



Gemeente Maastricht

Verzonden:

ntb

Besluit van Burgemeester en wethouders van
Maastricht

Concept Omgevingsvergunning

Aanvrager:	ELBEEBEE B.V. Wilhelminasingel 58 6221 BK MAASTRICHT
Locatie:	Maasboulevard-Biesenwal- Maasmolendijk en Anemonenstraat
Omschrijving:	Herontwikkeling Landbouwbelang Maastricht
Uw DSO-nummer:	2025040401603
Onze referentie:	Z2025-00002533
Datum:	ntb
Aantal bijlagen:	73



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1. Besluit.....	4
1.1. Aanvraag	4
1.2. Besluit	4
1.3. Inwerkingtreding van dit besluit.....	10
2. Procedure Omgevingsvergunning.....	11
2.1. Gegevens aanvrager	11
2.2. Projectbeschrijving	11
2.3. Controle van de aanvraag en opschorten beslistermijn	12
2.4. Hoe de beschikking tot stand kwam.....	12
2.5. Termijnen.....	12
2.6. Adviezen en advies met instemming.....	12
3. Overwegingen.....	14
3.1. Een omgevingsplanactiviteit: het afwijken van regels in het omgevingsplan	14
3.1.1. Vigerend planologisch regime: het Omgevingsplan gemeente Maastricht.....	14
3.1.2. Toetsingskader buitenplanse omgevingsplanactiviteit.....	15
3.1.3. Ruimtelijke motivering en conclusie	15
3.1.4. M.e.r.-beoordeling.....	16
3.1.5. Kostenverhaal.....	16
3.1.6. Participatie	16
3.1.7. Stedenbouw.....	17
3.1.8. Gemeentelijke adviescommissie (welstands- en monumentencommissie).....	19
3.1.9. Wonen	23
3.1.10. Economie	25
3.1.11. Horeca	25
3.1.12. Cultuur	28
3.1.13. Verkeer en parkeren.....	29



DATUM

ntb

3.1.14. Geluid en milieuzonering	29
3.1.15. Bezonning en schaduw, wind- en lichthinder	31
3.1.16. Luchtkwaliteit	32
3.1.17. Externe veiligheid.....	32
3.1.18. Groen Natuur en Landschap.....	37
3.1.19. Archeologie	38
3.1.20. Bodem	39
3.1.21. Water	39
3.1.22. Duurzaamheid	40
3.1.23. Gezondheid.....	41
3.1.24. Privaatrechtelijke aspecten	41
3.2. Het wijzigen, herstellen of slopen van een beschermd monument	42
4. Voorschriften	43
4.1 Een omgevingsplanactiviteit: het afwijken van regels in het omgevingsplan	43
4.2 Het wijzigen, herstellen of slopen van een Gemeentelijk monument.....	50
5. Aanbevelingen.....	53
• Een omgevingsplanactiviteit: het afwijken van regels in het Omgevingsplan	53
• Het wijzigen, herstellen of slopen van een Gemeentelijk monument.....	53

PAGINA

3 van 55



1. Besluit

1.1. Aanvraag

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 4 april 2025 een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen van ELBEEBEE B.V. Het gaat om herontwikkeling Landbouwbelang Maastricht aan Maasboulevard-Biesenwal-Maasmolendijk en Anemonenstraat. De aanvraag is geregistreerd onder nummer Z2025-00002533.

1.2. Besluit

Burgemeester en wethouders van Maastricht hebben op 7 juli 2026 het voornemen kenbaar gemaakt om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Het ontwerpbesluit heeft na voorafgaande bekendmaking in het Gemeenteblad d.d. 10 juli 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen, van 11 juli 2026 tot en met 21 augustus 2026. Tijdens deze termijn kon eenieder zijn zienswijze tegen het ontwerpbesluit kenbaar maken. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ontvangen.

De zienswijzen zijn beantwoord in de bij het besluit behorende zienswijzerapport. De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen van het ontwerpbesluit.

Ambtshalve zijn de volgende punten gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit:

- Enkele redactionele aanpassingen en correcties.
- In paragraaf 3.1.9 en de voorschriften in hoofdstuk 4 zijn ten aanzien van het aspect wonen enkele wijzigingen doorgevoerd. Ten opzichte van het ontwerpbesluit is de afwijkingsmogelijkheid voor de woningcategorieën 1-3 aangepast, zodat naast een beperkte verlaging ook een beperkte verhoging van maximaal 10% mogelijk is. Tevens is inpassing vanwege woningen in bestaande monumentale bebouwing toegevoegd. Daarbij blijft het maximum van 284 woningen ongewijzigd.
- In paragraaf 3.1.21 zijn ten aanzien van het aspect water enkele wijzigingen doorgevoerd. Ten opzichte van het ontwerpbesluit is de beoordeling van het aspect water (veiligheid) aangevuld. Hoewel de ontwikkeling geen belemmering vormt voor de waterveiligheid, is in hoofdstuk 4 een aanvullend voorschrift opgenomen voor de ondergrondse parkeergarage. Hiermee wordt geborgd dat bij hoogwater van de Maas passende maatregelen zijn getroffen om instromend water en daarmee wateroverlast te voorkomen.
- Op 6 oktober is de AERIUS Calculator geactualiseerd. De actualisatie heeft tot gevolg dat de stikstofonderzoeken die zien op de sloop- en bouwphase en de gebruiksfase zijn geactualiseerd. Deze onderzoeken zijn betrokken bij de beoordeling van de aanvraag en als bijlage bij het besluit gevoegd.



DATUM

ntb

- Bij brief van 17 september 2026 hebben Gedeputeerde Staten positief geadviseerd over het ontwerpbesluit. De betreffende brief is als bijlage bij dit besluit opgenomen.

Burgemeester en wethouders van Maastricht besluiten de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen. Deze vergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen (waaronder voorschriften) deel uitmaken van dit besluit. Dit besluit is genomen op basis van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht.

PAGINA

5 van 55



DATUM

ntb

De volgende activiteiten worden verleend:

- **Afwijken van regels in het omgevingsplan voor de volgende functies conform de bij de aanvraag horende tekeningen:**

Functie	m ² BVO	specificatie
Onderwijs (begane grond, 1 ^e en 2 ^e verdieping)	5.247 (excl. fietsparkeren in kelder 550m ²)	Zuyd Hoge School, International Business & Communication 1.400 studenten (waarvan maximaal 700 gelijktijdig aanwezig), 140 medewerkers (waarvan ca. helft gelijktijdig aanwezig)
Cultuur (begane grond)	1.005	• Podiumkunsten (zoals theater, muziek, dans en live-performances) • Beeldende kunsten (zoals schilderkunst, sculptuur, grafiek, fotografie, mixed media) • Jongerencultuur (zoals straatsport en -cultuur, hiphop/breakdance, DJ-cultuur, spoken woord) Binnen de volgende ruimten: • Presentatieruimtes (ruimten voor uitvoeringen, optredens, lezingen of publieke presentaties) • Educatieruimtes (ruimten voor workshops, trainingen, lessen en educatieve programma's) • Repetitieruimtes (ruimten voor oefenen, instuderen en voorbereiden van uitvoeringen) • Tentoonstellingsruimtes (ruimten voor het tonen van kunst, installaties of exposities) • Ateliers (werkruimten voor beeldend kunstenaars en creatieve makers) • Werkplaatsen (ruimten voor technische of ambachtelijke productie zoals hout, metaal, fashion, decorbouw, 3D-print, audio-productie) • Studio's (ruimten voor audio-, video-, dans- of mediaproductie; ook geschikt voor repetitie of opname) De volgende ondersteunende (en uitsluitend ondergeschikte en niet door derden te exploiteren) functies zijn toegestaan: • Kantoren (ruimten voor administratie en organisatie van de culturele activiteiten) ○ Max. 50 m², uitsluitend ondersteunend aan de aanwezige culturele functies. • Detailhandel (verkoop van producten die direct samenhangen met de culturele activiteiten) ○ Max. 50 m², voor ter plaatse vervaardigde producten

PAGINA

6 van 55



DATUM

ntb

		• Para-commerciële horeca (<i>kleinschalige horeca uitsluitend voor bezoekers van de culturele activiteiten, conform horecabeleid</i>) ○ Maximaal 50 m2 van de culturele ruimte. ○ Openingstijden horeca zijn beperkt tot: max. 2 uur vóór aanvang van een activiteit en max. 2 uur ná beëindiging van de activiteit. ○ Geen verhuur of gebruik door derden voor feesten en partijen. ○ Vrij toegankelijke sanitaire ruimte. ○ Geen terras
Horeca in verschillende specifieke concepten (begane grond)	1.077*	1. Microbakkerij (vvo 72 m²); 2. Wijnatelier (vvo 125 m²); 3. Kantine van Zuyd (vvo 123 m²); 4. Ambachtelijke microbrouwerij met proeflokaal (vvo 294 m²); 5. Groentegedreven restaurant (vvo 245 m²). Specificaties van de concepten zijn uitgewerkt een bijlage 4j bij de vergunningaanvraag.

PAGINA

7 van 55



DATUM

ntb

Sport & gezondheid (begane grond)	387	Sportconcept The Tribe: Persoonlijke begeleiding: Sporten op afspraak via 1-op-1 sessies, groepstrainingen of lessen zoals yoga en seniorenworkouts. Professioneel team: Trainers zijn fysiotherapeuten met medische kennis. Holistische aanpak: Fysieke training, mentale ondersteuning (zoals meditatie) en voedingsadvies.
Kantoor (1 ^e verdieping)	859	Kantoor zonder baliefunctie
(Regulier) wonen (op verschillende verdiepingen in de drie torens)	--	34 betaalbare koopwoningen (koopsom volgens Verordening betaalbare woningbouw of diens rechtsoptvolger, prijspeil 2026: maximaal € 418.000,- VON) 144 koopwoningen
Regulier wonen jongeren (op verschillende verdiepingen in de voormalige silo's)		22 jongerenwoningen met een huurprijs tot de DAEB-grens (< € 932,93 prijspeil 2026);
Studentenhuisvesting (op verschillende verdiepingen in de voormalige silo's)	--	84 zelfstandige studentenwoningen, maandhuur volgens Programmering Studentenhuisvesting 2026-20230 of diens rechtsoptvolger
Parkeren auto's en fietsen (kelder)	--	- Parkeerbehoefte bewoners en werknemers, tenminste 146 parkeerplaatsen, wordt in een ondergrondse niet openbare parkeergarage opgevangen. - De maximale parkeerbehoefte van de resterende doelgroepen (alle bezoekers) bedraagt 129 parkeerplaatsen (zaterdagavond). Deze behoefte wordt ingevuld in bestaande openbare parkeervoorzieningen in de omgeving. De fietsparkeerbehoefte bedraagt normatief 1.041 parkeerplaatsen. De volledige fietsparkeerhoeft wordt op eigen terrein ingevuld, verdeeld over bergingen en maaiveld.
Passage		Semi-openbare doorgang, kan door de gebruikers van het gebouw worden gebruikt voor bijv. afstudeerstukken van Zuyd, een expositie, een ruimte die voorafgaand aan een cultureel optreden kan worden gebruikt voor het publiek.
Buitenruimte (in afstemming met de gemeente nader uit te werken, inrichtingsplan 'Herontwikkeling Landbouwbelang Ontwerpnatie inrichtingsplan buitenruimte 29 september 2025' als vertrekpunt)		- horecaterrassen; - voetgangers; - fietsers; - gemotoriseerd verkeer; - hulpdiensten; - hemelwater; - Afvalverzameling; en - kabels en leidingen.

* 1.077 m2 BVO, overeenkomstig 859 m2 vvo (som m2 vvo afzonderlijke horeca-concepten)

PAGINA

8 van 55



DATUM

ntb

- **Activiteit gemeentelijk monument, te weten het slopen van een deel van een gemeentelijk monument en het hergebruiken van een deel van een gemeentelijk monument voor de bovenstaande functies.**

Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

H. Mackus
Wethouder economie en wonen

PAGINA

9 van 55



DATUM

ntb

1.3. Inwerkingtreding van dit besluit

Deze omgevingsvergunning treedt in werking 4 weken na de dag van bekendmaking. Tot die tijd mag van de vergunning geen gebruik worden gemaakt.

1.4 Beroepsschrift en voorlopige voorziening

Bent u het niet eens met het besluit? Dan kunt u als belanghebbende een beroepsschrift indienen.

Beroep kan worden ingesteld door:

1. belanghebbenden die het met het boven staande besluit niet eens zijn;
2. niet-belanghebbenden die in de voorprocedure tijdig hun zienswijze hebben ingediend;
3. niet-belanghebbenden die niet verweten kunnen worden geen of niet tijdig een zienswijze te hebben ingediend

Dit kan de dag nadat het besluit ter inzage is gelegd. Zie artikel 6:8, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht. U heeft hiervoor 6 weken de tijd.

Zorg dat u het beroepsschrift ondertekent en dat u minstens de volgende zaken vermeldt:

- de naam en het adres van de indiener
- de datum waarop u het beroepsschrift indient
- een omschrijving van het besluit waartegen het beroep gericht is
- waarom u het beroepsschrift indient.

Stuur het beroepsschrift naar de Rechtbank Limburg, sector Bestuursrecht, Postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Als u een beroepsschrift indient, heeft dat geen schorsende werking. Met andere woorden: het besluit treedt gewoon in werking. Wilt u de inwerkingtreding en de gevolgen daarvan tegenhouden? Dien dan ook een verzoek in voor een voorlopige voorziening bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Limburg, sector bestuursrecht, postbus 950, 6040 AZ Roermond.

Bij de Rechtbank Limburg kunt u ook digitaal een beroep instellen of een verzoek indienen. Dit kan via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Op de website leest u hoe.

U betaalt griffierecht voor het indienen van een beroepsschrift en voor het verzoek om voorlopige voorziening.



2. Procedure Omgevingsvergunning

2.1. Gegevens aanvrager

De aanvraag om een omgevingsvergunning is 4 april 2025 ingediend door ELBEEBEE B.V.

2.2. Projectbeschrijving

Het project waarvoor de omgevingsvergunning wordt aangevraagd, is als volgt te omschrijven: herontwikkeling Landbouwbelaag Maastricht.

Het voorgenomen project is het vervolg op een tenderprocedure voor de locatie Landbouwbelaag (verder 'LBB') in opdracht van de gemeente Maastricht. Binnen het plan zijn de volgende functies voorzien: wonen, studentenhuisvesting, cultuur, horeca, kantoor, onderwijs, sport, (semi-) openbaar groen en openbare ruimte. De basis van het ontwerp bestaat uit de herbestemming van (een deel van) de originele bebouwing van het Landbouwbelaag uit 1939. De later toegevoegde kleihallen maken plaats voor nieuwbouw in de vorm van een plintgebouw met drie torens. De woningen zullen hoofdzakelijk in de torens worden gesitueerd en gedeeltelijk in het bestaande gebouw (studentenhuusvesting). Het vigerende planologische regime van de gemeente Maastricht staat de ontwikkeling niet toe.

Voorliggende aanvraag ziet op een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit om de bouwmassa, bouwhoogte, het ruimtebeslag en de functies in en (vooralsnog globaal) rond de bebouwing in afwijking van het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan mogelijk te maken. Ook de sloop van delen van de bestaande bebouwing maakt deel uit van de voorliggende aanvraag. Later worden meer gedetailleerdere aanvragen ingediend, waaronder de bouwactiviteit (omgevingsplanactiviteit bouwen en technische bouwactiviteit).

