



ELBEEBEE B.V.

HERONTWIKKELING LANDBOUWBELANG MAASTRICHT AANMELDNOTITIE M.E.R.-BEOORDELING

5 JUNI 2026



WSP NEDERLAND B.V.
GAETANO MARTINOLAAN 50
6229 GS MAASTRICHT

+31 (0)88 910 20 00
wsp.com

PROJECTNUMMER
SLM024740

DOCUMENTNUMMER
SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling, versie 6

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

INHOUDS- OPGAVE

1	INLEIDING	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging Projectgebied	4
1.3	Ontwikkeling	5
2	M.E.R.-BEOORDELING	8
2.1	Een m.e.r.(-beoordelings)plichtig project	8
2.2	Procedure en beoordelingscriteria	8
3	KENMERKEN EN PLAATS VAN HET PROJECT	10
3.1	Kenmerken van het project	10
3.2	Plaats van het project	11
4	KENMERKEN VAN DE MOGELIJKE EFFECTEN	12
4.1	Inleiding	12
4.2	Luchtkwaliteit	12
4.3	Ecologie	13
4.3.1	Gebiedsbescherming	13
4.3.2	Soortenbescherming	13
4.4	Bodem	14
4.5	Cultuurhistorie en Archeologie	16
4.5.1	Cultuurhistorie	16
4.5.2	Archeologie	18
4.6	Omgevingsveiligheid	18
4.7	Klimaatadaptatie	24
4.8	Water	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.8.1	Hemelwater	26
4.9	Rijkswaterstaat: Maas	27
4.10	Geluid	30
4.10.1	Wegverkeer	30
4.10.2	Industrielawaai Sappi B.v.	31
4.10.3	Scheepvaartverkeer	32
4.10.4	Activiteiten en milieuzonering	34
4.11	Verkeer en Parkeren	38
4.11.1	Verkeer	38
4.11.2	Parkeren	40
4.12	Wind en zon	41
4.12.1	Wind	41
4.12.2	Bezonning/schaduw	41
4.13	Duurzaamheid en Gezondheid	42
4.13.1	Duurzaamheid	42

4.13.2	Gezondheid	44
4.14	<i>Lichthinder</i>	45
5	CONCLUSIE	46
	OVERZICHT BIJLAGE(N)	
	Bijlage 1	
	— Documentenlijst	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het voorgenomen project is het vervolg op een tenderprocedure voor de herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang (verder 'LBB') in opdracht van de gemeente Maastricht. Binnen het plan zijn de volgende functies voorzien: wonen, studentenhuysvesting, kantoor, cultuur, horeca, onderwijs, sport en (semi-)openbaar groen. De basis van het ontwerp bestaat uit de herbestemming van (een deel van) de originele bebouwing van het Landbouwbelang 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 (studentenhuysvesting).

1.2 LIGGING PROJECTGEBIED

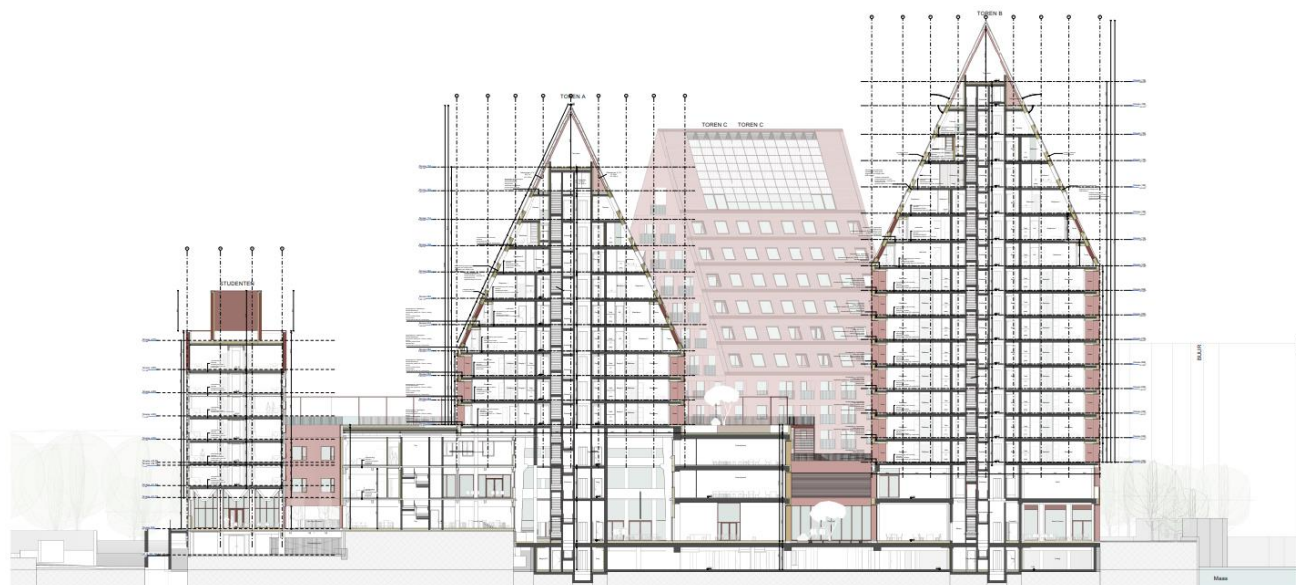
In figuur 1-1 wordt de ligging van het projectgebied weergegeven. Het projectgebied ligt tussen de Maas aan de oostzijde, en de gemeentelijke weg Maasboulevard aan de westzijde. Direct ten noorden van het projectgebied ligt het bedrijf Sappi Maastricht B.V. (verder 'Sappi'). Direct ten zuiden is een kantoorgebouw aanwezig, dat recent is omgevormd tot zelfstandige woningen voor (buitenlandse) studenten (DOK01). Het projectgebied omvat de kadastrale percelen: Gemeente Maastricht, sectie A, nrs. 7494 (grotendeels, m.u.v. gedeelte Maas), 6731, 7496 (ged.), 7821 (ged.) en 8362 (ged.). Zie ook onderstaande afbeeldingen.



Figuur 1-1 ligging projectgebied

1.3 ONTWIKKELING

Binnen het projectgebied wordt het volgende bouwvolume voorzien. Een deel van de originele bebouwing van het Landbouwbelang uit 1939 blijft behouden. De later toegevoegde kleihallen maken plaats voor nieuwbouw in de vorm van drie torens. In onderstaande afbeelding is een schets van de bouwmassa weergegeven. Een complete set tekeningen is als bijlage bij de aanvraag om vergunning gevoegd.



Figuur 1-2 Schets bouwmassa

Functies:

Binnen de voorziene bebouwing in het projectgebied zijn de volgende functies¹ voorzien:

Functie	m ² BVO	specificatie
Onderwijs (begane grond en 1 ^e en 2 ^e verdieping)	5.247 (exl. Fietsparker en 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	ruimte voor cultuuruitingen (zie par. Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.) die passend zijn bij of aanvullend aan het culturele veld in de directe omgeving (Timmerfabriek, de Griend, Sphinxkwartier, Binnenstad)

¹ Voor een uitgebreide toelichting op de functies wordt verwezen naar de Goede Onderbouwing van de Fysieke Leefomgeving, onderdeel van de stukken bij de aanvraag, document 1e op de documentenlijst in bijlage 1.

Horeca in verschillende specifieke concepten (begane grond)	1077*	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).
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 gemeentelijk eisen, maximaal € 418.000,- VON, prijspeil 2026);² • 144 koopwoningen (volgens gemeentelijke criteria duur).
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 gemeentelijke eisen (maximaal €583,- per maand, prijspeil 2025) tot de DAEB-grens;
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 fietsparkeerbehoefte 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,

² NB: de ontwikkelaar realiseert *vrijwillig* 34 betaalbare koopwoningen (koopsom volgens gemeentelijk eisen, maximaal € 418.000,- VON, prijspeil 2026), dit aantal valt echter onder de 200 woningen die zijn uitgezonderd in o.a. 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw'. Aanvullende eisen uit deze notitie, zoals aan wie deze woningen mogen worden aangeboden, enz. , zijn op deze woningen daarom niet van toepassing.

		een ruimte die voorafgaand aan een cultureel optreden kan worden gebruikt voor het publiek
buitenruimte		• horecaterrassen; • voetgangers; • fietsers; • gemotoriseerd verkeer; • hulpdiensten; • hemelwater; • Afvalverzameling; en • kabels en leidingen. Zie verder paragraaf 2.2.4

In het zogenaamde ‘Vlekkenplan’, dat ook deel uitmaakt van de aanvraag is de locatie van de beschreven functies opgenomen³.

Het gebied buiten de voorgenomen bebouwing wordt ook ingericht⁴, o.a. op de volgende manier:

- Een stedelijk plein aan de kant van het Bassin (westzijde);
- Een Industriële Maaskade (oostzijde);
- Sluis 20 (noordzijde), met bomenrijen en historisch sluiswachtershuisje.

³ Zie document 5b op documentenlijst in bijlage 1

⁴ Zie documenten 8a op documentenlijst in bijlage 1

2 M.E.R.-BEOORDELING

2.1 EEN M.E.R.(-BEOORDELINGS)PLICHTIG PROJECT

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit, worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt, en
- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Er moet ook een mer-procedure doorlopen worden bij de voorbereiding van een plan waarvoor op grond van de natuurregelgeving een *passende beoordeling* moet worden gemaakt. Dat is het geval wanneer activiteiten die in het plan zijn opgenomen, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, kunnen leiden tot significant negatieve gevolgen voor een Natura 2000-gebied. Wanneer het gaat om plannen die verband houden met of nodig zijn voor het beheer van een Natura 2000-gebied geldt geen verplichting om een passende beoordeling te maken.

Er kan een verplichting tot een plan-m.e.r. ontstaan als er een wettelijk of bestuursrechtelijk verplicht plan moet worden gemaakt en dit een kader vormt voor latere voor mer-(beoordelings)plichtige besluiten.

In kolom 4 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn de besluiten genoemd, waarbij de milieueffectrapportage en m.e.r.-beoordeling moeten worden uitgevoerd. In veel gevallen wordt het Omgevingsplan genoemd, soms de omgevingsvergunning voor een ontgrondingsactiviteit, enz. Als in plaats van een Omgevingsplan een BOPA wordt aangevraagd, hoort de mer-beoordeling bij dit besluit.

Passende beoordeling

Voor het project is geen passende beoordeling nodig en daarom ontstaat via deze weg geen verplichting om een milieueffectrapportage te doorlopen.

Bijlage V Omgevingsbesluit

In bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan projecten genoemd waarvoor een milieueffectrapportage of m.e.r.-beoordeling nodig is. Voor het project Landbouwbelang is **categorie J11** relevant: *Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen*. Voor deze categorie zijn geen drempelwaarden van toepassing, wat inhoudt dat er geen rechtstreekse m.e.r.-plicht geldt. Wel moet het bevoegd gezag beoordelen of aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden, waardoor een milieueffectrapportage alsnog noodzakelijk is.

2.2 PROCEDURE EN BEOORDELINGSCRITERIA

De initiatiefnemer van een mer-beoordelingsplichtig project moet zijn voornemen schriftelijk mededelen aan het bevoegd gezag. De mededeling is vormvrij, wel zijn er eisen aan de inhoud. In de praktijk staat de informatie vaak in een aparte notitie (aanmeldnotitie), op grond waarvan het bevoegd gezag kan bepalen of de initiatiefnemer een MER moet maken.

De mer-beoordeling hoort in dit geval bij de omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsactiviteit, waarin het hiervoor genoemde project (d.w.z. aard en omvang functies en omvang bebouwing) mogelijk wordt gemaakt. Uiteindelijk zijn er nog meer omgevingsvergunningen (ruimtelijke en technische bouwactiviteit) nodig, maar de nu voorliggende vergunning is het eerste besluit dat voor beoordeling in aanmerking komt. Burgemeester en wethouders van Maastricht zijn bevoegd gezag voor het verlenen van de omgevingsvergunning en bevoegd te besluiten of een milieueffectrapportage nodig is (de mer-beoordeling). Dit besluit wordt genomen op basis van de informatie in het voorliggende document.

De mer-beoordeling wordt gedaan aan de hand van drie hoofdcriteria die zijn opgenomen in bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn. Deze drie hoofdcriteria zijn:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

In deze rapportage is de informatie opgenomen op basis waarvan het bevoegd gezag kan beoordelen of sprake is van aanzienlijke milieueffecten als gevolg het stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval deze niet kunnen worden uitgesloten, kan het bevoegd gezag besluiten dat een mer-procedure moet worden doorlopen. Als geen aanzienlijke milieueffecten optreden of te verwachten zijn, wordt dit onderbouwd in een besluit vastgelegd.

Voor het opstellen van deze notitie is gebruik gemaakt van onderzoeken die zijn opgesteld in het kader van de (principe-)aanvraag om een omgevingsvergunning en informatie die is gebruikt bij het onderbouwen van de aanvraag om vergunning.

NB: in enkele relevante onderzoeken is een worstcase situatie als uitgangspunt genomen voor wat betreft de omvang/indeling van het woonprogramma.

Andere beoordeling dan evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de goede orde wordt er op gewezen dat bij een mer-beoordeling wordt gekeken naar de effecten van de beoogde ontwikkeling op de omgeving. De beoordeling of de ontwikkeling zelf in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, voor wat betreft eventuele effecten van buitenaf op de ontwikkeling, vindt plaats in het kader van de omgevingsvergunning (Goede Onderbouwing Fysieke Leefomgeving: GOFLO). Teksten in deze GOFLO kunnen om die reden afwijken van (uitgebreider zijn dan) teksten in het document ten behoeve van de mer-beoordeling. In sommige gevallen is de tekst gelijk, omdat het niet altijd mogelijk is deze goed te splitsen in wat effecten zijn van of op de ontwikkeling.

3 KENMERKEN EN PLAATS VAN HET PROJECT

3.1 KENMERKEN VAN HET PROJECT

Bij het **kenmerk van het project** moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. de omvang van het project;
- b. de cumulatie met andere projecten;
- c. het gebruik van natuurlijke hulpbronnen;
- d. de productie van afvalstoffen;
- e. verontreiniging en hinder;
- f. risico van ongevallen, met name gelet op de gebruikte stoffen of technologieën.

Ad a.

De omvang van het project beslaat de kadastrale percelen Gemeente Maastricht, nrs. 7494 (grotendeels, m.u.v, gedeelte Maas), 6731, 7496 (ged.), 7821 (ged.) en 8362 (ged.). Een deel van de bestaande bebouwing op dit perceel blijft behouden en wordt opnieuw gebruikt. Het restant van de bestaande bebouwing wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komt een parkeerkelder en drie woontorens met een plint met gemengde activiteiten.

De omvang van het project op zichzelf vormt geen reden te veronderstellen dat er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

Ad b.

Het projectgebied ligt aan de Maasboulevard. Deze wordt in de komende jaren deels verlegd om het Bassin heen naar de Franssensingel.

In de omgeving zijn verder verschillende projecten gepland, maar op een ruime(re) afstand (herstructureren Bassinbrug, Parkeergarage en woningen achter Eifelgebouw) en, naar verwachting, niet in uitvoering binnen dezelfde periode.

Ad c.

Er wordt bij de bouw waarschijnlijk in ieder geval gedeeltelijk gebruik gemaakt van materieel op brandstof.

Ad d.

Bij de bouw kunnen afvalstoffen ontstaan, maar niet in een dergelijke mate dat daardoor aanzienlijke milieueffecten kunnen ontstaan. Bovendien worden materialen zo mogelijk hergebruikt.

Ad e.

De aard van het project zorgt niet voor een relevante verontreiniging of hinder.

Ad f.

