



Memo

Aan: **J. Mans, G. van der Bijl,
W. Gerardu, J. de Jong,
F. de Schepper, P. Mergelsberg**

Van: **N. Rokx**

C.c.: **W. Hazeu**

Datum: **21 december 2017**

Pagina('s): **?? (inclusief deze pagina)**

STICHTING ONTWIKKELINGSMATSCHAPIJ ENCI-GEBIED - BESTUUR
CONCEPT Verslag

Extra vergadering dd. 21.12.2017 om 10.00 uur in het Informatiecentrum D'n Observant

Actie-
verantw.

1. **OPENING, MEDEDELINGEN EN VASTSTELLEN AGENDA**

1.1 **Opening en Mededelingen**

J. Mans opent de vergadering en heet allen van harte welkom.

N. Rokx notuleert ivm afwezigheid Pauline (met kennisgeving).

J. Mans heeft n.a.v. telefoontje Natuurmonumenten nogmaals uitgesproken richting Natuurmonumenten dat SOME in afwachting is van advies Natuurmonumenten rondom toekomstig gebruik natuurplas. SOME zal advies Natuurmonumenten toetsen aan afspraken PvT.

1.2 **Vaststellen agenda vergadering dd. 13.04.2017**

Agendapunt 5: resultaten gesprek ENCI/SOME wordt op verzoek van JdJong verplaatst naar punt 3 (vóór agendapunt Business Plan).

2. **Overeenstemming kantoorgebouw Lage Kanaaldijk**

Gemeente Maastricht en ENCI zijn op 18-12-'17 akkoord gegaan met de bestemming van het Kantoorgebouw van ENCI aan de Lage Kanaaldijk 115. Overeengekomen bestemming wordt als zodanig ook verwoord in het concept-bestemmingsplan.

De mediation aanpak van Gerrit van der Bijl is een goed voorbeeld hoe we samen de opkomende problematieken kunnen aanpakken en oplossen.

3. **AANSLUITING INFRA**

Ten aanzien van aansluiten definitieve infra heeft ENCI een plan gemaakt op basis van eisen SOME. Over dit bestek hebben beide partijen overeenstemming bereikt.

ENCI vraagt zich af of zij op dit moment € 180.000 moet uitgeven aan infra terwijl nog niet duidelijk is of er wel een verzamelgebouw komt in de overgangszone +38m. Als de huidige ontwikkeling een tijdelijke voorziening is, is het dan niet beter om een tijdelijke, goedkopere aansluiting te maken?

J. Mans geeft aan dat we vanuit het bestuur van SOME de afspraken uit het PvT moeten bewaken. Dat betekent dat SOME aan ENCI zal aangeven dat de definitieve leidingen aangesloten moeten zijn voor 1 mei.

Afspraken

1. SOME zal vastleggen dat de +38m overgangszone noordzijde voor 1 mei 2018 bouwrijp opgeleverd dient te worden conform het overeengekomen bestek van fase 1. Dit houdt in voor 1 mei een definitieve aansluiting voor de totale ontwikkeling van de noordelijke overgangszone +38. Deze aansluiting is immers nodig om het gebied te kunnen ontwikkelen en op 1 mei te kunnen openstellen. Staat los van de vraag over welke gebouwen er in de overgangszone komen. Indien nodig zal SOME ondersteunen bij de contacten met Enexis over het doortrekken van de leiding.
Peter stelt concept-bericht op en stemt af met JdJong voordat hij het naar rest van het bestuur stuurt.
2. Bericht naar ENCI wordt gestuurd nádat JdJong hierover met ENCI heeft gesproken.

4. **BUSINESS PLAN**

Businessplan uit de bijlage gaat ervan uit dat het verzamelgebouw er komt in de overgangszone. Is een praatstuk voor de Founding Fathers.

Peter licht toe dat als we het gehele gebied zouden verhuren, er toch niet genoeg inkomsten zijn om de plan/bureaunkosten van SOME te dekken.

GvdBijl vraagt om een tweede scenario uit te werken waarin SOME het verzamelgebouw laat bouwen door een ontwikkelaar en waarin de erfpachtinkomsten en parkeerkosten wel voor SOME zijn.