Gelet op deze omschrijving wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor deze in de Omgevingswet omschreven activiteit(en):

- Afwijken van regels in het omgevingsplan: bouwmassa, bouwhoogte, het ruimtebeslag en functies (zie paragraaf 1.2);
- Activiteit gemeentelijk monument: te weten het slopen van een deel van een gemeentelijk monument en het hergebruiken van een deel van een gemeentelijk monument voor de functies zoals opgenomen in paragraaf 1.2 van dit besluit.

2.3. Projectgebied

De gronden van onderhavig plan zijn kadastraal bekend als Gemeente Maastricht sectie A, nummers 7494 (grotendeels m.u.v. gedeelte Maas), 6731(geheel), 7821 (gedeeltelijk), 8362 (gedeeltelijk), 7496 (gedeeltelijk) gelegen aan de Maasboulevard, Biesenwal, Maasmolendijk en Anemonenstraat te Maastricht. Het projectgebied wordt weergegeven in bijlage 32 behorende bij dit besluit.



DATUM

ntb

2.3. Controle van de aanvraag en opschorten beslistermijn

Wij hebben gecontroleerd of de aanvraag ontvankelijk is. Met andere woorden: of de aanvraag voldoet aan alle eisen die hiervoor gelden volgens de Omgevingsregeling. Enkele gegevens ontbraken echter, en daarom hebben we de aanvrager de mogelijkheid gegeven om aanvullende gegevens aan te leveren. Wij hebben daarbij aangegeven dat we de wettelijke proceduretermijn voor het geven van de omgevingsvergunning hebben opgeschort. Deze termijn werd daarmee tijdelijk stopgezet.

Wij hebben de gevraagde gegevens ontvangen op 30 september 2025, 27 maart, 2 en 9 april en 5 juni 2026. De aanvraag en de latere aanvulling daarop bevatten voldoende informatie voor een goede beoordeling van de gevolgen voor de fysieke leefomgeving. De aanvraag is dan ook ontvankelijk en wij hebben deze in behandeling genomen.

2.4. Hoe de beschikking tot stand kwam

Deze beschikking is, conform artikel 16.65 lid 1 sub b van de Omgevingswet, op verzoek van de aanvrager voorbereid met de uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

2.5. Termijnen

Op basis van artikel 16.64, tweede lid, van de Omgevingswet is de beslistermijn op 28 mei 2025 verlengd met 6 weken.

2.6. Adviezen en advies met instemming

In de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit worden bestuursorganen of instanties aangewezen als adviseur om hun specifieke deskundigheid of betrokkenheid. Zie artikel 16.15 en 16.15a van de Omgevingswet. Wij hebben voor deze aanvraag advies gevraagd aan:

- de gemeentelijke adviescommissie (de Welstands- en Monumentencommissie)
- Gedeputeerde Staten
- De gemeenteraad van Maastricht. Dit advies is bindend.

Op grond van artikel 16.16 van de Omgevingswet moet dit bestuursorgaan met onze beslissing op de aanvraag instemmen:

- Gedeputeerde Staten

Er is advies en instemming van Gedeputeerde Staten noodzakelijk vanwege herbenutting van monumentale en beeldbepalende gebouwen en het toevoegen van vestigingsmogelijkheden van kantoren. Bij brief d.d. 17 september 2026 heeft GS een positief advies afgegeven ten aanzien van het ontwerpbesluit. Wanneer de aanvraag niet meer wordt gewijzigd en er overeenkomstig de aanvraag wordt beslist in het definitieve besluit, maakt GS geen aanspraak op het recht op instemming ex. Artikel 16.16 lid 4 Omgevingswet.

PAGINA

12 van 55



DATUM

ntb

Er is verplicht advies van de raad aan de orde omdat een deel van het plan niet onder de uitzonderingen valt van de lijst "Adviesrecht raad bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten". Daarin is bepaald dat de gemeenteraad adviseur is voor alle aanvragen om omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten, met uitzondering van de categorieën die in deze lijst zijn benoemd.

In de raadsvergadering d.d. ntb heeft de raad besloten het college adviseren de omgevingsvergunning te verlenen.

Met de volgende (keten)partners heeft vooroverleg/afstemming (artikel 2.2 lid1 Omgevingswet) plaatsgevonden :

- Provincie Limburg
- Waterschap Limburg
- Rijkswaterstaat
- Veiligheidsregio Zuid-Limburg
- WML
- GGD Zuid-Limburg

In het kader van dit vooroverleg/afstemming is een verslag gemaakt dat als bijlage bij dit besluit is gevoegd.



3. Overwegingen

3.1. Een omgevingsplanactiviteit: het afwijken van regels in het omgevingsplan

De aanvraag gaat over afwijken van regels in het omgevingsplan: bouwmassa, bouwhoogte, het ruimtebeslag en functies.

3.1.1. Vigerend planologisch regime: het Omgevingsplan gemeente Maastricht

Het projectgebied ligt binnen het vigerende omgevingsplan van de gemeente Maastricht. Onderdeel hiervan zijn de volgende (voormalige) bestemmingsplannen:

- **Bestemmingsplan “Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang”**
 - Bestemmingen:
 - Bedrijf
 - Water
 - Dubbelbestemmingen:
 - Waarde – Maastrichts Erfgoed – Archeologie
 - Waarde – Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie
 - Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed
 - Functieaanduidingen:
 - specifieke vorm van waarde – archeologische zone a
 - specifieke vorm van waarde – archeologische zone c
 - specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht
 - specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied
 - Bouwaanduidingen:
 - specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk (Landbouwbelang inclusief kranen)
 - specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk (sluiswachterswoningen)
 - Gebiedsaanduidingen:
 - vrijwaringszone – vaarweg
 - overige zone – flitsbezorging uitgesloten
- **Bestemmingsplan “Centrum”**
(van toepassing op gronden in het noorden en zuiden van het projectgebied die onbebouwd blijven)
 - Bestemmingen:
 - Bedrijf
 - Verkeer – Verblijfsgebied
 - Kantoor
 - Water



- Dubbelbestemmingen:
 - Waarde – Maastrichts Erfgoed
 - Waterstaat – Stroomvoerend rivierbed
- Functieaanduidingen:
 - specifieke vorm van waarde – archeologische zone a
 - specifieke vorm van waarde – archeologische zone c
 - specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht
 - specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied
 - specifieke vorm van bedrijf – overslagbedrijf
- Gebiedsaanduidingen:
 - milieu-gezoneerd bedrijventerrein
 - vrijwaringszone – vaarweg
 - geluidzone – industrie
- **Facetbestemmingsplannen:**
 - Facetbestemmingsplan Flitsbezorging
 - Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting
 - Facetbestemmingsplan Parkeren

3.1.2. Toetsingskader buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het Omgevingsplan van de gemeente Maastricht. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt daarom een buitenplanse 'omgevingsplanactiviteit' als bedoeld in artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet aangevraagd.

Burgemeester en Wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen voor het aangevraagde initiatief indien er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl) en indien aan de volgende beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b lid 1 en 8.0e van het Bkl is voldaan:

- de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl
- de instructieregels van de provincie
- eventuele instructiebesluiten van Rijk en provincie

3.1.3. Ruimtelijke motivering en conclusie

Bij de aanvraag is een zogenaamde goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (GoFlo) gevoegd, De Herontwikkeling Landbouwbelang Maastricht Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit SLM024740-RAP-001-BOPA_v7, versie 7, d.d. 5 juni 2026. In dit document is onderbouwd dat de gevraagde omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in de Omgevingswet, en voldoet aan de geldende beoordelingsregels. De hiervoor genoemde GoFlo inclusief bijlagen, maakt integraal onderdeel uit van dit besluit en de motivering die daaraan ten grondslag ligt.

Aan de aanvraag ligt een deugdelijke ruimtelijke motivering ten grondslag, waarin het initiatief is getoetst aan de relevante wet- en regelgeving. Uit deze motivering en de daarbij behorende onderzoeken en afwegingen blijkt dat de effecten van het plan op de omgeving inzichtelijk zijn gemaakt en aanvaardbaar worden geacht.



DATUM

ntb

Bij de besluitvorming zijn de betrokken belangen zorgvuldig afgewogen. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de stedenbouwkundige inpassing, de milieugevolgen, de verkeerssituatie en de effecten op de directe omgeving en de beoogde functies binnen het projectgebied.

Gelet op de door aanvrager aangeleverde onderbouwing en alle bij de aanvraag behorende stukken wordt het initiatief in overeenstemming geacht met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. Het college is daarom voornemens een positief besluit te nemen op de aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Op de inhoudelijke afwegingen wordt hieronder ingegaan. Tevens wordt verwezen naar de GoFlo en bij het besluit behorende bijlagen.

3.1.4. M.e.r.-beoordeling

Door de aanvrager is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling ontvangen, Herontwikkeling Landbouwbelang Maastricht Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling, Versie 6, d.d. 5 juni 2026. Hierin wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet zorgt voor aanzienlijke milieueffecten en er geen aanleiding is voor het doorlopen van een milieueffectrapportage. Bij besluit van 1 juli is besloten dat het opstellen en in procedure brengen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

3.1.5. Kostenverhaal

Het initiatief betreft een bouwplan waarvoor op grond van artikel 8.13 Omgevingsbesluit kostenverhaal aan de orde is. Na het winnen van de tender heeft de aanvrager een overeenkomst tot aankoop van de gronden met gebouwen gesloten met de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM).

Het kostenverhaal is verdisconteerd in de koopprijs in voornoemde overeenkomst tot aankoop. Om de uiteindelijke ambtelijke kosten aan de gemeente te vergoeden heeft de WOM een overeenkomst gesloten met de gemeente. Ten aanzien van de nadeelcompensatie is een aparte overeenkomst gesloten tussen de aanvrager en de gemeente.

3.1.6. Participatie

De gemeenteraad heeft een lijst vastgesteld waaruit volgt dat voor alle initiatieven waarvoor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden aangevraagd om deze activiteit mogelijk te maken, een participatieplicht geldt met uitzondering van een aantal gevallen. Onderhavig plan valt hier niet onder en dus is participatie verplicht.

Voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang is, conform de Omgevingswet en gemeentelijke kaders, vroegtijdig en op passende schaal geparticipeerd. Reeds vanaf de tenderfase is informatie gedeeld via bijeenkomsten, websites en overleg met betrokkenen, waaronder gebruikers en omwonenden. Na gunning is de participatie verder uitgewerkt met een participatieplan, gerichte overleggen met stakeholders, interviews en een informatiebijeenkomst. De opbrengsten hiervan zijn inzichtelijk gemaakt en betrokken bij de planvorming (zie bijlagenr. 22 t/m 25 en 34). De participatie heeft naar oordeel van het college tijdig, zorgvuldig en in voldoende mate plaatsgevonden.

PAGINA



3.1.7. Stedenbouw

Algemeen

- Met de voorgestelde plannen voor de bouw van drie woontorens op een plint met een gemengd stedelijke invulling gaat een lang gekoesterde wens tot activeren van de locatie in vervulling. Reeds in 1990 werd met de Visie op de ontwikkeling van de Rivieroever de potentie van deze locatie als landmark aan de rivier door de gemeente erkend. Met de ligging aan de buitenbocht van de rivier en op de strategische overgangen tussen Bassin en rivierkades, en tussen monumentale binnenstad en 19^e eeuwse industrie werd het gezien als de cruciale schakel in de ontwikkeling van zowel rivieroever als binnenstad.
- In opeenvolgende structuurvisies is aangegeven dat het Bassin met het daar omheen gelegen Sphinxkwartier tot ontwikkeling gebracht zou moeten worden als onderdeel van het dynamische binnenstedelijk gebied. Deels om de binnenstad te ontlasten en bezoekers te spreiden, deels om een uniek bezoekmotief aan de stad toe te voegen; een bruisende binnenstadshaven en het beleven van de unieke 19^e eeuwse industriële ontwikkeling. Belangrijkste ruimtelijke thema's voor de gewenste ontwikkeling zijn het plaats bieden aan ontmoeting en verblijf door ontwikkeling van, zowel de gebouwen, als versterking van het wandelroutenetwerk.

Inpassing ontwikkeling/bouwhoogte

- Door de ligging aan de rivier en de nabijheid van de grootschalige industriële bebouwing van Sappi en Sphinx werd een landmark middels hogere bebouwing tot 50m hoogte denkbaar geacht. Waarbij zowel in de Nota hoger bouwen als de structuurvisie Maastricht 2040 benadrukt is dat er in de binnenstad in of nabij het beschermd stadsgezicht bij de ruimtelijke inpassing altijd sprake zal zijn van maatwerk. Doel van het landmark moet versterking van de identiteit van de plek zijn en oriëntatiepunt voor bezoekers van het gebied.
- Het in de tenderprocedure gekozen, en nu uitgewerkte, plan van drie woontorens met variërende goothoogtes van afgerond 21-24-34 m en nokhoogtes afgerond tussen 51-54- 65 meter vervult deze ingewikkelde opgave perfect. De dakvormige torens geven een ruimtelijk gepast antwoord op het dakenlandschap van de binnenstad. De verdraaiing en lagere goothoogte van de toren naast het sluisje sluit aan op het historische Lommelengebouw en het Bassin. Het spel van de drie torens onderling en het spel tussen nieuwbouw en hergebruik van het Landbouwbelang verleent de plek de gewenste nieuwe identiteit.

Programmering en trekkracht

- Om het Bassin als verblijfslocatie te activeren is het van belang dat de ontwikkeling Landbouwbelang zelf ook een aantrekkelijke bestemming is. In het voorliggende plan gebeurt dat op een aantal wijzen. Ten eerste ontstaan rondom het plan aantrekkelijke stedelijke ruimtes; het voorplein, het sluisje en de rivieroever. Samen vormen zij de nieuwe publieke ruimte waaraan de entrees van de woningen en de rest van het programma zijn gelegen. In deze publieke ruimte wordt verblijf door de groene inrichting en terrassen gestimuleerd. Bijzonder en kenmerkend voor het plan zijn dat twee nieuwe stedelijke ruimtes op de locatie worden toegevoegd die door hun unieke karakter en programmering bezoekers naar de locatie moeten trekken; de Forumpassage tussen Bassin en Maaskade en de daktuinen met uitkijkpunt. Zij behoren tot de bijzondere elementen van het plan, maar kunnen kwetsbaar zijn door mogelijke belangentegenstelling van bewoners, gebruikers en bezoekers. De (semi-)openbaarheid van deze ruimtes is van belang. Deze ruimtes zijn een



belangrijk en onderscheidend onderdeel van het plan. De bij de aanvraag behorende tekening, met een duidelijke aanduiding van de hoofd- en nevenentrees voor de verschillende functies, biedt voldoende inzicht dat de beoogde openbaarheid, uitstraling en het gebruik van deze ruimten kan functioneren. Daarnaast wordt dit ook privaatrechtelijk geborgd.

