

EINDRAPPORT : BEDRIJVENTERREIN

PLAN VAN TRANSFORMATIE ENCI GEBIED

1	Opdracht	3
2	Visie en ambities	4
3.	Uitgangspunten Bedrijventerrein	6
3.1	Vooraf	6
3.2	De locatie.....	6
3.3	Eigenaar Bedrijventerrein	7
3.4	Gemeente Maastricht.....	7
3.5	Provincie Limburg	7
3.6	PPS Ontwikkelingsmaatschappij Overgangszone.....	7
4	Gebruikswaarde (functionele kwaliteit)	8
4.1	De markt voor bedrijventerreinen in de regio Maastricht	8
4.2	Visie tot de markt	8
4.3	Bestemmingsplan, bebouwingshoogte, bebouwingsdichtheid, omvang en indeling 9	
4.4	Functies	10
4.5	Parkeren	12
4.6	Grondexploitatie.....	12
4.7	Toegang Terrein en Verbindingen met de Overgangszone en Groeve	12
4.8	Gridstructuur, logica-aansluiting op groeve en gebied overgangszone	12
4.9	Verminderen milieuhinder	12
4.10	Afwegingsmatrix toelating ENCI-terrein	13
4.11	Ontwikkelingsroute en tijdpad	14
5	Belevingswaarde (ontwerpkwaliteit)	15
5.1	Bedrijventerrein in relatie tot haar omgeving.....	15
5.2	Bereikbaarheid en ontsluiting.....	15
5.3	Beleving van het bedrijventerrein en de gebouwen	15
5.4	Beleving van het Parkeren.....	16
5.5	Duurzaamheid en Energie-ambities	16
6	Toekomstwaarde (economische kwaliteit)	17
6.1	Ontwikkeling en realisatie.....	17
6.2	Beheer: parkmanagement	17
6.3	Directie	17
6.4	Huisvesting.....	17
6.5	Financiering.....	17
6.6	Investeringskosten.....	17
7	Meerwaarde Bedrijventerrein: criteria toets	18
7.1	Criterium 1: Werkgelegenheid	18
7.2	Criterium 2: Contourennota.....	18
7.3	Criterium 3: Ambitieuw, maar haalbaar	18
7.4	Vergelijking met een 'nulalternatief' (stoppen in 2015)	19
8	Realisatie: Fasering bedrijventerrein	20
9	Risicoanalyse en -beheersing	20
10	Tot slot	20
11	BIJLAGEN	21

1 Opdracht

Er zal een gebiedsplan voor het Bedrijventerrein worden gemaakt waarin de geschetste ontwikkeling uit de Contourennota verder wordt uitgewerkt. Dit (beknopte) plan bevat:

- een ruimtelijke schets met indeling c.q. zonering en fasering in tijd;
- soorten bedrijvigheid;
- vermindering van de milieuhinder;
- aansluiting(en) op groeve en overgangszone;
- kansen/beperkingen van cultuurhistorie, milieu- en ruimtelijke regelgeving en natuurwetgeving;
- uitwerkingbeleidskader en juridisch kader;
- een plan van aanpak met een fasering in tijd; ontwikkelingsroute (ook voor het sluiten van de oven);
- rollen en taken van partijen;
- een kwalitatieve inschatting van positieve en negatieve effecten en een vergelijking met een 'nulalternatief' (stoppen in 2015);
- aandachtspunten zijn de kaders vanuit de overheid (beleid Bedrijventerreinen)
- de instrumenten die nodig zijn om de gewenste transformatie te bereiken;
- visualiseer e.e.a. op kaart (1:1000) met een toelichting;
- uitwerken vóór 20 augustus 2009.

2 Visie en ambities

In de Contourennota van het Plan van Transformatie, dat op 1 juli 2009 door de Stuurgroep unaniem is vastgesteld, is de visie over het Bedrijventerrein geformuleerd. Over het Bedrijventerrein is het volgende geschreven:

Letterlijk citaat:

“Gebruikswaarde

ENCI blijft ongeveer 11 van de 33 ha bedrijventerrein, ook na het sluiten van de groeve, gebruiken voor haar cementmaalbedrijf en haar handels-, logistieke en distributieve functies.

Op het terrein moet een geleidelijke verschuiving en mutatie plaatsvinden van de basic-materials-activiteiten via manufacturing, trade en production-services naar consumer-services. In gewoon Nederlands: de grondstoffenwinning en -verwerking zal via de reeks maakindustrie, handel en zakelijke dienstverlening uiteindelijk opschuiven richting consumentgerichte dienstverlening. Dit verandering- of transformatieproces zal enige tientallen jaren duren.

De focus van ENCI richt zich in eerste instantie op:

- het huisvesten van cementgerelateerde activiteiten en het bieden van ruimte aan groene maakindustrie en duurzame energie opwekking;
- ruimte voor innovatieve producten en kennisindustrie die kan bestaan uit architectenkantoren, R&D, laboratoria e.d.

Ongewilde concurrentie met de bestaande bedrijventerreinen in Maastricht moet worden voorkomen. De specifieke sterke punten van het bedrijventerrein, die elders in Maastricht niet aanwezig zijn, moeten maximaal worden benut.

Parkeren is op eigen terrein voorzien. Het terrein heeft één centrale toegang, waardoor optimale veiligheid kan worden verzekerd voor bedrijven, medewerkers en bezoekers. Gebouwen worden zodanig ontworpen dat zij voor een reeks van jaren gebruikt kunnen worden voor verschillende bestemmingen.

Om dit van de grond te krijgen, is het van belang dat er een ‘economische motor’ op het terrein aanwezig is om de ontwikkelingen op dit gebied aan te jagen en te sturen. Het is de bedoeling dat op lange termijn een transformatie van het bedrijventerrein plaatsvindt waarbij de aanwezige bedrijven elkaar versterken en het terrein een campusachtig karakter krijgt.

ENCI zal de haar ter beschikking staande faciliteiten, zoals de kade met laad- en losfaciliteiten, in de markt aanbieden en met name bedrijven willen aantrekken die gebruik maken van vervoer over water. Maar ook zal de marktfocus zich richten op functies die gebruik maken van de bestaande infrastructuur zoals de hoogwaardige elektriciteitsverdeelstations of van de grote bedrijfshallen.

Belevingswaarde.

Bij de transformatie van een bedrijventerrein wordt verder niet alleen gekeken naar de soorten bedrijvigheid, maar zeker ook naar het uiterlijk van en de representativiteit van het terrein. Op het ENCI-terrein staan gebouwen, waarvan bekeken moet worden of ze behouden kunnen worden door middel van een herbesteding en welke gebouwen gesloopt moeten worden. De industrieel-cultuurhistorische waardering voor deze gebouwen speelt daarbij een rol. Aan de nieuw te bouwen objecten worden hoge architectonische eisen gesteld. Daarnaast worden eisen gesteld aan duurzaamheid.

