



Raadsvergadering	27 september 2022
Volgnummer	63-2022
Onderwerp	Raadsvoorstel 63-2022
Domeinvergadering	Fysiek/ n.v.t.
Programmanummer	8 Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
Registratienummer	2022.15155
Collegevergadering	13 september 2022
Portefeuillehouder	Wethouder Bastiaens
Organisatieonderdeel	BO Ruimte
Behandelend ambtenaar	EJMW Waterval Telefoonnummer: 043-350 5439 Etienne.Waterval@maastricht.nl
Bijlagen	bijlage 1 Raadsbesluit Bijlage 2 Verbeelding voorbereidingsbesluit

AAN DE GEMEENTERAAD

Samenvatting

Wij stellen uw raad voor een voorbereidingsbesluit te nemen met betrekking tot het ENCI-bedrijventerrein. Door het vaststellen van een voorbereidingsbesluit spreekt de raad uit een bestemmingsplan voor te bereiden en ontstaat (na inwerkingtreding ervan) een 'voorbescherming'. Gebruikswijzigingen, het uitvoeren van werken/ werkzaamheden en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden zijn daarmee niet meer direct toegestaan. Bij omgevingsvergunning bestaat wel de mogelijkheid af te wijken van de genoemde verboden. Hierbij geldt een duidelijk toetsingskader. Het voorbereidingsbesluit geldt met ingang van de dag van bekendmaking in principe voor de termijn van één jaar.



Beslispunten

De gemeenteraad besluit:

1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) worden voorbereid voor de gronden en bouwwerken binnen het ENCI gebied, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vervat in het bestand o_ NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01.dxf, alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform de bijlage bij dit besluit.
2. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslispunt 1. aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen binnen het gebied dat is aangegeven op de kaart met de identificatienummer NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01 (bijlage 2).
3. Te bepalen dat het verboden is bouw- en sloopwerkzaamheden te verrichten binnen het gebied dat is aangegeven op de kaart met de identificatienummer NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01 (bijlage 2).
4. Te bepalen dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren binnen het gebied dat is aangegeven op de kaart met de identificatienummer NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01 (bijlage 2).
5. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslispunt 2, 3 en 4 genoemde verbod bij omgevingsvergunning kunnen afwijken met dien verstande dat door de aanvrager moet worden aangetoond dat:
 - a. de bestaande cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het rapport "Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht", opgesteld door Crimson Historians & Urbanists, d.d. januari 2022, niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;
 - b. de aanvraag niet strijdig is met de "restauratierichtlijnen bij verbouw en onderhoud van monumenten, september 2011";
 - c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken.;
 - d. de aanvraag niet in strijd is met het bepaalde in de Omgevingsvisie Maastricht 2040;
 - e. de aanvraag niet wezenlijk in strijd is met de toelatingscriteria en de typologie van kwalificerende bedrijven uit het Plan van Transformatie (bijlage 3 en 4 PvT).
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.



1. Aanleiding, bevoegdheden en context.

Plan van Transformatie en Actualisatie

Op 15 december 2009 stemde de gemeenteraad in met het 'Plan van Transformatie ENCI-gebied' (PvT). Op 23 februari 2010 stemde het college in met de 'Overeenkomst ter uitvoering van het Plan van Transformatie' en legde deze ter kennisname voor aan de raad. Op 21 december 2021 stemde de gemeenteraad in met de Actualisatie van het Plan van Transformatie ENCI- gebied (Raadsbesluit 93-2021, registratienummer 2021-27781). In deze Actualisatie is voor wat betreft het bedrijventerrein vastgehouden aan de oorspronkelijke afspraken uit het PvT en de Overeenkomst. Daarbij is opgemerkt dat omstandigheden gewijzigd zijn, o.a. door het vertrek van ENCI en gewijzigde (milieu/ stikstof) wetgeving, zodat een verdere actualisatie voor het bedrijventerrein nog noodzakelijk is.