Afspraken

1. Peter werkt tweede scenario uit (verzamelgebouw laten bouwen door een ontwikkelaar).
2. Er wordt een brief opgesteld voor de Founding Fathers waarbij Natuurmonumenten wordt beschouwd als vierde Founding Father. Insteek brief: 'Wij vragen geen blanco cheque. Wij geven in deze brief de feitelijke stand van zaken op dit moment weer en geven een overzicht van wat wij in de toekomst nodig denken te hebben om het PvT uit te kunnen voeren. Uiteraard in overeenstemming met onze founding fathers.'

De toekomstige ontwikkeling zal besproken moeten worden in een overleg van het voltallig SOME-bestuur en de founding fathers

3. Peter stelt op 22-12 conceptbrief op en stemt af met GvdBijl. De brief gaat voor Kerst naar de rest van het bestuur. Brief dient begin januari te worden verstuurd naar de Founding Fathers (na gesprek JdJong met ENCI).

5. **BUDGET 2018**

Peter presenteert budget SOME 2018. Vooralsnog worden geen grote investeringen gedaan. Knip op de beurs houden en het plan 2018 eventueel aanpassen na gesprek met Founding Fathers.

6. **UITVOERING OVERGANGSZONE**

6.1 **Tijdelijke voorziening in overgangszone +38 NAP**

Horex heeft aangegeven haar positie vanaf 1 mei 2018 te willen verbeteren tot het moment van ingebruikname verzamelgebouw. Willen investeren in een groter gebouw dat 1 mei gereed kan zijn. Betreft een investering van Horex, niet van SOME. Om op 1 mei open te kunnen gaan, dient Horex voor 1 februari uitsluitel te geven aan haar leveranciers.

Is volgens Peter een goed initiatief omdat er dan tevens vanaf 1 mei dagelijks toezicht is in de overgangszone. Natuurmonumenten heeft aangeven hierachter te staan.

Afspraken

1. Voordat SOME zich bindt, moet Horex eerst een gesprek met ENCI voeren over toegang tot het ENCI-terrein.
2. Peter zal de acquisitie met Horex ism F. de Schepper doen.

6.2 **Mutual gains**

Naar aanleiding van een mutual gains sessie in het voorjaar van 2017 zijn er tav PVT twee benaderingswijzen geschetst:

1. Partijen voeren afspraken uit en werken vooral aan eigen taken. Gebied is acceptabel en betaalbaar maar mist glans en visie.
2. Het gebied wordt met vereende krachten ontwikkeld naar de volle potentie die het in zich heeft. Onmiskenbare meerwaarde voor Maastricht.

Nav deze sessie heeft P2 afgelopen maanden separate gesprekken gevoerd met bewonersvertegenwoordigers, Gemeente Maastricht Provincie Limburg, Natuurmonumenten en ENCI.

P2 heeft haar voorlopige bevindingen geschetst en de belangrijkste issues benoemd. Bevindingen van de gesprekken leveren ten aanzien van scenario 2 een alarmerend beeld op. Als partijen niet gaan voor benaderingswijze 2, bestaat het risico dat zelfs benaderingswijze 1 niet wordt gehaald.

P2 heeft tevens een voorstel voor een stappenplan gemaakt voor de komende maanden met de te tackelen issues. Naar aanleiding van punt 2 (toekomstige organisatiestructuur) van het stappenplan geeft Jan Mans aan van mening te zijn dat het SOME-bestuur vooralsnog door moet gaan met zijn opdracht. Als de exploitatiefase intreedt kan er een nieuwe situatie ontstaan die wellicht een andere aansturing vereist.

Tav punt 5 geeft het bestuur aan dat hiermee de stadsronde wordt bedoeld. Bij punt 7 wordt met de stuurgroep het bestuur van SOME bedoeld.

Afspraken

1. Er wordt nagedacht over een groep die het SOME bestuur adviseert over strategische vraagstukken met ambtelijke deelnemers.
2. Peter koppelt opmerkingen/onduidelijkheden terug met Karsten Schipperheijn en zal bestuur vervolgens informeren.
3. SOME en Natuurmonumenten denken samen na over hoe gezamenlijk ontwikkelingen aan Noordzijde (wens SOME) en ontwikkelingen zuidzijde (wens Natuurmonumenten) kunnen plaatsvinden.

7. RONDVRAAG EN SLUITING

GvdBijl informeert naar de status van de sloopvergunning. JMans heeft terugkoppeling van ENCI gekregen van de slooptraject conform plan verloopt. Jde Jong voegt toe dat het plan op 1-4-2018 definitief wordt bevroren.

