

Gespreksverslag Bijeenkomst Landbouwbelang

28 mei 17.30 - 19.00

Versie: 18/08/2025
Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

Gespreksverslag bijeenkomst Landbouwbelang

Aanwezigen

Aantal belanghebbenden uitgenodigd: 463

Aantal belanghebbenden aanwezig: 63

Aanwezig projectteam:

RO groep: [REDACTED]

Vestio: [REDACTED]

Bureau Verbeek: [REDACTED]

Dhoore Vanweert Architecten: [REDACTED]

IPV: [REDACTED]

Locatie en datum

Studio Radium, Lage Frontweg 2c, 6219 PD Maastricht

28 mei van 17.30 tot 19.00

Inhoud

1. Weergave van het gepresenteerde
2. Vragen en opmerkingen tijdens de infomarkt
3. Schriftelijke opmerkingen door middel van feedbackformulieren
4. Schriftelijke vragen voorafgaande van de bijeenkomst
5. Bijlagen

Weergave van het gepresenteerde

Opening door [REDACTED] (RO groep)



De participatiebijeenkomst werd geopend met een korte toelichting door [REDACTED] van RO groep. Hij schetste de opzet van de avond, bestaande uit een plenaire presentatie gevolgd door een informele infomarkt. Tijdens deze markt konden aanwezigen in kleinere groepen in gesprek gaan aan vier thematafels:

Architectuur - toegelicht door [REDACTED] (Dhoore Vanweert Architecten)

Programma - toegelicht door [REDACTED] (RO groep)

Openbare ruimte - toegelicht door [REDACTED] (Bureau Verbeek)

Mobiliteit - toegelicht door [REDACTED] (RO groep)

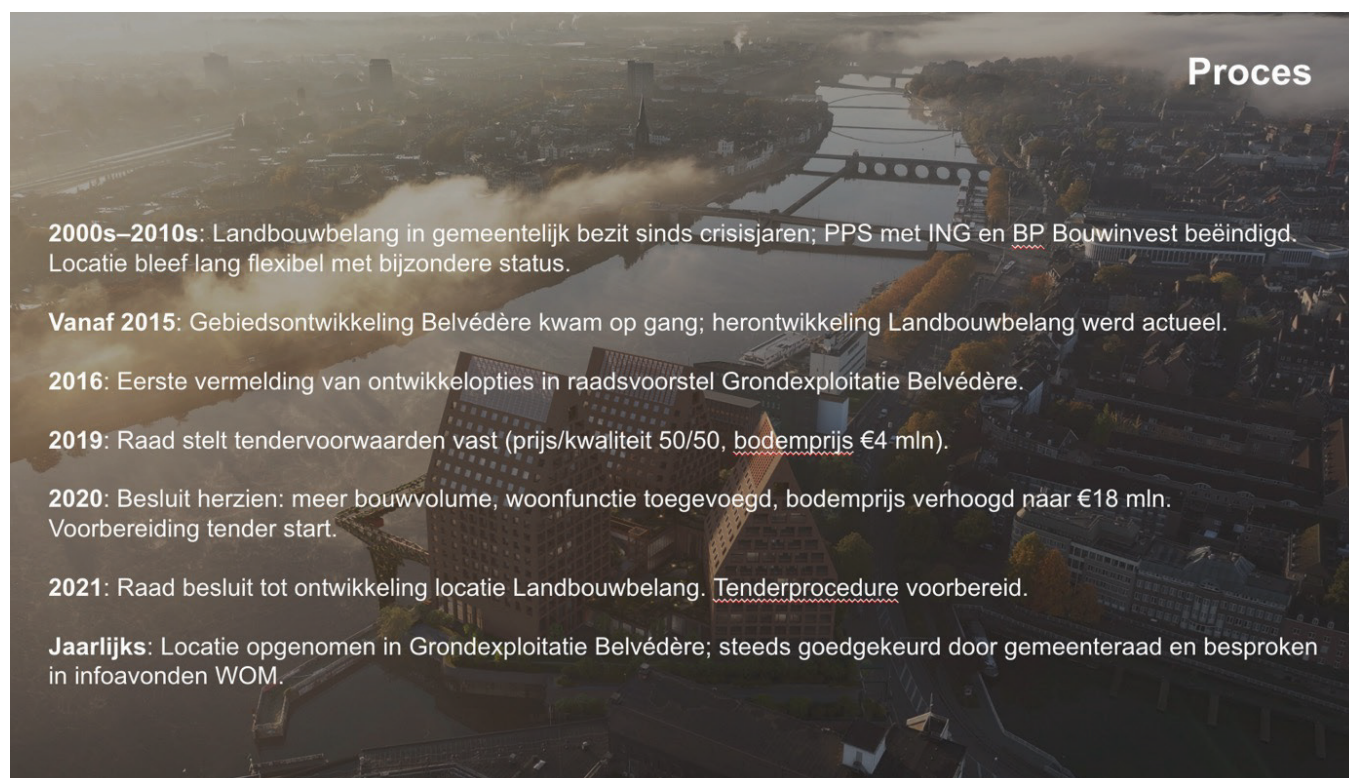
Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) was aanwezig voor de verslaglegging.

Het project 'Landbouwbelang' wordt ontwikkeld door het consortium Elbeebie BV, bestaande uit de Maastrichtse RO groep, Vestio en Groep Machiels uit Hasselt. [REDACTED] is als lokaal architect betrokken en vormt de verbinding met het internationale architectenteam uit Madrid: [REDACTED] en [REDACTED]. Bureau Verbeek is als landschapsarchitect verantwoordelijk voor het ontwerp van de openbare ruimte.

Tijdens de bijeenkomst werden belanghebbenden uitgenodigd om hun ideeën, kansen, zorgen en opmerkingen zowel mondeling als digitaal te delen. Dit kan ook via:

<https://the-m.life> of <https://instituutvoorparticipatie.nl/landbouwbelang>

Projectgeschiedenis



█ gaf aan dat het participatieproces niet start vanuit een blanco situatie, maar dat er juist al ontzettend veel is gebeurd. De locatie Landbouwbelang kent een lange voorgeschiedenis. Sinds 1939 is het terrein in gebruik, en in 2000 werd het door de gemeente Maastricht aangekocht in een publiek-private samenwerking met ING en Bouwinvest.

Gedurende lange tijd was bewoning uitgesloten vanwege nabijgelegen industrie (Sappi). Inmiddels is dit veranderd. In 2008 nam de gemeente Maastricht het voortouw in de verdere ontwikkeling van het Belvédèregebied. Dit leidde ertoe dat Landbouwbelang opnieuw op de agenda kwam.

In 2019 stelde de gemeenteraad uitgangspunten vast, waarin nog ruimte werd gelaten voor de bestaande gebruikers van het pand. Daarna veranderden de financiële randvoorwaarden aanzienlijk. De verwervingsprijs van de grond steeg van de bodemprijs van €4 miljoen naar €18 miljoen, onder andere vanwege de aankoop van het Sappi Zuid-terrein voor de toekomstige doortrekking van de Maasboulevard.

Vervolgens werd een concurrentiegericht dialogo georganiseerd, die Elbeeb BV heeft gewonnen. De gemeente had hiervoor heldere uitgangspunten geformuleerd. In de jaren daarop is het plan verder uitgewerkt. De uitgangspunten voor deze concurrentiegericht dialogo zijn tot stand gekomen door de gemeente waarover ook participatie heeft plaatsgevonden.

In 2023 werd Elbeeb BV geselecteerd met een plan waarin aanvankelijk ook een samenwerking met het Podium voor Kunsten van Zuyd Hogeschool was opgenomen. Deze component is later vervallen. De invulling met onderwijs, horeca en studentenhuysvesting werd daarop aangepast. Inmiddels zijn ook de woningbouwprogramma's en dans- en sportvoorzieningen verder geconcretiseerd.

De gemeenteraad is jaarlijks betrokken bij het project via een tussentijdse evaluatie in juni.

Toelichting planning door Bart Boijens (RO groep)



Planning

- ✓ Indiening BOPA 1 afgerond**
 De eerste aanvraag voor een Bijzondere Omgevingsvergunning voor Planologische Afwijking is ingediend bij de gemeente Maastricht.
- 🗨️ Lopende participatiefase**
 In deze fase betrekken we toekomstige bewoners en omwonenden bij de verdere uitwerking van het plan — via bijeenkomsten, informatiemarkten en overlegmomenten.
- 🏗️ Start bouw gepland in Q1 2026**
 Na afronding van de vergunningprocedure en het selecteren van de aannemer starten we met de bouw van het project.
- 🕒 Bouwperiode: circa 3 jaar**
 De renovatie van de bestaande gebouwen en de nieuwbouw zal gelijktijdig worden gerealiseerd.
- 🏠 Verwachte oplevering: eind 2028 / begin 2029**
 Naar verwachting worden de eerste woningen eind 2028 opgeleverd; volledige afronding begin 2029.
- Let op: planning is onder voorbehoud**
 De planning is afhankelijk van vergunningstrajecten, aanbesteding en marktomstandigheden.

██████ nam de aanwezigen mee in de huidige stand van zaken en de planning voor de komende periode. Hij gaf aan dat inmiddels een eerste vergunningaanvraag is ingediend, waarin ook de wijziging van het bestemmingsplan is opgenomen. Deze aanvraag bevat tevens technische onderdelen zoals stikstofberekeningen en parkeervoorzieningen, en richt zich op de hoofdlijnen van het programma.

Het voornemen is om in het eerste kwartaal van 2026 te starten met de bouw. Daarvoor moet nog een separate aanvraag voor de activiteit 'bouwen' worden ingediend. Deze vergunning wordt naar verwachting in september 2025 aangevraagd. Tegelijkertijd vindt de verdere technische uitwerking plaats. Wanneer beide vergunningen zijn verleend, kan worden gestart met de uitvoering.

De geplande werkzaamheden beginnen met de sloop van de zogenoemde kleihallen, die in een later stadium aan het complex zijn toegevoegd. Het originele Landbouwbelanggebouw uit 1939 blijft behouden en wordt gerenoveerd. Hierin worden onder meer onderwijsfuncties en studentenhuysvesting gerealiseerd. De geplande bouwperiode bedraagt circa drie jaar. RO Groep streeft naar een gesloten bouwstroom, waarbij ononderbroken gebouwd wordt. Als er geen vertragingen optreden door bezwaarprocedures of vergunningverlening, wordt de oplevering voorzien eind 2028 of begin 2029.

Vragen en antwoorden

1. Vraag: Ik zag dat gebouw A en B al in de verkoop zijn. Wat gaat er gebeuren met gebouw C?

Antwoord: De voorverkoop van gebouw C is nog niet gestart. We zijn voornemens deze na de zomer van 2025 te starten. Gebouw C maakt wel volledig onderdeel uit van de totale bouwstroom en wordt gelijktijdig gerealiseerd met de andere gebouwen.

2. Vraag: Sappi ligt direct naast het plangebied. Levert dat geen problemen op?

Antwoord: Er is intensief contact geweest met Sappi. Zij willen hun productie graag op deze locatie voortzetten. Daarom is in het ontwerp nadrukkelijk rekening gehouden met mogelijke hinder, zoals geur, trilling en geluid. Deze aspecten zijn onderzocht in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Het huidige plan is in afstemming met Sappi tot stand gekomen.

3. Vraag: Zit het doortrekken van de Maasboulevard over het terrein van Sappi in jullie plan?

Antwoord: Nee, dat betreft een apart project van de gemeente Maastricht en valt buiten deze ontwikkeling.