Overdracht eigendom en verplichting van ENCI aan LRE

In april 2022 informeerde ENCI de gemeente en andere partners in het PvT dat het bedrijventerrein is verkocht aan Limburg Real Estate. Voor (sec) de verkoop is geen instemming van de PvT-contractpartijen vereist. Wel liggen de verplichtingen uit het PvT nog bij ENCI; de Overeenkomst uit 2010 is momenteel nog steeds het privaatrechtelijke kader. Per brief d.d. 13 mei 2022 heeft ENCI, conform artikel 14.3 van de overeenkomst, aan de gemeente en de andere partners het verzoek ingediend om instemming te verlenen aan de overname door LRE van alle uit hoofde van de PvT-overeenkomst 2010 op ENCI rustende rechten en verplichtingen. Partijen zijn in afwachting van beantwoording van vragen aan ENCI/aanvullende informatie over LRE.

Aanvullend dient opgemerkt te worden dat de kade door ENCI gehuurd wordt bij het Rijksvastgoedbedrijf als eigenaar. ENCI heeft op de kade vanuit een langlopend huurcontract installaties gerealiseerd. Het Rijk geeft aan dat bij opzegging van de huurovereenkomst door ENCI de voorkeur bestaat om de kade schoon/vrij van bebouwing te laten opleveren. Overigens is de overgangszone 50+ NAP volgens de laatste kadastrale informatie nog in eigendom van ENCI.

Op te stellen Visiedocument LRE

LRE wil een nieuwe visie op het terrein laten uitwerken om het gebied tot ontwikkeling te brengen. Hiertoe heeft LRE aan een designteam van architectenbureaus Mecanoo en RDVA opdracht gegeven om een Ambitiedocument en een Masterplan op te stellen. Dit proces loopt inmiddels. Het Masterplan (of Gebiedsvisie) kan gezien worden als basis voor een nieuw op te stellen bestemmingsplan of te wijzigen deel van het gemeentelijk omgevingsplan onder de Omgevingswet.



Ontwikkelingen ten aanzien van sloop

In het Plan van Transformatie ENCI-gebied (PvT) rustte er in beginsel¹ een verplichting tot sloop van oven 8. Gedeputeerde Staten van de provincie Limburg hebben ENCI per brief van 13 april 2022 evenwel laten weten hen niet te zullen houden aan de sloopverplichting ten aanzien van Oven 8 op het ENCI terrein.

In navolging van Gedeputeerde Staten hebben wij op 7 juni 2022 eveneens besloten om ENCI per brief erop te wijzen dat de gemeente hen onder voorwaarden niet zal houden aan die sloopverplichting. Op 20 juli 2022 heeft de gemeente een brief met vergelijkbare strekking ook rechtstreeks aan LRE gestuurd. De gemeente heeft daarmee onderschreven dat het ENCI complex, inclusief Oven 8, als industrieel erfgoed belangrijke cultuurhistorische waarden heeft. Het rijk heeft aangegeven de aanwijzing tot rijksmonument te overwegen in een gezamenlijke aanpak met provincie en gemeente, waarbij goed overleg met de eigenaar van belang is. Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een concrete stap hierin, als voorbereiding op aanvullende (en gedeeltelijke) gemeentelijke bescherming.

Vigerend bestemmingsplan

Nieuwe initiatieven moeten getoetst worden aan het vigerende bestemmingsplan Buitengebied St.Pietersberg, Jekerdal, Cannerberg (vastgesteld 1 juli 1986). De vigerende bestemming is Industrie. Op grond van artikel 8.1. van de planregels zijn de gronden op het ENCI bedrijfsterrein, zonder verdere inperking, bedoeld voor industriële doeleinden. Verder kent dit plan bijzonder ruime bebouwingsbepalingen².

Deze bedrijven in de categorie “industriële doeleinden” (te beschouwen als de bedrijfstak die zich bezighoudt met de verwerking van grondstoffen tot (half)producten) kunnen zich in een hoge milieucategorie bevinden.

Hoewel in het kader van het Plan Van Transformatie in de toekomst met name gedacht werd aan innovatieve bedrijven (o.a. ontwikkellaboratoria, duurzame maakindustrie, zie bijlage 3, PvT) die zich zouden kunnen vestigen op het terrein, kunnen er gezien de ruime gebruiks- en bouwvoorschriften van het vigerend bestemmingsplan ook andere (grote) bedrijven passend binnen de bestemming komen. Vanuit juridisch-planologisch oogpunt kunnen die niet geweerd worden. Om dit te voorkomen is het wenselijk een gebruikswijzigingsverbod op te nemen in het voorbereidingsbesluit.

