



Samenvatting

Het college besluit om voor de (her)ontwikkeling van het Landbouwbelang een anterieure overeenkomst te sluiten met Belvédère WOM B.V. om zodoende het wettelijke kostenverhaal te verzekeren. Vanwege fiscale optimalisaties besluit het college tevens om de sloop van niet te handhaven gebouwen te laten uitvoeren in opdracht van Belvédère WOM B.V. en de afspraken hiervoor in een addendum op de koopovereenkomst met de ontwikkelcombinatie vast te leggen. Verder besluit het college om de voormalige sluiswachterswoning te slopen omdat dit de ruimtelijke kwaliteit en de veiligheid ten goede komt. Deze besluiten vormen mede de basis waarop naar verwachting begin juli het ontwerp van de omgevingsvergunning ter inzage kan worden gelegd. Rekening houdende met onder andere de wettelijke termijn voor zienswijzen en de beantwoording daarvan én het adviesrecht van de raad, zou omstreeks begin december de omgevingsvergunning kunnen worden verleend. De bewoners en gebruikers van het Landbouwbelang worden dan ook geïnformeerd dat het gebruik per 1 december 2026 eindigt.

1. Beslispunten

1. De anterieure overeenkomst “Planontwikkeling Landbouwbelang” aan te gaan en ondergeschikte wijzigingen te mandateren aan de Manager Afdeling Vastgoed.
2. Het addendum op de koopovereenkomst vast te stellen
3. De aandeelhouders van Belvédère WOM B.V. te machtigen om via de AvA te besluiten tot het toevoegen van het bijgevoegde addendum aan de koopovereenkomst, waarna de directie van Belvédère WOM B.V. het addendum zal ondertekenen.
4. In te stemmen met de sloop van de voormalige sluiswachterswoning.
5. In te stemmen met de beantwoording van de brief van de ontwikkelcombinatie in verband met betaalbaarheidscriteria studentenhuysvesting.
6. In te stemmen met het verzenden van de raadsinformatiebrief.

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 23 juni 2026:

Conform.



2. Aanleiding

Naar verwachting wordt begin juli 2026 het ontwerp van de omgevingsvergunning voor de (her)ontwikkeling van het Landbouwbelang gepubliceerd. Voor een periode van 6 weken is er dan gelegenheid om hierop zienswijzen kenbaar te maken. Rekening houdende met beantwoording van eventuele zienswijzen, het recht van de gemeenteraad om eventuele wensen en bedenkingen kenbaar te maken en onder voorbehoud van de planning van besluitvorming in college en gemeenteraad, zal de omgevingsvergunning naar verwachting nog vóór het einde van 2026 kunnen worden verleend.

Vooruitlopend op de vergunningverlening is het nodig om voor een aantal aspecten een besluit te nemen. Concreet betreft dit het vastleggen van anterieure afspraken tussen gemeente en Belvédère WOM B.V., het in opdracht van Belvédère WOM B.V. slopen van gebouwen die niet worden gehandhaafd, het slopen van de voormalige sluiswachterswoning en het beantwoorden van een brief van de ontwikkelcombinatie in verband met (huurprijs)beleid voor studentenwoningen.

3. Beoogd effect

Met het voorgestelde besluit wordt invulling gegeven aan een aantal voorwaarden om tot publicatie van het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning over te gaan. Op basis van dit besluit wordt het formele proces van de vergunningenprocedure opgestart om te komen tot realisatie van de herontwikkeling van het voormalige Landbouwbelang. Voor de onderdelen die voor publicatie van het ontwerpbesluit omgevingsvergunning relevant zijn, wordt hierna meer inhoudelijke informatie gegeven over de aanleiding, de context en de opmaat naar de beslispunten.

Anterieure overeenkomst

Het wettelijk verplicht kostenverhaal voor deze planontwikkeling wordt door middel van het sluiten van de anterieure overeenkomst verzekerd.

Sloop door Belvédère WOM B.V.

Tijdens de tenderprocedure is aangegeven dat verkoper (Belvédère WOM B.V.) bereid is om – binnen haar wettelijke mogelijkheden - mee te werken aan een fiscale optimalisatie van de eigendomsoverdracht. Immers, hiermee wordt de slagingskans van de tender vergroot en kan fiscaal voordeel worden benut om de kwaliteit van het plan te vergroten. De plannen zijn inmiddels uitgewerkt en zowel door koper als verkoper heeft er fiscale afstemming plaatsgevonden met onder andere de Belastingdienst. De conclusie is dat het zowel voor verkoper als koper fiscaal voordelig is



dat de gebouwen die niet worden gehandhaafd, in opdracht van verkoper worden gesloopt. Om de afspraken hierover duidelijk vast te leggen, wordt aan de reeds bestaande koopovereenkomst een addendum toegevoegd.