4. Vraag: Wordt er bij de uitvoering van het plan rekening gehouden met geluidsoverlast tijdens de bouwperiode?

Antwoord: Op dit moment is daar nog geen concreet antwoord op te geven. De aannemer is nog niet geselecteerd. Zodra dit wel het geval is, wordt in overleg een plan opgesteld om overlast, zoals geluid en verkeersbewegingen, zo goed mogelijk te beperken.

5. Vraag: Moet er archeologisch onderzoek worden uitgevoerd wanneer de parkeergarage wordt uitgegraven?

Antwoord: Er is archeologisch vooronderzoek gedaan. Mocht tijdens de graafwerkzaamheden iets worden aangetroffen, dan is vervolgonderzoek verplicht. De gemeentelijk archeoloog zal dan bepalen wat de vervolgstappen zijn. Historisch gezien lag hier het Antonietenklooster. Daarna is het terrein hergebruikt voor industriële doeleinden, dus er wordt eerder puin verwacht dan archeologische vondsten.

6. Vraag: Hoe ziet de openbare ruimte eruit?

Antwoord: De openbare ruimte wordt levendig en uitnodigend ingericht. De bestaande kranen langs de Maas blijven behouden en worden begroeid met wildgroen. Langs de kade komen trappen, vergelijkbaar met de overzijde bij de Griend. Bij de sluis naar het Bassin worden bomen aangeplant. De Maasboulevard wordt opgehoogd en heringericht. De passage tussen de gebouwen wordt een semi-openbare ruimte, evenals een deel van de daktuinen. Het gehele gebied blijft toegankelijk voor voetgangers.

7. Vraag: Ik verwacht veel studenten met fietsen. Hoe wordt dat opgelost?

Antwoord: Voor studenten van Hogeschool Zuyd is een in pandige fietsenstalling voorzien, bereikbaar via een separate ingang aan de zuidzijde van het project.
Opmerking belanghebbenden: Tussen 08.00 en 10.00 uur zal het daar vast erg druk worden.

8. Vraag: En waar kunnen bewoners hun fietsen kwijt?

Antwoord: Onder gebouw C komt een ondergrondse fietsenstalling specifiek voor bewoners. Gebouw C ligt aan de zijde van de Bassinbrug, iets verder van de Maas.

9. Vraag: Wat gebeurt er met de kade langs de Maas?

Antwoord: De kade wordt verhoogd tot het niveau van de vernieuwde Maasboulevard. Aan de zuidzijde komt een hellingbaan om het hoogteverschil met de huidige kade te overbruggen.

10. Vraag aan aanwezigen: Wat vindt u van het woonprogramma?

Antwoord aanwezige: Ik vind het een prima plan en ben blij dat het nu helderder is. Vooral het feit dat cultuur een plek krijgt in de vorm van dans zie ik als een positieve ontwikkeling.

11. Vraag: Hoeveel studenten worden er dagelijks verwacht?

Antwoord: De opleidingen van Hogeschool Zuyd tellen circa 1400 studenten. Gemiddeld worden er dagelijks 400 tot 500 studenten op locatie verwacht.

12. Vraag: Hoe ziet het programma voor wonen, werken en recreatie eruit?

Antwoord: In het bestaande Landbouwbelanggebouw komen studentenwoningen. Hogeschool Zuyd zal zich vestigen in de plint, op de eerste en tweede verdieping aan beide zijden van de passage, met opleidingen als International Business, Internationale Communicatie en de Vertaalacademie. In de hoeken van de begane grond van torens A, B en C komen horecavoorzieningen. De exacte invulling daarvan is nog in ontwikkeling. Op de eerste verdieping van toren B komt een sportschool.

13. Vraag: Hoe is de studententoren opgebouwd?

Antwoord: Deze komt in het bestaande gebouw aan de zuidzijde. In het bestaande kolommengebouw wordt een lichtschacht aangebracht om voldoende daglichttoetreding te garanderen voor alle woningen.

14. Vraag: Wat voor studenten zullen op deze locatie onderwijs volgen?

Antwoord: De locatie is bedoeld voor studenten van de opleidingen International Business, Internationale Communicatie en Talen, en de Vertaalacademie van Hogeschool Zuyd.

15. Vraag: Wat zijn die open ruimtes bovenin het gebouw? (wijzend op de maquette)

Antwoord: Dat zijn de binnentuinen. De tuin op de eerste verdieping is openbaar toegankelijk, mede vanwege de entree van de sportschool. De binnentuin op de tweede verdieping wordt semiopenbaar: overdag toegankelijk, 's nachts afgesloten. Vanaf daar kan overdag via een van de kranen een uitzichtpunt boven de Maas worden bereikt.

16. Vraag: Wordt de kade ook toegankelijk voor autoverkeer?

Antwoord: Nee, de kade blijft autovrij. Er komen trappen naar de Maas en groene beplanting, maar geen doorgaand verkeer.

17. Vraag: Wat gebeurt er met de Maasboulevard?

Antwoord: De gemeenteraad heeft in december 2024 besloten dat de Maasboulevard wordt doorgetrokken achter Lumière richting het kruispunt Fransensingel/Boschstraat, waarbij naast auto's ook bussen gebruik zullen maken van de Verlengde Maasboulevard. De uitvoering hiervan staat gepland na 2032, bij de start van de nieuwe ov-concessie. Omdat er dan geen gemotoriseerd verkeer meer over de Bassinbrug gaat, zijn drie scenario's onderzocht: de huidige brug vergroenen en bestemmen voor fietsers en voetgangers, de brug slopen en vervangen door een smallere fiets- en voetgangersbrug, of de brug volledig verwijderen. De gemeenteraad neemt hierover in december 2025 een besluit.

18. Vraag: Wanneer wordt over de brug en Maasboulevard een besluit genomen?

Antwoord: De besluitvorming van de gemeente over de toekomst van de brug staat gepland voor december 2025.

19. Vraag: Hoe is de afvalverwerking geregeld voor toekomstige bewoners?

Antwoord: Er worden ondergrondse containers geplaatst. Aanvankelijk werd gedacht om deze zoveel mogelijk te verbergen, maar vanwege de bereikbaarheid voor vuilniswagens is gekozen voor plaatsing aan de zijde van de Maasboulevard.

20. Vraag: Wat is op dit moment de stand van zaken in het ontwerp?

Antwoord: De constructeur is bezig met de technische berekeningen. Tegelijkertijd werken de architecten aan de uitwerking van de lobby's en de verbinding met het Bassin.

21. Vraag: Waar wordt het dak van het gebouw van gemaakt?

Antwoord: Het dak wordt afgewerkt met dakpannen in dezelfde kleur als de gevelstenen. Eerder werd baksteen overwogen, maar uiteindelijk is gekozen voor dakpannen vanwege technische en esthetische overwegingen.

22. Vraag: Wat bevindt zich in de bovenste lagen van de torens?

Antwoord: Daar bevinden zich de bovengenoemde binnentuinen, omsloten door glazen gevels.

Opmerking belanghebbenden: Dat wordt waarschijnlijk behoorlijk warm op zonnige dagen.

23. Vraag aan aanwezigen: Wat vindt u van het project in zijn geheel?

Antwoord aanwezige: Ik begrijp niet helemaal waarom de binnentuinen semiopenbaar moeten zijn. Ik denk dat dit ruimte biedt voor mensen die daar niet thuishoren. Tegelijkertijd is het ook positief dat studenten een plek krijgen in dit plan.

24. Vraag: Ik maak me zorgen over mogelijke windhinder, hoe zit dat?

Antwoord: Er zijn windsimulaties uitgevoerd door een gespecialiseerd bureau. Uit die berekeningen blijkt dat met name de gevels aan de zijde van de Maas relatief weinig windbelasting te verduren krijgen.

25. Vraag: Blijven de ligplaatsen voor vrachtschepen behouden?

Antwoord: De aanlegsteiger voor gebouw A en B probeert de ontwikkelaar op te heffen.

26. Vraag: Komen er geen bergingen in de parkeergarage?

Antwoord: Naar aanleiding van meerdere vragen hierover wordt nog onderzocht of het mogelijk is om bergingen in de parkeergarage te realiseren.

Opmerkingen

1. Opmerking: Wij maken ons zorgen over de toekomstige parkeerdruk. Studenten uit de regio Limburg die niet op het terrein wonen, zullen vermoedelijk met de auto komen. Daarnaast zullen horeca- en sportvoorzieningen ook bezoekers aantrekken die met de auto reizen.

2. Opmerking: Ik had graag nog wat meer groen langs de kade gezien.

3. Opmerking: Ik maak me zorgen over de overlast die studenten mogelijk gaan veroorzaken. Het kan behoorlijk druk worden.

4. Opmerking: De huidige spoorbrug over de Maas zou beter benut kunnen worden als fietsbrug.

5. Opmerking: Ik woon tegenover het project en ervaar nu al veel verkeers drukte op vrijdag, zaterdag en zondag. Dat zal met de komst van studenten en nieuwe bewoners waarschijnlijk toenemen.

6. Opmerking: Ik maak me zorgen over de overlast die studenten mogelijk gaan veroorzaken. Het kan behoorlijk druk worden.

7. Opmerking: Ik zou graag zien dat er oplaadpunten in de bergingen worden voorzien.

Schriftelijke opmerkingen door middel van feedbackformulieren

1. Opmerking feedbackformulier: Mooi project, wij hopen op veel groen en boulevard verbinding met de stad en centrum.

2. Opmerking feedbackformulier: Bedankt, door deze bijeenkomst heb ik meer inzicht gekregen in het project.

3. Opmerking feedbackformulier: Zorgen over congestie van verkeer, nu al op vrijdag, zaterdag en zondag het geval.

4. Opmerking feedbackformulier: Studenten van hogeschool Zuyd komen vaak met de auto, waar gaan zij hun auto parkeren? In de buurt en omgeving.

5. Opmerking feedbackformulier: Op de uitnodiging stond geen adres, en geen email adres. Ik vond het moeilijk te vinden.

6. Opmerking feedbackformulier: Interessant om over parkeren en afvalvoorziening iets nieuws te leren.

7. Opmerking feedbackformulier: Wellicht was het beter om alle vier de deelaspecten plenair te bespreken in plaats van in de hoeken van de studio, ook in verband met verstaanbaarheid.

8. Opmerking feedbackformulier: Alleen maar dure huizen, niks betaalbaar.

9. Opmerking feedbackformulier: Mooie architectuur, een aanwinst voor Maastricht.

Schriftelijke vragen voorafgaande van de bijeenkomst

Vraag: Op de tekeningen is nu de inrit naar de P garage voorzien vanaf de Maasboulevard tussen het gebouw "Holland2Stay" en het M complex. Is dat definitief? Doen zich daar geen problemen voor want die geplande inrit is nu in gebruik als P plaats.

Antwoord: De geplande inrit maakt onderdeel uit van het perceel van Landbouwbelang. De eigenaar van het buurtpand wordt bij de inrichting van de tussenruimte betrokken

Vraag: Is er rekening gehouden met kortstondig parkeren i.v.m. dagelijkse bezorgingen? AH Delivery, DHL, UPS; die kunnen moeilijk in de P garage gaan parkeren en dan te voet komen.

Antwoord: Ja, hier is rekening mee gehouden. Er worden tussen de weg en het gebouw verschillende laad- en losplekken voorzien specifiek voor bezorgers en taxi's.

Vraag: Wat gaat er met de hijskranen langs de Maas gebeuren?

Antwoord: De hijskranen blijven behouden, een van de hijskranen zal gebruikt worden als een semipubliekstoegankelijk uitkijkpunt.

