Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Aan de leden van de gemeenteraad,

ONDERWERP
toezeggingen domein Fysiek
omgevingsvergunning Landbouwbelang

DATUM
18 november 2026
Verzonden: 18 november 2026

BIJLAGEN
-/-

PORTEFEUILLEHOUDER
Wethouder Kern

ONZE REFERENTIE
2026.03584

Raadsinformatiebrief

Geachte leden van de gemeenteraad,

Tijdens de domeinvergadering Fysiek van 27 oktober 2026 is gesproken over de aangevraagde omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van Landbouwbelang. Daarbij werd de toezegging gedaan om voor de raadsvergadering van 24 november 2026 de vragen over het percentage groen, de huiszwaluw, biodiversiteit, kappen en herplant van bomen i.r.t. het plaatsen van een bouwkraan en de advisering van de Welstands- en Monumentencommissie te beantwoorden.

Terugblik proces
Allereerst schetsen we het doorlopen besluitvormingsproces. In de afgelopen jaren heeft uw raad meerdere besluiten genomen over de herontwikkeling van Landbouwbelang. De herontwikkeling van het Landbouwbelang is onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère. Bij deze gebiedsontwikkeling wordt gehandeld volgens ‘het Antwoord van de Sphinx’, een document dat in 2013 door uw gemeenteraad is vastgesteld. Dit document is de leidraad waarin de kaders en uitgangspunten staan waarmee we sinds 2014 de ontwikkeling van het gebied ter hand nemen. Over het Landbouwbelang staat hierin:

“Voor het Landbouwbelang
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 publiekstrekkers komen.”

Sinds 2013 wordt uw raad jaarlijks geïnformeerd over de stand van zaken en plannen voor de gebiedsontwikkeling Belvédère en beslist u over de herijking van de grondexploitatie.

In juni 2019 heeft uw raad ingestemd met de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang en de tendervoorwaarden vastgesteld: beoordeling voor de helft op prijs en voor de helft op kwaliteit en een bodemprijs van € 4 miljoen. In het raadsbesluit van oktober 2020 zijn de financiële uitgangspunten aangepast en werd de bodemprijs verhoogd naar € 18 miljoen. Ook heeft uw raad toen de eerste besluiten genomen over de aanleg van de Verlengde Maasboulevard. In beide raadsvoorstellen is beschreven dat sloop en nieuwbouw uitgangspunten zijn voor de herontwikkeling van deze locatie.

Start tenderuitvraag in 2021
Op basis van deze raadsbesluiten in 2019 en 2020, heeft het college op 20 juli 2021 het ambitiedocument, de selectieleidraad en het programma van uitgangspunten vastgesteld en werd de tenderprocedure voor de herontwikkeling locatie Landbouwbelang formeel gestart. Alle college- en raadsbesluiten en uitgangspunten vormden het kader voor de tenderprocedure op basis waarvan de ontwikkelcombinatie haar plan heeft ontwikkeld.

Na het doorlopen van een selectie-, dialoog- en inschrijvingsfase, heeft het college op 23 mei 2023 besloten om op basis van het advies van een onafhankelijke deskundige commissie het plan te gunnen aan de ontwikkelcombinatie ELBEEBEE B.V. (de combinatie van RO groep/ Vestio/Group Machiels).

De huidige vergunningsaanvraag is getoetst aan de kaders die vanuit de tender zijn meegegeven en aan alle wet- en regelgeving die van toepassing is. Gezien de doorlopen tenderprocedure en de kaders die volgen uit eerdere (raads)besluiten, mag de ontwikkelcombinatie ervan uitgaan dat dit de kaders zijn waaraan de vergunningsaanvraag getoetst wordt. Een wijziging van deze kaders in deze fase van het proces kan gevolgen hebben voor de uitvoerbaarheid van het project, de planning, de kosten en de juridische positie van betrokken partijen.