Sloop voormalige sluiswachterswoning

Het gehele complex Landbouwbelang, inclusief de voormalige sluiswachterswoning en de bruggenwachterswoning, zijn volgens de gemeentelijke criteria gekwalificeerd als kenmerkende, c.q. dominante bouwwerken. De tenderprocedure is ten aanzien van de omgang met deze bouwwerken gebaseerd op de uitgangspunten zoals het door de raad vastgestelde kaderdocument 'Het Antwoord van de Sphinx': *Op de locatie Landbouwbelang toonde het industriële Maastricht zijn verbond met de Maas: fabrieken en havengebouwen met forse, robuuste volumes en een hoekig, getrapt silhouet. Herontwikkeling moet zich hier rekenschap geven van de cultuur en de sfeer van eenvoud, stoerheid en doelmatigheid. Niet alles kan of moet daarbij gehandhaafd blijven. Industriële attributen zoals silo's, hijskranen en kleiputten hebben hun functie verloren en zijn niet geschikt voor hergebruik.*

Sloop en nieuwbouw zijn daarom uitgangspunt onder de voorwaarde dat de 'footprint', het volume en het silhouet van de nieuwe bebouwing zich 'door de oogharen' gezien schatplichtig tonen aan het industriële verleden. Net als in de Timmerfabriek moeten hier op termijn publiekstrekkingen komen'

In de tenderdocumenten is in de beoordelingscriteria verwerkt dat extra waardering werd toegekend aan (deels) behoud van cultureel erfgoed. Het voorliggende plan gaat uit van behoud van circa 50% van de aanwezige bebouwing. Het meest herkenbare en dominante deel (het voormalige graanpakhuis en de betonnen silo's) wordt geheel behouden. De voormalige kleihallen (noordzijde van het complex) kunnen niet worden gehandhaafd omdat deze technisch geen nieuwe functie kunnen krijgen én omdat op deze plek nieuwe bebouwing is voorzien. De noordelijk gelegen voormalige bruggenwachterswoning kan niet worden behouden omdat hier nieuwbouw is voorzien.

De Welstands- en Monumentencommissie (WMC) adviseert op nagenoeg alle onderdelen van het plan voor de (her)ontwikkeling positief, met uitzondering van de sloop van de voormalige sluiswachterswoning en adviseert dat deze te behouden. Enerzijds vanwege het cultureel erfgoed op zichzelf, anderzijds vanwege een betere ruimtelijke opmaat van de bebouwing Bassin – via de sluiswachterswoning op het voorplein – naar de woontorens van het nieuwe Landbouwbelang.



Het gecombineerde advies vanuit stedenbouw en mobiliteit is dat behoud van de sluiswachterswoning niet leidt tot een betere integrale ruimtelijke kwaliteit, veiligheid en functionaliteit:

- Het doortrekken van de Maasboulevard via Sappi vraagt, door vrijliggende fietspaden en een extra busbaan, meer ruimte.
- Continuïteit van de voetgangersroute van Mosae Forum naar Sappi/Bassin via de Maasboulevard wordt door de sluiswachterswoning onderbroken. Door slechtere oriëntatie mogelijkheden wordt de voetgangersroute minder aantrekkelijk en veilig.
- Zicht op de entree van het complex, en daarmee op de Forumpassage als belangrijke voetgangers verbinding door het LBB naar de Maaskade, wordt vanuit de Maasboulevard geblokkeerd.
- Het vanuit de gemeentelijke visies gewenste intensieve, publieksgerichte programma met wonen leidt tot een levendig stedelijk gebruik, waarvoor voldoende openbare ruimte nodig is. Het handhaven van de sluiswachterswoning levert forse functionele beperkingen op. En staat een optimale, toekomstbestendige oplossing voor een aantrekkelijk voorplein in de weg.
- Verkeerskundig leidt handhaving tot knelpunten en beperkt de oplossingsmogelijkheden om fietsverkeer veilig en verantwoord af te wikkelen
- In het licht van het voorgaande worden forse volwassen bomen op het voorplein gezien als een betere oplossing om te bemiddelen tussen de schaal van de historische bebouwing en de voorgestelde torens van het complex. Er blijft meer ruimte voor flexibel gebruik van de openbare ruimte en het staat de oriëntatie en continuïteit niet in de weg.

Om bovenstaande redenen wordt voorgesteld om het advies van de WMC voor het aspect behoud van de sluiswachterswoning niet over te nemen.