De lay-out van het terrein kenmerkt zich door een gridstructuur, die zo nodig wordt uitgebreid in de richting van de overgangszone en de groeve. Het terrein is gezoned: het meest noordelijke deel van het bedrijf blijft in gebruik voor de maalderij. Vanaf daar wordt het gebruik in verschillende zones steeds minder intensief naar mate deze dicht bij de groeve liggen. Het gedeelte dat grenst aan de groeve is bijvoorbeeld bedoeld voor creatieve bedrijven, (zakelijke) horeca (vergader- en trainingscentra) en dienstensector. Aan de inpassing zal veel aandacht worden besteed.

In de beleving en toegankelijkheid is het één open terrein geworden. De ontsluiting van het terrein, overgangszone en groeve moet aantrekkelijk en uitnodigend zijn en kwaliteit uitstralen. Waar deze hoofdontsluiting wordt gesitueerd, is afhankelijk van de uiteindelijke uitwerking van het gebiedsplan voor het terrein.

Toekomstwaarde.

Het bedrijventerrein zal voor de waardevastheid en het rendement op de gedane investeringen uitgaan van de criteria van flexibel en duurzaam bouwen. ENCI heeft in januari 2009 een interne ontwikkelingsmaatschappij opgezet, die onder de naam ENCI Parkmanagement zorg draagt voor het dagelijks beheer van het terrein en haar kwaliteitsbewaking. Deze organisatie draagt ook zorg voor het aanbieden van verplichte services en facultatieve diensten

De aanwezige infrastructuur, zoals elektriciteitsverdeelcentra, watervoorziening, hoge druk gas, weegbrug en wasstraat voor voertuigen, zal ook door Parkmanagement aan de bedrijven en instellingen worden aangeboden. ENCI Parkmanagement rekent het tot haar taak om een duurzame koppeling van energie en productstromen tot stand te brengen tussen de op het terrein gevestigde bedrijven. Het Parkmanagement zal ook zorgen voor het beheer en de exploitatie van de parkeerplaatsen.”

Einde citaat.

3. Uitgangspunten Bedrijventerrein

3.1 Vooraf

Het Plan van Transformatie moet een integrale gebiedsvisie omvatten en een transformatie van het gehele plangebied (zowel groeve als het bedrijventerrein alsook 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

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.

3.2 De locatie

ENCI BV, Lage Kanaaldijk 115, 6212 NA Maastricht heeft meerdere kadastrale nummers. Deze zijn in bijlage 1 opgenomen. De totale oppervlakte van het terrein is ruim 33 ha. Volledig onbezwaard eigendom van ENCI (Bijlage 1.)

Van toepassing is het Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Pietersberg-Jekerdal-Cannerberg 1978, gewijzigd 1 juli 1986. Uitsluitend bestemming industrie. De toelichting en de bestemmingsplankaart is opgenomen in Bijlage 2.

Het ENCI Bedrijventerrein valt in de zwaarste categorie van de milieuwetgeving. Klasse 5.

ENCI heeft thans in gebruik 27 ha voor de productie van klinker, cement, logistiek & distributie en kantoorfaciliteiten.

ENCI heeft thans terstond uitgeefbaar, dan wel op zeer korte termijn uitgeefbaar te maken, 6 ha bedrijfsterrein inclusief 1 ha aan hallen.

Nadat de ENCI in 2019 stopt met de winning van mergel in de aan het Bedrijventerrein aanpalende groeve, zal ook het proces van de klinkervoorbereiding stoppen. De installaties en opstallen betreffende de klinkerproductie zullen gesloopt worden.² Na sloop Oven 8 en opstallen komt 8 ha bedrijventerrein ter beschikking voor de markt.

Ook ná 2019 zal ENCI op de huidige locatie cement blijven produceren en de handels, logistieke & distributieve functies met de daaraan gekoppelde laboratorium- en kantoorfaciliteiten blijven uitoefenen. ENCI zal hiervoor 11 ha bedrijventerrein nodig hebben. Dit betekent dat in principe voor de externe markt beschikbaar zijn en komen 22 ha bruto.

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

² Oven 8 zal gesloopt worden, tenzij zich een interessante bedrijfeconomische invulling voor de oven voordoet. In de droomfase is gewezen naar het succes van de oude kerncentrale “Kalker”, die door de Nederlandse zakenman Henny van de Most getransformeerd is tot een toeristische dag- en verblijfsattractie. Een dergelijke opportuniteit zal niet uitgesloten worden indien deze zich voordoet.

3.3 Eigenaar Bedrijventerrein

- ENCI is de enige eigenaar van het bedrijventerrein en de kadefaciliteiten.
- ENCI wil dit volledige eigendom behouden, waarbij zij niet uitsluit, indien derden (Gemeente en Provincie) hiertoe een verzoek zouden richten, de mogelijkheden van verkoop of het oprichten van een PPS-organisatie te willen verkennen.
- ENCI wil kantoren, hallen, terreinen en parkeerfaciliteiten niet verkopen, doch uitsluitend verhuren (huurovereenkomst of erfpacht).

3.4 Gemeente Maastricht

- Als acquireur van bedrijvigheid zouden de Gemeente Maastricht en de NV Industriebank LIOF met ENCI in een tweemaandelijks overleg de acquisitie-inspanningen moeten bespreken. Uitgangspunt hierbij is dat én Gemeente, en LIOF én ENCI voor bedrijven de meest optimale vestigingsplaats onderzoeken en aanbieden.
- Zorg dragen dat het ENCI-terrein wordt opgenomen in het Programma Werklocaties Limburg 2020.
- Het meewerken aan het toepassen van de zogeheten vrijstellingen in het kader van de WRO.
- Indien dit noodzakelijk zou blijken, zorg dragen dat het bestemmingsplan wordt aangepast c.q. gewijzigd.
- Verstrekken van een nader overeen te komen financiële bijdrage van €
- Concurrentie met andere Maastrichtse bedrijventerreinen zal vermeden worden

3.5 Provincie Limburg

- Medewerking verlenen aan het verkrijgen van benodigde vergunningen c.q. wijzigingen hiervan.
- Het ENCI-terrein opnemen in het Programma Werklocaties Limburg 2020.
- Verstrekken van een nader over een te komen financiële bijdrage van €

3.6 PPS Ontwikkelingsmaatschappij Overgangszone

ENCI wil, samen met de na verwachting op te richten PPS ontwikkelingsmaatschappij Overgangszone, inhoud en vorm geven aan een op te stellen integraal gebiedsplan.