- Het programma van de begane grond en de eerste verdieping is publieksgericht. Het dubbele grondgebruik en mix van functies in de plint van de gebouwen maakt dat het een echt stedelijke en ook op interactie gerichte ontwikkeling is. Globaal 9000m² groot bestaat het voor 3/5 uit onderwijs en verder uit cultuur, horeca, sport, kantoor en de (semi) openbare Forumpassage. Daarmee voldoet het aan de zo gewenste programmatische diversiteit om levendigheid te creëren op deze plek.
- Stedenbouwkundig is de exacte invulling van het programma minder van belang (die verandert op termijn immers afhankelijk van de actuele behoefte), wel het diverse en publieksgerichte karakter. De in het plan voorgestelde inbedding en kwaliteit van de te programmeren ruimtes in het gebouwen complex dragen zeker bij aan het activeren van de omliggende openbare ruimte. De ligging van de entrees, de grootte van de te verhuren ruimtes, de overgang openbaar/privé en de oriëntatie op unieke onderdelen van het gebied maakt een flexibel gebruik in de toekomst mogelijk en aannemelijk. De feitelijke aantrekkingskracht zal ook bepaald worden door ondernemerschap, en door het vermogen om gezamenlijk een identiteit voor de plek te ontwikkelen.
- De invulling van torens en silogebouwen met woningbouw is stedenbouwkundig gezien zo wel gewenst als passend. Het totale aantal woningen zorgt ervoor dat het functioneel oplossen van de ruimteclaims voor ontsluiting, parkeren, fietsenstallen, afvalinzameling een druk legt op de locatie. Dit zou niet mogen leiden tot 'verstenen' van de openbare ruimte. Dit vraagt om een sterke uitwerking van het bomenplan in de verdere planuitwerking.

Openbare ruimte, kwaliteit en functionele ontsluiting

- Voor de inrichting van de buitenruimte is een inrichtingsplan opgesteld 'Herontwikkeling Landbouwbelang Ontwerpnoot inrichtingsplan buitenruimte 29 september 2025'. Middels het voorliggende architectonische plan en dit inrichtingsplan wordt aangetoond dat het complex ook in functionele zin inpasbaar is. En dat de zo gewenste verblijfsplekken en ontsluiting rondom maakbaar is. De nieuwe hoge kade werkt als een balkon aan de zijde van de rivier en maakt het gebruik van de lage kade (ook voor beroepsvaart) nog steeds mogelijk. De gekozen oplossing met een hellingbaan vanaf de lage kade maakt het wandelcircuit compleet en toegankelijk. Aan de zijde van Sluis 20 ontstaat met de inpassing van de bomenrijen een mooie verblijfsplek.
- Het voorplein geeft ruimte om het complex, maar ook de ondergrondse parkeergarage en fietsenstalling te ontsluiten. Het inrichtingsplan geeft aan dat alle functionele vereisten (stallen bezoekersfietsen, laden en lossen, brandweer, mindervalidenplekken, afvalinzameling), inpasbaar zijn. Om te komen tot ruimtelijke kwaliteit van de plek is het nodig om enerzijds ruimte te scheppen, en anderzijds sterk te vergroenen met bomen. Vanwege de continuïteit van de fiets en wandelroutes, de ruimtelijke verbinding tussen Bassin en Forumpassage en de kwaliteit van het voorplein is de bestaande sluiswachterswoning stedenbouwkundig gezien niet handhaafbaar. Derhalve heeft het college ingestemd met de sloop ervan.



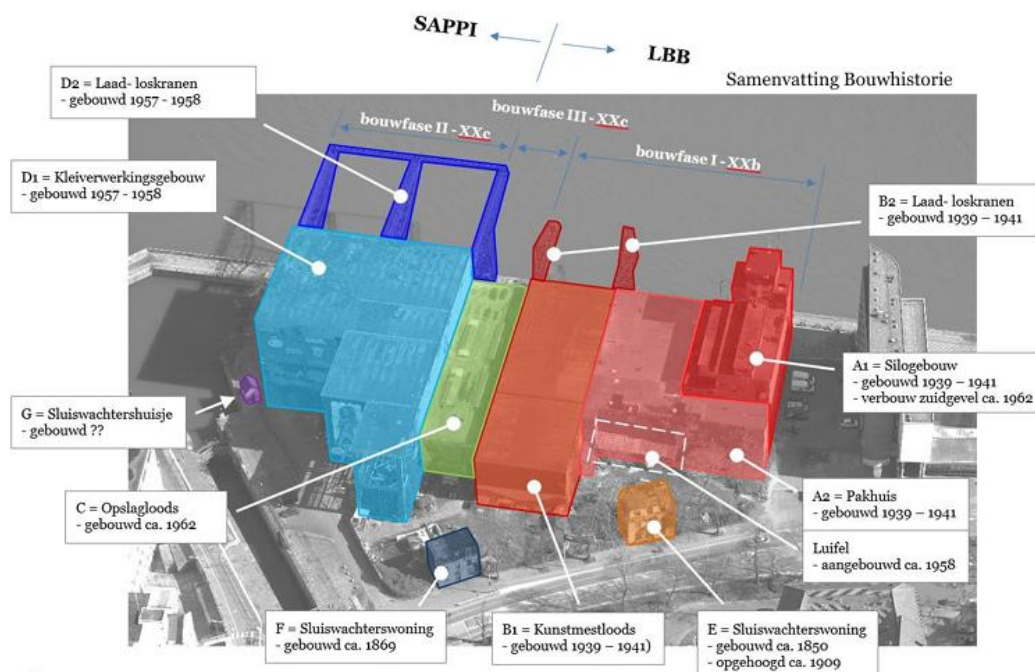
- Als schetsontwerp volstaat het eerder genoemde inrichtingsplan om inpassing aannemelijk te maken. Aanvrager moet dit plan in afstemming met de gemeente nader uitwerken en voor akkoord aan de gemeente voorleggen. Zo wordt geborgd dat de openbare ruimte ruimtelijk en functionele kwaliteit krijgt.

Conclusie

Het voorliggende plan past binnen de gewenste ruimtelijke en programmatische ontwikkeling van het gebied zoals vastgelegd in ruimtelijke beleidsnota's en stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de locatie. Aanvrager moet het inrichtingsplan 'Herontwikkeling Landbouwbelang Ontwerpnootie inrichtingsplan buitenruimte 29 september 2025' in afstemming met de gemeente verder concreet uitwerken en de uitwerking voor akkoord aan de gemeente voorleggen.

3.1.8. Gemeentelijke adviescommissie (welstands- en monumentencommissie)

Mede gelet op de aanwezige cultuurhistorische waarden, de sloop van bestaande bebouwing en de monumentale status van het Landbouwbelang is de aanvraag ter advisering voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie (de gemeentelijke adviescommissie), in het kader van een zorgvuldige afweging van belangen en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), en met bijzondere aandacht voor de effecten op het beschermd erfgoed, het beschermd stadsgezicht en de ruimtelijke kwaliteit.





DATUM

ntb

De commissie heeft op 16-12-2025 een advies uitgebracht. De commissie staat op vrijwel alle punten positief tegenover het gepresenteerde initiatief, behalve de sloop van de sluiswachterswoning (bouwdeel E). Het behoud van dit gemeentelijk monument wordt door de commissie als essentieel beschouwd.

Het integrale advies luidt als volgt:

“Het plan is getoetst aan de actuele welstandsnota ‘Maatwerk in kwaliteit’ van de gemeente Maastricht van februari 2018, en getoetst aan de vigerende restauratierichtlijnen bij verbouw en onderhoud van monumenten, september 2011 en ligt binnen het gebied 3.2 Binnenstad West en hoort tot het bebouwingstype T4 Autonome bebouwing.

Het betreffende pand is een gemeentelijk monument, geregistreerd als dominant Maastrichts Planologisch Erfgoed.

De advisering heeft plaatsgevonden op grond van de Algemene en gebiedsgerichte Welstandscriteria, de criteria behorend bij het genoemde bebouwingstype, het monumentenbeleid, de criteria behorend bij het beschermd stadsgezicht en de richtlijnen ten behoeve van bebouwing in het Cultuurhistorische Attentiegebied Maastricht.

In de vergadering is het plan toegelicht door de ontwerper.

De advisering betreft een zogenaamde BOPA 1 aanvraag, hierbij wordt geadviseerd over de volgende aspecten:

Stedenbouwkundige aspecten

- *Inpassing in maat, schaal, massa, rooilijnen, zichtlijnen en relatie met de openbare ruimte, effect op ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit en samenhang met de omgeving.*

Programmatische aspecten

- *Aard en omvang van de functie(s), de passendheid van het programma binnen de omgeving, de functionele uitvoerbaarheid en de invloed op omliggende functies.*

Monumentale aspecten

- *Behoud en respectering van cultuurhistorische, architectonische en bouwhistorische waarden, de mate van aantasting, zichtbaarheid en reversibiliteit van de ingreep. Tijdens de behandeling kunnen ook aspecten aan de orde komen die pas later in de zogenaamde BOPA 2 aanvraag behandeld zullen worden. Deze kunnen binnen het kader van de BOPA 1 behandeling opgevat worden als collegiale adviezen.*

PAGINA

20 van 55

**Advisering:****Stedenbouw & massa:**

- De commissie spreekt waardering uit voor de stedenbouwkundige opzet en adviseert positief over de ontwikkeling. Toch wil de commissie een belangrijk ruimtelijk aandachtspunt benoemen waarover de commissie minder positief is, de inrichting van het voorterrein.
- Er is begrip voor de schaalsprong tussen binnenstad en nieuwbouw, maar deze wordt als fors ervaren. Het voorterrein vraagt om een duidelijke bemiddelaar in die overgang; de monumentale sluiswachterswoning kan hierin een belangrijke rol spelen.
- Er zijn zorgen over de aansluiting met de binnenstad en de ruimtelijke kwaliteit van de zuidzijde, met name bij de entree van de parkeergarage.

Openbare ruimte & cultuurhistorie:

- De inrichting van de openbare ruimte wordt als erg 'stenig' ervaren, versterkt in de uitwerking de kwaliteit en kwantiteit van de groenvoorzieningen.
- Heroverweeg de inrichting van het voorterrein; juist de groene inrichting van dit gebied wordt als de zwakste schakel in het ontwerp van de buitenruimte ervaren.
- Maak de cultuurhistorische geschiedenis van de plek zichtbaar, ook als door sloop de werkelijke artefacten niet meer aanwezig of zichtbaar zijn. Overweeg bijvoorbeeld om elementen zoals de kleiputten onder bouwdeel D beleefbaar te maken in de parkeergarage.

Functionele invulling & levendigheid:

- De commissie adviseert positief over de functionele inpassing van het programma in de ontwikkeling.
- Onderzoek hoe de Maaszijde meer levendigheid kan krijgen; de verbindingen tussen Maaszijde en Maasboulevardzijde vragen om een sterkere ruimtelijke uitwerking.

Monumentale waarden & sloop:

- De commissie is enthousiast over het behoud van veel monumentale onderdelen en zou dan ook graag volledig positief adviseren, maar kan niet instemmen met de voorgestelde sloop van bouwdeel E (sluiswachterswoning). De commissie sluit zich in deze aan bij het advies van de gemeentelijke afdeling Cultureel Erfgoed, die ook negatief adviseert over de sloop van de sluiswachterswoning.
- De sluiswachterswoning is een gemeentelijk monument dat verwijst naar het voormalige kanaal dat hier langs de locatie liep en dat de aanzet voor de industrialisering van dit gebied vormt; behoud is stedenbouwkundig en cultuurhistorisch van grote waarde.
- De onmogelijkheid van behoud is bovendien niet aangetoond; inpassing van de sluiswachterswoning in de inrichting van het voorterrein lijkt haalbaar.
- De commissie benadrukt dat behoud van de sluiswachterswoning de kwaliteit van het plan kan versterken, met name in de overgang tussen de kleinschaligheid van de binnenstad en de grotere schaal van de nieuwe ontwikkeling. De commissie roept daarom met klem op om behoud van de sluiswachterswoning serieus te onderzoeken.

**Architectuur & gevels (BOPA 2 aspecten):**

- *Bij nieuwe openingen in bestaande gevels, met name in de passage, zorg dat het onderscheid tussen oude en nieuwe gaten herkenbaar blijft.*
- *Behoud het hoge abstractieniveau van de huidige nieuwbouwdelen in de verdere uitwerking.*

Conclusie

De commissie staat op vrijwel alle punten positief tegenover het gepresenteerde initiatief, behalve de sloop van de sluiswachterswoning (bouwdeel E). Het behoud van dit gemeentelijk monument wordt als essentieel beschouwd.

Onder deze voorwaarde kan de commissie instemmen met het voorstel. Indien het college besluit om sloop van de sluiswachterswoning niet toe te staan, ziet de commissie het plan als passend binnen de uitgangspunten van monumentenzorg.

Mocht in een later stadium het college toch akkoord willen gaan met sloop van de sluiswachterswoning, dan vraagt de commissie om in ieder geval de cultuurhistorische waarden die door de sluiswachterswoning werden gerepresenteerd zichtbaar te maken in de verdere uitwerking van de openbare ruimte, waarover in de BOPA2-aanvraag zal worden geadviseerd.

Daarnaast geeft de commissie de eerder genoemde punten mee als aanbevelingen voor de nadere uitwerking."

Reactie van het college op het advies van de welstands- en monumentencommissie

Het college heeft besloten om het advies van de welstands- en monumentencommissie voor zover dit ziet op het behoud van de sluiswachterswoning niet over te nemen, onder de navolgende motivering:

Het gehele complex Landbouwbelaag, inclusief de voormalige sluiswachterswoning en de bruggenwachterswoning, zijn volgens de gemeentelijke criteria gekwalificeerd als kenmerkende en 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 Landbouwbelaag 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 ooghalen' 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) worden zelfs 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 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 bij voorkeur 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.

Gelet op bovenstaande heeft het college op 23 juni 2026 besloten af te wijken van het welstandsadvies van en de sloop van de sluiswachterswoning toe te staan, aangezien deze sloop noodzakelijk wordt geacht voor de ruimtelijke ontwikkeling en inpassing.

3.1.9. Wonen

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie Landbouwbelang naar een gebied met een gemengd programma, met deels hergebruik van de bestaande bebouwing en deels nieuwbouw. Het programma bevat 284 woningen in totaal.



DATUM

ntb

In de in februari 2021 vastgestelde 'Woonprogrammering Maastricht 2021-2030' hebben de strategische projecten Belvédère en De Groene Loper een aparte status gekregen. Voor deze projecten zijn maximale woningaantallen vastgelegd. Deze aparte status is gebaseerd op de versterking die van deze projecten uitgaat op het (centrum-)stedelijk woonmilieu en die daarmee van regionaal belang zijn. Deze projecten vervullen een rol in het opvangen van de (boven-)regionale behoefte aan (centrum-)stedelijk wonen.

Als uitwerking van de 'Woonprogrammering Maastricht 2021-2030' heeft de raad het college de opdracht gegeven tot het opstellen van een doelgroepenverordening en het gebiedsgericht vastleggen van minimumpercentages voor nieuwe woningbouw. Op 15 juli 2022 is daarom de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw' door het college vastgesteld. Hierin is de aparte status van de strategische projecten Belvédère en De Groene Loper nogmaals benoemd.

Vanuit de afspraken voor Belvédère zijn er voor het Landbouwbelang 200 plantitels voor woningen opgenomen. Vanuit het woonbeleid kan dus niet gestuurd worden op de betaalbaarheid en de minimale omvang van deze 200 woningen. Dit deel van het plan dient wél te voldoen aan het programma zoals door het college in april 2025 is vastgesteld. Het aantal woningen dat boven dit aantal van 200 uit gaat, zijnde de 84 studentenwoningen, moet wel voldoen aan het gemeentelijke woonbeleid.

