Gemeente Maastricht

Raadsvoorstel

Van:	Burgemeester en Wethouders
Aan:	Gemeenteraad
Collegevergadering:	13 oktober 2026
Domeinvergadering:	27 oktober 2026
Portefeuillehouder:	Wethouder Mackus, Wethouder Kern
Opsteller:	Claire Goessens en Camiel Kruchten
E-mail adres	Claire.Goessens@maastricht.nl Camiel.Kruchten@maastricht.nl
Telefoonnummer	0627075162 / 0627591278
Afdeling:	Ruimte / Stedelijke ontwikkeling
Volgnummer:	85-2026
Registratienummer	2026.03176
Raadsvergadering:	24 november 2026
Openbaarheid	Openbaar

Onderwerp

Omgevingsvergunning herontwikkeling Landbouwbelang

Samenvatting

De gemeenteraad adviseert het college om de omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang.

Beslispunten

1. De raad besluit om het college te adviseren om de omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang, gelegen aan de Maasboulevard-Biesenwal- Maasmolendijk en Anemonenstraat.

1. Aanleiding en bevoegdheden

Het voorstel ziet op de herontwikkeling van het voormalige Landbouwbelang. Op 25 juni 2019 is de raadsnota 15-2019 vastgesteld door de raad. Met dat besluit zijn de tendervoorwaarden (beoordeling 50% prijs/50% kwaliteit en een bodemprijs van € 4 mln.) vastgesteld. Op 27 oktober 2020 is raadsnota 7-2020 vastgesteld door de raad. Met dat besluit is de bodemprijs bijgesteld naar € 18 mln. vanwege met Sappi gemaakte afspraken over het opheffen van een verbod om op Landbouwbelang woningen te bouwen en over het maximale bouwvolume. Op 20 juli 2021 is collegevoorstel 2021.20716 vastgesteld. Met dat besluit zijn het ambitiedocument, de selectieleidraad en het programma van uitgangspunten vastgesteld en werd de tenderprocedure voor de herontwikkeling van de locatie formeel gestart.

Na het doorlopen van een selectie-, dialoog- en inschrijvingsfase, heeft het college op 23 mei 2023 besloten om op basis van het advies van een onafhankelijke deskundige commissie voor de beoogde herontwikkeling het plan van de ontwikkelcombinatie ELBEEBEE B.V. (de combinatie van RO groep/ Vestio/Group Machiels) te gunnen. Naast een breed aanbod van diverse typen en prijsklassen woningen, voorzag dat plan mede in het inpassen van het onderdeel Podiumkunsten van ZUYD Hogeschool.

Nadat in de loop van 2024 duidelijk werd dat deze inpassing niet haalbaar was, heeft de ontwikkelcombinatie RO groep/Vestio/Group Machiels haar plannen voor de herontwikkeling van locatie Landbouwbelang bijgesteld. Het beeldbepalende ontwerp en de hoofdopzet van de ruimtelijke uitwerking zijn in stand gehouden. Naast een gevarieerder woonprogramma wordt er voorzien in een nieuwe mix van stedelijke publieksfuncties waarin de opleiding International Business van ZUYD Hogeschool wordt opgenomen. Hieraan wordt op strategische plekken onder meer horeca en sport toegevoegd. Bovendien wordt er voorzien in een cluster cultuurzalen van in totaal circa 1000 m2. De toets door de onafhankelijke tendercommissie leidde tot het oordeel dat “de bijgestelde plannen nog steeds en opnieuw een waardevolle aanwinst voor Maastricht vormen”, voldoen aan de van toepassing zijnde tendervoorwaarden en voldoende overeenstemmen met de ambities en kwaliteiten van de in 2023 gegunde plannen. Op 8 april 2025 heeft college ingestemd met de bijgestelde plannen.

Op 4 april 2025 heeft de ontwikkelcombinatie een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang voor de volgende twee activiteiten:

- het afwijken van de regels van het omgevingsplan;
- het wijzigen, herstellen of slopen van een beschermd monument (slopen van een deel van de bestaande bebouwing).

Het voorgenomen plan is niet in overeenstemming met het Omgevingsplan gemeente Maastricht, medewerking kan alleen worden verleend door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA 1).
Na bekendmaking in het Gemeenteblad op 10 juli 2026 heeft de ontwerp-omgevingsvergunning van 11 juli 2026 tot en met 21 augustus 2026 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze indienen.