4 Gebruikswaarde (functionele kwaliteit)

Voorop staat de functionele kwaliteit: aan de gebruikswaarde moet zijn voldaan. Voor ondernemers gaat het dan in het bijzonder om de bereikbaarheid (al of niet met verschillende modaliteiten, de beschikbaarheid van parkeer-, laad- en losfaciliteiten, voldoende ruimte om de economische activiteit uit te oefenen, de functionaliteit van gebouwen (flexibiliteit), en veiligheid (w.o.criminaliteitpreventie).

4.1 De markt voor bedrijventerreinen in de regio Maastricht

Het Programma Werklocaties Limburg 2020³ geeft het volgende algemeen beeld voor Maastricht en de directe omgeving. De restcapaciteit bedrijventerrein in Maastricht-Mergelland is 59,70 ha, waarvan 38,93 ha deel uit maakt van het bedrijventerrein Maastricht-Eijsden en waarvan 11,21 ha uitmaakt van het bedrijventerrein Beatrixhaven, inclusief het Zinkwit/Limmel-terrein. Volgens de Nota Werklocaties Limburg 2007⁴ is in Maastricht 6,26 ha ter stond uitgeefbaar en is voor 5,29 ha optie verleend. De gemiddelde verkoopprijs per m² is € 94, -.

Er zijn een aantal plannen voor de realisatie van nieuwe werklocaties in de regio Maastricht – Mergelland. De meeste plannen hebben betrekking op de Gemeente Maastricht. De terreinen Pannenslager (25 ha) en Lanakerveld II en III (35 ha), zijn aangeduid in voornoemde programma als zachte plannen. Lanakerveld I (15 ha) is het enige harde plan, waarvan redelijk zeker lijkt dat het kan worden gerealiseerd. In de periode 1999-2008 was de gemiddelde uitgifte 2,9 ha per jaar in de regio Maastricht-Mergelland. De verwachting is dat in de periode 2009-2015 circa 18 ha bedrijventerrein in de regio Maastricht-Mergelland zal worden uitgegeven. Dit is ruim 2,5 ha per jaar.

Er is vooral behoefte aan lokale terreinen en regionaal verzorgende terreinen.

De voorraad bedrijventerreinen, die ter stond uitgeefbaar zijn, is beperkt (ca 15 ha). De toevoeging van in eerste termijn 6 ha bedrijventerrein op de ENCI-locatie voor met name bedrijven in de klasse 5 en die watergebonden zijn, geeft een extra impuls voor de stad Maastricht.

Het ENCI-terrein zou bovendien een zeer goede bijdrage kunnen leveren aan de revitaliseringoperatie die in de stad Maastricht in voorbereiding is. Het betreft het bedrijventerrein Bosscherveld en het bedrijventerrein Beatrixhaven. Het bedrijventerrein Bosscherveld maakt onderdeel uit van het Belvédère-project. Belvédère beoogt te komen tot een transformatie van het terrein waarbij wonen, winkelen, recreëren en werken in voornamelijk kantooromgevingen de opgave is.

Dit betekent dat een aantal bedrijven op relatief korte termijn (2010-2015) niet past binnen deze invulling.

Voor de Beatrixhaven bestaat, in tegenstelling tot Bosscherveld, nog geen revitaliseringplan, maar evident is dat door het verplaatsen van een aantal bedrijven upgradering van het terrein kan plaatsvinden. Gedacht moet hierbij worden aan betonmortelcentrales, producenten van betonklinkerproducten e.d.

4.2 Visie tot de markt

- Diversificatie

Naast Basis Manufacturing zullen Productie Bedrijven, Handelsfuncties, Productie Services en Consumenten Services zich op het ENCI terrein kunnen vestigen. Dit is de transformatielijn

³ Programma Werklocaties Limburg 2020, Analyse en programma voor Maastricht en Mergelland tot 2020. Eindrapport. Prof. Dr. Jacques van Dinteren en drs. Raymond Creemers en Ir. René Cimmermans (auteurs), Provincie Limburg oktober 2008

⁴ Werklocaties Limburg 2007 resultaten Monitor Limburgse bedrijventerreinen en dienstenlocaties in 2007 Provincie Limburg, juni 2008 pagina 66.

van Ronald Wall.⁵ Dit vereist enerzijds dat deze bedrijven in het kader van een ongestoorde voortgang van de productie van cement dienen te passen binnen de kaders van de WRO en WM. Anderzijds zal in het bijzonder de WRO ruimhartig toegepast moeten worden om activiteiten, die niet de Nace code industrie hebben, toe te laten op het ENCI-terrein. Dit geldt voor de periode 2010-2020.

Na 2020 zal het bestemmingsplan, indien daartoe de behoefte bestaat, aan het transformatieproces worden aangepast.

- Innovatie

Innovatie is een containerbegrip. Enige duiding betreffende de ENCI-locatie is gewenst.

- Innovatie van cementgerelateerde producten Hieronder wordt verstaan een mix van industrie en ontwikkellaboratoria waar onderzocht, ontwikkeld en geproduceerd wordt in de hele bouwketen van grondstoffen, productiemethoden, materialen, halffabricaten, eindproducten en toepassingen.
- Innovatie van op duurzaamheid gerichte producten en diensten Hierbij kan gedacht worden aan duurzame energie-opwekking, de productie van op duurzaamheid gerichte producten zoals elektrische auto's, windmolen(onderdelen), doch de ontwikkeling en productie van nieuwe materialen alsmede de verwerking van afvalproducten tot hoogwaardige grondstoffen of energiedragers (C2C-principe).

- Construction

De cement, bouw of constructie gerelateerde keten is een mix van grondstofspecialisten grind, zand, zavel, combinaties van hout/cement (piepschuim/cement, cement/glas, etc.), productiebedrijven (betonmortelcentrales, prefab betonelementen/woningen, betonklinkers, aannemersbedrijven, etc.), ontwerpers van toepassingen (architecten, constructeurs, ingenieursbureaus), logistieke dienstverleners in de vorm van warehousing, logistiek en transport, kennisinstellingen zoals aan Universiteit en Hogeschool gerelateerde onderzoek- en opleidinginstellingen.

- Verplaatsers

Naast aansluiten bij cementgerelateerde en op innovatie gerichte bedrijven wil ENCI huisvesting bieden aan bedrijven die in het kader van de revitalisering van de bestaande terreinen Beatrixhaven en Bosscherveld mogelijk verplaatst moeten worden. Op deze wijze kan de transformatie op twee plaatsen gelijktijdig plaatsvinden namelijk op het ENCI-terrein en op het te revitaliseren bedrijventerrein.