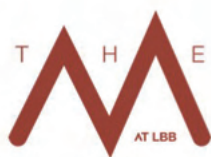
Bijlagen

1. Panelen architectuur



Architectuur





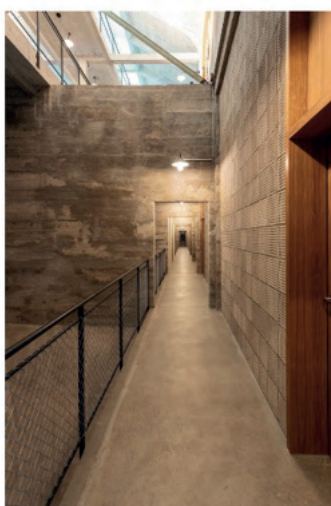
Architectuur



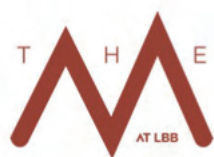


Architectuur

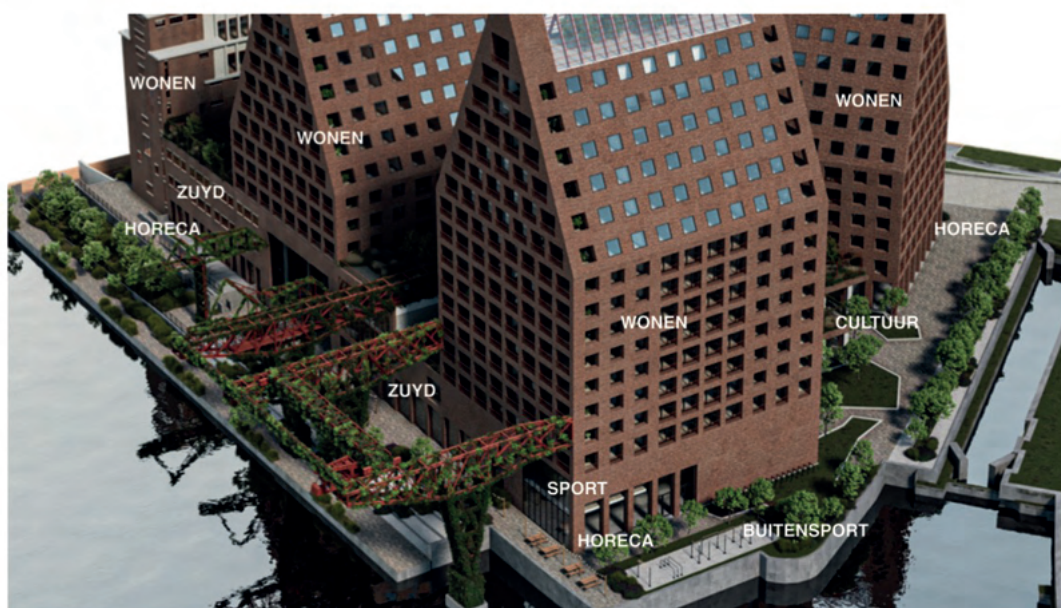
wonen



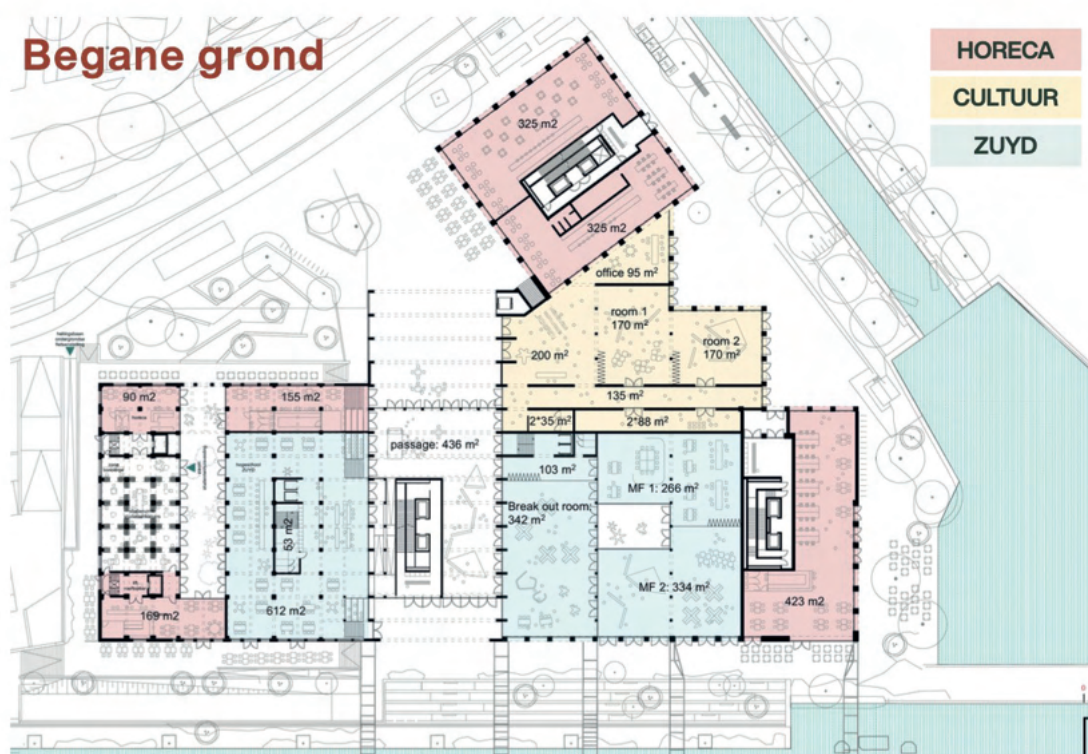
2. Panelen programma



Programma



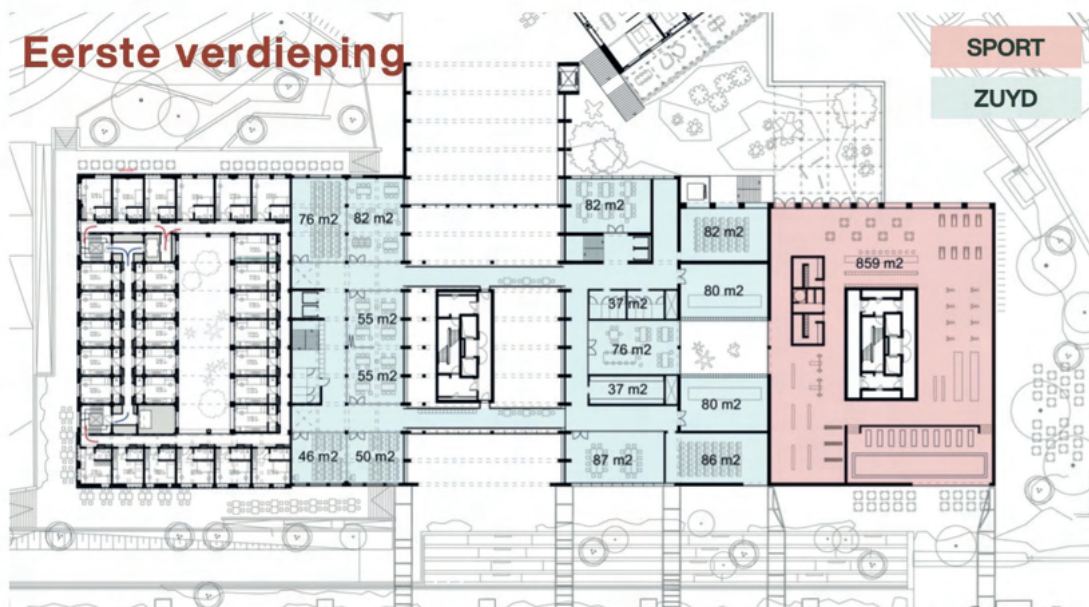
Begane grond



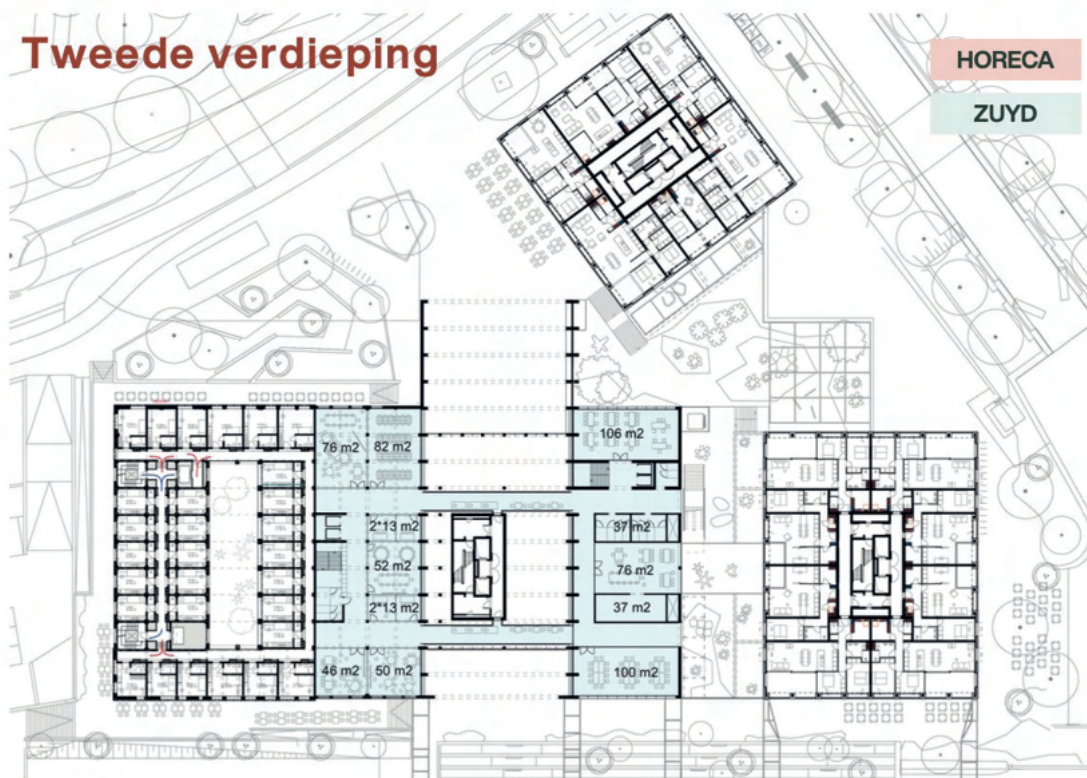


Programma

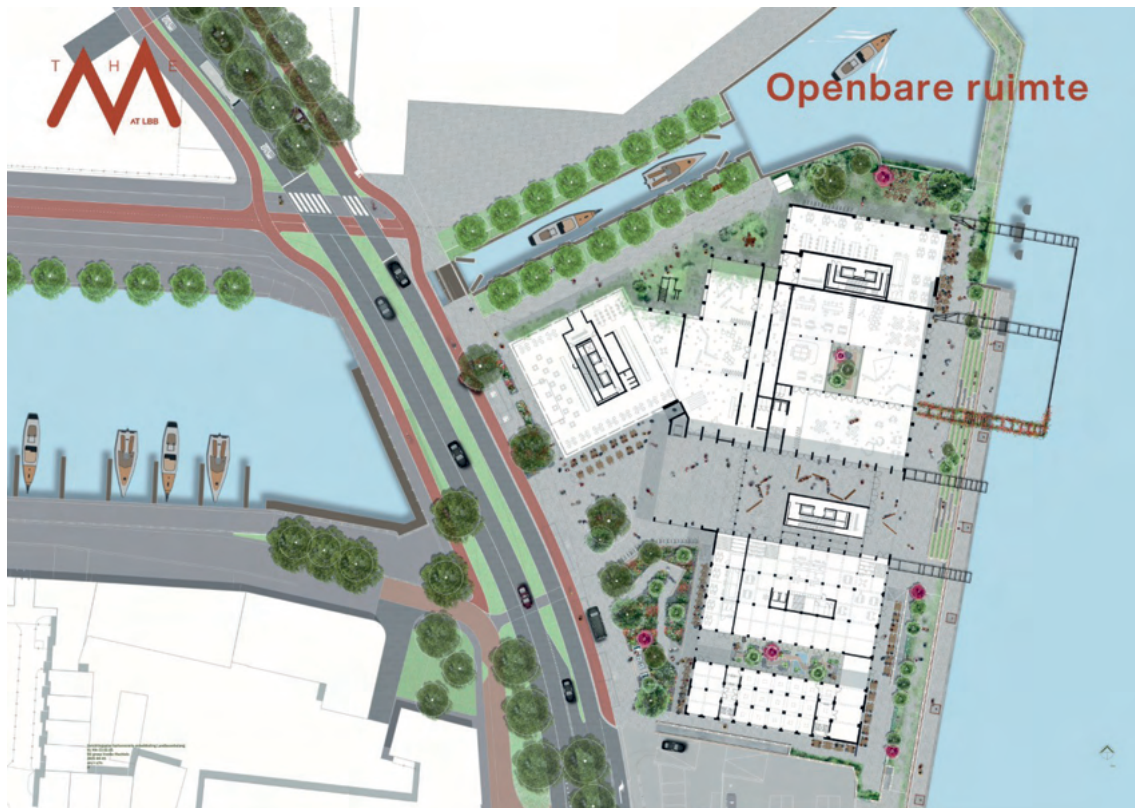
Eerste verdieping



Tweede verdieping



3. Panelen openbare ruimte

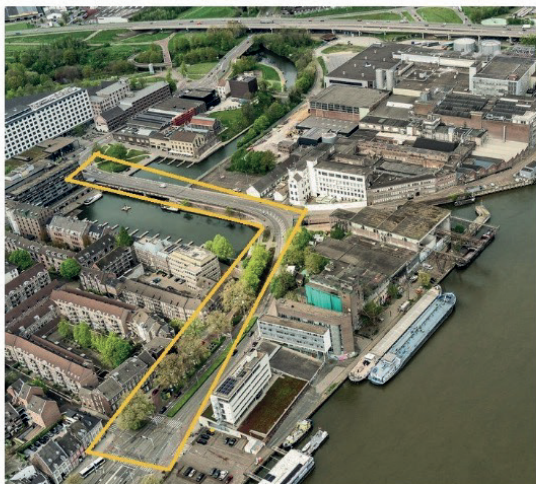


4. Panelen mobiliteit



Mobiliteit

Verleggen Maasboulevard/plannen Bassinbrug



Mogelijke varianten Bassinbrug



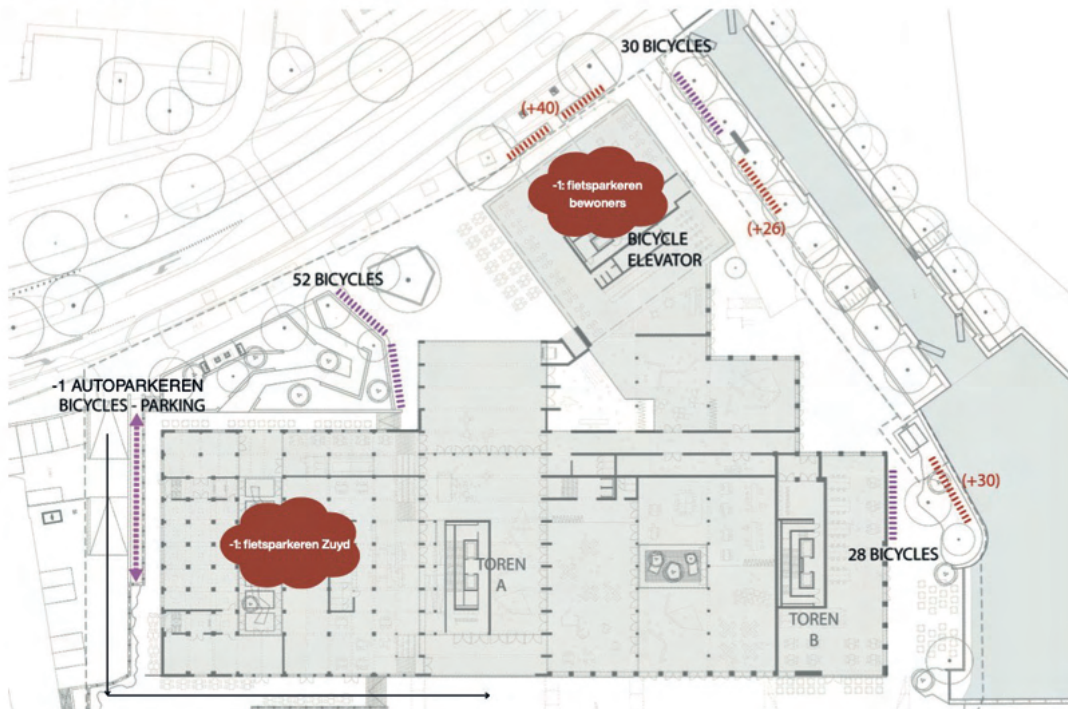
1. Bestaande brug vergroenen (alleen voetgangers en fietsers)
2. Bassinbrug weg
3. Vervangen met slankere voetgangers- en fietsersbrug
4. Mogelijk nieuwe langzaam verkeersbrug vanuit Griend

2. Panelen programma

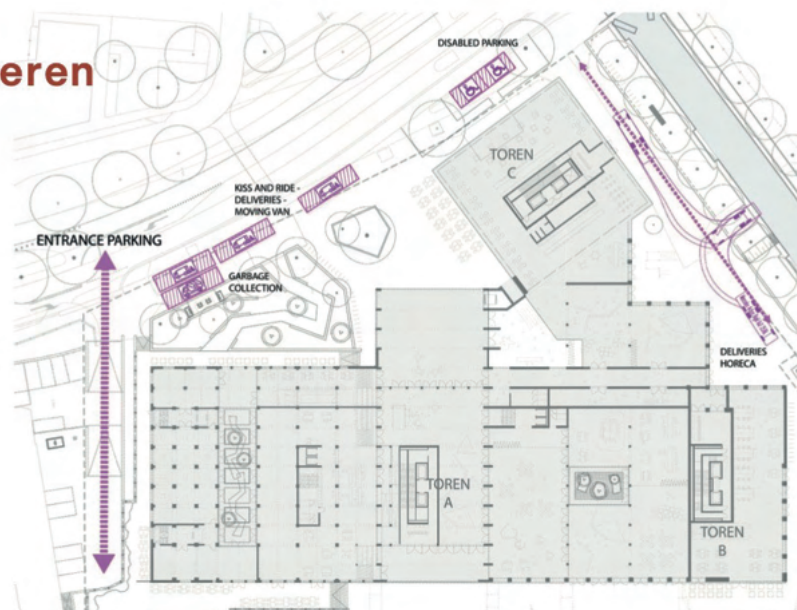


Mobiliteit

Fietsparkeren maaiveld



Invalideparkeren & logistiek



Einde gespreksverslag

Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling

Participatieplan Landbouwbelang

Maasboulevard Maastricht

Versie: 4 - 23 01 2025
Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

Inhoudsopgave

1. Introductie IPV
2. Projectomschrijving en totstandkoming herbestemming LBB
3. Participatieniveau
4. Belanghebbenden
5. Stappen
 - 5.1 Participatielijijn: 1. Informeren
 - 5.1.1. Overleg met directe burenen
 - 5.1.2. Bijeenkomst informeren LBB
 - 5.1.3. Website participatie
 - 5.1.4. Flyers
 - 5.1.5. Explainer video's
 - 5.1.6. Inloopmiddag
 - 5.2 Participatielijijn: 2.MEEpraten
 - 5.2.1. Introductie LBB-participatieplan
 - 5.2.2. Interview belanghebbenden
 - 5.2.3. Workshop
 - 5.2.4. PraatMee Online Tool
 - 5.2.5. Terugkoppeling
6. Communicatie en documentatie

1. Introductie IPV

ELBEEBEE BV, vertegenwoordigd door RO-Groep heeft het Instituut van Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) gevraagd om het participatieproces van de herontwikkeling van Landbouwbelang op te zetten en te faciliteren.

Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) is een onafhankelijk bedrijf die zicht inzet om participatietrajecten voor ruimtelijke ontwikkelingen naar een hoger niveau te tillen door participatie te zien als een kans om samen de leefomgeving te verbeteren.