2. Beoogd effect

Met dit voorstel wordt het verlenen van een BOPA1-vergunning voor de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het voormalige Landbouwbelang mogelijk gemaakt. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een onderwijsfunctie (Zuyd Hogeschool), culturele functie, horeca, sport en gezondheid, een kantoorfunctie en 284 woningen, met daarbij behorende buitenruimte.
Voor meer informatie per functie wordt verwezen naar pagina 5 tot en met 7 van het conceptbesluit dat is opgenomen in bijlage B2.
Met de herontwikkeling van het Landbouwbelang worden meerdere publieke belangen gediend die aansluiten bij de doelstellingen uit de Omgevingsvisie Maastricht 2040. In de eerste plaats wordt een volkshuisvestelijk belang gediend door de toevoeging van woningen in een binnenstedelijke transformatielocatie. Daarnaast draagt de ontwikkeling door de combinatie van wonen, onderwijs, cultuur, horeca en andere stedelijke functies bij aan de verdere versterking van de dynamiek en levendigheid van het gebied. De vestiging van Zuyd Hogeschool versterkt daarbij de ontmoetingsfunctie van het Sphinxkwartier. Daarmee levert de herontwikkeling een bijdrage aan een aantrekkelijk, gemengd en toekomstbestendig stedelijk milieu.

<u>Omgevingsvergunning nodig</u>

Om de voorgenomen herontwikkeling mogelijk te maken, is er een omgevingsvergunning nodig. Door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA 1, planologisch basisbesluit) wordt afgeweken van het Omgevingsplan gemeente Maastricht. De BOPA voor dit project wordt gefaseerd aangevraagd op basis van artikel 12.27a van het Besluit kwaliteit Leefomgeving (Bkl).
In deze eerste fase wordt het project juridisch planologisch mogelijk gemaakt. Deze eerste aanvraag ziet op de bouwmassa, bouwhoogte, ruimtebeslag en de functies in en rond de bebouwing. De Omgevingswet legt de bevoegdheid om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen bij het college van B&W.

Tegelijkertijd heeft de raad de mogelijkheid om vooraf categorieën van gevallen aan te wijzen waarvoor een bindend advies nodig is (artikel 16.15a, onder b, artikel 16.15b van de Omgevingswet en artikel 4.21 van het Omgevingsbesluit). De gemeenteraad heeft hiervoor op 22 juni 2021 een lijst vastgesteld. Hierin is bepaald dat de gemeenteraad adviseur is voor alle gevallen om omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten met uitzondering van 12 categorieën. Omdat een deel van het plan niet onder de uitzonderingen valt van de hiervoor genoemde lijst, is het verplicht adviesrecht van uw raad aan de orde.

Vervolgstap : BOPA 2

BOPA 1 wordt opgevolgd door BOPA 2, deze bevat de aanvraag omgevingsvergunning voor de ruimtelijke bouwactiviteit en vormt een nadere uitwerking en detaillering.
In het kader van BOPA 2 wordt getoetst of de aanvraag omgevingsvergunning past binnen de in BOPA 1 vastgestelde kaders. Daarnaast worden ook de aspecten welstand en het bodem getoetst. BOPA 2 wordt niet nogmaals aan uw gemeenteraad voorgelegd in het kader van verplicht adviesrecht, omdat het valt onder een uitzonderingscategorie van het verplicht adviesrecht. De raad heeft immers al geadviseerd in het kader van BOPA 1. BOPA 2 moet dan wel passen binnen de kaders van BOPA 1.

Verplicht adviesrecht van de raad

Bij de beoordeling van een BOPA moet worden beoordeeld of sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties (hierna: ETFAL). ETFAL heeft binnen de Omgevingswet de plaats ingenomen van het voormalige criterium "goede ruimtelijke ordening". Daarbij wordt gekeken naar onder meer: stedenbouwkundige kwaliteit, woon- en leefklimaat, verkeersaspecten, milieuaspecten, cultuurhistorische waarden, natuurwaarden, duurzaamheid, gezondheid en veiligheid. Ook worden alle belangen in beeld gebracht en meegewogen, wordt getoetst aan de beoordelingskaders uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en het geldend beleid.

Wanneer uw raad advies uitbrengt, wordt geen ander toetsingskader toegepast dan door het college. Zowel uw raad als college beoordelen:

- of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- of wordt voldaan aan landelijke en provinciale regelgeving;
- of het initiatief past binnen de gemeentelijke beleidskaders;
- of het initiatief aanvaardbaar is vanuit het oogpunt van de fysieke leefomgeving.

Het adviesrecht geeft uw raad dus geen afzonderlijke planologische beoordelingsruimte buiten deze kaders. Een negatief advies van uw raad moet voorzien zijn van een goede motivering.

3. Argumenten

1.1 *Zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit*

Er zijn 2 zienswijzen ontvangen.