Er worden geen risicovolle stoffen of technologieën gebruikt. Er is geen extra risico op ongevallen.

3.2 PLAATS VAN HET PROJECT

Bij de mate van kwetsbaarheid van het milieu in de gebieden waarop het project van invloed kan zijn, moet in het bijzonder in overweging worden genomen:

- a. het bestaande grondgebruik;
- b. de relatieve rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
- c. het opnamevermogen van het natuurlijke milieu, met in het bijzonder aandacht voor de volgende typen gebieden:
 - wetlands;
 - kustgebieden;
 - berg- en bosgebieden;
 - reservaten en natuurparken;
 - gebieden die in de wetgeving van lidstaten zijn aangeduid of door die wetgeving worden beschermd; speciale beschermingszones door de lidstaten aangewezen krachtens Richtlijn 79/409/EEG (= Vogelrichtlijn) en Richtlijn 92/43/EEG (= Habitatrichtlijn);
 - gebieden waarin de bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit reeds worden overschreden;
 - gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid;
 - landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang.

Ad a.

Het bestaande grondgebruik wordt gevormd door de huidige bewoners en gebruikers van het gebouw en de omgeving daarvan. Dit gebruik is niet (dan wel nauwelijks) in overeenstemming met de vigerende bedrijfsbestemming.

Ad b.

Het plangebied bevat geen natuurlijke hulpbronnen die door de ontwikkeling zouden kunnen worden bedreigd.

Ad c.

Het gebied heeft geen bijzondere status in de zin van de Omgevingswet (Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland, enz.); het meest nabij gelegen Natura 2000 gebied ligt op een afstand van circa 1,4 kilometer.

Het projectgebied ligt in stedelijk gebied. Het projectgebied kent op zichzelf geen specifieke bescherming vanuit *natuurlijke* kwaliteiten. Er zijn beschermde gebouw bewonende soorten in het bestaande gebouw aanwezig. Zie hiervoor verder paragraaf 4.2.

Het projectgebied bevat cultuurhistorische waarden. Hiermee wordt zo veel mogelijk rekening gehouden en in het ontwerp ingepast. Niet alle elementen kunnen worden behouden.

De gemeente heeft een Programma van eisen opgesteld op basis waarvan een archeologische firma inmiddels bezig is met een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan vervolgonderzoek nodig zijn. Bodem verstorende werkzaamheden zullen pas gestart worden wanneer de planlocatie in een archeologisch selectiebesluit is vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek of wanneer een archeologische begeleiding is voorgeschreven.

4 KENMERKEN VAN DE MOGELIJKE EFFECTEN

4.1 INLEIDING

Bij de potentiële aanzienlijke effecten van het project moeten, in samenhang met de hiervoor behandelde criteria, in het bijzonder in overweging worden genomen:

- het bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
- het grensoverschrijdende karakter van het effect;
- 'de waarschijnlijkheid van het effect;
- de duur, de frequentie en de omkeerbaarheid van het effect.

In dit hoofdstuk worden de (mogelijke) effecten van de ontwikkeling beschreven. Hierbij wordt ingegaan op de effecten op ecologie, bodem en water, archeologie, geluid, klimaat, duurzaamheid enz. De kwalitatieve beoordeling is gedaan op basis van expert beoordeling en beschikbare onderzoeken/QuickScans. Kwantitatieve beoordelingen hebben een rapport met referentie als onderbouwing. In sommige onderzoeken (verkeer, parkeren, stikstof en luchtkwaliteit) is rekening gehouden met een worst case situatie.

4.2 LUCHTKWALITEIT

De overheid moet rekening houden met de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit in een aandachtsgebied. Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig – niet in betekenende mate – bijdraagt aan luchtverontreiniging. Er is een beoordeling gedaan van de mogelijke verkeersaantrekkende werking van het project. Dit is de voornaamste emissiebron.

Op basis van de relevante gegevens is een worst case berekening gedaan via de NIBM-tool. Hiermee wordt bevestigd dat de voorgenenen ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie	2029
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	929
Aandeel vrachtverkeer	1%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,96
PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Verder is o.a. op basis van de 'grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland' van het RIVM geconcludeerd dat er (uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties) in het projectgebied een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden voor wat betreft luchtkwaliteit. De ontwikkeling zorgt niet voor een verandering in die conclusie.

4.3 ECOLOGIE

4.3.1 GEBIEDSBESCHERMING

In de directe omgeving ligt geen Natura 2000 gebied, zodat aspecten als verstoring of vernietiging van natuurtypen niet aan de orde is. Het effect van stikstofdepositie kan zich echter ook op een grotere afstand voordoen. Daarom is het aspect stikstofdepositie onderzocht⁵.

In het onderzoek is geconcludeerd dat de toekomstige gebruiksfase van de projectlocatie (als gevolg van uitstoot door verkeer of andere relevante bronnen) géén toename van de stikstofdepositie zal veroorzaken in relevante Natura 2000-gebieden.

Voor de sloop- en bouwfase is onderzocht hoeveel emissie op jaarbasis mogelijk is, zonder dat dit leidt tot significante gevolgen voor deze Natura 2000-gebieden. Op basis van onze ervaring in soortgelijke projecten wordt ervan uitgegaan dat dit project technisch uitvoerbaar is binnen deze toegestane emissie en bijbehorende randvoorwaarden.

Het is uiteindelijk aan de aannemer om het noodzakelijke sloop- en bouwproces zo in te richten dat aan de maximaal toegestane stikstofemissie op jaarbasis wordt voldaan en bij voorkeur geen dan wel een zeer beperkte toename van de stikstofdepositie (van maximaal 0,01 mol/ha/jr) wordt veroorzaakt.

Op basis van bovenstaande conclusies wordt een Omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit niet noodzakelijk geacht en wordt ervan uitgegaan dat het aspect stikstofdepositie verder geen belemmering zal vormen voor dit project.

Conclusie:

De ontwikkeling zorgt, voor wat betreft dit aspect, niet voor aanzienlijke milieueffecten.

4.3.2 SOORTENBESCHERMING

Door Ecolybrum zijn diverse onderzoeken uitgevoerd naar de ecologische waarden ter plaatse:

- Rapportage vleermuisonderzoek gebouwen Landbouwbelang, Maastricht (kenmerk: 22-1228);
- Resultaten Quickscan ecologische waarden Complex Landbouwbelang Noord en Zuid, te Maastricht (kenmerk: 19-529).⁶

Voor het noordelijk deel van het projectgebied is daarin onder meer het volgende geconcludeerd:

- Er zijn geen beschermde natuurwaarden aanwezig en/of te verwachten in dit deel van het projectgebied.
- Er zijn geschikte habitats aanwezig en ontwikkeld voor nagenoeg alle soortgroepen.
- Er treden geen effecten op ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

⁵ Zie document 21c op de documentenlijst in bijlage 1

⁶ Zie documenten 12a en 12b op de documentenlijst in bijlage 1

- Er is geen nader soortgericht onderzoek noodzakelijk ter plekke.

Voor het zuidelijk deel van het projectgebied is onder meer het volgende geconcludeerd:

- Er zijn beschermde natuurwaarden aanwezig en/of te verwachten; te weten vleermuizen en huiswaluw.
- Er is nader onderzoek nodig naar vleermuizen en de populatieomvang van huiswaluw, om een gedegen toetsing te kunnen uitvoeren op basis van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming.
- Er zijn voorts geen geschikte habitats aanwezig en ontwikkeld voor andere soortgroepen.

Uit het uitgevoerde nader onderzoek naar vleermuizen is gebleken dat er vleermuizen aanwezig zijn in de bestaande gebouwen. Om deze vleermuizen te mogen verstoren tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, dienen mitigerende maatregelen te worden getroffen en is een Omgevingsvergunning voor een Flora & Fauna-activiteit nodig.

Permanente mitigatie is, in overleg met het ontwerpteam, voorzien in de nieuw te realiseren woontorens. Er wordt hier in metselwerk gebouwd. Op de bovenste verdiepingen zal een binnentuin met glazen wanden komen. De kopgevels van deze ruimte bestaan uit baksteenmuren, met spouw. Deze spouw zal ongeïsoleerd gelaten worden en middels open stootvoegen beschikbaar worden gesteld zodat er voor de aangetroffen vleermuizen zeer veel leefruimte ontstaat.

Vanwege de planning van de werkzaamheden is eerst het aanbrengen van tijdelijke kasten voor vleermuizen noodzakelijk, deze kasten dienen als alternatief aangeboden te worden en dienen gedurende de hele sloop, renovatie en bouwfase te blijven hangen, zodat deze het hele werktraject bruikbaar zijn als alternatief.

Op basis van bovenstaande is door Ecolybrum een Activiteitenplan opgesteld⁷ en is op 29 november 2024 de Omgevingsvergunning voor de Flora & Fauna-activiteit is op aangevraagd. Inmiddels is de vergunning verleend en toegevoegd aan de bijlagen⁸.

Maas en vleermuizen

De Maas wordt gebruikt door diverse vleermuissoorten die hier altijd zijn, maar ook door soorten die de Maas alleen als routing (vanuit het noorden van het land) gebruiken naar hun winterverblijf in de grotten van Maastricht. Het verlichten van het water van de Maas moet daarom zoveel mogelijk worden beperkt i.v.m. deze foerageer- en jachtgebieden. Langs de sluis wordt een dubbele bomerrij geplaatst. Dit zorgt voor een donkere vliegrouete boven het water, hetgeen erg gunstig is. Voor de rest van het projectgebied zal de eenvoudigste oplossing zijn om vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen die minder verstorend is. Voorbeeld type DALI gestuurde RGB verlichtingsmasten. Dit kan ook door het toepassen van oranje verlichtingskappen. I.v.m. het uitlichten van de monumentale kranen wordt mogelijk beperkt strooilight verwacht. Uitgangspunt wordt gehanteerd dat als dit strooilight binnen de afmeerbreedte van schepen blijft de verstoring minimaal zal zijn. Immers als er boten liggen kan een vleermuis daar ook niet foerageren. Een vleermuis zal zich daarop aanpassen. In overleg met het ontwerpteam en de ecooloog, zal bij verdere uitwerking van het ontwerp een verlichtingsexpert worden betrokken, waarmee op basis van bovengenoemde uitgangspunten zowel een functioneel als architectonisch verlichtingsplan kan worden opgesteld dat zowel voor het gebruik van de openbare ruimte als ook de ecologische (vleermuizen) aspecten kan functioneren.

4.4 BODEM

Een bodemgevoelige locatie is een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Bij het toelaten van een bodemgevoelig gebouw worden in het omgevingsplan regels opgenomen

⁷ Zie document 12 op documentenlijst in bijlage 1

⁸ Zie document 13a op de documentenlijst in bijlage 1

onder welke voorwaarden het bodemgevoelige gebouw mag worden gerealiseerd. Deze regels hebben onder andere betrekking op het uitvoeren van bodemonderzoek. De uitvoering van het bodemonderzoek vindt pas plaats in het kader van de (ruimtelijke) bouwvergunning (het moment waarop de functie concreet gerealiseerd gaat worden).

De bodemkwaliteit binnen de gemeente Maastricht staat beschreven in de volgende documenten:

- Bodemkwaliteitskaart gemeente Maastricht 2019 (Artifex Terra; rapportnummer 2017.003.R1; 24 oktober 2018).
- Bodemkwaliteitskaart PFAS gemeente Maastricht 2020 (Artifex Terra; rapportnummer 2020.002.R1; 13 november 2020).

De onderzoekslocatie is gelegen binnen de zone 'Belvédère' uit de bodemkwaliteitskaart.

In het verleden zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. De gemeente heeft een samenvatting aangeleverd van deze eerder uitgevoerde bodemonderzoeken⁹. Hieruit kan worden afgeleid dat de verontreinigingssituatie meevalt en geen belemmering vormt voor de haalbaarheid van het plan. De samenvatting dateert van vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet en is in beginsel daarom niet meer actueel. Er is weliswaar sprake van een bodemverontreiniging met zware metalen die echter nog niet kan worden begrensd vanwege de aanwezigheid van gebouwen. Er wordt daarom geconcludeerd dat, als een ondergrondse parkeergarage wordt aangelegd, de bodem ter plaatse (dieper dan 2 m-mv) zal moeten worden onderzocht. Een deel van het aanwezige asfalt is ook nog niet onderzocht.

Aanvullend bodemonderzoek is noodzakelijk, maar pas zinvol zodra het plan voldoende concreet is. Mogelijk kan het grootste deel al worden uitgevoerd, ook als de gebouwen er nog staan. Voor een goede inschatting van wat op dit moment aan bodemonderzoek redelijkerwijs kan worden gedaan, is een locatie-bezoek nodig.

Samengevat:

Het aspect bodem vormt in principe geen belemmering voor dit plan. Deze conclusie is voldoende in relatie tot de nu aangevraagde Omgevingsvergunning BOPA 1 (planologisch basisbesluit).

Het plan zal in de toekomst nog verder uitgewerkt gaan worden, richting de aanvraag Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit (zowel ruimtelijk als technisch). Aangezien het plan uitgaat van de realisatie van een nieuw bodemgevoelig gebouw, zal bij deze volgende aanvraag Omgevingsvergunning in ieder geval een voorafgaand bodemonderzoek aangeleverd moeten worden. Dit bodemonderzoek dient aan de actuele bodemnormen te voldoen en aan te tonen dat geen humane blootstellingsrisico's vanuit het compartiment bodem te verwachten zijn. Indien uit onderzoek blijkt dat de gezondheid in gevaar komt kunnen altijd nog maatregelen worden getroffen die deze blootstellingsrisico's wegnemen. Het voorafgaand onderzoek start met een vooronderzoek bodem, daarna volgt zo nodig een verkennend bodemonderzoek (incl. asbest) en tot slot zo nodig een nader bodemonderzoek. Bij een voorafgaand bodemonderzoek is altijd eerst een vooronderzoek (NEN 5725) nodig. Het doel van het vooronderzoek is om vast te stellen of de locatie verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging waarover (nog) onvoldoende informatie bekend is. Het vooronderzoek bestaat uit het raadplegen van historische informatie en een locatiebezoek. Hiervoor verzamelt degene die het vooronderzoek uitvoert alle beschikbare relevante (historische) informatie over de locatie. Onderdeel van het vooronderzoek is ook het beoordelen of de beschikbare informatie nog bruikbaar/ actueel genoeg is. Als een locatie verdacht is op het voorkomen van een bodemverontreiniging en/of onvoldoende informatie bekend is over de daadwerkelijke kwaliteit van de vaste bodem of het grondwater dan dient de initiatiefnemer een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) te (laten) uitvoeren. Bij een verdenking op asbest in de bodem is een verkennend bodemonderzoek asbest (NEN 5707) ook nodig. Met een verkennend bodemonderzoek

⁹ Zie documenten 26, 26a en 26b op de documentenlijst in bijlage 1

(asbest) stelt de initiatiefnemer door het (laten) uitvoeren van veldwerk (plaatsen boringen en proefgaten) en chemische analyses de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem vast. Bij dit alles kan ook de mogelijkheid worden onderzocht of de bodemkwaliteitskaarten van de gemeente Maastricht gebruikt kunnen worden als bewijsmiddel voor de bodemkwaliteit op deze locatie. Indien uit onderzoek blijkt dat de wtkb wordt overschreden dient aannemelijk gemaakt te worden dat de sanerende of beschermende maatregelen genomen gaan worden. Het aspect bodem is geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.5 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