Wij hebben een driedelige werkwijze. Een participatietraject begint bij het participatieplan. Hier wordt duidelijk uitgelegd hoe er aan participatie wordt gedaan, en welke stappen daarbij gezet gaan worden. Vervolgens voeren wij deze werkzaamheden zelf uit in samenwerking met de verschillende stakeholders.

Zodra het participatietraject is afgerond, maken wij een uitgebreid participatierapport. In dit rapport worden de stappen die gezet zijn, de opgehaalde informatie en de concrete afspraken toegelicht.

2. Projectomschrijving en totstandkoming herbestemming LBB

Landbouwbelang aan de Maasboulevard in Maastricht, wordt her ontwikkeld door RO-groep, Vestio en Group Machiels. De nieuwe bestemming zal bestaan uit wonen, cultuur, verschillende horeca, kantoor en een functie voor sport & gezondheid. Alle woningen in de nieuwbouwtorens worden koopappartementen in het duurdere segment. In de bestaande toren komen kleinere studio's die bestemd zijn voor studenten en young professionals.

Voor informatie over de totstandkoming van de herbestemming Landbouw Belang zie tender:

<https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Openbare%20besluiten/2023/Openbare%20besluiten%2023%20mei%202023/Gunning%20tender%20Landbouwbelang/Gunning%20tender%20Landbouwbelang%20-%20collegevoorstel.pdf>

Het doel van het participatietraject:

1. De belanghebbenden zo goed mogelijk informeren over de ontwikkeling.

2. Het plan verrijken door middel van marktinformatie en eigenaarschap.

In dit participatietraject lopen twee lijnen, genaamd "Informeren" en "Adviseren". De participatielijnen "Informeren" pakt de eerste doelstelling aan en participatielijnen "Adviseren" de tweede doelstelling.

3. Participatieniveau

Zoals hierboven omschreven lopen er twee participatielijnen in dit traject, deze hebben ook de naam van het participatieniveau waar IPV mee werkt, genaamd Participatie Niveau 1: Informeren en Participatie Niveau 3: Adviseren, lees MEEpraten

"De Maastrichtse Aanpak Participatie" ziet informeren als een basisbehoefte, deze is daarom ook bewust meegenomen in dit plan. MEEpraten gaat over de mogelijkheid om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen over de publiektoegankelijke ruimte.

4. Belanghebbenden

Initiatiefnemer: ELBEEBEE B.V.

Rol: Initiatiefnemer en besluitvormer + informeren over het LBB-concept

Belang: Streven naar winst door succesvolle vastgoedontwikkeling, maar ook belang bij positieve reputatie en acceptatie door de gemeenschap.

Architecten ([REDACTED] & [REDACTED])

Rol: Informeren over ontwikkeling

Belang: Succesvolle uitvoering van het ontwerp, kwaliteit architectuur en haalbaarheid van het project.

