



## **Samenvatting**

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het TAM<sup>1</sup>-omgevingsplan Hoofdstuk 22b<sup>2</sup> Woningbouw Vroendaal gewijzigd vast te stellen. Het plan maakt het mogelijk om binnen het plangebied in totaal 66 nieuwe woningen te realiseren, verdeeld over twee woongebouwen met gestapelde woningen (64) en twee grondgebonden woningen. Tevens worden twee bestaande bedrijfswoningen – conform het huidige gebruik - omgezet in reguliere woningen. Het ontwerp omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal alsmede de omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen. Er zijn 51 inhoudelijke zienswijzen ingediend. Het college van burgemeester en wethouders stelt voor om de zienswijzen hoofdzakelijk ongegrond te verklaren; een aantal zienswijzen geeft wel aanleiding om het omgevingsplan en omgevingsvergunning op onderdelen gewijzigd vast te stellen. Tevens wordt voorgesteld het plan ambtshalve aan te passen.

### **1. Beslispunten**

1. In te stemmen met het raadsvoorstel “Vaststelling TAM-omgevingsplan ‘hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal’, inclusief bijlagen waaronder de zienswijzennota, en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad.

### **Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 4 mei 2026:**

Conform.

---

<sup>1</sup> Het plan Vroendaal is als ontwerp-plan in procedure gebracht vóór 1 januari 2026 zodat het als zogenoemde TAM-plan (Tijdelijke alternatieve maatregel) kan worden vastgesteld. Het TAM-plan is een wijziging van het Omgevingsplan; het is alleen een tijdelijke, overgangsrechtelijke en technische manier om die wijziging vast te stellen en te publiceren. Deze tijdelijke maatregel is ingevoerd omdat gemeenten bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog niet altijd konden werken met het nieuwe STOP/TPOD-stelsel voor het omgevingsplan.

<sup>2</sup> Het Omgevingsplan Maastricht bevat een hoofdstuk 22; dit zijn voormalige rijksregels. Gemeenten kunnen tot 2032 die regels wijzigen, handhaven of laten vervallen. Gebiedsgerichte (of thematische) wijzigingen van het Omgevingsplan worden thans als hoofdstuk 22a, 22b, 22c etc. toegevoegd aan het Omgevingsplan Maastricht. Per 1 januari 2032 moeten deze hoofdstukken vervallen en verwerkt worden in het definitieve Omgevingsplan Maastricht.



## 2. Aanleiding

In het plangebied, gelegen aan de Rijksweg te Vroendaal, was voorheen een auto(demontage)bedrijf gevestigd. Deze bedrijfsfunctie is in de loop van 2022 beëindigd en het plangebied is thans onbebouwd. Het Omgevingsplan Maastricht maakt wel de komst van een nieuw bedrijf hier mogelijk.



Afbeelding: luchtfoto plangebied (rode omkadering) met indicatieve ligging plandelen A, B, C, en omgeving

De nieuwe eigenaar is voornemens ter plekke nieuwe wooneenheden te realiseren, verdeeld over twee woongebouwen met gestapelde woningen (noordelijk gelegen plandelen A, B, zie afbeelding) en twee grondgebonden woningen (zuidelijk gelegen plandeel C, zie afbeelding). Tevens worden twee bestaande bedrijfswoningen aan de Rijksweg – conform het huidige gebruik - omgezet naar een reguliere woonfunctie.

## 3. Beoogd effect

Momenteel rust op het plangebied, zoals vermeld, een bedrijfsbestemming. De voorgenoemde ontwikkeling, die in totaliteit voorziet in de ontwikkeling van 43 koop-appartementen (plandeel A), 21 sociale huurappartementen (plandeel B), 2 grondgebonden koopwoningen (plandeel C) en de herinrichting van de openbare ruimte, is in strijd met het tijdelijk Omgevingsplan Maastricht, voormalige bestemmingsplannen De Heeg-Eydelgaard-Vroendaal en “Nieuwbouwwoning Rijksweg omgenummerd”.