Beantwoording van de brief van de ontwikkelcombinatie

De ontwikkelcombinatie ELBEEBEE BV heeft per brief van 18 maart 2026 aan het college laten weten dat de betaalbaarheidscriteria die gemeente hanteert voor studentenhuisvesting, de financiële haalbaarheid ernstig onder druk zet en zelfs leidt tot een bouwstop. Het aanpassen van betaalbaarheidscriteria is een bevoegdheid van de raad. Nieuw beleid op dit gebied is momenteel in ontwikkeling en besluitvorming is niet op dusdanig korte termijn voorzien dat bij aanvraag van de omgevingsvergunning hier op kan worden geanticipeerd. Tegelijkertijd onderkent het college dat de nu geldende betaalbaarheidscriteria spanning geven op de haalbaarheid van nieuwe



studentenwoningen. Het ongewenste effect daarvan is dat er nauwelijks nieuwe studentenwoningen worden gerealiseerd.

Inmiddels zijn de voorbereidingen voor herijking en mogelijk aanpassing van beleid omtrent studentenwoningen en betaalbaarheid opgestart. Zo heeft er in september 2025 al een marktconsultatie plaatsgevonden en zijn voorstellen van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting (waarin o.a. ministerie, universiteiten, hogescholen en studentenvakbond zijn vertegenwoordigd) verkend. Het doel is om einde 2026 een voorstel voor nieuw beleid aan de gemeenteraad voor te leggen. Het college zal het vraagstuk van haalbaarheid van studentewoningen actief oppakken en dit betrekken in de totstandkoming van nieuw beleid voor studentenhuisvesting. Uiteraard hierbij rekening houdende met de wensen en uiteindelijk de bevoegdheid van de gemeenteraad. Als beantwoording van de brief van de ontwikkelcombinatie wordt door het college een brief gestuurd met bovenstaande strekking.

4. Argumenten

1. *Het wettelijk verplicht kostenverhaal regelen.*

Het heeft de voorkeur van de gemeente om het kostenverhaal te regelen in een anterieure overeenkomst.

2. *Borgen afspraken over sloop door verkoper met een addendum op de koopovereenkomst*

Door het toevoegen van een addendum op de koopovereenkomst worden de afspraken over sloop in opdracht van verkoper zorgvuldig vastgelegd. Praktische, juridische, financiële en fiscale risico's worden daarmee zo goed mogelijk beheersbaar gemaakt.

3. *Machtigen aandeelhouders Belvédère WOM B.V. om afspraken te formaliseren*

Nadat het college heeft ingestemd met het uitvoeren van de sloop door verkoper, kunnen de aandeelhouders van de Belvédère WOM worden gemachtigd om, via de AVA, te besluiten tot het toevoegen van het addendum aan de reeds gesloten koopovereenkomst. De directie van Belvédère WOM B.V. zal deze vervolgens met de ontwikkelcombinatie formaliseren en ondertekenen.



4. *Sloop van de voormalige sluiswachterswoning leidt tot betere ruimtelijke kwaliteit en veiligheid*

Door de voormalige sluiswachterswoning te slopen, ontstaat er ruimte om de route naar en de zichtbaarheid van de publieke functies te optimaleren, fiets- en voetgangersverkeer veiliger af te wikkelen en het voorplein te vergroenen. Een meer uitgebreide toelichting is opgenomen onder hoofdstuk 3.

5. *Beantwoorden van de brief van ELBEEBEE B.V. geeft duidelijkheid over het proces herijking beleid studentenhuisvesting*

Doordat de brief van ELBEEBEE B.V. wordt beantwoord en het vervolgproces om te komen tot herijking van studentenhuisvestingsbeleid wordt toegelicht, ontstaat duidelijkheid over de inzet en rol van zowel het college als van de raad. Een meer uitgebreide toelichting is opgenomen onder hoofdstuk 3.

6. *Met een raadsinformatiebrief wordt de raad tijdig, correct en volledig geïnformeerd*

De bijgevoegde raadsinformatiebrief geeft duidelijke informatie over de besluiten van het college, over het vervolgproces van de vergunningenprocedure, wat dit betekent voor de huidige bewoners en gebruikers van het Landbouwbelang en hoe zij verder worden geïnformeerd en betrokken.

5. **Kanttelingen of risico's**

Algemeen: Bij het opstellen van dit collegevoorstel is rekening gehouden met de opmerkingen van de accountant inzake de rol en scheiding van verantwoordelijkheden tussen gemeente Maastricht en Belvédère WOM B.V.

