

NOTA VAN ANTWOORD

Op de ingediende zienswijzen ten aanzien van de ontwerp TAM IMRO wijziging Omgevingsplan woningbouw Vroendaal & de ontwerp omgevingsvergunning

Overzicht reclamanten:

<i>Reclamant</i>	<i>Adres</i>	<i>Gericht tegen TAM plan of omgevingsvergunning</i>	<i>Pro forma of pro forma en zienswijze</i>
1.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
2.		Tegen beide besluiten	Pro forma en Zienswijze
3.		Tegen beide besluiten	Pro forma en Zienswijze
4.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze en aanvulling
5.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
6.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
7.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
8.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze en aanvulling
9.		Pro forma	Pro forma
10.		Pro forma	Pro forma
11.		Pro forma	Pro forma + zienswijze.
12.		Pro forma	Pro forma
13.		Zienswijze tegen plan	Pro forma + zienswijze
14.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze en aanvulling
15.		Tegen beide besluiten.	Pro forma + zienswijze
16.		Zienswijze tegen plan	Pro forma + zienswijze
17.		Tegen beide besluiten	Pro forma + zienswijze
18.		Zienswijze omgevingsvergunning	Zienswijze
19.		Tegen beide besluiten	Pro forma + zienswijze
20.		Zienswijze tegen plan	zienswijze
21.		Zienswijze tegen plan	zienswijze
22.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze + aanvullende zienswijze
23.		Zienswijze tegen plan	Pro forma + zienswijze
24.		Tegen beide besluiten	Pro forma + zienswijze
25.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze

26.		zienswijze tegen ontwerp omgevingsvergunning	Zienswijze
27.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
28.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
29.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
30.		Pro forma	Pro forma
31.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
32.		Pro forma	Pro forma
33.		Tegen beide besluiten	Pro forma + zienswijze
34.		Zienswijze tegen plan En Omgevingsvisie.	Pro forma + zienswijze
35.		Tegen beide besluiten	Pro forma + zienswijze
36.		Zienswijze tegen plan	Pro forma + zienswijze
37.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
38.		Tegen beide besluiten	Pro forma + zienswijze
39.		Zienswijze tegen plan En Omgevingsvisie.	Zienswijze
40.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
41.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
42.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
43.		Zienswijze tegen plan	Zienswijze
44.		Tegen beide besluiten	Zienswijze en nadere motivering dd 10-2-26
45.		Tegen beide besluiten	Pro forma + zienswijze
46.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
47.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
48.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
49.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
50.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
51.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
52.		Tegen beide besluiten	Pro forma + zienswijze
53.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
54.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
55.		Tegen beide besluiten	Zienswijze
56.			Zienswijze

Procedure

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). In de tabel hierboven is te zien tegen welk van de 2 eerder genoemde besluiten de zienswijzen zijn gericht. Eén zienswijze is ingediend buiten de wettelijke termijn zonder aanvulling en zonder versoebare reden voor termijnoverschrijding. Deze zienswijze is daarmee niet-ontvankelijk.

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 die reclamanten gebruik gemaakt. Echter reclamanten onder 9, 10, 12, 30 en 32 hebben verzuimd daarvan gebruik te maken. Daarvan blijft dan ook een inhoudelijke behandeling achterwege. Het aantal inhoudelijke zienswijzen komt daarmee op 51 stuks.

Enkele reclamanten hebben zich ook gericht tegen de Omgevingsvisie 2040. Daarover merken wij op dat de termijn voor het indienen van zienswijzen op de ontwerp-Omgevingsvisie reeds is verlopen. Deze liep namelijk van 7 juli tot en met 29 augustus 2025. Op 10 februari 2026 is overigens de Omgevingsvisie Maastricht 2040 vastgesteld.

De zienswijzen hebben betrekking op diverse thema's. Deze zullen hieronder aan bod komen. Daarbij zij opgemerkt dat de zienswijzen zo goed als mogelijk zijn samengevat. Dit is in overeenstemming met de jurisprudentie. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2021:1673, rechtsoverweging 5.1 : "*Artikel 3:46 van de Awb verzet zich er niet tegen dat de raad inspraakreacties samengevat weergeeft*". Gelet op de veelheid en omvang van de reacties valt niet geheel uit te sluiten dat niet op elk argument van reclamanten is ingegaan. Ook dat is in lijn met de jurisprudentie: "*Voor een voldoende motivering is het niet nodig dat op elk argument afzonderlijk wordt ingegaan*".

Eén van de reclamanten betreft overigens de Werkgroep Vroendaal, waartoe een vijftal omwonenden resp. reclamanten behoren, die ook ieder voor zich een afzonderlijke zienswijze hebben ingediend.

Indien de zienswijzen leiden tot aanpassing van een van de ontwerpbesluiten, wordt dat bij thematische behandeling van de zienswijze vermeld. Indien dat niet het geval is, dan worden de zienswijzen als ongegrond beschouwd.

Onderbouwing algemeen

Wat betreft de onderbouwing van het plan en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) wordt korthedshalve verwezen naar de plantoelichting, de omgevingsvergunning en alle bij het plan en vergunning behorende bijlagen. Daarin is de onderbouwing van het plan opgenomen, inclusief alle daarbij behorende rapporten, en aangegeven dat het plan voldoet aan eisen van wet- en regelgeving, beleid en dat er sprake is van een in de omgeving passend plan. Wat betreft de ingediende zienswijzen wordt aanvullend het volgende overwogen, waarbij gekozen is voor een thematische insteek.

Inhoud zienswijzen per thema

1 STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN

1.1 Aansluiting nieuwe bebouwing op bestaande bebouwing.

Reclamanten genoemd onder 3 en 4 zijn van mening dat het bouwplan bewust de toegestane bouwhoogte overschrijdt en niet past binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45, 52 en 56 vinden dat twee massieve gestapelde bouwblokken die in massa, typologie, beeld en hoogte van 10,831 meter op geen enkele wijze aansluiten bij de bestaande bebouwing en bebouwingsstructuur van hoofdzakelijk grondgebonden koopwoningen in een ruime en groen opgezette wijk (schaalbreuk). Reclamant genoemd onder 34 stelt dat hoogtes van 11,85 meter toegeschreven worden aan een maximale 3 bouwlagen hoogte. Dit is zijns inziens technisch incorrect. De hoogte van 11,85 meter is hoger dan de standaard 3-bouwlagen architectuur.

Reclamant onder 35 mist een gemeentelijke totaalvisie voor het driehoekig gebied tussen drie zijden: te weten Rijksweg en de straat Bunderbosch met als derde zijde een deel van Ravensbosch, waarvan de zuidelijke straatzijde nu gekenmerkt wordt door een gemeentelijk milieuperron.

Reclamant onder 56 geeft aan dat zich op dit moment direct achter zijn perceel (verder naar het oosten) patiowoningen van slechts één bouwlaag met platte daken bevinden. Het voorgestelde appartementencomplex introduceert een hoogstedelijke massa die totaal niet aansluit bij deze bestaande morfologie. Een gebouw van deze hoogte fungeert als een visuele barrière tussen de lintbebouwing van de Rijksweg en de laagbouw van de patiowoningen. Dit is in strijd met de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening, waarbij een zorgvuldige overgang naar bestaande laagbouw vereist is.

Reactie gemeente:

Het plan maakt 2 blokken gestapelde woningen van 11,5 meter bouwhoogte mogelijk en 2 grondgebonden woningen van maximaal 7 meter bouwhoogte. Bij die 2 blokken gestapelde woningen gaat het dan in feite om 3 bouwlagen. Dat is hetgeen ook nu in juridisch-planologisch opzicht al is toegestaan voor de woningen aan de Ravensbosch en ook aan de Savelsbosch. Enkel voor de woningen aan de Bunderbosch zijn slechts 2 bouwlagen toegestaan.

Vroendaal bevat als wijk een mix aan grondgebonden en gestapelde woningbouw in 2, 3, 5 en 6 bouwlagen. Het plan past hier qua bouwhoogte prima tussen.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn impressies gegeven van de inpassing van het bouwplan in de omgeving (het toekomstige beeld). Ook hieruit blijkt ons inziens dat de hoogte van de nieuwe bebouwing past bij de omringende bebouwing, die deels al in drie bouwlagen (tot 6 bouwlagen in de nabije omgeving) aanwezig is. De te realiseren bebouwing is verder qua stijl vergelijkbaar in de omgeving en de opzet in het gebied is ruim te noemen, waarbij nieuw groen wordt gerealiseerd.



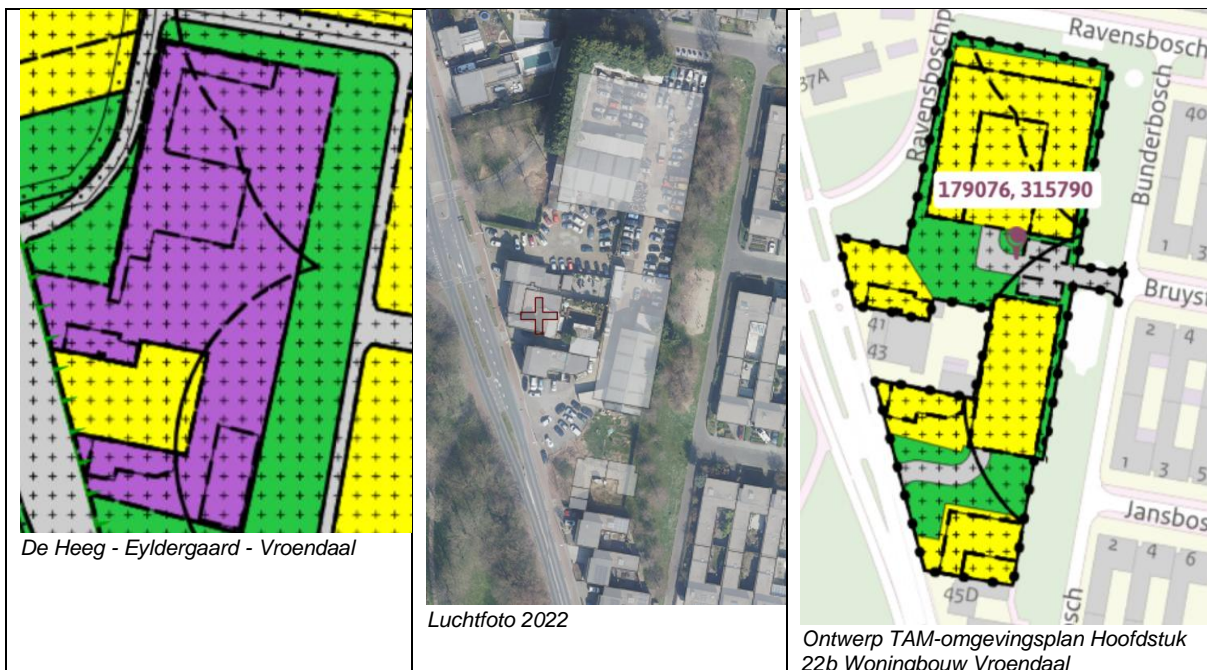
Afbeeldingen: boven Ravensbosch en beoogde nieuwbouw, onder Bunderbosch en beoogde nieuwbouw

De bebouwingsstructuur en vormgeving van het stedenbouwkundig plan sluiten aan bij de bestaande bebouwing met een geleding in de bouwblokken door "insnijdingen" in de bovenste bouwlaag. Niet alleen plandeel A en B worden sterk samenhangend met elkaar ontworpen, ook plandeel C wordt een logisch onderdeel van de plandelen A en B en de omgeving.

Het nu te ontwikkelen terrein maakte eerder geen deel uit van het woningbouwplan Vroendaal omdat er toentertijd nog een bedrijfsbestemming op rustte die niet in de besluitvorming kon worden meegenomen. Dat maakt niet dat het nieuwe woningbouwplan niet aansluit bij de reeds bestaande bebouwing in de wijk.

De percelen van reclamanten aan de Rijksweg werden in het oude juridisch planologisch regime nog omsloten door een bedrijfsbestemming van de autosloperij (auto demontage bedrijf) met bedrijfswoningen. Binnen deze bedrijfsbestemming kon ook reeds bebouwing worden opgericht. Ter plaatse was aan de achterzijde een bouwvlak opgenomen met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, waarbinnen een bedrijfsloods was opgericht. In het kader van de voorbereidingen van de realisatie van het bouwplan is de aanwezig bebouwing al gesloopt.

Het veranderen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming komt het woon- en leefklimaat ter plaatse ten goede.