- Tijdelijke huisvesting

Een laatste optie is om huisvesting te bieden voor cement gerelateerde activiteiten die samenhangen met het grote bouwproject Tunnel A2. Met deze invulling zou op zeer korte termijn gestart moeten worden.

4.3 Bestemmingsplan, bebouwingshoogte, bebouwingsdichtheid, omvang en indeling

* Bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied Sint Pietersberg-Jekerdal-Cannerberg van 8 november 1978 raadstuk 1978 volgno. 527 is het vigerende bestemmingsplan. 1^e herziening besluit van de Raad der Gemeente Maastricht dd. 1 juli 1986 afd. R.O.V. no. 5886 – 855

In de toelichting uit 1978 is opgenomen onder hoofdstuk VI industrie: "Aan de aanwezigheid van de E.N.C.I. valt in het kader van dit bestemmingsplan niet te tornen. De bestemmingsplankaart en de voorschriften beperken zich tot het bestaande actieve gedeelte van het industrieterrein".

In de voorschriften uit 1986 is opgenomen in het hoofdstuk 8 industrie. In artikel 8.1. Algemene omschrijving wordt gesteld: "De op de bestemmingskaart voor industrie bestemde gronden zijn bestemd voor industriële doeleinden".

⁵ "ENCI-24 uursessie" 2/3 september 2009 o.l.v. prof Jo Coenen.

In artikel 8.2. wordt het gebruik van de grond voor bebouwing geregeld: “Op de tot industrie bestemde gronden mogen uitsluitend worden opgericht gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van de in artikel 8.1. bedoelde doeleinden met dien verstande dat:

- a. de bebouwingsdichtheid maximaal 80% bedraagt;
- b. de goothoogte van de op te richten gebouwen 45 meter bedraagt;
- c. de bebouwingshoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van schoorstenen voor afvoer van ovengassen, maximaal 55 meter bedraagt.

* Omvang en indeling

Dit is ingedeeld in 5 interne zones.

- Zone maalbedrijf ENCI

Deze is op de bijgevoegde kaart (bijlage 3) in wit weergegeven. Deze zone is groot 10 ha. In deze zone ligt ook het 4.700m² grootte kantoorgebouw waar de directie en ondersteunende diensten van ENCI zijn gehuisvest. Een deel van dit kantoorgebouw zal beschikbaar worden gesteld als kantoor voor bedrijven die zich op de diverse zones van ENCI huisvesten.

- Zone Cement gebonden activiteiten en groene maakindustrie

Deze is op de bijgevoegde kaart aangegeven met de kleur paars. Deze zone is 7,9 ha.

- Zone handelsactiviteiten

Deze is op de bijgevoegde kaart aangegeven in de kleur donkerblauw. Deze zone is 5,9 ha.

- Zone overgebied

Deze is op de bijgevoegde kaart aangegeven in de kleur licht blauw. Deze zone is 8,8 ha.

- Zone kadegebied

Deze is op bijgevoegde kaart aangegeven in de kleur oranje. Deze zone is 3,3 ha.

4.4 Functies

- Zone maalbedrijf ENCI (wit gebied)

In deze zone zullen het maalbedrijf en alle daarbij behorende functies zoals de technische dienst en facilitaire ondersteuning, distributie en transport, handels- en kantooractiviteiten gehuisvest blijven. Het maalbedrijf heeft een zeer nauwe relatie met de zonekade. Het beleid van ENCI is om waar dit bedrijfseconomisch en milieutechnisch mogelijk is haar grondstoffen en eindproducten zoveel als mogelijk via de waterweg de Maas te transporteren.

- Zone cementgebonden activiteiten en groene maakindustrie (paars gebied)

In het kader van de transformatie van haar terrein is de zone aanpalend aan het ENCI-maalbedrijf primair bedoeld voor het huisvesten van cementgerelateerde activiteiten. Hierbij moet gedacht worden aan industriële activiteiten die cement gebruiken om een eindproduct te maken. Dit kunnen zijn betonmortelcentrales, maar ook bedrijven die prefabelementen maken voor de woning-, utiliteit- en weg- en tunnelbouw. Voordeel is dat de diverse soorten cement van ENCI noch over de weg noch over het water getransporteerd behoeven te worden, omdat deze (cementgerelateerde) bedrijven als het ware aan de cementslurf hangen voor het produceren van hun producten. Naast de bekende activiteiten zal ENCI in haar acquisitie zich ook richten op ondernemingen die nieuwe producten maken waarin cement als basisgrondstof wordt gebruikt. Hierbij kan gedacht worden aan de productie van betonnen vangrails met ingebouwde (led- of oled-) verlichting, transparante beton of nieuwe stenen waarbij piepschuim en cement samengevoegd worden tot een nieuw soort steen. Bij al deze toepassingen is de aanwezigheid van kennis van betontechnologie vanuit het Heidelberg Technologie Center (HTC) verzekerd. De aanwezigheid van het ENCI-maalbedrijf en de dagelijkse beschikbaarheid van de kennis van het HTC zijn van belang, omdat zij als motor kunnen en willen fungeren van de ontwikkeling van het bedrijventerrein en het voorgestane transformatieproces.

Duurzaamheid, C2C, nieuwe vormen van energie uit biomassa, wind, water en zon staan centraal in activiteiten van wat wordt genoemd de nieuwe groene maakindustrie. Hoewel bestuurlijk dit soort initiatieven van links tot rechts wordt toegejuicht, blijkt het vinden van huisvestingslocaties in de praktijk van alle dag zeer weerbarstig. Reden kan zijn dat er

gewoonweg geen bedrijventerreinen zijn; als zij er zijn, zij niet de juiste faciliteiten of klassering hebben of de activiteiten beoordeeld worden met de bril uit het verleden van vies, vuil, lawaai, stank en onveilig en om die reden niet welkom zijn. Dit laatste is vooral een imago-probleem. De huidige zware industrie is niet meer vies, vuil, zwaar, onveilig en stank producerend. De huidige fabrieken zijn zo ontworpen en technisch ingericht dat zij – hoewel ze voldoen aan de zwaarste milieueisen – zonder problemen in de directe nabijheid van klasse 4 en 3 activiteiten gevestigd kunnen worden zonder deze lagere hinderklasse zowel fysiek als imago-technisch te belasten.

