in een bomenrijke omgeving te positioneren. Het moet voelen zoals eerder verwoord als een (industriële) stadspark in het natuurpark.

5.5 Beleving van het parkeren

In de overgangszone komt de centrale parkeerfaciliteit voor 400 personenauto's. De parkeervoorzieningen moeten verdekt worden ingepast, waardoor de auto's niet of nagenoeg niet zijn waar te nemen van de diverse uitzichtpunten. De loopafstand tot de gebouwen mag niet bezwaarlijk worden ervaren..

¹¹ Chris de Vries, Sander Scholte David Rademacher – Van ENCI-stop naar Start ENCI. www.start.enci.nu

5.6 Duurzaamheid en energie ambities

Gebouwen moeten zeer energie zuinig zijn; liefst energie produceren. Voordat met de bouw van een object gestart wordt, wordt het ontwerp onderworpen aan de duurzaamheidsmeetlat BREEAM. Dit is de meetlat van alle investeerders en vastgoedbeleggers in Nederland. Duurzaamheid staat centraal in het beleid van HeidelbergCement groep. De technische kennis van verschillende experts van Heidelberg Technology Center (HTC) en van ENCI kunnen voor een extra toegevoegde waarde zorgen.

5.7 Ruimtelijk stedenbouwkundige schets

In dit kader is een gedetailleerde uitwerking in een ruimtelijke stedenbouwkundig masterplan een stap te ver. Bijgevoegd is een gemaakte schets van de overgangszone in haar relatie tot de omgeving. In deze schets is de samenhang der elementen weergegeven. Ook is de schets gegeven van de “Centrale Allee” aansluitend op de centrale weg in de overgangszone met parallel het flaneerpad en waterbassin.(bijlage 6). In bijlage 7 is de ruimtelijke opbouw van de overgangszone uitgewerkt. Het is een vertaling van het programma zoals geformuleerd in paragraaf 4.3. Het zal het richtinggevend basisdocument vormen voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking door de ontwikkelingsmaatschappij van de overgangszone in een verkavelingsplan en beeldkwaliteitplan.

6 Toekomstwaarde

6.1 Ontwikkeling, beheer en exploitatie: de Ontwikkelingsmaatschappij

Tot 2020 zal de ontwikkeling, beheer en exploitatie van de overgangszone geschieden door een op te richten ontwikkelingsmaatschappij waarin de Provincie Limburg, de gemeente Maastricht en ENCI de aandeelhouders zijn. (PPS constructie). Deze drie partijen zijn verantwoordelijk voor het realiseren van de ontwikkelingstaak. Het beheer en de afwerking van de groeve van de niet in exploitatie zijnde delen zal tot die periode ook de verantwoordelijkheid zijn van de ontwikkelingsmaatschappij, waarbij de Vereniging Natuurmonumenten zeer nauw bij betrokken is.

Wanneer de commerciële mergelwinning stopt zal de groeve inclusief het gedeelte dat behoort tot de overgangszone overgedragen worden aan de provincie, die deze vervolgens weer overdraagt aan een nieuwe eigenaar.

6.2 Rechtsvorm

Aangaande de te kiezen rechtsvorm is advies ingewonnen van het notariaat. Vanwege het doel waarvoor de ontwikkelingsmaatschappij in het leven wordt geroepen, te weten het genereren van extra middelen voor de inrichting en exploitatie van de groeve nadat deze is overgedragen aan de nieuwe eigenaar (de Vereniging Natuurmonumenten), is hier in principe sprake van een ideëel doel. Vraag aan de notaris is geweest welke rechtsvorm de meest geëigende hiervoor zou zijn: de stichting of de besloten vennootschap.

De notaris adviseert te kiezen voor de BV. Zijn advies is integraal bijgevoegd als bijlage 7.

6.3 Fiscaliteit

Aan Deloitte is advies gevraagd inzake de fiscale consequenties van de overdracht van een deel van het bedrijventerrein van ENCI BV aan de ontwikkelingsmaatschappij overgangszone en van een deel van de groeve aan de overgangszone.

Overdracht van de gronden om niet of in erfpacht maakt in beginsel geen fiscaal verschil. Om overdrachtsbelasting te voorkomen wordt geadviseerd de gronden voor levering aan te merken als bouwterrein.