De Heeg - Eyldegaard - Vroendaal

Luchtfoto 2022

Ontwerp TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal

Het nieuwe bouwvlak maakt achter het perceel van reclamant onder nummer 56 hogere bebouwing mogelijk tot maximaal 11,5 meter. De parkeergarage zal (grotendeels) ondergronds weliswaar tot de perceelsgrens worden gebouwd, echter het woongebouw zelf zal ca 10 meter terug gelegen zijn vanaf de perceelsgrens. (zie het linker zijaanzicht hieronder).

Het dak van de parkeergarage zal bestaan uit een staalconstructie met klimplanten. Aan de westzijde van het gebouw zijn de galerijen gesitueerd.



Het planologische regime zal hierop worden aangepast in die zin dat het bouwblok onderdeel B zal worden verkleind zodat geborgd is dat de bouwhoogte van 11,5 meter ca 10 meter is terug gelegen van de perceelsgrens van de woning(en) aan de Rijksweg.

Uit jurisprudentie blijkt overigens dat enige aantasting van privacy in een stedelijke omgeving acceptabel is mits deze niet onaanvaardbaar is (zie ECLI:NL:RVS:2025:653, rechtsoverweging 9.1). Zie de overwegingen onder 1.6

Er zullen in overleg met de omwonenden (aan de Rijksweg) erfafscheidingen op de perceelsgrens worden geplaatst. De bewoners van Rijksweg 43 hebben verder, anticiperend op het plan en naar aanleiding van de diverse gesprekken tijdens de participatie- en infobijeenkomsten, reeds een tuinhuis op de oostgrens van hun perceelgrens gerealiseerd (met de opening op het westen gericht). Mogelijk aantasting van privacy is hierdoor niet onevenredig of onaanvaardbaar te noemen, hierbij verwijzend naar de eerder genoemde jurisprudentie.

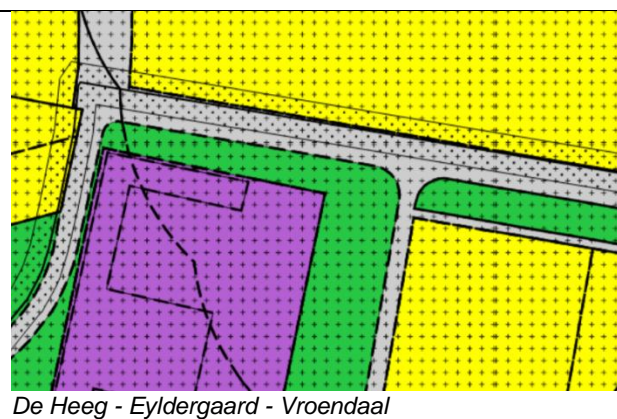
Er is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de effecten van het bouwplan op de omgeving. Deze is bij de bijlagen gevoegd van het TAM-plan en de omgevingsvergunning. Het plan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld. Uitsluitend gedurende de wintermaanden is er in de ochtend beperkte schaduwwerking op het perceel en de opstallen 'Rijksweg 43'. Dit wordt niet onaanvaardbaar geacht.

1.2 De keuze voor voortuinen

Reclamant genoemd onder 2 betwist de keuze voor voortuinen. Dit specifieke planonderdeel is naar diens mening uitsluitend voortgekomen uit een eenzijdig initiatief van de wethouder, zonder dat hier een vraag vanuit omwonenden of toekomstige gebruikers aan ten grondslag lag. De keuze voor voortuinen vormt een aanzienlijk risico op ruimtelijke degradatie. De privatisering van voortuinen leidt ook tot een verlies aan controle op dit waterbeheer, aangezien ongecontroleerde verharding door bewoners de noodzakelijke 'sponswerking' van de bodem in deze kwetsbare zone direct belemmert, aldus reclamant genoemd onder 2.

Reactie gemeente:

In juridisch planologisch opzicht is het zo dat de gronden ten noorden van bouwblok/ bouwvlak A een bestemming Wonen hebben (zonder bouwvlak). Op grond van de planregels zijn hieronder meer "tuinen, erven en verhardingen" toegestaan. Aansluitend richting de weg Ravensbosch zijn gronden nog tot Groen bestemd. In zowel de gronden met de bestemming Wonen als Groen is er geen juridisch-planologische verplichting de gronden daadwerkelijk te verharderen.



In de nieuwe situatie is het bouwvlak verder terug van de woningen aan de Ravensbosch geprojecteerd (circa 26 meter van de voorgevel van de woningen Ravensbosch 11-15). In het oude voorheen geldende planologische regime was het bouwvlak (binnen het parse vlak) meer naar het noorden (circa 19 meter van de voorgevel van de woningen Ravensbosch 11-15) gelegen. Daar waar voorheen deels bedrijfsbebouwing was gesitueerd, worden nu de bedoelde voortuinen gesitueerd. (wel de functie wonen, echter zonder bouwvlak)

De meeste woningen in Vroendaal zijn voorzien van voor- en achtertuinen en in sommige gevallen collectief groen. Ook in de straat (Ravenbosch), waar in het plan voortuinen zijn gepland, hebben de bestaande woningen voortuinen. Het plan sluit daarmee aan op de omgeving en het straatbeeld. De voortuinen vergroten de interactie tussen de nieuw te realiseren appartementen en de omgeving. Dit komt ten goede aan de sociale controle en veiligheid in het gebied. Het plan past hier dus prima in de omgeving.

Waarom voortuinen zouden leiden tot 'verlies aan controle op waterbeheer' is niet duidelijk aangezien in het plan de verplichte afkoppeling van hemelwaterafvoer en infiltratie in de bodem is mee genomen

1.3 Bouwintensiteit

Het ontwerp past stedenbouwkundig niet in de wijk en vormt een dissonant element. Daarnaast zorgt de bouwmassa voor ruimtelijke insluiting. Voor bewoners aan de omringende straten leidt het plan tot ernstige ruimtelijke insluiting door een abrupte schaalsprong, wat het woongenot en de privacy onevenredig aantast, aldus stellen reclamanten genoemd onder 1, 3 t/m 8, 15, 16, 18, 22, 25, 26, 28, 31, 40, 42, 50, 54. Reclamanten genoemd onder 5, 37, 39 vinden de bouwintensiteit van het plangebied erg hoog. Minder huizen doet volgens reclamanten meer recht aan de wijk; reclamant stelt maximaal 15 grondgebonden woningen voor (zie ook onder paragraaf 8 "Alternatievenafweging").

Reclamanten genoemd onder 1, 2, 3, 4, 8, 11, 14, 15, 16, 24, 28, 35, 36, 47, 48, 52 en de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45, zijn van mening dat de massaliteit verhuld wordt door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke versterking is circa 50% groter dan aangegeven. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke versterking 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de half verdiepte parkeerkelder niet wordt meegerekend. Hierdoor wordt de fysieke impact van het gebouw structureel onderschat. Een footprint van deze omvang veroorzaakt een ernstige schaalbreuk in de fijnmazige stadsrandwijk Vroendaal en staat haaks op de menselijke maat. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen percelen en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen.

Volgens reclamant genoemd onder 35 ontstaat er bij uitvoering van de geplande massale bouw binnen de wijk Vroendaal een wanverhouding qua dichtheid van bebouwing tussen aaneengesloten percelen (met verschillen als 3,26 are per wooneenheid buiten het plangebied tot 0,61 tot 0,82 are per wooneenheid binnen het plangebied). De geplande massa van woningen dwingt de ontwikkelaar tot de inclusie van ondergrondse parkeergarages en tot de inrichting van fietsenstallingen dichtbij de ingangen naar de voordeuren, aldus reclamant genoemd onder 35.

Reactie gemeente:

In de ontwerp omgevingsvergunning en in de plantoelichting wordt niet gerefereerd aan de term "footprint". Verder is het juridisch bepalend deel van de TAM IMRO wijziging Omgevingsplan (= planregels en verbeelding) transparant hierin. Het bouwvlak is immers nauwkeurig vastgelegd op de verbeelding en de planregels schrijven in combinatie met de verbeelding een maximale bouwhoogte voor. Deze combinatie bepaalt de maximale bouwmassa.

Ter plaatse van plandeel A (en B) geldt op de verbeelding de aanduiding 'parkeergarage (pg)', waardoor aldaar ook ondergronds parkeren is toegestaan.

Er is geen sprake van een schaalsprong in de hoogte: de bebouwing is 3 lagen met een plint van 1,5 meter. Zowel het aantal lagen als de plinten komen in Vroendaal voor en zijn in het bestemmingsplan geregeld. Een plint tot 1,5 m wordt niet meegerekend in het aantal bouwlagen. De parkeergarage geldt dus als een ondergrondse voorziening.

In artikel 1.22 van het plan is bij definitie van bouwlaag opgenomen dat een onderbouw niet als bouwlaag geldt. Verder is tevens de maximale bouwhoogte bepaald aanvullend op het aantal bouwlagen.

Het oppervlak van de parkeergarage onder blok A bedraagt 2.230 m²; de woningbouw in drie bouwlagen daarboven bedraagt slechts 1.474 m². Het verschil in oppervlakte betreft de binnentuin.

1.4 Karakter nieuwbouw

Volgens reclamanten genoemd onder 1, 3, 4, 8, 16, 17, 19, 24, 28, 36, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 54 passen de geplande bouwblokken niet bij het dorpse karakter van Vroendaal. De wijk bestaat overwegend uit grondgebonden woningen met een fijnmazige, dorpse structuur, terwijl het plan voorziet in twee massieve, gestapelde bouwblokken van drie lagen op een half verdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk, aldus reclamanten genoemd onder 24. De massieve vormgeving detoneert met de bestaande bebouwing en voldoet niet aan redelijke welstandseisen.

Reactie gemeente:

Het plan maakt 2 blokken gestapelde woningen van bij recht 11,5 m bouwhoogte mogelijk en 2 grondgebonden woningen van bij recht maximaal 7 m bouwhoogte. Bij die 2 blokken gestapelde woningen gaat het om 3 bouwlagen. Dat is hetgeen ook nu in juridisch-planologisch opzicht is toegestaan voor de woningen aan de Ravensbosch en ook aan de Savelsbosch. Voor de woningen aan de Bunderbosch zijn slechts 2 bouwlagen toegestaan.

In de wijk is ook reeds beduidend hogere bebouwing aanwezig, bijvoorbeeld een gebouw aan de Bovenste Bosch (6 bouwlagen toegestaan). Een tweetal vergelijkbare bebouwingsaccenten van circa 6 bouwlagen bevindt zich aan de zuidzijde van de Savelsbosch. Deze hogere accenten zijn met rode pijl indicatief aangegeven op bovenstaande afbeelding.

In de plantoelichting (blz. 4) wordt in dit verband onderscheid gemaakt tussen plandelen A, B en C. Op onderstaande afbeelding is dit illustratief weergegeven.



Afbeelding: indicatieve invulling plangebied met 2 blokken (A, B, blauwe pijlen) en 2 grondgebonden woningen (plandeel C) en bestaande hoogteaccenten (rode pijlen). Bron: Bureau Verbeek

De wijk Vroendaal heeft in vrijwel geen enkel opzicht een dorps karakter. Het is een moderne stadsuitbreidingswijk met een mix aan bebouwingstypen, woning typologieën en bouwhoogtes. De kwaliteit en beeldkarakteristiek komt voort uit het feit dat het is gerealiseerd met gebruikmaking van een Beeldkwaliteitsplan. Daarbij is gestuurd op materialisering, kleurstelling en plasticiteit. Het plan sluit hierbij aan.

Het plan is voorgelegd aan de gemeentelijke Welstandscommissie en deze is van mening dat het voorstel voor het realiseren van nieuwbouw van appartementen en woningen aan redelijke eisen van welstand voldoet (zie ook de ontwerp omgevingsvergunning blz. 5 en 6). Wij delen daarom niet de mening dat met het plan niet is voldaan aan redelijke welstandseisen.

1.5. Strijd met stedenbouwkundige uitgangspunten Omgevingsvisie

Reclamanten genoemd onder 1, 2, 3, 4, 8,14, 15, 16, 24, 28, 36, 47, 48, 52 zijn van mening dat voor dit gebied volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,25 m respectievelijk 11,63 m bereikt, een overschrijding van meer dan 16%.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 19, 45 spreekt eveneens over een strijdigheid met de Omgevingsvisie Maastricht, omdat voor de betreffende locatie met het profiel “stadsrand” een maximale goothoogte voor nieuwbouw geldt van 10 meter, waarbij volgens artikel 3.2 van de planregels de hoogte moet worden gemeten vanaf peil (artikel 1.62: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang of in andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld) tot de bovenkant goot of druiplijn.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 zijn voorts van mening dat het plan juist strijdig is met alle specifieke (en algemene) principes van het gebiedsprofiel “stadsrand met dorpskern” in de Omgevingsvisie.