Vanwege de positieve effecten van dergelijke bedrijven voor ENCI in de vorm van bijvoorbeeld afname van elektriciteit, afname van mineralen, afname van brandstoffen en gebruik van kadefaciliteiten is binnen deze zone ruimte voor deze initiatieven.

In deze zone liggen twee hallen die qua maat interessant kunnen zijn voor de groene maakindustrie. Het betreft de ovenhal 5/6 (195 meter lang, 34 meter breed en 19 meter hoog) en hal 1 (95 meter lang, 34 meter breed en 24 meter hoog). Deze gebouwen worden ervaren als behorende tot het industriële erfgoed en kunnen behouden blijven wanneer er een passende invulling voor wordt gevonden.

- Zone handelsactiviteiten (donkerblauw)

Hierbij wordt specifiek gedacht aan het huisvesten van functies betrekking hebbend op handelsactiviteiten van (minerale) grondstoffen. Er is ruimte om de grondstoffen fysiek op het terrein of in de silo op te slaan. Er is ruimte om puin en beton te breken en her te gebruiken. Er is ruimte om bedrijven te huisvesten en VAL-activiteiten⁶ uit te oefenen. Bijvoorbeeld het verzakken en verpakken van grondstoffen in volumes voor de groot- en detailhandel. Hierbij kan gedacht worden aan zilverzand, grind in diverse soorten en maten, uit het buitenland aangevoerde mineralen, silex, hoogwaardige mineralen, etc.

- Zone ovengebied (licht blauw)

Tot sluiting van de oven blijft dit terrein specifiek voor het maken van klinker. Nadat de oven gestopt is, kan het terrein in principe herontwikkeld worden. Gedacht wordt aan activiteiten in de klasse 4 en 3, maar ook aan het vestigen van bedrijventra die gericht zijn op productieservices, gerichte diensten, R&D-activiteiten, ruimte voor beroepsgroepen als architecten, beton-technologen, milieudeskundigen, marketing en PR-bureaus, stedenbouwkundige adviesbureaus, timmerwerkplaatsen en computerreparatiebedrijven, ambachtelijke productie van keramiek en vloertapijten, analysebureaus en laboratoria, etc. Ook is er ruimte voor zakelijke horeca (vergader- en trainingsfaciliteiten), sportaccommodatie/fitness. De zone moet een flex space karakter krijgen. Een melting pot van economische en creatieve functies, van maak- en denkfuncties, inspannings- en ontspanningsfuncties. Op voorhand wordt niet uitgesloten dat een investeerder zich meldt om van de oven een dagrecreatieve voorziening te maken of delen van de oven zoals de schoorsteen en silo te willen exploiteren voor andere dan de oorspronkelijke functies. Op voorhand wordt dit niet uitgesloten. Realisatie zal te zijner tijd afhangen van de dan geldende mogelijkheden in de Leisure-economie. Feit is dat deze zone naadloos moet aansluiten op de functies in de overgangszone.

- Zone Kadegebied (oranje)

In de regio Maastricht en Mergelland zijn zogeheten “natte” bedrijventerreinen, dit zijn bedrijventerreinen gelegen aan het water, erg schaars c.q. niet meer aanwezig. De natte terreinen in de Beatrixhaven zijn veelal uitgegeven aan niet watergebonden activiteiten en de binnenhaven is vanwege dichtslibbing niet meer up to date. Nuchter beschouwd is alleen de kade van de ENCI met het achterliggende bedrijventerrein aan te merken als een watergebonden bedrijventerrein. In de ontwikkeling en exploitatie van dit terrein zal steeds een relatie worden gelegd om bedrijven te huisvesten die gebruik maken van de kadefaciliteit. In de toekomst moet er rekening mee worden gehouden dat naast de faciliteiten van ENCI er ook door derden in laad- en losfaciliteiten geïnvesteerd zal

⁶ VAL staat voor Value Added Logistics

worden. Gedacht wordt hierbij aan hijs- en zuigvermogen en een mobiele kraan voor de overslag van containers.

4.5 Parkeren

Parkeren is voorzien op het bedrijventerrein. Er is een centrale parkeerplaats van 350 eenheden achter de hoofdingang van het bedrijventerrein en er is een faciliteit van 150 parkeerplaatsen voor het huidige kantoorgebouw van ENCI.

4.6 Grondexploitatie

ENCI is 100% eigenaar van het gehele bedrijventerrein. ENCI wil dit volledige eigendom behouden. Kantoren, hallen, terreinen en parkeerfaciliteiten kunnen uitsluitend gehuurd worden. Opgemerkt wordt dat ENCI openstaat indien er behoefte is vanuit derden bijvoorbeeld de gemeente of de provincie Limburg om terreinen te verwerven, hierover van gedachten te wisselen.

4.7 Toegang Terrein en Verbindingen met de Overgangszone en Groeve

Het ENCI-bedrijventerrein is in beginsel niet voor het publiek toegankelijk. Het is een gesloten bedrijventerrein waar strikte regels worden toegepast en gehandhaafd, die betrekking hebben op veiligheid, verkeersgedrag en persoonsidentificatie. De verkeersstromen zijn gescheiden. Tot de sluiting van de oven zal dit ook zo blijven. Nadat oven 8 gesloopt is, komen de terreinen in de ovenzone voor de markt beschikbaar. Het terrein zal via een "Centrale Allée" ontsloten worden. Hoe dit tracé exact komt te lopen, zal te zijner tijd worden bepaald. Hoe de beveiliging van het terrein dan zal moeten worden georganiseerd, is dan nader punt van studie.

De groeve en de overgangszone zullen via een toegangsweg ten zuiden van het bedrijventerrein worden ontsloten. Deze infrastructuur blijft ook nadat de "Centrale Allée" is gerealiseerd. Hierdoor wordt de kurk van de fles gehaald.

4.8 Gridstructuur, logica-aansluiting op groeve en gebied overgangszone

In bijlage 6 is het terrein van ENCI schematisch weergegeven. In het oog springend is de wegenstructuur in de vorm van een grid. Voor de huidige en toekomstige gebiedsontwikkeling wordt deze gridstructuur aangehouden. Zij bepaalt de indeling van het terrein. Daar waar nu nog geen infrastructuur is, zal deze vanuit de gridstructuur worden doorgetrokken.⁷ Dit betekent dat in de toekomstige gebiedsplannen van de zone ovengebied de "Centrale Allée" op deze structuur en de andere ontsluitingswegen hierop aansluiten.

Een andere reden om de gridstructuur aan te houden, is de aanwezigheid van een hoogwaardig netwerk van kabels en leidingen die over het algemeen de verkeersinfrastructuur volgt. Loslaten van de grid c.q. haar doorkruisen, betekent een enorme kostenpost voor het omleggen van kabels en leidingen.