Op basis van het collegebesluit van 9 april 2025 en het vigerende woonbeleid kan daarom medewerking worden verleend aan het volgende woonprogramma:

1. 22 jongerenwoningen met een huurprijs tot de DAEB-grens;
2. 84 zelfstandige studentenwoningen;
3. 34 betaalbare koopwoningen;
4. 144 koopwoningen (dure koop);

De woningen worden gerealiseerd conform de voorwaarden die voor de verschillende categorieën woningen zijn opgenomen onder de voorschriften in hoofdstuk 4 van deze omgevingsvergunning.

Van de genoemde aantallen in de categorieën 1-3 mag in beginsel niet worden afgeweken. Het is denkbaar dat vanuit bouwkundige noodzaak, vanwege constructieve- of brandveiligheidseisen of vanwege inpassing van woningen in bestaande monumentale bebouwing enkele woningen meer/minder dan de genoemde aantallen in de betreffende categorieën worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

- Een afwijking van maximaal 10% aantallen in de categorieën 1 t/m 3 acceptabel wordt geacht binnen de kaders van deze omgevingsvergunning;
- Lagere aantallen in de categorieën 1 t/m 3 niet worden benut ten behoeve van het vergroten van de BVO van de woningen in categorie 4
- Het aantal van 284 woningen niet mag worden overschreden.

PAGINA



3.1.10. Economie

Een positief advies kan worden afgegeven voor de diversiteit en mix aan functies in de plinten van de gebouwen in het projectgebied. Met deze mix aan publiek aantrekkende functies zien we in de plinten nu diverse horecaconcepten, sportactiviteiten een cultuurinvulling, onderwijsfuncties van Hogeschool Zuyd en voorzieningen en ruimten van de studenten die in het gebouw wonen, met op de verdiepingen ruimten van de Hogeschool Zuid (1e en 2e verdieping), circa 900 m2 kantoor (1e verdieping) en woningen op diverse verdiepingen.

Door de type en grootte van deze diverse activiteiten wordt de gewenste levendigheid bereikt in en rondom deze gebouwen. Waarbij deze functies allen bijdragen aan de gewenste ontmoetingsfunctie en levendigheid van het gebied Sphinxkwartier. In de Omgevingsvisie Maastricht is dit gebied aangewezen als een dynamisch gebied met een hoogstedelijke sfeer en aantrekkingskracht voor de hele stad, waarbij de Omgevingsvisie positief spreekt over te ontwikkelen hybride gebouwen met ook ondernemerschap op aantrekkelijke locaties.

Voor het toevoegen van meer dan 500 m2 kantoorruimte (namelijk 900 m2) geldt dat er een bestuurlijke afstemming met de subregio Maastricht & Heuvelland nog nodig is conform de Structuurvisie Ruimtelijke economie Zuid-Limburg (SVREZL).

Op 2 juni 2026 is binnen de subregio Maastricht & Heuvelland positieve bestuurlijke instemming verkregen conform de daartoe gemaakte afspraken binnen de SVREZL.

3.1.11. Horeca

Het totaaloppervlak van de vijf voorgestelde horecavoorzieningen bedraagt 859 m² VVO (1077 m² BVO), bijdragend aan een gemengd programma waarin horeca één van de functies in het projectgebied vormt.

- **Mix van concepten:**
De variatie aan horecaconcepten kan een positieve impuls geven aan de aantrekkelijkheid van het gebied rondom The M en versterkt de positionering ten opzichte van de directe omgeving. De keuze voor specifiekere, ambachtelijke, creatieve en educatieve concepten (profiel Sphinx gebied; makerscultuur, experiment en erfgoed) sluit goed aan bij de aanwezige functies zoals Zuyd Hogeschool, de sportschool en buurtgerichte voorzieningen zoals een bakkerij met zitgelegenheid.
- **Openingstijden:**
De gepresenteerde openingstijden zijn beperkt en verschillen per concept. Vooral nog is voor alle horecaconcepten vanwege het aspect 'geluid' rekening gehouden met een uiterlijke sluitingstijd van 23.00 uur. Variatie in openingstijden kan bijdragen aan de levendigheid in het gebied. In principe zijn alle openingstijden mogelijk, zolang deze binnen de kaders van de APV voor horecavoorzieningen vallen en voldoen aan de geldende/te bepalen geluidsnormen. Het is aan de initiatiefnemer om binnen de bestaande regelgeving een passende mix voor het gebied te bepalen.
- **Overige regelgeving:**
Deze beoordeling richt zich alleen op het vigerende horecabeleid. Toetsing aan b.v. de



DATUM

ntb

Terrasverordening, de nadere regels terrassen Maastricht en de Alcoholwet loopt separaat via team vergunning van V&L. Ook andere vergunningvereisten, zoals geluidsnormen omtrent terrassen, worden via de reguliere procedures beoordeeld.

Algemene opmerkingen:

- Terrassen vergroten de eet/proeffunctie van de voorgestelde horecaconcepten. Hoe wordt geborgd dat daar de hoofdfunctie de voorgestelde hoofdfuncties niet overschaduwd?
-

Overzicht horecafuncties (begane grond, in m2 VVO, conform bijlage 4j bij GoFlo):

1. Ambachtelijke microbakkerij met traiteur functie – 72 m2
2. Wijnatelier met ondergeschikte proef- en cursusruimte – 125 m2
3. Kantine van Zuyd – 123 m2
4. Ambachtelijke microbrouwerij met proeflokaal – 294 m2
5. Groentegedreven restaurant (plant-forward, seizoensgericht)

1. Ambachtelijke microbakkerij met traiteurfunctie

Het zichtbaar ambachtelijk productieproces van de bakkerij staat bij dit concept centraal, met dagverse en lokale producten volgens een duurzaam no-wasteprincipe. Het concept richt zich op de bewoners en gebruikers (studenten) van het gebied. Er wordt ingezet op daghoreca en (vroeg) avondhoreca tot 23.00 uur.

De voorgestelde horecafunctie wordt positief beoordeeld. Het concept komt beperkt voor in de stad en vormt daarmee een waardevolle aanvulling op het bestaande aanbod in zowel Maastricht als de woonomgeving van The M. Daarnaast sluit de ambachtelijke insteek, duurzame waarden en lokale makers goed aan bij het profiel van de Spinhx en het voormalige landbouwbelang. De schaalgrootte (72 m2) past bij buurtgerichte initiatieven.

Voorlopige inschatting op basis van het omgevingsplan, voormalig bestemmingsplan centrum: horeca categorie 2 (overwegend gericht op eten).

2. Wijnatelier met ondergeschikte proef en cursusruimte

Het concept betreft een wijnbar als kleinschalige leer- en proefsetting (certificering WSET) met begeleide proeverijen (geen traditionele wijnbar) en thematische wijnmomenten, gecombineerd met een educatieve functie voor wijnen uit de regio in een ruwe en industriële omgeving. Kwalitatief wordt ingezet op een lokaal aanbod van wijnen en delicatessen, aangeboden te midden van industrieel erfgoed waar vroeger landbouwproducten werden opgeslagen en verpakt. Het aanwezige industriële casco blijft zichtbaar en de zakkenglijbaan blijft behouden. Dit geeft het interieur van de zaak een uniek karakter. Het concept richt zich tot klanten/gasten die willen leren over wijn (hoofdfunctie), waarbij het proeven functioneel wordt gekoppeld aan de educatieve functie.

De voorgestelde horecafunctie wordt positief beoordeeld. Het initiatief combineert een wijnatelier, wijncursussen en een kleinschalige wijnbar waarbij educatie het uitgangspunt vormt. Deze combinatiefunctie komt weinig voor in Maastricht en draagt daarmee bij aan de verbreding van het aanbod. De focus op lokale wijnen past goed bij het bourgondische karakter van Maastricht. Dit alles

PAGINA



in een interieur waarbij belangrijke architectonische elementen zoals het industriële betonnen casco en de zakkenglijbaan zichtbaar blijven voor bezoekers.

Voorlopige inschatting op basis van het omgevingsplan, voormalig bestemmingsplan centrum: horeca categorie 3 (overwegend gericht op drinken).

3. Kantine van Zuyd

Dit concept betreft een onderwijsgebonden ontmoetings- en studieruimte, gekoppeld aan de Hogeschool Zuyd die ook in het Landbouwbelang gevestigd is. De ruimte faciliteert ontmoeting, verblijf en co-working/hybride/remote werken en stimuleert ontmoeting tussen buurtbewoners en studenten (gebruikers van het gebied). Daarbij functioneert het concept als huiskamer van Hogeschool Zuyd als studie- en werkomgeving. Dit werkt versterkend voor de campusfunctie van de voorgenomen ontwikkeling. De ruimte is gelegen in industrieel erfgoed waar het rauwe karakter van voorheen deels zichtbaar blijft, en welke een verbinding heeft richting de Maas. Er wordt ingezet op een betaalbare en gezonde kaart voor studenten en buurtbewoners, met openingstijden tot 23.00 uur.

De voorgestelde horecafunctie wordt positief beoordeeld. De Kantine van Zuyd fungeert als een dynamische verblijfs- en studieruimte die de onderwijsfunctie van Zuyd versterkt en integreert met horeca en co-workingspaces. De functie is primair gericht op de dag en avond. Voorlopige inschatting op basis van het omgevingsplan, voormalig bestemmingsplan centrum: horeca categorie 2 (overwegend gericht op eten).

4. Ambachtelijke microbrouwerij met proeflokaal

Het concept zet in op lokale bierproductie waarbij het brouwproces, vakmanschap (experience) en educatie centraal staan. De primaire functie is het productieproces van bier en geen (regulier) biercafé. Ambachtelijke brouwkwaliteit en de zichtbaarheid van het productieproces vormen de hoofdfunctie, waarbij het proeven van bier een afgeleide/ondersteunende functie is. De locatie ligt aan de kade waar voorheen landbouwproducten vanuit schepen werden aangevoerd. Het zicht op de 'oude' industriële kranen zorgt voor een bijzondere setting. Het concept richt zich op studenten en *city explorers* op zoek naar avontuur.

De voorgestelde horecafunctie wordt positief beoordeeld.

Voorlopige inschatting op basis van het omgevingsplan, voormalig bestemmingsplan centrum: horeca categorie 3 (overwegend gericht op drinken).

5. Groentegedreven restaurant (plant-forward, seizoensgericht)

Het betreft een eigentijds horecaconcept waar de nieuwe eetcultuur voor groenten en seizoensproducten een hoofdrol spelen. Het concept richt zich op seizoensproducten, plantaardig koken en lokale herkomst van ingrediënten. Er wordt een natuurlijk interieur vormgegeven dat tijdloos en sereen en dat aansluit bij het unieke plantaardige karakter van het restaurant. Ook ligt het restaurant in het hart van het nieuw te ontwikkelen gebied. Het concept is gericht op bewoners en young professionals die gezond en duurzaam willen lunchen en dineren.



De voorgestelde horecafunctie wordt positief beoordeeld. Een dergelijk natuurlijk concept geheel gefocust op plantaardige gerechten in een bijpassend interieur komt weinig voor in Maastricht en vormt daarmee een onderscheidende toevoeging aan het horecalandschap. Voorlopige inschatting op basis van het omgevingsplan, voormalig bestemmingsplan centrum: horeca categorie 2 (overwegend gericht op eten).

3.1.12. Cultuur

Cultuur is een van de dragende pijlers binnen de gebiedsontwikkeling van deze aanvraag. Dat is ook passend bij de aanwijzing van het Sphinxkwartier als culturele hotspot en de historische betekenis van het Landbouwbelang als vrijplaats en makersplek. De plannen erkennen cultuur als pijler,

Er is in Maastricht een structureel tekort aan betaalbare ateliers, repetitieruimtes en plekken voor jongerencultuur en experiment; The M kan hierin een belangrijke rol vervullen. De strategische ligging van The M tussen de Timmerfabriek, Lumière, Muziekgieterij, Bureau Europa, de Griend, Het Werkgebouw en de binnenstad biedt grote kansen om het cultureel netwerk te versterken. De ligging aan de Maas en de publieke passage maken het mogelijk cultuur zichtbaar te maken in de openbare ruimte, bijvoorbeeld via lichtkunst, street art of kleinschalige buitenprogrammering. De aanwezigheid van Zuyd Hogeschool in het gebouw creëert bovendien natuurlijke kansen voor samenwerking met studenten en jonge makers, een doelgroep waarvoor de stad momenteel te weinig laagdrempelige en experimentele plekken biedt. Dit sluit aan bij de beleidsambitie om jongeren en studenten sterker aan Maastricht te binden. Bovendien is er behoefte aan meer cultureel aanbod dat aansluit bij de doelgroep jeugd en jongeren.

De beschikbare oppervlakte (circa 1.005 m²) is toereikend voor een functionele invulling inclusief ondersteunende voorzieningen. Bij de verdere uitwerking worden bouwkundige en installatietechnische maatregelen getroffen om hinder, met name geluid, te voorkomen. De situering van de functie, los van de woontorens, draagt hieraan bij. De culturele invulling sluit aan bij en vormt een aanvulling op het bestaande culturele aanbod in de omgeving.

Met voorliggende aanvraag kan worden ingestemd conform de volgende kaders:

Op deze locatie zijn activiteiten toegestaan op het gebied van:

- Podiumkunsten (zoals theater, muziek, dans en live-performances)
- Beeldende kunsten (zoals schilderkunst, sculptuur, grafiek, fotografie, mixed media)
- Jongerencultuur (zoals straatsport en -cultuur, hiphop/breakdance, DJ-cultuur, spoken word)

Voor de bovengenoemde activiteiten zijn de volgende ruimten toegestaan:

- Presentatieruimtes (ruimten voor uitvoeringen, optredens, lezingen of publieke presentaties)
- Educatieruimtes (ruimten voor workshops, trainingen, lessen en educatieve programma's)
- Repetitieruimtes (ruimten voor oefenen, instuderen en voorbereiden van uitvoeringen)
- Tentoonstellingsruimtes (ruimten voor het tonen van kunst, installaties of exposities)
- Ateliers (werkruimten voor beeldend kunstenaars en creatieve makers)
- Werkplaatsen (ruimten voor technische of ambachtelijke productie zoals hout, metaal, fashion, decorbouw, 3D-print, audio-productie)



- Studio's (*ruimten voor audio-, video-, dans- of mediaproductie; ook geschikt voor repetitie of opname*)

Ondersteunende functies (uitsluitend ondergeschikt):

De hoofdfunctie (cultuur) is altijd het primaire bezoekmotief. De volgende ondersteunende functies (uitsluitend ondergeschikt, binnen de voor cultuur aangewezen 1005 m², en niet door derden te exploiteren) zijn daarnaast toegestaan :

- Kantoren (*ruimten voor administratie en organisatie van de culturele activiteiten*)
 - Max. 50 m², uitsluitend ondersteunend aan de aanwezige culturele functies.
- Detailhandel (*verkoop van producten die direct samenhangen met de culturele activiteiten*)
 - Max. 50 m², voor ter plaatse vervaardigde producten
- Para-commerciële horeca (*kleinschalige horeca uitsluitend voor bezoekers van de culturele activiteiten, conform horecabeleid*)
 - Maximaal 50 m² van de culturele ruimte.
 - Openingstijden horeca zijn beperkt tot: max. 2 uur vóór aanvang van een activiteit en max. 2 uur ná beëindiging van de activiteit.
 - Geen verhuur of gebruik door derden voor feesten en partijen.
 - Vrij toegankelijke sanitaire ruimte.
 - Geen terras

De culturele invulling moet aansluiten op de behoeften die in het veld breed worden gesignaleerd, waaronder:

- structurele behoefte aan repetitieruimtes, dansstudio's, ateliers en makersplekken,
- ruimte voor jongerencultuur, experiment en nieuwe kunstvormen,
- plekken waar presentatie, productie en ontmoeting samenkomen,
- betaalbare en toegankelijke ruimtes voor makers en instellingen.