Reactie gemeente:

Reclamant doelt hierbij op de voorheen geldende Omgevingsvisie waarin een concrete maat voor de goothoogte was opgenomen in de stadsrandzone. Die Omgevingsvisie geldt echter niet meer, aangezien de raad op 10 februari 2026 de nieuwe Omgevingsvisie Maastricht 2040 heeft vastgesteld. Daarin staat niet langer een dergelijke concrete maat. Op het moment van vaststelling van het voorliggende TAM IMRO wijziging Omgevingsplan Woningbouw Vroendaal fungeert uitsluitend de 10 februari 2026 vastgestelde Omgevingsvisie als toetsingskader.

Zoals ook reeds aangegeven in reactie op een zienswijze van de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45 tegen de ontwerp-Omgevingsvisie, blijven wij verder van mening dat een gemeentelijke Omgevingsvisie niet het juiste kader is om tot in detail de bouwhoogte van nieuwe bebouwing vast te leggen; daarvoor zijn andere ruimtelijke procedures meer geëigend, zoals het voorliggende TAM IMRO wijziging Omgevingsplan Woningbouw Vroendaal. De gemeente zet voorts ook in het kader van de nieuwe Omgevingsvisie in op verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarin is ook te lezen (blz. 25, 34 etc.):

“Groeï in vitale veerkrachtige buurten (ook in de stadsrand). Het toevoegen van nieuwe woningen gericht op doorstroming van o.a. ouderen en kleine huishoudens binnen de stad draagt bij aan het draagvlak van voorzieningen, een gezonde mix van bewoners en doorstroming in de woningmarkt, waarbij het mogelijk is om te verhuizen in de eigen buurt. Dit komt op zijn beurt de groei en weerbaarheid van die buurt ten goede”.

Wij zien, ook op dit punt, niet in waarom de nieuwe Omgevingsvisie in strijd zou zijn met het voorliggende TAM IMRO wijziging Omgevingsplan Woningbouw Vroendaal.

De omgevingsvisie gaat uit van selectieve verdichting, bestrijding tweedeling, aanzienlijke vergroting van woningbouw met in de stadsrand vooral ouderenhuisvesting (om de doorstroom te bevorderen), zorgwoningen (in de nabijheid van voorzieningen) en starterswoningen. In het kader van bestrijding tweedeling en de Woonnota wordt gestreefd naar een balans tussen betaalbare huur en vrije sector woningen. Die is in Vroendaal scheef: daarom wordt ingezet op 60% betaalbaar wonen.

1.6. Aantasting privacy en zonlicht

Reclamanten genoemd onder 3 en 56 vrezen verlies van winterzon en een forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs. Zijns inziens leidt de visuele dominantie tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 2, 11, 45 vreest dat er door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht ontstaat. Reclamanten

genoemd onder 24, 52 stellen dat de visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inblik vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen.

De positionering van balkons en raampartijen in de nieuwe blokken zorgt voor directe inblik in privédomeinen, wat een onrechtmatige hinder vormt volgens artikel 5:50 BW. Het plan voorziet onvoldoende in maatregelen om deze privacy inbreuk te voorkomen. Ook vreest men minder daglicht en bezonning, aldus reclamanten genoemd onder 7, 8, 22, 23, 40, 46, 47, 51, 53, 54.

Reactie gemeente:

Uit jurisprudentie blijkt dat enige aantasting van privacy in een stedelijke omgeving acceptabel is mits deze niet onaanvaardbaar is (zie ECLI:NL:RVS:2025:653, rechtsoverweging 9.1). De raad mag daarbij in alle redelijkheid rekening houden met de afstanden tussen bebouwing en de vraag of die afstanden in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk zijn.

De afstand van de geprojecteerde bouwvlakken A en B, beiden met aanduiding “Gestapeld” tot de bestaande woningen aan de Bunderbosch/ Bruysterbosch bedraagt circa 23 m. Tussen de nieuwbouw en bestaande woningen bevindt zich een groenzone, de weg Bunderbosch en groene hagen in de tuinen van de bestaande woningen. Tevens bevinden zich in deze groenstrook thans te kappen bomen, maar daarvoor keren via herplant nieuwe bomen terug, dicht op de Bunderbosch.

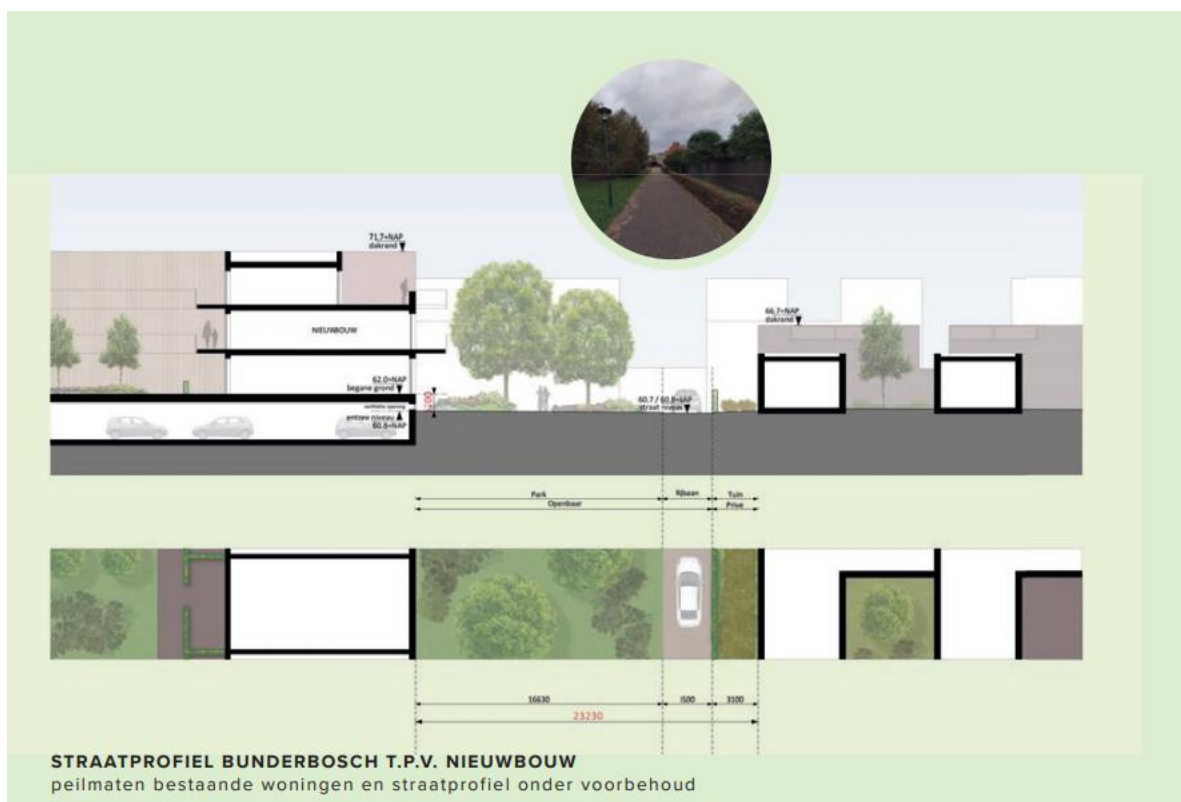
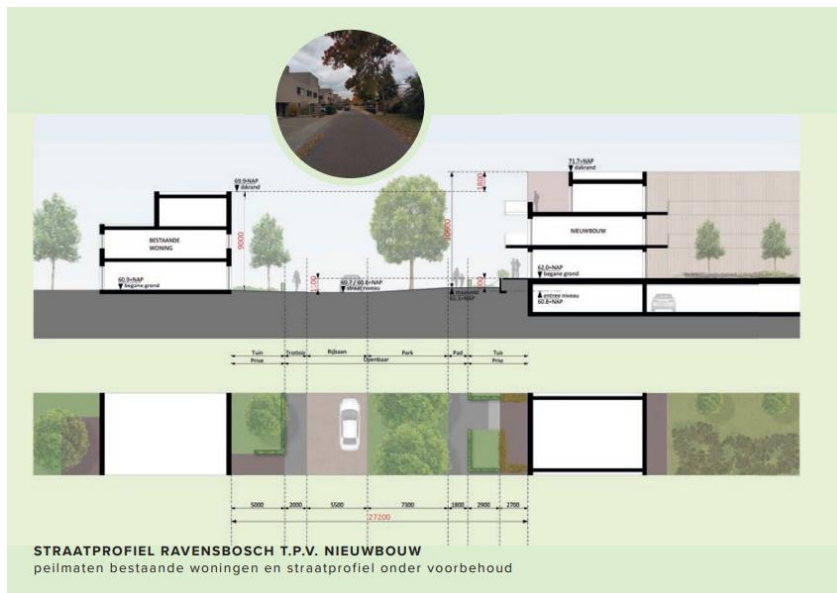
Deze herplant is geregeld als voorschrift 1 bij de omgevingsvergunning, onderdeel “kappen van bomen” waarbij verwezen wordt naar de tekening Maastricht, Vroendaal -Rijksweg- Bomeninventarisatie & aanplant, projectnummer NL MA-23.10.03 d.d. 6 november 2025. Op deze tekening is duidelijk te zien dat er nieuwe bomen terugkeren, dicht bij de Bunderbosch. Tevens zal dit als voorwaardelijke verplichting in het plan worden opgenomen.

De afstand van bouwvlak A tot de bestaande woningen aan de Ravensbosch is ruimer en bedraagt circa 26 m. Hiertussen bevinden zich enkele bomen, een milieuperron, de weg Ravensbosch en voortuinen. De bestaande bomen blijven hier behouden, hetgeen ook duidelijk is te zien op tekening Maastricht, Vroendaal – Rijksweg - Bomeninventarisatie & aanplant, projectnummer NL MA-23.10.03 d.d. 6 november 2025 (zie ook voorschrift 1 van de omgevingsvergunning, onderdeel “kappen van bomen”).



Afbeelding:

Maastricht, Vroendaal – Rijksweg - Bomeninventarisatie & aanplant, projectnummer NL MA-23.10.03 d.d. 6 november 2025



impessie uit participatieverslag

De genoemde afstanden zijn in een stedelijke omgeving niet ongebruikelijk en zelfs nog als vrij ruim te beoordelen. Bovendien bevinden zich er diverse groene elementen in het tussenliggend gebied. Enige, eventuele aantasting van privacy valt niet geheel uit te sluiten, maar dat zal niet in onaanvaardbare mate het geval zijn.

Ook als het gaat om inkijk, is de jurisprudentie van de Raad van State helder. Op grond van vaste rechtspraak bestaat er geen recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 20 april 2022, [ECLI:NL:RVS:2022:1159](#), onder 10) en evenmin kan in een stedelijk gebied een woonsituatie vrij van enige inkijk worden gegarandeerd (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 10 juli 2024; [ECLI:NL:RVS:2024:2795](#)). Zie ook de recente uitspraak van 11 februari 2026, [ECLI:NL:RVS:2026:764](#), rechtsoverweging 5.2.

In een buurt die gedomineerd wordt door 3 laagse woningbouw en straten met stoepen en voortuinen zal het plan niet leiden tot privacy aantasting omdat de afstanden van woning tot woning en oriëntatie op elkaar een wezenlijk bestaand kenmerk zijn van de wijk. Natuurlijk vinden er ruimtelijke veranderingen plaats maar die kunnen niet aangemerkt worden als abnormaal of aantastend.

Wat betreft de afstand van het bouwplan (blok B) tot de woningen aan de Rijksweg verwijzen wij naar hetgeen reeds onder 1.1 is opgenomen. De parkeergarage zal (grotendeels) ondergronds tot de perceelsgrens worden gebouwd echter het bouwblok zelf zal 10 meter terug gelegen zijn.



Er zullen in overleg met de omwonenden (Rijksweg 39, 41 en 45A) erfafscheidingen op de perceelsgrens worden geplaatst. De bewoners van Rijksweg 43 hebben verder, anticiperend op het plan en naar aanleiding van de diverse gesprekken tijdens de participatie- en infobijeenkomsten, reeds een tuinhuis op de oostgrens van hun perceelsgrens gerealiseerd (met de opening op het westen gericht). Mogelijk aantasting van privacy is hierdoor niet onevenredig of onaanvaardbaar te noemen, hierbij verwijzend naar de eerder genoemde jurisprudentie.