Om de nieuwe functie “wonen” te realiseren, is dan ook een wijziging van het Omgevingsplan Maastricht noodzakelijk. Teneinde de daadwerkelijke bouw van de nieuwe woningen mogelijk te kunnen maken, is ook een omgevingsvergunning (via gemeentelijke coördinatie) gelijktijdig in procedure gebracht.

Met de bouw van nieuwe woningen wordt het volkshuisvestelijk belang van de gemeente gediend. De ontwikkeling is tevens in lijn met de op 10 februari 2026 door de raad vastgestelde Omgevingsvisie. In deze visie kiest de raad bewust voor wijken met een mix van verschillende doelgroepen, terwijl in de wijk Vroendaal het aandeel sociale huur momenteel sterk ondervertegenwoordigd is.

#### **4. Argumenten**

##### *1.1 Ingediende zienswijzen*

Het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan Woningbouw Vroendaal en de ontwerp omgevingsvergunning voor woningbouw in Vroendaal hebben van 5 december 2025 tot en met 15 januari 2026 ter inzage gelegen. Hierop zijn zowel “reguliere” als “pro forma” zienswijzen binnengekomen. In totaal zijn 56 zienswijzen ingekomen, waarvan 5 uitsluitend “pro forma” (= zonder aanvankelijke inhoudelijke motivering). Eén reactie is buiten de termijn binnen gekomen en daarmee niet-ontvankelijk aangezien er ook geen sprake was van een zogenoemde “verschoonbare” termijnoverschrijding.

Naar aanleiding van de “pro forma” zienswijzen is er een (ruimhartige) aanvullende termijn gesteld om de “pro forma” zienswijze te kunnen aanvullen tot en met 12 februari 2026. Daarvan is door het merendeel van de reclamanten (waaronder ook de Werkgroep Vroendaal) gebruik gemaakt. Het aantal inhoudelijke zienswijzen komt daarmee op 51. Daarbij moet worden opgemerkt dat de zienswijzen zich zowel richten op de TAM-IMRO wijziging omgevingsplan Woningbouw Vroendaal als op de omgevingsvergunning voor woningbouw.

Voor het gelijktijdig in procedure brengen van beide besluiten heeft de raad op 25 maart 2025 een coördinatiebesluit genomen. Dit besluit laat bestaande bevoegdheden onaangetast. Dit betekent dat de raad bevoegd is te beslissen over de (gewijzigde) vaststelling van de TAM-IMRO wijziging omgevingsplan Woningbouw Vroendaal, daarbij met inachtneming van de zienswijzennota. Het College is bevoegd te beslissen over de definitieve Omgevingsvergunning, met inachtneming van de zienswijzennota voor zover het de omgevingsvergunning betreft<sup>3</sup>.

---

<sup>3</sup> In Mandaat wordt hierover besloten door de Vergunningverlener.



De zienswijzen laten zien dat er bezwaren zijn tegen het plan; er komen dan ook veel thema's aan bod. De thema's worden hieronder kort behandeld; voor een uitgebreide reactie wordt verwezen naar de zienswijzen nota. Uit deze beoordeling blijkt samenvattend dat het plan past in de omgeving, dat daarmee het volkshuisvestelijk belang wordt gediend, dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), en dat wordt voldaan aan eisen op grond van wet- en regelgeving. Hoewel er begrip is voor de inbreng van omwonenden, is het college op basis van onderstaande argumentatie van mening dat het plan positief is voor de stad.

### 1.2 Stedenbouw & bouwmassa

Meerdere omwonenden vinden dat de beoogde nieuwbouw qua massa, typologie, beeld en hoogte niet aansluit bij de bestaande bebouwing en bebouwingsstructuur. Men spreekt in dit verband over een "schaalbreuk". De gemeentelijke reactie hierop is dat de hoogte van de nieuwe bebouwing past bij de omringende bebouwing, die deels al in drie bouwlagen (tot zelfs 6 bouwlagen in de nabije omgeving) aanwezig is. De te realiseren bebouwing is verder qua stijl vergelijkbaar met de omgeving. Voorts is deze qua opzet in het gebied ruim te noemen, waarbij nieuw groen in het gebied wordt gerealiseerd.