Het doel van de vennootschap die de overgangszone ontwikkelt en exploiteert, is om het positieve saldo aan te wenden voor onderhoud en extra investeringen in de groeve. Indien groeve en overgangszone in één fiscale eenheid worden ondergebracht kunnen kosten en opbrengsten onderling verrekend worden. Bij twee fiscale eenheden is dit niet mogelijk en wordt het positieve saldo of de winst belast, terwijl de kosten voor het onderhouden van de groeve niet ten laste van het fiscale resultaat gebracht kunnen worden. Het integrale advies van Deloitte is bijgevoegd als bijlage 9.

6.4 Raad van Commissarissen

Gelet het maatschappelijk belang wordt een dergelijk instituut aanbevolen.

De samenstelling zal moeten worden uitgewerkt in de statuten van de ontwikkelingsmaatschappij. In dit kader geven de drie partijen aan dat zij elk een commissaris willen benoemen. Deze commissarissen krijgen de opdracht om gezamenlijk een onafhankelijk voorzitter te zoeken en deze bindend voor te dragen aan de algemene vergadering van aandeelhouders.

6.5 Directie

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden door de Raad van Commissarissen vastgelegd in een directie statuut.

ENCI heeft te kennen gegeven om tot 2025 zorg te willen dragen voor het leveren van de directie. Dit kan door degene die leiding heeft van het parkmanagement van het ENCI BT hiermede te belasten of een ander door ENCI voorgedragen persoon. De jaarlijkse kosten van de directie komen ten laste van ENCI.

6.6 Huisvesting

De Ontwikkelingsmaatschappij is gevestigd in een van de kantoren van ENCI aan de Lage Kanaaldijk. De kosten hiervan neemt ENCI voor haar rekening tot 2025.

6.7 Financiering

Er zijn drie financieringsstromen:

De jaarlijkse kosten van de directie voering worden gedragen door ENCI tot 2025.

De huisvestingskosten worden gedragen door ENCI tot 2025. De Ontwikkelingsmaatschappij wordt gevestigd in een van de kantoren van ENCI aan de Lage Kanaaldijk te Maastricht..

De opbrengsten uit de verhuur/erfpacht van de gronden aan derden in de ontwikkelingszone. Contante waarde berekening grondexploitatie inclusief parkeren per 2011 € 2.239.398¹²

In de financiering van de plankosten in de periode tussen oprichting van de ontwikkelingsmaatschappij en de daadwerkelijke uitgifte van gronden kan worden voorzien door middel van een bancaire lening. Ook de financiering van investeringskosten voor de extra infrastructuur investeringen, groen voorzieningen e.d. zou kunnen geschieden op basis van een bancaire lening.

Van belang is dat de aanleg van basisinfrastructuur geschiedt door ENCI . ENCI levert de gronden bouwrijp op. Ook is ENCI bereid de kosten voor het management voor haar rekening te nemen alsmede de kosten van de huisvesting . (Tot 2025).

Door te kiezen door deze aanpak worden de financieringslasten voor de ontwikkelingsmaatschappij geminimaliseerd en kunnen de opbrengsten worden gegarandeerd.

Opgemerkt wordt dat ENCI zich garant heeft gesteld voor de afwerking van de groeve inclusief het deel dat gerekend wordt tot de overgangzone.

6.8 Investeringskosten

De belangrijkste investeringskosten hebben betrekking op het aanleggen van infrastructuur in de overgangzone. Het betreft hier de ontsluitingsweg en de aanleg van de centrale parkeerfaciliteiten. ENCI draagt zorg voor het bouwrijp maken. ENCI heeft aangeven mee te willen werken om de kosten voor de aanleg van parkeerplaatsen te reduceren. ENCI wil bij de winning van de mergel in de overgangzone bekijken of de afwerking zo kan plaats vinden dat de aanleg van de weg en van de parkeerplaatsen in één keer tijdens deze werkzaamheden kunnen worden meegenomen c.q. gerealiseerd. (Werk met werk maken).

¹² Deze opbrengsten het resultaat zijn van een bepaalde planning en aannames ten aanzien van uitgifte tempo, prijsontwikkeling, rentevoet e.d. Aan dit getal mag geen absolute waarde worden gehecht. Het is indicatief. Zie grex bijlage 5.