¹ In het PvT staat hierover “daarnaast zal, na sluiting van oven 8, HC-ENCI deze installatie voor eigen rekening slopen (tenzij er een andere bestemming voor gevonden kan worden) en de Centrale Allée aanleggen” (blz. 37).

² Een bebouwingsdichtheid van 80% is toegestaan en gebouwen mogen een goothoogte van 25 m hebben. Andere bouwwerken, m.u.v. schoorstenen voor afvoergassen, zelfs 55 m.



Wet milieubeheer/ omgevingsvergunning inrichting

ENCI beschikte over een Wet milieubeheervergunning d.d. 3 maart 2015, verleend door de provincie Limburg. Op 27 augustus 2020 is een intrekingsbesluit genomen en een veranderingsvergunning aan ENCI verleend waarbij de vergunning is gewijzigd en o.a. ovenactiviteiten zijn ingetrokken³. Daarmee is het College van B&W, vanwege de resterende toegestane activiteiten, bevoegd gezag geworden. Op 22 juni 2022 heeft ENCI ons laten weten dat de omgevingsvergunning zal overgaan op de rechtsopvolger van ENCI B.V, te weten Limburg Real Estate B.V (LRE). In die vergunning zijn ook de (culturele) AINSI activiteiten begrepen.

Recentelijk had ENCI - vóór de verkoop/ overdracht aan LRE - een omgevingsvergunning, betreffende een aanvraag milieuneutrale verandering aangevraagd voor het project ENCI BV, Schunk Xycarb Tech - 2022-021276. Deze is verleend op 25 mei 2022. Een ingediend bezwaar wordt momenteel beoordeeld. Schunk levert geïntegreerde pakketten van gecertificeerde verbruiksonderdelen van kwarts, grafiet en geavanceerde technische keramiek. Daarbij ontwerpt en bouwt het bedrijf modulaire installaties. Indien Schunk verder geen relatie met LRE heeft, ligt het voor de hand dat Schunk uit de overgedragen vergunning aan LRE gehaald wordt. Schunk krijgt dan een aparte vergunning of er kan met een melding Activiteitenbesluit worden volstaan.

Het bedrijf INASHCO, dat op het bedrijventerrein van LRE ligt, maakt geen deel uit van de inrichting van LRE. INASHCO heeft een vergunning die op zichzelf staat. Het bedrijf is werkzaam in de recyclingsbranche.

Wet Natuurbescherming

Op 18 april 2019 is door de provincie Limburg (bevoegd gezag) een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) aan ENCI verleend voor het maalbedrijf. Deze vergunning stond de productie van 1,2 miljoen ton cement toe, alsmede daaraan gekoppeld transport en verkeer op het terrein. De vergunning is verleend waarbij zogenoemde ontwikkelingsruimte onder het Programma aanpak Stikstof werd benut. Het PAS is in mei 2019 vernietigd door de Raad van State. Niettemin beschikte ENCI over een onherroepelijke vergunning Wet Natuurbescherming. Een wijziging tenaamstelling van deze vergunning is (vooralsnog) niet aangevraagd bij de provincie Limburg.

³ Op 27 augustus 2020 onder zaaknummer 2019-207870 is deze beschikking afgegeven door Gedeputeerde staten van Limburg. Naast beëindiging van de kalksteenwinning en klinkerproductie zag de vergunning toe op vermindering van de maximale cementproductie, vergroting grondgebied van de inrichting met de kade en wijzigingen in de aan- en afvoer van grondstoffen en producten.



Uitsluitend indien LRE ook cement gaat malen en zakken en wagens met cement gaat verplaatsen zou in theorie (omdat de activiteit ongewijzigd is en vanaf de vergunde locatie wordt uitgevoerd) de toestemming over kunnen gaan naar LRE. Maar gezien de aard van het bedrijf LRE en de andere ambities die het bedrijf heeft met het terrein, is het zo goed als uitgesloten dat de vergunning Wet Natuurbescherming van ENCI “overgedragen” kan worden aan de nieuwe eigenaar van het terrein⁴.

