ELBEEBEE BV

HERONTWIKKELING LANDBOUWBELANG MAASTRICHT

MOTIVERING BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

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-001-BOPA_v7, versie 7

Behoort bij ontwerpbesluit van B&W

d.d. 07-07-2026

COLOFON

RAPPORTHISTORIE

7	5 juni 2026	Aanpassingen ivm beoordeling aanvulling aanvraag d.d. april 2026
6	9 april 2026	Aanpassing vanwege wonen
5	2 april 2026	Aanpassing onderwerp Omgevingsveiligheid.
4	27 maart 2026	Aanpassing n.a.v. beoordeling aanvulling aanvraag d.d. 30 september 2025
3	30 september 2025	Aanpassing n.a.v. verzoek om aanvullende gegevens d.d. 28 mei 2025
2	4 april 2025	Definitieve versie t.b.v. aanvraag omgevingsvergunning BOPA 1
1a	31 maart 2025	Aangepaste versie n.a.v. opmerkingen bevoegd gezag
1	23 december 2024	Aangepaste versie t.b.v. conceptaanvraag omgevingsvergunning BOPA 1
0c	29 juli 2025	Initiële versie
0b	27 september 2024	Initiële versie voor OG

INHOUDS-OPGAVE

1	**INLEIDING**	**6**
1.1	Aanleiding	6
1.2	Projectgebied	6
1.3	Het Omgevingsplan: vigerende regime	8
1.4	Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsactiviteit	9
1.5	Leeswijzer	10
2	**HUIDIGE SITUATIE EN VOORGENOMEN ONTWIKKELING**	**11**
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Voorgenomen ontwikkeling	11
2.2.1	Voorgeschiedenis: tender	11
2.2.2	Concrete beschrijving voorgenomen ontwikkeling	13
2.2.3	Nadere toelichting op horecaconcepten	19
2.2.4	Inrichting buitenruimte	20
2.2.5	cultuur	22
3	**RELEVANT BELEID EN INSTRUCTIEREGELS**	**24**
3.1	Rijk	24
3.1.1	Beleid	24
3.1.2	Instructieregels Bkl	25
3.2	Provincie	26
3.2.1	Beleid	26
3.2.2	Instructieregels omgevingsverordening	29
3.2.3	Toets instructieregels wonen	30
3.2.4	Toets instructieregels kantoren	31
3.2.5	Maas: Groenblauwe mantel	31
3.3	Waterschap	33
3.3.1	Beleid	33
3.3.2	Waterschapsverordening	33
3.4	Gemeente	34
3.4.1	Beleid	34
4	**OMGEVINGSASPECTEN**	**45**
4.1	Milieueffectrapportage	45
4.2	Omgevingsveiligheid	46
4.2.1	Externe Veiligheid	46
4.3	Waterbelangen	51
4.3.1	Klimaatadaptatie	51
4.3.2	Overstroming: Eventuele toekomstige waterkering	53
4.3.3	Hemelwater	54

4.3.4	Rijkswaterstaat: Maas	55
4.4	Luchtkwaliteit	57
4.4.1	Besluit kwaliteit leefomgeving	57
4.4.2	NIBM-berekening	58
4.4.3	Luchtaandachtsgebied	59
4.4.4	Beoordeling luchtkwaliteit ter plaatse	60
4.4.5	Schone lucht akkoord	61
4.5	Geluid	61
4.5.1	Activiteiten	61
4.5.2	Geluid: Wegverkeer	61
4.5.3	Industrielawaai SAPPI B.V.	63
4.5.4	Scheepvaartverkeer	64
4.5.5	Gecumuleerd en Gezamenlijk geluid	66
4.6	Activiteiten en Milieuzonering	67
4.6.1	Milieuzonering extern	67
4.6.2	Milieuzonering intern	71
4.6.3	Conclusie	72
4.7	Bodemkwaliteit	73
4.8	Ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling	74
4.9	Cultureel erfgoed en werelderfgoed	76
4.9.1	Archeologie	76
4.9.2	Cultuurhistorie	76
4.10	Toegankelijkheid openbare ruimte	78
4.11	Verkeer en Parkeren	78
4.11.1	Verkeer	78
4.11.2	Parkeren	80
4.12	Duurzaamheid en gezondheid	80
4.12.1	Duurzaamheid	80
4.12.2	gezondheid	83
4.13	Ecologie	84
4.13.1	Soortenbescherming	84
4.13.2	Gebiedsbescherming	85
4.14	Windhinder en bezonning/schaduw	86
4.14.1	Windhinder	86
4.14.2	Bezonning/schaduw	86
4.14.3	Lichthinder	87
5	**PARTICIPATIE**	**88**
5.1	Algemeen Omgevingswet en verplichte situaties gemeente	88
5.2	Participatieplan en -rapportage	89
5.2.1	Rondom de tenderfase	89

5.2.2 Na de tenderfase, vergunningprocedure(s) 90
5.3 Overleg instanties 90

6 PROCEDURE 92

7 UITVOERBAARHEID 93

8 CONCLUSIE 94

Bijlage 1

— Documentenlijst

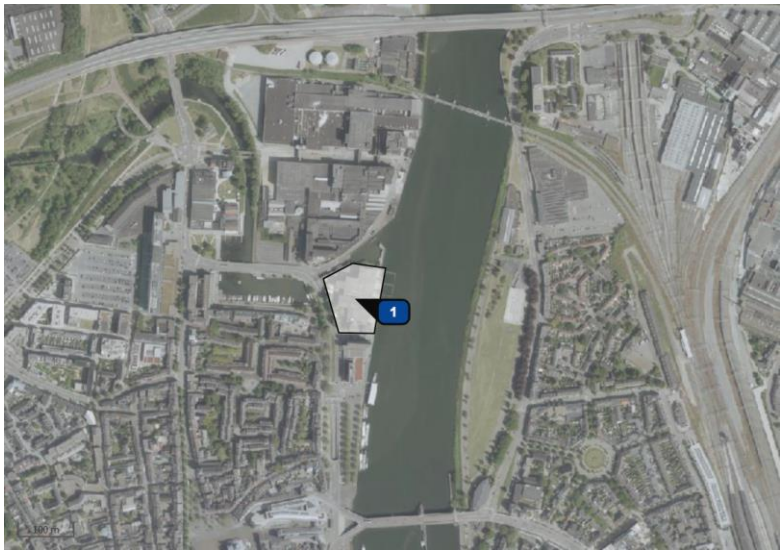
1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Het voorgenomen project is het vervolg op een tenderprocedure voor de locatie Landbouwbelang (verder 'LBB') in opdracht van de gemeente Maastricht. Binnen het plan zijn de volgende functies voorzien: wonen, studentenhuisvesting, cultuur, horeca, kantoor, 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 (studentenhuisvesting). Het vigerende planologische regime van de gemeente Maastricht staat de ontwikkeling niet toe. Er wordt gebruikt gemaakt van een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsactiviteit om de bouwmassa, het ruimtebeslag en de functies ín en rond de bebouwing in afwijking van het vigerende (tijdelijke) omgevingsplan mogelijk te maken. Ook de sloop van delen van de bestaande bebouwing maakt deel uit van de voorliggende aanvraag. Later worden gedetailleerdere aanvragen ingediend, waaronder de bouwactiviteit (ruimtelijke en technische).

1.2 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 bestaat uit de volgende 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 in omgeving



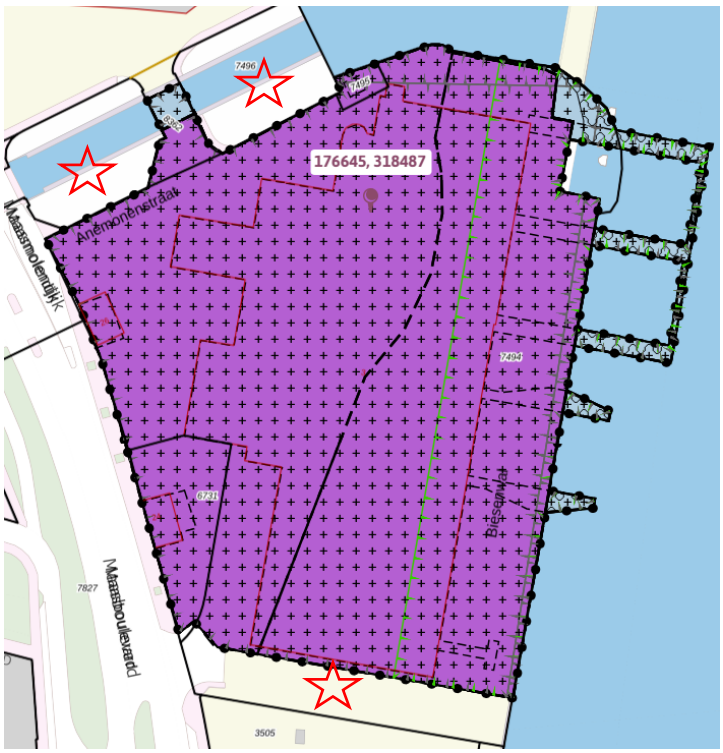
Figuur 1-2 projectgebied waar de fysieke wijzigingen plaatsvinden (rode omlijning)[1]

[11] Zie document 32 op de documentenlijst in bijlage 1

1.3 HET OMGEVINGSPLAN: VIGERENDE REGIME

Het projectgebied ligt in het vigerende omgevingsplan van de gemeente Maastricht. Onderdeel van dit Omgevingsplan zijn:

Bestemmingsplan "Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang"	*Bestemmingsplan "Centrum"* Dit bestemmingsplan is van toepassing op gronden gelegen in het noorden en het zuiden van het projectgebied (die onbebouwd blijft).
Bestemmingen: • Bedrijf • Water	Bestemmingen: • Bedrijf • Verkeer – Verblijfsgebied • Kantoor • Water
Dubbelbestemmingen: • Waarde - Maastrichts Erfgoed - Archeologie • Waarde- Maastrichts Erfgoed – Cultuurhistorie • Waterstaat- Stroomvoerend rivierbed	Dubbelbestemmingen: • Waarde – Maastrichts Erfgoed • Waterstaat- Stroomvoerend rivierbed
Functieaanduidingen: • specifieke vorm van waarde – archeologische zone a • specifieke vorm van waarde – archeologische zone c • specifieke vorm van waarde – beschermd stadgezicht • specifieke vorm van waarde – cultuurhistorisch attentiegebied	Functieaanduidingen: • specifieke vorm van waarde – archeologische zone a • specifieke vorm van waarde – archeologische zone c • specifieke vorm van waarde – beschermd stadsgezicht • specifieke vorm van waarde – cultuurhistorische attentiegebied • specifieke vorm van bedrijf - overslagbedrijf
Bouwaanduiding: • specifieke bouwaanduiding – dominant bouwwerk (landbouwbelang inclusief kranen) • specifieke bouwaanduiding – kenmerkend bouwwerk (brugwachterswoningen)	
Gebiedsaanduidingen: • vrijwaringszone – vaarweg • overige zone – flitsbezorging uitgesloten	Gebiedsaanduidingen: • milieu- gezoneerd bedrijventerrein • vrijwaringszone – vaarweg • geluidzone - industrie
	• Facetbestemmingsplan Flitsbezorging • Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting; • Facetbestemmingsplan Parkeren



Figuur 1-3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang', ter hoogte van de rode sterren geldt het bestemmingsplan 'Centrum'

1.4 OMGEVINGSVERGUNNING BUITENPLANSE OMGEVINGSACTIVITEIT

De voorgenomen ontwikkeling past niet in het Omgevingsplan van de gemeente Maastricht en daarom wordt een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' aangevraagd.
Deze goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (goflo) hoort bij een aanvraag om een buitenplanse **omgevingsplanactiviteit** en bevat alleen een ruimtelijke toets, oftewel: voldoet de ontwikkeling (bouwvolume en functies in en rondom bebouwing) op de aangevraagde onderdelen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor de BOPA gelden onder meer de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies 'ETFAL' (artikel 8.0a, tweede lid Bkl); en
a. als wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA. Verder moet worden voldaan aan de relevante bepalingen uit de provinciale omgevingsverordening en eventuele instructies van de provincie en het Rijk op basis van de artikelen 2.33 en 2.34 van de Omgevingswet.

In dit document wordt onderbouwd dat de omgevingsvergunning (BOPA) in overeenstemming is met een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en geldende (beoordelings-)regels.

1.5 LEESWIJZER

In Hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie en de voorgenomen ontwikkeling, voor zover deze deel uitmaakt van de nu voorliggende aanvraag, beschreven.
Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het vigerende beleid op verschillende niveaus en de geldende instructieregels van Rijk en provincie. Er is beoordeeld of de voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid en voldoet aan de instructieregels.
In Hoofdstuk 4 worden de relevante omgevingsaspecten beschreven en beoordeeld of en onder welke voorwaarden de voorgenomen ontwikkeling passend is. Hoofdstuk 5 gaat over participatie.
Hoofdstuk 6 ten slotte bevat de conclusie dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Aandachtspunt: wanneer in de voetnoten verwijzingen naar bijvoorbeeld onderzoeken enz. zijn gedaan, die bij de aanvraag (of een latere aanvulling) horen, dan verwijzen deze naar een specifiek document op de documentenlijst in bijlage 1 bij deze motivering. De documenten die op deze lijst staan, zijn niet als bijlage bij deze motivering opgenomen, maar apart ingediend bij de aanvraag of een aanvulling daarvan.

2 HUIDIGE SITUATIE EN VOORGENOMEN ONTWIKKELING

2.1 HUIDIGE SITUATIE

Op de plaats van het Landbouwbelang lag van begin 13e eeuw tot 1783 het Antonietenklooster. Dit imposante gebouw met twee hoog oprijzende kerktorens was de grootste gotische kloosterkerk in Maastricht. Bij de beschietingen van 1793 en 1794 raakte deze zwaar beschadigd en raakte daarna verder in verval. Het complex moest in 1848 plaats maken voor de aanleg van het Kanaal Luik-Maastricht. In 1939 startte de bouw van een graanoverslagplaats van de agrarische coöperatie Vereniging Landbouwbelang uit Roermond. Het gebouw is vervolgens tot in de jaren 1970 voor graanoverslag gebruikt. Het pand werd vervolgens aangekocht door de naastgelegen Koninklijke Nederlandse Papierfabriek (huidige Sappi), die het in 2003 verkocht aan de gemeente Maastricht. Het Landbouwbelang is sinds 2002 een kraakpand waarin een culturele vrijplaats is ontstaan.



Figuur 2-1 Impressie bestaande situatie

2.2 VOORGENOMEN ONTWIKKELING

2.2.1 VOORGESCHIEDENIS: TENDER

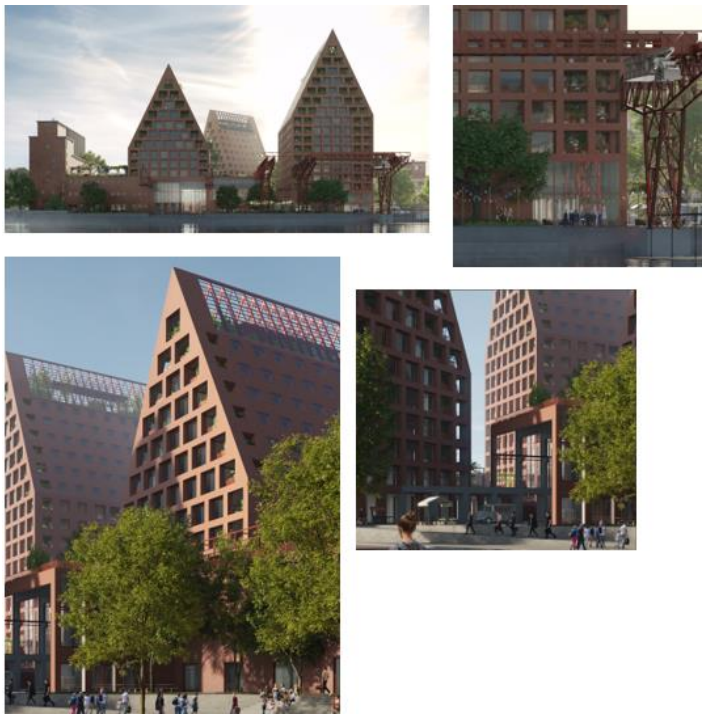
De gemeente Maastricht heeft (via de Wijkontwikkelingsmaatschappij Belvédère) op 22 oktober 2021 een tender uitgeschreven om de locatie Landbouwbelang een nieuwe invulling te geven. De gemeente wilde op deze manier marktpartijen benaderen, die hun creativiteit wilden inbrengen om deze unieke locatie op een spraakmakende wijze te ontwikkelen met een mix aan functies, die aansluiten bij de ontwikkelingen in het Sphinxkwartier, de binnenstad verlengen en de Maas omarmen. Er is een invullingscapaciteit voor het gebied vastgesteld van tenminste ca. 30.000 m^2 bruto vloeroppervlak (bvo). Van dit oppervlak dient minimaal tweederde deel te worden ingevuld met een woonfunctie. Het resterende oppervlak dient bij voorkeur te worden ingevuld met andere functie(s) die een aantrekkende werking hebben en dynamiek en levendigheid naar het gebied brengen.
Op dinsdag 23 mei 2023 is de aanbesteding gegund aan het consortium van Maastrichtse ontwikkelaar RO groep, Belgische ontwikkelaar Vestio en Group Machiels. Het consortium heeft gewonnen op basis van het ontwerp,

programma en bieding die allen positief beoordeeld zijn op basis van de randvoorwaarden en wensen uit de door gemeente Maastricht opgestelde visie en het programma van uitgangspunten. Het consortium heeft zich georganiseerd in een bedrijfsvorm met de naam ELBEEBEE B.V. en is initiatiefnemer voor de voorliggende ontwikkeling.

Binnen het nieuwe plan ontstaat ca. 30.000 m^2 aan functies, waaronder voornamelijk wonen, maar ook diverse invullingen op het gebied van onderwijs, horeca, cultuur, kantoor en sport. De woningtypes variëren van studentenhuisvesting (huur) tot ruime appartementen (koop) en bedienen een brede doelgroep. Het openbare gebied wordt verbonden met de Maas, waarbij het straks voor iedereen mogelijk is om de locatie rondom, door en op de bebouwing te verkennen. De daken van de bestaande bouw krijgen groene pleinen en een wandelpad dat leidt naar een uitkijkpunt op een van de kranen op de kade. Het hart van het plan is een (semi-) openbare passage die de Biesenwal met het Bassin verbindt. Het is een binnenstraat die in gemeenschappelijk eigendom is van alle eigenaren in de plint zoals Zuyd, horeca, cultuur. Elke gebruiker van de plint mag zich hier presenteren aan de stad. Dit kan bijvoorbeeld in de vorm van afstudeerstukken van Zuyd, een expositie, een ruimte die voorafgaand aan een cultureel optreden kan worden gebruikt voor het publiek, enz.

De basis van het ontwerp bestaat uit de herbestemming van de **originele bebouwing** van het Landbouwbelang uit 1939. De later toegevoegde kleihallen maken plaats voor **nieuwbouw** in de vorm van drie torens. De karakteristieke kranen op de kade blijven behouden, de letters LANDBOUWBELANG op de zuidgevel worden hersteld, een oude grijper uit de Kleihal wordt behouden en er wordt street art teruggebracht. Het plan bevat verder een (niet-openbare) ondergrondse parkeergarage voor auto's van bewoners en medewerkers en fietsen van bewoners, studenten en de onderwijsfunctie.

In figuur 2-2 worden enkele visualisaties vanuit de tender getoond.



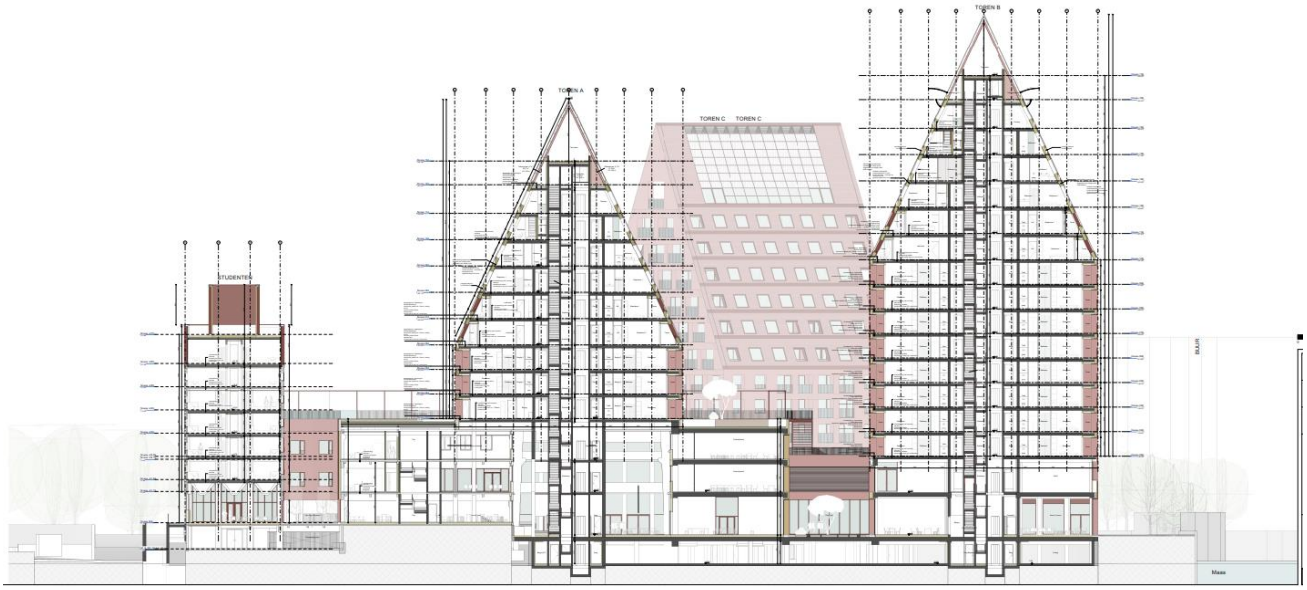
Figuur 2-2 Visualisaties bouwvolumes en architectuurbeeld tender

2.2.2 CONCRETE BESCHRIJVING VOORGENOMEN ONTWIKKELING

Er wordt een vergunning gevraagd voor een bepaald ruimtebeslag, gebouwen van bepaalde afmetingen en voor bepaalde functies. Een aanvraag om een BOPA ziet op een of meer concrete activiteiten, die voldoende concreet moeten worden aangevraagd. De aangevraagde activiteiten zijn hierna daarom zo concreet mogelijk omschreven.

Projectgebied:
Het projectgebied omvat de kadastrale percelen: Gemeente Maastricht, sectie A, nrs. 7494 (grotendeels, met uitzondering van gedeelte Maas), 6731, 7496 (ged.), 7821 (ged.) en 8362 (ged.).