4.5.1 CULTUURHISTORIE

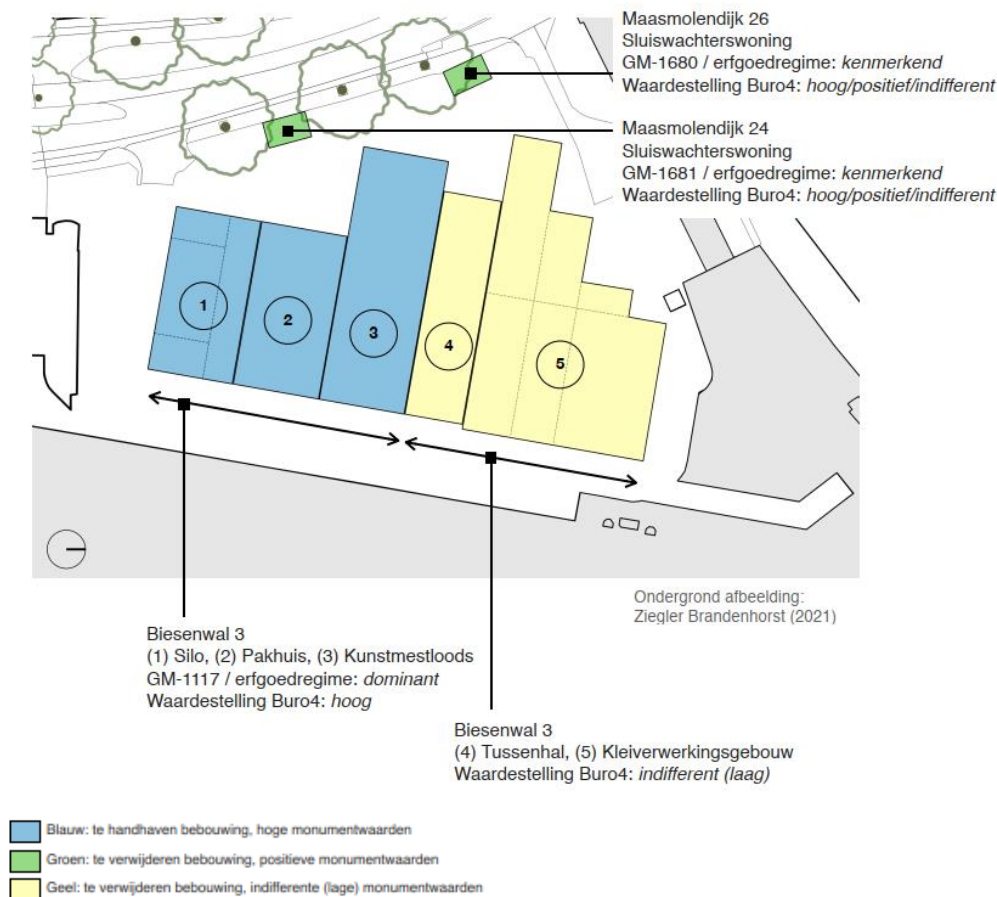
Het complex van gebouwen en kranen van het Landbouwbelang is in het omgevingsplan van de gemeente aangewezen als gemeentelijk monument, meer specifiek als ‘dominant bouwwerk’. Van dergelijke monumenten zijn het interieur én het exterieur beschermd. Verder ligt het projectgebied binnen de aanduidingen ‘specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht’ en ‘specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied’. Binnen het projectgebied bevinden zich nog twee gebouwen, aan de Maasmolendijk 24 en 26, een bruggenwachterswoning, respectievelijk een sluiswachterswoning. Beide panden hebben de specifieke aanduiding ‘kenmerkend bouwwerk’. Voor gebouwen met deze status geldt dat alleen het exterieur wordt beschermd.

De waarde van het gebouw Landbouwbelang en de twee voormalige woningen is geïnventariseerd en beschreven in het kader van het bestemmingsplan ‘Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang’ vastgesteld in mei 2024 en inmiddels onherroepelijk¹⁰. In de planregels van het hiervoor genoemde bestemmingsplan zijn vergunningplichten opgenomen voor het verrichten van bouw- en aanlegwerkzaamheden en voor de sloop van gemeentelijke monumenten.

Er is een analyse en cultuurhistorische onderbouwing¹¹ gemaakt voor het voorgenomen project, dat deels gebruik maakt van de bestaande bebouwing, maar waarvoor bestaande bebouwing ook deels moet wijken. In de analyse worden de (kern)waarden van het Landbouwbelang beschreven. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling moet een deel van de historische bebouwing, namelijk het zogenoemde Kleiverwerkingsgebouw en de twee sluiswachterswoningen, wijken. In onderstaande afbeelding is een schematisch overzicht te zien van de bebouwingssituatie, de waarden die daaraan zijn toegekend en wat al of niet blijft bestaan.

¹⁰ Zie bijlage bij toelichting vastgesteld Bestemmingsplan Milieuzonering Sappi, mei 2023, gemeente Maastricht.

¹¹ Zie document 9a op de documentenlijst in bijlage 1



Figuur 4-1 Schets bestaande toestand

In het kader van de herontwikkeling van het Landbouwbelang speelt het behoud van erfgoed een belangrijke rol. De locatie en zijn geschiedenis geven de ontwikkeling meerwaarde. Het is, om verschillende redenen niet haalbaar gebleken om alle cultuurhistorische bebouwing in het ontwerp te integreren. Dit betekent dat de geel en groen gearceerde bebouwing op bovenstaande afbeelding moet worden gesloopt. Hiervoor zijn de volgende redenen aan te voeren:

Behoud van de meest waardevolle industriële gebouwen

Het silogebouw (inclusief trap), het pakhuys en de kunstmestloods blijven behouden en blijven als historische ankerpunten zichtbaar binnen het nieuwe stedelijke weefsel.

Ruimte voor stedelijke functies

Door het kleiverwerkingsgebouw te verwijderen, ontstaat ruimte voor nieuwbouw die bijdraagt aan de groei en verdichting van de stad.

Realiseren verbinding omgeving en stedelijk programma

Vanuit de tender is er de uitdrukkelijke wens om het gebied van het Landbouwbelang beter aan te laten sluiten op de Maasboulevard en de omgeving van het Bassin en is een specifiek stedelijk programma uitgevraagd. De twee sluiswachterswoningen staan aan deze wens in de weg. Het slopen van de woningen is nodig om het stedelijke programma ingepast te krijgen binnen de beschikbare ruimte en een goede en open verbinding te kunnen creëren met Maasboulevard en omgeving van het Bassin

In het kader van de voorgestelde ontwikkeling is het niet mogelijk gebleken om alle cultuurhistorisch waardevolle bebouwing te handhaven. Om het stedelijk programma van 30.000m² binnen het projectgebied te kunnen realiseren, en in een open verbinding met Maasboulevard en Bassin te kunnen voorzien, is ruimte nodig. De twee voormalige sluiswachterswoningen en het kleiverwerkingsgebouw dat aan het Landbouwbelang vastzit worden gesloopt om deze ruimte te creëren.

De meest waardevolle industriële gebouwen zijn geïntegreerd in het ontwerp. Dit betekent dat de industriële geschiedenis van Maastricht afleesbaar blijft. De combinatie van erfgoed en vernieuwing zorgen voor een uniek ontwerp op een unieke locatie. Voor wat betreft dit aspect treden geen aanzienlijke milieugevolgen op.

4.5.2 ARCHEOLOGIE

Ongeveer de helft van het plangebied valt binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarde zone a', de andere helft binnen 'specifieke vorm van waarde – archeologische waarde zone c'. Op deze gronden mag slechts worden gebouwd als:

- a. bebouwing mogelijk is krachtens de onderliggende bestemming, en;
- b. de bouwwerken en bouwwerkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen hiervan aantoonbaar niet leiden tot een versterking van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de versterkingsoppervlakte dan wel het projectgebied kleiner is dan 2.500 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – archeologische zone c'.

De gemeente heeft een Programma van eisen opgesteld op basis waarvan een archeologische firma inmiddels bezig is met een archeologisch proefsleuvenonderzoek. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan vervolgonderzoek nodig zijn. Dit kan de vorm hebben van een uitbreiding van het proefsleuvenonderzoek, een archeologische opgraving en/of een archeologische begeleiding van de civieltechnische werkzaamheden. De bodem verstorende werkzaamheden kunnen pas gestart worden wanneer de planlocatie in een archeologisch selectiebesluit wordt vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek of wanneer een archeologische begeleiding wordt voorgeschreven. Het aspect archeologie is daarom geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.6 OMGEVINGSVEILIGHEID

Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Er is onderzoek gedaan naar dit aspect¹², zie bijlage xx. In dit hoofdstuk is een samenvatting van het onderzoek opgenomen.

Plaatsgebonden risico: risico op een plaats buiten een inrichting, een transportroute of een buisleiding, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding, waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

¹² Zie document 18d Op de documentenlijst in bijlage 1

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is vastgesteld op ten hoogste 1×10^{-6} per jaar voor kwetsbare objecten.

Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen gevaren uit de omgeving. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebieden gaan over de bescherming tegen warmtestraling van een brand. Binnen het brandaandachtsgebied kan de warmtestraling $> 10 \text{ kW/m}^2$ zijn;
- Gifwolkaandachtsgebieden gaan over de bescherming tegen een concentratie giftige stoffen in de lucht. Binnen een gifwolkaandachtsgebied kunnen personen in een gebouw overlijden door blootstelling aan een gifwolk.
- Explosieaandachtsgebieden gaan over de bescherming tegen de overdruk van een explosie. Binnen een explosieaandachtsgebied kan meestal een gaswolkexplosie (BLEVE) plaatsvinden met een warmtestraling $> 35 \text{ kW/m}^2$ of een explosie met een overdruk $> 10 \text{ kPa}$.

De gemeente moet binnen aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico.

Groepsrisico: Cumulatieve kansen per jaar dat meer dan 10 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in een aandachtsgebied van een inrichting, een transportroute of een buisleiding en een ongewoon voorval binnen die inrichting, op die transportroute of met die buisleiding waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

De gemeente maakt de afweging of zij (delen van) brand- en explosieaandachtsgebieden aanwijzen als voorschriftengebieden. Dit is in ieder geval verplicht voor dat deel van het aandachtsgebied waarbinnen zich zeer kwetsbare gebouwen (ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, basisscholen etc.) bevinden. De gemeente kan ervoor kiezen om een ruimer deel van het aandachtsgebied (waarbinnen nog geen zeer kwetsbare gebouwen zijn gelegen) ook als voorschriftengebied aan te wijzen.

Voor alle nieuwe gebouwen binnen het voorschriftengebied gelden dan aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals extra eisen aan de brandwerendheid en de brandklasse van een gebouw. In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn enkele externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op basis van de Atlas Leefomgeving zijn de aanwezige risicobronnen geïnventariseerd.



Figuur 4-2 Risicobronnen incl. PR-contouren ten opzichte van het projectgebied (links), Risicobronnen incl. aandachtsgebieden ten opzichte van het projectgebied (rechts)

Uit figuur 4-2 blijkt dat het projectgebied niet is gelegen binnen de 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.

Voor de Maascorridor hanteert de gemeente Maastricht als beleid dat indien de bevolkingsdichtheid lager is dan 1.500 pers/ha dubbelzijdig of 2.250 pers/ha enkelzijdig, het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. In de omgeving van het projectgebied bedraagt de aanwezigheidsdichtheid in de huidige situatie circa 53 personen/ha in de dagperiode en 41 personen/ha in de nachtperiode¹³. Aan beide zijden van de Maas is bebouwing aanwezig. Een inschatting van de aanwezigheidsdichtheid binnen het projectgebied in de toekomstige situatie op basis van de voorziene functies, is in onderstaande tabel weergegeven.

FUNCTIE	M ² BVO	KENTAL*	AANTAL	AANTAL PERSONEN IN DE DAG- PERIODE*	AANTAL PERSONEN IN DE NACHT- PERIODE*
ONDERWIJS	ca. 5.247		--	ca. 700**	0
CULTUUR	ca. 1.005	5 m ² p.p.	--	ca. 200	0
SPORT	ca. 387	20 m ² p.p.	--	ca. 19	ca. 19
HORECA	ca. 1.077	5 m ² p.p.	--	ca. 215	ca. 215
KANTOOR	Ca. 859	10 m ² p.p.	--	ca. 86	0
(REGULIER) WONEN	--	2,4 p./app.	178 app.	ca. 214	ca. 427
STUDENTEN-/ JONGERENWONINGEN	--	1,2 p./eenheid	106 eenheden	ca. 64	ca. 127
TOTAAL	--		--	circa 1.498	circa 788

* kentallen voor panden die worden gebruikt in de Populatieservice waarbij de dagperiode is gedefinieerd als de periode 8.00 – 18.30 uur en de nachtperiode als de periode 18.30 – 8.00 uur

** maximaal aantal gelijktijdig aanwezige leerlingen conform opgave van de onderwijsinstelling

Uit bovenstaande tabel 4-1 blijkt dat 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.

Vanwege de ligging in relevante aandachtsgebieden is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio Zuid-Limburg.

Gifwolkaandachtsgebied

De veiligheidsregio heeft - vanwege de ligging in een gifwolkaandachtsgebied - in aanvulling op wettelijke eisen geadviseerd aanzuigopeningen van ventilatievoorzieningen zo mogelijk niet aan de kant van de risicobron (oostgevel)

¹³ Gebaseerd op de gegevens uit de BAG populatieservice binnen het explosieaandachtsgebied van de Maas over een afstand van 1 km (500m ten noorden en 500m ten zuiden van het projectgebied). Ter plaatse van de bestaande bebouwing binnen het projectgebied wordt er worstcase vanuit gegaan dat er in de huidige situatie geen aanwezigheid is van personen.

te voorzien. Dit advies kan grotendeels worden opgevolgd, met uitzondering van enkele (ca. 10%) studentenwoningen (vanwege de voornamelijk eenzijdige oriëntatie).

Voor de bescherming tegen gifwolken gelden voor nieuwbouw bouweisen op basis van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zoals het uit kunnen schakelen van een mechanische ventilatievoorziening (art. 4.124 lid 4 Bbl). Deze eis geldt niet voor verbouw of bestaande bouw.

Art. 4.124 lid 4 Bbl luidt: *Een mechanisch ventilatiesysteem heeft een voorziening waarmee het systeem handmatig kan worden uitgeschakeld bij een externe calamiteit die kan leiden tot een voor de gezondheid nadelige kwaliteit van de binnenlucht.*

Daarnaast gelden vanuit het Bbl voor nieuwbouw en - beperkter – voor verbouw eisen aan de luchtdichtheid van gebouwen.

De basis van het ontwerp Landbouwbelaan bestaat uit de herbestemming van de originele bebouwing van het Landbouwbelaan. De studentenwoningen worden gerealiseerd in het bestaande Landbouwbelaan uit 1939 dat als gemeentelijke monument is aangewezen. De later toegevoegde kleihallen maken plaats voor nieuwbouw in de vorm van drie torens, waarin de reguliere woningen en overige functies zullen landen.

Alle functies binnen het project Landbouwbelaan zullen worden voorzien van een mechanisch ventilatiesysteem dat handmatig kan worden uitgeschakeld, waarmee invulling wordt gegeven aan art. 4.124 lid 4 Bbl, zelfs bij de studentenhuysvesting in de bestaande bouw.

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.