Bestuur SOME stelt voor om eind februari een extern communicatietraject op te zetten waarin wordt verteld wat 1 mei gaat gebeuren en hoe het sloopplan eruit ziet om het verwachtingspatroon bij de omgeving aan te passen.

Jan Mans sluit de vergadering.

VASTLEGGEN VERGADERDATA BESTUUR SOME IN 2018

De volgende data zijn vastgelegd :

Donderdag 22 februari
Donderdag 26 april
Donderdag 21 juni
Donderdag 20 september
Donderdag 22 november

telkens van 10.00 tot 12.00 uur in Informatiecentrum D'n Observant.

Gelieve deze data in uw agenda te noteren.

ACTIEPUNTENLIJST Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied 2016/2017				
NR.	ONDERWERP	ACTIE DOOR	BESPROKEN in c.q. op/punt	OPNIEUW AAN DE ORDE OF GEREED

NOG NAKIJKEN c.q. WIJZIGEN

1.	Overdracht Grond in Erfpacht ? Bouwrijp maken Overgangszone : Directiebegroting bespreken	FdeSchepper/ PMergelsberg	SOME 31 14.04.2016/5.2	20.04.2016
2.	Aanspraak ENCI/SOME m.b.t. extra kosten gemaakt door ENCI : organisatie zeer goed op papier zetten	JdeJong	SOME 33 30.06.2016/3.3	
3.	Werkgroep Toekomst Oven 8 : tijdig aankaarten bij ENCI wie welk onderdeel wil behouden (met goed onderbouwd plan)	Allen	SOME 33 30.06.2016/4.2	AFGEROND
4.	Centrale Allee : eventuele bestude- ring door ENCI van het Beeld-/ Kwaliteitplan met ENCI bespreken	JdeJong	SOME 36 16.02.2017/3.5.2	
5.	Voorstel met Kostenraming voor EHBO-gebouw bij Natuurbad voor Bestuursvergadering 13.04.2017 voorbereiden	PMergelsberg	SOME 36 16.02.2017/3.5.4	AFGEROND
6.	Gipsafdruk RDVA : mogelijkheden bespreken met RDVA	PMergelsberg	SOME 36 16.02.2017/8.5	AFGEROND
7.	Overdracht gronden – Vergunningen : - gang van zaken afgelopen 1 ½ jaren met F. Michel bespreken en gedane stappen op papier zetten en naar Bestuur SOME zenden - stand van zaken in SG Intern PvT op 14.04.2017 aankaarten	PMergelsberg JdeJong	SOME 37 13.04.2017/3.3.1	
8.	De Stichting als Ontwikkelaar : HH. van der Bijl, de Schepper en Mergelsberg bekijken hoe met een projectontwikkelaar in zee te gaan en op welke wijze geld te genereren	PMergelsberg	SOME 37 13.04.2017/6.1	
9.	Kennismaking met Wethouder G.-J. Krabbendam : organiseren : - bezoek aan Groeve - discussie Bestuur SOME en Gemeente Maastricht m.b.t. communicatiewijze rondom Groeve en Natuurbad	PMergelsberg	SOME 39 14.09.2017/1.3	
10.	Diverse Overlegvormen : achter- bannen informeren zeer prudent om te gaan met overlegvormen	Allen	SOME 39 14.09.2017/1.4	AFGEROND
11.	Forecast t/m augustus 2017 : - in extra Bestuursvergadering SOME op 20.10.2017 financiële situatie SOME 2018 e.v. schetsen	PMergelsberg	SOME 39 14.09.2017/3.1	AFGEROND