Bouwvolume:
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 deze motivering gevoegd. De aanvraag bevat een verzoek om in afwijking van het geldende omgevingsplan een bepaalde bouwmassa binnen het projectgebied te realiseren. Het gaat om het ruimtebeslag en het bouwvolume. Het betreft nadrukkelijk (nog) niet het fysiek bouwen. Hiervoor wordt te zijner tijd een omgevingsvergunning aangevraagd (ruimtelijke en technische bouwactiviteit).



Figuur 2-3 Bouwmassa[2]

[2] Zie ook document 6k op de documentenlijst in bijlage 1

Functies:
Binnen het plan zijn verschillende functies voorzien, die in onderstaande tabel worden beschreven. Bij de beschrijving is ook de aard (soort) en omvang (m2, aantallen, enz.) ervan nader uitgewerkt. In het zogenaamde 'Vlekkenplan'[3], dat ook deel uitmaakt van de aanvraag is de locatie van de beschreven functies opgenomen.

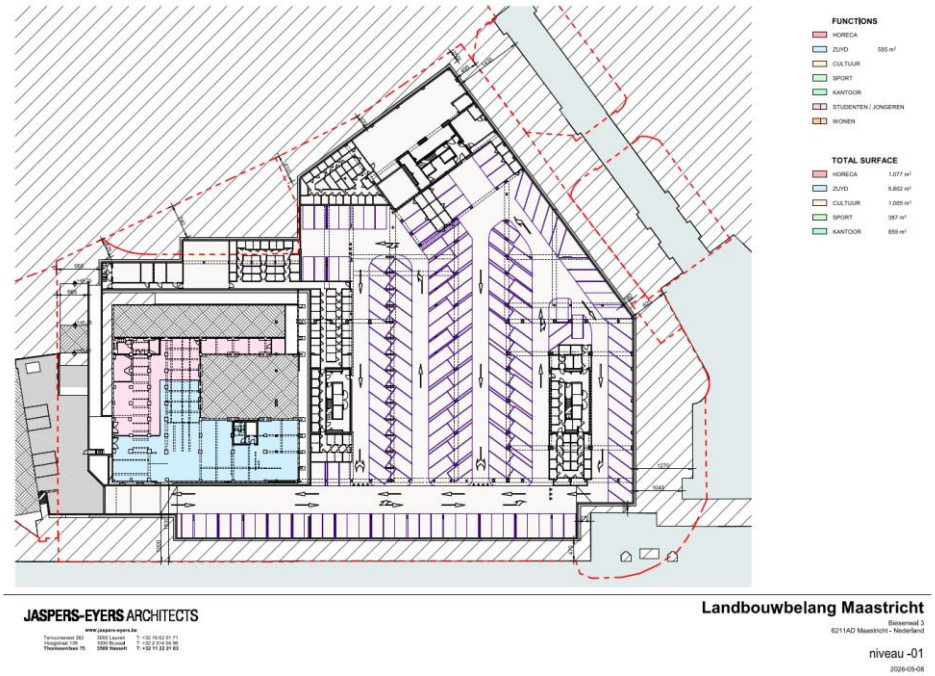
Tabel 1 overzicht en specificaties functies

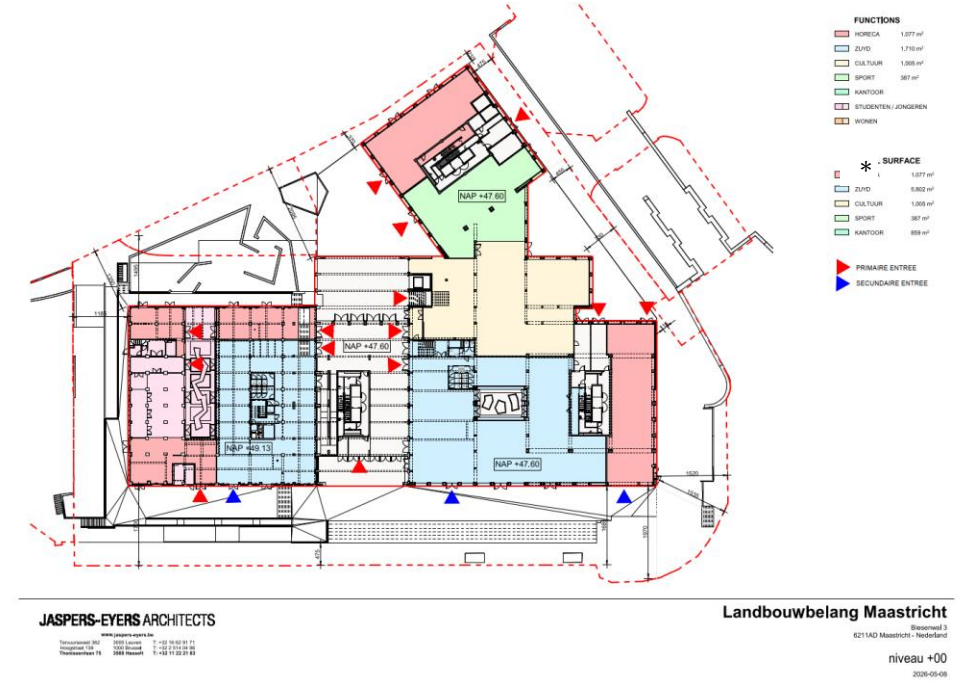
Functie	m^2 BVO	specificatie
Onderwijs (begane grond en 1e en 2e verdieping)	5.247 (exl. Fietsparker en in kelder 550m^2)	Zuyd Hoge School, International Business & Communication 1.400 studenten (waarvan maximaal 700 gelijktijdig aanwezig), 140 medewerkers (waarvan ca. helft gelijktijdig aanwezig)
Cultuur (begane grond)	1.005	ruimte voor cultuuruitingen (zie par. 2.2.5) die passend zijn bij of aanvullend aan het culturele veld in de directe omgeving (Timmerfabriek, de Griend, Sphinxkwartier, Binnenstad)
Horeca in verschillende specifieke concepten (begane grond)	1077*	1. Microbakkerij (vvo 72 m^2); 2. Wijnatelier (vvo 125 m^2); 3. Kantine van Zuyd (vvo 123 m^2); 4. Ambachtelijke microbrouwerij met proeflokaal (vvo 294 m^2); 5. Groentegedreven restaurant (vvo 245 m^2). Specificaties van de concepten zijn uitgewerkt in paragraaf 2.2.3 en in een aparte bijlage[4]
Sport & gezondheid (begane grond)	387	Sportcontcept 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 (1e 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);[5] • 144 koopwoningen (volgens gemeentelijke criteria duur).

[3] Zie ook document 5b op de documentenlijst in bijlage 1
[4] Zie document 4j p de documentenlijst in bijlage 1
[5] 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.

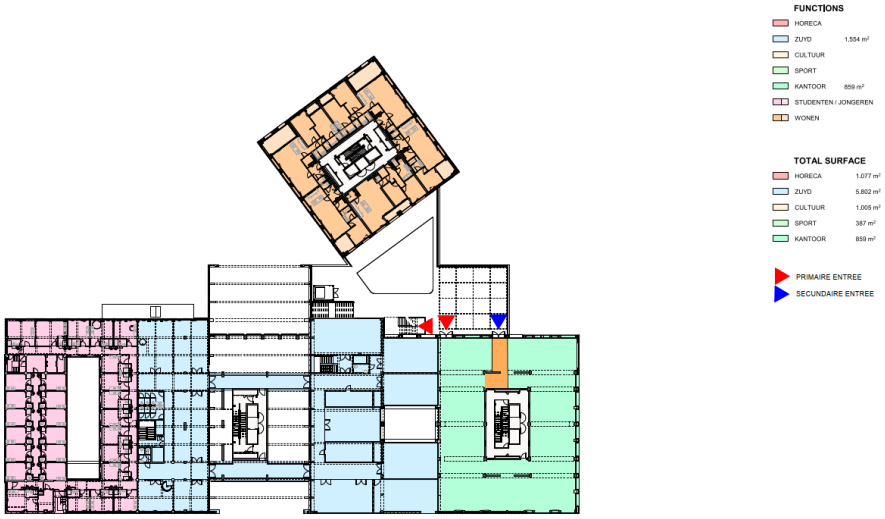
Regulier wonen jongeren (op verschillende verdiepingen in de voormalige silo's)		• 22 jongerenwoningen met een huurprijs tot de DAEB-grens (< € 932,93 prijspeil 2026); •
Studentenhuisvesting (op verschillende verdiepingen in de voormalige silo's)	--	• 84 zelfstandige studentenwoningen, maandhuur volgens 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 fietsparkeerhoefte wordt op eigen terrein ingevuld, verdeeld over bergingen en maaiveld.
passage		Semi-openbare doorgang, kan door de gebruikers van het gebouw worden gebruikt voor bijv. afstudeerstukken van Zuyd, een expositie, een ruimte die voorafgaand aan een cultureel optreden kan worden gebruikt voor het publiek
buitenruimte		• horecaterrassen; • voetgangers; • fietsers; • gemotoriseerd verkeer; • hulpdiensten; • hemelwater; • Afvalverzameling; en • kabels en leidingen. Zie verder paragraaf 2.2.4

*1.077 m^2 BVO overeenkomstig 859 m^2 vvo (som m^2 vvo afzonderlijke concepten)





*)De hier aangegeven oppervlakte voor de functie onderwijs is **inclusief** de fietsparkeerruimte in de kelder met een oppervlakte van 550 m^2, de oppervlakte die daadwerkelijke wordt gebruikt voor onderwijs bedraagt 5247 m^2.



JASPERS-EYERS ARCHITECTS

www.jaspers-eyers.be

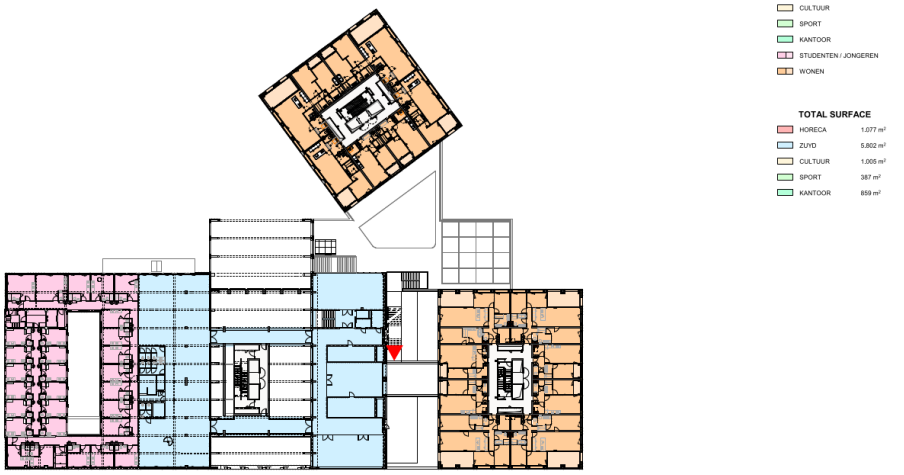
Tervuursevest 362 3000 Leuven T: +32 16 62 91 71
Hoogstraat 139 1000 Brussel T: +32 2 514 04 96
Thonissenlaan 75 3500 Hasselt T: +32 11 22 21 63

Landbouwbelang Maastricht

Biesenwal 3
6211AD Maastricht - Nederland

niveau +01

2026-05-08



JASPERS-EYERS ARCHITECTS

www.jaspers-eyers.be

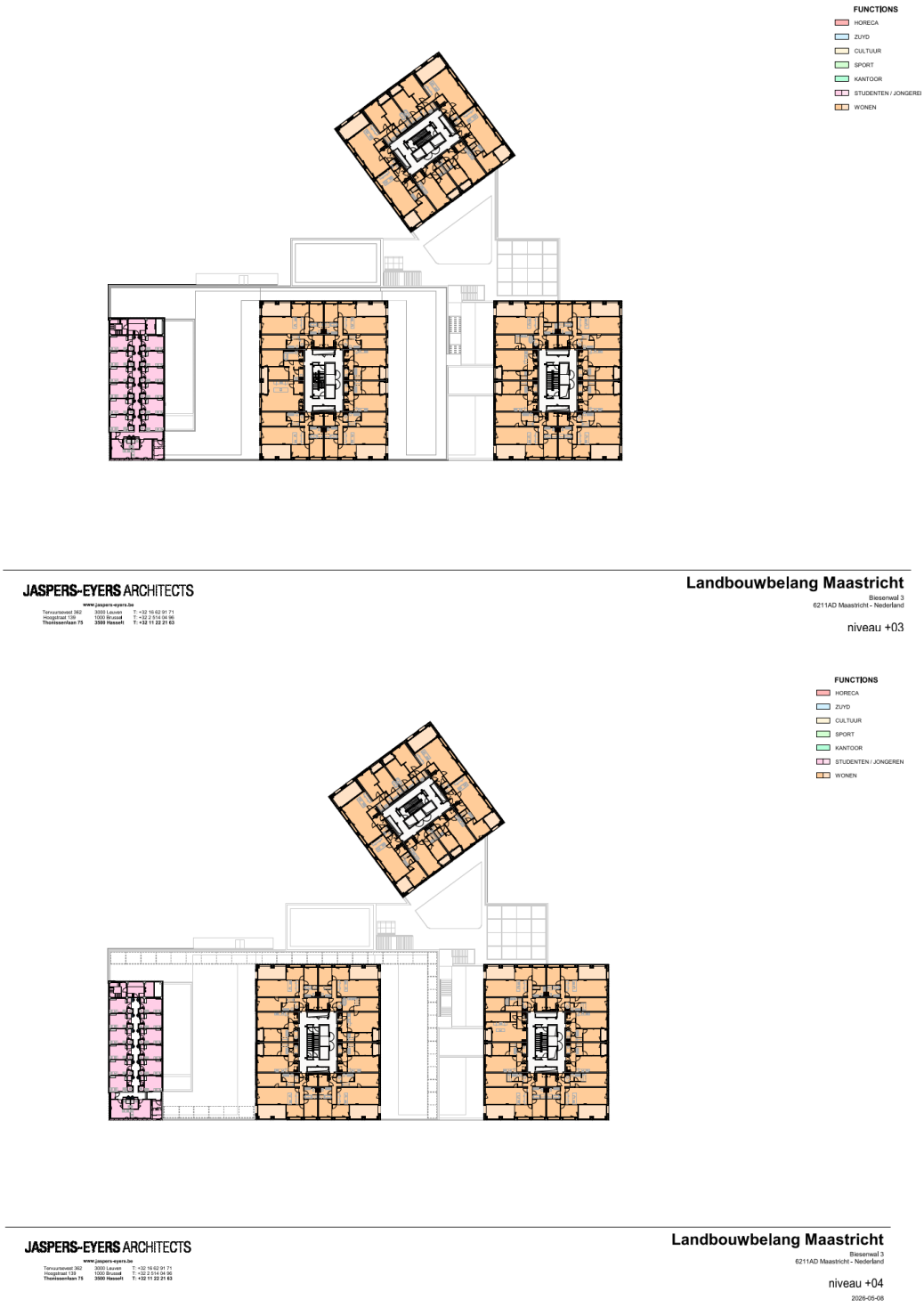
Tervuursevest 362 3000 Leuven T: +32 16 62 91 71
Hoogstraat 139 1000 Brussel T: +32 2 514 04 96
Thonissenlaan 75 3500 Hasselt T: +32 11 22 21 63

Landbouwbelang Maastricht

Biesenwal 3
6211AD Maastricht - Nederland

niveau +02

2026-05-08



Figuur 2-2 overzicht vlekkenplan (kelder tot en met 4e verdieping)[6]

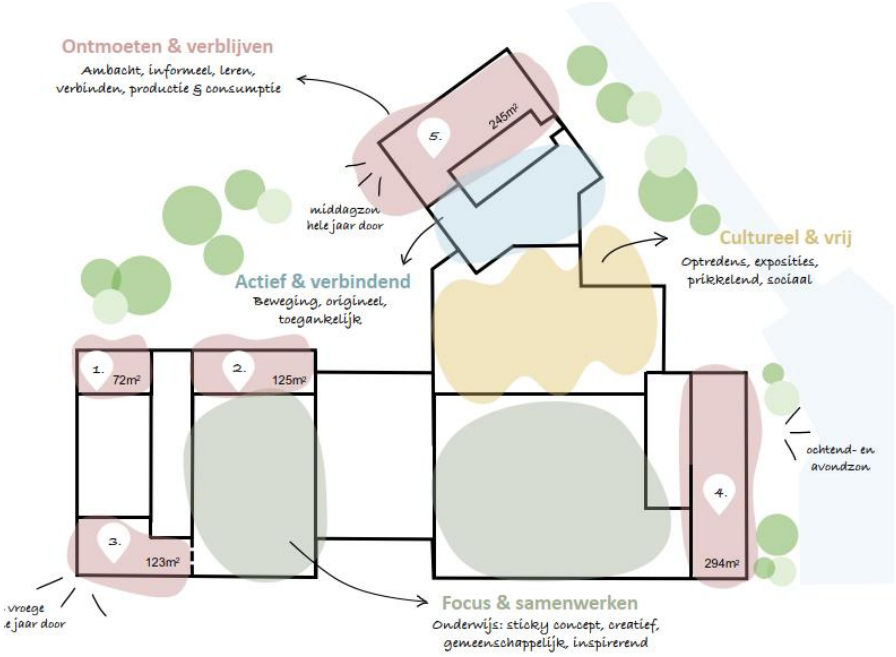
[6] Zie document 5c op documentenlijst in bijlage 1

2.2.3 NADERE TOELICHTING OP HORECACONCEPTEN

Binnen Landbouwbelang is geen sprake van een horecaconcentratiegebied. De horeca is functioneel ondergeschikt, verspreid over meerdere conceptueel verschillende functies en begrensd in gebruik, schaal en tijd. Nachtgebruik, evenementen en versterkende horeca-effecten zijn uitgesloten.
Hieronder worden de ontwikkelde horecaconcepten in de nieuwe bebouwing verder toegelicht[7]:

1. **Microbakkerij**
   Ambachtelijke micro-bakkerij met traiteurfunctie passend binnen horecacategorie 2.
   De microbakkerij betreft een buurtgerichte ambachtelijke voorziening, gericht op de productie en verkoop van dagverse broodproducten en lichte traiteurwaren. Het bakproces is zichtbaar en vormt een essentieel onderdeel van de beleving. De functie heeft een uitgesproken dagkarakter en ondersteunt het dagelijks gebruik van het gebied door bewoners, studenten en medewerkers.
2. **Wijnatelier**
   Wijnatelier met ondergeschikte proef- en cursusruimte (ondergeschikte drankverstrekking), passend binnen horecacategorie 3.
   De functie wordt gepositioneerd als een wijnatelier met ondergeschikte proef- en cursusruimte, gericht op wijneducatie, begeleide proeverijen en het verzorgen van wijncursussen, waaronder WSET-certificeringen. Er is geen sprake van detailhandel of reguliere wijnbarfunctie. De publieksfunctie is educatief van aard en vindt plaats in kleine groepen.
3. **Kantine van Zuyd**
   Onderwijsgebonden ontmoetingsruimte, primair bedoeld voor studenten en medewerkers (beperkte publieksfunctie) met ondergeschikte horeca, passend binnen horecacategorie 2.
   De ruimte faciliteert ontmoeting, verblijf en individueel werken in een rustige setting, passend bij hedendaagse vormen van hybride en remote werken. Buiten onderwijsuren is beperkte openstelling mogelijk voor omwonenden voor ontbijt en lunch.
4. **Ambachtelijke microbrouwerij met proeflokaal**
   Productiegerichte horecafunctie, passend binnen horecacategorie 3.
   De functie wordt gepositioneerd als een ambachtelijke microbrouwerij met proeflokaal, waarbij het brouwproces, vakmanschap en educatie centraal staan. De primaire functie betreft de productie van bier; het proeflokaal is ondergeschikt en ondersteunend. De functie wordt nadrukkelijk niet geëxploiteerd als regulier café of uitgaansgelegenheid.
5. **Groentegedreven restaurant**
   Het gaat om een reguliere restaurantfunctie, passend binnen horecacategorie 2.
   Het restaurant wordt gepositioneerd als een groentegedreven, seizoensgericht eetconcept, waarbij plantaardige gerechten leidend zijn. Het betreft een regulier restaurant met rustige uitstraling, gericht op lunch en diner.

[7] Zie documenten 4j op documentenlijst in bijlage 1



Figuur 2-3 schets horecavestigingen

De beschreven functies voldoen aan de uitgangspunten van de Horecabeleidsnota Maastricht 2016–2019 doordat zij:

1. onderscheidend en vernieuwend zijn;
2. ondergeschikt zijn aan andere stedelijke functies;
3. geen bovenwijkse aantrekkingskracht of uitgaanskarakter hebben;
4. zorgvuldig zijn begrensd in schaal, gebruik en openingstijden.

De locatie Landbouwbelang is geen onderdeel van het horecaconcentratiegebied binnen de stad en het is ook niet de bedoeling om hier een concentratiegebied voor horeca te ontwikkelen. De horeca is in aard en omvang functioneel ondergeschikt, verspreid over meerdere conceptueel verschillende functies en begrensd in gebruik, schaal en tijd. Nachtgebruik, evenementen en versterkende horeca-effecten zijn uitgesloten.
In de omgevingsvisie heeft het gebied de aanduiding ‘dynamisch gebied’ gekregen. Dit betekent dat een mix aan functies wenselijk is vppr de levendigheid in het gebied. In die zin zijn de horecafuncties zeker wenselijk.
Aan de omgevingsvergunning kunnen eventueel voorschriften worden verbonden die de functies, het karakter ervan en de schaal waarborgen.