Het ontwerp voorziet momenteel in de volgende ventilatiesystemen en posities aanzuigopeningen:

- De woontorens worden voorzien van een mechanisch, centraal gestuurd ventilatiesysteem. De luchtaanzuiging van de woontorens wordt op basis van technische overwegingen voorzien via roosters in de nok, aan de langshevels. Bij woontoren A en B zijn dit de noord- en zuidhevels. De aanzuigopeningen zijn hier dus niet gesitueerd aan de zijde van de risicobron. Bij woontoren C zijn dit de oost- en westgevel. Deze toren is echter het verst afgelegen van de Maas.
- De onderwijsfunctie wordt voorzien van een mechanisch, centraal gestuurd ventilatiesysteem. De luchttoevoer voor Hogeschool Zuyd loopt via de patio, zodat deze van de risicobron is afgekeerd.
- De horecagelegenheden en overige functies worden casco uitgewerkt. Uitgangspunt voor deze functies is dat per functie / per horecagelegenheid een eigen, centraal gestuurd luchtbehandelingssysteem met wellicht roosters boven de ramen aangebracht. Waar mogelijk wordt de oostgevel vermeden.
- De studentenwoningen worden gerealiseerd in het bestaande Landbouwbelaan uit 1939 dat als gemeentelijke monument is aangewezen. De wens vanuit erfgoed om zoveel mogelijk bestaande raamopeningen en de bestaande vloeren te handhaven resulteert in lagere verdiepingshoogten voor de studentenwoningen 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. Bovendien zal er geen conciërge 24/7 aanwezig zijn die een centraal systeem zou kunnen bedienen. De studentenwoningen krijgen per woning een eigen toevoer en afvoer in de gevel. Door de voornamelijk éénzijdige oriëntatie is het voor ca. 10 % van de studentenkamers niet mogelijk om een ventilatievoorziening aan de noord-, west- of zuidgevel te plaatsen.

Geconcludeerd wordt dat 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, zelfs bij de studentenhuisvesting in de bestaande bouw.

Aan het aanvullende advies van de Veiligheidsregio wordt (voor zover technisch mogelijk) ook tegemoet gekomen, m.u.v. de studentenhuisvesting in het monumentale pand. Het belang van het behoud van het monument legt technische beperkingen op, waardoor hier een decentraal, weliswaar mechanisch, ventilatiesysteem wordt voorzien. In geval van calamiteit zal worden opgeroepen om ramen en deuren te sluiten en het ventilatiesysteem uit te schakelen. Hiermee wordt een vergelijkbaar veiligheidsniveau geboden als in de nieuwbouw.

Brand- en explosieaandachtsgebied

De brand- en explosieaandachtsgebieden waarbinnen het projectgebied is gelegen, zijn niet aangewezen als een voorschriftengebied. De aanvullende eisen uit het Bbl (art. 4.90 t.e.m. 4.96) zijn bijgevolg niet van toepassing. Indien van rechtswege geen voorschriftengebied geldt, is de visie vanuit de gemeente Maastricht dat binnen het aandachtsgebied aanvullende voorwaarden voor bereikbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid opgenomen worden in het BOPA-besluit. Hiervoor is advies gevraagd aan de Veiligheidsregio.

Enkele brandveiligheidsaspecten met betrekking tot bereikbaarheid en bestrijdbaarheid (zoals o.a. bluswatervoorzieningen) worden nader beoordeeld in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bespreekpunten zijn daarbij reeds afgestemd met brandweer Zuid-Limburg.

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'). Het aspect bereikbaarheid is door het ontwerpteam reeds kortgesloten met de Veiligheidsregio. Enkele brandveiligheidsaspecten met betrekking tot bereikbaarheid en bestrijdbaarheid (zoals o.a. bluswatervoorzieningen) worden nader beoordeeld in het kader van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Bespreekpunten zijn daarbij eerder al afgestemd met de brandweer Zuid-Limburg. Het gaat nu in dit planologisch Basisbesluit om het bouwvolume en de functies en in dit kader kan worden gesteld dat er ruimte en mogelijkheden zijn om aan de technische eisen te voldoen.



Figuur 4-3 Themakaart hulpdiensten uit inrichtingsplan buitenruimte

BESTRIJDBAARHEID

De Veiligheidsregio geeft in overweging om een drijvende afscherming op het water te plaatsen ter hoogte van de ontwikkeling, zodat brandende vloeistoffen op afstand worden gehouden. Voor zover bekend is het aanbrengen van een dergelijke voorziening niet toegestaan door de waterbeheerder Rijkswaterstaat vanwege de scheepvaartroute en -veiligheid én tevens niet wenselijk vanwege de aanwezige ligplaats. Deze maatregel wordt daarom niet haalbaar geacht.

Overige eisen aan bestrijdbaarheid, zoals voldoende bluswatervoorzieningen, zijn harde eisen bij de technische bouwactiviteit die conform zullen worden ingevuld. Ook dit aspect is door het ontwerpteam reeds kortgesloten met de Veiligheidsregio.

ZELFREDZAAMHEID

Ten aanzien van zelfredzaamheid adviseert de Veiligheidsregio de volgende maatregelen:

- Voorzie in voldoende opvangruimte voor personen die gebruik maken van de functies in de plint en buiten (bij een toxisch scenario);
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);
- Informeer de initiatiefnemer en de gebruiker over de risico's van de risicobron en het daarbij horende handelingsperspectief (schuilen, luchtbehandelingsinstallatie uitschakelen, waarschuwen via het Waarschuwing Alarm Systeem (WAS),...);
- Stel een bedrijfsnoodplan of vereniging van eigenaren plan op, richt een BHV-organisatie in en oefen met de betreffende scenario's (zijnde hittestralings-, overdruk- en toxische scenario's).

Bovenstaande organisatorische maatregelen zijn altijd uitvoerbaar. Eventueel kan de gemeente hiervoor een voorwaarde aan de BOPA verbinden. Voor wat betreft de veiligheid is er geen reden een milieueffectrapportage te doorlopen.

Conclusie:

Veiligheid is geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.7 KLIMAATADAPTATIE

Klimaatadaptatie stelt randvoorwaarden aan locatiekeuze, ruimtelijke inrichting, ontwerp, bouwwijze en grondgebruik. Nieuwe ontwikkelingen of functies worden zo mogelijk daar gesitueerd waar ze passen bij het natuurlijke water- en bodemsysteem. Vooral in buurten met veel stenen (stedelijk gebied) kan overlast ontstaan in de vorm van een hoge gevoelstemperatuur ([hittestress](#)) én [wateroverlast](#).

In 2019 hebben de meeste gemeenten, waaronder Maastricht, een klimaatstresstest uitgevoerd, waarin wordt gekeken naar wateroverlast, hitte, droogte en overstroming. Gemeenten moeten deze test elke 6 jaar actualiseren. Naar aanleiding hiervan is de 'Klimaatadaptatiestrategie Maastricht 2023 - 2027' tot stand gekomen. Deze strategie wordt verwerkt in de in februari 2026 vastgestelde nieuwe Omgevingsvisie.

Voor wat betreft wateroverlast ligt de focus op het voorkomen van overstromingen vanuit de Maas, het voorkomen van wateroverlast vanuit het regionale watersysteem en het voorkomen van wateroverlast vanuit de riolering. Dit wordt in samenwerking met verschillende partners aangepakt.

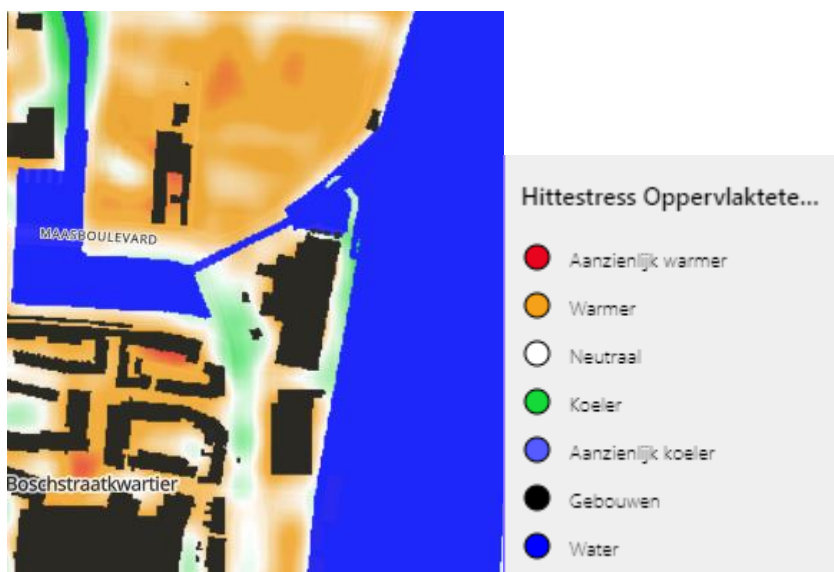
Voor Maastricht zelf geldt het Waterprogramma Maastricht (zorgplicht voorkomen of beperken van structurele nadelige gevolgen van grondwaterstanden, voor zover dat niet tot de bevoegdheid van provincie of waterschap hoort), en de hemelwaterverordening.

De gemeente wil de inrichting van de stad vergroenen, ten gunste van waterafvoer en ter vermindering van hittestress. Inherent hieraan is het verminderen van de verharding.

Op basis van de "hittekaart" uit de klimaatatlas Maastricht is een globaal inzicht ontstaan in welke gebieden het meest gevoelig zijn voor hittestress (prioritaire gebieden). Bij alle gebiedsontwikkelingen wil de gemeente expliciete aandacht voor behoud of versterking van de verkoelende elementen, zoals beplantingen en bomen. Dit heeft ook een gunstig effect op verdroging (water vasthouden).

Om directe en indirecte (via riolering) wateroverlast als gevolg van extreme buien te voorkomen, is van belang dat er voldoende bergingscapaciteit wordt voorzien binnen het plan. De voorziene groendaken dragen hier eveneens aan bij. Hemelwater wordt geloosd op de Maas. De wateropgave en mogelijke maatregelen binnen het plan wordt beschouwd in de volgende paragraaf.

Het projectgebied ligt binnen de (provinciale) aanduiding overstromingskans E. De provincie heeft het Waterschap instructieregels gegeven. Het Waterschap moet zich inspannen om een bepaalde omgevingswaarde te bereiken: met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt voor overstromingskansgebied E een gemiddelde overstromingskans van 1:100. Dit is een laag risico.



Figuur 4-4 Afbeelding uit klimaatatlas Maastricht

De locatie Landbouwbelang ondervindt in de huidige situatie verkoelende invloeden van enerzijds de Maas (aan de oostzijde) en anderzijds de aanwezige beplantingen en het Bassin (aan de westzijde). De groenvisie voor de nieuwe ontwikkeling voorziet ruimschoots in (nieuwe) bomen en groen, alsook groendaken waarmee minimaal een vergelijkbare verkoelende invloed wordt bekomen. Daar bovenop zal de schaduwwerking van de nieuwbouw extra bijdragen aan voorkoming van hittestress.

4.8 OVERSTROMING: EVENTUELE TOEKOMSTIGE WATERKERING

Op dit moment is er **geen** waterkering aanwezig ter hoogte van de projectlocatie (en een groot deel van de oevers van de Maas in de binnenstad). In het kader van het project Zuidelijk Maasdal wordt onderzoek gedaan naar maatregelen om de bestaande situatie in het projectgebied beter te beschermen tegen een eventueel toekomstig hoog water.



Figuur 4-5 Gebied Zuidelijk Maasdal

Mogelijk volgt hieruit dat op termijn een waterkering nodig is om de binnenstad van Maastricht te beschermen. Het is nog niet duidelijk of en waar deze dan zou moeten komen. In het geval de keuze valt op een waterkering en deze (ook) in het projectgebied wordt geprojecteerd, is dit technisch en qua ruimtebeslag uitvoerbaar. De voorgenoemde ontwikkeling kan worden gerealiseerd, zonder dat dit een eventuele toekomstige waterkering onmogelijk maakt. Omdat in de huidige situatie ook geen waterkering aanwezig is, verandert er in die zin niets in de mogelijke overstromingskansen van het achterliggende gebied.

4.9 HEMELWATER

Het totale oppervlak aan verharding en bebouwing in de toekomstige situatie van het project beslaat ca. 8.610 m². Volgens de *Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent de afvoer van hemel- en grondwater Maastricht 2022* hanteert de gemeente Maastricht een minimale bergingscapaciteit voor hemelwater van 80 liter per m² bij een toename van het verhard oppervlak gelijk of meer dan 100 m². Dit geldt voor de verharde en bebouwde oppervlaktes die *nieuw* worden aangelegd, *ook* als deze worden aangelegd op een oppervlak dat in de huidige situatie al verhard is. De voorzieningen dienen tussen 24 en 48 uur weer voor 90% beschikbaar te zijn. Voor het project leidt dit tot een wateropgave van ca. 570 m³.

Onderdeel	Oppervlak (m ²)	Afvoeiingscoëfficiënt	Wateropgave (80 mm)
Toekomstig bebouwd oppervlak	Ca. 4.200	100 %	Ca. 340 m ³ wateropgave
Groene daken	Ca. 1.300	30 %	Ca. 30 m ³ wateropgave
Toekomstig verhard oppervlak	Ca. 3.110	80 %	Ca. 200 m ³ wateropgave
Totaal	Ca. 8.610	-	Ca. 570 m ³ wateropgave

Er is een watertoets uitgevoerd¹⁴.

Hierin is geconcludeerd dat de volledige wateropgave binnen het projectgebied kan worden opgelost door middel van de voorziene groene daken in combinatie met lozing van het restant van het hemelwater op de Maas. De groene daken voorzien in een bergingscapaciteit van circa 365 m³ water waardoor de gehele wateropgave afkomstig van de bebouwing (80 mm op ca. 4.200 m² = 340 m³) hierin opgevangen kan worden.

Water dat tijdens de bui wordt geborgen op de groene daken kan daarna vertraagd afgevoerd op de onverharde gebieden zodat de bergingscapaciteit voor een volgende bui weer beschikbaar is.

Het overige deel is de resterende wateropgave (hemelwater op verhardingen en afstromend deel van het groene dak) die opgevangen dient te worden. Dit betreft 230 m³. Hiervoor is geen aparte vergunning nodig (volgens informatie van Rijkswaterstaat als beheerder van de Maas).

Verdere uitwerking van het waterhuishoudkundig plan zal plaatsvinden in de voorbereiding naar de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit. De groene daken dienen straks goed te worden onderhouden. Daarmee behouden ze hun capaciteit en wordt wateroverlast binnen het plangebied voorkomen. Randvoorwaarden hieromtrent zullen eveneens volgen uit het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan. Het is noodzakelijk om deze voorwaarden straks ook vast te leggen in de Omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit. Geconcludeerd wordt dat in het project zoals nu beschreven, de waterbelangen voldoende zijn meegewogen en aansluiten op het gemeentelijk waterbeleid. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.10 RIJKSWATERSTAAT: MAAS

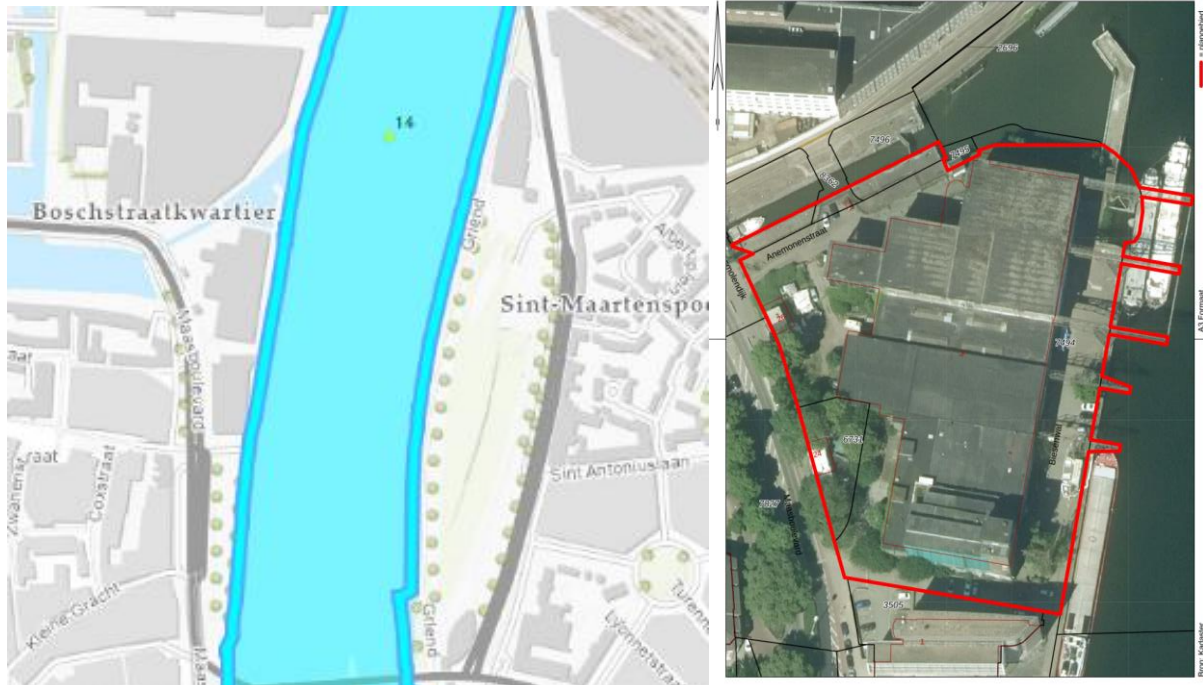
Tijdens de voorbereidingen van deze procedure heeft initiatiefnemer overleg gehad met Rijkswaterstaat, waar het project is toegelicht en relevante onderwerpen zijn besproken. Naar aanleiding van dit overleg heeft RWS op 9 september 2025 een brief aan de gemeente gezonden. De relevante onderwerpen komen hierna aan bod.