Welke vraag ligt op dit moment voor aan uw raad
Bij de beoordeling van deze omgevingsvergunning moet worden beoordeeld of sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL). ETFAL heeft binnen de Omgevingswet de plaats ingenomen van het voormalige criterium "goede ruimtelijke ordening". Daarbij wordt gekeken naar onder meer: stedenbouwkundige kwaliteit, woon- en leefklimaat, verkeersaspecten, milieuaspecten, cultuurhistorische waarden, natuurwaarden, duurzaamheid, gezondheid en veiligheid. Alle belangen zijn in beeld gebracht, meegewogen en zijn getoetst aan de beoordelingskaders uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en het geldend beleid.

Bij deze omgevingsvergunning is het adviesrecht van de raad aan de orde. Uw raad heeft hierbij hetzelfde toetsingskader als het college. Zowel uw raad als het college beoordelen:

- of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- of wordt voldaan aan landelijke en provinciale regelgeving;
- of het initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders;
- of het initiatief aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving.

Het adviesrecht geeft uw raad geen afzonderlijke planologische beoordelingsruimte buiten deze kaders. In het geval uw raad negatief zou willen adviseren, is hiervoor een goede motivering nodig.

Toezeggingen
Tijdens de domeinvergadering is toegezegd uw raad nader te informeren over:

1. Het percentage groen in het plan
2. De geldigheid van de quickscan ecologie, biodiversiteit, de status van de huiszwaluw en de noodzaak van het kappen van een boom i.v.m. het plaatsen van een hijskraan
3. Het advies van de Welstands- en Momumentencommissie over het sluiswachtershuisje.

Groen in het plan
Bij de start van de tender voor het Landbouwbelang in 2021 heeft het college randvoorwaarden vastgesteld voor de gewenste (groen)kwaliteit van de openbare ruimte.

ELBEEBEE B.V. heeft Bureau Verbeek (landschapsarchitectuur en ecologie) opdracht gegeven om een plan te maken voor de inrichting en vergroening van de openbare ruimte inclusief daktuin en kranen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning, is dit inrichtingsplan getoetst, waarbij het plan voldoet aan de gestelde randvoorwaarden. Het inrichtingsplan is nog niet definitief, omdat dit nog wordt afgestemd op het ontwerp van de Verlengde Maasboulevard, waar het raakvlakken mee heeft. Er wordt een voorschrift aan de vergunning verbonden dat de aanvrager dit plan in afstemming met de gemeente nader uitwerkt, waarna schriftelijke goedkeuring van de gemeente is vereist.

Met de vastgestelde Omgevingsvisie 2040 van februari 2026 zijn er kwantitatieve ruimtelijke doelstellingen/uitgangspunten met betrekking tot het vergroenen door de gemeente voor gebiedsontwikkelingen opgenomen: het zogenoemde 3-30-300 principe. Het betreft hier vooral de inrichting van de openbare ruimte op buurtniveau. Het inrichtingsplan buitenruimte van ELBEEBEE B.V. omvat een breed scala aan maatregelen die bijdragen aan de vergroening van het gebied, zoals:

- Bomen op het voorplein, waarvan 4 bomen van de 1e orde, aangevuld met kleinere bomen en struiken
- Bomenrij(en) op de kade van Sluis 20, waarvan 8 bomen van de 1e orde aan zuidzijde en (op termijn) ook aan noordzijde
- Bomen aan de noordkant van het complex, waarvan 2 bomen van de 1e orde aangevuld met kleinere bomen en klimop.
- Plantvakken bij helingbanen aan stads- en Maaszijde en langs Sluis 20 en het beplanten van de monumentale trap aan de Maaszijde
- Ook komen er (deels) toegankelijke daktuinen worden 1 of meerdere monumentale kranen groen aangeplant

Met al deze ingrepen wordt aan de essentie van de uitvraag en de inzet van de omgevingsvisie voldaan.