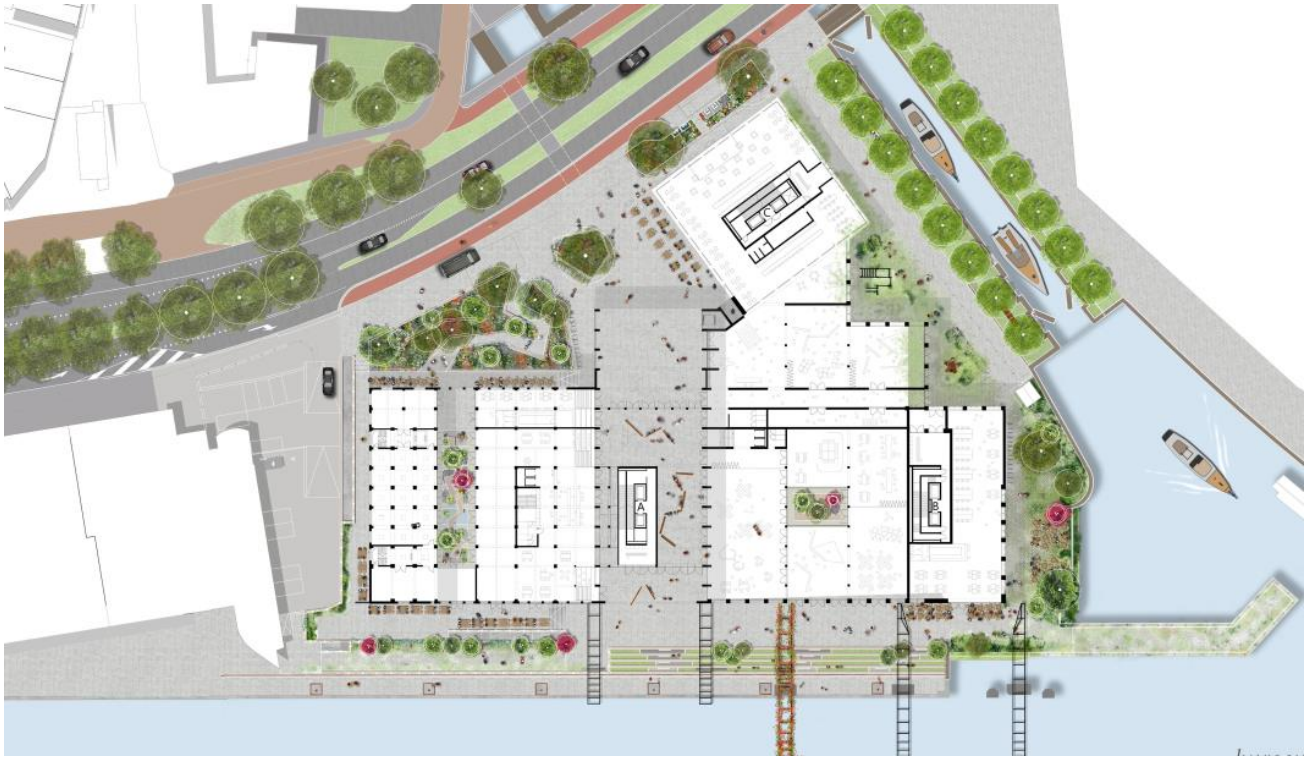
2.2.4 INRICHTING BUITENRUIMTE

Er is een (voorlopig) Inrichtingsplan gemaakt voor de buitenruimte[8] rondom de nieuwe bebouwing. Het inrichtingsplan gaat uit van de volgende drie hoofdelementen:

- Stedelijk plein aan 't Bassin:
  Stedelijk plein met natuursteen, groen en functionele elementen zoals fietsparkeren. Sociale interactie en verbinding met het Bassin staan centraal.

[8] Zie documenten 8a t/m 8c op documentenlijst in bijlage 1

- Industriële Maaskade:
  Industriële kade met hergebruikte materialen en pioniersvegetatie. Multifunctionele laadkranen als decor, uitzichtpunten en wandelroutes. Trappen naar het water bieden plekken voor ontspanning.
- Sluis 20:
  Romantische sfeer geïnspireerd op Franse kanalen met bomenrijen en historisch behoud van het sluiswachtershuisje.



Figuur 2-4 Schets inrichtingsplan buitenruimte

Bij de inrichting van de buitenruimte is rekening gehouden met:

- horecaterrassen;
- voetgangers;
- fietsers;
- gemotoriseerd verkeer;
- hulpdiensten;
- hemelwater;
- afvalverzameling; en
- kabels en leidingen.

Verder is een groenvisie ontwikkeld (met gebruikmaking van bestaande bomen). Voorzieningen voor pakketdiensten worden, als deze worden toegevoegd, intern binnen de bebouwing gerealiseerd. In het inrichtingsplan zijn verschillende **themakaarten** voor de hiervoor genoemde punten opgenomen. Daarop is meer in detail te zien wat de visie is.

De inrichting van de buitenruimte is nog niet definitief, over verschillende onderdelen vindt nog nader overleg plaats. Uit de meest actuele versie van het inrichtingsplan[9] blijkt wel dat de ruimte rondom de nieuwe bebouwing in ieder geval op een zodanige wijze kan worden ingericht dat alle hiervoor genoemde noodzakelijke elementen kunnen worden ingepast. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee, voor wat betreft het buitenterrein, *uitvoerbaar*. Aan de omgevingsvergunning kan een voorwaarde worden verbonden dat de inrichting van de buitenruimte verder wordt uitgewerkt en geoptimaliseerd, met het huidige inrichtingsplan als vertrekpunt. Deze uitwerking wordt dan onderdeel van een concrete vergunningaanvraag.

2.2.5 CULTUUR

Definitie en disciplines:
Cultuur en ontspanning: het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning:

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

Gelet op de omgeving ontstaan specifiek kansen voor de disciplines:

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

De hoofdfunctie (en het primaire bezoekmotief) is cultuur. De volgende – ondersteunende én ondergeschikte (maximaal 50 m^2) – functies zijn toegestaan:
• Kantoren (ruimten voor administratie en organisatie van de culturele activiteiten);
• Detailhandel (verkoop van producten die direct samenhangen met de culturele activiteiten voor ter plaatse vervaardigde producten);
• Para-commerciële horeca (kleinschalige horeca uitsluitend voor bezoekers van de culturele activiteiten, conform horecabeleid).

Afhankelijk van de concrete invulling op een bepaald moment zal het plan ook voor het onderdeel cultuur, en specifiek voor deze invulling, gebouw- en installatietechnisch verder worden uitgewerkt. Op voorhand kan alvast worden geconcludeerd dat de beschikbare oppervlakte voor cultuur (1.005 m^2) ruimte biedt voor een functionele invulling inclusief ondersteunende ruimtes (zoals kleedruimtes, opslag en routing). Ook is reeds duidelijk dat diverse inbouwpakketten mogelijk zijn waarmee - afhankelijk van de concrete invulling op een bepaald moment – de ruimte akoestisch kan worden geoptimaliseerd om bijvoorbeeld effecten naar de omgeving (bijvoorbeeld van geluid) te voorkomen of te beperken. De specifieke locatie van de functie cultuur binnen het plan is ook zodanig gekozen, tussen

[9] Document 8a t/m 8c op de documentenlijst in bijlage 1

en constructief los van de drie woontorens, dat bijvoorbeeld overdracht van geluid binnen de bebouwing wordt geminimaliseerd.

De ruimte voor cultuur is bedoeld voor cultuuruitingen die passend zijn bij of aanvullend aan het culturele veld in de directe omgeving (Timmerfabriek, de Griend, Sphinxkwartier, de Binnenstad). Voor een beleidsmatige onderbouwing wordt verwezen naar paragraaf 3.4.1, onderdeel Cultuur.

3 RELEVANT BELEID EN INSTRUCTIEREGELS

3.1 RIJK

3.1.1 BELEID

Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Er gelden vier prioriteiten:

1. *Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie*
   Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals zeespiegelstijging, hogere rivierafvoeren, wateroverlast en langere perioden van droogte. Nederland is in 2050 klimaatbestendig en water robuust.
2. *Duurzaam economisch groeipotentieel*
   Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050.
3. *Sterke en gezonde steden en regio's*
   Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven.
4. *Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied*
   Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water.

De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie **afwegingsprincipes**:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De ontwikkeling voldoet aan de eisen in de NOVI:
Er worden verschillende functies gecombineerd, die passen in en bij het stedelijke karakter van het gebied. Dit komt ten goede aan de vraag naar nieuwe stedelijke locaties voor wonen en werken.

3.1.2 INSTRUCTIEREGELS BKL

In hoofdstuk 5 van het Bkl is een groot aantal instructieregels opgenomen. Aan deze instructieregels moet worden voldaan. De meest relevante instructieregel betreft de regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit betreft onder meer:

- Het waarborgen van de veiligheid;
- Het beschermen van de waterbelangen;
- Het beschermen van de gezondheid en van het milieu;
- Het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen.

De voor deze aanvraag relevante instructieregels zijn nader uitgewerkt in Hoofdstuk 4, omgevingsaspecten. Daarnaast zijn er instructieregels die van toepassing zijn afhankelijk van het project en/of de locatie. Deze komen, wanneer relevant, ook aan de orde.

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Veiligheid	5.1.2	4.2
Waterbelangen	5.1.3	4.3
Luchtkwaliteit	5.1.4.1	4.4
Geluid door activiteiten	5.1.4.2	4.5.1
Geluid van wegen, spoorwegen en industrieterreinen	5.1.4.2a	4.5.2 en 4.5.3
Geluid rond luchthavens	5.1.4.3	nvt
Trillingen	5.1.4.4	4.5.1
Bodemkwaliteit	5.1.4.5	4.7
Geur	5.1.4.6	4.6
Ladder voor duurzame verstedelijking	5.1.5.4	4.8
Cultureel erfgoed en werelderfgoed	5.1.5.5	4.9
Behoud van ruimte voor toekomstige functies (aanleg autowegen, buisleidingen, natuur, enz.)	5.1.6	Nvt.
Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (belemmeringen militaire doeleinden, locaties elektriciteisvoorziening of -opwekking, enz.)	5.1.7	Nvt
Toegankelijkheid openbare ruimte	5.162	4.10
Locatie- of projectgebonden instructieregels		

Thema	Paragraaf Bkl	Paragraaf Motivering
Slagschaduw van windturbines	5.1.4.4a	nvt
Landsverdediging	5.1.7.2	nvt
Rijksvaarwegen	5.1.7.4	4.3.4
Landelijke fiets- en wandelroutes	5.1.7.6	nvt
Hyperscale datacenters	5.1.7.7	nvt
Voorkomen belemmeringen hoofdspoorweginfrastructuur en rijkswegen	5.163	nvt
Lozen industrieel afvalwater in openbaar vuilwaterriool	5.165	nvt
Bebouwingscontour houtkap	5.165b	nvt
Bebouwingscontour jacht	5.165a	nvt

De relevante Minister kan naast bovenstaande instructieregels (in overeenstemming met de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en artikel 2.3, derde lid Ow), op grond van artikel 2.34 Ow een instructie geven aan het provinciebestuur, het gemeentebestuur of het waterschapsbestuur over de uitoefening van een taak of bevoegdheid. Een dergelijke instructie kan (voor zover relevant voor de voorgenomen ontwikkeling) alleen worden gegeven aan:

- provinciale staten over het stellen van regels in een omgevingsverordening als bedoeld in artikel 2.22 of 4.1, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- de gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor zover bekend en kan worden overzien zijn er geen instructies als hiervoor bedoeld gegeven.

3.2 PROVINCIE

3.2.1 BELEID

In de Provinciale Omgevingsvisie, vastgesteld op 8 mei 2026neemt de Provincie ons in de lange termijnvisie voor de fysieke leefomgeving mee. Er wordt getoond hoe steeds de balans wordt gezocht tussen het beschermen én benutten van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingsvisie worden de vraagstukken opgepakt waarvoor de Provincie wettelijk verantwoordelijk is. Daarnaast heeft de provincie autonoom vraagstukken naar zich toegetrokken met een groot belang voor de provincie.

Er zijn vier overkoepelende ambities geformuleerd:

1. Sterke steden en dorpen met een goed vestigingsklimaat: optimaal benutten van ruimte in bestaande steden en dorpen, verbeteren van leefbaarheid en versterken van economische innovatiekracht.

2. Balans tussen functies in het landelijk gebied: combineren van de belangen van landbouw, natuur, water, landschap en vrijetijdseconomie, onder meer door gebiedsgerichte zonering.
3. Toekomstbestendige mobiliteits- en energiesystemen: duurzame energievoorziening en slimme mobiliteitsoplossingen.
4. Een vitale bodem en een robuust watersysteem: herstel van bodemkwaliteit en zorgen dat het watersysteem zowel perioden van droogte als perioden met grote waterafvoer kan opvangen.

Het realiseren van de ambities gebeurt, net als in de huidige situatie, op basis van de Limburgse principes:
Principe 1– Gezonde en veilige leefomgeving: prioriteit voor gezondheid, veiligheid en welzijn van mens, dier en plant. De leefomgeving moet bijdragen aan het voorkomen van bijvoorbeeld hittestress, luchtverontreiniging, geluidsoverlast en risico's zoals overstromingen.
Principe 2 – Identiteit en kenmerken van gebieden: beleidskeuzes sluiten aan op unieke landschappen, culturen en gebiedseigen kenmerken. Ontwikkelingen moeten de regionale identiteit versterken.
Principe 3– Zorgvuldig omgaan met schaarse ruimte en voorraden (boven- en ondergronds): ruimte, netwerken (verkeer en energie) en voorraden moeten optimaal worden benut. Multifunctioneel ruimtegebruik wordt gestimuleerd.
Principe 4– Versterken van bebouwd én landelijk gebied: koesteren van variatie in stedelijke en landelijke gebieden. Het streven is om steden en dorpen compact te houden en stedelijke functies zoveel mogelijk in bestaand bebouwd gebied concentreren.

Een **algemene zonering**, bestaande uit zeven zones, geeft sturing aan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Limburg:
▪ Natuurnetwerk Limburg
▪ Primair landbouwgebied (hoogproductief landbouwgebied)
▪ Groenblauwe Landbouwzone (landbouw met focus op water- en natuuropgaven)
▪ Verwevingsgebied (landbouw met focus op stad-landopgaven)
▪ Stedelijk gebied
▪ Landelijke kernen
▪ Werklocaties (bedrijventerreinen, kantoor- en winkelgebieden)

Provinciale omgevingsverordening
De Omgevingsverordening Limburg is gelijk met de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking getreden en bevat provinciale regels op het gebied van milieu, provinciale wegen, (grond-) water, grond, landbouw, wonen en ruimte. Er zijn twee soorten regels:

- Instructieregels gericht tot gemeenten of het waterschap. Dit zijn opdrachten aan de gemeenten en het waterschap die de gemeenten moeten verwerken in het gemeentelijke bestemmingsplan (Omgevingsplan) en het waterschap moet verwerken in de waterschapsverordening. Pas na het verwerken van de provinciale instructieregels in het gemeentelijke bestemmingsplan, of in de waterschapsverordening krijgen deze regels effect op activiteiten van inwoners en bedrijven;
- Regels voor activiteiten die voor alle inwoners en bedrijven gelden, of voor specifieke doelgroepen.

Het projectgebied ligt binnen ‘stedelijk gebied’ en heeft de aanduiding ‘overstromingskansgebied E’. Zie hiervoor paragraaf 4.2.1.

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de thema's wonen, kantoor, cultuur en erfgoed van belang. Voor wonen en kantoor zijn specifieke instructieregels opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Deze worden behandeld in 3.2.3 en 3.2.4. De Maas ligt binnen de groenblauwe mantel. Omdat het projectgebied hieraan grenst wordt er kort aandacht aan besteed in 3.2.5.

Gedeputeerde Staten hebben op 24 maart 2026 de Ontwerp Wijzigingsverordening 2026 Omgevingsverordening Limburg vastgesteld. De ontwerpwijziging ligt tot en met 13 mei 2026 ter inzage. Bij deze wijzigingsverordening wordt de Omgevingsverordening Limburg op een aantal onderdelen gewijzigd. Op het moment dat een definitief besluit wordt genomen op de vergunningaanvraag voor de locatie Landbouwbelang, is de nieuwe verordening naar verwachting in werking getreden en is het toetsingskader. Daarom wordt hier kort aandacht besteed aan de relevante wijzigingen in de verordening.

11.1 Instructieregel monumentale gebouwen
Een omgevingsplan dat een nieuwe activiteit toestaat motiveert daarbij de mogelijkheid om deze activiteit in een leegstaand monumentaal gebouw onder te brengen.
12.1 instructieregels wonen
De motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de toevoeging van een of meerdere woningen in het ***landelijk*** gebied bevat een samenhangende integrale onderbouwing, programmatisch en ruimtelijk, voor het gehele grondgebied van de gemeente, waaruit blijkt welk gedeelte van de gemeentelijke woningbouwopgave in het stedelijk gebied of de landelijke kern gerealiseerd zal worden en welk deel niet en waarom niet.
12.9 instructieregels toevoeging vestigingsmogelijkheden kantoren
Een omgevingsplan laat de toevoeging van een vestigingsmogelijkheid voor middelgrote kantoren met een bruto vloeroppervlak van 2.000 tot 5.000 m² en grote kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 5.000 m² alleen toe, als

- dit past binnen het in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen beleid om middelgrote kantoren en grote kantoren te concentreren op een aantal concentratielocaties;
- dit regionaal is afgestemd binnen de regio Noord-Limburg, Midden-Limburg of Zuid-Limburg.

3.2.2 INSTRUCTIEREGELS OMGEVINGSVERORDENING

In de Omgevingsverordening van de provincie Limburg[10] zijn voor de volgende thema's instructieregels opgenomen:

Thema	Artikel	Relevantie/waar behandeld
Reserveringszone provinciale weg	2.1	Nvt
Reserveringszone spoorweg	2.2	nvt
Legger waterstaatswerken	3.4	4.3 en 4.5.4
Klimaatadaptatie	3.5	4.3.1
Grondwater en bodembescherming, gevaarlijke stoffen	Afd. 4.2	4.3 en 4.7
Kernkwaliteiten stiltegebieden	6.3	nvt
Beschermingsgebied Nationaal Landschap Zuid-Limburg (Maas)	Afd. 7.1	3.2.5
Kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel (Maas)[11]	7.6	3.2.5
Omgevingsplannen Natuurnetwerk Limburg	8.2	nvt
Nieuwvestiging intensieve veehouderij	10.1	nvt
Monumentale en beeldbepalende gebouwen	Afd. 11.1	4.9
Nieuwe en bestaande planvoorraad wonen	12.1 en 12.2	3.2.3
Toevoeging vestigingsmogelijkheden detailhandel	12.3	Nvt
Toevoeging vestigingsmogelijkheden kantoren	12.4	3.2.4
Toevoeging vestigingsmogelijkheden vrijetijdseconomie	12.6	Nvt
Tijdelijke huisvesting specifieke doelgroepen op recreatieterreinen	12.9	nvt
Na-ijlende effecten steenkoolwinning	12.12	nvt
Zonneparken	13.3	nvt

[10] in werking sinds 3 februari 2025. Er ligt een ontwerp van een wijziging van de verordening ter inzag tot en met 13 mei 2026. Op het moment van vergunningverlening zal deze omgevingsverordening naar verwachting van kracht zijn. Daarom wordt in deze onderbouwing ook rekening gehouden met de inhoud van de gewijzigde omgevingsverordening.

[11] In de nieuwe verordening wordt deze naamgeving anders, nl: groenblauwe landbouwzone

Beschermingsgebied Einstein Telescope	16.1	nvt

Gedeputeerde staten kunnen, met inachtneming van de grenzen van artikel 2.3, tweede lid, de gemeenteraad of het waterschapsbestuur waarvan het beheergebied geheel of grotendeels in de betrokken provincie is gelegen op grond van artikel 2.33 Ow een instructie geven over de uitoefening van een taak of bevoegdheid. Een instructie kan (voor zover relevant voor de voorgenomen ontwikkeling) alleen worden gegeven aan:

- de gemeenteraad over het stellen van regels in een omgevingsplan als bedoeld in artikel 4.2, eerste lid, als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor zover bekend en kan worden overzien zijn er geen (relevante) instructies als hiervoor bedoeld gegeven.

3.2.3 TOETS INSTRUCTIEREGELS WONEN

Artikel 12.1 van de – huidige – Provinciale Omgevingsverordening Limburg bepaalt dat de motivering bij een omgevingsplan dat betrekking heeft op de realisatie van een of meerdere woningen beschrijft dat:

a. rekening is gehouden met de hoofdstukken 3 (Limburgse principes en algemene zonering) en 5 (wonen en leefomgeving) van de provinciale omgevingsvisie;
b. sprake is van behoefte in kwaliteit en kwantiteit op basis van actueel onafhankelijk regionaal behoefteonderzoek;
c. over de behoefte aan realisatie van deze woningen overeenstemming bestaat binnen (in dit geval) de regio Zuid-Limburg. De regio's bepalen eigenstandig de regionale overeenstemming, organiseren hun eigen regionale overleggen en dragen zorg voor actuele regionale woonvisies en regionale onderzoeken;
d. het omgevingsplan is opgenomen in de Limburgse systematiek van monitoring, bedoeld in afdeling 14.5;
e. realisatie van de woningen beoogd is binnen 5 jaar na vaststelling van het omgevingsplan en dat, als deze termijn niet wordt gehaald, hoe en wanneer de mogelijkheid tot realisatie van deze woningen komt te vervallen.

Ad a.
In het project is rekening gehouden met de Limburgse principes. Het gaat om een binnenstedelijke ontwikkeling die rekening houdt met de kenmerken en identiteit van het omringende stedelijke gebied. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en de ruimte wordt zorgvuldig gebruikt, onder meer door de hoogbouw.
Ad b. en c.
Er is voor dit specifieke project geen behoefteonderzoek uitgevoerd. Op basis van het beleid van de gemeente (voor zowel reguliere als studentenwoningen) kan de behoefte worden aangetoond. De woningen maken inmiddels ook deel uit van de woningprogrammering, die op regionaal niveau is afgestemd, ook met de provincie.
Ad d.
Het woonprogramma wordt opgenomen in het provinciale systeem van monitoring van woningbouwplannen.
Ad e.
De uitvoering van het project, waaronder het realiseren van de woningen, staat gepland voor 2027, ruim binnen de gestelde termijn van 5 jaar.

De ontwikkeling voldoet aan de huidige instructieregels. Overigens hoeft de provincie sinds juni 2025 niet meer om advies of instemming te worden gevraagd bij woningbouwplannen binnen het ***stedelijk*** gebied, zoals in het geval van het project Landbouwbelang. Inmiddels is dit ook vastgelegd in de nieuwe omgevingsverordening, die in ontwerp tot en met 13 mei 2026 ter inzage ligt.

3.2.4 TOETS INSTRUCTIEREGELS KANTOREN

Volgens artikel 12.4 van de – huidige – Provinciale Omgevingsverordening Limburg laat een omgevingsplan voor een gebied gelegen in de regio Zuid-Limburg de toevoeging van vestigingsmogelijkheden voor kantoren aan de bestaande voorraad of planvoorraad kantoren alleen toe, als dat in overeenstemming is met de Limburgse principes en hoofdstukken 3 (Algemene zonering), 8 (Economie) en 9 (Werklocaties) van de provinciale omgevingsvisie, de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg en de bestuursafspraken regionale uitwerking POL2014 voor de regio Zuid-Limburg.

De motivering bij een omgevingsplan bevat:

a. een verantwoording van de wijze waarop invulling is gegeven aan het eerste, tweede of derde lid;
b. een beschrijving van het proces van voorbereiding van het initiatief, de planvoorbereiding en, wanneer dat aan de orde is, de verantwoording van de afstemming in (sub-)regionaal verband.