Beperkingengebied

Een klein deel, te weten de locaties van de kranen, voorzover gelegen boven het water van de Maas, ligt in een beperkingengebied. Dit betekent dat er eisen gelden voor het bouwen of gebruiken van de projectlocatie, voor zover deze ligt binnen het beperkingengebied. In het kader van overleg tussen RWS en de ontwikkelaar heeft RWS aangegeven dat het demonteren en weer monteren van de kranen in principe akkoord is. Het werkplan voor deze

¹⁴ Zie document 20a op documentenlijst in bijlage 1

werkzaamheden moet vooraf met RWS worden afgestemd. Mocht alsnog een vergunning nodig zijn, dan wordt deze uiteraard aangevraagd.



Figuur 4-6 beperkingengebied Maas en projectgebied.

Vrijwaringszone vaarweg

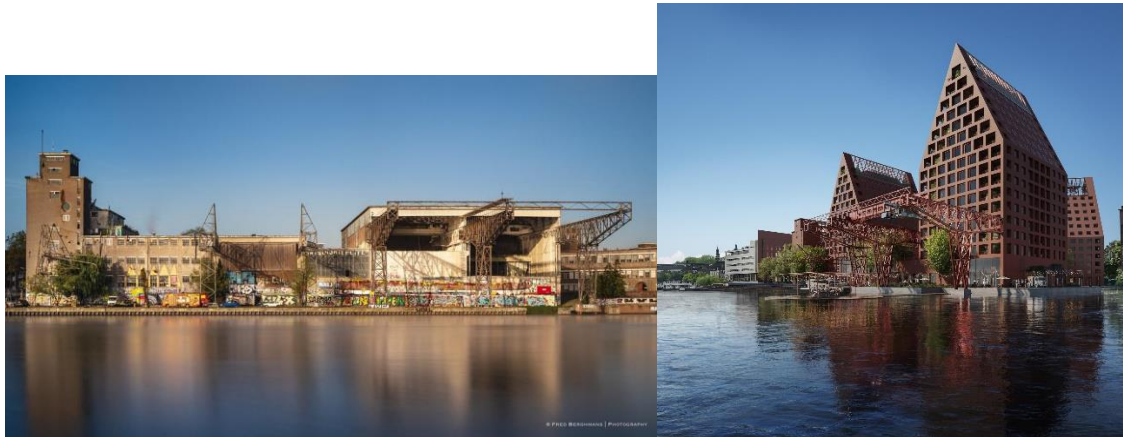
Artikel 5.160 Bkl bepaalt dat een rijkswater aan weerszijden ene vrijwaringsgebied heeft, met een omvang afhankelijk van de afmetingen van het scheepvaartverkeer. Een deel van het projectgebied (de aan de zijde van de Maas gelegen gevel van het bestaande gebouw) ligt binnen de aanduiding ‘vrijwaringszone – vaarweg’.

Artikel 5.61 van het Bkl bepaalt vervolgens dat, voor zover een omgevingsplan van toepassing is op een rijkswater als bedoeld in artikel 5.160 dat een vaarweg is of een vrijwaringsgebied als bedoeld in dat artikel, in het omgevingsplan rekening wordt gehouden met het belang van het voorkomen van belemmeringen voor:

- de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
- de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten; en
- het uitvoeren van beheer en onderhoud van de vaarweg.

In het vigerende ruimtelijke regime is bepaald dat binnen de aanduiding ‘Vrijwaringszone’ geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen worden opgericht. Hiervan kan worden afgeweken als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan het doelmatige en veilig functioneren van de vaarweg. De beheerder van de vaarweg, Rijkswaterstaat, moet hiermee instemmen. Hetzelfde geldt voor het uitvoeren van bepaalde werken/werkzaamheden, zoals graafwerkzaamheden, enz.

In de huidige situatie is bebouwing aanwezig binnen een deel van de vrijwaringszone, evenals de kranen die werden gebruikt voor het laden en lossen van graan. Verder is een overnachtingsplaats voor binnenvaartschepen aanwezig direct aangrenzend aan de projectlocatie. Uitgangspunt is dat beide aspecten in de huidige situatie geen belemmeringen opleveren.



Figuur 4-7 links de huidige situatie Landbouwbelang vanaf de Maas, rechts de toekomstige situatie.

In de nieuwe situatie wordt bebouwing toegevoegd, maar deze gaat alleen hoger en komt niet dicht bij de Maas te liggen. De grens van de bebouwing, die nu bepalend is voor bijvoorbeeld de zichtlijnen, blijft gelijk. Ook de kranen en de overnachtingsplaats(en) blijven aanwezig. Er treedt geen relevante wijziging op in de zichtlijnen van de binnenvaartschippers. Ook de andere benoemde aspecten worden niet (negatief) beïnvloed.

Rijkswaterstaat heeft in de hiervoor genoemde brief van september 2025 aangegeven dat de nieuwe bebouwing geen belemmering oplevert in het kader van de vrijwaringszone.

Lozen hemelwater

Zoals al aangegeven wordt een deel van het hemelwater dat in het projectgebied neerkomt geloosd in de Maas. Hiervoor is geen vergunning of melding nodig, mogelijk wel voor de uitstroomvoorziening.

Beleidslijn Grote Rivieren

Het projectgebied maakt geen deel uit van een waterbergingsgebied als bedoeld in de Beleidslijn Grote Rivieren. De Maas zelf is onderdeel van het stroomvoerend rivierbed. Hier geldt een vergunningplicht om te mogen bouwen. Er wordt niet in het water gebouwd. De kranen komen voor een deel boven het water en dus formeel binnen het stroomvoerend rivierbed te liggen. De kranen vormen geen belemmering voor de waterafvoer. Vergunningverlening is, als dit al aan de orde is, naar verwachting geen problemen. RWS heeft al aangegeven in principe te kunnen instemmen, onder de voorwaarde dat het werkplan voor het demonteren en monteren van de kranen met hen wordt afgestemd.

4.11 GELUID

4.11.1 WEGVERKEER

Het bevoegd gezag beoordeelt het geluid bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw in een geluidaandachtsgebied. De instructieregels in het Bkl bevatten waarden en eisen voor het beoordelen van geluid. De locatie Landbouwbelang ligt binnen het geluidaandachtsgebied van een gemeentelijke weg i.c. de Maasboulevard. Binnen dit project worden 3 types geluidgevoelige functies voorzien:

- Onderwijsfunctie (hoger onderwijs) op begane grond, 1e en 2e verdieping;
- Studenten-/jongerenwoningen (106 wooneenheden en een gemeenschappelijke verblijfsruimte) in de bestaande bouw vanaf begane grond t/m verdieping 6;
- Reguliere appartementen (178) in de drie woontorens A, B en C. In toren C is wonen voorzien vanaf de 1e verdieping, in toren B vanaf de 2e verdieping en in toren A vanaf de 4e verdieping.

Er is een akoestisch onderzoek¹⁵ verricht naar het wegverkeerslawaai veroorzaakt door deze weg.

Uit het onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat binnen het project overal wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB uit het Bkl. Het grootste deel van de geluidgevoelige gebouwen ondervindt bovendien een geluidbelasting vanwege wegverkeer die voldoet aan de standaardwaarde van 53 dB.

De hoogst berekende geluidbelasting bedraagt:

- 57 dB Lde voor de onderwijsfunctie;
- 60 dB Lden ter plaatse van de studenten-/jongerenwoningen. Deze geluidbelasting wordt veroorzaakt op de wooneenheden die op de eerste en tweede verdieping van de bestaande bouw zijn gesitueerd aan de westgevel, de gevel die het dichtst bij de weg is gesitueerd;
- 62 dB Lden voor de reguliere appartementen. Deze geluidbelasting wordt veroorzaakt op de eerste woonlaag (1e verdieping) van toren C, de toren die het dichtst bij de weg is gesitueerd.

Dit geldt echter niet voor alle geluidgevoelige functies. Gemeente Maastricht is echter bevoegd om, op basis van een bestuurlijke afweging, meer geluid toe te staan dan deze standaardwaarde. Hiervoor heeft de gemeente een (bestuurlijk) afwegingskader bepaald. In het onderzoek wegverkeerslawaai wordt in Hoofdstuk 5 uitgebreid ingegaan op dit kader en worden aanknopingspunten geleverd voor deze bestuurlijke afweging. Samenvattend wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling voldoet aan ETFAL, onder de voorwaarde dat een aantal (ontwerp)maatregelen worden getroffen.

Op hoofdlijnen betreft het de volgende maatregelen:

- voorzien in gesloten balustrades van 1,2 meter hoog ter hoogte van de balkons / gemeenschappelijke buitenruimte studenten;
- voorzien in geluidabsorberende plafondafwerkingen ter hoogte van de balkons;
- extra verticale afscherming door brede en diepe penanten en constructies ter hoogte van de balkons;
- waar mogelijk hoofdslaapkamers laten grenzen aan een geluidluwe (balkon)gevel;
- bij resterende hoofdslaapkamers die niet aan een geluidluwe (balkon)gevel grenzen, voorzien in een afgeschermd (bijvoorbeeld laaggeplaatst) te openen deel óf een te openen deel met extra geluiddemping (bv. type DucoGrille

¹⁵ Zie document 15c op documentenlijst in bijlage 1

- NightVent) óf een raamsysteem met extra geluiddemping (bv. type Schüco Raamsysteem AWS 90 AC.SI) óf een gelijkwaardig alternatief;
- geluidwerende gevelmaatregelen opdat het binnenniveau in alle geluidgevoelige ruimten ten hoogste 33 dB bedraagt.

Andere maatregelen kunnen eveneens toegepast worden, als aangetoond kan worden dat hiermee een vergelijkbaar effect kan worden gerealiseerd. Van belang is dat het treffen van deze maatregelen wordt geborgd in de te verlenen omgevingsvergunning, zodat deze ten behoeve van de opeenvolgende BOPA's als kader gelden voor de verdere uitwerking.

De effecten zijn niet zodanig dat hiervoor een milieueffectrapportage zou moeten worden doorlopen.

4.11.2 INDUSTRIELAWAAI SAPPI B.V.

Direct ten noorden van het projectgebied ligt het bedrijf Sappi Maastricht B.V.. Het bedrijf maakt deel uit van het gezoneerde industrieterrein Boschpoort. Het projectgebied ligt voor een klein deel, waar geen bebouwing is voorzien, binnen de geluidzone in het bestemmingsplan 'Centrum'

Het aspect geluid vanwege Sappi is separaat onderzocht¹⁶. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de nieuwe ontwikkeling in beginsel geen problemen voor Sappi oplevert, mits een aantal (ontwerp-)maatregelen worden getroffen. Op hoofdlijnen betreft het de volgende maatregelen:

- voorzien in gesloten balustrades van 1,2 meter hoog ter hoogte van de balkons / gemeenschappelijke buitenruimte studenten;
- voorzien in geluidabsorberende plafondafwerkingen ter hoogte van de balkons;
- extra verticale afscherming door brede en diepe penanten en constructies ter hoogte van de balkons;
- waar mogelijk hoofdslaapkamers laten grenzen aan een geluidluwe (balkon)gevel;
- bij resterende hoofdslaapkamers die niet aan een geluidluwe (balkon)gevel grenzen, voorzien in een afgeschermd (bijvoorbeeld laaggeplaatst) te openen deel óf een te openen deel met extra geluiddemping (bv. type DucoGrille NightVent) óf een raamsysteem met extra geluiddemping (bv. type Schüco Raamsysteem AWS 90 AC.SI) óf een gelijkwaardig alternatief;
- geluidwerende gevelmaatregelen opdat het binnenniveau in alle geluidgevoelige ruimten ten hoogste 33 dB bedraagt.

Andere maatregelen kunnen eveneens toegepast worden, als aangetoond kan worden dat hiermee een vergelijkbaar effect kan worden gerealiseerd.

Van belang is dat het treffen van deze maatregelen wordt geborgd door het verbinden van een voorwaarde in de omgevingsvergunning, zodat deze ten behoeve van de opeenvolgende BOPA's als kader gelden voor de verdere uitwerking. In dat geval kan worden geconcludeerd dat er, voor wat betreft industrielawaai, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

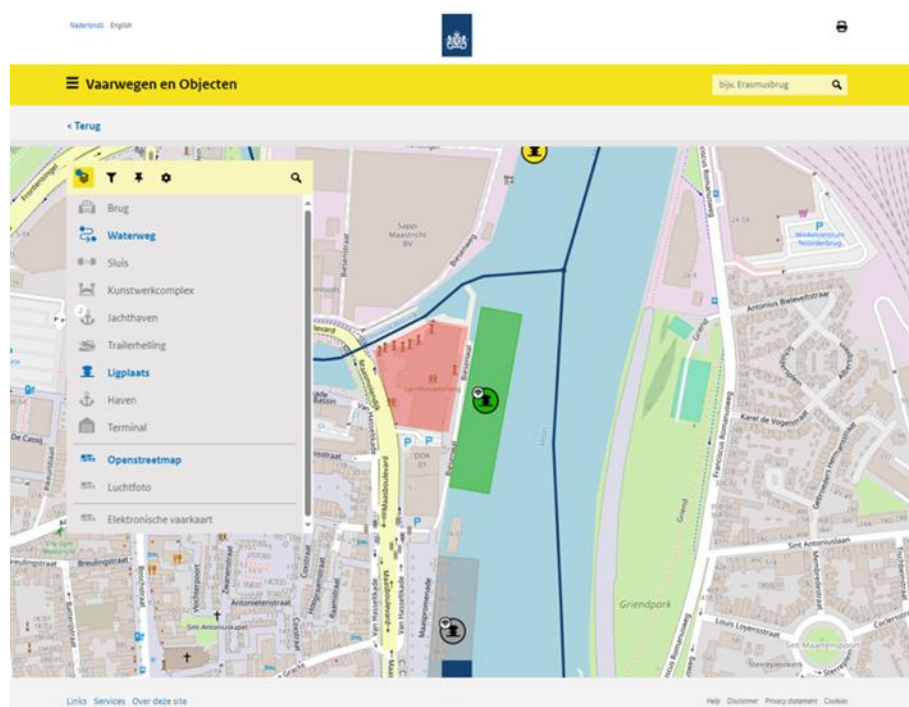
Opgemerkt wordt dat de toekomstige bewoners/kopers vooraf zullen worden geïnformeerd over de geluidssituatie ter

¹⁶ Zie document 16c op de documentenlijst in bijlage 1

plaats, waarbij duidelijk wordt uitgelegd welke 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. Op die manier wordt ook geborgd dat dat Sappi haar activiteiten in de toekomst duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kan blijven uitvoeren.

