



MEMO

PROJECT Herontwikkeling Landbouwbelang Maastricht
PROJECTNR. SLM024740
ONDERWERP Toelichting stukken aanvulling 3 aanvraag BOPA 1 d.d. 4 april 2025
REFERENTIE SLM024740-MEMO-003-v4
AUTEUR [REDACTED]
DATUM 5 juni 2026

Op 4 april 2025 heeft WSP, namens ELBEEBEE B.V., een aanvraag om een Omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit ingediend (BOPA 1). Deze aanvraag is intussen beoordeeld en is op verzoek van de gemeente een eerste keer aangevuld op 30 september 2025 en een tweede keer op 27 maart 2026 (met nazendingen op 2 en 9 april 2026). Na beoordeling van de aanvulling heeft opnieuw overleg plaatsgevonden met de gemeente t.a.v. diverse aspecten en zijn ook nog enkele beperkte programmawijzigingen doorgevoerd t.a.v. de niet-wonen functies, waardoor de aanvraag op enkele punten licht wijzigt. Onderstaand wordt het definitief aangevraagde programma gegeven:

NIET-WONEN

FUNCTIE	M2 BVO
ONDERWIJS	ca. 5.247
CULTUUR	ca. 1.005
SPORT	ca. 387
HORECA	ca. 1.077
KANTOOR	ca. 859

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

WONEN (ONGEWIJZIGD)

(Regulier) wonen (op verschillende verdiepingen in de drie torens)	• 34 betaalbare koopwoningen (koopsom volgens gemeentelijk eisen, maximaal € 418.000,- VON, prijspeil 2026); • 144 koopwoningen (volgens gemeentelijke criteria duur);
Regulier wonen jongeren (op verschillende verdiepingen in de voormalige silo's)	• 22 huurwoningen voor jongeren, maandhuur volgens methodiek en criteria van het WWS en met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens (DAEB grens €900,07 prijspeil 2025);
Studentenhuisvesting (op verschillende verdiepingen in de voormalige silo's)--	• 84 zelfstandige studentenwoningen, maandhuur volgens gemeentelijke eisen (maximaal €583,- per maand, prijspeil 2025).

REIKWIJDTE EN DETAILNIVEAU BOPA 1

De voorgenomen herontwikkeling van het Landbouwbelang past niet binnen het vigerende Omgevingsplan van de gemeente Maastricht. Daarom worden – in overleg met de gemeente Maastricht - meerdere opeenvolgende Omgevingsvergunningen aangevraagd voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (verder 'BOPA'). Voorliggende aanvraag BOPA 1 betreft de eerste aanvraag die enkel toeziet op een planologisch basisbesluit waarmee de bouwmassa (ruimtebeslag en volume) en het afwijkende gebruik van de locatie wordt vergund zonder dat er al een definitief bouwplan voorligt. De opvolgende aanvraag zal zich richten op het feitelijk verrichten van de (nader uitgewerkte) bouwactiviteit, zowel de ruimtelijke bouwactiviteit als de technische bouwactiviteit.



ADVIEZEN VAN INSTANTIES

De gemeente heeft verschillende instanties/overheden om een advies gevraagd over de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn adviezen ontvangen van:

- Waterschap
- RWS
- GGD
- Veiligheidsregio

De gemeente heeft de adviezen kort samengevat en voorzien van een reactie in een verslag, dat als bijlage bij het ontwerp besluit wordt gevoegd.

OVERZICHT EN TOELICHTING BIJ INGEDIENDE STUKKEN

De aanvullende informatie die de gemeente heeft gevraagd is deels te vinden in de aangepaste GOFLO van de – gewijzigde – aanvraag en deels in aanvullende stukken, gewijzigde onderzoeken enz. Diverse onderzoeken zijn op inhoud intussen akkoord bevonden door bevoegd gezag. Ten behoeve van de consistentie van de aanvraag kan het toch zijn dat hiervan een nieuwe versie is toegevoegd, waarin dan bijvoorbeeld alleen een nieuwe overzichtsfiguur of een tekstuele aanvulling is opgenomen a.g.v. de hierboven beschreven programmawijziging, dan wel overleg met gemeente. In onderstaande tabel is per aspect daarom expliciet aangegeven wat de status van het document is (wel of niet inhoudelijk geaccordeerd) en waar de nieuwe versie betrekking op heeft.

NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
1 1a 1b 1c 1d	SLM024740-RAP-001-BOPA_v2 SLM024740-RAP-001-BOPA_v3 SLM024740-RAP-001-BOPA_v4_ maart26_def SLM024740-RAP-001-BOPA_v5_ april26_def SLM024740-RAP-001- BOPA_v6_april26_def	Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit	Vervangen door: SLM024740-RAP-001-BOPA_v7_juni 26	1e

NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
2	Toelichting herontwikkeling LBB jan 2025 compleet	Geactualiseerde toelichting beoordelingscommissie Tender Landbouwbelang	-	-
3	LBB Beoordelingsrapport Aangepast plan 2025	Beoordelingsrapport aangepast plan gunningscriterium kwaliteit	-	-
4 4a 4b t/m 4h	28032024_Extra toelichting horecaconcepten LBB 05092025_Landbouwbelang - Functionele omschrijving publieksgerichte voorzieningen - Inventarisatie, haalbaarheidsstudie en concept verdieping - Uitwerking concept per functie	Aanvullende toelichting horecaconcepten	Vervangen door: AanvraagNieuweHoreca_TheM_Landbouwbelang _v8 (28052026) BB	4j
5 5a 5b	250401-188.LBB - PLINT VLEKKENPLAN vlekkenplan-250925 LR A2329_40_X_A1_PO_084_GP_Opper vakteplannen FO incl kelder	Vlekkenplan niet-wonen functies	Vervangen door: programmering en aanduiding hoofdentrees LBB	5c
6 6a	250130-188.LBB – planset A2329_20_X_A1_AA_Landbouwbel ang_v2	Totaalset tekeningen: plattegronden, doorsneden, geveltekeningen	Vervangen door: LBB principe plattegronden en doorsneden	6k



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
6b	A2329_40_X_A1_AA_000_GE_201_0 1_Noordgevel 1			
6c	A2329_40_X_A1_AA_000_GE_202_0 0_Oostgevel			
6d	A2329_40_X_A1_AA_000_GE_203_0 0_Zuidgevel			
6e	A2329_40_X_A1_AA_000_GE_204_0 1_Westgevel 1			
6f	A2329_40_X_A1_AA_000_SN_301_0 0_Snede AA			
6g	A2329_40_X_A1_AA_000_SN_302_0 0_Snede BB			
6h	A2329_40_X_A1_AA_000_SN_303_0 0_Snede CC			
6i	A2329_40_X_A1_AA_000_SN_304_0 0_Snede DD			
6j	A2329_40_X_A1_AA_000_SN_305_0 0_Snede EE			
7	2025-04-01-Poster SO-250	Inrichtingsplan buitenruimte	-	-
8	2025-04-/03 LBB-ontwerpnotitie	Ontwerpnotitie inrichtingsplan buitenruimte	-	8a
8a	2025-09-29 LBB-Inrichtingsplan buitenruimte			8b

NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
8b 8c	2026-03-26 NL MA-23.02.01 LBB Terreininrichting-K02.1 LBB A0 VO NIEUWE PROFIELEN (01) 2026-03-26 NL MA-23.02.01 LBB Terreininrichting-K02.2 LBB A0 VO NIEUWE PROFIELEN (02)			8c
9 9a	20250403_Landbouwbelang, ruimtelijke onderbouwing erfgoed_incl bijlagen Aangepaste/aangevulde versie: 20250915_Landbouwbelang, ruimtelijke onderbouwing erfgoed, incl. bijlagen	Ruimtelijke onderbouwing erfgoed incl. bijlagen	-	9a
10	20250313_Quickscan wind_Landbouwbelang_te_Maastricht_signed	Verkennd onderzoek windhinder	-	10
11	20250401 Solar Shading Simulation	Bezonningsstudie	-	11
12 12a	Activiteitenplan Omgevingsvergunning Bal LBB Bijlage 1 22-1228 Rapportage NO V Landbouwbelang Maastricht	Activiteitenplan i.v.m. aanwezigheid vleermuizen		12 12a

NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
12b	Bijlage 2 19-529 Resultaten quicksan ecologische waarden Landbouwbelang zuid Maastricht			12b
13	DSO_Verzoek_2024112900511- 000_FloraFauna Toegevoegd: verleende vergunning Z2024-00002271, besluit van 24 april 2025	Uitdraai DSO aangevraagde Omgevingsvergunning Flora- en fauna-activiteit	-	13
13a	Beschikking omgevingsvergunning – omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit			13a
14	SLM024740-NOT-001- v3_scheepvaartlawaaai	Onderzoek scheepvaartlawaaai	Vervangen door: SLM024740-NOT-001-v4_scheepvaartlawaaai	14a
15	SLM024740-RAP-005- v2_Wegverkeerslawaaai	Onderzoek wegverkeerslawaaai	Vervangen door: SLM024740-RAP-005-v5_Wegverkeerslawaaai	15c
15a	SLM024740-RAP-005- v3_Wegverkeerslawaaai			
15b	SLM024740-RAP-005- v4_Wegverkeerslawaaai			
16	SLM024740-RAP-006-v2_Geluid Sappi	Geluidonderzoek Sappi	Vervangen door: SLM024740-RAP-006-v5_Geluid Sappi	16c
16a	SLM024740-RAP-006-v3_Geluid Sappi			