*Afbeeldingen: rechts toekomstige situatie ter plaatse van Ravenbosch, links Bunderbosch*

De bebouwingsstructuur en vormgeving van het stedenbouwkundig plan sluiten aan bij de bestaande bebouwing met een geleiding in de bouwblokken door "insnijdingen" in de bovenste bouwlaag (zie ook de afbeeldingen hierboven). De wijk Vroendaal kent in de huidige situatie reeds een mix aan bebouwingstypen, woningtypologieën en bouwhoogtes.

### 1.3 Bouwintensiteit

Bewoners vinden de versterking te groot en de dichtheid te hoog. In de gemeentelijke reactie wordt er op gewezen dat de planregels in combinatie met de verbeelding de maximale bouwmassa strak afbakenen, waarbij de parkeerkelder daarbij niet als bouwlaag geldt. Daarmee is in deze situatie geen sprake van een ongebruikelijk hoge dichtheid.



#### 1.4 *Privacy & bezonning*

Omwonenden vrezen voor inkijk en verlies van zonlicht. Na zorgvuldige beoordeling achten wij de afstanden tussen de beoogde nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Bunderbosch en Ravensbosch, die varieert van 23 m tot 26 m, ruim voor stedelijk gebied. Bovendien blijkt uit de jurisprudentie dat er geen recht op vrij uitzicht bestaat. Slechts bij een enkele reclamant (gelegen aan de Rijksweg) is sprake van een kortere afstand (circa 10 meter); om de bewoner/reclamant tegemoet te komen, is het bouwvlak van bouwdeel B verkleind in oostelijke richting.

Ter tegemoetkoming aan een van de zienswijzen wordt tevens een zonnestudie toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting. Met deze studie wordt een analyse gegeven van de positie, beweging, invloed en schaduwwerking van de gebouwen. Uitsluitend gedurende de wintermaanden is er in de ochtend beperkte schaduwwerking op belendende percelen. Dit wordt niet onaanvaardbaar geacht.

#### 1.5 *Verkeersaspecten & parkeren*

Bewoners vrezen een forse toename van verkeer in hun woonstraten. Uit de onderzoeken blijkt dat de toename relatief beperkt is, dat een deel van het plangebied op verzoek van omwonenden via de Rijksweg wordt ontsloten en dat de straten dit extra verkeer kunnen opvangen volgens de gangbare verkeerskundige uitgangspunten.

Ten aanzien van de wens van omwonenden voor een volledige verkeersafwikkeling van het plangebied via de Rijksweg, merken wij op dat een directe ontsluiting van de gehele ontwikkeling op de Rijksweg niet strookt met de uitgangspunten van een veilige verkeersinrichting (Duurzaam Veilig Wegverkeer).

#### 1.6 *Groen, bomen & ecologie*

De omwonenden uiten hun zorgen over kap van bomen, hittestress en waterberging. Wij merken op dat er weliswaar sprake is van kap maar ook van een herplantplicht. Deze is nu opgenomen in de omgevingsvergunning (onderdeel “kappen”); als extra borging stellen we de raad voor dit aanvullend vast te leggen via een voorwaardelijke verplichting in de planregels. Het plan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld. Ten opzichte van de vigerende bedrijfsbestemming is er duidelijk sprake van een verbetering qua hittestress. Het plan voorziet voorts in een aantal maatregelen tegen hittestress zoals de aanleg van groene daken, half-verharde parkeerplaatsen, groenaanplant en het gebruik van warmtepompen. De zorgen zijn onzes inziens dan ook niet terecht.

Anders dan de omwonenden achten wij de stikstofberekeningen deugdelijk.



### 1.7 *Bodem & milieu*

Bewoners merken op dat sprake is van een voormalige autosloperij. Zonder concrete sanering bestaat het risico op verspreiding van vervuiling tijdens graafwerkzaamheden.

In verband met de uitvoering van de sanering is reeds een voorschrift in de vergunning opgenomen, namelijk dat het college achteraf geïnformeerd moet worden over de getroffen maatregelen.