Gelet op de technische vooruitgang is het niet ondenkbaar dat er zich bedrijven aandienen die wel vergunbaar zijn binnen de Wet Natuurbescherming. Ook al is het bedrijfsproces niet gasgestookt, dan kan het verkeer van en naar de inrichting wel nog een probleem vormen voor wat betreft stikstof, maar dat hangt af van de omvang en/vorm ervan.

Overigens moet worden opgemerkt dat bij iedere nieuwe vestiging waarvoor een toestemming nodig is (bijvoorbeeld bij een aanvraag omgevingsvergunning) er nu al getoetst wordt of dit mogelijk is qua stikstof.

2. Gewenste situatie.

Toets aan Maastrichts beleid

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 (blz. 108) wordt het ENCI bedrijfsterrein aangemerkt als “transitiegebied”. Op termijn is deze locatie mogelijk geschikt als stedelijke werklocatie en/of combinatie van meer recreatieve en culturele functies.

In het Maastrichts Coalitie- akkoord 2022-2026 is aangegeven dat Maastricht een actieve gemeente wil zijn die de regie voert over de ruimtelijke ontwikkelingen.

Gebruikswijzigingsverbod

Om te voorkomen dat er zich nu functies vestigen die als onwenselijk worden beschouwd, is het van belang een voorbescherming op te nemen middels een gebruikswijzigingsverbod. Een dergelijk verbod houdt in dat na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit het niet meer toegestaan is om gronden conform bestemmingsplan te gebruiken en het gebruik van gronden in het gebied ter plaatse te wijzigen. Concreet betekent dit dat er op dit moment geen nieuwe functies mogelijk zijn. Om echter enige flexibiliteit te behouden is het mogelijk om via omgevingsvergunning af te wijken van het gebruikswijzigingsverbod.

⁴ Het is hoogstwaarschijnlijk juridisch niet mogelijk de Wnb vergunning over te dragen en dit is feitelijk extern salderen (want andere nieuwe vergunninghouder) en dit gaat juridisch nu niet in verband met de randeffecten afkap AERIUS.



Sloopverbod

Het is geheel in lijn met de door provincie en gemeente recentelijk verzonden brieven aan ENCI (en LRE) inzake de sloop en het geactualiseerde Plan van Transformatie om thans een sloopverbod op te nemen in het voorbereidingsbesluit, ook al wordt daarmee uiteraard een stap v rder gezet. Het rijk heeft immers nog tijd nodig om aanwijzing van onderdelen als rijksmonument gereed te hebben; wachten daarop levert een risico op. Dit risico is overigens ook aan de orde bij de kade waar zich ook cultuurhistorische elementen bevinden, en waar het Rijksvastgoedbedrijf eigenaar van is. In het kader van de gezamenlijke aanpak tussen rijk en gemeente is ook gemeentelijke bescherming in voorbereiding voor aanvullende waardevolle onderdelen die niet als rijksmonument worden aangewezen.

In de Wabo valt onder slopen van bouwwerken zowel het “geheel of gedeeltelijk afbreken” (artikel 1.1, Wabo). Een belangrijk argument vóór het opnemen van een sloopverbod is tevens dat LRE qua gebiedsbescherming g  en natuurtoestemming(en) nodig heeft voor sloop. Deze is, evenals de bouwfase en ten behoeve van het uitvoeren van werken, werkzaamheden momenteel nog vrijgesteld van de vergunningplicht onder de Wet Natuurbescherming. Zodra er in het najaar 2022 een uitspraak van de Raad van State komt in de Pothros zaak, kan deze vrijstelling mogelijk komen te vervallen. ENCI wilde slopen onder haar vigerende Wnb stikstofvergunning. Of dit voor de sloop door LRE kan worden benut, wordt momenteel uitgezocht. Daarnaast heeft ENCI voor de sloop van ovencomplex 8 van de provincie Limburg een ontheffing soortenbescherming gekregen. Deze is overdraagbaar indien de activiteiten hetzelfde zijn (en de termijn van de ontheffing niet is verlopen). Om toch de sloop van onderdelen van het terrein die weinig/geen monumentale waarde hebben niet geheel onmogelijk te maken, bevat het voorbereidingsbesluit een afwijkingsmogelijkheid van het sloopverbod.