Partner culturele invulling

Rol: Culturele invulling geven aan het project, betrekken van studenten en gemeenschap

Belang: Vergroten van culturele impact, versterken van identiteit en samenhang van het project

Gemeente Maastricht

Rol: Kader stellend over inrichting openbare ruimte, en ondersteunend in participatieproces. Dit houdt in dat de gemeente als toehoorder aanwezig zal zijn bij de verschillende interactie momenten.

Belang: Stadsontwikkeling in overeenstemming met beleid, infrastructuurverbetering, tevredenheid van burgers.

Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling

Rol: Proces ontwerper en facilitator

Belang: Een zorgvuldig participatie traject neerzetten

Toekomstige bewoners

Rol: Mee participeren in traject, invulling geven aan woonwensen

Belang: Kwaliteit van leven, voorzieningen, veiligheid, en waarschijnlijk betrokkenheid bij de gemeenschap.

Buurt bewoners (Boschstraatkwartier en Sfinxkwartier)

Rol: Geïnformeerd worden & adviseren over de openbare ruimtes

Belang: Bescherming van de buurtidentiteit, minimalisatie van overlast, op de hoogte gehouden worden van de laatste ontwikkelingen

Huidige gebruikers

Rol: Geïnformeerd worden

Belang: Opkomen voor eigen identiteit en behoud van culturele activiteiten

Bewoners Maastricht

Rol: Geïnformeerd worden & adviseren over de openbare ruimtes

Horeca & Sport ondernemers

Rol: Invulling geven aan het concept & Mee participeren in het invullen van openbare ruimtes bij Landbouwbelang 1

Groep omwonenden op de kaart:



De blauwe cirkel bestaat uit het industrieterrein Boschpoort, de wijken het Boschstraatkwartier, Sfinxkwartier, ook worden de adressen aan de Franciscus Romanusweg meegenomen in verband met zichtlijnen op de projectlocatie. Deze cirkel is tot stand gekomen in vooroverleggen met de ontwikkelaar en gemeente Maastricht.

5. Stappen participatietraject

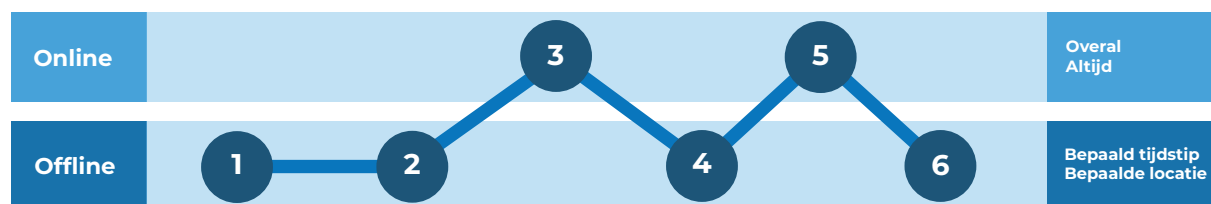
5.1 Participatielijijn: 1. Informeren

Ons doel is om belanghebbenden optimaal te informeren over de herontwikkeling van Landbouwbelang. Hiervoor maken we gebruik van een combinatie van online- en offline middelen, waaronder persoonlijke overleggen, een algemene bijeenkomst, inloopbijeenkomsten, een participatiewebsite, flyers en video's. Hieronder volgt de opzet van participatielijijn: 1. "Informeren".

Op de volgende pagina staat een visuele weergave van participatielijijn 1. Informeren



Participatielijijn 1: "Informereren"



1. Overleg met directe bureu
2. Bijeenkomst informeren LBB
3. Website participatie
4. Flyers
5. Explainer video's
6. Inloopmiddag

5.1.1. Overleg met directe bureu

De eerste stap in deze participatielijijn is het informeren van de directe bureu van Landbouwbelang, namelijk Sappi en DOK1. Het gesprek met Sappi richt zich voornamelijk op kwesties zoals geluidshinder en de balans tussen wonen en industrie. Bij DOK1 ligt de nadruk op de toegankelijkheid van het project en de algemene planning.

De rol van IPV is om, indien nodig, de gesprekken in goede banen te leiden en afspraken zorgvuldig vast te leggen in gespreksverslagen. Hiermee wordt een solide basis gelegd voor samenwerking en duidelijke communicatie met de directe omgeving.

5.1.2. Bijeenkomst informeren LBB

Als tweede stap van het participatieplan om belanghebbenden te informeren, wordt een algemene bijeenkomst georganiseerd. Belanghebbenden binnen het blauwe gebied worden uitgenodigd via een flyer waarbij aanmelding verplicht is en digitaal plaatsvindt. De locatie van de bijeenkomst wordt bepaald op basis van het aantal aanmeldingen, maar zal dicht bij de projectlocatie plaatsvinden. Tijdens deze bijeenkomst worden twee centrale onderwerpen besproken:

1. **De herontwikkeling van Landbouwbelang:** De ontwikkelaar presenteert het nieuwe concept en licht de architectonische keuzes toe.
2. **Het participatietraject:** IPV verzorgt een presentatie over het traject, met de focus op informeren en adviseren en geeft uitleg over de volgende stappen.

De doelstelling van de bijeenkomst: het informeren van belanghebbenden over het nieuwe concept van Landbouwbelang en het toelichten van het participatietraject.

5.1.3. Website participatie

Als derde onderdeel van deze participatielijijn wordt een sub pagina gelanceerd op de www.herbestemminglbb.eu pagina of op de website van IPV, waar alle relevante informatie over Landbouwbelang beschikbaar zal zijn. Dit omvat onder andere artistieke impressies, tekeningen, informatie over vergunningstrajecten, verwachte planning en ook het participatietraject inclusief bijeenkomstinformatie.

Daarnaast bevat de sub pagina een contactformulier waarmee belanghebbenden hun ideeën, zorgen of opmerkingen kunnen delen.

Het doel van deze LBB-participatiepagina: het creëren van een toegankelijke, centrale informatiebron voor het project en het participatietraject. Hiermee wordt transparantie gewaarborgd en belanghebbenden de mogelijkheid geboden om eenvoudig betrokken te blijven en feedback te geven.

5.1.4. Flyers

Na de lancering van de participatiewebsite worden flyers verspreid op drukbezochte locaties in Maastricht en bevatten kerninformatie over het LBB-project. Deze flyers bevatten een QR-code die belanghebbenden doorverwijst naar de website voor gedetailleerde informatie. De flyers zijn bedoeld om ook mensen die minder digitaal actief zijn te informeren en dienen als een tastbare herinnering aan het project en het participatietraject.

5.1.5. Explainer video's

Voor de online informatievoorziening worden een aantal korte video's ontwikkeld, waarbij elk een specifiek onderwerp behandelt. De thema's zijn: architectuur, culturele aspecten, appartementen, publieke ruimtes en het bouwproces. De exacte hoeveelheid en duur van de video's wordt later afgesteld. De explainer video's worden door een extern bureau gemaakt, bijvoorbeeld Koekoek film.

Doelstelling van de explainer video's: het op een korte en doeltreffende manier uitleggen van de verschillende aspecten van het Landbouwbelang-project, zodat belanghebbenden eenvoudig inzicht krijgen in de belangrijkste onderdelen van het project.



5.1.6. Inloopmiddag

Een inloopmiddag wordt georganiseerd met een tijdsbestek van ongeveer twee uur. Verschillende betrokken partijen, waaronder de ontwikkelaar, de architect, de gemeente, toekomstige gebruikers en IPV, zullen aanwezig zijn met een eigen informatietafel. Belanghebbenden volgen een route langs deze partijen om informatie te verkrijgen en vragen te stellen. IPV heeft de laatste tafel, waar belanghebbenden hun ervaringen kunnen delen voor opname in de eindrapportage.

Er zal een inloopmiddag plaatsvinden voor directe omwonenden gevolgd door een middag voor algemene belanghebbenden.

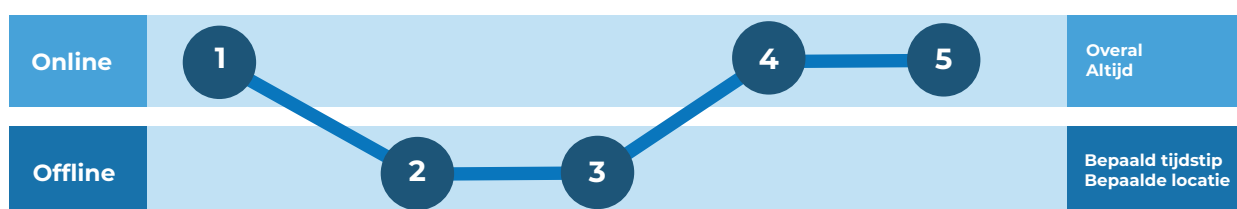
Doelstelling inloopmiddag: het verstrekken van persoonlijke informatie op een klein groepsniveau.

Einde participatielijijn 1 “Informereren”

5.2. Participatie lijn: 2. MEEpraten

Wij willen omwonenden betrekken bij het ontwikkelen van de publiek toegankelijke ruimtes van Landbouwbelang. Dit doen wij door eerst informatie op te halen, een workshop te organiseren en een online tool lanceren waar belanghebbenden input kunnen geven over hoe de publiektoegankelijke ruimtes eruit komen te zien en deze informatie terug te koppelen. Hieronder de opzet van participatielijijn: 2. MEEpraten

Participatielijijn 2: “MEEpraten”



1. Introductie LBB-participatieplan
2. Interview belanghebbenden
3. Workshop
4. PraatMee online tool
5. Terugkoppeling

5.2.1. Introductie LBB-participatieplan

We starten met een teaser: "Wilt u meedenken over de planning van de openbare ruimtes van Landbouwbelang?" Deze boodschap nodigt belanghebbenden uit om betrokken te raken bij het project en mee te denken over het ontwerp.

Om belanghebbenden te bereiken, maken we gebruik van een combinatie van onlineadvertenties en offline posters. Beide verwijzen naar de LBB-participatiewebsite, waar mensen meer informatie vinden en zich kunnen aanmelden voor deelname.

De kern van de boodschap is eenvoudig: iedereen uit de gemeenschap krijgt de kans om een adviserende rol te spelen in het ontwerp van de openbare ruimtes.

De doelstelling van de introductie: om belanghebbenden op de hoogte te brengen dat er in dit onderdeel van het plan geparticipeerd kan worden.

De basis waarop men kan meedoen aan de participatie:

Deelnemers kunnen meepraten over het deels invullen van de publiek toegankelijke ruimtes. Zo kan men bijvoorbeeld een keuze maken in het plaatsen van fietsrekken, bankjes, bomen etc. Ook kan er nagedacht worden over een culturele invulling en/of sport mogelijkheden. Voor meer informatie zie: <https://instituutvoorparticipatie.nl/landbouwbelang/>

Alle mogelijke invullingen van de publiekstoegankelijke ruimte moeten vallen binnen het concept van de ontwikkeling en het beleid en de wet- en regelgeving waaraan de Gemeente Maastricht zich moet houden. Bij de invulling van de ruimtes gaat het publieke belang gaat voor het persoonlijke belang. De ontwikkelaar en gemeente zijn degene die uiteindelijk beslissen.

Er kan niet meer geparticipeerd worden in het algehele plan: Herbestemming Landbouwbelang. Dit plan is formeel via een concurrentiegericht dialogoog van de Gemeente Maastricht tot stand gekomen. Voor meer informatie zie de link in hoofdstuk “2. Projectomschrijving”.