In de gemeentelijke reactie wordt erop gewezen dat het plangebied voor wat betreft de bodemkwaliteit voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden geschikt gemaakt zal zijn voor de beoogde functie wonen. Dit wordt bereikt door het uitvoeren van een bodemsanering conform het plan van aanpak in hoofdstuk 6.4 in de rapportage van Geonius. Om tegemoet te komen aan de zorgen van omwonenden wordt er aanvullend een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels om de bodemsanering verder te borgen. Het plan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

### 1.8 *Procedure & participatie*

In de zienswijzen wordt kritiek geuit op het onvolledig zijn van ter inzage gelegde documenten. Uit de zienswijzen nota blijkt dat alle relevante en ter zake doende stukken ter inzage lagen (dit betreft de wijziging omgevingsplan met 15 bijlagen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met 102 bijlagen).

Men spreekt verder van schijnparticipatie en vooringenomenheid. Hierover wordt opgemerkt dat:

- er voorafgaand aan de zienswijzenfase op diverse momenten participatie met de buurt heeft plaatsgevonden;
- er 3 participatie-avonden zijn geweest, waarvan de laatste in februari 2025;
- tijdens de zienswijzentermijn op 16 december 2025 nog een informatieavond heeft plaatsgevonden;
- er tevens overleggen met de Werkgroep hebben plaats gevonden;
- genoemde overleggen tot diverse aanpassingen van het plan hebben geleid;
- op 12 mei 2026 via een Stadsronde nog de mogelijkheid is te spreken met de raad.

Er is een zeer uitgebreid participatieverslag van alle momenten, insprekers, en alle aanpassingen van het plan als bijlage bij de plantoelichting opgenomen (zie ook de zienswijzennota). Participatie betekent overigens niet dat bewoners volledig hun eigen plannen gelegitimeerd krijgen.



### 1.9 *Alternatief plan*

Bewoners vinden dat hun alternatieven niet serieus zijn onderzocht. De gemeente heeft het alternatief plan opgevraagd, bestudeerd en vastgesteld wat hieraan de pro's en contra's zijn. Uiteindelijk kleven aan dit plan per saldo meer nadelen dan aan het plan van de ontwikkelaar. Verwezen wordt naar de overwegingen hieromtrent in de zienswijzen-nota.

### 1.10 *Wijziging van het plan*

Wij stellen de raad voor op onderdelen het plan gewijzigd vast te stellen:

- Om aan de ingediende zienswijzen tegemoet te komen, worden 3 voorwaardelijke verplichtingen opgenomen in de planregels. Deze geven in de eerste plaats verdere garanties met betrekking tot de compensatie van te kappen bomen (waarvoor ook reeds een voorschrift bij de omgevingsvergunning onderdeel "kappen" was opgenomen). In de tweede plaats geven deze garanties dat de bodemsanering volgens plan van aanpak daadwerkelijk gaat plaatsvinden. Ook ten aanzien van de waterberging wordt een (derde) voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.
- Daarnaast wordt ter tegemoetkoming aan de zienswijze van een reclamant, woonachtig aan de Rijksweg, het bouwvlak van plandeel B aangepast waardoor er sprake zal zijn van een grotere aan te houden afstand tussen bestaande bouw en het bouwblok zoals op de verbeelding is aangeduid. Tevens zijn in dit verband bijbehorende planregels en aanduidingen aangepast.
- Ook wordt ter tegemoetkoming aan een zienswijze een zonnestudie toegevoegd aan de plantoelichting als extra bijlage.
- Eveneens bedoeld om tegemoet te komen aan een zienswijze vindt er een aanpassing van de definitie van het begrip "wonen" in de planregels plaats, in die zin dat duidelijk is dat het de huisvesting van een huishouden betreft.
- Er is een aantal ondergeschikte wijzigingen van de plantoelichting (zoals hoofdstuk 4.8 waar abusievelijk wordt gesproken over "infiltratie", verwijzing naar de meest recente versie van de Omgevingsvisie, e.a.).
- Er is een gewijzigde versie van de notitie Verkeersaspecten woningbouwontwikkeling Vroendaal Geonius toegevoegd, datum 9 april 2026, kenmerk CA230025.067.M01.v1.7. Zie hierover tevens de zw-nota (H 2 thema verkeer, onder 2.1 verkeerstoename).