3.1.13. Verkeer en parkeren

Vanuit mobiliteit kan onder voorwaarden medewerking worden verleend aan dit plan. Voor de voorschriften en aanbevelingen wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en 5 van dit besluit. In het vervolgtraject vindt nog afstemming plaats over de inrichting van de buitenruimte.

3.1.14. Geluid en milieuzonering

Wegverkeerslawaaï

De locatie ligt binnen het geluidaanbachtgebied van de Maasboulevard. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting maximaal 62 dB bedraagt. Daarmee wordt op alle geluidgevoelige gevels binnen het projectgebied voldaan aan de wettelijke grenswaarde van 70 dB. Op enkele gevels wordt de standaardwaarde overschreden, maar deze blijven binnen bestuurlijk aanvaardbare waarden (zie bijlagenr. 15c).



Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen dienen op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving maatregelen te worden getroffen ter bescherming tegen geluid van buiten. Hierbij dient de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied tenminste te voldoen aan het verschil tussen het bepaalde gezamenlijke geluid, bedoeld in bijlage I bij het Besluit kwaliteit leefomgeving, en 33 dB.

Aanvullend op het bovenstaande worden aanvullende maatregelen getroffen waaronder geluidafschermende en geluidreducerende balkonvoorzieningen, een geluidluwe situering van gevoelige ruimten waar mogelijk, geluidafschermende voorzieningen bij hoofdslaapkamers indien de hoofdslaapkamer niet grenst aan een balkonzevel en mechanische ventilatiesystemen zodat gevelopeningen (bijvoorbeeld toevoerroosters) niet aan de orde zijn.

Onder voorwaarde dat deze maatregelen worden gerealiseerd en geborgd, is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Industrielawaai (Sappi)

Het industrielawaai afkomstig van Sappi Maastricht B.V. is onderzocht. Hieruit blijkt dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd, mits de voor verkeerslawaai vergelijkbare geluidbeperkende maatregelen worden toegepast (zie bijlagenr. 16c).

Met deze maatregelen wordt tevens geborgd dat de bedrijfsvoering van Sappi niet wordt beperkt. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Scheepvaartverkeer

Voor het geluid van doorgaand scheepvaartverkeer geldt dat de berekende geluidbelasting ruim onder de geldende richtwaarden blijft en als aanvaardbaar wordt beschouwd (zie bijlagenr. 14a).

Ten aanzien van de ligplaats geldt dat de geluidbelasting hoger is dan de richtwaarde. In dat kader geldt dat:

- primair bronmaatregelen (zoals walstroom of verplaatsing) worden onderzocht;
- indien deze niet mogelijk zijn, geluidbeperkende maatregelen aan de bebouwing worden getroffen, vergelijkbaar met de geluidbeperkende maatregelen voor de overige geluidbronnen.

Onder deze voorwaarden is ook voor dit aspect sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

De gecumuleerde geluidbelasting varieert van matig tot redelijk. Door toepassing van de voorgestelde maatregelen wordt een aanvaardbaar niveau bereikt, passend bij een stedelijke centrumlocatie (zie bijlagenr. 17c).

Het gezamenlijk geluid vormt het uitgangspunt voor de dimensionering van de gevelwering, waarmee wordt gewaarborgd dat voldaan wordt aan de wettelijke binnennorm van 33 dB. Daarmee wordt gewaarborgd dat wordt voldaan aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

**Milieuzonering (extern)**

Bestaande bedrijven in de omgeving worden niet in hun bedrijfsvoering beperkt. Op basis van de actuele vergunning van Sappi is geconcludeerd dat trillingen, laagfrequent geluid, stof en geur binnen aanvaardbare niveaus blijven (zie bijlagenr. 19d).

De ontwikkeling is daarmee inpasbaar binnen de bestaande milieusituatie.

Milieuzonering (intern)

Binnen het plan worden mogelijke hinderbronnen ondervangen door maatregelen, waaronder:

- afscherming van balkons en geluidwerende gevels (horecaterrassen);
- overdag laden en lossen;
- geluidbeperkende maatregelen bij installaties.

Hiermee wordt geluidhinder binnen het projectgebied voorkomen (zie bijlagenr. 19d).

Eindconclusie

Geconcludeerd wordt dat, met inachtneming van de genoemde maatregelen en onder de voorwaarde dat deze worden geborgd in de omgevingsvergunning, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij de geluidgevoelige functies binnen het projectgebied en voldoende zekerheid wordt geboden dat de bedrijfsvoering van omliggende bestaande bedrijven, zoals Sappi, niet wordt geschaad.

De toekomstige bewoners/kopers zullen bovendien vooraf worden geïnformeerd over de geluidssituatie ter plaatse, waarbij duidelijk wordt uitgelegd welke geluidbeperkende en installatietechnische maatregelen aan de woning zijn getroffen en hoe de ruimten/installaties bij voorkeur worden gebruikt. In de verkoopaktes zal bovendien een kettingbeding worden opgenomen opdat ook de eventuele volgende kopers van dezelfde informatie worden voorzien. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en vormt het aspect geluid en milieuzonering geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.1.15. Bezoning en schaduw, wind- en lichthinder*Windhinder*

Uit het verkennend windonderzoek d.d. 13 maart 2025 (bijlagenr. 10) blijkt dat het aspect windhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Op maaiveld is sprake van een overwegend acceptabel windklimaat, met slechts beperkt voorkomende zones met een matig klimaat. In het ontwerp is reeds rekening gehouden met mitigerende maatregelen, waaronder een windscherm ter plaatse van het horecaterras. Een nadere detailstudie (inclusief vegetatie) wordt uitgevoerd, op basis waarvan zo nodig aanvullende maatregelen worden getroffen. Dit onderzoek wordt als voorschrift aan deze vergunning verbonden. Het aspect windhinder wordt in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aanvaardbaar geacht.

Bezoning en schaduw

Uit de bezonningsstudie d.d. 1 april 2025 (bijlagenr. 11) blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot een afname van bezonning of daglichttoetreding bij omliggende bebouwing. De schaduwwerking heeft geen nadelige gevolgen voor bestaande woningen en draagt bij aan het beperken van hittestress. In



combinatie met de afname van verhard oppervlak is sprake van een positief effect op klimaatadaptatie. Het aspect wordt aanvaardbaar geacht.

Lichthinder

Het aspect lichthinder is beoordeeld in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De verlichting van de openbare ruimte is afgestemd met het bevoegd gezag en beperkt strooilicht, onder meer richting de Maas in verband met aanwezige fauna. Door de situering van de parkeergarage-inrit wordt lichthinder als gevolg van voertuigverlichting voorkomen. Het aspect wordt aanvaardbaar geacht.

Conclusie

De aspecten windhinder, bezonning en lichthinder vormen geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

3.1.16. Luchtkwaliteit

Door de omvang van het bouwplan kan worden vastgesteld dat de effecten van het bouwplan naar verwachting een niet in betekenende mate negatief effect heeft op de luchtkwaliteit ter plaatse.

Om inzicht te geven in de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) benaderd. Hieruit blijkt dat op alle meetpunten (Monitoringsronde 2026) in de omgeving de concentraties NO₂ en PM₁₀ < 35 µg/m³ en de PM_{2,5} < 20 µg/m³ is, waarmee wordt voldaan de grenswaarden uit het Bkl.

Het plan ligt gedeeltelijk binnen een luchtaandachtsgebied (wegen > 10.000 mvt/etm), maar omdat er geen hooggevoelige groepen binnen het plan langdurig verblijven heeft dit geen invloed op het plan.

3.1.17. Externe veiligheid

Conform bijlage VI van het Bkl wordt het project 'Landbouwbelang' met de verschillende functies aangemerkt als een kwetsbaar gebouw.

Het projectgebied is niet gelegen binnen een PR-contouren, danwel aandachtsgebieden van risicobronnen met uitzondering van het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de Basisnetroute 'de Maas'. De overige risicobronnen, waarvan de aandachtsgebieden niet tot het projectgebied reiken, vormen daarmee geen belemmering voor het projectgebied.

Door de ligging binnen een aandachtsgebied moet bij de ontwikkeling van het plan en de inrichting van het gebied rekening worden gehouden met de **mogelijkheid** van een calamiteit ter plaatse van de bron van gevaarlijke stoffen.

Het bevoegd gezag moet het eventuele risico beoordelen en 'verantwoorden' of dit aanvaardbaar is. Bij deze verantwoording worden de volgende aandachtspunten betrokken:

- Bronmaatregelen
- Zelfredzaamheid van aanwezigen



DATUM

ntb

- Bereikbaarheid voor hulpdiensten
- Bestrijdbaarheid van brand (bluswatervoorzieningen ed)
- Bluswatervoorzieningen
- Risicocommunicatie

Doel verantwoording: Onderbouwen dat de locatie veilig genoeg is en blijft voor de functies die zijn voorzien.

Advies veiligheidsregio: In overleg met de Veiligheidsregio is deze verantwoording opgesteld. Het advies en het bijbehorende rapport zijn als bijlagen bij dit besluit gevoegd.

Onderbouwing rapport van WSP, SLM024740-NOT-005-v7 (bijlage 18d).

Risicobronnen en aandachtsgebieden (Bkl)

Risicobron: Basisnetroute water 'de Maas'.

Aandachtsgebieden: Het project ligt binnen het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de Basisnetroute 'de Maas'.

Plaatsgebonden Risico (PR): Er ligt geen PR 10^{-6} contour over het plangebied.

Toename Risico en Effecten (Motivering)

Effecten: Het plangebied bevindt zich binnen brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied van de Maas. Als gevolg van deze risicobron is er bij een calamiteit kans op een hittestralings-, overdruk- en toxische scenario.

Personendichtheid: De ontwikkeling van het Landbouwbelang in deze omgeving zal leiden tot een toename van circa 1.498 personen in de dagperiode en ca. 788 personen in de nachtperiode¹. In de toekomstige situatie bedraagt de bevolkingsdichtheid daarmee circa 79 personen/ha in de dagperiode en 55 personen/ha in de nachtperiode, waarmee de personendichtheid nog steeds ruim lager blijft dan 1.500 pers/ha (bebouwing aan beide zijden van de Maas). Verder onderzoek van het groepsrisico wordt op basis hiervan niet noodzakelijk geacht. Oriëntatiewaarde wordt niet overschreden.

Conclusie: Er is sprake van een risico, waarvoor verantwoording nodig is.

Maatregelen en Afweging (Risicoreductie)

Alternatieven: Alternatieve locaties zijn niet overwogen. Het aantal beschikbare locaties voor woningbouw in Maastricht is beperkt. Op de beoogde plek is de wens juist deze mix van / het geheel aan functies in samenhang te realiseren, omdat juist die samenhang zorgt voor de gewenste stedelijkheid, dynamiek een aantrekkende werking.

PAGINA

33 van 55



Met name de stedelijke functies (hoger onderwijs, horeca, sport, cultuur en sport, maar ook de combinatie met wonen voorzien in de gewenste dynamiek. Daarnaast gaat het vooral ook om het duurzaam en toekomstbestendig huisvesten van de faculteiten van ZUYD.

Als zodanig is er voor de beoogde functies, vanwege de omgang, de specifieke ligging en het gevraagde samenspel, ook geen alternatief beschikbaar.

Bronmaatregelen: Nvt

Ruimtelijke maatregelen: De Veiligheidsregio geeft aan dat overwogen kan worden om een drijvende afscherming op het water te plaatsen ter hoogte van de ontwikkeling, zodat brandende vloeistoffen op afstand worden gehouden. Zover bekend is het aanbrengen van zon voorziening niet toegestaan door RWS én tevens niet wenselijk vanwege de aanwezige ligplaats. Deze maatregel wordt daarom niet haalbaar geacht.

Bouwkundige maatregelen (reductie effecten):

- Alle functies binnen het project Landbouwbelang zullen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dat handmatig kan worden uitgeschakeld, waarmee invulling wordt gegeven aan art. 4.124 lid 4 Bbl.
- T.a.v. de ventilatievoorzieningen wordt door de Veiligheidsregio aanvullend geadviseerd om de aanzuigopeningen, voor zover mogelijk, niet te voorzien aan de zijde van de risicobron, zijnde de oostgevel en de objecten uit te voeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd.

Rampenbestrijding en Zelfredzaamheid (Veiligheidsregio)

Zelfredzaamheid:

Bij de inrichting van een gebouw en het omliggende gebied moet binnen het aandachtsgebied van een bron van gevaarlijke stoffen rekening worden gehouden met onder meer zelfredzaamheid. Dit is het vermogen van mensen om zich in veiligheid te brengen in een gebied waar een ramp of zwaar ongeval optreedt zonder hulp van hulpdiensten. Het zelfredzame vermogen van personen in de buurt van een risicovolle bron is een belangrijke voorwaarde om grote effecten bij een incident te voorkomen.

Er moet voldoende schuilmogelijkheden in de omgeving; voldoende opvangruimte voor buiten aanwezige personen zijn in geval van een toxisch incident. De functies in de plint zijn openbaar toegankelijk. Personen die buiten aanwezig zijn, kunnen terecht in de verschillende horecagelegenheden (1.077 m² BVO), de hogeschool (1.710 m² BVO op b.g.), de sportschool (387 m² BVO) en de cultuurfunctie (1.005 m² BVO).

De Veiligheidsregio adviseert om het gebouw, waar mogelijk, uit te voeren met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd. Bij de studenten-/jongerenwoningen in het bestaande Landbouwbelang uit 1939 is dat niet mogelijk. Dit gebouw is als gemeentelijke monument aangewezen. De wens vanuit erfgoed om zoveel mogelijk bestaande raamopeningen en de bestaande vloeren te handhaven resulteert in lagere verdiepingshoogten voor de



DATUM

ntb

studenten/jongerenwoningen dan de nieuwbouweis uit het Bbl. Een centraal ventilatiesysteem zou ervoor zorgen dat de netto hoogte nog verder beperkt wordt. Bovendien zou een leidingtraject voor een centraal systeem doorheen het bestaande gebouw afbreuk doen aan de monumentale uitstraling. Verder is de individueel regelbaarheid van de studentenkamers een wens van de afnemer. Zodoende is de afweging gemaakt om voor individueel, weliswaar mechanisch ventilatiesysteem te gaan per kamer. In geval van calamiteit zal worden opgeroepen om ramen en deuren te sluiten en het ventilatiesysteem uit te schakelen. Dit is voor elke individuele kamer mogelijk.

De Veiligheidsregio adviseert om de ventilatieopeningen (aanzuiging), voor zover mogelijk, niet aan de zijde van de risicobronnen te situeren. Dit advies wordt gevolgd, behalve voor een deel van de studenten- /jongerenwoningen. De studenten-/jongerenwoningen krijgen per woning een eigen toevoer en afvoer in de gevel. Door de voornamelijk éézijdige oriëntatie is het voor ca. 10 % van deze studenten-/jongerenwoningen niet mogelijk om een ventilatievoorziening aan de noord-, west- of zuidgevel te plaatsen.

Wanneer het gebouw gaat branden zal het gebouw ontvlucht moeten worden. De vluchtwegen dienen bij voorkeur van de bron af gesitueerd moeten worden. De vluchtwegen zijn in dit specifieke geval zover mogelijk van de risicobron af gelegen. Verder moet de mogelijkheid gefaciliteerd worden om nog verder van het gebouw af te kunnen vluchten. Dit wordt door veiligheidsregio mede beoordeeld bij de technische vergunning.