5.2.2. Interviews belanghebbenden

We plannen vijf interviews om beter inzicht te krijgen in de behoeften en wensen van belanghebbenden met betrekking tot de openbare ruimte. Tijdens deze gesprekken willen we horen wat er speelt en welke ideeën er leven. De informatie die we verzamelen, gebruiken we om de workshop en de online tool voor te bereiden. Daarnaast zijn de interviews een kans om betrokkenheid en vertrouwen op te bouwen met de deelnemers.

Het doel van de interviews: de belangen van belanghebbenden in kaart te brengen en een goed beeld te krijgen van wat belangrijk is voor de gemeenschap zodat we dit kunnen meenemen in het verdere proces.

5.2.3. Workshop

De workshop is ontworpen om input te verzamelen van verschillende groepen belanghebbenden met betrekking tot de inrichting van de publiek toegankelijke ruimtes van Landbouwbelang. De input van deze sessie wordt gestructureerd verwerkt en vormt de basis voor het ontwerp door de landschapsarchitect.

Het doel van de workshop: enkele kernpunten identificeren, zoals bijvoorbeeld: "We willen graag een sportfaciliteit." Deze punten vormen richtlijnen voor de landschapsarchitect.

Structuur en Inhoud van de Workshop

1. Introductie en presentatie

De workshop begint met een korte presentatie door een (landschap)architect, waarin:

- Uitleg wordt gegeven over de huidige situatie en ontwikkelingsmogelijkheden.
- Inspiratie wordt gedeeld vanuit vergelijkbare projecten.
- Wordt uitgelegd hoe de input van deelnemers wordt verwerkt in het ontwerp.

2. Interactieve brainstormsessie

Deelnemers werken in kleine groepjes om:

- Ideeën te delen en te concretiseren.
- Reacties te geven op visuele hulpmiddelen zoals plattegronden en schetsen.
- Hun voorkeuren en prioriteiten vast te leggen via post-its, discussiekaarten of visuele tools.

3. Samenvatting en afsluiting

Aan het einde van de workshop worden de belangrijkste bevindingen besproken en vastgelegd voor verdere verwerking.

Organisatorische Details

Tijdsduur: De workshop duurt 1,5 tot 2 uur om voldoende ruimte te bieden voor introductie, interactie en samenvatting.

Locatie: De workshop worden gehouden in de nabijheid van de projectlocatie om toegankelijkheid te garanderen en betrokkenheid te stimuleren. Denk aan locaties zoals The Social Hub en Lumière.

Materialen:

- Plattegronden van het plan en de openbare ruimte.
- Visuele voorbeelden van ontwerpen en scenario's.
- Tools voor interactieve deelname (post-its, discussiekaarten, stiften).

Ondersteuning:

- Begeleiding door het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) om de sessies gestructureerd te laten verlopen.
- Aanwezigheid van de landschapsarchitect en vertegenwoordigers van het projectteam om vragen te beantwoorden en toelichting te geven.

5.2.4. PraatMee Online Tool

Om zowel online als offline participatie te faciliteren, maken wij gebruik van de online participatietool PraatMee.

De PraatMee-tool is ontwikkeld om belanghebbenden die niet in staat zijn deel te nemen aan fysieke workshops – zoals jonge gezinnen of mensen met een beperking – toch de mogelijkheid te bieden om hun input te leveren. Via deze tool kunnen deelnemers eenvoudig online bijdragen leveren, waardoor een bredere groep betrokken wordt bij het participatieproces.

Uitnodiging en Toegang

Belanghebbenden worden met name via online- (en eventueel via offline) advertenties uitgenodigd om deel te nemen aan PraatMee. In de uitnodiging wordt het volgende vermeld:

- **Waarom** zij deze uitnodiging ontvangen.
- **Hoe** de PraatMee-tool werkt.
- Een **QR-code** en een link naar de tool.
- **Contactinformatie** van het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling (IPV) voor eventuele vragen.

Functionaliteiten van de PraatMee-tool

De tool bestaat uit:

1. **Enquêtevragen**
Deelnemers beantwoorden een reeks vragen over hun behoeften, wensen en ideeën voor de inrichting van de publiek toegankelijke ruimte. Deze vragen zijn ontworpen om gericht en gestructureerd input te verzamelen.
2. **Interactieve kaart**
Gebruikers kunnen digitaal opmerkingen plaatsen op een interactieve kaart van de openbare ruimtes. Dit maakt het mogelijk om specifieke locaties aan te wijzen voor verbeteringen of ideeën toe te voegen die direct aan een bepaalde plek gekoppeld zijn.

Voordelen van de PraatMee-tool

- **Toegankelijkheid:** De tool biedt een laagdrempelige manier om mee te denken, ongeacht tijd of locatie.
- **Inclusiviteit:** Ook groepen die anders niet kunnen deelnemen aan fysieke sessies worden actief betrokken.
- **Interactiviteit:** De combinatie van vragen en een kaartinterface maakt het proces visueel en gebruiksvriendelijk.

6. Communicatie en documentatie

IPV neemt de volledige communicatie met belanghebbenden over, inclusief het delen van notulen, beantwoorden van e-mails en het verzamelen en terugkoppelen van vragen.

Daarnaast waarborgt IPV een objectieve en grondige documentatie van het participatietraject, resulterend in een uitgebreid eindrapport. Alle activiteiten binnen het participatieproces worden helder en onpartijdig vastgelegd, wat zorgt voor transparantie en duidelijkheid in het geval van eventuele bezwaren, waardoor er geen twijfel kan bestaan over het feit en de wijze van participatie.

7. Planning participatietraject

De planning voor het participatietraject moet nog in overleg met de opdrachtgever worden vastgesteld.

Einde participatieplan Landbouwbelang



Planning participatietraject landbouwbelang.

Het participatietraject van Landbouwbelang staat uit twee participatie lijnen, hieronder een weergave van in welke week de participatie werkzaamheden gepland zijn.

Participatielijn 1: Informeren

Participatielijn 2: MEEpraten

Vergunning aanvraag: 4 april 2025 (Week 14)

Voor vergunning aanvraag:

- | | |
|------------------------------------|---------------|
| - Overleg met directe burens | Week 12/13 |
| - Participatiewebsite lanceren | Week 13 |
| - Introductie LBB-participatieplan | Week 13 |
| - Interviews 5 belanghebbenden | Week 11/12/13 |

Tijdens vergunning aanvraag:

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| - Bijeenkomst Informeren LBB | Week 15 |
| - Flyers | Week 15/16 |
| - Workshop: openbare ruimte | Week 17 |
| - PraatMee online participatie tool | Week 15 tot 19 |

Na Vergunning:

- | | |
|---------------------|-----|
| - Explainer Video's | NTB |
| - Inloopmiddag | NTB |

Onderbouwing:

We hebben gekozen voor een participatietraject dat begint voor de vergunningaanvraag, en doorloopt na dat de vergunning is afgegeven.

In eerder overleggen met de communicatieafdeling van de gemeente is besloten dat de grotere communicatie momenten: de algemene bijeenkomst, workshops en online het inzetten van de participatie tool het beste gepland kunnen worden na het indienen van de vergunning.

Wel hebben wij besloten dat het van belang is om het participatietraject wel al te beginnen voor de vergunningaanvraag, vandaar dat het overleg met de directe burens, de participatie website lanceren, het participatieplan introduceren en 5 omwonenden interviewen al plaats heeft gevonden. De overige activiteiten worden ingepland zoals weergegeven in het bovenstaande schema.

Voor meer informatie over de uitgevoerde werkzaamheden zie:

- Document: Gesprekverslag LBB - Sappi 04112024
- De online participatie pagina: [REDACTED]
- Document: Rapport 5 interviews Landbouwbelang 19022025

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

Rapportage 5 interviews Landbouwbelang - Maastricht

19 maart 2025

Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling

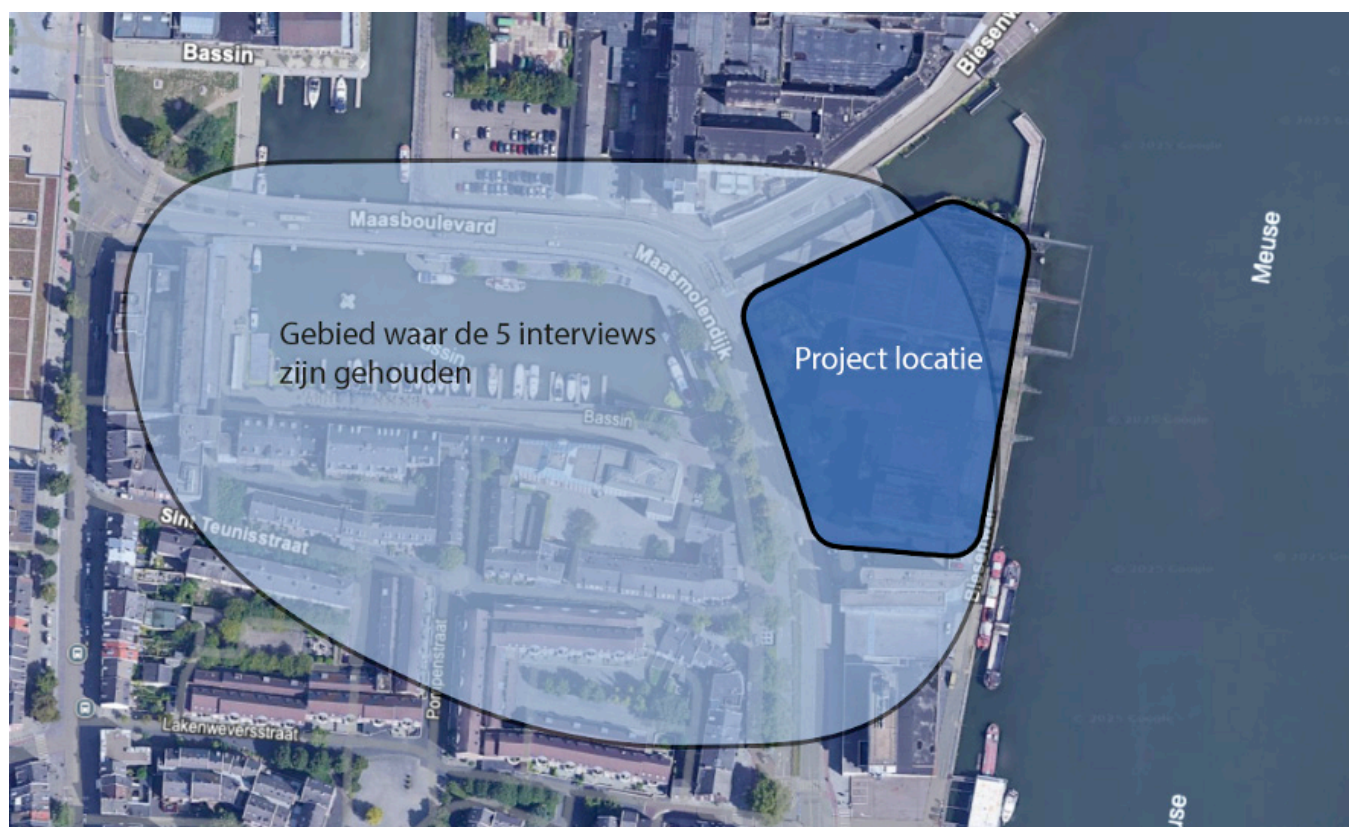
Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

Rapportage 5 interviews Landbouwbelang - 19 maart 2025

Doel: Het doel van deze interviews was het ophalen van de behoeftes, wensen en zorgen van omwonenden met betrekking tot het (semi)openbare gebied rondom The M; de herontwikkeling van Landbouwbelang. In totaal zijn vijf gesprekken gevoerd met bewoners uit de directe omgeving

Locatie: De interviews zijn gehouden met omwonenden rondom de Landbouwbelang locatie, een deel van de interviews hebben plaatsgevonden bij omwonenden thuis, het andere deel heeft plaatsgevonden op straat.