4.11.3 SCHEEPVAARTVERKEER

Het projectgebied ligt aan de Maas, een hoofdroute voor scheepvaartverkeer. Ter hoogte van het projectgebied is ook een ligplaats voor binnenvaartschepen aanwezig, waar schepen kunnen aanleggen om bijvoorbeeld te overnachten.



Figuur 4-4 ligging projectgebied aan de Maas

Doorgaand scheepvaartverkeer

Het scheepvaartverkeer kan zorgen voor geluidbelasting op de gevels van de nieuwe gebouwen, waarin geluidgevoelige objecten zijn voorzien. Er is geen wettelijk kader voor het beoordelen van dit soort geluid. Wel heeft RWS in 2018 een *handreiking voor het bepalen van de geluidseffecten van scheepvaart* gemaakt. Bij het onderzoek naar de geluidseffecten van het scheepvaartverkeer¹⁷ is hierbij aangesloten, voor zowel de bepalingwijze als de beoordelingswijze.

Daarnaast is gebruik gemaakt van de informatie uit het onderzoek 'geluidseffecten scheepvaarlawaai', waarnaar ook in de genoemde handreiking van RWS wordt verwezen. Ook is gebruik gemaakt van een praktijkonderzoek in opdracht van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

¹⁷ Zie document 14a op documentenlijst in bijlage 1

In de *handreiking van RWS* wordt als ondergrens voor het geluid van doorgaande scheepvaart aangegeven: L_{den} 55 dB(A). Hierbij wordt verwezen naar het eerdergenoemde praktijkonderzoek, waarin vanaf een waarde van L_{den} 55 dB(A) wordt geadviseerd om maatregelen te overwegen, aangezien deze geluidbelasting overeen zou komen met maximaal 10% geluidgehinderden.

Er is een geluidbelasting van L_{den} 47 dB(A) berekend; deze voldoet hier ruimschoots aan en gaat eerder richting de grenswaarde van 45 dB(A), waarvan in het praktijkonderzoek is aangegeven dat geen probleem te verwachten is en het percentage geluidgehinderden verwaarloosbaar zal zijn.

Passerende binnenvaartschepen zullen, net zoals de meeste bronnen, naast 'normaal geluid' ook 'laagfrequent geluid' (verder LFG) genereren. In de *handreiking van RWS* wordt er echter vanuit gegaan dat wanneer het 'normaal geluid' voldoet aan de ondergrens er ook geen onaanvaardbare hinder vanwege LFG zal optreden. Voor de doorgaande scheepvaart kan deze conclusie dus worden getrokken.

De conclusie is dat er, voor wat betreft geluid van doorgaand scheepvaartverkeer, sprake is van een aanvaardbare geluidssituatie ter hoogte van de locatie LBB.

Ligplaats

De activiteit 'overnachtingsplaats' is een milieubelastende activiteit die invloed kan hebben op een evenwichtige toedeling van functies op locaties. De instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 (geluid door activiteiten) Bkl zijn van toepassing op het toelaten van geluidgevoelige gebouwen in de buurt van deze activiteit. In onderstaande tabel 5.65.1 (bij artikel 5.65 Bkl) zijn de standaardwaarden weergegeven voor het landtijdgemiddeld beoordelingsniveau.

Tabel 5.65.1 Standaardwaarden toelaatbaar geluid op een geluidgevoelig gebouw

Beschrijving	07.00– 19.00 uur	19.00– 23.00 uur	23.00– 07.00 uur
Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau $L_{A,T}$ veroorzaakt door activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Figuur 4-8 uitsnede uit tabel uit onderzoek scheepvaartlawaai

In de handreiking van RWS wordt als ondergrens voor het 'ligplaatseffect' aangegeven: $L_{A,T}$ 50 dB(A) etmaalwaarde, naar analogie met industriellawaai. Dit is volledig in overeenstemming met bovenstaande standaardwaarden uit het Bkl.

Voor de ligplaats is een geluidbelasting van $L_{A,T}$ 59 dB etmaal berekend, overeenkomstig een geluidbelasting van 48 dB(A) in de dag- en avondperiode en 49 dB(A) in de nachtperiode. Deze geluidbelasting overschrijdt de genoemde ondergrens.

Voordat nieuwe woningen, ondanks deze hogere geluidbelasting, kunnen worden toegelaten in de nabijheid van de ligplaats is onderzoek naar bronmaatregelen noodzakelijk. Bronmaatregelen zijn:

- Amoveren van de ligplaats;
- Aanleggen van walstroom.

Wanneer het treffen van bronmaatregelen in de praktijk niet mogelijk blijkt, is de gemeente bevoegd om gemotiveerd een hogere geluidbelasting toe te staan. In dat geval moet worden geborgd dat aan de wettelijke grenswaarde voor het

binnenniveau is voldaan. De geluidwerende gevelmaatregelen zullen bij verdere uitwerking van het ontwerp worden gedimensioneerd op het gezamenlijke geluid. Het gezamenlijke geluid is in een separate rapportage beoordeeld¹⁸.

Hierbij zijn twee varianten beschouwd: inclusief en exclusief ligplaats.

De gemeente zal vanwege de ligplaats aan een voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbinden dat ofwel bronmaatregelen moeten worden getroffen, ofwel bouwkundige maatregelen bij de ontvanger. In het laatste geval wordt verwezen naar het berekende gezamenlijke geluid inclusief ligplaats voor de dimensionering van de geluidwerende gevelmaatregelen. Daarnaast voorziet het ontwerp ook aan deze zijde van het plan in het treffen van de balkonmaatregelen, zoals een gesloten balustrade van 1,2 meter hoog en een geluidabsorberende plafondafwerking, waarmee ter hoogte van de buitenruimte en balkongevels een extra geluidafschermend effect wordt gerealiseerd ter optimalisatie van het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse.

Al met al is er geen aanleiding om voor dit onderwerp een milieueffectrapportage te doorlopen.

4.11.4 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

Het aspect activiteiten en milieuzonering is ook separaat beoordeeld¹⁹. In de directe omgeving van het projectgebied zijn onder meer bedrijfslocaties (paars) en kantoorlocaties (roze) aanwezig. Rondom het Bassin zijn ook een aantal bedrijven aanwezig, namelijk verschillende restaurants, de Muziekgieterij en filmhuis Lumière (Centrumbestemming).



Voor wat betreft deze bestaande activiteiten in de omgeving van het plangebied, kan voor nagenoeg al deze activiteiten worden geconcludeerd dat in de huidige situatie bestaande woningen reeds op kortere afstand aanwezig zijn. De milieuruimte van deze bedrijven is dus al beperkt door deze bestaande woningen. Als gevolg van deze activiteiten wordt daarom op de projectlocatie, dat voor de meeste van deze activiteiten ook nog relevant verder af is gelegen, geen extra hinder verwacht. Ook zal het project op basis hiervan in de toekomst geen belemmering vormen voor deze activiteiten.

¹⁸ Zie document 17c op de documentenlijst in bijlage 1

¹⁹ Zie document 19d op de documentenlijst in bijlage 1

Voor twee bedrijfslocaties vormt het voorgenomen project straks wel de meest nabijgelegen gevoelige bestemming. Het betreft de kantoorlocatie ten zuiden van het projectgebied. De hinder van een kantoorfunctie is over het algemeen echter verwaarloosbaar. In een gemengd gebied zoals dit hoeft in beginsel ook geen afstand te worden gehouden tot kantoorfuncties. Deze functie zal geen belemmeringen ervaren als gevolg van de nieuwe ontwikkeling. Direct ten noorden van het projectgebied ligt het vergunningplichtige bedrijf Sappi Maastricht B.V. waar verschillende milieubelastende activiteiten plaatsvinden. Omdat Sappi BV op een gezoneerd industrieterrein ligt, is het geluidsaspect al besproken in paragraaf 4.11.2.

Trillingen

Ten aanzien van het aspect trillingen zijn in de revisievergunning van Sappi Maastricht B.V. voorschriften opgenomen. Er is ook onderzoek verricht²⁰. Uit dit onderzoek blijkt dat aan de in de relevante richtlijn voor trillingshinder genoemde streefwaarden kan worden voldaan bij de bestaande woningen. Deze streefwaarden zijn in de voorschriften vastgelegd.

Voorschriften revisievergunning

De trillingen veroorzaakt door de in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en de door de in de inrichting te verrichten werkzaamheden en/of activiteiten, mogen in bestaande woningen niet hoger zijn dan één van de volgende waarden:

- *de waarde van de maximale trillingssterkte van de ruimte (V_{max}) is kleiner dan A1 óf*
- *de waarde van de maximale trillingssterkte van de ruimte (V_{max}) is kleiner dan A2, waarbij de trillingssterkte over de beoordelingsperiode (V_{per}) kleiner is dan A3.*

Beoordelings- ruimte	Dag- en avondperiode 07.00-23.00			Nachtperiode 23.00-07.00		
	A1	A2	A3	A1	A2	A3
wonen	0,1	0,4	0,05	0,1	0,2	0,05

Op basis van de resultaten uit het trillingsonderzoek wordt geconcludeerd dat ook bij de nieuwe woningen aan deze streefwaarden zal worden voldaan. Trillingen zullen weliswaar aanwezig en meetbaar zijn, maar naar verwachting onder het voelbaarheidsniveau blijven.

Het aspect trilling als gevolg van Sappi is daarmee niet belemmerend voor het voornemen.

Laagfrequent geluid

Ten aanzien van het aspect laagfrequent geluid zijn in de omgevingsvergunning van Sappi Maastricht B.V. geen voorschriften opgenomen. Er is een een onderzoek naar verricht²¹. Hierin is geconcludeerd dat het laagfrequente geluidniveau ter plaatse van bestaande woningen beperkt is en niet maatgevend ten opzichte van andere geluidbronnen in de omgeving (zoals wegverkeerslawaaai), vandaar dat verder ook geen voorschriften zijn opgenomen. In het betreffende onderzoek is tevens een meetpunt neergelegd ter hoogte van de locatie Sappi Zuid-West / Terrein Commandeurslaan waar in de toekomst mogelijk ook woningbouw zal worden ontwikkeld. Ook voor deze locatie is geconcludeerd dat het uit- en inschakelen van de relevante installaties van Sappi slechts beperkt zichtbaar is in het

²⁰ Omgevingsvergunning Sappi; laagfrequent geluid en trillingen Commandeurslaan, met referentie 07886-54926-01, opgesteld door Cauberg-Huygen d.d. 3 januari 2022 (niet bijgevoegd).

²¹ Omgevingsvergunning Sappi; laagfrequent geluid en trillingen Commandeurslaan, met referentie 07886-54926-01, opgesteld door Cauberg-Huygen d.d. 3 januari 2022 (niet bijgevoegd)

(laagfrequente) geluidniveau op het terrein aan de Commandeurslaan en niet leidt tot grote verschillen ten opzichte van het (laagfrequente) omgevingsgeluid.

De afstand van de mogelijke bronnen van laagfrequent geluid tot de locatie Sappi Zuid-West / Terrein Commandeurslaan is vergelijkbaar met de afstand tot de locatie Landbouwbelang (circa 300 meter). Om die reden wordt ook voor de locatie Landbouwbelang ingeschat dat het laagfrequente geluidniveau verwaarloosbaar zal zijn en niet maatgevend ten opzichte van andere geluidbronnen in de omgeving (zoals wegverkeerslawaaï). Aangezien geen voorschriften zijn opgenomen, leidt de nieuwe ontwikkeling ook niet tot beperkingen voor Sappi.

Gevaar

In de revisievergunning van Sappi is geconcludeerd de inrichting niet valt onder de reikwijdte van het Bevi, waardoor het aspect externe veiligheid niet relevant is.

Stof

Ten aanzien van het aspect stof zijn in de revisievergunning van Sappi Maastricht B.V. emissievoorschriften opgenomen in overeenstemming met het van toepassing zijnde wettelijke kader. Ook is opgenomen dat de emissies van o.a. (fijn) stof periodiek dienen te worden gecontroleerd volgens een door bevoegd gezag goedgekeurd meetprogramma en door een geaccrediteerd bedrijf. Hierdoor wordt stofhinder, ook ter plaatse van de locatie LBB, voorkomen en zal de voorgenomen herontwikkeling van LBB niet belemmerend zijn voor de bedrijfsvoering van Sappi.

Geur

Binnen de inrichting van Sappi Maastricht B.V. vinden activiteiten plaats die geuremissies veroorzaken. Relevante geurbronnen binnen Sappi zijn de sedimentatietanks, de beluchtingstanks, de nabezinktanks (onderdeel van de afvalwaterzuiveringsinstallatie (AWZI)), de absorptiefabriek, de koppercoater en de droogpartij van PM 6 (de papiermachine).

Ten aanzien van het aspect geur zijn in de revisievergunning van Sappi Maastricht B.V. de volgende voorschriften opgenomen:

Voorschriften revisievergunning

De geuremissie van de inrichting dient te voldoen aan de geurcontour van 1,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde, zoals vastgelegd in navolgende figuur d afkomstig uit het geuronderzoek²² behorende bij de revisievergunning.

²² Geuronderzoek revisievergunningaanvraag Sappi Maastricht B.V., CAHU21A2, december 2021, Olfasense B.V., bijlage bij revisievergunning (niet bijgevoegd)



Figuur d Geurcontouren van 0,5; 1,5 en 5,0 ouE/m³ als 98-percentielwaarde als gevolg van Sappi te Maastricht in de aangevraagde situatie met afdekking van de sedimentatietanks

Op basis van het uitgevoerde geuronderzoek moet Sappi maatregelen treffen om aan de genoemde contour te kunnen voldoen; de sedimentatietanks binnen de AWZI moeten worden afgedekt en afgezogen.

Uit de bovenstaande figuur is af te leiden dat de geurcontour van 1,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde niet overlapt met de locatie Landbouwbelang.. Ter hoogte van de Bassinbrug zijn extra toetspunten opgenomen, ook op hogere receptorhoogtes van 5 m, 10 m, 15 m en 20 m. Geconcludeerd wordt dat ook op hogere bouwhoogtes de richtwaarde van 1,5 ouE/m³ als 98-percentielwaarde niet wordt overschreden.

Op basis van bovenstaande afweging is de verwachting dat ook bij de locatie Landbouwbelang op grotere hoogtes aan de richtwaarde wordt voldaan. Betreffende waarde is de gehanteerde richtwaarde voor een aanvaardbaar hinderniveau voor de categorie wonen. Nieuwe woningen op de locatie Landbouwbelang zullen – gezien de opgenomen geurvoorschriften – dan ook niet belemmerend zijn voor de inrichting van Sappi voor wat betreft het aspect geur.

MILIEUZONERING INTERN

De verschillende functies binnen het projectgebied kunnen elkaar beïnvloeden en zouden, zonder maatregelen, hinder kunnen veroorzaken. Het gaat dan bijvoorbeeld om geluid-, geur- of lichthinder.