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd naar de effecten van het bouwplan op de omgeving. Deze is alsnog bij de stukken gevoegd (bijlage 16 van de plantoelichting); het plan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld. Uitsluitend gedurende de wintermaanden is er in de ochtend beperkte schaduwwerking op het perceel en de opstallen 'Rijksweg 43'. Dit wordt niet onaanvaardbaar geacht.

2. VERKEER

2.1 Verkeerstoename

Het plan veroorzaakt een sterke toename van verkeer in de wijk Vroendaal. De huidige 30-km-erftoegangswegen zijn hier niet op berekend, wat leidt tot sluipverkeer en aantasting van de leefbaarheid, aldus reclamanten genoemd onder 1, 3 t/m 8, 13, 16, 17, 20 t/m 23, 25, 26, 28, 33, 34, 35, 37, 39, 40, 41, 42, 46, 47, 49, 51, 52, 55. Volgens reclamant genoemd onder 2 blijkt meer specifiek dat het aantal verkeersbewegingen via de Bruysterbosch zal toenemen naar 294, wat een stijging betekent van ruim 700% ten opzichte van de huidige situatie.

Reactie gemeente:

Conform de verkeerskundige uitgangspunten van Duurzaam Veilig 3 (een ook door het CROW erkend nationaal verkeersveiligheidsprogramma) worden nieuwe ontwikkelingen idealiter aangesloten via erftoegangswegen. Daarmee voorkomen we extra aantakkingen op gebiedsontsluitingswegen, die juist bedoeld zijn voor de doorstroming van verkeer op hogere snelheid. Een directe ontsluiting van de gehele ontwikkeling op de Rijksweg is daarom niet wenselijk. Daarnaast geeft de verkeersgeneratie van de ontwikkeling geen aanleiding om te ontsluiten via een directe aansluiting op de Rijksweg. De toename van het verkeer kan binnen de bestaande erftoegangswegen worden verwerkt zonder knelpunten op het gebied van doorstroming en verkeersveiligheid.

Desalniettemin is, op verzoek van omwonenden, bekeken of een deel van de ontwikkeling ontsloten kan worden via de Rijksweg om de bestaande woonwijk minder te belasten. Uit onderzoek van Haskoning blijkt dat plandeel B, met enkele aanvullende verkeerskundige maatregelen op de Rijksweg, op een verkeersveilige en verantwoorde wijze via deze route ontsloten kan worden.

Daarbij is bewust gekozen om slechts een gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg te realiseren. Een volledige verplaatsing van de ontsluiting naar de Rijksweg is niet wenselijk en in strijd met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig en zou leiden tot ongewenste verkeerskundige effecten op de Rijksweg.

Met de gekozen oplossing wordt enerzijds tegemoetgekomen aan de zorgen van bewoners over verkeersdruk in de bestaande wijk, en wordt anderzijds een verkeerskundig verantwoorde en toekomstbestendige ontsluitingsstructuur gewaarborgd.

Plandeel A kan verkeerskundig verantwoord via de bestaande erftoegangswegen worden ontsloten. Zie ook bijlage 13 bij de plantoelichting (onderzoek Geonius) waarin staat verwoord: "Ondanks dat met deze verkeertoename het aantal verkeersbewegingen in deze woonstraat beduidend toeneemt ten opzichte van de huidige situatie (ca. 50 mv/etm) zal dit, net als bij de Jansbosch, Ravensbosch en de andere woonstraten, niet leiden tot knelpunten ten aanzien van doorstroming, verkeersveiligheid of leefbaarheid. Het aantal verkeersbewegingen op betreffende woonstraten blijft ook na realisatie van het planvoornemen passend bij de functie en inrichting van betreffende straten".

Reclamant genoemd onder 2 stelt dat het aantal verkeersbewegingen via de Bruysterbosch zal toenemen tot 294 verkeersbewegingen, wat volgens hem neerkomt op een stijging van meer dan 700% ten opzichte van de huidige situatie.

Naar aanleiding van de zienswijze is het rapport van Geonius op dit punt bezien en aangepast. (Geonius, Notitie "Verkeersaspecten woningbouwontwikkeling Vroendaal", d.d. 9 april 2026, kenmerk CA230025.067.M01.v1.7). De notitie wordt bij de vast te stellen stukken gevoegd (bijlage 13 van de plantoelichting). Hieruit blijkt het volgende.

Op basis van de verkeersgeneratie met een worstcase benadering bedraagt de daadwerkelijke toename op de Bruysterbosch 68 verkeersbewegingen op een werkdag, wat neerkomt op een verdubbeling van het huidige aantal en niet een toename van 700%.

Door de invoering van eenrichtingsverkeer op de Bunderbosch is het voor vertrekkend verkeer niet mogelijk om gebruik te maken van de Bruysterbosch. Alleen aankomend verkeer kan via deze route de wijk inrijden. Daarbij wordt het toeleidend verkeer verdeeld over zowel de Bruysterbosch als de Ravensbosch.

Voor plandeel A is de verkeersgeneratie vastgesteld op 266 verkeersbewegingen per werkdag. Dit betreft de som van aankomende en vertrekkende ritten, waarbij naar verwachting op een werkdag 133 voertuigen aankomen en 133 voertuigen vertrekken. In de praktijk verspreiden deze ritten zich over de dag. Voor een worstcase analyse is aangenomen dat 75% (100 aankomsten en 100 vertrekken) van de ritten binnen de twee spitsperiodes valt.

Deze (100 aankomsten en 100 vertrekken) zijn als volgt verdeeld over de beide spitsperiodes:

- Ochtendspits (2 uur): circa 75 vertrekken (75%) en 25 aankomsten (25%)
- Avondspits (2 uur): circa 25 vertrekken (25%) en 75 aankomsten (75%)

Omdat via de Bruysterbosch uitsluitend aankomend verkeer rijdt, en dit verkeer in gelijke mate wordt verdeeld met de Ravensbosch, resulteert dit in een worst case scenario op:

- Ochtendspits: 13 extra voertuigen in 2 uur > elke 9 min een auto
- Avondspits: circa 38 extra voertuigen in 2 uur > elke 3 min een auto

Wanneer deze pieken worden omgerekend naar de totale werkdag leidt dit tot een worstcase toename van 68 verkeersbewegingen op de Bruysterbosch. Ter vergelijking: in de huidige situatie bedraagt het totaal 64 verkeersbewegingen (8 woningen x 8,2 bewegingen per etmaal). Daarmee wordt het bij een worst case scenario ongeveer 2 keer zo druk, maar niet 7 keer zo druk zoals door reclamant wordt gesteld.

Voor woonstraten zoals Bruysterbosch geldt een maximale capaciteit van 2.500 motorvoertuigen per etmaal. Het totale aantal verkeersbewegingen is ondanks deze toename derhalve nog zeer gering te noemen en heeft geen impact op de verkeersveiligheid (zie ook onder 2.2).

2.2 Verkeersveiligheid

Méér autoverkeer maakt de wijk minder veilig voor spelende kinderen en staat haaks op gemeentelijke ambities voor kindvriendelijke woonwijken, volgens reclamanten genoemd onder 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 13, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 37, 40, 41, 42, 46, 47, 49, 50, 51, 54. Het plan verhoogt daarmee de onveiligheid voor kinderen en verstoort ook nog een belangrijke schoolroute. De verkeersintensiteit die het plan met zich meebrengt, doorkruist het huidige 'woonerf'-karakter van de straten in Vroendaal, waar kinderen veilig kunnen spelen.

Het plan voorziet in een verkeersafwikkeling die in strijd is met de principes van 'Duurzaam Veilig'. De interne wegenstructuur van Vroendaal, die functioneert als Erftoegangsweg, is niet berekend op de extra verkeersdrukte die de appartementen met zich meebrengen. Dit leidt volgens diverse reclamanten, waaronder reclamanten genoemd onder 1, en 50, tot ongewenst sluipverkeer door de wijk en een onevenredige aantasting van de leefbaarheid. Verkeer door de Ravensbosch is volgens reclamant genoemd onder 8 onveilig voor kinderen.

Reactie gemeente:

Alle tijdelijke verkeersmaatregelen worden ingericht en getoetst conform de geldende CROW-richtlijnen. Bouwverkeer wordt afgehandeld via een directe aansluiting op de Rijksweg. Hiermee wordt gewaarborgd dat de verkeersveiligheid voor spelende kinderen en overige weggebruikers zowel tijdens de uitvoeringsfase als na afronding van het project volledig behouden blijft. Daarnaast wordt de verkeerscirculatie in het omliggende wegennet aangepast, zodat het verkeer evenwichtiger over de erftoegangswegen wordt verdeeld en de verkeersveiligheid daarmee gewaarborgd blijft.

De toename van het autoverkeer conflicteert niet met de mogelijke route van schoolgaande kinderen. In de nabijheid van het plangebied is het Porta Mosana college gelegen. De middelbare school is via diverse fietsroutes bereikbaar die voor het merendeel niet via het plangebied verlopen. Voor de schoolgaande kinderen uit de wijk De Heeg geldt dat zij de Rijksweg ter plaatse van het Ravensboschpad oversteken en via dit fietspad verder naar school fietsen. Deze route verloopt niet via het punt Bunderbosch – Bruysterbosch, waar sprake zal zijn van een geringe verkeersstroom als gevolg van het in- en uitrijden van en naar de toekomstige parkeergarage behorend bij het bouwplan.

De oversteekplek Rijksweg/Ravensboschpad is overigens recentelijk verkeerskundig verbeterd, hetgeen de verkeersveiligheid nog verder verhoogd. Verder zijn de straten erftoegangswegen met als hoofdfunctie het ontsluiten van woningen.



Luchtfoto plangebied

2.3 Verkeersontsluiting

Diverse reclamanten, waaronder reclamanten, genoemd onder 46, 49, 50, 53, 54 zijn bevreesd dat het plan gevaarlijke situaties op de Rijksweg creëert door het inkorten van de uitvoegstrook/ opstelstrook.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 13, 15, 19, 34, 45, 52, 55 vinden dat op geen enkele wijze is onderbouwd waarom een bestaande en volledige verkeersafwikkeling via de Rijksweg niet mogelijk is. Ook alternatieven (zoals een rotonde) zijn niet onderzocht, zo stelt ook reclamant genoemd onder 52. De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 zijn van mening dat onderzoek naar verkeer/ontsluiting niet via de gemeente als eigenaar van de weg verloopt, maar via de ontwikkelaar, die daarmee tevens sturing geeft aan de opdrachtformulering. Het gevolg is dat geen alternatieven zijn onderzocht die zijn aangedragen door wijkbewoners en waarbij evenmin andere toekomstige projecten zijn meegenomen zoals Health Campus, uitbreiding winkelcentrum De Heeg en nieuwbouw Porta Mosana. Reclamant onder 17 wijst erop dat blok A via de Ravensbosch beter had kunnen worden ontsloten (met als voordeel minder bomkap).

De gemeente heeft volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 de regie over de verkeersveiligheid en de inrichting van de openbare ruimte volledig overgelaten aan private partijen, hetgeen moet worden gezien als een ontoelaatbare privatisering van een publieke taak.

Reclamant genoemd onder nummer 35 is van mening dat de aanrijdroute niet via de Savelsbosch-Bruijsterbosch (zoals de ontwikkelaar veronderstelt) maar via het Ravenbosch zal verlopen. Volgens reclamanten genoemd onder 36, 48 zijn verkeersrapporten gemanipuleerd. Volgens diverse reclamanten, waaronder nummers 34, 36, 54, is ontsluiting van het plan via smalle woonstraten onveilig, (in strijd met principes van "Duurzaam Veilig") onnodig en fysiek onuitvoerbaar. Reclamant onder 17 heeft grote moeite met de beoogde verkeerssituatie en vooral met het feit dat zijn straat wordt 'doorgetrokken'. Het besluit omvat eigenlijk het geven een verkeersluwe straat om te vormen tot hoofdontsluiting, hetgeen de leefbaarheid en het karakter van de wijk zal aantasten. Het plan gaat namelijk uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch / Bunderbosch naar de locatie. Alle verkeer komt via de straat van reclamant onder 17 naar binnen, en zal langs diens perceel van ontsluiten. Eenrichtingsverkeer door Bruysterbosch zou duidelijk vastgelegd dienen te worden om sluipverkeer tegen te gaan, aldus reclamant genoemd onder 17.