De GGD Zuid-Limburg heeft een zienswijze ingediend welke gaat over luchtkwaliteit, hitte en UV-straling.

De zienswijze van een omwonende gaat over cultureel erfgoed, ruimtelijke en stedenbouwkundige impact, toegankelijke ruimten en culturele functies, bouwperiode, woongenot, en grondverzakkingen, natuur en ecologie en alternatieve bouwconcepten. De zienswijzen met betrekking tot de bouwperiode en mogelijke grondverzakkingen vallen buiten het toetsingskader van BOPA 1 en maken daarom geen onderdeel uit van de beoordeling in het kader van het verplicht advies van de raad.

Na beoordeling van de zienswijzen is de conclusie dat deze ontvankelijk zijn en geen aanleiding geven het ontwerpbesluit aan te passen. De zienswijzen vormen dan ook geen aanleiding om de omgevingsvergunning niet te verlenen. Op grond van de zienswijzen is er dan ook geen aanleiding voor de raad om het college te adviseren de omgevingsvergunning niet te verlenen. Voor wat betreft de exacte inhoud, wordt kortheidshalve verwezen naar de zienswijzen en het zienswijzenrapport welke als bijlagen B3 en B4 zijn bijgevoegd.

1.2 *Plan voldoet aan criteria voor evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

De aanvraag omgevingsvergunning voor onderhavig plan is voorzien van een Goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (Goflo), die bij de concept omgevingsvergunning in bijlage B2 is gevoegd. Hieruit blijkt o.a. dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, op grond waarvan de raad wordt voorgesteld het college te adviseren om de omgevingsvergunning te verlenen.

1.3 *Positief advies Gedeputeerde Staten*

Het plan is voor advies voorgelegd aan Gedeputeerde Staten.

Bij brief van 17 september 2026 jl. die als bijlage bij de concept vergunning is opgenomen, geeft GS aan dat zij op basis van de aangeleverde stukken geen aanleiding zien voor het maken van opmerkingen. Op grond hiervan geven zij een positief advies over de aanvraag, zoals deze aan hun is voorgelegd. Indien de raad conform het voorgestelde beslispunt 2 heeft besloten, wordt GS verzocht om instemming te geven.

1.4 *Vroegtijdig en passend geparticipeerd*

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

Voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang is, vroegtijdig en op passende schaal geparticipeerd. Reeds vanaf de tenderfase is informatie gedeeld via bijeenkomsten, websites en overleg met betrokkenen, waaronder gebruikers en omwonenden. Na gunning is de participatie verder uitgewerkt met een participatieplan, gerichte overleggen met stakeholders, interviews en een informatiebijeenkomst. De opbrengsten hiervan zijn inzichtelijk gemaakt en betrokken bij de planvorming, (zie bijlage B2, bijlagenr. 22 t/m 25, 31 en 34). De participatie heeft tijdig, zorgvuldig en in voldoende mate plaatsgevonden.

1.5 Ontwerpbesluit ambtshalve gewijzigd

Ten aanzien van het ontwerpbesluit zijn drie inhoudelijke ambtshalve wijzigingen aan de orde. De eerste heeft betrekking op het aspect stikstof en de actualisatie van de AERIUS Calculator op 6 oktober 2026. AERIUS is een rekentool waarmee de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden wordt bepaald. Deze actualisatie bevat recente inzichten uit metingen en wetenschappelijk onderzoek over de stikstofuitstoot en -neerslag. De actualisatie heeft tot gevolg dat de stikstofonderzoeken die zien op de sloop- en bouwfase en de gebruiksfase moeten worden geactualiseerd. De onderzoeken zullen op korte termijn worden geactualiseerd. De verwachting is dat de toepassing van de actualisatie niet tot andere conclusies gaat leiden en daarmee de conclusie dat het aspect stikstofdepositie niet leidt tot een belemmering stand houdt.

De tweede ambtshalve wijziging heeft betrekking op een voorschrift met betrekking tot het aantal woningen. In het ontwerpbesluit was uitsluitend voorzien in een beperkte neerwaartse afwijking van het aantal woningen in de categorieën 1-3 (jongerenwoningen, zelfstandige studentenwoningen en betaalbare koopwoningen) van maximaal 10% vanwege bouwkundige noodzaak of vanwege constructieve- of brandveiligheidseisen. Dit is gewijzigd, zodat zowel een beperkte verhoging als verlaging van deze aantallen (maximaal 10%) mogelijk is. Daarbij is expliciet vastgelegd dat het totale aantal van 284 woningen niet mag worden overschreden.
De reden voor de aanpassing is dat de aanvrager het plan nader aan het uitwerken is en er parallel aan de BOPA1 (planologisch basisbesluit) wordt gewerkt aan BOPA 2 (nadere uitwerking en detaillering).