Voor wat betreft onderlinge geluidhinder zal worden voldaan aan de eisen uit het Bbl. De akoestische prestatie-eisen (combinatie Bkl en Bbl) zijn vastgelegd in het technisch programma van eisen. In het kader van potentiële hinder onderling, gaat het dan om specifieke prestatie-eisen betreffende:

- Geluidwering tussen ruimten (zowel lucht- als contactgeluidisolatie);
- Gevelgeluidwering;
- Bescherming tegen geluid van installaties (zowel in pandig als buiten opgestelde installaties).

Geluidoverlast kan ook ontstaan als gevolg van activiteiten in de buitenruimte (openbare ruimte) binnen het projectgebied. Hierbij moet worden gedacht aan:

- Stemgeluid afkomstig van horeca-terrassen;

- Geluid veroorzaakt door vertrekkend /aankomend verkeer richting de stallingsgarage;
- Geluid veroorzaakt door laden/lossen van vrachtwagens voor bevoorrading;
- Geluid veroorzaakt door buiten opgestelde installaties.

In het onderzoek Activiteiten en Milieuzonering²³ is samengevat geconcludeerd dat:

- hinder door stemgeluid op de horeca-terrassen zo veel mogelijk wordt voorkomen door toepassing van de ontwerpmaatregelen die reeds onderdeel uitmaken van het plan (zie o.a. paragraaf wegverkeer);
- er geen hinder wordt verwacht als gevolg van het verkeer van / naar de stallingsgarage;
- geluiden van laden / lossen – die in de dagperiode formeel buiten toetsing vallen – aanvaardbaar worden geacht omdat bij de te verwachten geluidbelasting op de gevels aan de binnenniveaus kan worden voldaan;
- er technische oplossingen bestaan waarmee eventuele geluidhinder als gevolg van buiten opgestelde installaties kan worden voorkomen. Dimensionering van deze maatregelen vindt plaats bij verdere uitwerking van het plan (DO-fase).

Conclusie: de effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn niet zodanig dat deze aanzienlijke milieueffecten veroorzaken dan wel een belemmering vormen voor omliggende functies. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.12 VERKEER EN PARKEREN

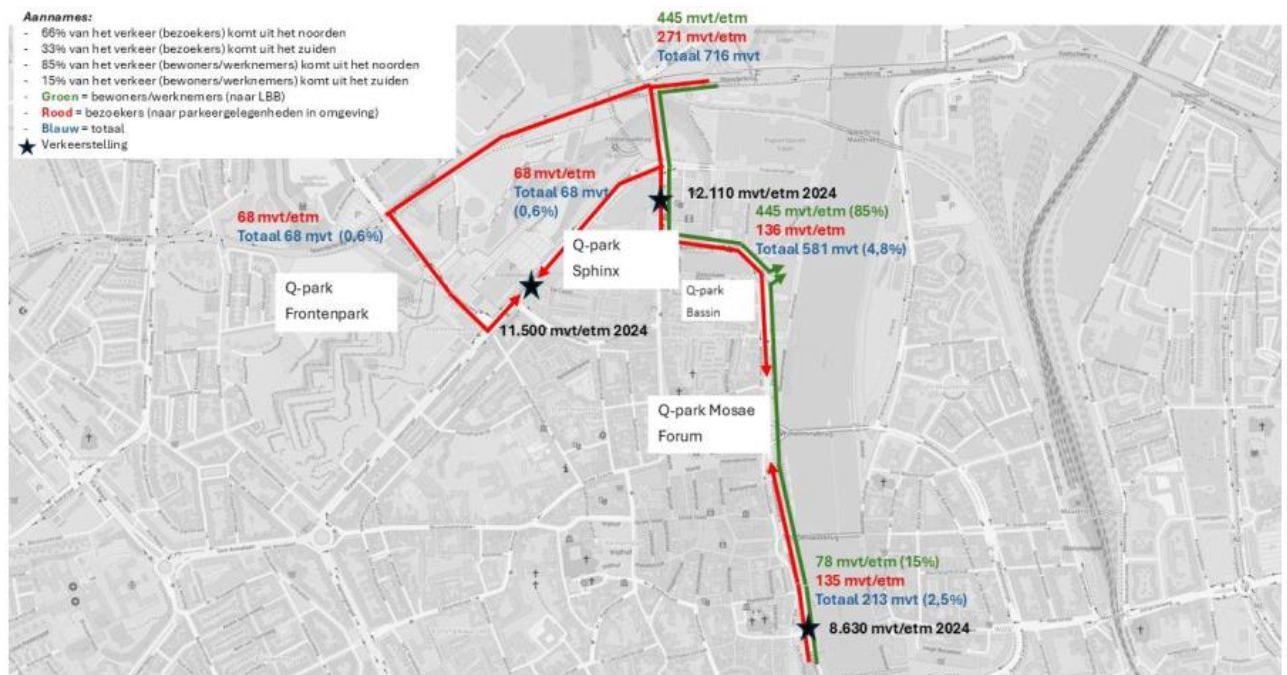
4.12.1 VERKEER

Er is onderzoek gedaan naar de toekomstige, verkeersaantrekkende werking van het project LBB²⁴. Op basis van dit onderzoek kent de stallingsgarage die wordt voorzien onder het LBB straks een verkeersaantrekkende werking van in totaal 929 mvt/etm, 523 van bewoners en personeel en 406 van bezoekers. Deze garage zal parkeergelegenheid bieden voor bewoners en medewerkers. De bezoekers van woningen en overige functies zullen parkeren bij openbare parkeergelegenheden zoals Q-park Frontenpark en Q-park Mosae Forum. De globale verdeling van verkeersstromen naar deze parkeervoorzieningen is weergegeven in onderstaand figuur.²⁵

²³ Zie document 19d op documentenlijst in bijlage 1

²⁴ Zie document 27c op documentenlijst in bijlage 1

²⁵ Het gehanteerde uitgangspunt t.a.v. de toekomstige ontsluiting van de locatie Landbouwbelang op de Maasboulevard is het resultaat van overleggen met de gemeente tot nu toe. De ontsluitingswijze is echter nog niet definitief, omdat het ontwerpproces van de nieuwe/verlengde Maasboulevard pas recent is gestart. Er zijn meerdere mogelijkheden voor de ontsluiting en momenteel is nog geen definitieve keuze gemaakt. Initiatiefnemer Landbouwbelang zal mee betrokken worden in dit ontwerpproces.



Figuur 4-5 verdeling verkeer LBB

In dit overzicht van de te verwachten verkeersstromen is op een drietal punten de actuele verkeersintensiteit weergegeven (gemarkeerd met een zwarte ster). Zoals te zien is de invloed van de ontwikkeling van het LBB-terrein op de totale verkeersintensiteit op de gemeten punten zeer beperkt, met een maximum van 4,8% extra verkeersbewegingen op de Boschstraat ten zuiden van de Frontensingel. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de verkeersgeneratie vanuit voorgenomen ontwikkeling geen belemmering zal vormen voor de verkeersafwikkeling in de omgeving. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt gesteld dat de bestaande infrastructuur en de beperkte extra verkeersdrukten zorgen ervoor dat grote aanpassingen niet noodzakelijk zijn.

Binnen de locatie LBB wordt prioriteit gegeven aan voetgangers en fietsers. Oversteekplaatsen richting het Bassin en de Boschstraat zullen voldoende veiligheid moeten bieden, vooral gezien de toename van bezoekersstromen. Hiermee is rekening gehouden in het inrichtingsplan voor de buitenruimte²⁶. Autoverkeer wordt ontmoedigd en extra parkeercapaciteit wordt slechts beperkt toegevoegd, waardoor de kans op conflicten tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer beperkt blijft. Voor leveringen aan horeca en andere voorzieningen zullen duidelijke afspraken worden gemaakt om hinder op piekmomenten te voorkomen.

Om de sociale veiligheid en verkeersveiligheid te waarborgen, wordt aandacht besteed aan een goede verlichting van looproutes en fietspaden (zie ook inrichtingsplan buitenruimte). Hierdoor blijft het gebied ook in de avonduren veilig toegankelijk. Daarnaast zal de aanwezigheid van horeca en culturele functies bijdragen aan sociale controle en daarmee aan een prettig en veilig verblijfsklimaat.

²⁶ Zie document 8a t/m 8c op de documentenlijst in bijlage 1

Opgemerkt wordt dat de Maasboulevard in de toekomst zal worden verlegd naar de zgn. Verlengde Maasboulevard. In het verkeersonderzoek dat in het kader van deze bestemmingsplanwijziging is gemaakt, is destijds ook een gekeken naar (o.a.) de mogelijke ontwikkelingen op de locatie Landbouwbelang (op basis van worstcase uitgangspunten t.o.v. het actuele programma en verkeersonderzoek), in relatie tot de capaciteit van de nieuwe weg en de verkeersafwikkeling. Er is toen geconcludeerd dat het niet te verwachten is dat de toename aan verkeer door deze ontwikkeling (en de ook mogelijke ontwikkeling Sappi Zuidwest) leidt tot problemen met de verkeersafwikkeling bij 2x1 rijstrook op de Verlengde Maasboulevard. Omdat nu een lagere verkeersgeneratie wordt berekend dan destijds als (worstcase) uitgangspunt is gehanteerd, blijft deze conclusie overeind.

De nieuwe Verlengde Maasboulevard heeft ook gevolgen voor het gebruik door langzaam verkeer (fietsers, voetgangers). De Bassinbrug wordt in de beoogde situatie wellicht autoluw. De Bassinkade zal een belangrijke verbinding gaan vormen voor langzaam verkeer van en naar het LBB-terrein. Om de verkeersveiligheid te waarborgen dient ervoor gezorgd te worden dat de Verlengde Maasboulevard geen barrière vormt voor langzaam verkeer. Zo zullen er voldoende en logische mogelijkheden geboden moeten worden om de weg over te steken. Doordat de Maaskade een aantrekkelijke route voor langzaam verkeer gaat vormen zal deze mogelijke barrièrewerking vooral in oost-westrichting spelen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat de verkeersveiligheid binnen het gebied is gewaarborgd. De verkeersstromen zijn aan te sluiten op de bestaande infrastructuur en de inrichting zorgt ervoor dat voetgangers en fietsers zich veilig door het gebied kunnen bewegen

De verkeersgeneratie is geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage.

4.12.2 PARKEREN

Op basis van het programma voor LBB is de parkeerbehoefte bepaald²⁷. Hierin is het volgende geconcludeerd:

- De totale normatieve parkeerbehoefte bedraagt 303 parkeerplaatsen. Op basis van aanwezigheidspercentages wordt een effectieve parkeerbehoefte van 275 parkeerplaatsen gegenereerd. Dit is de maximale parkeerbehoefte zonder dubbelgebruik voor bewoners en werknemers, maar met dubbelgebruik voor alle bezoekers van het gebied. Het piekmoment is de zaterdagavond.
- 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. Deze moeten voldoen aan de kwaliteitseisen van de gemeente (opgenomen in bijlage 7 bij de Nota Parkeernormen). In dit geval wordt aan de eisen voldaan. Ook dit aspect leidt niet tot de conclusie dat een milieueffectrapportage zou moeten worden doorlopen.

²⁷ Zie document 28b op documentenlijst in bijlage 1

4.13 WIND EN ZON

4.13.1 WIND

Maastricht heeft op zich een gunstige windroos en ook de gebouwvormen van het nieuwe ontwerp zijn relatief gunstig ten aanzien van het aspect windhinder. Bovendien is in het ontwerp, door middel van de oriëntatie van de torens, al zoveel mogelijk rekening gehouden met een optimale bescherming tegen overwegende windrichtingen.

Daartegenover staat dat een hoog comfortniveau ter plaatse wenselijk is. Daarom is al in deze fase een verkennend windonderzoek uitgevoerd²⁸. Doel van dit onderzoek was om in een vroege ontwerpfase inzicht te krijgen in eventuele risico's ten aanzien van het windklimaat in de openbare en semi-openbare ruimte (met name op maaiveldniveau, deels ook in de daktuinen) en eventuele aanbevelingen te krijgen om het windklimaat te verbeteren. In het verkennend onderzoek is nog geen vegetatie meegenomen. Dit betekent dat de resultaten te beschouwen zijn als worstcase resultaten. Er wordt momenteel gewerkt aan een gedetailleerde windstudie voor het gehele project, waarin de vegetatie wel is meegenomen en waaruit definitieve conclusies en aanbevelingen zullen volgen voor de verdere uitwerking van het ontwerp.

In het verkennend onderzoek windhinder is in ieder geval geconcludeerd dat het aspect windhinder geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Op maaiveld is het windklimaat veelal acceptabel, m.u.v. met uitzondering van een aantal zones, die beperkt zijn van omvang, en waar (in het slechtste geval) een matig windklimaat wordt voorspeld. Verdere optimalisatie is uiteraard altijd mogelijk. Op basis van de detailstudie, inclusief vegetatie, zal worden nagegaan welke mitigerende maatregelen redelijkerwijs nog zijn in te passen. In het inrichtingsplan voor de buitenruimte²⁹ is alvast rekening gehouden met het aanbevolen windscherm aan de zuidelijke hoek van de bestaande bebouwing ter hoogte van het voorziene horeca-terras.

Voor de dakterrassen is geconcludeerd dat, wanneer nog geen rekening wordt gehouden met vegetatie of andere (windremmende) constructie-onderdelen, zones ontstaan waar meer windhinder te verwachten is dan in andere zones. Aanbevolen is dan ook om de functie van de dakterrassen in te richten rekening houdend met het verwachte windklimaat in de verschillende zones. Op basis van de detailstudie, inclusief vegetatie, zal ook voor de dakterrassen worden nagegaan welke mitigerende maatregelen redelijkerwijs zijn in te passen in het ontwerp. Er wordt nog verder onderzoek gedaan naar mogelijk windhinder op de balkons van de nieuwe woningen.

4.13.2 BEZONNING/SCHADUW

Er is een bezonningsstudie gedaan voor de nieuwe situatie.³⁰ Gezien de ligging van het projectgebied ten opzichte van omliggende woningen/bebouwing treedt er geen vermindering van bezonning op of een verminderde daglichttoetreding. De schaduw van de gebouwen valt niet over bestaande woningen. De schaduw zorgt wel voor een vermindering van hittestress in de zomerperiode. In combinatie met het feit dat in de nieuwe situatie minder verharding aanwezig is, zorgt dit voor een positief effect voor wat betreft klimaatadaptatie.

²⁸ Zie document 10 op documentenlijst in bijlage 1

²⁹ Zie document 8a t/m 8c op de documentenlijst in bijlage 1

³⁰ Zie document 11 op documentenlijst in bijlage 1

4.14 DUURZAAMHEID EN GEZONDHEID

4.14.1 DUURZAAMHEID

De gemeente heeft bij het uitschrijven van de tender eisen meegegeven op het gebied van duurzaamheid. Duurzaamheid vormt de ruggengraat van het plan en is verdeeld over vier pijlers: culturele, sociale, technische en ruimtelijke duurzaamheid. Deze aspecten worden integraal toegepast en versterkt.

Culturele duurzaamheid

- Behoud van erfgoed:
 - Het herkenbare silhouet van het pand en de toren uit 1939 blijven behouden;
 - Karakteristieke elementen zoals de gevelletters LANDBOUWBELANG, de silo trechters, de vijf kadekranen en de grijper uit de kleihal worden hersteld en krijgen een prominente rol;
 - Street art blijft zichtbaar of keert terug, als eerbetoon aan de artistieke vrijheid die de locatie kenmerkt.
- Vrijplaats voor creativiteit:
 - Het Landbouwbelang blijft ruimte bieden aan maatschappelijke en culturele initiatieven;
 - Horeconconcepten hebben een duurzaam motief, zoals regionaal geproduceerde producten, plantaardige keukens en tweedehands inrichting.
- Respect voor historie: In het ontwerp wordt de historische context van de locatie als inspiratiebron gebruikt, wat zorgt voor continuïteit en herkenbaarheid.