4.9 Verminderen milieuhinder

Het bedrijventerrein ENCI is een gezoneerd industrieterrein. Toename van lawaai, stof, geur, e.d. buiten de zone is niet toegestaan.

Binnen het bedrijventerrein zullen nieuwe functies getoetst worden aan de geldende eisen ten aanzien van geluid, veiligheid, geur, etc. ten opzichte van elkaar.

⁷ Haskoning 15-12-2008; ENCI transformatie van bedrijf en ruimte. Visie op de toekomst van een uniek gebied en bedrijf

Primair voor ENCI is een ongestoord proces voor de productie van klinker en cement. De consequentie hiervan is dat voor bedrijven die zich op het terrein willen vestigen een aantal harde onaantastbare uitgangspunten gelden. ENCI zal deze als eigenaar/verhuurder toepassen.

- Nieuwkomers moeten passen c.q. ingepast kunnen worden binnen de vigerende kaders van WRO (bestemmingsplan is industrie).
- Nieuwkomers moeten passen en inpasbaar zijn binnen de milieuruimte van ENCI.
- Nieuwkomers dienen te blijven binnen het vastgelegde aantal vervoersbewegingen en tijdbepalingen (venstertijden).
- Nieuwkomers dienen in principe gebruik te maken van vervoer over water en de kadefaciliteiten te benutten.
- Nieuwkomers dienen verplicht gebruik te maken van de door ENCI of een door haar aangewezen organisatie aangeboden parkmanagementdiensten.

4.10 Afwegingsmatrix toelating ENCI-terrein

1	Financieel	Krijgt bedrijf financiering rond
2	Bedrijfseconomisch	Solvabiliteit ratio
3	Milieu	Beoordeeld dient te worden dat door plaatsing geen verhoging van de geldende milieudruk ontstaat.
4	Verkeer	Moet passen binnen het aan ENCI, ten tijde van ondertekening convenant, verleend aantal verkeersbewegingen.
5	Ruimtelijk inpasbaar	Is het bedrijf bestemmingsplan technisch (WRO) mogelijk.
6	Maatschappelijke acceptatie (Bibob)	Naam en faam bedrijf, vermijden reputatieschade
7	Functioneel inpasbaar	Gebruikmakend van de specifieke kwaliteiten van het ENCI-terrein; watergebonden vervoer, laad en losfaciliteiten, specifieke infrastructurele voorzieningen, aanwezigheid van grote hallen.
8	Concurrentie verhouding	Vermijden van ongewenste vestiging op het ENCI-terrein, in relatie tot het regionale vestigingsbeleid t.a.v. bedrijventerreinen en specifiek in relatie tot het algemene plaatsingsbeleid op bedrijventerreinen in de gemeente Maastricht
9	Werkgelegenheid	Vergroten van de werkgelegenheid in Maastricht in lijn met het hele ENCI-terrein; totaal 550 arbeidsplaatsen, voorkeur voor bedrijven met rechtstreekse werkgelegenheid voor werknemers van de ENCI.

Bij een positieve score zal ENCI, voordat de juridische procedures gestart worden om vergunningen te verkrijgen, de ontwikkelingsmaatschappij overgangszone hierover informeren. Indien de ontwikkelingsmaatschappij ernstige goedgeмотiveerde bezwaren heeft en de komst van een bedrijf afkeurt, zullen ENCI en de ontwikkelingsmaatschappij het meningsverschil voorleggen aan een derde, door beide partijen in te stellen, onafhankelijke commissie.

ENCI toets primair zelf op de 9 criteria. Bij een negatieve score op één of meer van de criteria zal ENCI het betreffende bedrijf weigeren.

Voldoet het bedrijf naar de mening van ENCI aan alle criteria, dan wordt - voordat de juridische procedures zijn gestart om vergunningen te krijgen - de plaatsing van het bedrijf (wat betreft zowel het bedrijventerrein, inclusief Maaskade, als wat betreft de

overgangszone) ter goedkeuring voorgelegd aan de ontwikkelingsmaatschappij overgangszone (met als deelnemers de ENCI, de provincie Limburg, de gemeente Maastricht en het LIOF). De ontwikkelingsmaatschappij moet unaniem goedkeuring verlenen aan de plaatsing, waarbij de 9 genoemde criteria het toetsingskader vormen. Is er geen sprake van unanimititeit en heeft of hebben één of meerdere leden van de ontwikkelingsmaatschappij ernstige en goed gemotiveerde bezwaren, dan zal de casus worden voorgelegd aan een derde, door partijen in te stellen, onafhankelijke commissie, die bindend uitspraak doet t.a.v. de plaatsingsaanvraag.

4.11 Ontwikkelingsroute en tijdpad

Zoals eerder geformuleerd, wordt de diversificatielijn gevolgd zoals beschreven door Ronald Wall in de "ENCI 24 uursessie" onder leiding van prof. Jo Coenen van 2/3 september 2009. Deze transformatielijn sluit aan op en versterkt de door de Gemeente Maastricht uitgezette Economische ontwikkelingslijnen, zoals geformuleerd in de Nota Economische Speerpunten 2015 en de Stadsvisie 2030.

Inzake het tijdpad voor de transformatie wordt een ruime periode genomen van 30 jaren.

- Periode 1 loopt van 2010 tot 2020

ENCI heeft ter stond beschikbaar 6 ha terrein waarvan 1 ha hallen voor de cementgerelateerde functies, functies in de groene maakindustrie en de handelsactiviteiten (bijlage 4)

- Periode 2 loopt vanaf 2020 tot 2040 (bijlage 5).

Nadat de productie van klinker is gestopt, komt de zone oventerrein beschikbaar voor de invulling met functies.

5 Belevingswaarde (ontwerpkwaliteit)

Bij de belevingswaarde komen de ontwerpkwaliteit en de duurzame economische kwaliteit van het terrein aan de orde. Deze zijn een integraal onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Bij de ontwerpkwaliteit komen aan de orde de inpassing van het terrein in zijn omgeving, de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving, de representativiteit van het terrein, de lay-out van het terrein en de representativiteit van de gebouwen.