De derde ambtshalve wijziging heeft betrekking op de waterveiligheid en mogelijke wateroverlast in relatie tot de parkeergarage. De ontwikkeling is gelegen buiten het rivierbed van de Maas en tussen de dijktrajecten 93-1 en 94-1. Gelet op de ligging en het maaiveldniveau van het plangebied vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de waterveiligheid. Tevens is geen sprake van een directe waterveiligheidsopgave voor de bovengrondse bebouwing.
De entree van de ondergrondse parkeergarage bevindt zich echter op een aanzienlijk lager niveau. Hierdoor bestaat bij hoge waterstanden van de Maas het risico dat water de parkeergarage instroomt. Om dit risico te beperken, is een vergunningvoorschrift opgenomen dat voorziet in een adequate waterkerende voorziening ter plaatse van de toegang tot de parkeergarage. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een coupure of een afsluitbare deur bij de ingang van de parkeergarage. Hiermee wordt voldoende geborgd dat eventuele wateroverlast als gevolg van hoogwater kan worden voorkomen.
Daarnaast wordt het van belang geacht dat bij de verdere uitwerking van eventuele aanpassingen in de buitenruimte aandacht wordt besteed aan klimaatadaptatie en waterveiligheid. De ontwikkelaar en de gemeente zullen hierbij gezamenlijk optrekken en onderzoeken welke aanvullende maatregelen mogelijk en wenselijk zijn om de gevolgen van hoogwater zoveel mogelijk te beperken en de waterrobuustheid van het gebied verder te versterken.

4. Kanttekeningen

1.1 Bij een negatief advies van uw raad kan de vergunning niet worden verleend en de voorgenomen herontwikkeling van het Landbouwbelang niet worden gerealiseerd.

1.2 Tegen de omgevingsvergunning kan beroep worden ingediend bij de rechtbank en vervolgens hoger beroep bij de Raad van State.

5. Financiën

Kostenverhaal en nadeelcompensatie in eerdere overeenkomsten geregeld
Het initiatief betreft een bouwplan waarvoor op grond van artikel 8.13 Omgevingsbesluit kostenverhaal aan de orde is. Na het winnen van de tender heeft de aanvrager een overeenkomst tot aankoop van de gronden met gebouwen gesloten met de Belvédère Wijkontwikkelingsmaatschappij B.V. (WOM).
Het kostenverhaal is verdisconteerd in de koopprijs in voornoemde overeenkomst tot aankoop. Om de uiteindelijke ambtelijke kosten aan de gemeente te vergoeden, heeft de WOM een overeenkomst gesloten met de gemeente.

Ten aanzien van de nadeelcompensatie is een aparte overeenkomst
gesloten tussen de aanvrager en de gemeente. Eventuele nadeelcompensatie is volledig voor risico en rekening van de aanvrager.

6. Vervolg

Nadat uw raad het college heeft geadviseerd om de omgevingsvergunning te verlenen, kan de portefeuillehouder onder mandaat de omgevingsvergunning verlenen. Hiertegen staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State.
De omgevingsvergunning moet uiteindelijk verwerkt worden in het Omgevingsplan van de gemeente Maastricht. De uiterlijke termijn hiervoor is 5 jaar nadat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

7. Communicatie

In het Gemeenteblad wordt bekendgemaakt dat de omgevingsvergunning is verleend.
Reclamanten worden hierover geïnformeerd.

8. Bijlage

Bijlage 1	Raadsvoorstel
Bijlage 2	(Concept) omgevingsvergunning (inclusief bijlagen)
Bijlage 3	Ingediende zienswijzen (geanonimseerd)
Bijlage 4	Zienswijzenrapportage (geanonimiseerd)

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris a.i., De Burgemeester,

G.G.H.M. Haanen W.A.G. Hillenaar

Raadsbesluit

Bijlage 1

DE RAAD DER GEMEENTE MAASTRICHT,

gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders d.d. 13 oktober 2026, Afdeling Ruimte, registratienummer 2026.03176;

gelet op artikel 16.15a onderdeel b van de Omgevingswet;

BESLUIT:

De raad besluit om het college te adviseren om de omgevingsvergunning te verlenen voor de aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor de herontwikkeling van het Landbouwbelang, gelegen aan de Maasboulevard-Biesenwal- Maasmolendijk en Anemonenstraat.

Aldus besloten door de raad der gemeente Maastricht in zijn openbare vergadering van 24 november 2026.

de griffier, de voorzitter,

{{esl:Signer1:Signature:size(200,50)}} {{esl:Signer2:Signature:size(200,50)}}