Output interviews:

- Wil méér groen in de omgeving.
- Vindt dat activiteiten van LBB behouden moeten blijven: bijvoorbeeld “Maastricht go vegan”, samen koken, kleinschalige feesten met lokale bandjes.
- Behoeftte aan een betaalbare ontmoetingsplek, met name voor (buitenlandse) studenten en jongeren.
- Hecht waarde aan cultuurbesteding.
- Ziet kansen in het verbreden van de Kesselskade om langs de Maas te kunnen zitten.

- [REDACTED]
- Wandelt veel met haar hond: mist natuur en groen.
 - Wil betere aansluiting op park Hoge Fronten; huidig wandelpad is onaangenaam en onveilig.
 - Zorgen over drugsgebruik in de buurt: wil een veilige, schone leefomgeving.
 - Zou graag aan de Maas zitten met een drankje.

- [REDACTED]
- Droomt van een overdekte tuin met veel groen.
 - Wil een koffietentje aan de Maaskant met uitzicht op het water.
 - Kleine winkeltjes zouden meer beleving geven.
 - Stelt voor het bouwproces met een drone vast te leggen om participanten betrokken te houden.

- [REDACTED]
- Behoeft aan groen; vindt het gebied nu te versteend en verkeersdruk.
 - Ziet graag veilige speelplekken voor kinderen in verband met drugsafval in de buurt.
 - Interesse in plekken om te vissen, iets wat bij jongeren steeds populairder wordt.

- [REDACTED]
- Kritisch over huidige stadsontwikkelingen die vooral op toeristen, studenten en welgestelden gericht zijn.
 - Zien LBB als laatste laagdrempelige, creatieve en toegankelijke plek in Maastricht.
 - Vinden behoud van projecten zoals de voedselbank en weggeefwinkel essentieel.
 - Zorgen over het lot van vrijwilligers/ondernemers van LBB; willen dat zij ruimte behouden voor hun maatschappelijke werk.

Conclusie

Belangrijke thema's zijn: groen, water/kade, horeca, veiligheid, ontmoeting

Zorgpunten zijn: gentrificatie, verlies betaalbare ruimte, veiligheid

Er is duidelijk een sterke behoefte aan meer groen in de openbare ruimte en aan het betrekken van de kade en het water bij de manier waarop mensen Landbouwbelang ervaren.

Ook wordt er regelmatig gesproken over horecavoorzieningen. Thema's als ontmoetingsplekken, veiligheid en speelruimte voor kinderen worden eveneens genoemd.

Daarnaast blijkt dat de huidige initiatieven van de vrijplaats Landbouwbelang positief worden ervaren door omwonenden. Zij geven aan graag te zien dat er binnen 'The M' ruimte wordt gecreëerd om (een deel van) deze initiatieven een plek te geven.

Einde rapportage 5 interviews

het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling

Gespreksverslag

Bijeenkomst Landbouwbelang - Sappi

24 oktober 09.00 - 10.30

Versie: Concept 2 - 04112024
Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

Aanwezigen:

- **RO-Groep** (elbeebv bv): [REDACTED]
- **Sappi**: [REDACTED]
- **WSP**: [REDACTED]
- **IPV**: [REDACTED]

Agenda:

1. Introductie
2. Presentatie: Stand van het ontwerp en de ontwikkeling van Landbouwbelang
3. Inhoudelijke toelichting geluid
4. Open dialoog

1. Introductie

Het overleg begon met een korte voorstelronde van de aanwezigen. Het doel van dit overleg was om een toelichting te geven op de voortgang van het plan en de specifieke uitdagingen rondom de mogelijke geluidshinder te bespreken.

[REDACTED] gaf namens Sappi aan bezorgd te zijn over mogelijke klachten van toekomstige bewoners over het bestaande productiegeluid van de fabriek. Hij verwees hierbij naar casussen zoals DSM in Delft en de nieuwbouw naast het AZ-stadion in Alkmaar, waar klachten over geluid van bestaande bedrijven zijn ontstaan na de komst van woningen.

2. Presentatie: Stand van het ontwerp en de ontwikkeling van Landbouwbelang

[REDACTED] presenteerde de herontwikkelingsplannen voor Landbouwbelang. Aan het ontwerp zelf is weinig gewijzigd, maar er wordt gekeken naar de invulling van de functies binnen het gebouw.

Vraag: Is het mogelijk om het plan nog aan te passen?

Antwoord: Vanwege verplichtingen vanuit de tender kunnen we niet veel afwijken van het originele plan.

Het plan omvat een mix van functies, waaronder cultuur, educatie, sport, gezondheid, horeca en ontmoetingsruimtes. Horecagelegenheden bevinden zich op de hoeken van het project. De torens krijgen een woonbestemming en de bestaande Landbouwbelang-toren wordt herbestemd voor studentenhuisvesting. Er komen wandelroutes rondom het project, een verbinding van het Bassin naar de Maas en semipubliek toegankelijke daktuinen.

Vraag: Er is discussie over de spoorbrug. De gemeente overweegt een nieuwe brug over de Maas, mogelijk bij het Bassin. Is er contact geweest over het plaatsen van deze brug op jullie terrein?

Antwoord: Er zijn geen gesprekken geweest tussen Landbouwbelang en de Gemeente Maastricht over het plaatsen van de brug op ons terrein.

[REDACTED] gaf vervolgens een toelichting op de plattegronden en de functies per verdieping.

Vraag: Volgens de Gemeente zijn er al twee bestemmingsplannen en volgt er nog één. Klopt dat?

Antwoord: Ja, er komt nog een BOPA (Bijzondere Opdracht Planologische Activiteiten), waarin de exacte plannen worden vastgelegd.

Vraag: Worden de geluidscirkels meegenomen in de BOPA?

Antwoord: Ja, dat is zeker het geval. We komen daar zo op terug.

Het bestuur van Sappi sprak zijn enthousiasme uit over de herontwikkeling van Landbouwbelang.

3. Inhoudelijke toelichting geluid

 van WSP gaf een toelichting op het aspect geluid. Bij de vergunningsaanvraag moet rekening worden gehouden met de bestaande milieurechten van Sappi, en er moet tegelijkertijd een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners worden gecreëerd.

Door de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet zal de gemeente binnen nu en acht jaar overgaan op nieuwe geluidswetgeving. Momenteel valt het industrieterrein nog onder het 'oude' Wet geluidshinder. Het plan ligt echter buiten de geluidzone, en valt dus formeel buiten toetsing aan de Wet geluidshinder. Dit wil niet zeggen dat er geen geluidsaders van toepassing zijn. Er moet immers altijd spraken zijn van ETFAL (een Evenwichtig Toedeling van Functies aan Locaties). Het doel is om ervoor te zorgen dat de rechten van Sappi en de bewoners naast elkaar kunnen bestaan.

Er wordt momenteel gekeken naar de plattegrondindeling, de grootte van de appartementen en waar de geluidsgevoelige functies zullen liggen. LBB en WSP zijn in afwachting van de geluidsbelastingen op woningniveau, die door de Omgevingsdienst Zuid-Limburg worden bepaald op basis van de revisievergunning van Sappi.

Vraag: In ons bestemmingsplan hebben we opgenomen dat er ook geluid op hoogte is. Wordt hier rekening mee gehouden?

Antwoord: Ja geluidsbelastingen worden op woningniveau bepaald en beoordeeld.

De appartementen in toren B zijn het meest geluidsgevoelig. De achterkant van de toren is relatief stil, terwijl de voorkant juist extra belast wordt door geluid.

De eis voor het geluidsniveau binnen in de appartementen is strenger geworden en bedraagt nu 33dB. Hier wordt met maatregelen aan de gevel en kozijnen aan voldaan. Daarnaast zullen de geluidsbelastingen van Sappi worden meegenomen bij de bepaling van het gezamenlijk geluid en wordt in alle woningen gegarandeerd dat aan het binnen niveau van 33 dB wordt voldaan.

Op basis van de 'oude' Wet geluidshinder lag de voorkeursgrenswaarde op 50 dB. Er wordt naar gestreefd om hier voor zoveel mogelijk woningen aan te voldoen. Het geluidsniveau aan de buitengevel en op de balkons, komt voor enkele appartementen boven de voorkeursgrenswaarde op 50 dB. Dit geluidsniveau wordt verlaagd door de stappen zoals omschreven in bijgevoegde presentatie van WSP van 24-10-2024.

Opmerking van [REDACTED]: Klachten over geluid komen vooral 's nachts, omdat overdag het verkeerslawaaï veel productiegeluid maskeert. Het stelt ons gerust dat binnen in de appartementen maximaal 33 dB wordt gegarandeerd.

Opmerking van [REDACTED]: Bij de studentenhuisvesting kan dat afwijken, omdat in tegenstelling tot de reguliere appartementen, de studentenhuisvesting wellicht natuurlijk geventileerd zal worden.

Vraag: Betekent dit dat de ramen aan de noordkant niet open kunnen?

Antwoord: In de praktijk blijkt dat lastig. Daarom worden de appartementen zo ingetekend dat elk appartement een geluidsluwe zijde heeft waar de ramen open kunnen. Geluidsgevoelige ruimtes worden zo veel mogelijk aan de stille kant geplaatst, en op inpandige balkons worden extra maatregelen genomen.

4. Open dialoog

Opmerking: Het is geruststellend om te zien dat jullie het geluid serieus nemen en werken vanuit onze bestaande vergunningen. Het feit dat alles op detailniveau wordt doorgerekend, zorgt ervoor dat toekomstige bewoners niet onverwachts klagen over het geluid.

Antwoord van [REDACTED]: Inderdaad, dit is wat we fysiek aan het ontwerp kunnen doen. Daarnaast nemen we een kettingbeding mee in de akten naar de kopers van de appartementen waarin de geluidsbelasting van Sappi op de buitengevel en het terras beschreven wordt en dat de koper hiermee akkoord is.

Opmerking: De casus van het AZ-stadion heeft ons ogen geopend. We willen zeker weten dat alles goed wordt afgedekt. Een kettingbeding kan een oplossing zijn maar de verwachtingen moeten duidelijk zijn.

Voor het vervolgtraject is afgesproken dat de geluidsdeskundigen van beiden partijen contact houden. Daarnaast worden [REDACTED] en [REDACTED] bij dit proces betrokken.

Vraag van [REDACTED]: Dus geluidsproblematiek is jullie enige probleem bij deze ontwikkeling?

Antwoord: Overige milieu-aspecten worden ook beoordeeld, opnieuw vertrekkende vanuit de vigerende vergunning van Sappi, verwachting is echter dat deze niet of beperkt van invloed zullen zijn op het woon- en leefklimaat en dus niet zullen vragen om extra maatregelen. Zo zijn er bijvoorbeeld ook nog cirkels opgenomen voor geur, maar het meest prominente is geluid.

Vraag van [REDACTED]: Zien jullie het geluidsniveau afnemen door innovatie?

Antwoord: Sappi heeft heel recent een nieuwe revisievergunning aangevraagd en gekregen. Onderdeel van deze aanvraag is aantonen dat volgens het BBT-principe wordt gewerkt, dus met Best Beschikbare Technieken. Op basis hiervan kan ervan uitgegaan worden dat al rekening is gehouden met voorzienbare innovatie.