Bomenkap
Er staan 20 bomen in het plangebied. Om het project uit te voeren, moeten er 19 bomen worden gekapt. Dit is nodig om de nieuwe bebouwing inclusief parkeergarage te kunnen realiseren. Eén beeldbepalende boom aan de Maasboulevard kan behouden blijven.

In het groenplan komen er tenminste 30 nieuwe bomen terug, waarvan 14 bomen van de 1e orde (hoger dan 12 meter), aangevuld met kleinere bomen, struiken en plantvakken op verschillende plekken. Ook worden de daktuinen vergroend.

Er is geen sprake van het kappen van een boom voor plaatsing van een bouwkraan. De boom aan de kant van de Maas (boom nr. 20 volgens de rapportage) is vervlochten met de bestaande stalen constructie van een van de monumentale kranen van het Landbouwbelang. Deze boom kan dan ook niet worden verplaatst en moet worden gekapt vanwege behoud, onderhoud en veiligheid door nieuw gebruik van de te handhaven monumentale kranen en kraanbanen (het horizontale bovenste deel van de kraan). In de herontwikkeling word een van de kraanbanen namelijk ingezet als uitkijkpunt voor bezoekers.

Onderzoeken ecologie
Er is in 2020 door ecologisch adviesbureau Ecolybrium een quickscan ‘ecologische waarden’ uitgevoerd. Hierbij bleek dat er een verblijfplaats van gewone dwergvleermuizen aanwezig waren en er nesten van de huiszwaluwen zijn aangetroffen. Aansluitend is er een nader onderzoek uitgevoerd naar de dwergvleermuis. De resultaten hiervan zijn toegevoegd aan het activiteitenplan van 2024 dat Ecolybrium namens ELBEEBEE B.V. heeft opgesteld voor de aanvraag omgevingsvergunning bij de Provincie Limburg. De Provincie is bevoegd gezag en heeft in april 2025 deze Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verleend.

Vleermuizen
De vleermuizensoort die is geconstateerd op de locatie is de *gewone dwergvleermuis*. Er zijn mitigerende maatregelen uitgevoerd in de vorm van 20 tijdelijke verblijven. In de top van de drie nieuwe woontorens worden in de zijgevels permanente verblijven aangebracht. Deze voorzien in ruime mate in compensatie van de verblijven van de gewone dwergvleermuis.

Huiszwaluwen
Na 2020 werd er geen huiszwaluw meer aangetroffen, de nesten waren verlaten. Hierdoor er geen redenen voor extra onderzoek. Ondanks dat de huiszwaluw niet meer is waargenomen, maar dit gebied vanwege de aanwezigheid van water wel een kansrijk leefgebied is, treft de initiatiefnemer broedvoorzieningen in de nieuwbouw.

Geldigheidsduur
De geldigheidsduur van een quickscan flora en fauna is in beginsel niet wettelijk vastgelegd, maar wordt in de praktijk bepaald door de actualiteit en representativiteit van het onderzoek ten tijde van de vergunningverlening. Alleen bij gewijzigde omstandigheden kan een herbeoordeling noodzakelijk zijn. Daarvan is in dit geval geen sprake.

Welstandsadvies i.r.t. sloop sluiswachterswoning
Zoals aangegeven is het Landbouwbelang onderdeel van de gebiedsontwikkeling Belvédère en handelt het college volgens de uitgangspunten van 'het Antwoord van de Sphinx'. Voor deze locatie geldt "*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*."

Noch bij de vaststelling van het Antwoord van de Sphinx, noch bij de daaropvolgende besluitvorming over de tenderprocedure heeft uw raad het behoud van de voormalige sluiswachterswoning als afzonderlijke randvoorwaarde of beoordelingscriterium vastgesteld.