Bouwverbod

Om te voorkomen dat er ongewenste bouwwerkzaamheden plaatsvinden op het ENCI bedrijfsterrein, wordt er tevens een bouwverbod opgenomen. Op grond van artikel 3.3, lid 3, Wabo kan Wabo hiervan worden afgeweken indien de bouwaanvraag in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Overigens is de bouwvrijstelling voor de aanlegfase in het kader van de Wet Natuurbescherming juridisch aangevochten in het kader van de eerder genoemde Porthos zaak; deskundigen⁵ verwachten dat deze niet overeind blijft.

⁵ Zie ook <https://nos.nl/artikel/2436935-juristen-voorzien-bouwstop-na-de-zomer-door-verwachte-stikstofuitspraak>



Verbod uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde, en uitvoeren van werkzaamheden

Om te voorkomen dat er ongewenste werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden plaatsvinden op het terrein, wordt er ook hiervoor een verbod opgenomen. Hierbij gaat het om het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen, het vellen, rooien, afgraven of anderszins aantasten van waarden van cultuurhistorische elementen of gebieden.

Op grond van artikel 3.3, lid 3, Wabo kan hiervan worden afgeweken indien de aanvraag in overeenstemming is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Ook hiervoor geldt: de vrijstelling van de vergunningplicht voor werken/ werkzaamheden in het kader van de Wet Natuurbescherming is juridisch aangevochten in het kader van de eerdergenoemde Porthos zaak; deskundigen verwachten dat deze niet overleind blijft.

Toetsingskader afwijkingen

Het voorbereidingsbesluit bevat de mogelijkheid om af te wijken van de eerdergenoemde verboden. Voor elke activiteit wordt het toetsingskader gevormd door hetgeen onder de beslisfunten is genoemd onder 5 a t/m f. In bepaalde gevallen zal niet het gehele toetsingskader volledig relevant zijn, maar we hebben er voor gekozen niet per activiteit te differentiëren qua toetsingskader.

Ontwerp bestemmingsplan

De wettelijke eis is dat uiterlijk binnen een jaar na inwerkingtreding van een voorbereidingsbesluit het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, anders vervalt de bescherming tegen ongewenste situaties. Een ontwerp-bestemmingsplan neemt vervolgens die bescherming over. Dit kan zowel een facet-bestemmingsplan zijn gericht op behoud van de erfgoed waarden, als een plan waarin integraal de bestemmingsmogelijkheden ten behoeve van ontwikkeling conform het masterplan/de gebiedsvisie zijn opgenomen.

Uitgaan van de verwachte inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow) per 1 januari 2023 is het echter niet haalbaar het ontwerp- bestemmingsplan vóór die datum ter inzage te leggen. Input voor het planologisch juridisch plan zal immers komen van het masterplan/ de gebiedsvisie die nu wordt opgesteld. Als een voorbereidingsbesluit wordt genomen en er wordt vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd, zal na inwerkingtreding van de Omgevingswet gebruik moeten worden gemaakt van het instrument (ontwerp)omgevingsplan. In overgangsregels van de Invoeringswet Omgevingswet, wordt bepaald dat de geldigheid van een voorbereidingsbesluit, wordt



verlengd tot maximaal 1,5 jaar vanaf de datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet (tot inwerkingtreding wijziging van het omgevingsplan). De voorbereidingsbescherming loopt in dat geval tot 1 juli 2024. Voor die tijd moet ook een ontwerp omgevingsplan voor het ENCI-gebied ter inzage worden gelegd.

Indien de inwerkingtreding van de Omgevingswet opnieuw zou worden uitgesteld tot ná 1 januari 2023, dan is er de mogelijkheid om opnieuw een voorbereidingsbesluit te nemen in de periode voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Risico hiervan is wel dat bouw aanvragen die binnenkomen in de periode tussen beide voorbereidingsbesluiten, getoetst moeten worden aan het vigerend bestemmingsplan/ omgevingsplan.

Schematisch:

Voorbereidingsbesluit per 1 oktober 2022	Omgevingswet treedt per 1 januari 2023 in werking	Voorbescherming duurt tot 1 juli 2024
Voorbereidingsbesluit per 1 oktober 2022	Omgevingswet treedt per 1 juli 2023 in werking	Voorbescherming duurt tot 1 januari 2025
Voorbereidingsbesluit per 1 oktober 2022	Omgevingswet treedt per 1 januari 2024 in werking	Probleem tussen 30 september 2023 en 1 januari 2024. Eventueel te ondervangen door een nieuw VB of ontwerp Bp ter inzage te leggen uiterlijk per 30 september 2023.