De toets aan de genoemde beleidsstukken is opgenomen in paragraaf 3.4.1, als onderdeel van het gemeentelijk beleid. De conclusie is dat de relatief beperkte toevoeging van vierkante meters kantoor op deze specifieke locatie kwalitatieve meerwaarde heeft. Er zal afstemming plaatsvinden op het niveau van Zuid-Limburg.

Zoals al aangegeven ligt een ontwerp van een wijziging van de omgevingsverordening ter inzage tot en met 13 mei 2026 en is de vaststelling verwacht vóór de vergunningverlening voor de locatie Landbouwbelang. Dit betekent dat de nieuwe Provinciale Omgevingsverordening naar verwachting het toetsingskader wordt.
Voor kantoorvestigingen is de volgende instructieregel opgenomen:
Een omgevingsplan laat de toevoeging van een vestigingsmogelijkheid voor middelgrote kantoren met een bruto vloeroppervlak van 2.000 tot 5.000 m² en grote kantoren met een bruto vloeroppervlak van meer dan 5.000 m² alleen toe, als

- dit past binnen het in de Omgevingsvisie Limburg opgenomen beleid om middelgrote kantoren en grote kantoren te concentreren op een aantal concentratielocaties;
- dit regionaal is afgestemd binnen de regio Noord-Limburg, Midden-Limburg of Zuid-Limburg.

In dit geval gaat het om een kleine kantoorvestiging van 859 m2, waarop de toekomstige instructieregel niet ziet en die dus rechtstreeks past binnen het toekomstige provinciale beleid.

3.2.5 MAAS: GROENBLAUWE MANTEL[12]

In het provinciaal beleid is de rivier de Maas onderdeel van de ‘Groenblauwe mantel’. De kernkwaliteiten in de groenblauwe mantel zijn:

a. het groene karakter;
b. het visueel-ruimtelijk karakter;
c. het cultuurhistorisch erfgoed;
d. het reliëf;
e. ruimte voor water en waterberging in de laagten en beekdal.

[12] In de nieuwe verordening wordt deze naam veranderd in ‘Groenblauwe landbouwzone’, de inhoud is niet veranderd.

De projectlocatie zelf is geen onderdeel van de groenblauwe mantel, maar grenst hier wel aan. Voor de volledigheid wordt hier daarom kort aandacht besteed aan de kernkwaliteiten.

De uitwerking van de kernkwaliteiten in Zuid-Limburg is te vinden in het 'Handvat Kernkwaliteiten Nationaal Landschap Zuid-Limburg'. Hierin wordt over de Maas het volgende aangegeven.
Het Maasdal strekt zich uit langs de gehele westzijde van Zuid-Limburg, waarbij het voor het grootste deel dienst doet als landsgrens met België. De Maas is, getuige de vele Maasterrassen en oude stroomdalen, een van de primaire vormgevers van het Zuid-Limburgse landschap. In de bovenloop van de grindrivier ligt het laaggelegen en brede rivierdal zichtbaar ingeklemd tussen het Plateau van Margraten en Caestert en St. Pieter, terwijl noordwaarts van Maastricht het dal zich verbreedt en grindgaten te vinden zijn. De Maas heeft buiten het stedelijk gebied een sterke groene begeleiding met bomenrijen en kleine bosjes. Ten noorden van Maastricht zijn ten behoeve van de hoogwateropgave grote gebieden afgegraven en ingericht als ecologische zones. Van oudsher kende het Maasdal een groot areaal boomgaarden. Tegenwoordig vindt men rondom Eijsden hier nog delen van terwijl noordwaarts het stedelijke gebied, met de stedelijke agglomeratie van Maastricht, de overhand heeft gekregen. Hierbij is Maastricht, met haar historische binnenstad en monumenten, waaronder Château Neercanne, een cultuurhistorisch knooppunt. De brede waterloop geeft het gebied, net als een beekdal, een sterke lengterichting, waarbij het zicht gefocust is op de brede rivier in de vlakke dalbodem.

Ter bescherming van de vier kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap zijn enkele zogenaamde 'leidende beginselen' gesteld, met als doel de vier kernkwaliteiten van het NLZL te behouden dan wel te versterken. Er zijn 8 leidende beginselen beschreven. De meeste beginselen zien op het buitengebied en gaan niet op voor de stedelijke situatie op de projectlocatie. In feite is alleen het volgende beginsel relevant:

Benadrukken cultuurhistorisch erfgoed
Het aanwezige cultuurhistorische erfgoed; historische geografie, historische bouwkunst en archeologie, is mede bepalend voor de eigenheid en leesbaarheid van een gebied. Het gaat hierbij enerzijds om behoud van het aanwezige erfgoed, anderzijds om bij nieuwe ontwikkelingen de cultuurhistorie in te zetten als inspiratie voor nieuwe ontwikkelingen. Beide dienen ervoor om verarming en nivellering van het landschap tegen te gaan.

De voorgenomen ontwikkeling komt geheel tegemoet aan dit beginsel: het gaat immers om een aanwezig cultuurhistorisch erfgoed, dat deels behouden blijft. Verder wordt voorzien in nieuwe bebouwing, waarvan het ontwerp is geïnspireerd door de stedenbouwkundige situatie in de directe omgeving en de stad als groter geheel. De ontwikkeling zorgt verder niet voor een vermindering van de ruimte voor waterberging.

Conclusie:
Het projectgebied ligt niet binnen de begrenzing van de 'groenblauwe mantel'. De ontwikkeling grenst hier wel aan, maar maakt geen inbreuk op de kernkwaliteiten die voor de groenblauwe mantel zijn gesteld.

3.3 WATERSCHAP

3.3.1 BELEID

Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Limburg

Elke zes jaar leggen waterschappen vast welke aanpak en welke maatregelen op hoofdlijnen nodig zijn om het watersysteem en de waterkeringen op orde te brengen en te houden. Met het waterbeheerprogramma (WBP) geeft Waterschap Limburg richting aan het waterbeheer in de periode 2022-2027. Dat is een verplichting vanuit de Omgevingswet. Het Nationale Waterprogramma en het Provinciaal Waterprogramma hebben dezelfde looptijd en bieden de kaders voor dit waterbeheerprogramma. Zo zijn in het Nationaal Waterprogramma de Deltabeslissingen opgenomen. Het Provinciaal Waterprogramma geeft onder andere kaders voor het strategische grondwaterbeheer, de regionale normering wateroverlast, de functietoekenning voor onze oppervlaktewateren en de waterkwaliteitsdoelen voor de KRW-waterlichamen en de overige wateren. Het waterbeheerprogramma 2022-2027 geeft hier de regionale invulling aan.

3.3.2 WATERSCHAPSVERORDENING

De Waterschapsverordening is de opvolger van de Keur. De Keur is een verordening met de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende gemalen, stuwen, sluizen, enz. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle regels die het waterschap binnen haar beheergebied stelt over de fysieke leefomgeving, opgenomen in de Waterschapsverordening.

Het begrip ‘fysieke leefomgeving’ omvat onder meer bouwwerken, infrastructuur, water, bodem, lucht, landschappen, natuur en cultureel erfgoed. Ook regels van het Rijk zijn deels overgegaan naar gemeenten en waterschappen. Voor de waterschappen zijn dit voornamelijk regels die betrekking hebben op:

- Lozingen op een oppervlaktewater of een zuiveringtechnisch werk van een waterschap;
- het onttrekken van oppervlaktewater of grondwater; en
- over het uitvoeren van activiteiten in een 'beperkingengebied met betrekking tot een waterstaatswerk'.



Figuur 3-1 uitsnede Legger Waterschap Limburg (groen = waterkering)

Voor de projectlocatie zijn geen relevante aanduidingen op de legger opgenomen. Er geldt geen vergunning- of meldingsplicht vanuit het Waterschap.

3.4 GEMEENTE

3.4.1 BELEID

OMGEVINGSVISIE 2040

De gemeenteraad heeft op 10 februari 2026 de nieuwe Omgevingsvisie2040 vastgesteld[13]. Hierin legt de gemeenteraad voor de fysieke leefomgeving haar lange termijn ambities en maatschappelijke opgaven vast. De visie dient als leidraad voor de toekomstige ontwikkeling van de stad en geeft richting aan de beslissingen en projecten die bijdragen aan de ambities van Maastricht. Sinds de vaststelling van de vorige omgevingsvisie in 2020 zijn de stadsvisie, sociale visie en economische visie geactualiseerd. Ook zijn bijvoorbeeld de Transitievisie Warmte en Energie, de Woonprogrammering 2021 – 2030 en de Grond- en vastgoednota vastgesteld. Op regionaal niveau zijn de Agenda Zuid-Lim burg, de Regionale Energiestrategie en Panorama Zuid-Limburg opgesteld. Deze beleidsdocumenten waren de inhoudelijke basis voor de actualisatie van deze omgevingsvisie.

Maastricht is nooit 'af', ook niet in 2026. De stedelijke ontwikkeling richt zich nu op de huisvesting van onderwijs en sport en het toevoegen van woningen en ruimte voor werk. Verder zijn van belang de herontwikkeling van het Trega-Zinkwit-terrein, de beoogde herbestemming van het ENCI-terrein, evenals de afbouw van het vast goed aan de Groene

[13] maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Beleidsinformatie/2026/Omgevingsvisie Maastricht 2040

Loper. De overkoepelende ambitie van het ruimtelijke beleid is: de stedelijke ontwikkeling en inrichting van de openbare ruimte dragen bij aan de groei van brede welvaart voor iedere Maastrichtenaar. In onderstaande afbeelding zijn zeven concrete ruimtelijke ambities opgenomen, die onder deze overkoepelende ambitie 'hangen'.



Figuur 3-2 de zeven ruimtelijke ambities van Maastricht

De locatie Landbouwbelang was specifiek opgenomen (nieuwe stedelijke ontwikkelingen en publieke ruimtes aan de zijde van de Maas) in de 'oude' Omgevingsvisie en maakt ook nu weer deel uit van de nieuwe Omgevingsvisie, waarbij wordt verwezen naar onder meer de volgende verwijzingen:

- Dynamische gemengde gebieden zoals het Stationskwartier en Sphinxkwartier zijn aantrekkelijke kantoorlocaties.
- In 2040 heeft de stedelijke dynamiek zich vanuit de binnenstad verspreid richting het Sphinxkwartier, de stationsomgeving en het retailpark Belvédère, waarmee de toeristische druk beter wordt verdeeld;
- De meeste woningen worden toegevoegd in de gebiedsontwikkelingen in het Sphinxkwartier, rond het Bassin en in de spoorzone. Ook door de transformatie van bestaande gebouwen worden veel woningen gerealiseerd.
- De herontwikkeling van het Landbouwbelang met regionale voorzieningen zoals de Hoge school Zuyd draagt bij aan de ontmoetingsfunctie van het Sphinxkwartier.

Kortom: de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Landbouwbelang past binnen de visie van de gemeente Maastricht.

CULTUURVISIE "CULTUUR MAAKT MAASTRICHT, MAASTRICHT MAAKT CULTUUR"

Maastricht wil iedere inwoner gelegenheid bieden om cultuur mee te maken. Dat wil zeggen maken als professional of als amateur en meemaken in de betekenis van beleven. Daarvoor nodigen we de in Maastricht ruim aanwezige

professionele kunstenaars uit om zich tot de stad te verhouden en inwoners actief te betrekken en ruimte te geven om hun eigen verhalen vorm te geven en te presenteren. Het zo ruim aanwezige cultureel erfgoed is daarbij een inspiratiebron. De gemeente zoekt samen met professionals en de grote verscheidenheid aan amateurverenigingen naar nieuwe wegen om zij die tot nu toe nog niet meedoen ook te betrekken. Het rijk biedt vanaf 2020 diverse matchingsregelingen om gezamenlijk op te trekken in het verbreden van het publiek en het vernieuwen van het aanbod. Maastricht zal haar middelen voor cultuur deels oormerken om deze landelijke matchingsgelden binnen te halen. Mocht dit niet leiden tot voldoende resultaat, dan zullen er binnen het beschikbare budget voor cultuur keuzes gemaakt moeten worden.

Context bij ambitie Maastrichtse cultuurvisie: meer ruimte voor cultuur

Podia

In de stad is behoefte aan meer speelplekken voor cultuur. Veel van de Maastrichtse zaalverhuurders moeten met grote regelmaat 'nee' antwoorden. Wanneer conferentiezalen nodig zijn, wijkt men vaak uit naar (commerciële) capaciteit in de (Eu-) regio, terwijl het om verschillende redenen van belang is deze activiteiten juist in de stad te houden.

Veel culturele organisaties hebben daarnaast behoefte aan betaalbare, schaalbare en flexibele mogelijkheden. Limburg bevindt zich in de middelste categorieën als het gaat om aantal inwoners per theater- en concertstoel (49, waar het hoogste aantal 30 in Noord-Holland is en het laagste aantal 73 in Zuid-Holland). Gelet op de situatie in Limburg, waar het zuiden anders ingericht is dan het noorden en Maastricht zich in het centrum van de Euregio bevindt (wat betekent dat er meer mensen zijn die azen op één stoel), is aannemelijk dat de capaciteit aan cultuurzalen als beperkt wordt ervaren (Bron: adviesrapport Hermon Heritage 'de Bonbonnière Huis voor Cultuur, Kennis en Samenleving november 2025).

De afgelopen jaren zijn diverse podia in de stad verdwenen of niet langer beschikbaar (waaronder Festivillage, Derde Orde gebouw/Kleine Komedie, Podium Posjet en Mercedes Theater). De ontwikkeling van nieuwe, flexibele ruimte voor cultuur is essentieel om het aantal speelplekken op een acceptabel niveau te brengen en te houden. Een divers en kwalitatief aanbod aan ruimte is cruciaal voor het culturele ecosysteem van de stad en haar aantrekkingskracht voor bewoners, studenten, bezoekers en makers.

Ateliers

In Maastricht zijn naar schatting iets meer dan 150 ateliers beschikbaar, verdeeld over verschillende organisaties en initiatieven. Het gemiddeld aantal ateliers per stad is lastig te bepalen, maar op basis van onderstaande voorbeelden kunnen we een grove schatting maken:

- Grote steden (zoals Amsterdam, Rotterdam, Utrecht): 500–2.500 ateliers.
- Middelgrote steden (zoals Haarlem, Maastricht, Nijmegen): 50–200 ateliers.
- Kleinere gemeenten: vaak slechts enkele tot tientallen ateliers, afhankelijk van lokaal beleid.

Er is een duidelijke en groeiende behoefte aan kunstenaarsateliers in Nederland, en dit wordt ondersteund door meerdere onderzoeken en signalen uit het veld. De vraag naar atelierruimte overstijgt het aanbod in vrijwel alle grote steden. Gemeenten hanteren vaak wachtlijsten voor atelierruimtes, zo ook in Maastricht.

Volgens het rapport "Geen Stad Zonder Kunst #2" van Platform Beeldende Kunst en de Kunstenbond is er een structureel tekort aan betaalbare ateliers in Nederland. Dit tekort is vooral nijpend in stedelijke gebieden zoals Amsterdam, Rotterdam, Utrecht, Den Haag, Tilburg, Arnhem en Maastricht.

In Rotterdam bleek uit een enquête dat 1 op de 3 van de 4.000 kunstenaars geen geschikte werkruimte heeft. Veel kunstenaars worden gedwongen om thuis te werken onder slechte omstandigheden.

In Nijmegen gaf een gemeentelijk onderzoek aan dat er grote behoefte is aan meer ateliers en culturele broedplaatsen. Kunstenaars gaven aan dat ze vaak te weinig ruimte hebben, te hoge huren betalen of op zoek zijn naar andere werkplekken.
Volgens het CBS zijn er in Nederland gemiddeld 194.000 kunstenaars actief (2021–2023), waarvan meer dan de helft als zzp'er werkt. Veel van hen werken vanuit huis, vaak uit noodzaak vanwege het gebrek aan betaalbare atelierruimte. Er is een grote en groeiende behoefte aan betaalbare, toegankelijke atelierruimte in Nederland, vooral in stedelijke gebieden. Gemeenten, kunstenaarsorganisaties en landelijke beleidsmakers worden opgeroepen om hier actief op in te spelen.

Beoordeling voorgenomen ontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de cultuurvisie "Cultuur maakt Maastricht, Maastricht maakt Cultuur" doordat er ruimte wordt ontwikkeld voor vestiging van diverse cultuuruitingen, met aandacht voor een relevante connectie met het cultuuraanbod in de omgeving en een actieve verbinding met de openbare ruimte. Daarmee verhoudt het plan zich tot de stad, de cultuurinstellingen en de inwoners Met de ontwikkeling van dit plan wordt Maastricht een nieuwe cultuurplek rijker, waar cultuur gemaakt en meegemaakt kan worden.

Speerpunten

Bij de culturele invulling zijn de volgende speerpunten van belang:

- Zorgen voor reuring op die plek: creativiteit, experiment, publieksstroming;
- Zorgen voor verbinding/afstemming met de cultuuruitingen in de omgeving (Timmerfabriek, de Griend, Sphinxkwartier);
- Zorgen voor aansluiting bij het culturele veld: wat voegt de culturele invulling toe, welke meerwaarde creëert het, hoe wordt het veld hierdoor versterkt;
- Zorgen voor aansluiting bij de speerpunten van het cultuurbeleid: ruimte voor makers, participatie, educatie, dynamiek.

De voorgenomen culturele invulling op deze locatie geven aan dat deze speerpunten zijn meegenomen en kunnen worden gerealiseerd. Er is aandacht voor de relatie met de omgeving én het bestaande cultuuraanbod. De ruimte zal multifunctioneel inzetbaar zijn en voorzien in de behoeften van het cultuurveld aan ruimte voor diverse cultuuruitingen. De connectie van de cultuurfuncties naar de passage en de onderwijsfunctie dragen extra bij aan de meerwaarde die hier gerealiseerd kan worden met een culturele invulling.

ECONOMISCHE VISIE

De Gemeenteraad heeft in december 2021 de Economische visie 2040 'Maastricht kiest voor kwaliteit en innovatie' vastgesteld. In deze visie ligt de nadruk op een gezonde balans in economische welvaart en maatschappelijk welzijn voor onze stad. Een goed functionerende economie biedt inwoners werk en inkomen. Daarmee is er een wenkend perspectief op een blijvende brede welvaart en welzijn voor de inwoners. Een baan geeft financiële zekerheid, zorgt voor sociale contacten en zorgt voor positieve eigenwaarde. Het gaat om een beleving van de brede welvaart die niet alleen gewaardeerd wordt op wat inwoners nú belangrijk vinden - gezondheid, onderwijs, veiligheid, toegankelijkheid van voorzieningen, inkomen en baanzekerheid - maar zodanig dat volgende generaties van eenzelfde niveau kunnen genieten. Het gaat dus om een duurzame ontwikkeling van de economie met een focus op het welzijn van inwoners nu en inwoners van de toekomst. We willen dit bereiken door te werken aan de volgende missie:
Een, innovatieve, duurzame en weerbare Maastrichtse economie, met kansrijke banen nu en in de toekomst in een sterke kennisregio. Een inclusieve, economie, waarbij ruimte is voor creativiteit en ondernemerszin met oog voor de leefkwaliteit en gezondheid van iedere inwoner.

In de visie zijn drie speerpunten benoemd:
(1) Binnenstad: hart van de stad
(2) Kennis, innovatie en vakmanschap (incl. de campus) en
(3) Ondernemersklimaat, arbeidsmarkt en ruimte om te ondernemen (vestigingsklimaat).

Het Uitvoeringsprogramma Economie 2023-2026 (UP) maakt concreet op welke wijze wordt gewerkt aan de prioriteiten uit de Economische Visie én de ambities uit het Coalitieakkoord. Het toont de inzet van de doorlopende financiële middelen ten behoeve van de uitvoering van de Economische Visie en geeft aan waar op basis van het Coalitieakkoord extra impulsen worden gegeven.

Voor wat betreft het ***kantoorbeleid*** geldt (o.a.) het volgende:
- Kantorenleegstand is gedaald;
- Er is vraag naar kleinere en meer flexgebruik kantoor en vraag naar kwaliteit;
- Inzetten op het versterken van een mix van functies en nieuwe concepten, met de nadruk op kwaliteit;

Uit een rapport van Buck (2021-2030), dat richtinggevend is voor de herijking van het kantorenbeleid blijkt, onder meer, dat een groei met ca. 2,5% mogelijk is. Dit kan bijvoorbeeld worden ingevuld door kleinere kantoorgebruikers in een functiegemengde omgeving en in multifunctionele gebouwen. Verder kan worden ingezet op ontwikkeling/uitbreiding van onze (top) centrumlocaties en binnenstedelijke creatief-culturele locaties. Daar kunnen flexibeler nieuwe concepten (functiemenging) toestaan en uitbreiden van ruimte worden toegestaan.

Gemeenten in Zuid Limburg hebben de Structuurvisie Ruimtelijke Economie vastgesteld (2017), waarin beleid ten aanzien van winkels, kantoren en bedrijventerreinen is opgenomen. In een 'Addendum bij SVREZL 2024' is een procesboom voor kantoren toegevoegd aan de Structuurvisie, waarbij meer wordt ingezet op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Het doorlopen van de procesboom leidt tot de conclusie dat voor het toevoegen van 859m2 kantoor op de locatie Landbouwbelang een lichte toets nodig is, die met name kwalitatief is.
De kantoorfunctie op de verdieping in het Landbouwbelang heeft een kwalitatieve meerwaarde, door de ligging in het centrumgebied/kantoorconcentratiegebied, de bijzondere locatie en de mix van functies die op de locatie worden gevestigd. De omvang is beperkt en is ondergeschikt aan de hoofdfuncties wonen en onderwijs. Er is een aantoonbare belangstelling voor de kantoorruimte; verschillende kandidaten hebben zich bij de ontwikkelaar al gemeld.
Vanwege de omvang van de kantoorfunctie is bestuurlijke afstemming op het niveau van Zuid-Limburg noodzakelijk. De gemeente zal dit initiëren.

WONINGBOUWBELEID

In het Programma van Eisen bij de tender (2022) heeft de gemeente eisen gesteld aan de omvang van de wooninvulling van de locatie Landbouwbelang. Van de totale oppervlakte van de locatie, 30.000 m^2 BVO, moest tenminste 20.000 m^2 BVO worden ingevuld met een woonfunctie.
In de in februari 2021 door de raad vastgestelde 'Woonprogrammering Maastricht 2021-2030' hebben de strategische projecten Belvédère en De Groene Loper een aparte status gekregen. Deze aparte status is gebaseerd op de versterking die van deze projecten uitgaat op het (centrum-)stedelijk woonmilieu en die daarmee van regionaal belang zijn. Deze projecten vervullen een rol in het opvangen van de (boven-)regionale behoefte aan (centrum-)stedelijk wonen.