	- definitief voorstel op tafel leggen - over voorstel ook Founding Fathers benaderen			
12.	WG Bestemmingsplan : verwijderen aardgasleiding met ENCI bespreken	JdJong	SOME 39 14.09.2017/ 4.1	
13.	WG Afstemming Inrichting Overgangszone/Horeca : voorstel uitstraling en inrichting in Bestuursvergadering op 23.11.2017	PMergelsberg	SOME 39 14.09.2017/4.4	AFGEROND
14.	Centrale Allee/Inrichten Bedrijventerrein : in Bestemmingsplan als verkeer aangemerkt te bespreken met ENCI	JdJong	SOME 39 14.09.2017/4.6.2	
15.	Openstelling Overgangszone en Inrichting Natuurbad : bij ENCI informeren naar documenten voor Provincie Limburg	JdJong	SOME 39 14.09.2017/5.3	
16.	Stichting als Begeleidingscommissie en Kwaliteitsbewaker van het PvT : - Commentaar op algemeen overzicht aan P. Mergelsberg doorgeven - commentaar verwerken - eenzelfde overzicht maken van het totale PvT	Allen PMergelsberg PMergelsberg	SOME 39 14.09.2017/7.1	
17.	Brief aan Politieke Partijen : - brief definitief maken - aparte brief aan B&W Maastricht en Fractievoorzitters met melding van verzonden brief aan Politieke Partijen	PMergelsberg PMergelsberg	SOME 39 14.09.2017/9.2	AFGEROND
18.	Antwoordbrief opstellen aan Provincie Limburg én Gemeente Maastricht m.b.t. "Bevoorschotting"	PMergelsberg	SOME 40 23.11.2017/1.3.4	AFGEROND
19.	Forecast t/m November 2017 : - voorlopige begroting maken m.b.t. Bestemmingsplan - voorlopige Begroting met ENCI Bespreken	PMergelsberg JdeJong	SOME 40 23.11.2017/3.1	AFGEROND
20.	Antérieure Overeenkomst én Bekostigingsovereenkomst – overzicht maken van : - wat staat SOME te wachten +	PMergelsberg	SOME 40 23.11.2017/3.4	

	verantwoordelijkheden om het PVT af te ronden - wat wordt er besteed om dit alles waar te maken.			
21.	Jaarplan 2018 : - toegezonden overzicht verder uitwerken + in groter lettertype aan Bestuursleden zenden - splitsing van de diverse posten maken	PMergelsberg	SOME 40 23.11.2017/3.5	AFGEROND
22.	Bestemmingsplan : - Kantoorfunctie pand Lage Kanaaldijk met ENCI bespreken en terugkoppelen aan G. van der Bijl - bij ENCI informeren om hoofdgasleiding in te korten	JdeJong J.deJong	SOME 40 23.11.2017/4.1.1	
23.	WG Afstemming Inrichting Overgangszone/Horeca : - 2 rapporten voorleggen aan Bestuur SOME op 22.02.2018 - eventueel commentaar doorgeven aan P. Mergelsberg	PMergelsberg Allen	SOME 40 23.11.2017/4.2	AFGEROND
24.	Sloopplan : - datum start ovensloop formeel schriftelijk door ENCI aan SOME doorgeven - m.b.t. financiële consequenties voor SOME schriftelijk aan ENCI mededelen - opmerkingen Bestuur over dit onderwerp bespreken met ENCI	JdeJong PMergelsberg JdeJong	SOME 40 23.11.2017/4.4.1	
25.	Overgangszone/Openstelling : Gesprek van 11.12.2017 terugkoppelen aan Bestuur SOME	JdeJong	SOME 40 23.11.2017/4.4.3/ 4.4.4	
26.	Algemeen Overzicht November 2017 : tijdschema van verschillende werkzaamheden aanreiken aan P. Mergelsberg	Allen	SOME 40 23.11.2017/7.1	
27.	Natuurbad -> Natuurplas : aankaarten in gesprek met ENCI op 11.12.2017 om alleen nog maar Natuurplas te gebruiken	JdeJong	SOME 40 23.11.2017/10.3	
28.	Jaarverslag SOME 2017 : opmerkingen ENCI bespreken en opnemen in het Jaarverslag	JdeJong/ PMergelsberg	SOME 40 23.11.2017/10.4	AFGEROND
29.	Schriftelijke vastlegging richting ENCI tav definitieve infra	PMer	SOME 41 21.12.2017/3	AFGEROND
30	Uitwerking tweede scenario businessplan	PMer	SOME 41 21.12.2017/4	

31	Opstellen brief founding fathers 'waar staan we nu en wat willen we'	PMer/GvdBijl	SOME 41 21.12.2017/4	
32	Nadenken over adviesgroep strategische vraagstukken richting bestuur en terugkoppeling Karsten Schipperheijn	PMer	SOME 41 21.12.2017/6	