7 Meerwaarde Overgangszone: criteria toets.¹³

7.1 Criteria

criterium 1: Werkgelegenheid

- Realisatie van een economische ontwikkelingszone op een deel van het bedrijventerrein ENCI én in de groeve op het snijvlak van de Casle2Castle en Fort2Fort verbindingen.
- Verbind harde bedrijventerrein met groeve op hoogwaardige wijze zowel wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde als toekomstwaarde.
- Potentieel: 47.700m² bouwvolume voor recreatie/toerisme en hoogwaardige werkgelegenheid aansluitend bij de Stadsvisie Maastricht 2030.
- Investeringsvolume van € 94.000.000 uitgaande van stichtingskosten van € 2000 per m². Prijspeil 2009.
- 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 **minimale** nieuwe werkgelegenheid bedraagt: 4,7ha * 40 arbeidsplaatsen = 188 arbeidsplaatsen.
- Diversificatie economische activiteiten ENCI gebied conform "ENCI 24 uursessie" onder leiding van Prof Jo Coenen 2/3 september 2008.
- Nieuwe vormen van economische bedrijvigheid kunnen worden gerealiseerd met accent op gebruik van de Maas als vaarroute.
- Impuls voor recreatie en toerisme.
- Voorbeeld functie duurzaam bouwen.
- Mogelijkheid voor extra impuls natuurhistorisch erfgoed. Komst van Natuurhistorisch museum/paleontologie.
- Extra ruimte voor ateliers en creatieve beroepen.

criterium 2: Contourennota

Is conform het ideale eindbeeld zoals geformuleerd in het bestuurlijk kader: "De Contourennota" van 1-7-2009. Daarmede wordt voldaan aan de eis dat het plan moet kunnen rekenen op draagvlak en acceptatie.

criterium 3: Ambitieuw, maar haalbaar

- Het plan is technische haalbaar.
- Het is financieel haalbaar
- Het is uitvoerbaar.
- Het kan in bestemmingsplannen vertaald worden.

8 Realisatie: Fasering overgangszone

- 2009 Vertaling van dit rapport : "Overgangszone Plan van Transformatie" in samenwerkingsovereenkomst Plan van Transformatie.
- 2010 Oprichten van Ontwikkelingsmaatschappij. Statuten, RVC, Directie, financiering, Overdracht eigendommen., afspraken met Natuurmonumenten inzake inrichting en beheer.
- 2011 Masterplan Aanleg centrale parkeerfaciliteit'.
- 2012 Aanleg centrale infrastructuur in overgangszone; ontsluiting via zuidzijde ENCI. Start verhuur/erfpacht/verkoop gronden.

¹³ Conform besluit Provinciaal Bestuur 6 maart 2009 POL aanvulling Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg een partiële POL aanvulling..

- 2013 Verhuur/erfpacht/verkoop eerste kavel.
- 2014 Oplevering eerste bouwproject
- 2019 Juridische afspraken met nieuwe eigenaar over deel groeve dat deel uitmaakt van de overgangszone.
- 2020 Groeve wordt overgedragen aan nieuwe eigenaar Vereniging Natuurmonumenten.

9 Risicoanalyse en -beheersing

Risico's voor ontwikkelingsmaatschappij zijn minimaal wanneer uitgangspunten van dit beleidsdocument worden vertaald in juridische overeenkomst tussen participanten waarin deze vastleggen de rechten en plichten te zullen nakomen.

10 Tot slot

De werkgroep overgangszone bestaande uit de voorzitters van de werkgroep Groeve de heer E. Habets, namens de Stichting Natuurmonumenten, de voorzitter van de werkgroep bedrijventerreinen ENCI, de heer P. Mergelsberg namens ENCI en de voorzitter van de werkgroep verbindingen de heer R. Lamers en mevrouw S. Hendricks, namens de gemeente Maastricht hebben in de maanden juli en augustus 2009 inhoud en vorm gegeven aan dit beleidsdocument. Zij hebben zich laten bijstaan door de deskundigen van Groenplanning BV uit Meerssen, Notariskantoor Achten uit Maastricht, Deloitte uit Maastricht Aachen Airport en N Architecten uit Maastricht.

Met het uitbrengen van dit beleidsdocument hebben zij inhoud en vorm gegeven aan de aan hen verstrekte opdracht. Ook dank aan de Planeconoom van de Provincie Limburg, de heer R. de Jong voor zijn bijdrage in de totstandkoming van de grondexploitatie.

Maastricht, 15 september 2009.

P. Haane Voorzitter werkgroep overgangszone.

Bijlagen:

1. Overeenkomst Provincie Limburg en de vereniging Natuurmonumenten
2. Kaart Groenplanning 21 juli 2009.
- 3 Scenario's met oplopende dichtheid van functies en bebouwing. 8 september 2009
- 4 Programma 8 september 2009
- 5 Grondexploitatie 15-9-2009
- 6 N Architecten: Transformatie ENCI gebied: visie over overgangszone
- 7 Ruimtelijke opbouw overgangszone
- 8 Advies notaris Achten & Partners over rechtsvorm
- 9 Advies Deloitte over fiscaliteiten.