Als uitwerking van de 'Woonprogrammering Maastricht 2021-2030' heeft de raad het college de opdracht gegeven tot het opstellen van een doelgroepenverordening en het gebiedsgericht vastleggen van minimumpercentages voor nieuwe woningbouw. Op 15 juli 2022 is daarom de 'Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages

betaalbare woningbouw' door het college vastgesteld. Hierin is de aparte status van de strategische projecten Belvédère en De Groene Loper nogmaals benoemd. De in de Notitie genoemde betaalbaarheids- en omvangseisen hebben geen betrekking op deze strategische projecten. In het geval van de herontwikkeling van het Landbouwbelang betekent dat, dat de betaalbaarheids- en oppervlakte eisen niet gelden voor maximaal 200 woningen.

WOONPROGRAMMERING STUDENTENHUISVESTING MAASTRICHT 2026-2030

Het programma (op 27 juni 2023 vastgesteld door de raad)[14] draagt bij aan de verdere doorontwikkeling van Maastricht als kennisstad en houdt rekening met de leefbaarheid van woonstad Maastricht, met name door de blijvende nadruk op grootschalige studentenhuisvesting (meer dan 26 eenheden) en een gematigde ontwikkeling van de kleinschalige studentenhuisvesting door het omzetten en splitsen van bestaande woningen. Deze programmering is een tussenprogrammering. Een meer definitieve programmering is pas mogelijk als niet alleen duidelijk is wat de rijksmaatregelen voor de regulering van de instroom van internationale studenten zijn, maar ook wat de concrete effecten hiervan zijn voor Maastricht.

De criteria voor de locatiekeuze van grootschalige studentenhuisvesting (vanaf 26 eenheden) zijn:

- Prioriteit ligt bij herbestemming van monumentale niet-woongebouwen;
- Voorkeursligging: centrum en omliggende buurten of nabij clusters van onderwijsvoorzieningen;
- Gunstige ligging nabij knooppunten van OV;
- Enigszins solitaire ligging.

Grootschalige huisvesting biedt de mogelijkheid voor het stellen van passende bouwkundige maatregelen en professioneel beheer als ook voor het realiseren van gemeenschappelijke ruimten voor ontspanning en gezamenlijke activiteiten. Bij de invulling van de opgave wordt in navolging van de huidige programmering prioriteit gegeven aan herbestemming van (bij voorkeur) monumentale gebouwen.
In het beleid (Overzicht potentiële locaties studentenhuisvesting) wordt het Landbouwbelang genoemd als mogelijke locatie, waarvan de haalbaarheid studentenwoningen wordt onderzocht. De locatie voldoet aan alle hiervoor genoemde locatiecriteria.
In het plan zijn bovendien enkele gemeenschappelijke ruimten voorzien. Bij zelfstandige eenheden wordt ten slotte de eis gesteld dat deze via een campuscontract worden verhuurd. Ook aan deze eis wordt voldaan. Er wordt voorzien in voldoende fietsenparkeerplaatsen in de kelder van het gebouw en op maaiveld. Het realiseren van grootschalige studentenhuisvesting in het monumentale gebouw van het Landbouwbelang past binnen de kaders van het nu geldende beleid.

Conclusie wonen regulier en studenten:
Het totale woonprogramma omvat nu 284 woningen en is als volgt samengesteld:

- 22 huurwoningen voor jongeren, maandhuur volgens methodiek en criteria van het WWS en met een huurprijs beneden de liberalisatiegrens (tot de DAEB-grens (< € 932,93 prijspeil 2026);
- 84 zelfstandige studentenwoningen, maandhuur volgens gemeentelijke eisen (maximaal €583,- per maand, prijspeil 2025);
- 34 betaalbare koopwoningen (koopsom volgens gemeentelijk eisen, maximaal € 418.000,- VON, prijspeil 2025)[15];
- 144 koopwoningen (volgens gemeentelijke criteria duur).

[14] Er is nieuw beleid in voorbereiding. Uitgangspunt is dat de definitieve omgevingsvergunning past binnen het op dat moment geldende beleid.
[15] Deze woningen worden vrijwillig gebouwd, ondanks dat deze onder de uitzondering vallen. Overige eisen uit de notitie zijn daarmee niet van toepassing.

HORECABELEIDSNOTA 2016-2019

Uitgangspunt is dat een horecafunctie een bijdrage levert aan de beoogde ontwikkeling van de verschillende gebieden die in het beleid worden benoemd, met inachtneming van het functioneren van de horecamarkt in Maastricht. Uitgangspunt is dat het horeca-aanbod van Maastricht in totaal niet wordt uitgebreid maar kwalitatief wordt verbeterd binnen de bestaande horecaruimte. Alleen een nieuw verzoek met een bijzonder gewild concept maakt een kans in een niet-horecapand. De profielschets is hierbij wederom het uitgangspunt. Past het initiatief in het profiel, is het concept vernieuwend en een aanwinst voor de stad én past het initiatief op deze plaats dan kan in principe worden meegewerkt aan het initiatief.
Het gebied rondom het Bassin bevat verschillende horecagelegenheden, maar is niet aangewezen als horecaconcentratiegebied. De locatie Landbouwbelang ligt in de directe nabijheid van het Bassin. In het horecabeleid wordt dit aangeduid als 'Gebied 3 (Bassin/Sphinxkwartier)'. Dit moet een gebied worden met een mix van grootschalige cultuur-, leisure- en detailhandel, in combinatie met creatieve, innovatieve en ambachtelijke bedrijven en ruimte voor zzp'ers. Dit gebied maakt tevens deel uit van het kralensnoer binnenstad-grootschalige detailhandel-perifere detailhandel Belvédère.
Zoals aangegeven is nieuwe horeca onder bepaalde voorwaarden toegestaan. De specifieke horecafuncties zijn nader uitgewerkt in paragraaf 2.2.3. Het gaat om horeca in de vorm van specifiek beschreven concepten. Deze dragen ieder voor zich bij aan de bestaande voorraad in Maastricht, door hun unieke concept, in combinatie met de specifieke ligging van de locatie en de daar gewenste levendigheid.

BELEID VOOR HOOGBOUW IN MAASTRICHT

Dit beleid gaat over *gebouwen* hoger dan 30 meter. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals zendmasten en windmolens, vallen buiten dit beleidskader. In het algemeen is hoogbouw als compositorisch element en als markering van een belangrijk punt in de stad in de dynamische centra en gewenste levendige gebieden niet uitgesloten, maar in principe niet mogelijk binnen het beschermd stadsgezicht. Op de locatie Landbouwbelang, die ligt binnen het beschermd stadsgezicht, is bouwen hoger dan 30 meter plaatselijk bespreekbaar vanwege de van oudsher grootschalige bebouwing ter plaatse.

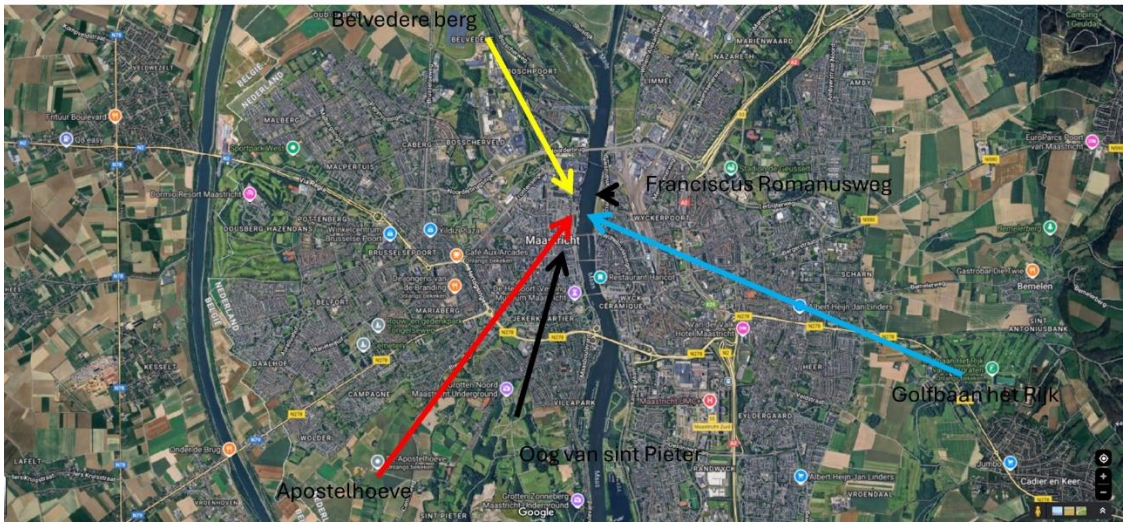
Het beleid kent de volgende voorwaarden:

- Hoogbouw is niet mogelijk in de zichtlijn vanaf de Pietersberg naar de torens van St. Jan en St. Servaas.
- Bij hoogbouw moet sprake zijn van functiemenging (een levendige 'plint'), en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte met aandacht voor hittestress en wateroverlast (vergroening) en geïntegreerde parkeeroplossingen.
- Bij hoogbouw gaat het om torens: alle zijden moeten minstens 2x zo hoog als breed zijn.
- De maximale hoogte is in beginsel 50 m (vanaf maaiveld), omdat:
    - het silhouet van de binnenstad gerespecteerd moet worden en;
    - nieuwe hoogbouw niet mag uitsteken boven de dalrand aan de oostzijde van de stad.
- Bij de stadsentrees langs de A2, d.w.z. omgeving Geusselt en Randwyck/Europaplein is, onder bepaalde voorwaarden, maximaal 70 meter goothoogte vanaf het plaatselijk maaiveld toegestaan.
- Boven de voorgestelde 50 en 70 meter goothoogte wordt maximaal 10 meter (nokhoogte) ruimte gegeven om de dakopbouw of beëindiging vorm te geven. Technische installaties zoals liftopbouwen en zendmasten moeten binnen deze ruimte worden opgenomen.
- Om het stadssilhouet te behouden en zo mogelijk te versterken zal alle nieuwbouw die het zicht op het oude stadssilhouet kan beïnvloeden nadrukkelijk onderwerp zijn van nadere studie. Voor elk nieuw hoogbouwproject moet een hoogbouweffectrapportage worden gemaakt, waarbij naast het effect op de naaste

omgeving ook het uitzicht vanaf enkele hooggelegen punten in de stad aanschouwelijk wordt gemaakt. Dit zijn in ieder geval de Pietersberg, de Louwberg, de Belvedereberg, en waar nodig enkele punten vanaf de hoogterrassen aan de oostzijde van de stad;

- Het effect van een hoogbouwplan op de verkeersaantrekkende werking moet worden onderzocht. Om te voorkomen dat parkeerdruk in de directe omgeving van hoogbouw onevenredig toeneemt wordt parkeren op afstand of inpandig gerealiseerd.
- Tot slot is de kwaliteit van een ontwerp voor een hoog gebouw slechts te beoordelen in samenhang met het ontwerp van het 'landschap' waarin het gebouw staat. Vooral het ontwerp en de programmering van de begane-grondlaag van het hoge gebouw is niet los te zien van het ontwerp van dat 'landschap', zowel in programmatische als in esthetische zin. Een samenhangend ontwerp is daarom cruciaal.

Door de ligging aan de Maas en de nabijheid van de grootschalige industriële bebouwing van Sappi en Sphinx is een landmark middels hogere bebouwing tot 50m hoogte denkbaar. Omdat de locatie ook in de binnenstad in of nabij het beschermd stadsgezicht ligt, is in ieder geval maatwerk nodig. Doel van het landmark moet zijn de versterking van de identiteit van de plek en het creëren van een oriëntatiepunt voor bezoekers van het gebied.
In onderstaande afbeeldingen is het ruimtelijk beeld van de nieuwe situatie weergegeven vanaf verschillende relevante locaties.
Er zijn opnames gemaakt van het silhouet van de toekomstige bebouwing vanaf relevante hoge punten in en om Maastricht.



Figuur 3-3 overzicht omliggende uitzichtpunten



Figuur 3-4 zicht vanaf Belvédère berg



Figuur 3-5 zicht vanaf Apostelhoeve



Figuur 3-6 zicht vanaf Golfbaan Cadier en Keer



Figuur 3-7 zicht vanaf Sint Pietersberg



Figuur 3-8 zicht vanaf Franciscus Romanusweg/Noorderbrug

Het in de tenderprocedure gekozen, en nu uitgewerkte, plan van drie woontorens met variërende goot- en nokhoogtes tussen 40 en 60 meter vervult de ingewikkelde opgave (landmark) perfect. De dakvormige torens geven een ruimtelijk gepast antwoord op het dakenlandschap van de binnenstad. De verdraaiing en lagere goothoogte van de toren naast het sluisje sluit aan op het historische Lommelengebouw en het Bassin. Het spel van de drie torens onderling en het spel tussen nieuwbouw en hergebruik van het Landbouwbelang verleent de plek de gewenste nieuwe identiteit. Kortom het ontwerp van de bebouwing in relatie tot het hoogbouwbeleid voldoet aan de eisen en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar paragraaf 4.11.1, waarin dit onderwerp verder wordt uitgewerkt.

VERORDENING VAN DE GEMEENTERAAD VAN DE GEMEENTE MAASTRICHT HOUDENDE REGELS OMTRENT DE AFVOER VAN HEMEL- EN GRONDWATER MAASTRICHT 2022

Deze verordening (vastgesteld op 21 december 2021) bevat regels voor de afvoer van hemel- en grondwater binnen de gemeente Maastricht, met het doel overbelasting van het gemeentelijk rioolstelsel te voorkomen.
Met het oog op het beperken van wateroverlast wordt in het hemelwaterbergingsgebied (vooralsnog het gehele grondgebied) geen hemelwater vanaf nieuwe gebouwen in een openbaar riool geloosd, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand gehouden, met uitzondering van nieuwe gebouwen waarbij sprake is van (een toename van) een bebouwd oppervlak van minder dan 100 m².
De verplichting op basis van deze verordening is verder uitgewerkt in een waterparagraaf die wordt behandeld in paragraaf 4.3.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 MILIEUEFFECTRAPPORTAGE

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.

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, waaronder ook een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit valt (art. 11.6, derde lid Ob, in combinatie met art. 11.8, derde lid Ob).
Onder categorie J11 wordt een stedelijk ontwikkelingsproject genoemd, waarbij geen drempelwaarden gelden.

J11	Stedelijk ontwikkelingspro-ject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Het stedelijk ontwikkelingsproject is dus mer-beoordelingsplichtig als dat wordt mogelijk gemaakt door een omgevingsplan of, zoals in dit geval, een omgevingsplanactiviteit en ongeacht de omvang daarvan (de drempelwaarden zijn vervallen). De rechtspraak over de vraag vanaf welke ondergrens sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject blijft dus van belang. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het geval. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling valt dit onder ‘aanleg van een stedelijk ontwikkelingsproject’ en moet het bevoegd gezag beoordelen of voor de omgevingsvergunning BOPA een milieueffectrapportage moet worden doorlopen. Er is een notitie gemaakt waarop het bevoegd gezag zich kan baseren voor deze beslissing.[16]

Conclusie:
Uit de aanmeldnotitie (apart bijgevoegd) blijkt dat er geen aanleiding is te besluiten om een milieueffectrapportage te doorlopen. Uiteraard is het aan de gemeente om hierover een besluit te nemen.

[16] Zie document 29e op de documentenlijst in bijlage 1

4.2 OMGEVINGSVEILIGHEID

4.2.1 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 aspect[17]. 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.

De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is vastgesteld op ten hoogste 1 x 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 kW/m2 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 kW/m2 of een explosie met een overdruk > 10 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.

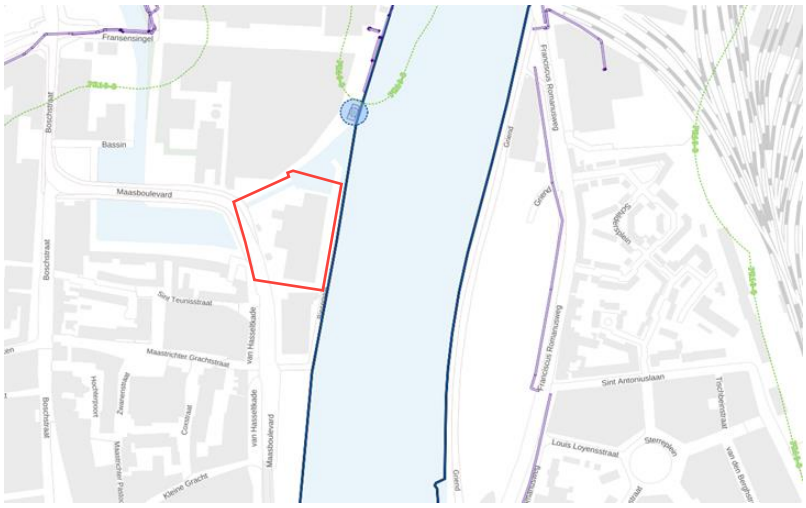
De gemeente maakt de afweging of zij (delen van) brand- en explosieaandachtsgebieden aanwijzen als voorschriftengebieden. Dit is in ieder geval verplicht voor dat deel van het aandachtsgebied waarbinnen zich zeer kwetsbare gebouwen (ziekenhuizen, verzorgingstehuizen, basisscholen etc.) bevinden. De gemeente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

Voor alle nieuwe gebouwen binnen een voorschriftengebied gelden dan aanvullende bouwkundige eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zoals extra eisen aan de brandwerendheid en de brandklasse van een gebouw.

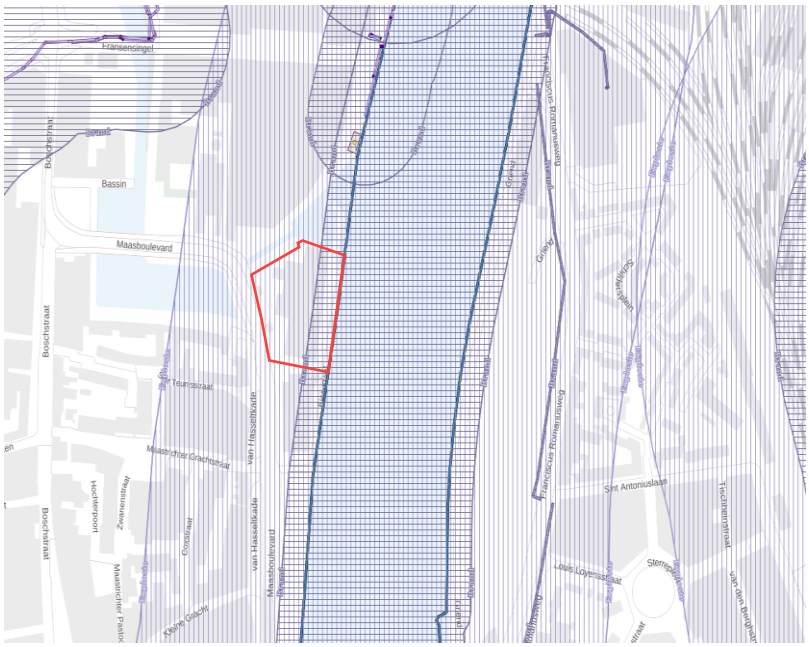
[17] Zie document 18d op de documentenlijst in bijlage 1

In dit geval is geen sprake van een voorschriftengebied van rechtswege en is het gebied ook niet door de gemeente als voorschriftengebied aangewezen, zodat alleen de criteria voor aandachtsgebieden van toepassing zijn.

In de onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn enkele externe veiligheidsrisicobronnen gesitueerd. Op basis van de Atlas Leefomgeving zijn de aanwezige risicobronnen geïnventariseerd.



Figuur 4-1 Risicobronnen incl. PR-contouren ten opzichte van het projectgebied



Figuur 4-2 Risicobronnen incl. aandachtsgebieden ten opzichte van het projectgebied

Uit de figuren 4-1 en 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 nachtperiode[18]. 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.

Tabel Inschatting toekomstige aanwezigheidsdichtheid

FUNCTIE	M² 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 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 nachtperiode [1]. 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) te voorzien. Dit advies kan grotendeels worden opgevolgd, met uitzondering van enkele (ca. 10%) studentenwoningen (vanwege de voornamelijk eenzijdige oriëntatie).

[18] 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.

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 Landbouwbelang bestaat uit de herbestemming van de originele bebouwing van het Landbouwbelang. De studentenwoningen worden gerealiseerd in het bestaande Landbouwbelang 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 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.
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 langsgevels. Bij woontoren A en B zijn dit de noord- en zuidgevels. 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 Landbouwbelang 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 wijn 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.

4.3 WATERBELANGEN

Een omgevingsvergunning (i.c. BOPA) moet rekening houden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Het Bkl stelt specifieke regels over de onderdelen van het watersysteem. Voor het beoordelen van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem als gevolg van de voorgenomen activiteit wordt gekeken naar (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

In het Bkl staan ook regels in relatie tot primaire waterkeringen, bouwen binnen kustfundamenten en activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied. Het projectgebied ligt aan de Maas.

4.3.1 KLIMAATADAPTATIE

In de Provinciale omgevingsverordening is in artikel 3.5 het volgende opgenomen.

1. De motivering bij een omgevingsplan[19] dat een *nieuwe* ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt bevat een beschrijving van:

[19] Op grond van artikel 8.0b, eerste lid, onder b van het Bkl zijn regels van de provincie over omgevingsplannen – waaronder dus ook de regels omtrent klimaatadaptatie – van toepassing op de beoordeling van een aanvraag voor een BOPA.

a. De wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de risico's en gevolgen van klimaatverandering; en
b. De maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om de risico's en gevolgen van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.

2. In de beschrijving worden in ieder geval de volgende risico's betrokken:
   1. Wateroverlast;
   2. Overstroming;
   3. Droogte.
3. Bij de beschrijving wordt gebruik gemaakt van de informatie van gemeentelijke, regionale en landelijke stresstest- en overstromingskaarten.

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 is verwerkt in de nieuwe Omgevingsvisie, die op 10 februari 2026 is vastgesteld.

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.

4.3.2 OVERSTROMING: EVENTUELE TOEKOMSTIGE WATERKERING

Zoals op afbeelding 3-1 is te zien, is er op dit moment ***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.

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 voorgenomen ontwikkeling kan worden gerealiseerd, zonder dat dit een eventuele toekomstige waterkering onmogelijk maakt.



Figuur 4-5 Gebied Zuidelijk Maasdal

4.3.3 HEMELWATER

Het totale oppervlak aan verharding en bebouwing in de toekomstige situatie van het project beslaat ca. 8.610 m^2. 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 m^2 bij een toename van het verhard oppervlak gelijk of meer dan 100 m^2. 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 m^3.