Vanuit de omgeving speelt mogelijk de verdere elektrificatie van het wagenpark en de (mogelijke) instelling van de zero-emission zone in het centrum van Maastricht.

Opmerking van [REDACTED]: Kunnen jullie bij de ontwikkeling rekening houden met de mogelijkheid van de nieuwe brug op jullie terrein? Vanuit veiligheidsoverwegingen is dat op ons terrein absoluut niet mogelijk.

Vraag van [REDACTED]: Is er een mogelijkheid om de restwarmte van jullie fabriek te gebruiken voor de verwarming van de appartementen?

Antwoord: Op dit moment wordt de restwarmte van de gasturbine gebruikt door EnNatuurlijk voor de stadsverwarming. Een koppeling met de E-boiler(s) is technisch mogelijk, maar momenteel niet voorhanden.

De ontwikkeling van Landbouwbelang volgt momenteel twee sporen. Als beide opties marktconform zijn, is er een voorkeur om aan te sluiten op het stadsnet.

Afspraken:

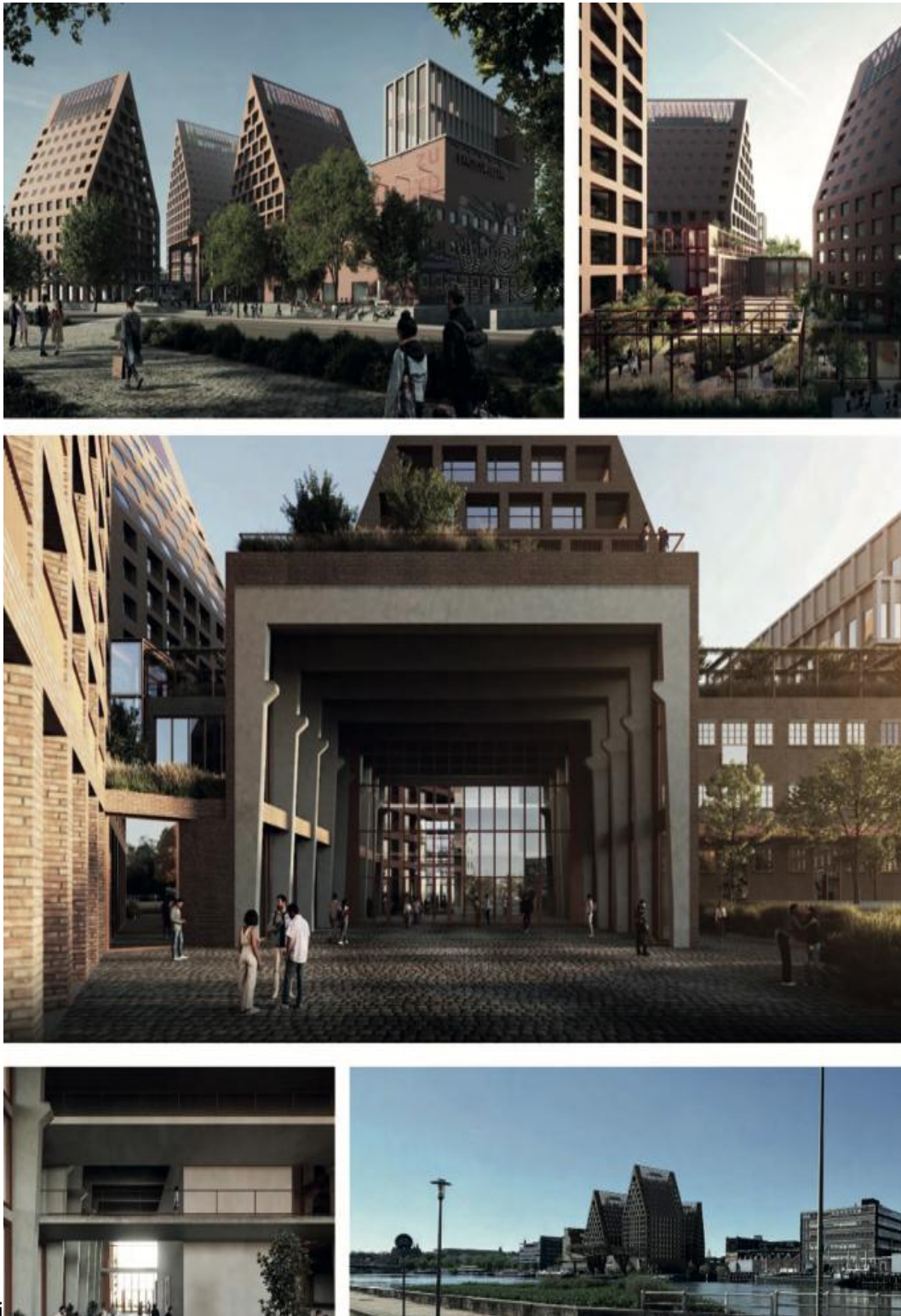
tijdens de bijeenkomst zijn de twee onderstaande afspraken gemaakt:

1. er komt een werkgroep met daarin vanuit Sappi, [REDACTED] en [REDACTED] met vertegenwoordiger gemeente en LBB.
2. De ontwikkelaar LBB geeft een presentatie aan het MT van Sappi, om zo verdere informatie over de ontwikkeling te delen en begrip te creëren voor de ontwikkeling naast de fabriek. De presentatie zal plaatsvinden zodra de vergunning aanvraag gereed is en voor indienen.

Einde verslag.

Het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling

Participatierapport project 'Landbouwbelang / The M. versie 1.1 dd. 25-3-2026



Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

INHOUDSOPGAVE

1. Projectomschrijving	pagina 3
2. Doelgroep	pagina 3
3. Inclusie	pagina 4
4. Verwachtingsmanagement	pagina 4
5. Communicatieaanpak, werkvormen en planning	pagina 5
6. Verslaglegging en verantwoording	pagina 5
7. Evaluatie	pagina 5

1. Projectomschrijving

Het Landbouwbelang aan de Maasboulevard in Maastricht, wordt her-ontwikkeld door de RO-groep, Vestio en Group Machiels. De nieuwe bestemming zal bestaan uit een combinatie van wonen, cultuur, verschillende horeca, kantoor en een functie voor sport & gezondheid. Alle woningen in de nieuwbouwtorens worden koopappartementen in het duurdere segment. In de bestaande toren komen kleinere studio's die bestemd zijn voor studenten en young professionals.

Onderstaande link leidt naar de informatie over de totstandkoming van deze herbestemming:

<https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Openbare%20besluiten/2023/Openbare%20besluiten%2023%20mei%202023/Gunning%20tender%20Landbouwbelang/Gunning%20tender%20Landbouwbelang%20-%20collegevoorstel.pdf>

Het project heeft een eigen website waar informatie te vinden is over onder andere historiek, projectdoelstellingen en architectuur. Ook is er een sub-pagina met podcasts en mediaberichten over het project.

2. Doelgroepen

Er zijn twee doelgroepen vastgesteld voor het participatietraject:

- Sappi
- Buurtbewoners

Het informeren van toekomstige bewoners, de huidige gebruikers (DOK1) en de inwoners/ondernemers van Maastricht behoorde niet tot de opdracht van het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling. Voor het bepalen van de belanghebbenden uit de voor het participatietraject relevante doelgroepen is in overleg met de initiatiefnemer en de gemeente een cirkel van belanghebbenden vastgesteld. Binnen deze cirkel (zie afbeelding 1 op de pagina 4) valt het industrieterrein Boschpoort, de wijken het Boschstraatkwartier en het Sfinxkwartier. Ook zijn de adressen aan de Franciscus Romanusweg meegenomen in verband met zichtlijnen op de projectlocatie.



Afbeelding 1: cirkel van belanghebbenden

3. Inclusie

Belanghebbenden die vanwege fysieke beperkingen niet in staat waren om te participeren tijdens de participatiebijeenkomst, konden met hun opmerkingen en ideeën terecht op de websites van de initiatiefnemer en het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling.

4. Verwachtingsmanagement

De Gemeente Maastricht hanteert de onderstaande participatieniveau's:

- MEEpraten: de mogelijkheid om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen.
- SAMENwerken: de mogelijkheid voor anderen om mede de verantwoordelijkheid voor de uitvoering te dragen.
- MEEbeslissen: de mogelijkheid voor anderen om bij te dragen aan het besluit.

Voor het project The M. is het participatieniveau ‘MEEpraten’ ingezet. Dit betreft het niveau waarbij de verantwoordelijkheid voor de uitvoering bij de Initiatiefnemer ligt. Door de belanghebbenden te laten meepraten worden meningen, standpunten en belangen helder in beeld gebracht. Op die manier dragen belanghebbenden bij aan de kwaliteit van de besluitvorming. ‘MEEpraten’ is niet ‘MEEbeslissen’. Wel wordt verwacht, dat er waar nodig een gemotiveerde toelichting wordt gegeven op de afweging om de inbreng van belanghebbenden niet mee te nemen.

5. Communicatieaanpak, werkvormen en planning

Doelgroep Sappi: open dialoog

Op 24 oktober 2024 is er een bijeenkomst georganiseerd voor de participatie van Sappi. Aanwezig waren vertegenwoordigers van de RO-Groep/Elbeeb B.V. ([REDACTED]), Sappi ([REDACTED]), WSP ([REDACTED]) en het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling ([REDACTED]). Op de agenda stonden een presentatie over de status van het ontwerp en de ontwikkeling, een inhoudelijke toelichting over het thema 'Geluid' en een open dialoog.

Doelgroep buurtbewoners: participatiebijeenkomst

Op 28 mei 2025 is door het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling ([REDACTED]) een participatiebijeenkomst georganiseerd voor de buurtbewoners op locatie Studio Radium, Lage Frontweg 2c, 6219 PD Maastricht. Daarvoor waren 463 belanghebbenden uitgenodigd. 63 personen hebben geparticipeerd. Namens het projectteam waren aanwezig:

- RO groep: [REDACTED]
- Vestio: [REDACTED]
- Bureau Verbeek: [REDACTED]
- Dhoore Vanweert Architecten: [REDACTED]

Naast een presentatie was er een informatiemarkt over architectuur, programma, planning, openbare ruimte en mobiliteit. De aanwezigen konden in gesprek gaan met de specialisten. Bewoners konden zich tijdens de bijeenkomst aanmelden voor updates via de projectwebsite www.the-m.life en blijven meepraten via info@the-m.life

6. Verslaglegging en verantwoording

Van de participatiebijeenkomsten zijn door het Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling verslagen gemaakt (zie bijlagen).

7. Evaluatie

Aan de doelgroepen is door de initiatiefnemers conform participatieniveau 'MEEpraten' ruimte geboden voor het geven van meningen en delen van ideeën bij de vastgoedontwikkeling van Landbouwbelang.

Vanuit participatie is duidelijk naar voren gekomen dat er een brede wens is om de kade openbaar te maken. Zitplekken aan het water

wordt daarbij genoemd en ook een sport functie zoals calisthenics. Beide verzoeken zijn door de ontwikkelaar in het ontwerp verwerkt. Voor Sappi geldt dat ze niet beperkt willen worden in hun bedrijfsvoering. Hier zijn afspraken over gemaakt tussen Sappi en de ontwikkelaar. Dit houdt o.a. in dat er geluidswerende maatregelen aan de gevel van de nieuwe ontwikkeling worden getroffen.

Instituut voor Participatie bij Vastgoedontwikkeling, Maastricht, 25 maart 2026