Reactie gemeente:

Conform de verkeerskundige uitgangspunten van Duurzaam Veilig 3 (een ook door het CROW erkend nationaal verkeersveiligheidsprogramma) worden nieuwe ontwikkelingen idealiter aangesloten via erftoegangswegen. Daarmee voorkomen we extra aantakkingen op gebiedsontsluitingswegen, die juist bedoeld zijn voor de doorstroming van verkeer op hogere snelheid. Een directe ontsluiting van de gehele ontwikkeling op de Rijksweg is daarom niet wenselijk. Daarnaast geeft de verkeersgeneratie van de ontwikkeling geen aanleiding om te ontsluiten via een directe aansluiting op de Rijksweg. De verkeersaantrekkende werking kan binnen de bestaande erftoegangswegen worden verwerkt zonder knelpunten op het gebied van doorstroming en verkeersveiligheid.

Om de bestaande woonwijk minder te belasten, is op verzoek van omwonenden bekeken of een deel van de ontwikkeling ontsloten kan worden via de Rijksweg. Uit onderzoek van Haskoning blijkt dat plandeel B, met enkele aanvullende verkeerskundige maatregelen op de Rijksweg, op een verkeersveilige en verantwoorde wijze via deze route ontsloten kan worden.

Daarbij is bewust gekozen om slechts een gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg te realiseren. Een volledige verplaatsing van de ontsluiting naar de Rijksweg is niet wenselijk en in strijd met de uitgangspunten van Duurzaam Veilig en zou leiden tot ongewenste verkeerskundige effecten op de Rijksweg.

Met de gekozen oplossing wordt enerzijds tegemoetgekomen aan de zorgen van bewoners over verkeersdruk in de bestaande wijk, en wordt anderzijds een verkeerskundig verantwoorde en toekomstbestendige ontsluitingsstructuur gewaarborgd.

Plandeel A kan verkeerskundig verantwoord via de bestaande erftoegangswegen worden ontsloten. Zie ook bijlage 13 bij de plantoelichting (onderzoek Geonius) waarin staat verwoord: "Ondanks dat met deze verkeertoename het aantal verkeersbewegingen in deze woonstraat beduidend toeneemt ten opzichte van de huidige situatie (ca. 50 mvt/ etm) zal dit, net als bij de Jansbosch, Ravensbosch en de andere woonstraten, niet leiden tot knelpunten ten aanzien van doorstroming, verkeersveiligheid of leefbaarheid. Het aantal verkeersbewegingen op betreffende woonstraten blijft ook na realisatie van het planvoornemen passend bij de functie en inrichting van betreffende straten".

Wat betreft de vermeende gevaarlijke situaties op de Rijksweg verwijzen wij naar bijlage 11 van de plantoelichting en de passage:

"De woningen kunnen via de uitrit op de Rijksweg worden aangesloten zonder dat dit impact heeft op de verkeersafwikkeling van de Rijksweg en de kruising Oeslingerbaan – Rijksweg. De beoogde vormgeving biedt (ruim) voldoende capaciteit en zorgt niet voor nadelige effecten voor de afwikkeling van het verkeer op de rijksweg. Ook het kruispunt Rijksweg/Oeslingerbaan heeft voldoende capaciteit om het verkeer goed af te wikkelen. Ook bij toenemende intensiteiten staat de verkeersafwikkeling niet onder druk. Het realiseren van ontsluiting van 21 sociale huurwoningen en 2 grondgebonden woningen met een uitrit op de Rijksweg zorgt niet voor veranderingen in de verkeersafwikkeling en is verkeerskundig goed mogelijk".

Voorheen was op deze locatie een autosloperij gevestigd die destijds wel beschikte over een directe aansluiting op de Rijksweg. Deze situatie dateert echter uit een periode waarin het Duurzaam Veilig-principe nog niet bestond en er dus niet volgens de huidige verkeerskundige richtlijnen werd getoetst.

2.4 Parkeren & Ruimtelijke Inpassing

Diverse reclamanten, waaronder reclamanten genoemd onder 1, 3, 4, 5 t/m 8, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 31, 37, 38, 40, 41, 42, 43, 46, 50, 54 wijzen op parkeerproblematiek: Bezoekersparkeerplaatsen achter een slagboom zijn onpraktisch. Volgens reclamanten genoemd onder 2, 33, 36, 52 wordt de parkeerbalans kunstmatig sluitend gemaakt door parkeerplaatsen achter een slagboom of op privéterrein mee te tellen als "openbaar toegankelijk bezoekers parkeren". Dit is in strijd met de CROW-richtlijnen en het gemeentelijk parkeerbeleid (Nota Parkeernormen). Zonder deze truc komt het plan parkeerplaatsen tekort.

Men vreest dat bezoekers zullen uitwijken naar omliggende straten, waardoor de parkeerdruk toeneemt. Reclamanten genoemd onder 2, 33, 48, 36, 52 verwachten dat bezoekers in de praktijk niet zullen aanbellen bij een gesloten slagboom, maar direct zullen uitwijken naar de omliggende woonstraten. Om dit risico te mitigeren, is volgens reclamant genoemd onder 2 een strikte borging van de toegankelijkheidseisen in de anterieure overeenkomst noodzakelijk.

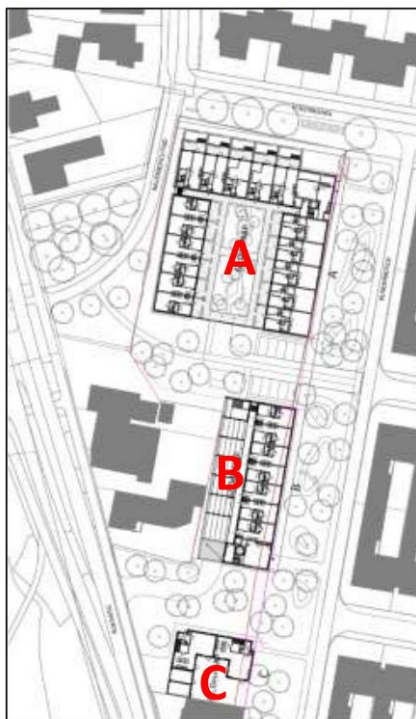
Daarnaast voldoen de parkeerplaatsen niet aan CROW-normen, zo stellen onder meer reclamanten genoemd onder 13, 19, 48, 52. Zij betwist ook de feitelijke uitvoerbaarheid. Volgens reclamant genoemd onder 19, 48, 36, 52 zijn de parkeervakken te krap bemeten (voor bezoekers minimaal 2,65m in plaats van 2,5 m) .

De Werkgroep Vroendaal en anderen, waaronder reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 45, betwisten niet het totaal aantal parkeerplaatsen van 79,1 (waarvan 19,8 bezoekers) maar de feitelijke uitvoering. Een 6-tal (te smalle) parkeerplaatsen voldoen niet aan de inrichtingseisen voor bezoekers parkeren; derhalve mogen deze 6 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans. Voor plandeel A en B is er een tekort van $6 + 3,9 + 8,4 = 18,3$ parkeerplaatsen op de parkeerbalans. Voor plandeel C zijn geen bezoekersparkeerplaatsen voorzien en is onduidelijk of bezoekers mogen parkeren op de oprit (privéterrein). Hier geldt een tekort van 0,6 parkeerplaatsen op de parkeerbalans. Door dit alles ontstaat er uitwijkgedrag waar de parkeerbalans van heel Vroendaal last van heeft, aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45. Voor plandeel A en B wordt volgens de Werkgroep ook de norm voor fiets parkeren niet gehaald.

Reclamant genoemd onder 17 eist dat er een voorschrift komt waardoor de plicht ontstaat dat voordat gebruik mag worden gemaakt van de woningen, de parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Ook dient daarbij de instandhouding geborgd te worden.

Reactie gemeente:

In de plantoelichting (blz. 4) is een situatietekening met driedeling (A,B, en C) van het plangebied opgenomen:



Situatietekening plandelen A, B en C

In het noordelijk bouwblok (A) kunnen maximaal 43 (gestapelde) woningen worden gerealiseerd, in het middelste bouwblok (B) maximaal 21 (gestapelde) woningen en in het zuidelijk bouwblok (C) maximaal 2 grondgebonden woningen.

Bij de ontwikkeling wordt getoetst aan de Nota Parkeernormen Maastricht 2021 en niet aan de CROW parkeernormen. Zowel de parkeerbehoefte voor bewoners als bezoekers wordt op eigen terrein opgelost. Onderstaand wordt inzicht gegeven in de auto en fiets parkeernorm (uit de Nota Parkeernormen Maastricht 2021) inclusief de bezoekersnorm.

Appartementencomplex (plandeel A)

Type woning	Aantal	Parkeernorm*	Totaal
woningen tussen 30-60 m ²	12	1,1	13,2
woningen tussen 60-110 m ²	29	1,4	40,6
woningen >110 m ²	2	1,6	3,2
			57

Onder appartementencomplex A wordt een parkeergarage gerealiseerd met 48 parkeerplaatsen. Daarnaast worden op eigen terrein nog 10 parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd. In totaal zijn daarmee 58 parkeerplaatsen beschikbaar voor plandeel A, waarmee wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte van 57 parkeerplaatsen.

Aan de eis voor fietsparkeren wordt voldaan door de realisatie van een gezamenlijke fietsenstalling met 19 plaatsen, 62 fietsparkeerplaatsen in de bergingen, 6 plaatsen voor fietsen met afwijkende maten en 22 bezoekersplaatsen bij de entree van het gebouw.

Appartementencomplex (plandeel B)

Type woning	Aantal	Parkeernorm*	Totaal
Woning sociale huur, gestapeld	21	0,9	18,9

Onder appartementencomplex B wordt een parkeergarage gerealiseerd met 21 parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte van 19 parkeerplaatsen.

Aan de eis voor fietsparkeren wordt voldaan door de realisatie van een gezamenlijke fietsenstalling met 18 plaatsen, 23 fietsparkeerplaatsen in de bergingen, 11 plaatsen voor fietsen met afwijkende maten en 14 fietsparkeerplaatsen bij de entree van het gebouw.

Grondgebonden woningen (plandeel C)

Type woning	Aantal	Parkeernorm*	Totaal
woningen >110 m2	2	1,6	3,2

*parkeernorm is inclusief bezoekersnorm van 0,3

De twee grondgebonden woningen beschikken over een oprit en een garage, waarmee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van drie parkeerplaatsen.

Aan de eis voor fietsparkeren wordt voldaan door het parkeren van de fietsen in de tuin.

De toegang voor bezoekers tot de parkeergarage wordt geregeld via een intercominstallatie bij de slagboom, waardoor de garage ook daadwerkelijk toegankelijk is voor bezoekers. Bij de toetsing van de omgevingsvergunning wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de kwaliteitseisen voor auto- en fietsparkeren zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021.

Alle op eigen terrein te realiseren autoparkeerplaatsen voldoen aan de NEN 2443-norm, waarmee direct ook aan de kwaliteitseisen voor autoparkeren wordt voldaan. Ook de fietsparkeerplaatsen voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen voor fietsparkeren.

Wat betreft de 6 parkeerplaatsen die volgens reclamanten "niet uitvoerbaar" zijn, merken wij op dat de TAM IMRO wijziging Omgevingsplan de afmetingen hiervan niet hoeft af te bakenen. In juridisch-planologisch opzicht voorziet het plan in ondergrondse parkeergarages (onder blokken A en B) en gronden met een bestemming Verkeer en 2 aanduidingen "Parkeerterrein" tussen de bouwblokken A en B.

Reclamant genoemd onder 2 stelt dat er in het ontwerp geen enkel onderscheid wordt gemaakt in de maatvoering tussen bewoners- en bezoekersplaatsen. Het overgrote deel van de parkeervakken zijn ingetekend op de minimale standaardafmetingen van 2,5 meter. Dit is in directe strijd met het gemeentelijk beleid. Daarnaast toetst zijns inziens de Raad van State bij de vraag of sprake is van een "goede ruimtelijke ordening" aan de branchestandaard NEN 2443 (Parkeren en stallen van personenauto's op terreinen en in garages). Volgens NEN 2443 vereisen openbare/bezoekersplaatsen een hogere 'comfortklasse' en daarmee bredere vakken (doorgaans minimaal 2,65m tot 2,70m breed, afhankelijk van de obstakelafstand) dan privéplaatsen.

Indien de in het plan opgenomen bezoekersplaatsen niet voldoen aan deze breedte-eis, zijn ze verkeerskundig onveilig en functioneel onbruikbaar voor de doelgroep. Een parkeerplaats die fysiek te krap is voor het beoogde gebruik (bezoekers), mag juridisch niet worden meegeteld in de parkeerbalans (ABRvS 25 april 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW3835).