Bereikbaarheid:

Bij de inrichting van de buitenruimte is voldoende ruimte gereserveerd voor hulpdiensten (zie 'themakaart hulpdiensten' op p. 22 van bijlage 8a bij de aanvraag '2025-09-29 LBB-inrichtingsplan buitenruimte'). De inrichting van de buitenruimte wordt verder concreet uitgewerkt in afstemming met de gemeente.

Bestrijdbaarheid:

De Veiligheidsregio geeft aan dat overwogen kan worden om een drijvende afscherming op het water te plaatsen ter hoogte van de ontwikkeling, zodat brandende vloeistoffen op afstand worden gehouden. Zover bekend is het aanbrengen van zo een voorziening niet toegestaan door RWS én tevens niet wenselijk vanwege de aanwezige ligplaats. Deze maatregel wordt daarom niet haalbaar geacht.

Overige eisen t.a.v. bestrijdbaarheid, zoals voldoende bluswatervoorzieningen, zijn harde eisen bij de technische bouwactiviteit die conform zullen worden ingevuld.

Bluswatervoorzieningen

Voor de bluswatervoorziening gelden wettelijke afstanden en capaciteiten:

- De benodigde verharding van de openbare weg naar de bluswaterwinplaats en de opstelplaats voor het brandweervoertuig is geschikt voor een asbelasting van 11,5 ton en, afhankelijk van het

PAGINA

35 van 55



DATUM

ntb

soort voertuig dat gebruikt wordt, een totaalgewicht van 15 tot 30 ton (dit kan per regio verschillen).

- De vrije opstelplaats voor het brandweervoertuig heeft een afmeting van minimaal 10 x 4,50 meter en een vrije hoogte van 4,20 meter.
- Als een specifieke vulplaats wordt gemarkeerd, dient dit te gebeuren door middel van een aanwijsbord met de tekst “NIET PARKEREN, Brandweer vulpunt”, met eventueel het unieke nummer van dit vulpunt.

Overige eisen t.a.v. bestrijdbaarheid, zoals voldoende bluswatervoorzieningen, zijn harde eisen bij de technische bouwactiviteit die conform zullen worden ingevuld.

PAGINA

36 van 55



Risicocommunicatie

Mensen zijn vaak niet op de hoogte van de mogelijke gevaren betreffende externe veiligheid. Door risico-communicatie kunnen de aanwezigen hiervan op de hoogte worden gebracht.

- De gebruikers van het gebouw dienen bewust te worden gemaakt van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten of juist vluchten;
- De gebruikers dient een bedrijfsnoodplan en BHV-organisatie in te richten en te oefenen met de betreffende scenario's. In het bedrijfsnoodplan en voor de BHV ook het scenario hittestraling/overdruk opnemen.
- Via de koop- of huurovereenkomst dient de koper of huurder gewezen te worden op de aanwezige risico's.
- Waarschuwen van de aanwezige personen in het effectgebied kan via de wasalarmering of NL-Alert. Nagaan of de locatie valt binnen de dekking van een waspaal (waarschuwingalarmsysteem paal).

Bovenstaande organisatorische maatregelen zijn altijd uitvoerbaar en worden opgenomen onder de voorschriften in hoofdstuk 4 van deze omgevingsvergunning.

Conclusie (Verantwoording)

Vorenstaande is opgesteld in het licht van de Nederlandse wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Deze wet- en regelgeving is erop gericht dat dusdanige voorzorgsmaatregelen getroffen worden dat de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Er zal dus altijd een te accepteren restrisico bestaan.

Op basis van bovenstaande overwegingen in combinatie met de maatregelen in de voorwaarden zoals genoemd in hoofdstuk 4 acht het bevoegd gezag het groepsrisico aanvaardbaar en accepteert het restrisico.

3.1.18. Groen Natuur en Landschap

Gebiedsbescherming

In het kader van de BOPA-aanvraag is beoordeeld of sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (ETFAL), waarbij ook het belang van natuur is meegewogen. Er liggen geen Natura 2000-gebieden in de directe omgeving, maar vanwege mogelijke effecten op grotere afstand is stikstofdepositie onderzocht.

Uit het onderzoek blijkt dat de gebruiksfase van het project geen toename van stikstofdepositie veroorzaakt op Natura 2000-gebieden. Significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden als gevolg van de toekomstige gebruiksfase zijn dus op voorhand uit te sluiten.

Voor de sloop- en bouwphase is vastgesteld dat uitvoering binnen toelaatbare emissiegrenzen technisch haalbaar is, mits het bouwproces hierop wordt ingericht. Uitgangspunt daarbij is dat maximaal een zeer beperkte depositietoename optreedt. In geval van een zeer beperkte, tijdelijke toename van de stikstofdepositie dient in de voorbereiding van de uitvoering een ecooloog te worden



betrokken om deze toename ecologisch te beoordelen. Zolang deze toename echter beperkt blijft (bij voorkeur tot maximaal 0,01 mol/ha/jr), wordt er, mede op basis van jurisprudentie, vanuit gegaan dat significante gevolgen voor Natura 2000-gebieden nog steeds op voorhand kunnen worden uitgesloten.

Geconcludeerd wordt dat geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig is en dat het aspect stikstofdepositie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.

Soortenbescherming

Door Ecolybrum zijn ecologische onderzoeken uitgevoerd (vleermuisonderzoek en quickscan, bijlagenr. 12a resp. 12b). Voor het noordelijk deel van het projectgebied geldt dat geen beschermde natuurwaarden aanwezig of te verwachten zijn en dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. Voor het zuidelijk deel zijn wel beschermde soorten (vleermuizen en huiswaluw) aanwezig of te verwachten; hiervoor is aanvullend onderzoek uitgevoerd.

Uit dit nader onderzoek blijkt dat vleermuizen gebruikmaken van de bestaande bebouwing. Voor de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden zijn daarom mitigerende maatregelen noodzakelijk en is een omgevingsvergunning voor een Flora & Fauna-activiteit vereist en inmiddels verleend (bijlagenr. 13a). Er zal gewerkt worden conform een bij deze vergunning behorend activiteitenplan (bijlagenr. 12) waarbij mitigerende maatregelen bestaan onder meer bestaan uit tijdelijke verblijfplaatsen (kasten) gedurende de uitvoering en structurele inpassing van geschikte verblijfplaatsen in de nieuwbouw (onder meer door open spouwconstructies in het metselwerk).

Daarnaast wordt rekening gehouden met de functie van de Maas als vliegroute en foerageergebied voor vleermuizen. In de verdere uitwerking van de buitenruimte (waarin ook verlichting een rol speelt) wordt dit aspect meegenomen.

3.1.19. Archeologie

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden en moet in geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden die volgens de Omgevingsvisie in aanmerking komen, een nader onderzoek plaatsvinden naar archeologische waarden. Als het niet mogelijk is de archeologische waarden te behouden en het bodemarchief verstoord raakt, moet de veroorzaker de kosten voor zijn rekening nemen die nodig zijn om de archeologische informatie die in de bodem ligt opgeslagen, veilig te stellen, de resultaten uit te werken en in een eindrapportage te presenteren.

Het plangebied ligt binnen archeologische beleidszone A. Dit houdt in dat alle werkzaamheden die de bodem 40 cm of dieper verstoren, in beginsel onderzoeksplichtig zijn.

Het voorliggende plan overschrijdt deze ondergrens; archeologisch onderzoek voorafgaand aan de werkzaamheden is daarom noodzakelijk.

Dit onderzoek zal in eerste instantie de vorm hebben van een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Het Programma van Eisen (dd. 22-1-2025) waaraan het onderzoek moet voldoen, is inmiddels opgesteld en aan de initiatiefnemer toegestuurd.



Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal door het bevoegd gezag (in deze Burgemeester en wethouders van Maastricht, namens deze de archeologen van Team Cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit (CERK)) worden beoordeeld of vervolgonderzoek nodig is. Dit kan de vorm hebben van een uitbreiding van het proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving, een archeologische begeleiding van de werkzaamheden of een combinatie van deze onderzoeksvormen. Dit zal worden vastgesteld in een selectiebesluit. De bodemverstorende werkzaamheden kunnen enkel van start gaan wanneer het plan wordt vrijgesteld van verder onderzoek in het selectiebesluit.

3.1.20. Bodem

De aangeleverde bodemonderzoeken (bijlagenrs. 26, 26a en 26b) zijn voor deze fase van de planvorming akkoord en voldoende. In het kader van de toekomstige aanvraag voor de ruimtelijke bouwactiviteit moet verder bodemonderzoek plaatsvinden.

3.1.21. Water

Waterveiligheid en wateroverlast

De aspecten waterveiligheid en wateroverlast maken ook onderdeel uit van de afweging in het kader van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de beoordeling van de wateraspecten blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen belemmering vormt voor een eventuele toekomstige waterkering in het kader van het project Zuidelijk Maasdal. Indien op termijn wordt besloten tot realisatie van een waterkering binnen het projectgebied, blijft dit zowel technisch als ruimtelijk uitvoerbaar.

De ontwikkeling is gelegen buiten het rivierbed van de Maas en tussen de dijktrajecten 93-1 en 94-1. Gelet op de ligging en het maaiveldniveau van het plangebied vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de waterveiligheid. Tevens is geen sprake van een directe waterveiligheidsopgave voor de bovengrondse bebouwing.

De entree van de ondergrondse parkeergarage bevindt zich echter op een aanzienlijk lager niveau. Hierdoor bestaat bij hoge waterstanden van de Maas het risico dat water de parkeergarage instroomt. Om dit risico te beperken, wordt een vergunningvoorschrift opgenomen dat voorziet in een adequate waterkerende voorziening ter plaatse van de toegang tot de parkeergarage. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een coupure of een afsluitbare deur bij de ingang van de parkeergarage. Hiermee wordt voldoende geborgd dat wateroverlast als gevolg van hoogwater kan worden voorkomen.

Daarnaast wordt het van belang geacht dat bij de verdere uitwerking van eventuele aanpassingen in de buitenruimte aandacht wordt besteed aan klimaatadaptatie en waterveiligheid. De ontwikkelaar en de gemeente zullen hierbij gezamenlijk optrekken en onderzoeken welke aanvullende maatregelen mogelijk en wenselijk zijn om de gevolgen van hoogwater zoveel mogelijk te beperken en de waterrobuustheid van het gebied verder te versterken.



DATUM

ntb

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling, met inachtneming van het vergunningvoorschrift en de gezamenlijke verdere uitwerking van mogelijke maatregelen in de openbare ruimte, vanuit het aspect waterveiligheid aanvaardbaar is.

Hemelwater en waterhuishouding

Ten aanzien van hemelwater wordt voldaan aan de gemeentelijke eisen uit de Verordening hemel- en grondwater Maastricht 2022. De benodigde waterbergingsopgave van circa 570 m³ wordt binnen het projectgebied gerealiseerd, voornamelijk door de toepassing van groene daken in combinatie met een gereguleerde afvoer naar de Maas.

Voor het deel van het hemelwater dat binnen het projectgebied neerkomt en wordt geloosd op de Maas is geen vergunning of melding van Rijkswaterstaat vereist. Dit kan mogelijk wel gelden voor de uitstroomvoorziening. Er bestaat echter geen aanleiding om aan te nemen dat een eventuele vergunningplicht de uitvoerbaarheid van de voorliggende aanvraag in de weg staat.

De nadere uitwerking en borging van de waterhuishoudkundige maatregelen vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Daarbij zal tevens afstemming plaatsvinden met Stadsbeheer over de inrichting en aansluiting van het DWA-systeem.

Conclusie

Gelet op het voorgaande en hetgeen is opgenomen in de bij de aanvraag behorende stukken, zijn de waterbelangen zorgvuldig meegewogen en doet het plan geen afbreuk aan een veilige en duurzame inrichting van de fysieke leefomgeving. Hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.22. Duurzaamheid

Voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang is een aansluiting op het elektriciteitsnet noodzakelijk. In de regio Maastricht is sprake van netcongestie, waardoor de beschikbaarheid van transportcapaciteit afhankelijk is van de netbeheerder. Dit kan gevolgen hebben voor de fasering en het moment van realisatie van (delen van) het project.

Aanvrager heeft zorgvuldig diverse manieren onderzocht om de ontwikkeling van energie te voorzien. Daarbij is gekozen voor gemeenschappelijke lucht-waterwarmtepompen met een flexibel ontwerp, dat in een later stadium kan worden overgeschakeld naar restwarmte van het naastgelegen bedrijf Sappi. Gelet op de aard en omvang van het project is aannemelijk dat op termijn in de benodigde elektriciteitsvoorziening kan worden voorzien, al dan niet gefaseerd of met tijdelijke oplossingen. Er doen zich geen omstandigheden voor op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling niet zal kunnen worden gerealiseerd.

Conclusie (ETFAL):

Het aspect elektriciteitsvoorziening, inclusief de gevolgen van netcongestie, is betrokken bij de

PAGINA



DATUM

ntb

beoordeling en leidt niet tot het oordeel dat de ontwikkeling planologisch onaanvaardbaar is. Op dit onderdeel is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

3.1.23. Gezondheid

Het aspect gezondheid maakt onderdeel uit van de nadere afweging in het kader van ETFAL. In dit kader heeft ook vooroverleg/afstemming plaatsgevonden met de GGD.

Ten aanzien van het project kan concreet aangegeven worden dat het projectgebied groener wordt ingericht: er komen daktuinen, groene entrees en een vergroende kade. De woontorens leveren in de zomer schaduw. Dit vermindert de kans op hittestress in deze stedelijke omgeving. De nieuwe situatie nodigt daarnaast uit tot beweging en ontmoeting: er komen publieke routes rondom, door en op het gebouw. Deze verbinden de locatie met het Sphinxkwartier en het Frontenpark. De vele voorzieningen in en om het projectgebied zijn te voet of met de fiets bereikbaar. De voorziene sportfunctie combineert sport met gezondheid, in de vorm van voorlichting over gezonde voeding en leefstijl.

Concluderend kan aangegeven worden dat de aard en omvang van de ontwikkeling niet zorgt voor een negatief effect op de gezondheid van omwonenden.

3.1.24. Privaatrechtelijke aspecten

Niet is gebleken dat sprake is van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die aan de uitvoering van de aanvraag in de weg staan.



3.2. Het wijzigen, herstellen of slopen van een beschermd monument

Gemeentelijk monument

De aanvraag gaat over het verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument als in de Erfgoedverordening, of over het herstellen of (laten) gebruiken van zulk monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht. Dit is geregeld in artikel 3, lid 2, onder a en b van de Erfgoedverordening en het Omgevingsplan gemeente Maastricht.

Toetsing

Volgens artikel 3, lid 3 van de Erfgoedverordening kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als dit niet ingaat tegen het belang van de monumentenzorg en het omgevingsplan, waarbij rekening gehouden wordt met het gebruik van het monument.

Gemeentelijke adviescommissie (Welstands- en monumentencommissie)

Volgens het omgevingsplan is de adviesaanvraag voorgelegd aan de gemeentelijke adviescommissie. De commissie heeft op 16-12-2025 een advies uitgebracht. De commissie staat op vrijwel alle punten positief tegenover het gepresenteerde initiatief, behalve de sloop van de sluiswachterswoning (bouwdeel E). Het behoud van dit gemeentelijk monument wordt door de commissie als essentieel beschouwd. Voor het integrale advies van de commissie wordt verwezen naar paragraaf 3.1.9. van dit besluit.