In de tenderdocumenten is in de beoordelingscriteria wel verwerkt dat extra waardering werd toegekend aan (deels) behoud van cultureel erfgoed. Het plan van ELBEEBEE B.V. 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 heeft op nagenoeg alle onderdelen van het plan voor de (her)ontwikkeling positief geadviseerd, met uitzondering van de sloop van de voormalige sluiswachterswoning en adviseert 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 advies van de Welstands- en Monumentencommissie is adviserend en niet bindend. Het college dient bij de besluitvorming een integrale belangenafweging te maken, waarbij naast cultuurhistorische belangen ook aspecten als verkeersveiligheid, ruimtelijke kwaliteit, functionaliteit van de openbare ruimte en stedenbouwkundige samenhang worden betrokken.

Het gecombineerde ambtelijke 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 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 Landbouwbelang 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 heeft het college op 23 juni 2026 besloten dat de voormalige sluiswachterswoning wordt gesloopt, omdat dit de ruimtelijke kwaliteit en veiligheid ten goede komt.

Verder is het goed te vermelden dat dit plan en de ingediende vergunningsaanvraag van ontwikkelcombinatie ELBEEBEE B.V. zijn. Het is dus geen gemeentelijk initiatief. Hoewel de gemeente in het verleden eigenaar was van de locatie en via een tender kaders heeft meegegeven voor de herontwikkeling, is de ontwikkelcombinatie ELBEEBEE B.V. initiatiefnemer en aanvrager van de omgevingsvergunning. Het college beoordeelt de aanvraag daarom niet als initiatiefnemer, maar als bevoegd gezag. Daarbij gelden dezelfde wettelijke procedures, beoordelingscriteria en adviestrajecten als bij andere particuliere ontwikkelingen. De Welstands- en Monumentencommissie is een onafhankelijk adviesorgaan. Haar adviezen zijn zwaarwegend, maar niet bindend. Het college neemt uiteindelijk een besluit op de aanvraag en kan daarbij, mits deugdelijk gemotiveerd, na een integrale belangenafweging afwijken van een advies van de commissie.

Aanvullende informatie
In de domeinvergadering fysiek is ook nog gesproken over circulaire sloop. Ondanks dat dit geen toezegging was, infomeren we u ook over dit onderwerp.

Circulaire sloop
Vooraf zijn er geen eisen of kaders meegegeven op gebeid van circulair slopen. Tegelijkertijd wordt er, bovenop de wettelijk eisen, wel aandacht besteed aan circulariteit bij het slopen van bebouwing. In het bestek staan (aanvullende) eisen op het gebied van circulariteit, zoals:

- een nauwkeurige inventarisatie van sloopmaterialen die vrijkomen in het sloopproject en inventarisatie en selectie van hoogwaardige afzetmogelijkheden daarvan in de circulaire economie
- een gedegen sloopplan en scheidingsplan waarbij per sloopmateriaal is aangegeven de wijze van demonteren en slopen, inclusief werkinstructies en deskundigheidseisen
- een zorgvuldige uitvoering van het sloopproces waardoor de vrijkomende sloopmaterialen worden behouden voor de circulaire economie
- een gedetailleerde rapportage van de afzetkanalen van de vrijkomende sloopmaterialen (stoffenverantwoording).

De sloopaannemer dient het project aan te melden voor de Verificatieregeling Circulair Sloopproject en bij oplevering een Verificatieverklaring Circulair Sloopproject te overleggen. Daarmee wordt de sloopaannemer verplicht om de vrijkomende materiaalstromen inzichtelijk te maken en de circulaire prestaties van het project onafhankelijk te laten verifiëren. Verificatie van het traject wordt gedaan door een onafhankelijke instelling.

De circulaire ambitie wordt dus geborgd op projectniveau via de verificatieregeling. Hierdoor zijn er geen afzonderlijke eisen voor materiaalstromen of terugbrengen van materialen in de ontwikkeling. Concrete eisen ten aanzien van specifieke materialen of minimale hergebruikspercentages zijn niet opgenomen.

We gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen W.A.G. Hillenaar

Raadsinformatiebrief