Raadsvoorstel



3. Argumenten.

Gebruikswijzigingsverbod

1.1 In een gebied waar een voorbereidingsbesluit geldt kan een verandering van gebruiksactiviteiten geweerd worden. De voorbereiding van een bestemmingsplan (inclusief het op te stellen kader in een Masterplan/gebiedsvisie) kost tijd. In de tussentijd zorgt dit voorbereidingsbesluit ervoor dat de gemeente ongewenste ontwikkelingen kan tegenhouden en andere, wenselijke ontwikkelingen desgewenst kan vergunnen. We zijn ons ervan bewust dat we stevig ingrijpen in de manoeuvreer ruimte van LRE, maar we doen dit bewust, namelijk om ruimte te creëren voor het uitwerken van de nieuwe gebiedsvisie/masterplan. Daarnaast krijgen we op deze wijze meer regie en sturing mocht er onverhoopt sprake zijn van een nieuwe eigenaar/eigenaren.

1.2 Doordat het voorstel een afwijkingsmogelijkheid van het gebruiksverbod bevat conform artikel 3.7, lid 4, Wet ruimtelijke ordening kan maatwerk per initiatief worden geleverd gedurende het geldende voorbereidingsbesluit.

2. 1. Dit verbod is een noodzakelijke aanvulling op de wettelijke voorbereidingsbescherming van een ontwerp bestemmingsplan. Een voorbereidingsbesluit bevat voorbeschermingsregels. Met dit besluit worden activiteiten voorkomen die in strijd zijn met nieuwe regels van de bestemmingsplan(nen) die in voorbereiding zijn. Als binnen de daarvoor gestelde termijn een ontwerpplan ter inzage wordt gelegd, neemt dat plan de voorbereidingsbescherming over. Een gebruikswijzigingsverbod houdt in dat na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit het niet meer toegestaan is om gronden conform bestemmingsplan te gebruiken en het gebruik van gronden in het gebied ter plaatse te wijzigen. Concreet betekent dit dat er op dit moment geen nieuwe functies mogelijk zijn.

Sloopverbod

3. 1 Met het sloopverbod wordt voorkomen dat er onomkeerbare gevolgen optreden waarbij cultuurhistorische waarden verloren gaan en mogelijke aanwijzing tot rijksmonument of daarop aanvullende gemeentelijke bescherming van onderdelen van het ENCI bedrijfsterrein doorkruisen.

3.2. Met de vergunningsmogelijkheid op grond van artikel 3.3 Wet ruimtelijke ordening is er de ruimte om via een omgevingsvergunning van het sloopverbod af te wijken.



Bouwverbod

3.3. Met het bouwverbod wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen ter plaatse van het ENCI bedrijfsterrein plaatsvinden.

3.4. Met de vergunningsmogelijkheid is er de ruimte om via een omgevingsvergunning van het bouwverbod af te wijken.

Verbod op het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.1 Met het verbod op het uitvoeren werken, geen bouwwerken zijnde, en uitvoeren van werkzaamheden wordt voorkomen dat er ongewenste ontwikkelingen ter plaatse van het ENCI bedrijfsterrein plaatsvinden. Hierbij gaat het om het geheel of gedeeltelijk wijzigen, aantasten, vernietigen, het vellen, rooien, afgraven of anderszins aantasten van waarden van cultuurhistorische elementen en gebieden.

4.2 Met de vergunningsmogelijkheid op grond van artikel 3.3 Wet ruimtelijke ordening is er de ruimte om via een omgevingsvergunning van het verbod af te wijken.

5.1. Van de eerder genoemde verboden kan via omgevingsvergunning worden afgeweken. Daarbij dient getoetst te worden aan diverse toetsingskaders.