Ambtelijk advies monumentenzorg:

Met de inpassing van de voorliggende planvorming qua volumestructuren, zijnde het inpassen van drie woontorens, kan binnen het BS / CHA ingestemd worden. Met de functionele herbestemming van bouwdeel A-B tot een combinatie van onderwijs, horeca en studentenwoningen kan ook ingestemd worden. Tegen het slopen van bouwdeel C bestaat geen enkel bezwaar en met de sloop van bouwdelen D1 en F kan gemotiveerd ingestemd worden. Met de sloop van bouwdeel E kan niet ingestemd worden aangezien dit een strijdigheid met de restauratie richtlijnen tot gevolg heeft, de nodige cultuurhistorische waarden verloren gaan én de noodzaak niet onderschreven wordt. Geadviseerd wordt om dit bouwwerk binnen de voorliggende planvorming te integreren waardoor de aanwezigheid van het kanaal naar Luik én opkomst van de industrialisatie in Maastricht in letterlijke zin afleesbaar én verklaarbaar blijft. Voor het volledige advies en motivatie wordt verwezen naar de bijlage 'advies CE Monumenten' d.d. 17 april 2026

Nadere overwegingen ten aanzien van de sloop van bouwdeel E

Zoals uit de overwegingen in onderdeel 3.1.8. van dit besluit blijkt, heeft het college op 23 juni 2026 besloten om af te wijken van het ambtelijk advies en het advies van de welstands- en monumentencommissie en daarmee de sloop van de sluiswachterswoning toe te staan.

Conclusie

Mede gezien het advies van de commissie en het besluit van burgemeester en wethouders, oordelen wij dat de aangevraagde activiteit zich niet verzet tegen het belang van de monumentenzorg en op dit onderdeel kan worden verleend.



4. Voorschriften

4.1 Een omgevingsplanactiviteit: het afwijken van regels in het omgevingsplan

1. Inrichtingsplan

Voor de inrichting van de buitenruimte is een inrichtingsplan opgesteld 'Herontwikkeling Landbouwbelang Ontwerpnotitie inrichtingsplan buitenruimte 29 september 2025'. Dit plan is nog niet definitief. Aanvrager moet dit plan in afstemming met de gemeente nader uitwerken en een akkoord krijgen op het inrichtingsplan van het college. Met integrale oplossingen voor routes, bereikbaarheid, vergroening en verblijf. Speciale aandacht vragen de te vergroenen omgeving, en de openbare toegankelijkheid.

2. Wonen

2.1 Er wordt een woonprogramma gerealiseerd conform de navolgende categorieën en aantallen, en conform de voorschriften die bij de onderscheidenlijke categorieën zijn opgenomen:

1) 22 jongerenwoningen

- Er dient sprake te zijn van verhuur aan jongeren;
- De maximale maandhuur wordt vastgesteld volgens de methodiek en criteria van het woningwaarderingssysteem (WWS) en met een huurprijs beneden de DAEB-grens.
- Deze woningen dienen gedurende een termijn van tenminste 15 jaar na de eerste ingebruikname voor de doelgroep beschikbaar te blijven (instandhoudingstermijn conform Verordening Betaalbare Woningbouw Maastricht 2021).

2) 84 zelfstandige studentenwoningen

- De studentenwoningen moeten voldoen aan de eisen uit de Woonprogrammering studentenhuysvesting 2026-2030 of diens rechtsopvolger;
- De bewoning van de studentenwoningen mag uitsluitend plaatsvinden door studenten zoals omschreven in artikel 7:274d, lid 2 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betekent dat een campuscontract moet kunnen worden overgelegd, dan wel dat op andere wijze wordt aangetoond dat de bewoner ingeschreven staat bij een hogeschool of universiteit. Bij campuscontracten worden promovendi gelijkgesteld aan studenten, mits zij een bewijs van inschrijving kunnen overleggen dan wel een schriftelijk bewijs dat zij een promotieonderzoek aan een universiteit verrichten;
- De woningen voldoen aan de minimale oppervlaktes van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) (minimaal 15m²);
- De huurprijsgrenzen voor zelfstandige wooneenheden voor studenten conform de Woonprogrammering studentenhuysvesting 2026-2030 dienen te worden gehanteerd. Indien op enig moment in de Woonprogrammering studentenhuysvesting 2026-2030 of diens rechtsopvolger een hogere huurprijsgrens voor zelfstandige studentenwoningen wordt



toegestaan dan op het moment van vergunningverlening, dan mag deze hogere huurprijsgrens worden gehanteerd.

3) 34 betaalbare koopwoningen

- Er geldt een maximale verkoopprijs conform de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 of diens rechtsopvolger (prijsspeil 2026: max. € 418.000,- V.O.N.). Indien op enig moment in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 of diens rechtsopvolger een hogere verkoopprijs voor sociale koopwoningen wordt toegestaan dan op het moment van vergunningverlening, dan mag deze hogere verkoopprijs voor deze betaalbare koopwoningen worden gehanteerd.

4) 144 koopwoningen (dure koop)

- 2.2 Van de genoemde aantallen in de categorieën 1-3 mag in beginsel niet worden afgeweken. Het is denkbaar dat vanuit bouwkundige noodzaak, vanwege constructieve- of brandveiligheidseisen of vanwege inpassing van woningen in bestaande monumentale bebouwing enkele woningen meer/minder dan de genoemde aantallen in de betreffende categorieën worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
- Een afwijking van maximaal 10% aantallen in de categorieën 1 t/m 3 acceptabel wordt geacht binnen de kaders van deze omgevingsvergunning;
 - Lagere aantallen in de categorieën 1 t/m 3 niet worden benut ten behoeve van het vergroten van de BVO van de woningen in categorie 4
 - Het aantal van 284 woningen niet mag worden overschreden.

3. Horeca

- 3.1 Ingebruikname van de in de aanvraag opgegeven horeca is uitsluitend toegestaan conform de bij de aanvraag opgegeven concepten op de daarvoor aangewezen locaties (bijlagenr. 4j). Bij het aantoonbaar afwijken van de vergunde concepten dient een nieuwe omgevingsvergunning te worden aangevraagd.
- 3.2 De in de bij de stukken behorende bij de aanvraag genoemde openingstijden van de verschillende horecaconcepten zijn enkel indicatief en kunnen naar inzicht van vergunninghouder worden beperkt of verruimd, mits daarbij wordt voldaan aan alle vigerende wet- en regelgeving, waaronder de Algemene Plaatselijke Verordening Maastricht en de regels over geluid zoals opgenomen in het Omgevingsplan Maastricht.

4. Cultuur

- 4.1 Op de voor 'cultuur' aangewezen locaties in het projectgebied zijn activiteiten toegestaan op het gebied van:
- Podiumkunsten (zoals theater, muziek, dans en live-performances)
 - Beeldende kunsten (zoals schilderkunst, sculptuur, grafiek, fotografie, mixed media)
 - Jongerencultuur (zoals straat sport en -cultuur, hiphop/breakdance, DJ-cultuur, spoken word)



4.2 Ten behoeve van de bovengenoemde activiteiten zijn de volgende ruimten toegestaan:

- Presentatieruimtes (*ruimten voor uitvoeringen, optredens, lezingen of publieke presentaties*)
- Educatieruimtes (*ruimten voor workshops, trainingen, lessen en educatieve programma's*)
- Repetitieruimtes (*ruimten voor oefenen, instuderen en voorbereiden van uitvoeringen*)
- Tentoonstellingsruimtes (*ruimten voor het tonen van kunst, installaties of exposities*)
- Ateliers (*werkruimten voor beeldend kunstenaars en creatieve makers*)
- Werkplaatsen (*ruimten voor technische of ambachtelijke productie zoals hout, metaal, fashion, decorbouw, 3D-print, audio-productie*)
- Studio's (*ruimten voor audio-, video-, dans- of mediaproductie; ook geschikt voor repetitie of opname*)

4.3 De volgende ondersteunende functies (uitsluitend ondergeschikt, binnen de voor cultuur aangewezen 1005 m², en niet door derden te exploiteren) zijn daarnaast toegestaan :

- Kantoren (*ruimten voor administratie en organisatie van de culturele activiteiten*)
 - Max. 50 m², uitsluitend ondersteunend aan de aanwezige culturele functies.
- Detailhandel (*verkoop van producten die direct samenhangen met de culturele activiteiten*)
 - Max. 50 m², voor ter plaatse vervaardigde producten
- Para-commerciële horeca (*kleinschalige horeca uitsluitend voor bezoekers van de culturele activiteiten, conform horecabeleid*)
 - Maximaal 50 m² van de culturele ruimte.
 - Openingstijden horeca zijn beperkt tot: max. 2 uur vóór aanvang van een activiteit en max. 2 uur ná beëindiging van de activiteit.
 - Geen verhuur of gebruik door derden voor feesten en partijen.
 - Vrij toegankelijke sanitaire ruimte.
 - Geen terras

5. Verkeer en parkeren

5.1 De stallingsgarage dient in de nadere planuitwerking te voldoen aan de kwaliteitseisen autoparkeren uit de Nota Parkeernormen Maastricht 2021.

5.2 De fietsenstallingen dienen in de nadere planuitwerking te voldoen aan de kwaliteitseisen fietsparkeren uit de Nota Parkeernormen Maastricht 2021. Let hierbij op dat er ook een ruimte is voor fietsen met afwijkende maten.

5.3 Een campuscontract voor de 84 studentenwoningen dient te worden aangeleverd

5.4 Alle woningen/appartementen krijgen een GROEP status, omdat de parkeerbehoefte voor bewoners op eigen terrein wordt gefaciliteerd. Dit betekent Geen Recht Op Parkeren, waarbij bewoners geen recht hebben op een parkeervergunning. Vergunninghouder is verplicht deze voorwaarde voorafgaand aan ingebruikname expliciet te communiceren aan (toekomstige) bewoners en dit vast te leggen in de koop- en/of huurovereenkomsten.

5.5 De ontsluiting van de locatie, inclusief de voorgestelde linksafer en de route daarnaartoe, heeft geen definitieve status. Omdat het ontwerpproces voor de nieuwe/verlengde Maasboulevard nog



loopt en hierin nog geen definitieve keuzes zijn gemaakt, kan de uiteindelijke ontsluiting afwijken van de huidige schets. De initiatiefnemer dient in het vervolgtraject samen met de gemeente te komen tot een definitief en verkeerskundig aanvaardbaar ontsluitingsplan.

- 5.6 Er dienen op maaiveld 243 fietsparkeerplaatsen te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.

6. Geluid

Wegverkeerslawaaai

- 6.1 Bij de verdere planuitwerking van de woningen en onderwijsfunctie dienen geluidbeperkende maatregelen te worden getroffen, waaronder:
- het toepassen van gesloten balustrades (minimaal 1,2 m) bij balkons en gemeenschappelijke buitenruimten;
 - het toepassen van geluidabsorberende plafondafwerkingen ter plaatse van balkons;
 - het realiseren van extra verticale afscherming (penanten/constructies);
 - het waar mogelijk situeren van (hoofd)slaapkamers aan een geluidluwe gevel;
 - het toepassen van geluidgedempte ventilatie- en/of raamoplossingen bij hoofdslaapkamers die niet grenzen aan een geluidluwe (balkon)gevel;
 - het realiseren van geluidwerende gevelmaatregelen zodat het binnenniveau maximaal 33 dB bedraagt op basis van het gezamenlijk geluid
- Alternatieve maatregelen zijn toegestaan, mits aantoonbaar een gelijkwaardig akoestisch effect wordt bereikt.
 - Vergunninghouder dient toekomstige bewoners te informeren over de geluidssituatie en de werking van maatregelen; dit dient te worden geborgd via een kettingbeding.

Industrielawaai (Sappi)

- 6.2. Dezelfde geluidbeperkende maatregelen als bij wegverkeer (balkonmaatregelen, afscherming en gevelisolatie) dienen te worden toegepast in de nadere planuitwerking.
- 6.3. De gevels dienen zodanig te worden uitgevoerd dat het binnenniveau maximaal 33 dB bedraagt op basis van het gezamenlijk geluid
- 6.4. Vergunninghouder dient toekomstige bewoners te informeren over de geluidssituatie en de werking van maatregelen; dit dient te worden vastgelegd via een kettingbeding.

Scheepvaartverkeer (ligplaats)

- 6.5 Vergunninghouder dient eerst te onderzoeken of bronmaatregelen mogelijk zijn, waaronder:
- het realiseren van walstroom; of
 - Het amoveren van de ligplaats
- Indien bronmaatregelen niet realiseerbaar zijn, dienen:
- geluidwerende gevelmaatregelen te worden getroffen op basis van het gezamenlijke geluid (inclusief ligplaats);
 - aanvullende balkonafscherming (gesloten balustrades en absorberende plafonds) te worden toegepast.



- 6.6 De gevels dienen zodanig te worden uitgevoerd dat het binnenniveau maximaal 33 dB bedraagt op basis van het gezamenlijk geluid.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

- 6.7 De gevels dienen zodanig te worden uitgevoerd dat het binnenniveau maximaal 33 dB bedraagt op basis van het gezamenlijk geluid.
- 6.8 Bij de verdere uitwerking van het ontwerp en de dimensionering van de gevelgeluidwerende maatregelen mag rekening gehouden worden met het optredende gevelstructureffect (o.a. balkonwerking).
- 6.9 Woningen dienen te worden voorzien van een adequaat ventilatiesysteem (bijv. gebalanceerde ventilatie) zodat geluidwering gewaarborgd blijft.

Interne milieuzonering

Horecaterrassen (stemgeluid)

- 6.10 Alle balkons van woningen dienen te worden uitgevoerd met:
- gesloten balustrades (minimaal 1,2 m);
 - geluidabsorberende plafondafwerking;
 - extra brede en diepe penanten als aanvullende verticale afscherming.
- 6.11 Gevels dienen verhoogde geluidwering te hebben, zodat binnennormen worden gehaald.

Laden en lossen

- 6.12 Laden en lossen dient tijdens de dagperiode plaats te vinden.
- 6.13 Het binnenniveau in woningen mag als gevolg van piekgeluiden maximaal de geldende grenswaarde (55 dB(A) in de dagperiode) bedragen.

Installaties (warmtepomp e.d.)

- 6.14 Buiten opgestelde installaties dienen te worden voorzien van:
- geluidafscherming (bijv. schermen/omkastingen);
 - eventueel aanvullende geluidreducerende maatregelen.
- 6.14 De installaties mogen geen overschrijding van de wettelijke geluidnormen veroorzaken.

Overkoepelend voorschrift

- 6.15 Alle hierboven genoemde geluidmaatregelen dienen:
- nader te worden uitgewerkt in de ontwerp- en bouwfase;
 - te worden aangetoond bij de aanvraag voor de bouwactiviteit;
 - volledig te zijn gerealiseerd vóór ingebruikname.

7. Windhinder

Aanvrager dient op basis van een onderzoek dat voldoet aan de NEN 8100 voor windhinder en windgevaar aan te tonen dat er een aanvaardbaar windklimaat ontstaat. Maatregelen die uit dat onderzoek voortvloeien dienen gerealiseerd en in standgehouden te worden.