Reactie gemeente:

Bij de toetsing van de omgevingsvergunning wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de kwaliteitseisen voor auto- en fietsparkeren zoals vastgelegd in de Nota Parkeernormen 2021. Voor de kwaliteitseisen van autoparkeren wordt daarbij onder meer verwezen naar de NEN 2443. Op basis van het hierin opgenomen schema (pagina 9 van de NEN 2443) kan worden vastgesteld welke typologie van parkeergarage moet worden toegepast. Voor beide parkeergarages binnen de ontwikkeling Vroendaal volgt hieruit dat de typologie 'niet-openbaar' van toepassing is.

Daarnaast geldt dat de breedte van de parkeervakken samenhangt met de beschikbare parkeewegbreedte. Een bredere rijbaan binnen de parkeergarage maakt het mogelijk om smallere

parkeervakken toe te passen, terwijl bij een smallere rijbaan bredere parkeervakken noodzakelijk zijn. De dimensionering is daarmee een samenhangend systeem dat volledig conform de NEN 2443 is beoordeeld.

Reclamant genoemd onder 2 vreest dat de aanwezigheid van voortuinen ertoe leidt dat bewoners de neiging hebben hun (tweede) auto niet langer in de ondergrondse garages te parkeren, maar op maaiveldniveau in de directe nabijheid van hun woningtoegang (verkeersonderzoek, 2025).

Deze verschuiving in parkeergedrag resulteert in een feitelijk tekort aan beschikbare plaatsen op het maaiveld, wat de conclusies van het verkeersonderzoek (2025) over een 'veilige afwikkeling' ondergraaft. De restcapaciteit van de bestaande infrastructuur wordt hierdoor zwaar belast door foutparkeren en extra zoekverkeer in de omliggende woonstraten.

Reactie gemeente:

Zoals aangegeven voldoet het plan aan de gemeentelijke Parkeernormen en voldoen de parkeerplaatsen zelf aan de betreffende NEN norm. De aanleg van de parkeergarage maakt juist dat er minder auto's op maaiveld zullen parkeren. Dit is een voordeel voor de woon- en leefomgeving in vergelijking met een situatie waarbij parkeren op maaiveld wordt voorzien (minder 'blik' op straat).

De gestelde relatie van het aanwezig zijn van een aantal voortuinen in het plangebied en het parkeergedrag wordt dezerzijds niet gezien noch onderschreven.

Reclamant genoemd onder 35 vreest dat bestuurders hun auto (korter of langer) op het trottoir van de Bunderbosch zullen parkeren.

Reactie gemeente:

Parkeren op het trottoir is net als in overige woonwijken niet toegestaan.

Reclamant genoemd onder 15 stelt dat de parkeernorm voor fietsen niet wordt gehaald. Het plan past daarom niet binnen de Nota Parkeernormen 2021.

Reactie gemeente:

De volledige auto- en fietsparkeerbehoefte wordt op eigen terrein opgelost, waarmee direct wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Maastricht 2021.

2.5 Bereikbaarheid hulpdiensten

De feitelijke breedte van de rijbaan van de Bunderbosch bedraagt slechts 3,6 m. Het is onmogelijk om in een profiel van 3,6 meter een door de Veiligheidsregio geëiste vrije doorrijruimte van 4,5 meter voor de hulpdiensten te garanderen, aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 2, 11, 13, 19, 33, 36, 45, 48, 52. Daarbij komt dat de impact van het nabijgelegen milieuperron niet is meegenomen. De wachtrijen van auto's (met eventueel aanhangers), gecombineerd met extra bezoekers van de nieuwe woningen, zorgen voor een toename van de verkeersbelasting die volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45 ten onrechte in de afweging is weggelaten.

Volgens reclamant genoemd onder 2 duidt het ontbreken van een positief advies van de veiligheidsregio op dit specifieke infrastructurele punt op een ernstig gebrek in de voorbereiding van het besluit, waarbij de fysieke veiligheid ondergeschikt is gemaakt aan de stedenbouwkundige inpassing.

Reactie gemeente:

De rijbaan van de Bunderbosch wordt nu ook al jaren door de hulpdiensten gebruikt bij calamiteiten en de hulpdiensten hebben niet aangegeven dat de breedte onvoldoende zou zijn en aangepast moet worden. Derhalve kunnen we stellen dat de Bunderbosch, ook voor de toekomstige situatie, breed genoeg is.

3. ECOLOGIE

3.1. Stikstof

Reclamanten genoemd onder 1,3, 5, 6, 7, 15, 16, 20, 23, 27, 28, 31, 46, 49, 50, 54 wijzen erop dat de stikstofberekening onjuist/ onvolledig is, waardoor effecten op Natura 2000 niet zijn uitgesloten. Volgens reclamant onder 3 is cumulatie niet meegenomen.

Volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 staat in de toelichting dat de werkzaamheden voor de realisatie van het wijzigingsplan tijdens de realisatiefase een toename van stikstofdepositie van maximaal 0,02 mol N/ha/jaar op stikstofgevoelige natuur binnen de begrenzing van nabijgelegen de Natura2000-gebieden veroorzaken. In het rapport van Geonius wordt daarentegen een stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van 0,01 mol N/ha/jaar genoemd. Dat is uitermate verwarrend, maar heeft geen invloed op de feitelijke vaststelling dat sprake is van een toename van stikstofdepositie in een gebied dat al kampt met "lichte tot matige overbelasting".

De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie van het AERIUS-model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. Volgens reclamant genoemd onder 2 zijn stikstofdata van 2022 juridisch waardeloos. Deze reclamant is ook van mening dat de gemeente de kritische toetsing van de AERIUS-berekeningen ten onrechte achterwege heeft gelaten.

Daarnaast is de stikstofberekening sinds de belangrijke uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 14 januari 2026 onhoudbaar, omdat de regels toen zijn aangescherpt. Toch steunt het wijzigingsplan op de rapporten over stikstofdepositie van 8 oktober 2025 (Volantis) en 14 oktober 2025 (Geonius). Dat is een ernstig technisch gebrek dat niet in stand kan blijven, aldus de Werkgroep Vroendaal.

Aanvullend wordt nog opgemerkt dat in de berekening de cumulatie met andere projecten die onlosmakelijk samenhangen met het plan (zoals de herinrichting van de Rijksweg of groenstrook) ten onrechte niet zijn meegenomen.

Reactie gemeente:

In de plantoelichting staat op blz. 64: Uit de AERIUS-berekeningen volgt dat de stikstofdepositietoename als gevolg van de realisatie van het plan te Maastricht ter plaatse van de nabijgelegen Natura2000-gebieden maximaal 0,02 mol/ha/jaar betreft. Uit de berekening van de gebruiksfase volgt dat in het eerste gebruiksjaar (2026) een depositie van maximaal 0,01 mol/ha/jaar plaatsvindt. Vanaf het vijfde gebruiksjaar (2031) is de depositie afgenomen tot 0,00 mol/ha/jaar. In zowel de realisatie- als gebruiksfase is derhalve sprake van een tijdelijke stikstofdepositietoename". De verschillen van 0,02 en 0,01 zijn dus te verklaren doordat het eerste getal gaat over de aanlegfase en het tweede getal over de gebruiksfase gaat. Zo staat het ook verwoord in bijlage 5, blz. 8, rapportage van Volantis. In de rapportage van Geonius, bijlage 14 van de plantoelichting, blz. 6, staat dit ook correct verwoord.

De AERIUS-berekeningen zijn verder, mede naar aanleiding van de opmerking van de provincie over het werken met een verouderde versie, opgesteld met de meest recente versie van AERIUS-Calculator (AERIUS 2025.0.1). In de afgelopen periode is er een nieuwe versie van de Aeriuss-calculator uitgebracht (AERIUS 2025.0.2); het betreft enkel functionele aanpassingen, die niet leiden tot rekenkundige aanpassingen/veranderingen.

Uit het rapport van Geonius blijkt verder dat de toename van de stikstofdepositie van maximaal 0,02 mol N/ha/jaar geldt voor de habitattypen H9160B en (zg)H6430C in het naturagebied Savelbos. Op alle andere habitattypen is de toename maximaal 0,01 mol N/ha/jaar in de realisatie en de gebruiksfase. Het feit dat er al sprake is van een lichte tot matige overschrijding van de KDW in de huidige situatie, betekent niet dat elke toename van stikstofdepositie daarmee leidt tot significant negatieve effecten. De toename is in de onderhavige situatie ten opzichte van andere knelpunten en achtergronddepositie dusdanig klein dat dit niet tot meetbare effecten leidt. Dit wordt in het rapport van Geonius uitgebreid toegelicht en ook in de geciteerde jurisprudentie onderschreven.

Ons is niet duidelijk waarom de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 14 januari 2026 in deze relevant zou zijn. Immers die uitspraak heeft betrekking op intern salderen bij plannen, hetgeen hier niet aan de orde is.

In relatie tot cumulatie is een vergunningeninventarisatie uitgevoerd naar vergunde, maar nog niet gerealiseerde projecten die leiden tot een verandering in stikstofdepositie op de relevante Natura-2000gebieden in de ecologische beoordeling. Uit de inventarisatie zijn geen vergunningen naar voren gekomen. In de berekening zijn alle door het plan veroorzaakte emissies meegenomen.

Wij zijn van mening dat de onderzoeken goed zijn uitgevoerd en als onderbouwing dienen voor het te nemen besluit(en) ten aanzien van het plan. De stikstofonderbouwing van het plan is tot slot nog afgestemd met de provincie en zoals blijkt uit de vooroverlegreactie van 24 oktober 2025 kan de provincie zich vinden in het plan.

3.2. Hittestress

Reclamanten genoemd onder 1, 3, 4, 8, 11, 14, 15, 16, 21, 22, 24, 31, 33, 34, 40, 42, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54 en de Werkgroep Vroendaal wijzen op toenemende hittestress en het mogelijk onterecht degraderen van waardevolle bomen tot 'struweel'. Waardevolle bomen worden onterecht als 'struweel' bestempeld, mogelijk om kapregels en een herplantplicht compensatie te omzeilen. Dit vindt ook reclamant genoemd onder 2. De groene buffer is ecologisch en visueel belangrijk.

Reclamanten genoemd onder 3, 16, 24 zijn van mening dat de maximale versterking (twee massieve gebouwen met half verdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m²) een sterk hitte-eilandeffect veroorzaakt. Natuurlijke bodemkoelte gaat verloren en de voorgestelde wadi's zijn onvoldoende om dit te compenseren. Daarnaast wordt bestaand volwassen groen gekapt, waardoor schaduw en verkoeling verdwijnen. Herplant biedt pas na decennia effect. De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 vrezen dat de hitte stress/versterking ook gevolgen heeft voor de bestaande woonwijk.

Reactie gemeente:

Wat het argument van de maximale versterking betreft, is het van belang op te merken dat op grond van de bestemming Bedrijf ingevolge het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal ter plekke ook de nodige bedrijfsbebouwing aanwezig was. Op het buitenterrein stonden vele motorvoertuigen geparkeerd. Het is dus niet zo dat er voorheen sprake was van een ideale situatie als het gaat om het vermijden van te hoge temperaturen.



Afbeelding: luchtfoto voormalig autodemontagebedrijf (bron: Obliekviewer, d.d. 22-03-2022).

Om niettemin hittestress tegen te gaan binnen het voorliggend plangebied, worden er diverse maatregelen genomen. In paragraaf 10.4.1 van de plantoelichting is een inventarisatie naar de bestaande situatie opgenomen en is aangegeven dat een integrale aanpak wordt voorgestaan, waarin diverse klimaatthema's worden meegenomen.

In het plan zijn de volgende integrale maatregelen opgenomen, welke als totaal van belang zijn ter voorkoming of beperking van hittestress:

- Groene daken; het dak wordt voorzien van een mos-sedum begroeiing (zie het infiltratieadvies (bijlage 7 van de plantoelichting, blz. 10-11)
- Half verharde parkeerplaatsen; binnen het plangebied wordt zo weinig mogelijk verharding aangebracht; daar waar het aanbrengen van verharding noodzakelijk is, wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van halfverharding door middel van grasbetontegels.
- Aanplant bomen/groen-aanplant binnen het plangebied en aansluitend aan het plangebied binnen de bestemming Groen; de groenvoorzieningen worden ingezaaid met een onderhoudsarm en insectenaantrekend bloemrijk grasmengsel. Het bestaande groen binnen het plangebied wordt zoveel als mogelijk behouden.
- Warmtepompen; De nieuwe gebouwen worden full-electric verwarmd en geventileerd (RVI). In de BENG-berekening is rekening gehouden met een full-electric verwarmingssysteem. Hierbij wordt gebruik gemaakt van warmtepompen, waarvan de binnenunits in de bergingen van de woningen worden geplaatst en de buitenunits op de daken.