Onderdeel	Oppervlak (m^2)	Afvloeiingscoëfficiënt	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 uitgevoerd[20]. 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 m^3 water waardoor de gehele wateropgave afkomstig van de bebouwing (80 mm op ca. 4.200 m^2 = 340 m^3) 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 m^3. Rijkswaterstaat is beheerder van de Maas en heeft de ontwikkelaar aangegeven dat voor het lozen van hemelwater op de Maas op zich geen vergunning of melding nodig is. Mogelijk is dit wel het geval voor de uitstroomvoorziening voor het lozen van hemelwater. Zodra details hiervan bekend zijn, wordt dit met Rijkswaterstaat kortgesloten en wordt zo nodig een vergunning aangevraagd.

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.

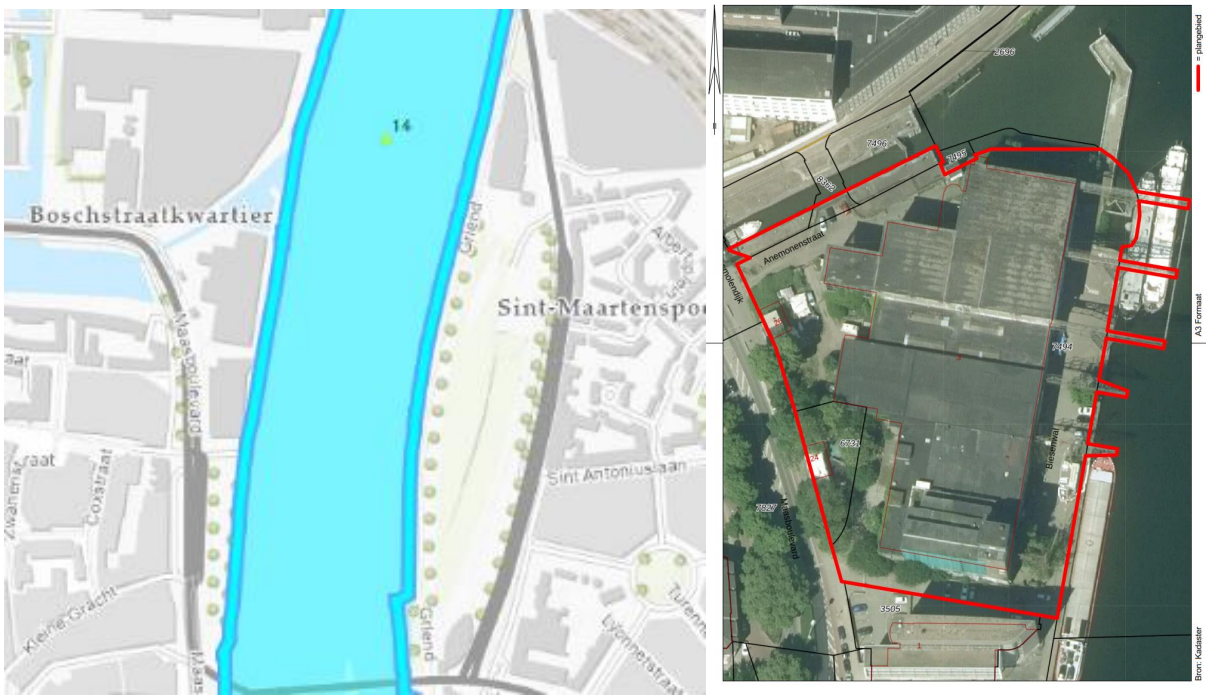
Geconcludeerd wordt dat in het project zoals nu beschreven, de waterbelangen voldoende zijn meegewogen en aansluiten op het gemeentelijk waterbeleid.

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

[20] Zie document 20a op de documentenlijst in bijlage 1



Figuur 4-6 beperkingengebied Maas en projectgegebied.

Vrijwaringszone vaarweg

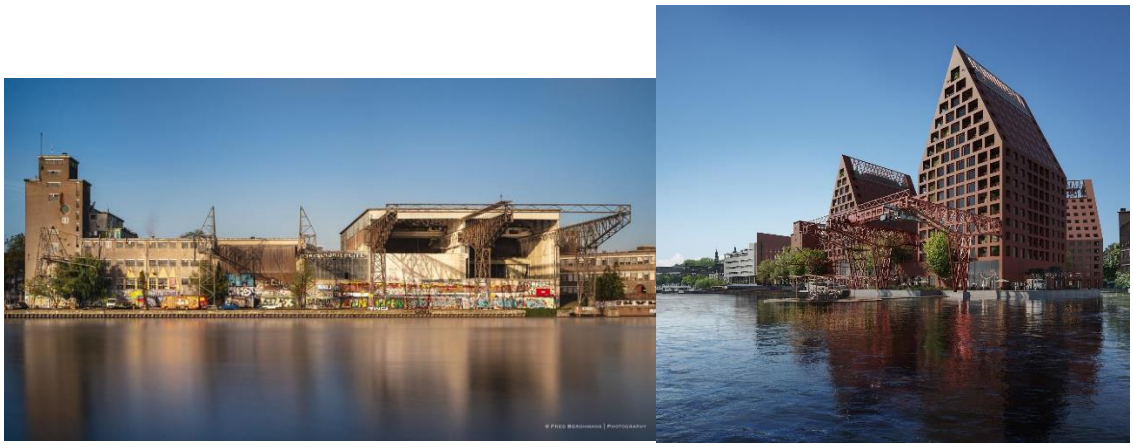
Artikel 5.160 Bkl bepaalt dat een rijkswater aan weerszijden ene vrijwaringsgebied heeft, met een omvang afhankelijk van de afmetingen van het scheepvaartverkeer. Een deel van het projectgebied (de aan de zijde van de Maas gelegen gevel van het bestaande gebouw) ligt binnen de aanduiding 'vrijwaringszone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

a. de vlotte en veilige doorvaart van de scheepvaart in de breedte, hoogte en diepte;
b. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
c. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
d. de toegankelijkheid van de vaarweg voor hulpdiensten; en
e. 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 dichter 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.

4.4 LUCHTKWALITEIT

4.4.1 BESLUIT KWALITEIT LEEFOMGEVING

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. Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO_2 en PM_{10} niet hoger is dan 1,2 µg/m^3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl.

Een aantal veel voorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate bij, dit zijn de zogenaamde ‘standaardgevallen’. Hieronder vallen onder meer, kantoren, woningen en het telen van gewassen, als deze activiteiten binnen een bepaalde grens blijven (artikel 5.54 Bkl). Voor woonwijken geldt bijvoorbeeld dat maximaal 1500 woningen met 1 ontsluitingsweg niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit.

In het projectgebied komen voornamelijk woningen, maar er zijn ook andere functies voorzien (onderwijs, horeca, kantoor, cultuur, sport). Wanneer alleen woningen worden gerealiseerd, is het aantal ruim onder de hiervoor genoemde grens van 1.500 woningen en is de conclusie gerechtvaardigd dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. De andere functies genereren echter andere verkeersaantallen. Daarom is een berekening gemaakt van de mogelijke bijdrage aan de luchtkwaliteit via de zogenaamde ‘NIBM-tool’.

4.4.2 NIBM-BEREKENING

Voor de toekomstige gebruiksfase is door Aveco de Bondt een berekening gemaakt van de verkeersaantrekkende werking van het totale project[21]. Op basis van dit onderzoek kent de stallingsgarage die wordt voorzien onder het LBB een verkeersaantrekkende werking van in totaal 523 mvt/etm. Daarnaast berekent Aveco de Bondt 406 mvt/etm als gevolg van bezoekers van het project LBB. Tenslotte is, o.a. in het onderzoek stikstofdepositie, nog rekening gehouden met een beperkt aantal zware vrachtwagenbewegingen per dag (< 1%). Hierbij wordt opgemerkt dat, sinds 1-1-2025, voor het centrum van Maastricht een zero-emission zone is ingesteld[22]. In deze zone mogen straks alleen emissieloze bestel- en vrachtauto’s komen. Tot 2030 zijn er echter nog diverse ontheffingen mogelijk. Daarom is er, vanuit een worstcase benadering, ook rekening gehouden met een beperkt aantal zware bewegingen met een emissie.
Op basis van deze gegevens is een worst case berekening gedaan via de NIBM-tool. Hiermee wordt bevestigd dat de voorgenomen 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		

[21] Zie document 27c op de documentenlijst in bijlage 1
[22] Zero-emissiezone voor stadslogistiek | Thuis in Maastricht

4.4.3 LUCHTAANDACHTSGEBIED

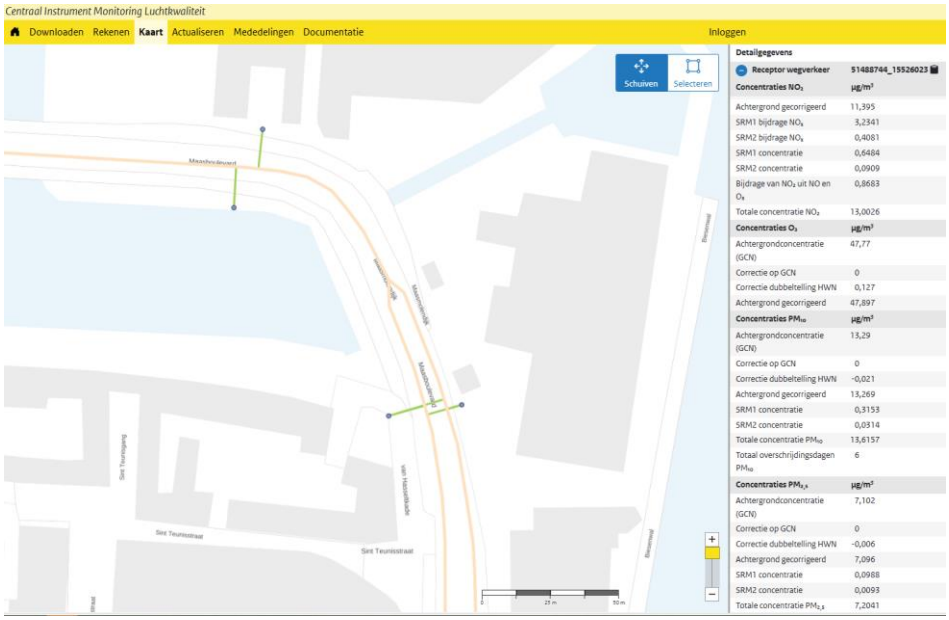
De Maasboulevard is een weg met een luchtaandachtsgebied en een deel van het projectgebied ligt binnen dit aandachtsgebied (zie onderstaande afbeelding). De GGD adviseert om binnen een luchtaandachtsgebied geen gevoelige bestemmingen te realiseren. Gevoelige bestemmingen zijn volgens het GGD-advies voorzieningen waar mensen die tot de hooggevoelige groepen behoren veel tijd doorbrengen. Tot gevoelige bestemmingen behoren in elk geval: woningen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven, scholen en buitenschoolse opvang. Voor het gemeentelijk beleid luchtkwaliteit wordt het advies van de GGD overgenomen met uitzondering van de functie wonen. In het plan Landbouwbelang worden geen luchtgevoelige functies gerealiseerd. Daarmee is wat betreft luchtkwaliteit er geen belemmering.



Figuur 4-8 afbeelding luchtaandachtsgebied

4.4.4 BEOORDELING LUCHTKWALITEIT TER PLAATSE

In de “grootschalige concentratie- en depositiekaarten Nederland”, die zijn gepubliceerd door het Rijksinstituut Volksgezondheid en Milieu, zijn op een schaal van 1 bij 1 km de gemiddelde concentraties van diverse luchtverontreinigende stoffen aangegeven (verder : CIMLK)[23].
Ter hoogte van de locatie LBB wordt voor het rekenjaar 2030 een (achtergrond)concentratie stikstofdioxide (NO_2) voorspeld van 11,395 µg/m^3, zie onderstaande figuur. Dit is ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m^3 voor NO_2 op basis van artikel 2.4, eerste lid, onder b (Bkl).
De gecorrigeerde (achtergrond)concentratie fijnstof (PM_{10}) voor het plangebied is voor het rekenjaar 2030 gelijk aan 13,269 µg/m^3. Dit is tevens ruim onder de grenswaarde van 40 µg/m^3 op basis van artikel 2.5, eerste lid, onder b (Bkl).
Tenslotte is de (achtergrond)concentratie fijnstof ($PM_{2,5}$) voor het plangebied in het rekenjaar 2030 gelijk aan 7,096 µg/m^3. Ook deze waarde bevindt zich onder de grenswaarde van 25 µg/m^3 op basis van artikel 2.5, tweede lid, onder a (Bkl).
Op basis van deze concentraties wordt geconcludeerd dat, vanuit het aspect luchtkwaliteit, ter hoogte van de locatie LBB sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor wat betreft luchtkwaliteit.



Figuur 4-9 uitsnede kaart Atlas voor de leefomgeving

Relevante bronnen in de omgeving, die ook bijdragen aan de hierboven benoemde achtergrondconcentraties, zijn in ieder geval het wegverkeer, de scheepvaart en het nabijgelegen bedrijf Sappi[24]. In het kader van de revisievergunning van Sappi, is ook een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd[25]. Hieruit is te herleiden wat ongeveer de omvang van de bijdrage van Sappi is aan de achtergrondconcentratie in deze omgeving. Het rekenpunt 02 uit dit onderzoek is het

[23] Kaart | CIMLK

[24] Bedrijven komen individueel, als zogenoemde puntbron, in de Emissieregistratie als zij vallen onder de reikwijdte van het E-PRTR European Pollutant Release and Transfer Register. Aangezien er binnen de inrichting van Sappi activiteiten worden uitgevoerd als bedoeld in Bijlage I van de EG-Verordening PRTR, geldt dat conform titel 12.3 van de Wm een elektronisch PRTR verslag moet worden ingediend. Op grond van artikel 12.20\id 1 Wm geldt dat Sappi de emissies (jaarvrachten) moet rapporteren.

25 Luchtkwaliteitsonderzoek; Sappi Maastricht B.V., opgesteld door Cauberg-Huygen, met referentie 05533-51381-15 d.d. 3 augustus 2022 (niet bijgevoegd).

dichtst gesitueerd bij de locatie LBB (ter hoogte van woningen aan de overzijde van de Maasboulevard). Hier wordt een bronbijdrage door Sappi berekend van 0,03 µg/m^3 voor wat betreft NO_2, een bijdrage van 2,24 µg/m^3 voor wat betreft PM_{10} en een bijdrage van 2,24 µg/m^3 voor wat betreft $PM_{2,5}$.
Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

4.4.5 SCHONE LUCHT AKKOORD

Het doel van het Schone Lucht Akkoord is om de luchtkwaliteit in Nederland permanent te verbeteren. Het is een akkoord tussen Rijk, provincies en een groot aantal gemeenten. Samen streven de deelnemende partijen naar een gezondheidswinst van minimaal 50 procent in 2030 ten opzichte van 2016. Inmiddels hebben alle 12 provincies en meer dan 100 gemeenten het akkoord getekend, waaronder de gemeente Maastricht.

Voor binnenvaart en havens wordt ingezet op de omvorming van de binnenvaart naar een schone logistieke sector, toepassing van walstroom en schonere motoren en brandstoffen.

4.5 GELUID

4.5.1 ACTIVITEITEN

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn er instructieregels van het Rijk over geluid door (milieubelastende) activiteiten.
Het omgevingsplan of de BOPA moet ervoor zorgen dat het geluid van activiteiten op (of in) geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hierover moet het omgevingsplan of de BOPA in beginsel regels bevatten. Het gaat om ‘gewoon’ geluid in een stedelijke omgeving, dat wil zeggen de combinatie wonen met (lichte) bedrijvigheid. De benodigde regels over geluid zijn opgenomen in de bruidsschat. Onderdeel van de bruidsschat zijn de regels voor milieubelastende activiteiten in afdeling 22.3 Omgevingsplan. Dit onderdeel wordt (mede) behandeld in de paragraaf over Milieuzonering (paragraaf 4.6).

4.5.2 GELUID: 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 onderzoek[26] verricht naar het wegverkeerslawaai veroorzaakt door deze weg, waarbij ook is gekeken naar gecumuleerd en gezamenlijk geluid[27].

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 hoofslaapkamers 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 wegverkeerslawaai, sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

[26] Zie document 15c op de documentenlijst in bijlage 1
[27] Zie document 17c op de documentenlijst in bijlage 1

Opgemerkt wordt nog dat de toekomstige bewoners/kopers vooraf zullen worden geïnformeerd over de geluidsituatie ter plaatse, 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.

4.5.3 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' (zie Figuur 1-3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Milieuzonering Sappi Zuidwest en Landbouwbelang', ter hoogte van de rode sterren geldt het bestemmingsplan 'Centrum').

Het aspect geluid vanwege Sappi is separaat onderzocht[28]. In onderzoek wordt voor wat betreft het geluid door Sappi geconcludeerd dat sprake kan zijn van ETFAL, 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 hoofslaapkamers 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.

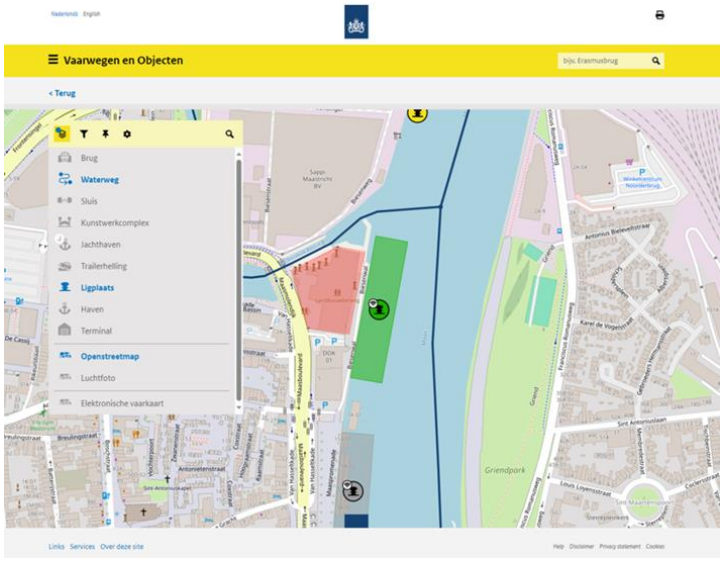
Van belang is dat het treffen van deze maatregelen wordt geborgd door het verbinden van een voorwaarde in de omgevingsvergunning, zodat deze ten behoeve van de opeenvolgende BOPA's als kader gelden voor de verdere uitwerking. In dat geval kan worden geconcludeerd dat er, voor wat betreft industrielawaai,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

Opgemerkt wordt dat de toekomstige bewoners/kopers vooraf zullen worden geïnformeerd over de geluidsituatie ter plaatse, 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.

[28] Zie document 16c op de documentenlijst in bijlage 1

4.5.4 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 4-10 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 geluideffecten van scheepvaart* gemaakt. Bij het onderzoek naar de geluidseffecten van het scheepvaartverkeer[29] is hierbij aangesloten, voor zowel de bepalingswijze als de beoordelingswijze. Daarnaast is gebruik gemaakt van de informatie uit het onderzoek geluidseffecten scheepvaartlawaai, 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.

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} 46 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.

[29] Zie document 14a op de documentenlijst in bijlage 1

De conclusie is dat er, voor wat betreft geluid van doorgaand scheepvaartverkeer, sprake is van een aanvaardbare geluidsituatie 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 $L_{Ar,LT}$ veroorzaakt door activiteiten	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)

Figuur 4-11 uitsnede tabel uit onderzoek scheepvaartlawaai

In de handreiking van RWS wordt als ondergrens voor het 'ligplaatseffect' aangegeven: $L_{Ar;LT}$ 50 dB(A) etmaalwaarde, naar analogie met industrielawaai. Dit is volledig in overeenstemming met bovenstaande standaardwaarden uit het Bkl.

Voor de ligplaats is een geluidbelasting van $L_{Ar;LT}$ 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 beoordeeld[30].
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.

[30] Zie document 17c op de documentenlijst in bijlage 1

De ontwikkeling is daarmee uitvoerbaar en in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.5.5 GECUMULEERD EN GEZAMENLIJK GELUID

GECUMULEERD GELUID

Zoals uit voorgaande onderdelen blijkt zijn er verschillende geluidbronnen van invloed op het projectgebied. Al deze geluidbronnen zijn separaat onderzocht en beoordeeld. Resultaat van deze onderzoeken is onder meer dat in het ontwerp diverse maatregelen zullen worden getroffen ter optimalisatie van het toekomstige, akoestische woon- en leefklimaat op de projectlocatie. In het kader van ETFAL moet ook worden beoordeeld of het **gecumuleerde geluid** van deze bronnen op geluidgevoelige functies (onderwijs, wonen) aanvaardbaar is. Hiervoor is een onderzoek uitgevoerd.[31]

- Uit het onderzoek blijkt dat de gecumuleerde geluidbelastingen op de gevels van de onderwijsfuncties als 'matig' tot 'redelijk' beoordeeld kunnen worden. Wanneer de ligplaats van schepen geamoveerd wordt of voorzien wordt van walstroom dan kan de gecumuleerde geluidbelasting als overwegend 'redelijk' tot 'goed' beoordeeld worden.
- Voor de studenten- en jongerenwoningen is sprake van de kwalificatie 'matig' tot 'goed'. Bij het amoveren van de ligplaats of walstroom verandert dat in 'redelijk' tot 'zeer goed'. Voor de gemeenschappelijke verblijfsruimte, die is voorzien op de begane grond, is de geluidbelasting op de zuidgevel als 'matig' (of 'redelijk' in geval van het amoveren van de ligplaats of het voorzien van walstroom) te beoordelen. De geluidbelasting op de noordgevel van de gemeenschappelijke verblijfsruimte kan als 'goed' tot 'zeer goed' gekwalificeerd worden, er is hier dus ook sprake van een geluidluwe gevel.
- De gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de appartementen kan overwegend als 'matig' tot 'redelijk' beoordeeld worden. Slechts een beperkt aantal appartementen zou de kwalificatie 'tamelijk slecht' krijgen. Hierbij wordt echter opgemerkt dat enkel is gekeken naar de maximale, gecumuleerde geluidbelasting per appartement invallend op de vlakke gevels, met een hoogst berekende waarde van 62 dB. Er is hierbij dus nog geen rekening gehouden met enig gevelstructuureffect (door balkons etc.). De ontwerpmaatregelen die vanuit de afzonderlijke akoestische onderzoeken zijn geadviseerd, hebben uiteraard een vergelijkbaar positief effect op deze gecumuleerde geluidbelasting. Temeer omdat, daar waar de hoogste geluidbelastingen optreden vanwege de afzonderlijk bronnen, de overige bronnen meestal geen relevante bijdrage leveren. Met deze maatregelen kan de kwaliteit ter hoogte van de buitenruimten en balkongevels in ieder geval als 'redelijk' worden beoordeeld.