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
16b	SLM024740-RAP-006-v4_Geluid Sappi			
17 17a 17b	SLM024740-RAP-007- v2_Gecumuleerd en gezamenlijk geluid SLM024740-RAP-007- v3_Gecumuleerd en gezamenlijk geluid SLM024740-RAP-007- v4_Gecumuleerd en gezamenlijk geluid	Gecumuleerd en gezamenlijk geluid	Vervangen door: SLM024740-RAP-007-v5_Gecumuleerd en gezamenlijk geluid	17c
18 18a 18b 18c 18d	SLM024740-NOT-005-v3_externe veiligheid SLM024740-NOT-005-v4_externe veiligheid SLM024740-NOT-005-v5_externe veiligheid SLM024740-NOT-005-v6_externe veiligheid SLM024740-NOT-005-v7_externe veiligheid	Beoordeling externe veiligheid	-	18d
19	SLM024740-NOT-006- v2_activiteiten en milieuzonering	Beoordeling aspect activiteiten en milieuzonering	Vervangen door: SLM024740-NOT-006-v6_activiteiten en milieuzonering	19d



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
19a 19b 19c	SLM024740-NOT-006- v3_activiteiten en milieuzonering SLM024740-NOT-006- v4_activiteiten en milieuzonering SLM024740-NOT-006- v5_activiteiten en milieuzonering			
20 20a	SLM024740-NOT-010- v2_watertoets Vervangen door: SLM024740-NOT-010- v3_watertoets	Watertoets	-	20a
21 21a 21b	SLM024745-NOT-007- v2_stikstofdepositie SLM024745-NOT-007- v3_stikstofdepositie (update AERIUS Calculator v2025) SLM024745-NOT-007- v4_stikstofdepositie	Onderzoek stikstofdepositie	Vervangen door: SLM024745-NOT-007-v5_stikstofdepositie	21c
22	Participatieplan Landbouwbelang Definitief	Participatieplan	-	22
23	Planning participatie Landbouwbelang	Planning participatie	-	23

NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
24	Rapport 5 interviews Landbouwbelang 19032025	Gespreksverslagen participatie interviews omwonenden	-	24
25	Gesprekverslag LBB - Sappi 04112024	Gespreksverslag participatie Sappi	-	25
26	Bodemkwaliteit Landbouwbelang Toegevoegd:	Beoordeling bodemkwaliteit	-	26
26a	- 06 1024 UDM verkennend bodemonderzoek LBB_compleet;			26a
26b	- 20 051 Geonius verkennend bodemonderzoek LBB Maasboulevard 3			26b
27	250647_AdB_RAP_0001_v2.0 Verkeerskundig advies ontwikkeling LBB Maastricht	Verkeerskundig onderzoek	Vervangen door: 250647_AdB_RAP_0001_v7.0 Verkeerskundig advies ontwikkeling LBB Maastricht	27c
27a	250647_AdB_RAP_0001_v4.0 Verkeerskundig advies ontwikkeling LBB Maastricht			
27b	250647_AdB_RAP_0001_v6.0 Verkeerskundig advies ontwikkeling LBB Maastricht			
28	20250403 Maastricht LBB locatie parkeeradvies versie 1.4	Parkeeradvies	-	28b



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
28a 28b	20250925 Maastricht LBB locatie mobiliteitsplan def 20260326 Maastricht LBB locatie mobiliteitsplan def			
29 29a 29b 29c 29d	SLM024740-RAP-008_m.e.r.- beoordeling SLM024740-RAP-008_m.e.r.- beoordeling_V2 SLM024740-RAP-008_m.e.r.- beoordeling_V3 SLM024740-RAP-008_M.E.R.- BEOORDELING_V4 SLM024740-RAP-008_M.E.R.- BEOORDELING_V5	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	Vervangen door: SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling_v6	29e
30	Toegevoegd in september '25: 30 - LBB-ARC-ZXX-ZZ-CAL-ME-DO- 0202_Berekening VWA_110725	Rioleringsberekening	-	30
31	Toegevoegd in september '25: Gesprekverslag LBB Bijeenkomst 28 mei Definitief	Verslag uitgevoerde participatie activiteit	-	31
32	plangebied V4	Tekening projectgebied	-	32
33a t/m 33w	Toegevoegd in september '25: Slooptekeningen	Uitbreiding aanvraag met activiteit 'sloop'	-	33a t/m 33w



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
34	Participatie rapport The M 25 maart 2026	Eindverslag participatie	-	34
-	Nog geen onderdeel aanvraag april '25	Eindverslag reacties betrokken instanties aan gemeente	(niet) toegevoegd: -	-