Tot slot maakt schaduw door bebouwing zelf onderdeel uit van hittestress bestrijdende maatregelen en zorgt de lichte kleurstelling van de gevels ervoor dat de gebouwen overdag minimaal opwarmen en 's nachts uitstralen.

Ten aanzien van het verdwijnen van bomen, struweel merken wij het volgende op. De "kapvergunning" ziet op het vellen van 32 bomen en een 3-tal struwelen. De compensatie voor het de te verwijderen struwelen is opgenomen in het nieuwe groenontwerp. Hierin zijn tevens de nieuwe bomen (herplantplicht) ter compensatie in opgenomen.

In de definitieve vergunning staat als voorschrift 1 het volgende verwoord:

1. U bent verplicht een herplant uit te voeren. De herplant dient te worden uitgevoerd in het eerste plantseizoen nadat de bouwwerkzaamheden op de afzonderlijke herplantlocaties van de te planten bomen dit toelaten, doch dient volledig te worden voltooid, uiterlijk in het eerste plantseizoen na oplevering van het woongebouw resp. de grondgebonden woningen. Aan de volledige herplantplicht is eerst voldaan indien het aantal te planten bomen in de tekening "Maastricht, Vroendaal – Rijksweg - Bomeninventarisatie & aanplant, projectnummer NL MA-23.10.03 d.d. 6 november 2025", zoals opgenomen als bijlage van deze omgevingsvergunning, is herplant.

Bovendien wordt in het TAM-plan onderstaande voorwaardelijke verplichting toegevoegd. Het plan wordt op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld.

Planregels, artikel 8.5.5 Voorwaardelijke verplichting groeninrichting

"De voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen voor de woonfunctie zoals bedoeld in artikel 8 lid 1 sub a worden gebruikt mits in het eerst mogelijke plantseizoen na gereedkoming van de woningen uitvoering wordt gegeven aan het groeninrichtingsplan, zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels en deze groeninrichting in stand wordt gehouden."

3.3. Inrichting groenstrook

Reclamant genoemd onder 3 is van mening dat de maximale verstening leidt tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi's en een parkachtige inrichting.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 45 vindt de eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter onvoldoende. Men is tevens van mening dat de omringende groenstrook niet mag worden gebruikt ter motivering van een zorgvuldige en groene inpassing van het plan. Conform de Bomenverordening Maastricht dienen bomen met een diameter

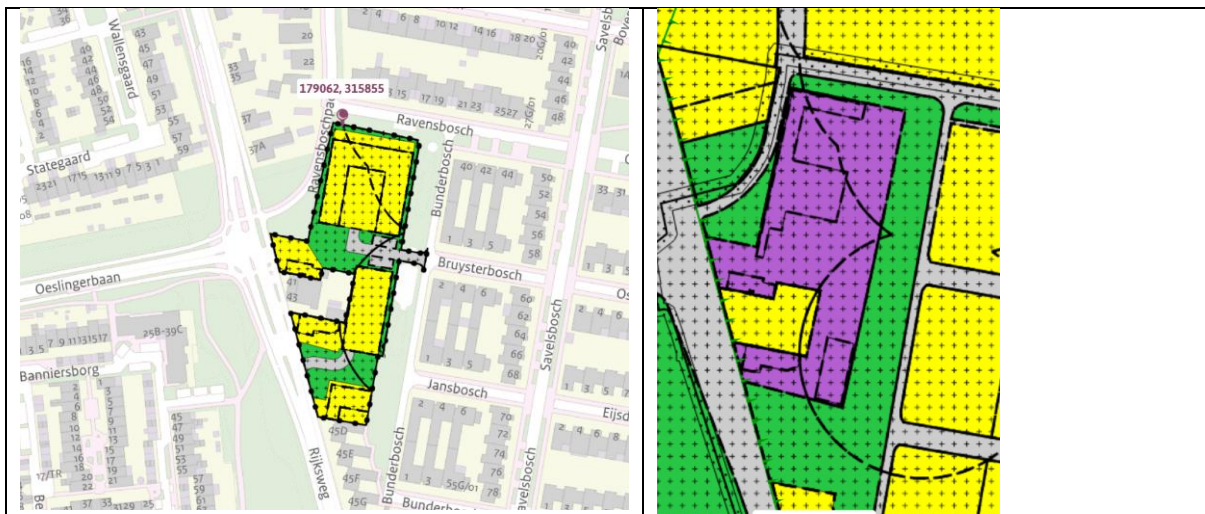
>15 cm (op 1,30m hoogte) geregistreerd en beschermd te worden. Door deze volwassen bomen op tekening van de ontwikkelaar af te doen als “struweel” en “kleine houtopstanden” is er sprake van misleiding over de ecologische waarde en de kapvergunningplicht. Door de bomen in administratieve zin “klein” te maken, zijn de stappen uit de Wet natuurbescherming (nu Omgevingswet) onvolledig doorlopen.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 brengt te berde dat een zogeheten “voorwaardelijke verplichting” voor de tijdige en dwingende realisering van kwalitatief groen en instandhouding daarvan ontbreekt. Dat geldt ook voor de opwaardering van de bestaande gemeentelijke groenstrook.

Volgens reclamant genoemd onder 17 ontbreekt een belangenafweging t.a.v. de kap. Voorts is geheel onduidelijk wat de reden is voor de bomenkap, meer specifiek voor de kap van de bomen gelegen bij de groenstrook van de woning van reclamant 17. Nieuwe aanplant compenseert het verlies pas na decennia, waardoor er een lange periode van ecologische achteruitgang ontstaat.

Reactie gemeente

Tussen de Bruyterbosch en het plangebied bevindt zich momenteel een groene zone, die is gelegen binnen het bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal met daarin de bestemming “Groen”. Deze gronden worden voor een klein deel doorsneden door de ontsluiting van het TAM IMRO plan Woningbouw Vroendaal, middels een bestemming Verkeer (in het verlengde van de Bruyterbosch). Echter in het nieuwe plan is ook voor een deel Groen opgenomen waar eerder de oude bedrijfsbestemming was gesitueerd.



Verder biedt het aansluitende bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal (van rechtswege onderdeel van het Omgevingsplan Maastricht) met de bestemming "Groen" eveneens de mogelijkheid voor groenvoorzieningen, om zo de bomen die verdwijnen te compenseren op de gronden die de bestemming "Groen" hebben. Dit planologisch mogelijk maken van compensatie is iets waar de bestuursrechter belang aan hecht (zie ECLI:NL:RVS:2026:640, overweging 16.2) .

De tussen de Bunderbosch en het plangebied gelegen langgerekte groenstrook met bomenrij en kleinschalige speelvoorziening vormde ten tijde van de aanwezigheid van het auto(demontage)bedrijf een groene buffer tussen het bedrijfsperceel en de ten oosten gelegen woonbuurt. In de toekomstige situatie wordt deze groenstrook kwalitatief opgewaarderd. Ofschoon dit buiten de reikwijdte van voorliggend plan valt, is deze zone in het aansluitende bestemmingsplan zoals hierboven aangegeven via de Groenbestemming geborgd.

Rondom en tussen de plandelen wordt voorzien in een groene inrichting. De binnenhoven van de twee woongebouwen worden groen ingericht. Aan de noordzijde wordt middels bomen en andere beplanting een parkachtige inrichting gerealiseerd, waarbij er tevens ruimte is voor de aanleg van wadi's ten behoeve van de benodigde waterberging. Doordat de rooilijnen van de nieuwe bebouwing

de bestaande rooilijnen van de ten oosten gelegen woonstraten volgt, blijven de zichtlijnen van en naar het buitengebied behouden.

Borging vindt plaats in voorschrift 1 van de kapvergunning en via de in het plan alsnog op te nemen kwalitatieve verplichting (zie onder 3.2), hetgeen voldoende waarborg biedt.

Overlast

Reclamant genoemd onder 17 ondervond veel overlast van het gebruik (met name door hangjongeren) van de groenstrook tegenover zijn woning. Meldingen hiertegen werkten juist averechts. Inmiddels is de overlast evenwel behapbaar. Reclamant maakt zich echter zorgen dat de voorgenomen toevoeging van 66 woningen in de directe nabijheid van de bestaande speelvoorziening leidt tot een significante toename van het gebruik van de speelplek en daarmee van geluid en hinder (stemgeluid, balspel, avondlijk samenscholingsgeluid.) Dat vergroot de kans op overlast voor direct nabijgelegen woningen, zoals de woning van cliënt, waarbij sprake is van een kleine afstand tot de gevel, waar zelfs de slaapruijnte ligt. De speelplek in de groenstrook zou eigenlijk moeten worden verwijderd en niet worden uitgebreid door de komst van 66 woningen.

Reactie gemeente:

Het gebruik van de groenstrook is vooral een handhavingsaspect. De zienswijze van reclamant heeft echter aanleiding gegeven navraag te doen over diens meldingen binnen de gemeentelijke organisatie. Daaruit komt evenwel het beeld naar voren dat er nergens meldingen geregistreerd staan die het verhaal van reclamant kunnen bevestigen. Overigens is de gemeente wel bekend met jeugdoverlast welke is waargenomen vanwege een JOP aan de Rijksweg in de Heeg. Dit lijkt echter qua locatie te ver weg in relatie tot de woonplaats van reclamant.

3.4. Strijdigheid met Omgevingsvisie qua groen

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 wijst op het volgende. Volgens de Omgevingsvisie Maastricht 2040 biedt groen tal van functies en kansen, zoals gezondheid, inpassing, recreatie, ontmoetingsplekken en voorkomen van hittestress. Het beleid is daarom gericht om groene gebieden zoveel als mogelijk in stand te houden en te versterken. In plaats daarvan zal door dit plan de oppervlakte van groen afnemen door verkoop van een gedeelte van de groenstrook voor bebouwing en verharding en wordt tegelijkertijd de kwaliteit van het groen fors minder. Dit is in strijd met de Omgevingsvisie.

Reactie gemeente:

De groenstrook in kwestie maakt geen deel uit van 'groengebieden' zoals aangeduid in de Omgevingsvisie. Het is een groenstrook die als buffer tussen woningen en bedrijven vanuit de oude situatie noodzakelijk was, op dit moment beperkte waarde heeft maar in het nieuwe plan opgewaarderd wordt als ontmoetingsruimte. De afname in m2 is marginaal.

4. Bodem

De locatie is een voormalige autosloperij. Zonder concreet saneringsplan bestaat risico op verspreiding van vervuiling tijdens graafwerkzaamheden, zo stellen onder mee reclamanten genoemd onder 46, 49, 50, 54. De bodemgesteldheid brengt voorts zettings- en trilling risico's met zich mee. Er zijn zorgen over bodemverontreiniging, ongeschikte bouwlogistiek.

Reclamanten genoemd onder 1, 3, 4, 14, 16, 24, 28, 47, 48, 52 wijzen erop dat in recente stukken door de gemeente wordt erkend dat voor de beoordeling van de sanering geen advies is ingewonnen bij de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD). Dit is in strijd met de vergewisplicht (artikel 3:9 Awb). Zonder specialistisch advies van de milieudienst kan onmogelijk worden beoordeeld of de sanering van een dergelijk risicovolle locatie afdoende is. De sanering wordt nu slechts 'geborgd' door een voorschrift dat het college achteraf geïnformeerd moet worden over getroffen maatregelen. Gezien de complexe vervuiling is dit onverantwoord; voorafgaande goedkeuring door experts is noodzakelijk. Het plan wordt nu vastgesteld zonder de garantie dat de locatie veilig bewoonbaar is, wat strijdig is

met de wettelijke zorgplicht voor een gezonde leefomgeving, aldus reclamanten genoemd onder 3, 24.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11,45 stellen dat de gemeente heeft verzuimd om voor de percelen A 10777 en 10779 een bodemonderzoek uit te voeren, onder het mom dat de functie en het gebruik gehandhaafd blijven. Er ontbreekt volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11,45 een goedgekeurd saneringsplan en de Omgevingsdienst Zuid-Limburg is niet betrokken. De financiële dekking voor de sanering is bovendien niet geborgd, aldus de Werkgroep. De economische uitvoerbaarheid van het plan is mitsdien niet gewaarborgd.

Reactie gemeente

Het plangebied zal voor wat betreft de bodemkwaliteit vooraf aan de bouwwerkzaamheden geschikt gemaakt zijn voor de beoogde functie wonen. Dit wordt bereikt door het uitvoeren van een bodemsanering conform het plan van aanpak in hoofdstuk 6 in de rapportage van Geonius met kenmerk MA210840.R02.V2.0, d.d. 23.04.2025.'