Bovenstaande beoordeling is gebaseerd op de gecumuleerde geluidbelastingen die berekend zijn invallend op de vlakke gevels van de toekomstige geluidgevoelige gebouwen. Er is daarbij (nog) geen rekening gehouden met het geluidreducerend gevelstructuureffect als gevolg van de voorziene balkonmaatregelen binnen het ontwerp. Deze maatregelen leveren zoals aangetoond in de afzonderlijke onderzoeken een relevant positief effect op het akoestisch woon- en leefklimaat ter plaatse. Bij de verdere uitwerking van het ontwerp zal dit gevelstructuureffect, voor die (balkon)gevels waarvoor dit relevant is, worden meegenomen in de gevelweringsberekeningen.

GEZAMENLIJK GELUID

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw moet het bevoegd gezag daarnaast de waarde van het **gezamenlijk geluid** op de gevel vastleggen in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning. Het gezamenlijk geluid op de gevel is bij de verdere uitwerking van het ontwerp het vertrekpunt voor het bepalen van de benodigde geluidwering van die

[31] Zie document 17c op de documentenlijst in bijlage 1

gevel, ter beperking van het binnenniveau in geluidgevoelige gebouwen. In het eerder genoemde onderzoek is ook naar dit onderdeel gekeken.
Uit de rekenresultaten blijkt dat ook het gezamenlijk geluid ten hoogste 62 dB Lden bedraagt, invalt op de westgevel van woontoren C en volledig wordt veroorzaakt door het wegverkeerslawaai. Het betreft het gezamenlijk geluid invallend op de vlakke gevel van het gebouw (zonder rekening te houden met eventuele geluidreducerende gevelstructuureffecten). De gevelgeluidwering dient op basis van deze constatering ten hoogste 29 dB(A) te bedragen. De materiaalkeuzes zullen bij de verdere uitwerking van het ontwerp zo worden gedimensioneerd (bijvoorbeeld akoestisch verbeterde beglazing, dakpakketten met minerale wol vulling, etc.) dat het wettelijk maximaal toegestane binnenniveau wordt gegarandeerd. Doordat de woningen worden voorzien van een gebalanceerd mechanisch ventilatiesysteem (en er dus geen gevelopeningen nodig zijn voor aanvoer van ventilatielucht) zijn geen (bijzonder) zware gevelmaatregelen noodzakelijk om hieraan te kunnen voldoen. Het grootste deel van de studenten-/jongerenwoningen zal – vanwege de monumentale status – bovendien worden voorzien van achterzetramen, waarmee ook extra geluidwerende kwaliteit wordt gerealiseerd.

4.6 ACTIVITEITEN EN MILIEUZONERING

4.6.1 *MILIEUZONERING EXTERN*

Het aspect activiteiten en milieuzonering is ook separaat beoordeeld[32]. In onderstaand figuur wordt een overzicht gegeven van de bestemmingen in de directe omgeving van het projectgebied (rood omkaderd) o.b.v. het vigerende Omgevingsplan van de gemeente Maastricht. Het gaat om een aantal bedrijfslocaties (paars) en kantoorlocaties (roze). Rondom het Bassin zijn ook een aantal bedrijven aanwezig, namelijk verschillende restaurants, de Muziekgieterij en filmhuis Lumière.

[32] Zie document 19d op de documentenlijst in bijlage 1



Figuur 4-12 Ligging bedrijven in de omgeving van de projectlocatie

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 reeds 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 hinder verwacht. Ook zal het project op basis hiervan in de toekomst geen belemmering vormen voor deze activiteiten. Er is voor wat betreft deze activiteiten dus sprake van ETFAL.

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. Voor wat betreft deze kantoorfunctie kan dus ook worden gesteld dat sprake van ETFAL.

Verder is het noordelijk gelegen bedrijf Sappi B.V. van belang. Sappi beschikt over een recente milieuvergunning, waarin voorschriften voor diverse hinderaspecten zijn opgenomen. Omdat Sappi BV op een gezoneerd industrieterrein ligt, is het geluidsaspect al besproken in paragraaf 4.5.3. In deze paragraaf komen de overige relevante aspecten aan de orde.

Trillingen

Ten aanzien van het aspect trillingen zijn in de revisievergunning van Sappi Maastricht B.V. voorschriften opgenomen. Er is ook onderzoek verricht[335]. 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

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

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 wel een onderzoek naar verricht[34]. 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 wegverkeerslawaai), 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 (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 wegverkeerslawaai).
Aangezien geen voorschriften zijn opgenomen, leidt de nieuwe ontwikkeling ook niet tot beperkingen voor Sappi.

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.

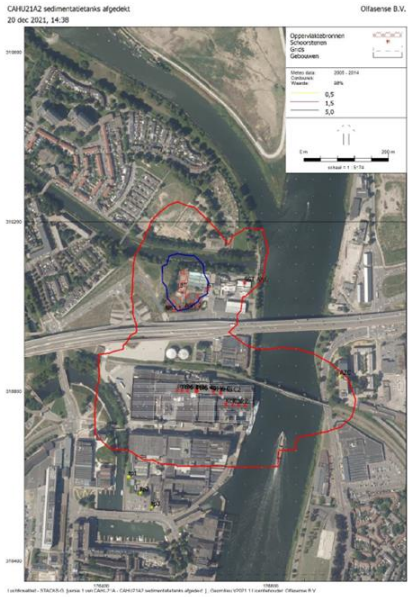
[34] Omgevingsvergunning Sappi; laagfrequent geluid en trillingen Commandeurslaan, met referentie 07886-54926-01, opgesteld door Cauberg-Huygen d.d. 3 januari 2022 (niet bijgevoegd)

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 koppencoater 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 geuronderzoek[35] behorende bij de revisievergunning.



Figuur d Geurcontouren van 0,5; 1,5 en 5,0 ou_E/m^3 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/m^3 als 98-percentielwaarde niet overlapt met de locatie Landbouwbelang.. Ter hoogte van de Bassinbrug zijn extra toetspunten opgenomen, ook op hogere receptorhoogten van 5 m, 10 m, 15 m en 20 m. Geconcludeerd wordt dat ook op hogere bouwhoogtes de richtwaarde van 1,5 ouE/m^3 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.

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

4.6.2 MILIEUZONERING INTERN

In het onderzoek Activiteiten en Milieuzonering[36] is ook gekeken naar de mogelijke hinder tussen de nieuwe functies in het projectgebied.
Het Bkl bevat een systematiek met waarden en eisen waarbinnen het bevoegd gezag de aanvaardbaarheid van geluid door activiteiten beoordeelt. Deze systematiek is opgesteld met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tegelijkertijd zijn deze regels bedoeld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen standaardwaarden die van toepassing zijn op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en als streefwaarden moeten worden beschouwd en (harde) grenswaarden (eisen) die gelden in geluidgevoelige ruimten binnen geluidgevoelige gebouwen.

Stemgeluid als gevolg van de horecaterrassen
In alle situaties wordt voldaan aan de maximale geluidniveaus. In een groot aantal situaties wordt voldaan aan de streefwaarden.
Voor een aantal situaties bij Toren B en C (enkele appartementen op de laagste verdiepingen) zijn maatregelen wenselijk om de geluidbelasting als aanvaardbaar te beoordelen. De volgende maatregelen worden – in ieder geval – opgenomen in het ontwerp:

- alle balkons worden voorzien van een gesloten balustrade van 1,2 meter hoog en een geluidabsorberende plafondafwerking. Daarnaast is extra verticale afscherming aanwezig door de brede en diepe penanten die in het ontwerp zijn voorzien. Dit resulteert in een geluidreductie van minimaal 10 dB ter plaatse van de buitenruimtes. Daarmee bedraagt de geluidbelasting door stemgeluid in alle buitenruimtes minder dan 45 dB(A) in de maatgevende avondperiode overeenkomstig een goed woon- en leefklimaat;
- de gevels van de appartementen zullen een verhoogde geluidwering realiseren. Geveldelen die georiënteerd zijn op de Maasboulevard krijgen sowieso extra geluidweringseisen, maar ook overige geveldelen realiseren relevant meer gevelgeluidwering dan de wettelijke minimumeis van 20 dB(A). Uit een indicatieve berekening van de gevelgeluidwering van de maatgevende (door stemgeluid hoogst belaste) woning op de onderste woonlaag van toren B blijkt dat het binnenniveau in de verblijfsruimtes ten hoogste 29 dB bedraagt, uitgaande van de berekende geluidbelastingen en het spectrum ‘stemgeluid’. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl. Er is dus in ieder geval sprake van een goed akoestisch binnenklimaat.
- Ook de studentenwoningen krijgen een verhoogde gevelgeluidwering en beschikken bovendien over een gemeenschappelijke, geluidluwe buitenruimte. Ook hier krijgen geveldelen die georiënteerd zijn op de Maasboulevard extra geluidweringseisen, maar ook overige geveldelen realiseren relevant meer gevelgeluidwering dan de wettelijke minimumeis van 20 dB(A). Uit een indicatieve gevelgeluidweringsberekening van de maatgevende (door stemgeluid hoogst belaste) studentenwoning op de eerste verdieping blijkt dat het binnenniveau in de studentenwoning ten hoogste 13 dB bedraagt, uitgaande van de berekende geluidbelastingen en het spectrum ‘stemgeluid’, zie bijlage 4. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden uit het Bkl. Er is dus in ieder geval sprake van een goed akoestisch binnenklimaat.

Samengevat wordt geconcludeerd dat, bij de hierboven genoemde uitgangspunten voor de voorziene horeca-terrassen én bij toepassing van de hierboven beschreven ontwerpmaatregelen, geluidhinder als gevolg van stemgeluid op de terrassen ter hoogte van de woningen binnen het plangebied wordt voorkomen.

[36] Zie document 19d op de documentenlijst in bijlage 1

Verkeer van en naar de stallingsgarage

In een verkeersonderzoek is voor de ontwikkeling een bepaalde verkeersgeneratie bepaald. Op basis hiervan en de specifieke situatie van en naar de ingang van de stallingsgarage (via een hellingbaan) is een akoestisch onderzoek gedaan naar de verwachte geluidbelastingen op de gevels van de meest nabijgelegen studenten-/jongerenwoningen. De berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 47 dB Lden (46 dB(A) in de dagperiode, 44 dB(A) in de vondperiode en 37 dB(A) in de nachtperiode, waarmee aan de eisen van het Bkl wordt voldaan.

Laden en lossen

Laad- en losactiviteiten voor bevoorrading van functies in de plint mogen alleen overdacht plaatsvinden. In dat geval zijn geen formele grenswaarden van toepassing. In verband met de aanvaardbaarheid is wel berekend welke geluidniveaus hierdoor verwacht kunnen worden. De berekende geluidbelasting bedraagt ten hoogste 78 dB(A),. Uit een indicatieve gevelgeluidweringsberekening blijkt dat het binnenniveau in de maatgevende verblijfsruimtes, ten gevolge van piekgeluiden door laden en lossen, maximaal 55 dB(A) bedraagt. Daarmee voldoet het binnenniveau aan de grenswaarde die het Bkl aan dit geluid stelt.

Buiten opgestelde installaties

De ontwikkelaar is in overleg met Ennatuurlijk over de mogelijkheden om aan te sluiten op het bestaande stadswarmtenet. Op dit moment kunnen hier echter geen harde afspraken over worden gemaakt. Het project wordt daarom momenteel uitgewerkt met een gemeenschappelijke lucht-water warmtepomp (back-up oplossing). Binnen deze back-up oplossing is voorzien om de luchtwater warmtepomp op het dak van de studentenhuisvestingstoren op te stellen. Rondom de warmtepomp wordt in ieder geval een scherm voorzien met een hoogte van 2,7m + bovenzijde warmtepomp.

Er zijn, in deze fase, nog geen installaties geselecteerd. Er is een worst case situatie beschouwd. Hieruit blijkt dat er mogelijk aanvullende geluidreducerende maatregelen nodig zijn. Dit is technisch zonder meer uitvoerbaar en daarmee zal het geluid van deze installatie geen belemmering vormen.

4.6.3 CONCLUSIE

Geconcludeerd is dat de verschillende functies binnen het projectgebied van invloed zullen zijn op elkaar en, zonder maatregelen, ook hinder zouden kunnen veroorzaken. Om dit te voorkomen worden binnen het project diverse bouwkundige en installatietechnische maatregelen voorzien, zoals balkonmaatregelen, geluidwerende gevelmaatregelen, geluidschermen/omkastingen, dempers, ontgeuringsinstallaties, etc. Beoordeeld is dat de noodzakelijke maatregelen in ieder geval realistisch uitvoerbaar zijn. Verdere uitwerking en dimensionering zal plaatsvinden in de DO-fase richting de aanvraag van de Omgevingsvergunning van de (technische) bouwactiviteit.

Ook voor wat betreft het geluid veroorzaakt door het naastgelegen bedrijf Sappi Maastricht B.V. dienen hiertoe binnen het project wel een aantal (ontwerp)maatregelen te worden getroffen. In een apart onderzoek zijn deze noodzakelijke maatregelen nader gedimensioneerd.

Wanneer rekening wordt gehouden met deze maatregelen wordt dan ook geconcludeerd dat zowel voor bestaande activiteiten en woningen in de omgeving van het projectgebied als voo de nieuwe activiteiten en gevoelige functies binnen het projectgebied sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 BODEMKWALITEIT

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 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 bodemonderzoeken[37]. 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.

De bodem bevat veel materialen die niet als 'grond' kunnen worden beschouwd en ook nauwelijks zijn onderzocht. Voor het afvoeren van de grond (uitgraven parkeerbak) is het in ieder geval wenselijk van tevoren de kwaliteit te kennen om op basis hiervan ook de kosten te kunnen bepalen.

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

[37] Zie documenten 26, 26a en 26b op de documentenlijst in bijlage 1

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 (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.

4.8 LADDER VOOR DUURZAME STEDELIJKE ONTWIKKELING

Het Bkl houdt rekening met de behoefte aan stedelijke ontwikkeling met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.
Artikel 5.129g Bkl verstaat onder een stedelijke ontwikkeling ‘de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is’.
Bij het bepalen óf en hoe de Ladder moet worden toegepast, zijn de volgende aspecten van belang:

1. Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?
2. Is de stedelijke ontwikkeling nieuw?
3. Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?
4. Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?
5. Ligt de ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied?

Ad 1.
De voorgenomen ontwikkeling bevat verschillende functies (wonen, studentenhuisvesting, cultuur, sport, kantoor, horeca) die kwalificeren als een stedelijke ontwikkeling.

Ad 2.
Met de omgevingsvergunning wordt een planologische functiewijziging mogelijk gemaakt die naar aard en omvang een wezenlijk andere ruimtelijke uitstraling heeft dan de ruimtelijke uitstraling van de in het vigerende ruimtelijke plan toegestane (bedrijfsmatige) functies. Daarom is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.[38]

Ad 3.
Het ruimtelijke verzorgingsgebied is voornamelijk de stad Maastricht (deels ook de bezoekers van de stad).

[38] ABRvS 4 september 2024, ECLI:NL:RVS:2024:3603.

Ad 4.
In het kader van de tender heeft de gemeente invulling van bepaalde functies gevraagd.
In zijn algemeenheid is er in de gemeente en stad Maastricht behoefte aan woningen en studentenwoningen. Dit blijkt uit de diverse beleidsstukken op het gebied van wonen. De reguliere woningen zijn ook al opgenomen in de woonprogrammering. Ook aan studentenwoningen is, volgens het actuele beleid en de programmering voor studentenhuisvesting, behoefte.

Zuyd Hogeschool is een instituut voor het hoger beroepsonderwijs in het Nederlandse Zuid-Limburg met locaties in Heerlen, Maastricht en Sittard en heeft samen 30 academies. Zuyd heeft behoefte aan ruimte voor haar grootste opleiding International business (1400 leerlingen en 140 medewerkers). Op de huidige locatie aan de Brusselseweg 50 in Maastricht worden verschillende opleidingen gegeven en de ruimte is te beperkt voor het aantal leerlingen in combinatie met de vorm van onderwijs voor deze specifieke opleiding. Deze opleiding onderscheidt zich door het ontbreken van traditionele klassikale lessen. In plaats daarvan zijn er twee vaste communitydagen waarop studenten samenwerken aan praktijkgerichte casussen, ingebracht door bedrijven. Op deze dagen kunnen studenten hun coach spreken en presentaties van medestudenten bijwonen. Bedrijfsmedewerkers worden uitgenodigd om actief deel te nemen aan dit proces. De benodigde ruimtes voor deze activiteiten hebben daarom een semi-openbaar karakter en moeten gemakkelijk toegankelijk zijn. Deze ruimte is niet of slechts beperkt beschikbaar op de huidige locatie aan de Brusselseweg.
De sportfaciliteit biedt een combinatie van sport en gezondheid (voeding, lifestyle, enz.).
De horecaconcepten die voor dit project zijn ontworpen vormen een toevoeging aan het programma in Maastricht, omdat ze onderscheidend en vernieuwend zijn (zie paragraaf 2.2.3.
Voor de invulling van de cultuurruimte zijn afspraken gemaakt met enkele dansorganisaties. Een aantal van deze gezelschappen is nu gevestigd op tijdelijke locaties, zonder uitzicht op permanente vestiging. Het lastige van het vastleggen van cultuurorganisaties is dat deze in de regel niet verder vooruit kunnen kijken dan 4 jaar, vanwege de reguliere subsidiecyclus. Een verdere onderbouwing van de behoefte aan ruimte voor cultuur is opgenomen in paragraaf 3.4.1, onderdeel Cultuur.
Kantoor
Op gemeentelijk niveau is er beleidsmatig en onder voorwaarden nog ruimte voor (en dus behoefte aan) kantoorfuncties op deze locatie. Inmiddels hebben zich al diverse potentiële gebruikers gemeld voor deze kantoorruimten, waardoor deze behoefte wordt bevestigd.

Ad 5.
De ontwikkeling ligt volledig in bestaand stedelijk gebied. De locatie is bebouwd en in gebruik geweest als bedrijfslocatie. Een deel van de bestaande bebouwing wordt gehandhaafd en voor het overige wordt bebouwing vervangen en uitgebreid (met name in hoogte).

Conclusie:
De ontwikkeling past binnen de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.9 CULTUREEL ERFGOED EN WERELDERFGOED

4.9.1 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 verstoring van archeologisch materiaal.

Het gestelde in dit artikellid is niet van toepassing indien de verstoringsoppervlakte 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 civiel-technische werkzaamheden. De bodemverstorende 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.

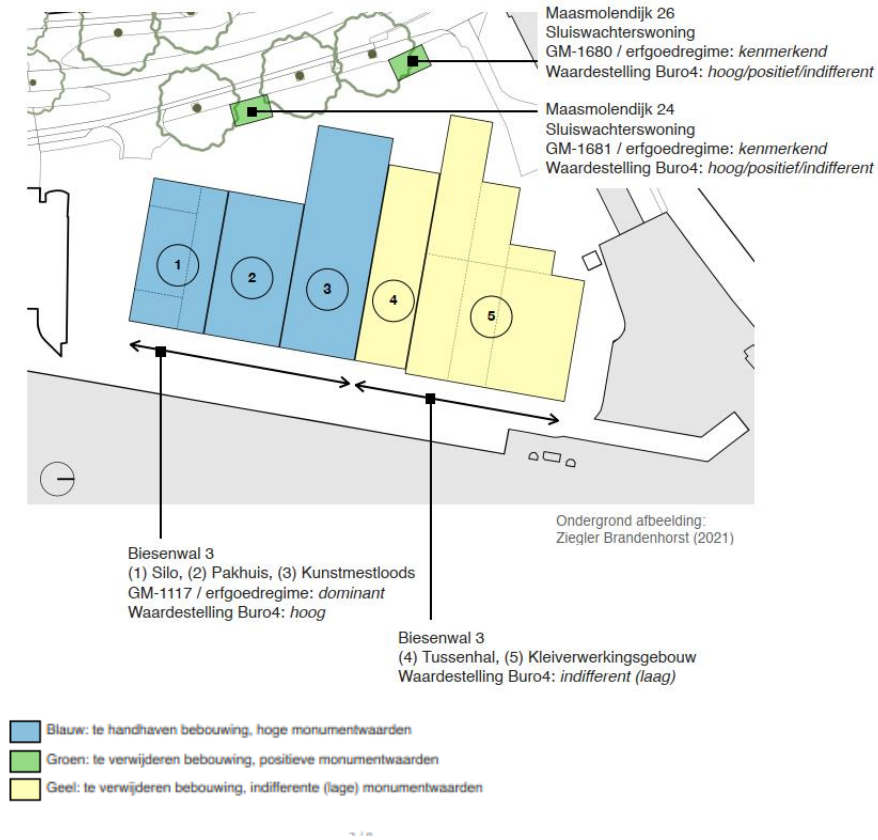
4.9.2 CULTUURHISTORIE

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, voormalige sluiswachterswoningen. 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 onherroepelijk[39]. 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 onderbouwing[40] 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

[39] Zie bijlage bij toelichting vastgesteld Bestemmingsplan Milieuzonering Sappi, mei 2023, gemeente Maastricht.
[40] Zie document 9a op de documentenlijst in bijlage 1

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.



Figuur 4-13 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 pakhuis 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

Conclusie:
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.