BESLUITENLIJST Stichting Ontwikkelingsmaatschappij ENCI-gebied 2013 t/m 2017	
VERGADERING Nr./Datum	ONDERWERP
13/21.02.2013	Bestemmingsplan : Firma Aelmans neemt werkzaamheden van Arcadis over m.b.t. uit te brengen advies
14/18.04.2013	Het Bestuur stelt voor dat P. Mergelsberg het ondersteunen van bepaalde maatschappelijke activiteiten met verstand doet en hierover rapporteert aan J. Mans.
14/18.04.2013	Vanaf nu worden Bestuursvergaderingen in het Infocentrum gehouden
15/20.06.2013	Natuurhistorisch Museum Maastricht : het Bestuur gaat akkoord met het opgeven van de Marsroute in het Bidboek
15/20.06.2013	Pontje tussen Heugem en Lage Kanaaldijk : het Bestuur gaat akkoord met het betalen van € 1,-- (= de helft van de kosten voor het overzetten met het pontje) voor he nuttigen van een kop koffie o.i.d. in het Infocentrum
15/20.06.2013	Financieel Jaarverslag 2012 : Samenvatting : het Bestuur gaat akkoord met het voorstel van P. Mergelsberg deze passage op te nemen in het Jaarverslag 2013 van de Stichting
16/03.10.2013	Voorgestelde CONCEPT Gebruiks- en Exploitatieovereenkomst Informatiecentrum tussen Stichting en Uitbater : aanhouden
16/03.10.2013	De Projectgroepleden van tevoren de agenda van de Bestuursvergadering toesturen : afgesproken wordt om dit vooralsnog niet te doen
17/28.11.2013	Agenda Bestuursvergaderingen : wordt als proef gedurende 1 jaar voorafgaande aan de vergadering naar de Projectgroepleden gezonden
17/28.11.2013	Wijziging Bestemmingsplan : de Stichting neemt de kosten hiervan op zich
18/06.02.2014	Bestemmingsplan : het Bestuur gaat akkoord met het voorstel om het extern planologisch en stedenbouwkundig bureau "Pouderoyen Compagnons" de juridische toets van het concept-bestemmingsplan te laten uitvoeren
19/17.04.2014	Toezending Agenda + bijlagen Bestuursvergaderingen : vanaf nu : - de agenda met bijlagen digitaal toezenden - alleen de agenda in papieren vorm toezenden
21/09.10.2014	Contract SOME-uitbater infocentrum kan per direct door P. Mergelsberg afgerond worden.
21/09.10.2014	Bestuur keurt definitief ontwerp trap toegang Luikerweg van RDVA goed.
22/10.12.2014	Elke Bestuursvergadering worden de financiële stand van zaken besproken
22/10.12.2014	J. Mans wordt herbenoemd tot Voorzitter Bestuur SOME
22/10.12.2014	G. van der Bijl en W. Gerardu worden benoemd tot Bestuurslid SOME
22/10.12.2014	Unanieme instemming met aanpassing Bouwrijp opleveren Overgangszone
22/10.12.2014	MONUTA : er wordt niet verder gegaan met de samenwerking
24/30.04.2015	1 ^e Beslisdocument Energie Werkgroep Fase 1 akkoord
25/25.06.2015	1 ^e Beslisdocument WG Energie akkoord
25/25.06.2015	1 ^e Beslisdocument WG Inrichtingen akkoord
31/14.04.2016	Mandaat aan F. de Schepper voor het nemen van beslissingen (ook financieel) rondom het Bestemmingsplan
32/11.05.2016	Formeel akkoord voor het bedrag van 150 k€ voor Fase A1 en 130 k€ voor Fase A2
34/30.09.2016	Akkoord Bestuur met intentieverklaring tussen SOME en Brookings Roermond m.b.t. Toezichthouder Verzamelgebouw

34/30.09.2016	Voorstel naam Verzamelgebouw "Hoffmannii" : voorlopig akkoord door Bestuur
34/30.09.2016	Laadpalen : Bestuur akkoord met investering van € 20.000,--
35/21.11.2016	Verzamelgebouw – Voorontwerp : Bestuur akkoord met grote lijnen
35/21.11.2016	Herbenoeming G. van der Bijl tot Bestuurslid SOME (namens de Gemeente Maastricht)
37/13.04.2017	Verzamelgebouw : er wordt niet afgestapt van het vastgestelde ambitie-niveau, ook al maakt dit het gebouw duurder
37/13.04.2017	Verzamelgebouw : akkoord met het definitieve ontwerp
37/13.04.2017	Natuurbad : eerst een container plaatsen
38/22.06.2017	Het Eindrapport Manifest en het Ambitiedocument worden door het Bestuur SOME vastgesteld voor akkoord