Risico's

De gemeente en overige PvT partners staan aan het begin van een samenwerking met de nieuwe eigenaar LRE. Het uitgangspunt is om op positieve en constructieve wijze als partners samen te werken aan een nieuwe koers voor het bedrijventerrein. LRE heeft aangegeven in de beginfase de focus te leggen op het vullen van bestaande bedrijfspanden. Hiermee kunnen de kosten voor beheer en onderhoud van het bedrijventerrein en instandhouding van het waardevolle industriële erfgoed (gebouwen én installaties) zo veel mogelijk afgedekt worden. Dit besluit kan ervaren worden als een belemmering van de mogelijkheden van invulling. Door de afwijkingsmogelijkheid blijft er wel ruimte voor invulling maar wordt er nadrukkelijker getoetst wat mogelijkheden en consequenties van die invulling zijn. Het bemoeilijken van de mogelijkheden tot invullingen op korte termijn kan de relatie met LRE onder druk zetten. Dit kan mogelijk bijgestuurd worden door LRE erop te wijzen dat deze stap gezet is om vertrouwen te scheppen bij de raad en andere stakeholders, en om ruimte te creëren voor het reeds in gang gezette proces met ambitiedocument/masterplan. Bovendien neemt de gemeente door dit besluit ook de verplichting op zich om binnen afzienbare tijd de publiekrechtelijke kaders voor toekomstige nieuwe ontwikkelingen vast te stellen. Het is echter ongewis hoe LRE als eigenaar⁶ van het bedrijventerrein zal reageren op dit besluit.

⁶ ENCI bezit volgens de laatste kadastrale informatie nog de 50+ NAP zone.



Ook voor het Rijksvastgoedbedrijf als eigenaar van de kade kan het voorbereidingsbesluit als belemmerend ervaren worden, hetgeen de relatie met het Rijksvastgoedbedrijf en Rijkswaterstaat kan beïnvloeden.

Verder bestaat er een risico op planschadeclaims vanwege de mogelijke aanhouding van aanvragen omgevingsvergunningen. Het ontvangen van een klacht vanwege onbehoorlijk bestuur is eveneens een risico. Ook bestaat de mogelijkheid van doorverkoop door LRE aan andere partijen met het risico op versnipperde en onsamenhangende ontwikkeling van het terrein. In dat laatste geval kan het voorbereidingsbesluit een belemmerende factor zijn voor mogelijke aspirant- kopers (hetgeen als argument vóór het voorbereidingsbesluit te beschouwen is).

Voorts kan het nemen van een voorbereidingsbesluit gevolgen hebben voor de aanwijzing tot rijksmonument; mogelijk wordt hiermee (langer) gewacht vanwege de voorbescherming die er dan reeds op het terrein rust. Anderzijds kan de voorbescherming ook bespoedigend werken voor de genoemde aanwijzing.

4. Alternatieven.

Het alternatief is om géén voorbereidingsbesluit te nemen en volledig in te zetten op een positieve samenwerking met de eigenaar om te komen tot de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein.

Zoals aangegeven brengt dit risico's met zich mee dat we geconfronteerd zouden kunnen worden met ongewenste, onomkeerbare ontwikkelingen op het ENCI bedrijfsterrein, zoals de sloop van waardevolle onderdelen. In het Coalitie-akkoord 2022-2026 staat echter juist aangegeven dat de gemeente Maastricht de regie-rol op zich wenst te nemen bij belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen.

5. Financiën.

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is geen planschadeplichtig besluit, zoals opgenomen in artikel 6.1, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Wel kan de aanhouding van een omgevingsvergunning op grond van een voorbereidingsbesluit een oorzaak zijn van planschade (zie art. 6.1, tweede lid, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening). Dat doet zich pas voor als er een omgevingsvergunning wordt aangevraagd en de aanhoudingsplicht niet wordt doorbroken. Het op een voorbereidingsbesluit volgend (vastgesteld) bestemmingsplan kan eveneens een besluit zijn dat planschade veroorzaakt.

Het voorbereidingsbesluit zal worden gevolgd door een bestemmingsplan/ wijziging van het omgevingsplan. Afhankelijk van het type plan is kostenverhaal hiervoor mogelijk. Maar we dienen er



tegelijk mee rekening te houden dat er aanvullende kosten voor de gemeente kunnen zijn met betrekking tot het opstellen van een bestemmingsplan/ wijziging omgevingsplan. Daarnaast is het mogelijk dat er een grotere capaciteitsvraag in het vergunningen- en handhavingstraject aan de orde is, vanwege de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning af te wijken van de verboden uit het voorbereidingsbesluit. Of er daadwerkelijk sprake zal zijn van extra kosten en zo ja wat de omvang daarvan zal zijn, is sterk afhankelijk van de verdere ontwikkeling van het dossier en de opstelling van de eigenaar/initiatiefnemer. Als dit aan de orde blijkt te komen zal dit in het eerste daaropvolgende P&C moment gemeld worden.