5.1 Bedrijventerrein in relatie tot haar omgeving

Het bedrijventerrein moet vanuit de beleving in een breder verband worden gezien, namelijk in relatie tot de overgangszone en de groeve. Het is de verdienste van het projectteam "ENCI 24 uursessie" van 2/3 september 2008 onder leiding van prof. Jo Coenen om de ontwikkeling van de ENCI-site in een 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. Het bedrijventerrein en de overgangszone liggen als een gegeven in het hart van dit gebied. Uiteraard was het te prefereren geweest als het een ongerept gebied zou zijn geweest. Maar de werkelijkheid is sinds de komst van ENCI in 1926 niet zo. De komst van ENCI heeft geleid tot een door (industriële) mensenhanden gemaakt cultuurlandschap: "de ENCI-groeve". Deze wordt nu ervaren als een zeer belangrijke toevoeging aan de natuur en natuurbeleving. Op dezelfde wijze moet van een ogenschijnlijk nadeel van het bedrijventerrein een voordeel worden gemaakt. Dit stelt hoge eisen aan de stedenbouwkundige invulling. Er moet één totaal gebiedsplan gemaakt worden voor én groeve én bedrijventerrein én de overgangszone in hun brede omgeving van Sint Pietersberg, Jekerdal en Cannerberg. Dit gaat buiten de scope van de werkgroep Bedrijventerrein. Doch willen we deze kans benutten dan is hier een zeer belangrijke trekkersrol voor de Gemeente Maastricht aan de orde.

5.2 Bereikbaarheid en ontsluiting

Het bedrijventerrein ENCI is op twee manieren ontsloten. Via de weg (Maasboulevard en Lage Kanaaldijk) en de rivier de Maas. De weginfrastructuur is goed. Auto- verkeer en langzaam verkeer zijn gescheiden. Een gehele parallelweg is 50 km zone en de hoofdbaan is voor een deel 50 km zone en voor een deel 70 km zone. De capaciteit van de hoofdweg is ruim voldoende zowel tijdens spitsmomenten als gedurende de dag. Er dient aandacht te zijn voor het maaskruisend verkeer qua dagbelasting

Om toch de wegcapaciteit te ontzien, staat het gebruik van de Maas als vaarroute centraal. Bedrijven die zich vestigen, zullen in principe gebruik moeten maken van de Maas als transport-as. Medewerkers van de bedrijven die wonen aan de oostzijde van de Maas in de wijken Heugem, Heer, Eyldergaard en De Heeg zouden gebruik moeten kunnen maken van een watertaxi die hen overzet van locatie Hoogenweerth naar locatie ENCI. De mogelijkheden om een dergelijke watertaxi in het leven te roepen, zullen worden in kaart gebracht.

5.3 Beleving van het bedrijventerrein en de gebouwen

ENCI wil een transformatie van haar terrein naar een campus van kennisgestuurde industrie en services. Dit transformatieproces zal enige decennia vergen. Aan de gebouwen op het ENCI-terrein maar ook in de overgangszone worden hoge eisen gesteld vanuit architectuur. Er moet een plan komen voor het gehele gebied waarbij de stedenbouwkundige beeld- en kwaliteitseisen strak worden geformuleerd en voor vele jaren consequent worden bewaakt en toegepast.

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.

Nieuwbouw en industrieel erfgoed zullen in elkaars nabijheid vertrouwdheid en eigentijdse beleving moeten oproepen. Gebouwen mogen niet het gevoel en de beleving oproepen dat men van de ene zone in de andere zone terecht komt. Het gebied moet voelen als één. Een aaneengesloten gebied met veel groen. Een gebied dat zeer aangenaam aanvoelt en waar men zich direct thuis voelt. Een gebied waar men graag wil werken. Een gebied dat uitdaagt en inspireert. Dit te vertalen in ruimte, gebouwen en materiaalkeuze is DE opgave.

5.4 Beleving van het Parkeren

Op het bedrijventerrein is de centrale parkeerfaciliteit voor 350 personenauto's. Geen van de bedrijven beschikt over eigen parkeerfaciliteiten voor personenauto's. Het gebied wordt beleefd als een voetgangerszone.

5.5 Duurzaamheid en Energie-ambities

Gebouwen moeten zeer energiezuinig 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 de **HEIDELBERGCEMENT** Group. De technische kennis van verschillende experts van het Heidelberg Technology Center en van ENCI kunnen voor een extra toegevoegde waarde zorgen.

6 Toekomstwaarde (economische kwaliteit)

Om de economische kwaliteit en het economisch rendement van de gedane investeringen op peil te houden c.q. deze mee te laten stijgen met de waardeontwikkeling in de markt, zullen de ontwerp- en functionele kwaliteit van het terrein over een lange periode moeten worden bewaakt en vastgehouden. Belangrijk hierbij is de aanwezigheid van een beheerorganisatie die kwaliteit, voorzieningen en service bewaakt.

6.1 Ontwikkeling en realisatie

Voor de ontwikkeling en realisatie heeft ENCI in december 2008 een raamovereenkomst gesloten met de RO Groep BV uit Maastricht. Deze ondersteunt ENCI als gedelegeerde ontwikkelaar.

6.2 Beheer: parkmanagement

ENCI biedt thans een aantal diensten aan voor haar eigen bedrijfsonderdelen. Deze diensten zullen, wanneer bedrijven van buiten zich op het terrein vestigen, ook voor deze bedrijven beschikbaar komen. Het ter beschikking stellen van diensten wordt aangeduid als parkmanagement. Er is een onderscheid te maken tussen de algemene en verplichte diensten en de vrijwillige of facultatieve diensten. In bijlage 7 is een overzicht van beide type diensten opgenomen.

Parkmanagement is verantwoordelijk voor de verhuur van het huidige en toekomstige aanbod van kantoren, hallen, terreinen en parkeerfaciliteiten. Zij draagt ook zorg voor het sluiten van huurcontracten en alle overige contracten betrekking hebbend op de haar toegewezen taken. Parkmanagement is ook verantwoordelijk voor het financieel beheer van verhuurde kantoren, hallen, terreinen en parkeerplaatsen evenals de financiële nakoming van de aangegane verplichtingen jegens derden in het kader van de haar toegewezen taken.

6.3 Directie

De taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden voor de directie van parkmanagement vastgesteld door de Directie van ENCI en het management van HeidelbergCement Benelux te Brussel.

6.4 Huisvesting

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

6.5 Financiering

ENCI Maastricht is verantwoordelijk voor de ontwikkeling en exploitatie van het bedrijventerrein. Dit betekent dat alle kosten, maar ook alle opbrengsten, ten laste zijn c.q. ten goede komen van ENCI.

6.6 Investeringskosten

Tot 2020 worden geen belangrijke investeringsbesluiten verwacht. Voor wat betreft de sloop van een aantal nog aan te wijzen gebouwen (bv bassins, opslagtank oud ketelhuis, romney loodsen) is het volgende beleid voorzien. Er wordt pas tot sloop overgegaan als een concrete investering zich heeft gemeld en de contracten zijn gesloten. Naast de sloopkosten zullen alle andere te verrichten investeringen onderdeel zijn van de plankosten.