Tenslotte worden ambtshalve nog de volgende aanpassingen gedaan:



- een abusievelijke verschrijving in het ontwerpplan aangepast (in de pre-ambule bij artikel 1 staat ten onrechte Hoofdstuk 22a genoemd; dit moet zijn Hoofdstuk 22b);
- de balkons bij bouwblok A worden middels een bouwaanduiding op de verbeelding en via de planregels opgenomen;
- in artikel 11 (algemene bouwregels) is een extra artikel-lid toegevoegd waarmee is geregeld dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' tot een diepte van maximaal 3,50 beneden maaiveld en tot maximaal 2 meter bovengronds mag worden gebouwd ten behoeve van een ondergrondse parkeergarage. Dit was eerder geregeld in de doeleindenomschrijving van de functie 'Wonen', maar is nu tevens als bouwregel opgenomen.

## **5. Kanttekeningen of risico's**

### *1.1 Mogelijk beroep*

Er kan beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingediend tegen de gecombineerde besluiten na vaststelling door de raad. Het is aan de Raad van State daarover vervolgens een uitspraak te doen.

## **6. Financiële gevolgen**

### *Kostenverhaal*

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een wijziging Omgevingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente. Het herontwikkelingsplan betreft een bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels kostenverhaalregels in het Omgevingsplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan is reeds een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan op grond waarvan de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente en deze bijdrage is inmiddels betaald.

### *Grondoverdracht*

In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 verkoop. Ontwikkelaar kan redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt worden omdat hij eigenaar is van de naastgelegen gronden en de gronden niet zelfstandig ontwikkeld kunnen worden.



Na realisatie van het bouwplan en herinrichting van de openbare ruimte worden gronden geleverd aan de gemeente. Bij deze grond-overdracht is de door de gemeente vastgestelde procedure in het kader van Didam-arrest gevolgd.

#### *(her)inrichting openbare ruimte*

Het plan voorziet in de herinrichting van de openbare ruimte. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande het opdrachtgeverschap. De gemeente is opdrachtgever ten aanzien van de aanpassingen aan de Rijksweg. De ontwikkelaar dient aan de gemeente de totale daadwerkelijke kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte (waaronder mede begrepen alle gemeentelijke apparaatskosten) te vergoeden binnen twee weken na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan en de mee gecoördineerde omgevingsvergunningen.

### **7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie**

Het vastgestelde TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal' wordt bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het besluit van de raad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De raad van Maastricht heeft voorts op 25 maart 2025 besloten om op grond van Afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht de coördinatieregeling toe te passen voor dit project. Mede gelet op artikel 16.8 Omgevingswet kan daarom een besluit omgevingsvergunning in dit geval gecoördineerd worden met het TAM IMRO wijzigingsbesluit omgevingsplan. Dit besluit omgevingsvergunning ziet op de volgende activiteiten

- Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
- Kappen van houtopstand
- Het aanleggen of veranderen van een uitrit
- Technische bouwactiviteit
- Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren

Dit betekent dat een beroep zich kan richten op één of meerdere genoemde besluiten.

### **8. Communicatie**

Dit collegebesluit wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst. Het (gewijzigd) vastgestelde TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal' en het besluit omgevingsvergunning worden gepubliceerd in het Omgevingsloket/Gemeentebled en ligt vervolgens 6 weken ter inzage bij het Gemeente Loket. Vervolgens bestaat er de mogelijkheid in beroep te gaan bij de Afdeling



bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om in beroep te worden ontvangen moeten niet-belanghebbenden wel vooraf een zienswijze hebben ingediend. Dit geldt niet als men zich als niet-belanghebbende richt tegen de gewijzigde vaststelling door de raad.