1. Zonder anterieure overeenkomst wordt niet voldaan aan de wettelijke kostenverhaalsplicht. Het met de Plankostenscan berekende bedrag van € 230.150,00 blijft dan ten laste van de gemeente.

- 2.1. Zonder de afspraken over sloop in opdracht van verkoper vast te leggen in een addendum, ontstaan er mogelijk praktische, juridische, financiële en fiscale risico's. Het niet meewerken aan fiscale optimalisatie leidt mogelijk tot lagere plankwaliteit en in het uiterste geval mogelijk tot een onhaalbaar plan.



2.2. Alhoewel de afspraken met de Belastingdienst in een afrondend stadium zijn, zijn deze nog niet definitief bevestigd. Mocht er in het uiterste geval geen overeenstemming over de fiscale optimalisatie worden bereikt, zal de overdracht van het verkocht in de huidige staat plaatsvinden en zal sloop door koper worden uitgevoerd.

4. Met het instemmen met sloop van de voormalige sluiswachterswoning wordt er, weliswaar op basis van een zorgvuldige en uitgebreide onderbouwing, afgeweken van het advies van de Welstands- en Monumentencommissie. Het is niet uit te sluiten dat dit leidt tot vragen of opmerkingen vanuit de raad, de media of de omgeving. Vanwege de zorgvuldige argumentatie en het brede belang van deze ontwikkeling, is het besluit om over te gaan tot sloop goed uit te leggen.

6. Financiële gevolgen

De kosten van ambtelijke inzet voor de Planontwikkeling Landbouwbelang zijn door middel van de Plankostenscan berekend en bedragen € 230.150,00. De Plankostenscan is onderdeel van de anterieure overeenkomst. De door WOM aan gemeente te vergoeden plankosten zijn opgenomen in het plandeel Landbouwbelang als onderdeel van de GREX Belvédère.

Doordat er in opdracht van verkoper (i.c. Belvédère WOM B.V.) wordt gesloopt, kwalificeert het verkochte als bouwterrein en valt dit in het BTW regime. Daarmee ontstaat er niet alleen voor koper (vermijden van onverrekenbare overdrachtsbelasting) maar leidt dit ook voor verkoper tot een fiscaal voordeel. Een deel van de reeds afgedragen BTW over gemaakte plankosten kan alsnog worden teruggevorderd.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

De ontwikkelcombinatie heeft inmiddels een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de omgevingsactiviteiten:

- het afwijken van regels van het omgevingsplan (buitenplanse omgevingsplanactiviteit);
- het slopen van een bouwwerk.

Nadat het ontwerpbesluit gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen, worden eventueel ingediende zienswijzen beantwoord en verwerkt in de zogenoemde nota van zienswijzen.



Vervolgens wordt het college verzocht in te stemmen met de nota van zienswijzen. Deze nota van zienswijzen en het concept besluit van de omgevingsvergunning worden vervolgens door het college in het kader van het verplicht adviesrecht, dat in dit geval aan de orde is, voorgelegd aan de gemeenteraad. Naar verwachting vindt behandeling hiervan in oktober plaats in de domeinvergadering Fysiek en vervolgens in de raadsvergadering van november. Op basis van een positief besluit van de raad en instemming van GS zou vervolgens begin december de omgevingsvergunning kunnen worden verleend. Of de geschetste planning ook daadwerkelijk haalbaar is, is mede afhankelijk van het aantal zienswijzen en de inhoud daarvan.

8. Communicatie

Indien het college besluit de anterieure overeenkomst aan te gaan, dan vindt aansluitend de ondertekening van de anterieure overeenkomst plaats namens de burgemeester door de Manager Vastgoed. Met de ondertekening komt de anterieure overeenkomst tot stand.

Krachtens artikel 16.138 Omgevingswet vindt een bekendmaking van het sluiten van de anterieure overeenkomst plaats krachtens de in artikel 12 van de Bekendmakingswet bepaalde wijze. De publicatie vindt doorgaans enkele dagen na een positief collegebesluit plaats.

De raad wordt middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het besluit omgevingsvergunning en het sluiten van de anterieure overeenkomst.

De bewoners en gebruikers van het huidige Landbouwbelang worden met brief geïnformeerd over het aanstaande einde van het gebruik van het Landbouwbelang. Met hen wordt de komende periode intensiever afgestemd over de praktische en formele afwikkeling van het beëindigen van het gebruik. Parallel worden met de gebruikers die willen verhuizen naar de alternatieve locaties (panden Bessems, Kunstfront en Timmerfabriek-zuid) afspraken hierover gemaakt.

Met de raadsinformatiebrief wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de besluiten van het college, de vergunningenprocedure en de vervolgstappen.