6. Vervolg.

Na het vaststellen van het voorbereidingsbesluit zal het zo spoedig mogelijk bekend worden gemaakt. Tegelijk met de publicatie treedt het voorbereidingsbesluit in werking. De geheimhouding op de stukken vervalft daags na de inwerkingtreding.

Het is verder van belang dat er zo spoedig mogelijk na de inwerkingtreding een “nul” meting plaatsvindt van het huidige gebruik en de huidige activiteiten, vastgelegd door een ter zake bevoegde persoon.

7. Participatie

Het vaststellen van een voorbereidingsbesluit zelf is niet onderworpen aan inspraak en ook niet aan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure op grond van de Algemene wet bestuursrecht. Ook bestaat er geen bezwaar- of beroepsmogelijkheid ten aanzien van het voorbereidingsbesluit. Bekendmaking vindt conform de wet plaats door middel van publicatie in het Gemeenteblad.

Burgemeester en Wethouders van Maastricht.

De Secretaris

De Loco-Burgemeester,

G.J.C. Kusters

F.H. Bastiaens



Bijlage 1.

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d.13 september 2022; organisatieonderdeel BO-Ruimte, korr.no.2022.15155 ;

gelet op artikel 3.3. en 3.7 Wet ruimtelijke ordening

BESLUIT:

1. Te verklaren dat een (of meerdere) bestemmingsplan(nen) worden voorbereid voor de gronden en bouwwerken binnen het ENCI gebied, dat als besluitgebied is aangegeven in de verbeelding, digitaal vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01' met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond vervat in het bestand o_ NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01.dxf, alsmede de analoge verbeelding vast te stellen conform de bijlage bij dit besluit.
2. Te bepalen dat het verboden is het feitelijke gebruik van de onder beslipunt 1. aangewezen gronden en bouwwerken te wijzigen binnen het gebied dat is aangegeven op de kaart met de identificatienummer NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01 (bijlage 2).
3. Te bepalen dat het verboden is bouw- en sloopwerkzaamheden te verrichten binnen het gebied dat is aangegeven op de kaart met de identificatienummer NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01 (bijlage 2).
4. Te bepalen dat het verboden is bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren binnen het gebied dat is aangegeven op de kaart met de identificatienummer NL.IMRO.0935.vbENCIBedrterrein-vg01 (bijlage 2).
5. Te bepalen dat burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning van het onder beslipunt 2, 3 en 4 genoemde verbod bij omgevingsvergunning kunnen afwijken met dien verstande dat door de aanvrager moet worden aangetoond dat:
 - a. de bestaande cultuurhistorische waarden zoals omschreven in het rapport "Fabriekscomplex Eerste Nederlandse Cement Industrie te Maastricht" , opgesteld door Crimson Historians & Urbanists, d.d. januari 2022, niet worden aangetast door wezenlijke veranderingen in situering, massa, kapvorm, hoogtematen en gevelindeling, zulks met inbegrip van waardevolle details, en;



- b. de aanvraag niet strijdig is met de “restauratierichtlijnen bij verbouw en onderhoud van monumenten, september 2011”;
 - c. er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van de aangrenzende gronden en bouwwerken.;
 - d. de aanvraag niet in strijd is met het bepaalde in de Omgevingsvisie Maastricht 2040;
 - e. de aanvraag niet wezenlijk in strijd is met de toelatingscriteria en de typologie van kwalificerende bedrijven uit het Plan van Transformatie (bijlage 3 en 4 PvT).
6. Te bepalen dat dit voorbereidingsbesluit in werking treedt met ingang van de dag van bekendmaking.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn vergadering van 27 september 2022.

De griffier,

de plv. voorzitter,

H-J. Bodewitz.

J.E.M. Gorren

Raadsbesluit