Sociale duurzaamheid

- Gezondheid en leefbaarheid:
 - Groen wordt zoveel mogelijk geïntegreerd, met daktuinen, groene entrees en een vergroende kade. Dit draagt bij aan mentale en fysieke gezondheid;
 - De afstand van elke voordeur tot groen wordt minimaal gehouden, wat de leefkwaliteit vergroot.
- Beweging en ontmoeting:
 - Publieke routes rondom, door en op het gebouw stimuleren beweging en verbinden de locatie met het Sphinxkwartier en het Frontenpark;
 - Semi-openbare ruimtes, zoals een daktuin die kan dienen als openluchtbioscoop, zijn ingericht voor georganiseerde en spontane ontmoetingen.
- Gemeenschapsgevoel:
 - Studentenhuisvesting bevat collectieve ruimtes voor ontmoeting en samenwerking;
 - Een community manager vanuit de Plint BV brengt bewoners en gebruikers samen;
 - Samenwerking met CNME biedt bewoners educatie over vergroening en biodiversiteit.

Technische duurzaamheid

Energie

In het kader van de tender heeft de gemeente ‘energieneutraliteit’ of zelfs ‘energieleverend’ als wens meegegeven. Deze zaken zijn niet als een expliciete eis geformuleerd.

De ontwikkelaar heeft onderzocht of aan deze wens kon worden voldaan. Allereerst is gekeken naar de mogelijkheden om het Maaswater voor verwarming en koeling te gebruiken. In dat kader is een ontwerp gemaakt voor een

warmtewisselaar (5x10x10 meter) en zijn er gesprekken met Rijkswaterstaat (beheerder van de Maas) gevoerd. Uit de studie en de vervolgesprekken met RWS bleek dat:

- Er geen geschikte locatie is voor de warmtewisselaar in dit deel van de Maas, omdat hier een officiële vaargeul aanwezig is;
- De hoge watertemperaturen in de zomer het gebruik van de warmtewisselaar onmogelijk maken;
- Hiervoor een tweede separaat koelsysteem noodzakelijk zou zijn, wat het doel, aquathermie, voorbij zou streven.

Vervolgens is onderzocht of het gebruik maken van bodemwarmte mogelijk is. De bodem in Maastricht bestaat grotendeels uit mergel, wat ongunstig is voor warmte-uitwisseling. Verder zorgt dat voor een risico op verstopping door fijn zand.

1. Ook is gekeken of gebruik zou kunnen worden gemaakt van restwarmte van het naastgelegen bedrijf Sappi. Sappi is bereid warmte te delen via Ennatuurlijk, een bedrijf dat de restwarmte exploiteert voor woningen en het stadskantoor. Ennatuurlijk kan echter onvoldoende zekerheid bieden dat het plan ook tijdig aangesloten kan worden, waardoor dit te risicovol is.

In de glazen daken van de torens worden zonnepanelen geïntegreerd, die een deel van de stroom kunnen leveren. In het projectgebied is verder geen ruimte voor het opwekken van zonneenergie.

Gezien de uitkomsten van de onderzochte trajecten is het onmogelijk gebleken om de ontwikkeling volledig energieneutraal te maken, laat staan dat er extra energie kan worden geleverd.

Dit betekent dat er is gekozen voor gemeenschappelijke lucht-waterwarmtepompen als primaire duurzame oplossing. Het systeem is flexibel ontworpen, zodat later een eventuele overschakeling naar restwarmte van Sappi mogelijk blijft. Verder voldoet de ontwikkeling, uiteraard, aan de verschillende wettelijke nieuwbouweisen, zoals BENG en MPG. Er is een BENG-berekening beschikbaar. Er wordt hoogwaardige isolatie toegepast om energieverlies te minimaliseren. Uit informatie blijkt dat de energielabels van de verschillende functies beter zijn dan verwacht.

Materiaalgebruik en circulariteit

De ontwikkelaar heeft zichzelf eisen gesteld op dit punt.

- Samenwerking met een circulaire sloper voor hergebruik van staal, prefab beton en metselwerk uit het huidige pand.
- Materialen die niet herbruikbaar zijn, worden gerecycled.
- Voorkeur voor biobased, lokale en secundaire materialen, zoals lokaal gewonnen bakstenen en niet-toxische isolatie.
- Gebruik van een materiaalpaspoort en Building Circularity Index (BCI) om circulariteit te waarborgen.

Ruimtelijke duurzaamheid

Losmaakbaarheid

- Materialen worden met droge verbindingen geplaatst, waardoor ze eenvoudig te demonteren zijn voor hergebruik.
- Lange levensduur-componenten, zoals de constructie, worden met circulaire principes ontworpen, bijvoorbeeld door het gebruik van betongranulaat.

Indelingsflexibiliteit

- Commerciële ruimtes worden casco opgeleverd, zodat gebruikers deze naar eigen behoeften kunnen inrichten.
- Grote overspanningen in woonblokken bieden flexibiliteit om ruimtes eenvoudig aan te passen aan veranderende behoeften.

Natuurinclusief bouwen

- Het ontwerp borduurt voort op het groen van de stad en het Frontenpark, met ecosystemen die floreren in een stedelijke omgeving.
- Hemelwater wordt lokaal geïnfiltreerd en hergebruikt voor bewatering.
- Daktuinen en pergola's met klimplanten zorgen voor schaduw en dragen bij aan biodiversiteit.
- Maatregelen zoals insectenhôtels en bloeiende planten worden toegepast om biodiversiteit te bevorderen, inclusief het behoud van wilde bijensoorten.
- De kopse kanten van de nieuwe torens, zullen beschikbaar gesteld worden als rust- en verblijfsplaats voor de gewone dwergvleermuis. Deze beoogde plaatsen zijn vele malen groter dan welke in metselvleermuiskast dan ook. Hiermee wordt de mitigatie-opgave dan ook ruimschoots overtroffen.

Klimaatadaptatie

- Het plan ondersteunt natuurlijke klimaatadaptatie en vermindert hittestress in de stad.
- De vergroende kade en groene ontmoetingsruimtes dragen bij aan een gezondere en aantrekkelijkere leefomgeving.
- Er wordt voorzien in ruim voldoende hemelwateropvang (via infiltratiekratten), zowel op maaiveld als ter hoogte van de daktuinen, waardoor overlast als gevolg van hemelwater wordt voorkomen en/of beperkt.

Onderscheidend vermogen

Het nieuwe Landbouwbelang onderscheidt zich door:

1. Erfgoed op een voetstuk: Het behoud van historische elementen gecombineerd met circulaire en natuurinclusieve principes versterkt de identiteit van de locatie.
2. Meerwaarde voor stad en regio: Het Landbouwbelang wordt een inclusieve plek met ontmoetingsruimtes, groene wandelroutes en maatschappelijke initiatieven.
3. Vrijplaats voor creativiteit: Door de integratie van 1000m² voor culturele initiatieven blijft het Landbouwbelang een broedplaats voor cultuur en innovatie.

4.14.2 GEZONDHEID

Het projectgebied wordt groener: er komen daktuinen, groene entrees en een vergroende kade. Dit vermindert de kans op hittestress. 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 woontorens leveren in de zomer bovendien schaduw, die ook zorgt voor het verminderen van hittestress in deze stedelijke omgeving. De voorziene sportfunctie combineert sport met gezondheid, in de vorm van voorlichting over gezonde voeding en leefstijl.

De aard en omvang van de ontwikkeling zorgt niet voor een negatief effect op de gezondheid van omwonenden.

4.14.3 LICHTHINDER

Er is geen wet- en regelgeving voor lichthinder, anders dan kunstlicht in tuinbouw bij kassen. Wel is lichthinder een aspect dat afgewogen moet worden in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 5.53, lid 1, Ow in samenhang met artikel 4.2, lid 1, Ow). Een gemeente kan aanvullende regels stellen in het omgevingsplan. Bij de beoordeling van lichthinder voor mensen en dieren, maken overheden een afweging tussen maatschappelijke belangen (zoals openbare veiligheid) en de hinderbeleving. Voor wat betreft de belichting in de openbare ruimte binnen dit projectgebied is in overleg met bevoegd gezag deze belangenafweging gemaakt. Er is daarbij ook rekening gehouden met de beperking van strooilicht op de Maas door openbare verlichtingspalen (in verband met vleermuisroutes). De positionering van de inrit naar de parkeergarage is dusdanig dat ook geen lichthinder door koplampen van auto's wordt verwacht.

5 CONCLUSIE

De voorgenomen ontwikkeling vormt een hoogwaardige nieuwe invulling van bestaand stedelijk gebied, met respect voor de bestaande cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling omvat een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit is een dergelijke ontwikkeling opgenomen onder categorie J11 *Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen*. Er zijn voor deze categorie geen drempelwaarden van toepassing. Er is een mer-beoordeling uitgevoerd om de effecten in beeld te brengen.

In deze notitie is de toekomstige situatie en de omgeving beschreven, en zijn de resultaten van de effectonderzoeken (naar onder meer de aspecten verkeer, ecologie, geluid, stikstof, externe veiligheid en water) samengevat. Minder relevant geachte effecten zijn kwalitatief beschreven.

De conclusie is dat de ontwikkeling niet zorgt voor aanzienlijke milieueffecten. Er is geen aanleiding voor het doorlopen van een milieueffectrapportage. Het bevoegd gezag kan op basis van deze notitie een besluit nemen.



OVERZICHT BIJLAGE(N)

Bijlage 1

- Overzicht bijlagen

BIJLAGE

1

DOCUMENTENLIJST



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
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 4 b t/m 4 h	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_Oppervlakte plannen FO incl kelder	Vlekkenplan niet-wonen functies	Vervangen door: programmering en aanduiding hoofdentrees LBB	5c



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
6 6a 6b 6c 6d 6e 6f 6g 6h 6i 6j	250130-188.LBB – planset A2329_20_X_A1_AA_Landbouwbelang_v2 A2329_40_X_A1_AA_000_GE_201_01_Noo rdgevel 1 A2329_40_X_A1_AA_000_GE_202_00_Oos tgevel A2329_40_X_A1_AA_000_GE_203_00_Zui dgevel A2329_40_X_A1_AA_000_GE_204_01_Wes tgevel 1 A2329_40_X_A1_AA_000_SN_301_00_Sne de AA A2329_40_X_A1_AA_000_SN_302_00_Sne de BB A2329_40_X_A1_AA_000_SN_303_00_Sne de CC A2329_40_X_A1_AA_000_SN_304_00_Sne de DD A2329_40_X_A1_AA_000_SN_305_00_Sne de EE	Totaalset tekeningen: plattegronden, doorsneden, geveltekeningen	Vervangen door: LBB principe plattegronden en doorsneden	6k
7	2025-04-01-Poster SO-250	Inrichtingsplan buitenruimte	-	-
8 8a	2025-04-/03 LBB-ontwerpnotitie 2025-09-29 LBB-Inrichtingsplan buitenruimte	Ontwerpnotitie inrichtingsplan buitenruimte	-	8a



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
8b	2026-03-26 NL MA-23.02.01 LBB Terreininrichting-K02.1 LBB A0 VO NIEUWE PROFIELEN (01)			8b
8c	2026-03-26 NL MA-23.02.01 LBB Terreininrichting-K02.2 LBB A0 VO NIEUWE PROFIELEN (02)			8c
9	20250403_Landbouwbelang, ruimtelijke onderbouwing erfgoed_incl bijlagen Aangepaste/aangevulde versie:	Ruimtelijke onderbouwing erfgoed incl. bijlagen	-	9a
9a	20250915_Landbouwbelang, ruimtelijke onderbouwing erfgoed, incl. bijlagen			
10	20250313_Quickscan wind_Landbouwbelang_te_Maastricht_si gned	Verkennd onderzoek windhinder	-	10
11	20250401 Solar Shading Simulation	Bezonningsstudie	-	11
12	Activiteitenplan Omgevingsvergunning Bal LBB	Activiteitenplan i.v.m. aanwezigheid vleermuizen		12
12a	Bijlage 1 22-1228 Rapportage NO V Landbouwbelang Maastricht			12a
12b	Bijlage 2 19-529 Resultaten quickscan ecologische waarden Landbouwbelang zuid Maastricht			12b



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
13 13a	DSO_Verzoek_2024112900511-000_FloraFauna Toegevoegd: verleende vergunning Z2024-00002271, besluit van 24 april 2025 Beschikking omgevingsvergunning – omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit	Uitdraai DSO aangevraagde Omgevingsvergunning Flora- en fauna-activiteit	-	13 13a
14	SLM024740-NOT-001-v3_scheepvaartlawaaï	Onderzoek scheepvaartlawaaï	Vervangen door: SLM024740-NOT-001-v4_scheepvaartlawaaï	14a
15 15a 15b	SLM024740-RAP-005-v2_Wegverkeerslawaaï SLM024740-RAP-005-v3_Wegverkeerslawaaï SLM024740-RAP-005-v4_Wegverkeerslawaaï	Onderzoek wegverkeerslawaaï	Vervangen door: SLM024740-RAP-005-v5_Wegverkeerslawaaï	15c
16 16a 16b	SLM024740-RAP-006-v2_Geluid Sappi SLM024740-RAP-006-v3_Geluid Sappi SLM024740-RAP-006-v4_Geluid Sappi	Geluidonderzoek Sappi	Vervangen door: SLM024740-RAP-006-v5_Geluid Sappi	16c
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



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
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 19a 19b 19c	SLM024740-NOT-006-v2_activiteiten en milieuzonering SLM024740-NOT-006-v3_activiteiten en milieuzonering SLM024740-NOT-006-v4_activiteiten en milieuzonering SLM024740-NOT-006-v5_activiteiten en milieuzonering	Beoordeling aspect activiteiten en milieuzonering	Vervangen door: SLM024740-NOT-006-v6_activiteiten en milieuzonering	19d
20 20a	SLM024740-NOT-010-v2_watertoets Vervangen door: SLM024740-NOT-010-v3_watertoets	Watertoets	-	20a
21 21a	SLM024745-NOT-007- v2_stikstofdepositie SLM024745-NOT-007- v3_stikstofdepositie	Onderzoek stikstofdepositie	Vervangen door: SLM024745-NOT-007-v5_stikstofdepositie	21c



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
21b	SLM024745-NOT-007- v4_stikstofdepositie			
22	Participatieplan Landbouwbelang Definitief	Participatieplan	-	22
23	Planning participatie Landbouwbelang	Planning participatie	-	23
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			



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
27b	250647_AdB_RAP_0001_v6.0 Verkeerskundig advies ontwikkeling LBB Maastricht			
28	20250403 Maastricht LBB locatie parkeeradvies versie 1.4	Parkeeradvies	-	28b
28a	20250925 Maastricht LBB locatie mobiliteitsplan def			
28b	20260326 Maastricht LBB locatie mobiliteitsplan def			
29	SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	Vervangen door: SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling_v6	29e
29a	SLM024740-RAP-008_m.e.r.- beoordeling_V2			
29b	SLM024740-RAP-008_m.e.r.- beoordeling_V3			
29c	SLM024740-RAP-008_M.E.R.- BEOORDELING_V4			
29d	SLM024740-RAP-008_M.E.R.- BEOORDELING_V5			
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



NR(S) (EERDER INGEDIEND)	BIJBEHORENDE DOCUMENTNAAM APRIL, SEPTEMBER '25 EN MAART/APRIL '26	TOELICHTING	WIJZIGING/AANVULLING JUNI '26	NR. (ACTUELE VERSIE)
32	plangebied V4	Tekening projectgebied	-	32
33 a t/m w	Toegevoegd in september '25: Slooptekeningen	Uitbreiding aanvraag met activiteit 'sloop'	-	33 a t/m w
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: -	-