4.10 TOEGANKELIJKHEID OPENBARE RUIMTE

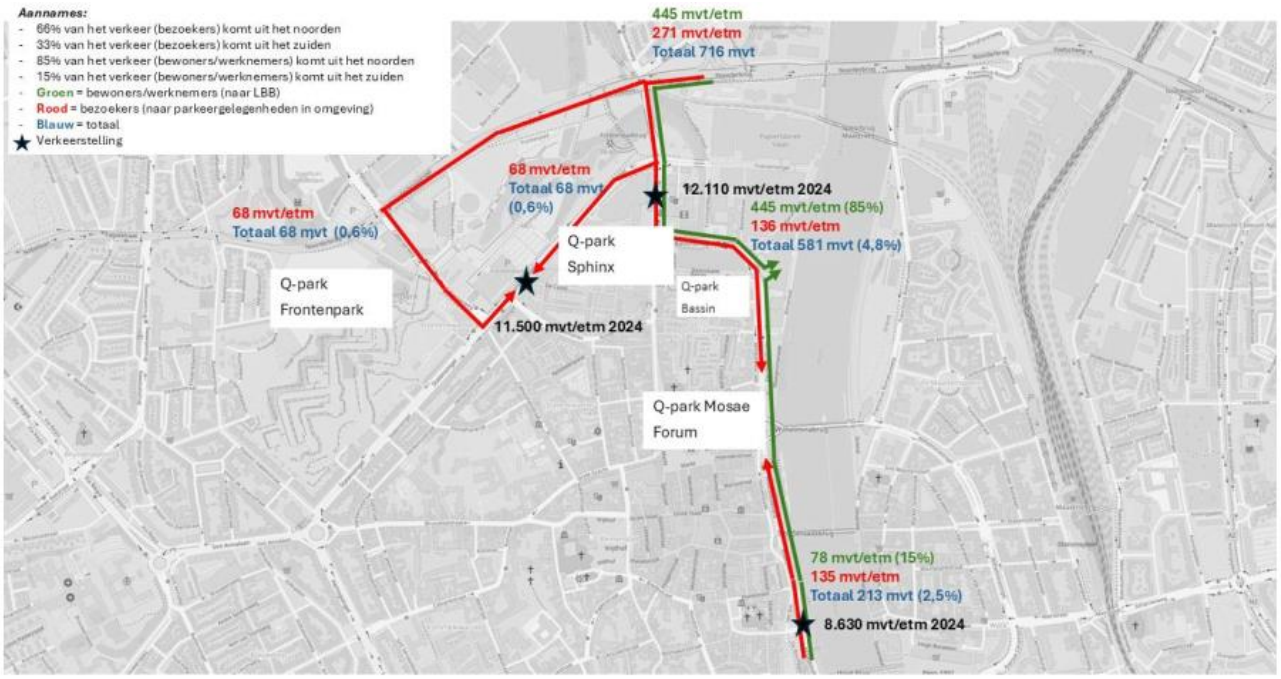
Voor zover een ruimtelijke ontwikkeling voorziet in nieuwe ontwikkelingen met gevolgen voor de inrichting van de openbare buitenruimte, wordt bij die ontwikkeling rekening gehouden met het belang van het bevorderen van de toegankelijkheid van die openbare buitenruimte voor personen met een functiebeperking. Het ontwerp van de inrichting van (o.a.) de openbare ruimte is nog in voorbereiding. Hierin wordt echter zeker rekening gehouden met de toegankelijkheid.

4.11 VERKEER EN PARKEREN

4.11.1 VERKEER

Door Aveco de Bondt is toekomstige, verkeersaantrekkende werking bepaald van het project LBB[41]. Op basis van dit onderzoek kent de niet openbare ondergrondse parkeergarage 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.[42] 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 figuur 4-9.[43]

[41] Zie document 27c op de documentenlijst in bijlage 1
[42] NB: dit onderzoek gaat uit van het oorspronkelijke horecaprogramma en wonen en is dus een worst case beoordeling
[43] 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 4-9 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 verkeersdrukte 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 buitenruimte[44]. 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.
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

[44] Zie document 8a op de documentenlijst in bijlage 1

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. Gezien 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.

4.11.2 PARKEREN

Door Kwirkey B.V. is de parkeerbehoefte bepaald van het project LBB[45] waarin het volgende is 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 fietsparkeerbehoefte 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.

4.12 DUURZAAMHEID EN GEZONDHEID

4.12.1 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

[45] Zie document 28b op de documentenlijst in bijlage 1

- 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.
- Ruimte voor creativiteit:
    - Het Landbouwbelang blijft ruimte bieden aan maatschappelijke en culturele initiatieven;
    - Horecaconcepten 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, 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 vervolggesprekken 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.
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.

Netcongestie
Zoals aangegeven heeft het de voorkeur om aan te sluiten bij het warmtenet, waardoor de totale stroombehoefte ook minder wordt. Een bepaalde stroombehoefte voor het gebruik van de gebouwen is in ieder geval aanwezig.
De stroomaansluiting is vorig jaar aangevraagd bij Enexis. Enexis hanteert als voorwaarde dat er huisnummers zijn toegekend door de gemeente én deze zijn verwerkt in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Op 31 maart 2026 heeft de gemeente **in concept** nieuwe huisnummers toegekend voor het project.

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 insectenhotels 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 inmetselvleermuiskast 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 voldoende hemelwateropvang bijvoorbeeld in 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. Ruimte voor creativiteit: Door de integratie van 1000m2 voor culturele initiatieven blijft het Landbouwbelang een plek voor cultuur en innovatie.

4.12.2 GEZONDHEID

Het projectgebied wordt groener: er komen daktuinen, groene entrees en een vergroende kade. De woontorens leveren in de zomer bovendien schaduw. Deze elementen verminderen de kans op hitterstress.
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.

4.13 ECOLOGIE

4.13.1 SOORTENBESCHERMING

Door Ecolybrium 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).[46]

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.
- 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 huiszwaluw.
- Er is nader onderzoek nodig naar vleermuizen en de populatieomvang van huiszwaluw, 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 Ecolybrium een Activiteitenplan opgesteld[47] en is op 29 november 2024 de Omgevingsvergunning voor de Flora & Fauna-activiteit aangevraagd. Inmiddels is de vergunning verleend en toegevoegd aan de bijlagen[48].

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 bomenrij geplaatst. Dit zorgt voor een donkere vliegroute boven het water, hetgeen erg gunstig is.

[46] Zie documenten 12a en 12b op de documentenlijst in bijlage 1
[47] Zie document 12 op de documentenlijst in bijlage 1
[48] Zie document 13a op de documentenlijst in bijlage 1

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 strooilicht verwacht. Uitgangspunt wordt gehanteerd dat als dit strooilicht 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 ecoloog, 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.

4.13.2 GEBIEDSBESCHERMING

In het kader van deze eerste BOPA-aanvraag dient te worden gemotiveerd dat met deze ontwikkeling sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (verder 'ETFAL'). Bij deze afweging dient ook het belang van de natuur te worden betrokken. 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 onderzocht[49].

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 en enkele voorbeelden van de inzet van materieel 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.

[49] Zie document 21c op de documentenlijst in bijlage 1

4.14 WINDHINDER EN BEZONNING/SCHADUW

4.14.1 WINDHINDER

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 uitgevoerd[50]. 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 definitievere 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, 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 buitenruimte[51] 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 (nog uit te voeren) detailstudie, inclusief vegetatie, zal ook voor de dakterrassen worden nagegaan welke mitigerende maatregelen redelijkerwijs zijn in te passen in het ontwerp. Er wordt nog onderzocht of de toekomstige balkons te maken krijgen met windhinder.

4.14.2 BEZONNING/SCHADUW

Er is een bezonningsstudie gedaan voor de nieuwe situatie.[52] 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.

[50] Zie document 10 op de documentenlijst in bijlage 1
[51] Zie document 8a t/m 8c op de documentenlijst in bijlage 1
[52] Zie document 11 op de documentenlijst in bijlage 1

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 PARTICIPATIE

5.1 ALGEMEEN OMGEVINGSWET EN VERPLICHTE SITUATIES GEMEENTE

De Omgevingswet stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kunnen overheden namelijk op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen. De wet zegt over participatie: *het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden [...] bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit.* Met belanghebbenden bedoelt de wet burgers, vertegenwoordigers van bedrijven, professionals van maatschappelijke organisaties en bestuurders van overheden.
In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling is bepaald dat participatie een aanvraagvereiste is. Dit betekent dat de initiatiefnemer bij een aanvraag om een omgevingsvergunning moet aangeven **of** en zo ja, **hoe** hij aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten daarvan zijn.

Participatie is, in beginsel, niet verplicht, tenzij de gemeenteraad situaties heeft aangegeven waarbij participatie wel verplicht is. Dit kan alleen bij initiatieven waarvoor een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden aangevraagd. De gemeenteraad van Maastricht heeft voor dergelijke initiatieven participatie verplicht gesteld, met uitzondering van:

- Initiatieven m.b.t. woningbouw (nieuwbouw) van minder dan 10 woningen;
- Initiatieven m.b.t. woningomzetting naar minder dan 10 woningen;
- Initiatieven m.b.t. woningsplitsing naar minder dan 5 woningen;
- Initiatieven m.b.t. studentenhuisvesting van minder dan 5 kamers;
- Initiatieven m.b.t. het realiseren, uitbreiden of wijzigen van horeca, hotels, kantoren, bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen, leisure, sport en recreatie voor zover het betreft uitbreidingen of wijzigingen, die:
    - van beperkte omvang zijn (tot maximaal 50 m²), of van tijdelijke aard; én
    - naar verwachting geen of slechts beperkte nadelige effecten hebben op de omgeving voor wat betreft de aspecten: geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit, externe veiligheid, privacy, verkeersaantrekkende werking en parkeren.

De voorgenomen ontwikkeling valt niet onder één van de genoemde uitzonderingen, wat betekent dat participatie verplicht is. De keuze voor de vorm van de participatie is in de wet aan de initiatiefnemer gelaten. In zijn algemeenheid geldt dat de participatie-inspanning in verhouding moet zijn met de voorgenomen ontwikkeling.

Aan huis gebonden beroep (bijvoorbeeld zzp-er of kleine bouwwerken in en om het huis zoals dakkapel)	Aan huis gebonden bedrijf (bijvoorbeeld kapper)	Lichte functiewijziging (bijvoorbeeld huis bouwen of verbouwen)	Zware functiewijziging (bijvoorbeeld grootschalige renovatie van wooncomplex, bedrijf starten op bestaande bedrijfslocatie)	Lichte herstructurering (bijvoorbeeld bedrijf starten op een nieuwe locatie)	Zware herstructurering (bijvoorbeeld nieuw hotel centrum)	Grootstedelijke ingreep (bijvoorbeeld nieuwe brug over de Maas, sloop en/of nieuwbouw, industrieel bedrijf starten of uitbreiden)

Verwacht u maatschappelijke aandacht?

Niet	Nauwelijks	Weinig	Enigszins	Behoorlijk	Groot	Zeer groot

Raakt uw initiatief de samenleving?

Niet	Nauwelijks	Weinig	Enigszins	Behoorlijk	Groot	Zeer groot

Ondervindt de omgeving of hebben betrokkenen hinder van uw initiatief?

Niet	Nauwelijks	Weinig	Enigszins	Behoorlijk	Groot	Zeer groot

Uitkomst

Niveau 0 Participatie niet nodig, maar informeer wel uw omgeving en breng in bij gemeente	Niveau 1 Basis participatie-plan nodig; ga het gesprek aan met uw omgeving en schrijf een verslag voor gemeente	Niveau 1 Basis participatie-plan nodig; ga het gesprek aan met uw omgeving en schrijf een verslag voor gemeente	Niveau 2 Uitgebreid participatieplan en -verslag nodig	Niveau 2 Uitgebreid participatieplan - en verslag nodig	Niveau 3 Zeer uitgebreide participatie en verslag nodig	Niveau 3 Zeer uitgebreide participatie en verslag nodig

De gemeente heeft een 'participatieleidraad voor ruimtelijke ontwikkelingen'[53] vastgesteld, bedoeld om initiatiefnemers én medewerkers van de gemeente richting en inspiratie te geven bij het opzetten, verwerken en beoordelen van participatie. De gemeente geeft aan de hand van voorbeelden aan welk niveau van participatie zij verwacht. Hoe meer richting het rood gaat, hoe intensiever de participatie wordt. De voorgenomen ontwikkeling past in de oranje-rode categorie, waardoor in beginsel zeer uitgebreide participatie en verslag nodig is.
Hieronder wordt beschreven hoe de uitgebreide participatie voor deze ontwikkeling is vormgegeven.

5.2 PARTICIPATIEPLAN EN -RAPPORTAGE

5.2.1 *RONDOM DE TENDERFASE*

De keuze voor het uitschrijven van de tender volgt uit een (aantal) raadsbesluit(en), in de periode 2016 - 2021. De tender (gestart in oktober 2021) is dus in feite de uitvoering van een opdracht van de gemeenteraad van Maastricht, in de periode voorafgaand aan de invoering van de Omgevingswet. In het tenderproces is participatie met inwoners van de stad niet aan de orde geweest.

Uiteraard heeft het onderwerp wel de nodige lokale en regionale media-aandacht gekregen, onder andere als gevolg van de genomen raadsbesluiten, raadsinformatiebrieven, overleggen met de gebruikers van het LBB, vragen van politieke partijen, enz.. Verder kon en kan informatie worden gevonden op de websites van de gemeente Maastricht, Belvédère-Maastricht, enz. Sinds 2022 organiseert de WOM jaarlijkse informatiebijeenkomsten voor de buurt, waarin ook melding is gemaakt van de mogelijke ontwikkeling van het Landbouwbelang. Dergelijke bijeenkomsten hebben plaatsgevonden op 19 april 2022, 22 juni 2023, 20 juni 2024 en 12 juli 2025 (o.a. maquette LBB getoond).
Met de bewoners/gebruikers van het Landbouwbelang vindt al sinds 2018 structureel overleg plaats over de planontwikkeling, het naderende einde van het gebruik en het maken van afspraken hieromtrent.

[53] 2024-02-16 - Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad Ruimtelijke ontwikkelingen

5.2.2 NA DE TENDERFASE, VERGUNNINGPROCEDURE(S)

Na de gunning van de tender is een website opengesteld (www.herbestemminglbb.eu) met informatie over het project. De website is nog steeds actief, maar dan onder de naam 'the-m-life'.

Initiatiefnemer heeft in het kader van de voorbereiding van de formele procedures een Participatieplan laten opstellen[54]. Hierin is, onder meer in overleg met de gemeente, een participatiestrategie bepaald. Een deel van de acties heeft voorafgaand aan de aanvraag al plaatsgevonden, waaronder verschillende overlegmomenten met de naaste buren van de projectlocatie, Sappi en DOK1. Ook zijn er interviews gehouden met enkele omwonenden (de rapportages hiervan zijn apart bijgevoegd). Verder is een website gelanceerd specifiek voor de participatie. Hierop staan bijvoorbeeld veel gestelde vragen en antwoorden. Na het indienen van de formele aanvraag zijn ook nog diverse activiteiten gepland.
Op 28 mei 2025 is een informatiebijeenkomst (late middag/vroege avond) gehouden. Tijdens deze bijeenkomst is een presentatie gegeven van de ontwikkeling, met informatie over het programma, de architectuur, de mobiliteit enz. Er is gelegenheid geboden tot het stellen van vragen, zowel tijdens als voorafgaand aan de bijeenkomst. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage bij deze toelichting toegevoegd.[55] Door voortschrijdend inzicht zijn niet alle acties uit het participatieplan uitgevoerd. Zo bleek de online tool die was bedacht niet te werken. Uit het **verslag** van alle participatie activiteiten in de afgelopen periode blijkt welke acties zijn uitgevoerd.[56]

5.3 OVERLEG INSTANTIES

Initiatiefnemer heeft bij de voorbereiding van het project en deze aanvraag op eigen initiatief contact gehad met meerdere partijen, waaronder:

- Rijkswaterstaat: over de ligplaatsen voor binnenvaartschepen, het lozen van hemelwater op de Maas, het beperkingengebied en de vrijwaringszone;
- Projectorganisatie Zuidelijk Maasdal;
- Waterschap Limburg: op 21 februari 2024 heeft een overleg met het waterschap plaatsgevonden over de waterkerende hoogte zoals aangegeven in het Programma Van Uitgangspunten van de gemeente (bij de tender). In dit gesprek is bevestigd dat de lage kade in de huidige vorm in stand blijft, omdat deze de grens van de vaargeul vormt. De bestaande beschoeiing blijft gehandhaafd.
- Ennatuurlijk: er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden over de mogelijkheden om aan te sluiten op het bestaande stadswarmtenet. Conclusie hieruit is dat er geen belofte vanuit Ennatuurlijk kan worden gedaan dat het stadsnet uitgebreid kan/ mag worden. Het plan wordt zodoende uitgewerkt met gemeenschappelijke lucht-water-warmtepompen. Als op een later moment blijkt dat Ennatuurlijk toch het net uit gaat breiden, is het eenvoudig om hier alsnog op aan te sluiten
- Enexis: over de stroomaansluitingen.

[54] Zie documenten 22 tot en met 25 op de documentenlijst in bijlage 1
[55] Zie document 31 op de documentenlijst in bijlage 1
[56] Zie document 34 op de documentenlijst in bijlage 1

De gemeente heeft de aanvraag voorgelegd aan verschillende instanties. Er zijn verschillende adviezen ontvangen. De adviezen en de reactie daarop zijn verwerkt in een verslag[57].

[57] dit verslag zal deel uitmaken van het ontwerpbesluit op de aanvraag.

6 PROCEDURE

Op verzoek van de aanvrager wordt de uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd. Dit betekent dat de gemeente eerste een ontwerpbesluit op de aanvraag om omgevingsvergunning neemt. Een ieder kan een zienswijze indienen tegen dit ontwerp. Vervolgens wordt een definitief besluit genomen. Art. 16.79, lid 1 Ow bepaalt dat een dergelijke omgevingsvergunning in werking treedt met ingang van de dag na de dag waarop het besluit overeenkomstig artikel 3:44, lid 1, onder a Awb ter inzage is gelegd. In dit geval geldt een zogenaamde uitgestelde inwerkingtreding, omdat de aanvraag ook een sloopactiviteit omvat. Dat wil zeggen dat de vergunning in werking treedt met ingang van de dag na de beroepstermijn.

De raad heeft in 2021 besloten voor welke activiteiten (buitenplanse omgevingsactiviteiten waarvoor het college bevoegd is) een bindend adviesrecht geldt. In de voorliggende procedure moet het college de gemeenteraad en de provincie Limburg om advies en instemming vragen.

7 UITVOERBAARHEID

Na het winnen van de tender heeft de ontwikkelaar een overeenkomst tot aankoop van de gronden met gebouwen gesloten met de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM). De ontwikkeling is verder voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

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

Verder is nog het volgende van belang:
Voor een groot deel van de appartementen in twee van de drie torens zijn al afnemers gevonden. De appartementen in de derde toren gaan eind van de zomer in de verkoop.
Voor verschillende andere functies zijn afnemers aan boord. Met enkelen zijn al overeenkomsten gesloten: Zuyd Hogeschool, de sportactiviteit en de horecafuncties. Voor de kantoorfunctie bestaat serieuze belangstelling.
De ontwikkeling is economisch en financieel uitvoerbaar.

8 CONCLUSIE

De aanvraag omvat een verzoek om toestemming om te mogen afwijken van het vigerende planologische regime van de gemeente Maastricht om binnen bepaalde vlakken, gebouwen van bepaalde afmetingen voor bepaalde functies toe te staan. De afmetingen, functies enz. zijn zo concreet mogelijk omschreven.
Uit de overwegingen in dit document, de uitgevoerde onderzoeken en andere toegevoegde/aangehaalde stukken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling in de aanvraag in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGE

1 DOCUMENTENLIJST

In onderstaande documentenlijst wordt een overzicht gegeven van de diverse stukken zoals tekeningen, rapporten en notities die allemaal apart zijn ingediend bij de aanvraag ‘BOPA 1’ op 4 april 2025, dan wel de aanvulling van 30 september 2025, de aanvulling van 27 maart 2026 (met nazendingen op 2 en 9 april 2026) of de aanvulling van 5 juni 2026. In bovenstaande motivering wordt naar deze stukken verwezen aan de hand van de nummering in de eerste kolom.

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_Noordgevel 1 A2329_40_X_A1_AA_000_GE_202_00_Oostgevel A2329_40_X_A1_AA_000_GE_203_00_Zuidgevel A2329_40_X_A1_AA_000_GE_204_01_Westgevel 1 A2329_40_X_A1_AA_000_SN_301_00_Snede AA A2329_40_X_A1_AA_000_SN_302_00_Snede BB A2329_40_X_A1_AA_000_SN_303_00_Snede CC A2329_40_X_A1_AA_000_SN_304_00_Snede DD A2329_40_X_A1_AA_000_SN_305_00_Snede 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 8c	2026-03-26 NL MA-23.02.01 LBB Terreininrichting-K02.1 LBB A0 VO NIEUWE PROFIELEN (01) 2026-03-26 NL MA-23.02.01 LBB Terreininrichting-K02.2 LBB A0 VO NIEUWE PROFIELEN (02)			8b 8c
9 9a	20250403_Landbouwbelang, ruimtelijke onderbouwing erfgoed_incl bijlagen Aangepaste/aangevulde versie: 20250915_Landbouwbelang, ruimtelijke onderbouwing erfgoed, incl. bijlagen	Ruimtelijke onderbouwing erfgoed incl. bijlagen	-	9a
10	20250313_Quickscan wind_Landbouwbelang_te_Maastricht_signed	Verkennend onderzoek windhinder	-	10
11	20250401 Solar Shading Simulation	Bezonningsstudie	-	11
12 12a 12b	Activiteitenplan Omgevingsvergunning Bal LBB Bijlage 1 22-1228 Rapportage NO V Landbouwbelang Maastricht Bijlage 2 19-529 Resultaten quickscan ecologische waarden Landbouwbelang zuid Maastricht	Activiteitenplan i.v.m. aanwezigheid vleermuizen		12 12a 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_scheepvaartlawaai	Onderzoek scheepvaartlawaai	Vervangen door: SLM024740-NOT-001-v4_scheepvaartlawaai	14a
15 15a 15b	SLM024740-RAP-005-v2_Wegverkeerslawaai SLM024740-RAP-005-v3_Wegverkeerslawaai SLM024740-RAP-005-v4_Wegverkeerslawaai	Onderzoek wegverkeerslawaai	Vervangen door: SLM024740-RAP-005-v5_Wegverkeerslawaai	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 26a 26b	Bodemkwaliteit Landbouwbelang Toegevoegd: - 06 1024 UDM verkennend bodemonderzoek LBB_compleet; - 20 051 Geonius verkennend bodemonderzoek LBB Maasboulevard 3	Beoordeling bodemkwaliteit	-	26 26a 26b
27 27a	250647_AdB_RAP_0001_v2.0 Verkeerskundig advies ontwikkeling LBB Maastricht 250647_AdB_RAP_0001_v4.0 Verkeerskundig advies ontwikkeling LBB Maastricht	Verkeerskundig onderzoek	Vervangen door: 250647_AdB_RAP_0001_v7.0 Verkeerskundig advies ontwikkeling LBB Maastricht	27c

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 28a 28b	20250403 Maastricht LBB locatie parkeeradvies versie 1.4 20250925 Maastricht LBB locatie mobiliteitsplan def 20260326 Maastricht LBB locatie mobiliteitsplan def	Parkeeradvies	-	28b
29 29a 29b 29c 29d	SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling_V2 SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling_V3 SLM024740-RAP-008_M.E.R.-BEOORDELING_V4 SLM024740-RAP-008_M.E.R.-BEOORDELING_V5	Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	Vervangen door: SLM024740-RAP-008_m.e.r.-beoordeling_v6	29e
30	Toegevoegd in september ’25: 30 - LBB-ARC-ZXX-ZZ-CAL-ME-DO-0202_Berekening VWA_110725	Rioleringsberekening	-	30
31	Toegevoegd in september ’25: Gesprekverslag LBB Bijeenkomst 28 mei Definitief	Verslag uitgevoerde participatie activiteit	-	31

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: -	-