8. Externe veiligheid

Zelfredzaamheid

- 8.1 Het gebouw moet, voor zo ver mogelijk en met uitzondering van de studenten- en jongerenwoningen in het bestaande deel van het Landbouwbelaan, uitgevoerd worden met een afsluitbare ventilatie die centraal kan worden gestuurd;
- 8.2 De ventilatieopeningen (aanzuiging) moeten, voor zover mogelijk, niet aan de zijde van de risicobronnen worden aangebracht;
- 8.3 Er moeten voldoende schuilmogelijkheden zijn in de omgeving in geval van een toxisch incident;

Bluswatervoorzieningen

- 8.4 Voor de bluswatervoorziening gelden de volgende vereiste afstanden en capaciteiten:
 - De benodigde verharding van de openbare weg naar de bluswaterwinplaats en de opstelplaats voor het brandweervoertuig is geschikt voor een asbelasting van 11,5 ton en, afhankelijk van het soort voertuig dat gebruikt wordt, een totaalgewicht van 15 tot 30 ton (dit kan per regio verschillen).
 - De vrije opstelplaats voor het brandweervoertuig heeft een afmeting van minimaal 10 x 4,50 meter en een vrije hoogte van 4,20 meter.
 - Als een specifieke vulplaats wordt gemarkeerd, dient dit te gebeuren door middel van een aanwijsbord met de tekst "NIET PARKEREN, Brandweer vulpunt", met eventueel het unieke nummer van dit vulpunt.

Risicocommunicatie

- 8.5 De gebruikers van het gebouw dienen bewust te worden gemaakt van de risico's en het handelingsperspectief: binnenblijven, ramen en deuren sluiten en mechanische ventilatie uitzetten of juist vluchten;
- 8.6 De gebruikers dient een bedrijfsnoodplan en BHV-organisatie in te richten en te oefenen met de betreffende scenario's. In het bedrijfsnoodplan en voor de BHV ook het scenario hittestraling/overdruk opnemen.
- 8.7 Via de koop- of huurovereenkomst dient de koper of huurder gewezen te worden op de aanwezige risico's.
- 8.8 Waarschuwen van de aanwezige personen in het effectgebied kan via de wasalarmering of NL-Alert. Aanvrager dient na te gaan of de locatie valt binnen de dekking van een waspaal (waarschuwingalarmsysteem paal).

9. Archeologie

Er dient archeologisch onderzoek te worden verricht voorafgaand aan de werkzaamheden, conform een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal door het bevoegd gezag (in deze Burgemeester en wethouders van Maastricht, namens deze de archeologen van Team Cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit (CERK)) worden beoordeeld of vervolgonderzoek nodig is. Dit kan de vorm hebben van een uitbreiding van het proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving, een archeologische begeleiding van de werkzaamheden of een combinatie van deze onderzoeksvormen. Dit zal worden vastgesteld in een selectiebesluit. De bodemverstorende werkzaamheden kunnen enkel van start gaan wanneer het plan wordt vrijgesteld van verder onderzoek in het selectiebesluit.



DATUM

ntb

10. Waterveiligheid

Ter voorkoming van wateroverlast bij hoogwater van de Maas dient de toegang tot de ondergrondse parkeergarage te zijn voorzien van een doelmatige waterkerende voorziening, waarmee instroom van water in de parkeergarage wordt voorkomen. Deze voorziening dient vóór ingebruikname van de parkeergarage te zijn aangebracht en in stand te worden gehouden.

PAGINA

49 van 55



DATUM

ntb

4.2 Het wijzigen, herstellen of slopen van een Gemeentelijk monument

11. Start werkzaamheden

U bent verplicht de start van de werkzaamheden ten minste 2 dagen van tevoren door te geven. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de startdatum van de werkzaamheden, het registratienummer (zaaknummer) en het adres van de werkzaamheden.

12. Einde werkzaamheden

U bent verplicht de datum van gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk door te geven, uiterlijk 5 werkdagen vóór het in gebruik nemen van het bouwwerk. Dat kunt u doen door een e-mail te sturen naar centraalpunt@maastricht.nl. Vermeld in uw mail de datum van het gereedkomen van de werkzaamheden of de ingebruikname van het bouwwerk, het registratienummer (zaaknummer) en het adres van de werkzaamheden.

13. Historische materialen

Tijdens de restauratie van het monument moet worden uitgegaan van zoveel mogelijk behoud van historische materialen in plaats van sloop en reconstructie.

14. Vervanging materiaal

Bij noodzakelijke vervanging van materiaal zoals het hout- en metselwerk, wordt uitgegaan van gelijksoortig materiaalgebruik conform bestaande toestand. Hierover moet vooraf overleg plaatsvinden met de vergunner/inspecteur Gebouwde Omgeving van de gemeente.

15. Vondst waardevolle onderdelen

Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onderdelen of fragmenten worden gevonden die vooraf niet bekend waren en waarvan enigszins kan worden verwacht dat deze uit bouw-/cultuurhistorisch of wetenschappelijk oogpunt van belang kunnen zijn, moet contact worden opgenomen met de vergunner/inspecteur Gebouwde Omgeving van de gemeente. Deze waardevolle onderdelen moeten gedocumenteerd worden. Indien nodig moeten nadere procesafspraken gemaakt worden over eventuele inpassing in het plan.

16. Niet verkrijgbare materialen

Als tijdens de werkzaamheden geconstateerd wordt dat bepaalde materialen niet meer verkrijgbaar zijn, moet contact opgenomen worden met de vergunner/inspecteur Gebouwde Omgeving van de gemeente.

17. Weersinvloeden

Een monument moet tijdens de werkzaamheden altijd afdoende beschermd zijn tegen weersinvloeden.

PAGINA

50 van 55



DATUM

ntb

18. Hergebruik onderdelen

Onderdelen die hergebruikt worden, maar voor de uitvoering van de werkzaamheden tijdelijk worden gedemonteerd, moeten droog, geventileerd en beschermd tegen mogelijke beschadigingen worden opgeslagen.

19. Stut- en stempelconstructies

Stut- en stempelconstructies moeten zo worden aangebracht dat zij geen schade kunnen veroorzaken aan historisch waardevolle elementen.

20. Steigers

Steigers moeten zo geplaatst en bevestigd worden, dat de schade aan de gevel tot een minimum beperkt blijft.

Verankeringselementen moeten bij demontage worden verwijderd. De ontstane gaten moeten gevuld worden met daartoe geschikte, bij het monument passende materialen. Steigers mogen niet aan geveltoppen worden 'gehangen'.

21. Afwijkende werkzaamheden

Als tijdens de werkzaamheden inzichten wijzigen en de wens ontstaat om de werkzaamheden afwijkend uit te voeren, moet hierover vooraf overlegd worden met de vergunner/inspecteur van de gemeente.

22. Naleven voorwaarden

Als er in de overwegingen van deze omgevingsvergunning voorzieningen of voorwaarden vermeld worden, dan dienen deze nageleefd of gebruikt te worden.

23. Eindverantwoordelijke

De vergunninghouder is eindverantwoordelijk voor het uitvoeringsproces van deze omgevingsvergunning.

24. Documenten

Op het bouwterrein moeten, voor zover van toepassing, de volgende documenten aanwezig zijn en op verzoek ter inzage worden gegeven aan de inspecteur Gebouwde Omgeving:

- deze omgevingsvergunning;
- andere toestemmingen;
- een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- de risicomatrix, het bouw-/sloopveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- een afschrift van maatwerkvoorschriften;
- de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving;
- een (voorgenomen) besluit tot toepassing van bestuursdwang of oplegging van een last onder dwangsom;
- overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden.

PAGINA

51 van 55



DATUM

ntb

25. Veiligheid

Uitvoering van de werkzaamheden moet op veilige wijze gebeuren, volgens de regels in hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Aan deze regels wordt voldaan door degene die de werkzaamheden verricht. Publicaties van de arbeidsinspectie die van toepassing zijn, moeten in acht worden genomen. Aanwijzingen die door de inspecteurs of handhavers van het team Inspectie, Toezicht en Handhaven (ITH) Gebouwde Omgeving (Veiligheid en Leefbaarheid), de regiopolitie of de brandweer worden gegeven wegens ernstige hinder, overlast of de veiligheid (inclusief de verkeers- en brandveiligheid), moeten precies en direct worden opgevolgd.

26. Archeologie

Er dient archeologisch onderzoek te worden verricht voorafgaand aan de werkzaamheden, conform een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen. Op basis van de resultaten van dit onderzoek zal door het bevoegd gezag (in deze Burgemeester en wethouders van Maastricht, namens deze de archeologen van Team Cultureel erfgoed en ruimtelijke kwaliteit (CERK)) worden beoordeeld of vervolgonderzoek nodig is. Dit kan de vorm hebben van een uitbreiding van het proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving, een archeologische begeleiding van de werkzaamheden of een combinatie van deze onderzoeksvormen. Dit zal worden vastgesteld in een selectiebesluit. De bodemverstorende werkzaamheden kunnen enkel van start gaan wanneer het plan wordt vrijgesteld van verder onderzoek in het selectiebesluit.

PAGINA



5. Aanbevelingen

- Een omgevingsplanactiviteit: het afwijken van regels in het Omgevingsplan
- Het wijzigen, herstellen of slopen van een Gemeentelijk monument

1. Rechten en verplichtingen

Deze vergunning tast de rechten en verplichtingen als gevolg van andere vereiste publiek- of civielrechtelijke vergunningen en toestemmingen niet aan.

2. Gebruik openbare weg

U mag de openbare weg niet gebruiken zonder toestemming of vergunning van de gemeente. Bijvoorbeeld voor het plaatsen van containers, steigers, bouwmaterialen e.d. Toestemming of een vergunning vraagt u aan via <http://www.gemeentemaastricht.nl/product/obstakel-op-de-openbare-weg-plaatsen-toestemming/>

3. Intrekken omgevingsvergunning

Het college kan de omgevingsvergunning intrekken op basis van artikel 5.40, lid 2 van de Omgevingswet, als er een jaar geen gebruik is gemaakt van de vergunning.

4. Nog aan te vragen activiteiten

Het bevoegd gezag stelt vast dat voor onderdelen van het project nog afzonderlijke omgevingsvergunningen dienen te worden aangevraagd. Het betreft, voor zover deze activiteiten niet reeds onderdeel uitmaken van de onderhavige vergunning, in ieder geval:

- een omgevingsplanactiviteit bouwen, waarbij ieder geval wordt getoetst aan:
 - bodemkwaliteit;
 - welstand;
- omgevingsplanactiviteit monumenten;
- een technische bouwactiviteit;
- vellen van houtopstanden
- het realiseren van een inrit/uitrit;
- het uitvoeren van werken (aanlegactiviteiten), voor zover vergunningplichtig.

De betreffende activiteiten mogen niet worden uitgevoerd voordat daarvoor, indien vereist, een afzonderlijke omgevingsvergunning is verleend.

5. Gemeentelijke adviescommissie

De gemeentelijke adviescommissie (welstands- en monumentencommissie) doet de volgende aanbevelingen voor de verdere planuitwerking:



DATUM

ntb

Openbare ruimte & cultuurhistorie:

- De inrichting van de openbare ruimte wordt als erg 'stenig' ervaren, versterk in de uitwerking de kwaliteit en kwantiteit van de groenvoorzieningen.
- Heroverweeg de inrichting van het voorterrein; juist de groene inrichting van dit gebied wordt als de zwakste schakel in het ontwerp van de buitenruimte ervaren.

Maak de cultuurhistorische geschiedenis van de plek zichtbaar, ook als door sloop de werkelijke artefacten niet meer aanwezig of zichtbaar zijn. Overweeg bijvoorbeeld om elementen zoals de kleiputten onder bouwdeel D beleefbaar te maken in de parkeergarage.

Functionele invulling & levendigheid:

- Onderzoek hoe de Maaszijde meer levendigheid kan krijgen; de verbindingen tussen Maaszijde en Maasboulevardzijde vragen om een sterkere ruimtelijke uitwerking.

Architectuur & gevels:

- Bij nieuwe openingen in bestaande gevels, met name in de passage, zorg dat het onderscheid tussen oude en nieuwe gaten herkenbaar blijft.
- Behoud het hoge abstractieniveau van de huidige nieuwbouwdelen in de verdere uitwerking.

6. Groen, Natuur en Landschap

- Er wordt aanbevolen in de nadere planuitwerking en het opstellen van een integraal verlichtingsplan voor de openbare ruimte rekening te houden met de functie van de Maas als vliegroute en foerageergebied van vleermuizen.

7. Inrichtingsplan

Ten aanzien van het nog uit te werken en accorderen inrichtingsplan voor de buitenruimte, worden navolgende aanbevelingen meegegeven:

- Omdat komend jaar (2026) het tracé van de Maasboulevard (Kesselskade, verlengde Maasboulevard, Franssensingel), integraal herontworpen wordt, wordt voorgesteld het voorplein en de tussenruimte daarin mee te nemen, zodat in onderlinge samenwerking maximale oversteekbaarheid, de locatieontsluiting, routes en verblijfsplekken kunnen worden vormgegeven.
- Tot de belangrijkste uitgangspunten van de stedenbouwkundige randvoorwaarden behoort het openbaar toegankelijk maken van de Maasoevers/Maaskades en Sluis 20, zodat een aantrekkelijk en veilig wandelcircuit kan ontstaan. Aanvullend is gevraagd om minstens 1 aantrekkelijke route door de ontwikkeling te realiseren.
- In de tender is een sterk vergroende omgeving en bebouwing aangeboden. Uit de behandeling met de welstands- en monumentencommissie bleek dat beplanting (eerste orde bomen) die qua maat en schaal kan bemiddelen tussen de hoge bebouwing en de historische binnenstad om het contrast te verzachten. De nu geleverde tekeningen met ondergrondse garage onder het enige pleintje aan de Maasboulevard vraagt om sterkere uitwerking van het voorplein. Aanbevolen wordt minimaal 3-4 bomen van de eerste orde grootte, vlakdekkend, in de vollegrond, op het voorplein te planten waardoor de

PAGINA



DATUM

ntb

schaalsprong van historische binnenstad naar de ontwikkeling wordt geborgd en zorgt voor een goed verblijfsklimaat.

- De tussenruimte tussen Maasboulevard 1 en 3 en het bestaande landbouwbelang is technisch en open uitgewerkt. In de nadere uitwerking wordt aanbevolen een overdekte toegang tussen Maasboulevard 1-3 en het bestaande landbouwbelang te realiseren.
- Bij doorontwikkeling van het plan wordt aanbevolen meerdere functies ontsluiten vanaf de daktuin.
- Vrachtwagens mogen bij nood over het fietspad rijden, dit is acceptabel. Echter is een vrachtwagen met 3x achteras (tbv afval) over het fietspad niet acceptabel. Het is dan beter om de afvalcontainers tussen de rijloper en fietspad te situeren.
- Vanuit verkeersveiligheid is het niet gewenst dat gemotoriseerd verkeer over het fietspad gaat rijden, bijvoorbeeld t.b.v. een invalidenparkeerplaats. Een invalidenparkeerplaats dient dicht bij de ingang te liggen, maar dient niet ten koste te gaan van de verkeersveiligheid. Onderzoek de mogelijkheden om de invalidenparkeerplaats en laad/ en losplek te situeren tussen de rijloper en het fietspad.

8. Economie

Voor de toekomstige bewoners van het plangebied kan (deels) een kantoorfunctie zoals een 'co-workingspace' interessant zijn. Met name zzp-ers, maar ook bewoners die geen goede thuiswerkplek hebben, maken gebruik van dit soort faciliteiten. Het is daarmee wenselijk om in een co-workingspace flexibiliteit aan te bieden zoals het kunnen huren van een werkplek per dag of per uur.

PAGINA

55 van 55