Wat betreft de (voor-) financiering van investeringsbesluiten kan ENCI een beroep doen op de leenfaciliteiten binnen de groep, tenzij anders bepaald wordt.

7 Meerwaarde Bedrijventerrein: criteria toets 8

7.1 Criterium 1: Werkgelegenheid

- Verbind harde bedrijventerrein met groeve op hoogwaardige wijze zowel wat betreft gebruikswaarde, belevingswaarde als toekomstwaarde.
- Behoud bestaande werkgelegenheid van ENCI medewerkers door het langer open houden van groeve en oven 8, maar ook door instellen van Parkmanagement met het aanbieden van facilitaire en technische diensten aan de zich nieuw te vestigen bedrijven op het ENCI terrein.
- Potentieel: 220.000m² state-of -the-art bedrijventerrein met zeer hoogwaardige voorzieningen (elektriciteit, hoge druk gas, kenniscentrum Heidelberg technologie) voor hoogwaardige werkgelegenheid aansluitend bij de Nota Economische speerpunten 2015 en Stadsvisie Maastricht 2030.
- Het aantal arbeidsplaatsen per ha is vanwege de diversificatie industrie, handel en zakelijke dienstverlening 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. Omdat er in de industrie al vele jaren een ontwikkeling is om met steeds minder mensen steeds meer goederen te produceren, wordt voor de toekomst niet meer uitgegaan van de 40-50 arbeidsplaatsen per ha. Gekozen wordt voor de aannahme van 25 arbeidsplaatsen per ha. De potentiële **minimale** nieuwe werkgelegenheid bedraagt 22 ha * 25 arbeidsplaatsen = 550 additionele arbeidsplaatsen.
- De potentiële investeringsimpuls zal liggen tussen de € 55.000.000,-- en € 275.000.000,--. Als rekeneenheid is genomen de investeringskosten per arbeidsplaats. Deze lopen nogal uiteen. De investeringskosten per arbeidsplaats zijn afhankelijk van de kapitaalintensiteit van de (industriële) activiteit en variëren van minimaal € 100.000,-- tot € 1.000.000,-- of meer. In dit kader wordt als bovengrens een bescheiden getal aangehouden, te weten € 500.000,--.
- 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 kade en de Maas als vaarroute.
- Voorbeeldfunctie duurzaam bouwen.
- Voorbeeld van samengaan van economie-ecologie en natuur.

7.2 Criterium 2: Contourennota

- Is conform het ideale eindbeeld, zoals geformuleerd in het bestuurlijk kader: "De Contourennota" van 01.07.2009. Daarmede wordt voldaan aan de eis dat het plan moet kunnen rekenen op draagvlak en acceptatie.

7.3 Criterium 3: Ambitueus, maar haalbaar

- Het plan is technische haalbaar.
- Het plan financieel haalbaar.
- Uitgifte van terreinen, hallen, gebouwen en parkeerplaatsen is nu al operationeel. Parkmanagement is operationeel. Aangeboden faciliteiten zijn aanwezig, uniek en blijken ook zeer schaars te zijn in de regio Maastricht en Mergelland. Kortom: voldoet aan criterium uitvoerbaarheid.
- Activiteiten passen in bestemmingsplan Buitengebied Sint-Pieterberg, Jekerdal en Cannerberg van 1978/1985.

⁸ Conform besluit Provinciaal Bestuur 6 maart 2009 POL aanvulling Beëindiging kalksteenwinning Sint-Pietersberg een partiële POL aanvulling..

7.4 Vergelijking met een ‘nulalternatief’ (stoppen in 2015)

Indien er geen Plan van Transformatie komt zal:

- Het ontwikkelen van de oven in Maastricht tot pilot project zal niet doorgaan. De kennis van Heidelberg Technologie Centrum vrijgemaakt om de verbrandingstechnologie in de oven te optimaliseren en de emissie in de rookgassen verder terug te brengen, zal elders binnen de groep worden aangewend;
- Het ongebruikt laten van het bedrijventerrein en delen van de kade zal op den duur een desolate aanblik leveren;
- De potenties van de watergebonden locatie (natte) bedrijventerrein zullen niet verder ontwikkeld en benut worden;
- Er zal een harde demarcatielijn blijven tussen bedrijventerrein en groeve;
- Toegang en ontsluiting van de groeve vanaf de Lage Kanaaldijk via eigendommen van ENCI zal niet mogelijk zijn De kurk blijft op de fles.

8 Realisatie: Fasering bedrijventerrein

- 2009. Vertaling van dit rapport: "Bedrijventerrein Plan van Transformatie" in samenwerkingsovereenkomst Plan van Transformatie.
- 2010 Start formele acquisitie en verhuur.
- 2011 Eerste extern bedrijf operationeel op BT ENCI.
- 2019 Juridische zekerstelling dat deel bedrijventerrein c.q. eigendom ENCI dat gaat behoren tot overgangszone deel gaat uit maken van eigendommen van de ontwikkelingsmaatschappij.
- 2020 Gebiedsplan opstellen voor ovenzone.

9 Risicoanalyse en –beheersing

Risico's zijn minimaal daar Heidelbergcement Benelux en ENCI Maastricht hiertoe al besluiten hebben genomen in 2009. Uitvoering is wel afhankelijk gesteld aan totstandkoming Plan van Transformatie.

10 Tot slot

De Werkgroep Bedrijventerreinen heeft in de maanden juli en augustus 2009 inhoud en vorm gegeven aan dit beleidsdocument. In de werkgroep zaten namens de Provincie Limburg de heren R. Creemers en E. Savelberg; namens de Gemeente Maastricht mevrouw L. Schmitz, Mevr. S. Hendricks en de heer H. van Eck, namens de NV Industriebank LIOF de heer E. Schreuders, namens ENCI de heren F. Michel, M. Goderie, B. Arits, J. Palmen en P. Mergelsberg, Geassocieerd RO-groep Dhr. P. Haane.

Maastricht, 12 oktober 2009.
Werkgroep Bedrijventerrein
P. Mergelsberg, voorzitter,
P. Haane, secretaris.

11 BIJLAGEN

1. Kadastrale gegevens ENCI bedrijventerrein
2. Bestemmingsplan kaart bedrijventerrein
3. Beschikbare bedrijventerrein vanaf 2009
4. Beschikbare ruimte na sluiting oven 8
5. Zonering bedrijventerrein 5 zones. Kaart Groenplanning 11-08-2009
6. Gridstructuur
7. Diensten Parkmanagement
8. Meerwaarde criteria toets