Voor het plangebied gelden de regels uit de Omgevingswet. De Wet bodembescherming (Wbb) is niet van toepassing: met het vervallen van een Wbb (Wet bodembescherming)-besluit bij de inwerking-treding van de Omgevingswet is geen concrete eis vooraf mogelijk over hoe je het gaat saneren, behalve dat je tijdig voldoet aan meldingsplicht en informatieplicht en de verplichting om conform de geldende wetgeving te saneren (BAL paragraaf 3.2.23 en 4.121).

Er kan handhavend opgetreden worden omdat niet voldaan wordt aan voorgaande saneringsverplichtingen gesteld in het Bal (paragraaf 3.2.23 en 4.121) /zorgplicht en melding-/informatieplicht.

Toelichting:

Een omgevingsvergunning bouwactiviteit voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw kan overeenkomstig art. 22.29 Omgevingsplan (bruidsschat) alleen worden verleend als de toelaatbare kwaliteit van de bodem (Wtkb) niet wordt overschreden. Bij overschrijding van de wtkb (zoals in het geval van het project 'woningbouw Vroendaal') wordt de vergunning verleend als aannemelijk is dat een sanering of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Een sanering of andere beschermende maatregel is een sanering die is uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 BAL. De saneerder - in deze Ruijters, projectontwikkelaar - heeft aannemelijk gemaakt dat hij gaat saneren.

Aan de omgevingsvergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat het gebouw of een gedeelte daarvan, alleen in gebruik wordt genomen nadat het college is geïnformeerd over de wijze waarop de sanerende maatregelen zijn getroffen (art 22.31). Dit voorschrift is in de omgevingsvergunning opgenomen. (bouwactiviteit omgevingsplan, voorschrift nummer 16. Zie ook aanbevelingen bouwactiviteit onder 10). De beoordeling omtrent bodem is in de omgevingsvergunning op pag. 9 toegevoegd.

Er wordt in de vergunning verwezen naar het BAL plus dat de uitvoering volgens de regels van MBA saneren dient te worden uitgevoerd. Dat is een aparte melding/activiteit. Deze aparte melding – MBA saneren - wordt behandeld door de OD-ZL.

De wetgever heeft ervoor gekozen om de verantwoordelijkheid meer bij de burgers te leggen. De strekking van art. 22.31 is dat de initiatiefnemer na afloop van de sanering het bevoegd gezag informeert dat en hoe hij de sanering heeft uitgevoerd. Dit geeft het bevoegd gezag de gelegenheid om adequaat en tijdig toezicht te houden voordat het gebouw in gebruik wordt genomen om te beoordelen of de sanering is afgerond. Toezicht en handhaving op de wijze van saneren en of die in overeenstemming is met de voorschriften over saneren in het BAL vindt plaats op basis van dat besluit.

percelen Heer A10777 en A10779:

Voor wat betreft de bedrijfswoningen is in het bodemrapport vermeld dat: 'gezien de huidige woonfunctie/gebruik in de toekomst behouden blijft (lees: geen uitbreiding van de woningen, niet bijgebouwd en geen grondverzet) is ons inziens geen bodemonderzoek noodzakelijk. Mede gezien

het feit dat het blootstellingsrisico, gezien het gebruik niet wijzigt, gelijk blijft c.q. niet wordt verhoogd.’ Hier zijn wij akkoord mee gegaan omdat de rol van de gemeente – zoals hiervoor ook vermeld - betreft het toetsen op de Wtkb op moment van een bouwactiviteit: nieuwbouw en/of uitbreiding van het hoofdgebouw met meer dan 50 m², en/of functie-/gebruikswijziging van bodemgevoelige gebouw op een bodemgevoelige locatie. Dat is in deze niet van toepassing. Daarmee is er ook geen noodzaak tot het aanleveren van een bodemonderzoek (informatie bodemkwaliteit) ten behoeve van de omgevingsvergunning-procedure.

Er zal een voorwaardelijke verplichting inzake bodem worden toegevoegd die er op neer komt dat “Het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor Wonen aangewezen gronden, slechts is toegestaan nadat de bodemsanering volledig is uitgevoerd”. Het plan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

Reclamant genoemd onder 34 vindt het onbegrijpelijk dat in het nieuwbouwplan geen letter te lezen is over dat infiltratie van regenwater in de vervuilde bodem risico's met zich meebrengt.

Reactie gemeente

Als infiltratie een probleem zou hebben veroorzaakt zou dit tot uiting moeten zijn gekomen in het bodemonderzoek (in diepere ligging verontreiniging) uitgevoerd door een gecertificeerd ingenieursbureau voor SIKB 2000: 2001, 2002, 2018. Qua diepte ligging verontreiniging blijft dit beperkt tot maximaal 1,0 m-mv (minus maaiveld) en het grondwater ligt op circa 10 m-mv. Verspreiding c.q. uitloging van deze sterke verontreinigen naar het grondwater wordt dan ook verwaarloosbaar geacht. Daarmee mag ook verwacht worden dat infiltratie van regenwater niet van invloed is geweest op verspreiding/uitloging van bodemverontreiniging naar de bodem.

Reclamant genoemd onder 2 meent dat het rapport MC210840.R02.V2.0 van 23 april 2025 door Geonius Milieu B.V ten onrechte tijdens de wettelijke termijn van terinzagelegging niet beschikbaar was.

Reactie gemeente:

Het “Verkennend, aanvullend bodem en nader asbest onderzoek Vroendaal te Maastricht MC210840.R02.V2.0 23 april 2025” is als bijlage 3 bij de plantoelichting opgenomen. Wij bestrijden dat dit rapport ten onrechte tijdens de wettelijke termijn van terinzagelegging niet beschikbaar was.

5. DIVERSE MILIEU-EFFECTEN EN LOCATIEKEUZE

Reclamanten genoemd onder 1, 3, 4, 8, 16, 33, 47, 48 wijzen erop dat het plan direct aan de Rijksweg ligt; een drukke verkeersader die fungeert als aanzienlijke bron van fijnstof. De gevolgen voor luchtkwaliteit en gezondheid zijn onvoldoende meegewogen, terwijl het project zelf extra verkeer genereert.

Daarnaast wordt het risico van landbouwgif genegeerd: op circa 200 meter afstand vinden bespuitingen plaats, zonder dat onderzoek is gedaan naar spuitzones en blootstelling. Deze risico's stapelen zich op bij de bestaande bodemvervuiling van de voormalige autosloperij. Desondanks voorziet het plan in sociale huurwoningen, bedoeld voor kwetsbare groepen, die juist extra bescherming verdienen. Zonder harde garanties over schone lucht en een veilige leefomgeving worden toekomstige bewoners blootgesteld aan een cumulatie van milieubelasting. Vanuit het oogpunt van volksgezondheid is deze locatiekeuze onverantwoord.

Reactie gemeente:

De keuze om op deze plek woningbouw te realiseren beschouwen wij niet als een onjuiste keuze. In dit geval speelt een belangrijke rol dat juist de vigerende bedrijfsbestemming bepaalde milieubelastende invullingen toestaat die normaliter als minder passend in een woonwijk worden beschouwd (bijv autosloopbedrijf, autowasstraat, groothandel e.d.).

Lucht

De 2 appartementen gebouwen liggen buiten het luchtaandachtsgebied, waarmee wordt voldaan aan het GGD advies. Voor wat betreft het aspect 'lucht' zijn er erg dan ook geen belemmeringen.

Wat betreft de spuitzone geldt dat de nieuw op te richten gebouwen buiten "de standaard spuitzone" van 50 meter liggen.

Sinds 2004 hanteert de Afdeling de vuistregel in een standaardoverweging voor alle zaken waarin de afstand tussen gevoelige functies (wonen, recreatie, zorg, kantoor) en agrarische functies onderwerp van geschil is. Een recentere overweging van de Afdeling ([ECLI:NL:RVS:2025:4134](#)) luidt als volgt: Vaste rechtspraak is dat er geen wettelijke bepalingen over de minimaal aan te houden afstanden bestaan tussen gronden waarop gewassen worden geteeld en nabijgelegen woningen en tuinen (zie bijvoorbeeld [ECLI:NL:RVS:2017:868](#)). In het algemeen wordt een afstand van 50 meter als spuitvrije zone tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid, waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, niet onredelijk geacht (zie onder meer [ECLI:NL:RVS:2020:804](#)).

De nieuw op te richten woningen zijn gelegen op ca 200-225 meter van het agrarisch gebied. Wij achten daarom deze nieuw te realiseren woningbouw op de betreffende locatie aanvaardbaar.

Natuurlijk wordt, gerelateerd aan de ontwikkeling en vaststelling van de Omgevingsvisie, gestreefd naar een doorontwikkeling van minder gebruik van bestrijdingsmiddelen bij agrarische kavels (dit zowel voor bescherming van drinkwatervoorraden als kwetsbare functies als woningbouw en natuurgebieden). Dit is één van de geschetste ontwikkelingen in een meervoudige aanpak voor afname van milieudruk (inclusief stikstof) vanuit het landelijk gebied.

Bij de uitvoeringsstrategie van de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van een vrijwillig proces van grondruil per deelgebied, om de juiste functies op de juiste plek te laten landen: duurzamer agrarisch gebruik op enige afstand van stad en natuur, wateropvang en recreatieve uitloop in de droogdalen ('groenblauwe dooradering'), een stadsrandzone met stedelijke groenfuncties tussen stadsrand en agrarisch gebruik en ontwikkeling van een nieuw recreatief uitloopgebied tussen landbouw en natuurgebieden ('groenblauwe dooradering').

Met de werkgroep Vroendaal is onder meer op 30 juni 2025 gesproken over de geschetste problematiek. Naar aanleiding van vragen is er besloten om een kennissessie te organiseren, die heeft plaatsgevonden op 12 november 2025. De vragen van de werkgroep ten aanzien van mogelijke gezondheidsrisico's van bestrijdingsmiddelengebruik zijn in een separate brief d.d. 28 juli 2025 beantwoord.

De NvWA is overigens verantwoordelijk voor de naleving van het gebruik en dus ook de juiste toepassing van gewasbeschermingsmiddelen.

Geluid

Wat betreft geluid blijkt uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai dat de gevelbelasting op de 2 appartementengebouwen ten hoogste 55 dB zal bedragen. Daarmee wordt de standaardwaarde van 53 dB marginaal, met 2 dB, overschreden.

In het akoestisch onderzoek is in hoofdstuk 4 ingegaan op de mogelijkheden om de gevelbelasting terug te brengen. Vanwege de beperkte overschrijding en omdat elk appartement beschikt over een geluidluwe gevel en er geluidwerende maatregelen worden getroffen zal bij elk appartement sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. We verwijzen naar hetgeen in hoofdstuk 10 is opgenomen.

6. NETCONGESTIE

Daarnaast is er onzekerheid over de netcongestie, wat de uitvoerbaarheid van het project in twijfel trekt. In het dossier ontbreekt volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 6, 11, 15, 16, 22, 23, 45, 46, 50, 54 immers een harde, schriftelijke capaciteitsverklaring van de netbeheerder waarin gegarandeerd wordt dat de benodigde vermogensvraag voor dit specifieke complex tijdig geleverd kan worden.

Verder stelt de Werkgroep dat de combinatie van warmtepompen (verwarming) en laadpalen (mobiliteit) een exponentiële piekbelasting op het lokale laagspanningsnet van de wijk creëert, die niet te vergelijken is met reguliere woningbouw.

De Werkgroep wijst ook op het risico voor de toekomstige bewoners. Het goedkeuren van een plan met een ongewisse energielevering is in strijd met de zorgplicht. Indien de warmtepompen tijdens koude perioden uitvallen door overbelasting van het wijktransformatorhuisje, leidt dit tot ongezonde woonsituaties. Een woning zonder gegarandeerde verwarming voldoet niet aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), aldus ook reclamant genoemd onder 15.

Reactie gemeente:

Jurisprudentie (ECLI:NL:RVS:2025:4954) geeft in dit kader onder rechtsoverweging 13.1.aan: “ De raad heeft in het verweerschrift gesteld dat het IKC kan worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk. Op de zitting heeft de raad toegelicht dat bij het aansluiten van het IKC op het elektriciteitsnetwerk geen problemen worden voorzien en dat daarover overleg met de netwerkbeheerder heeft plaatsgevonden. Nu [appellant sub 2] en anderen hun standpunt niet nader hebben onderbouwd, ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat het bestemmingsplan op voorhand niet uitvoerbaar is vanwege de capaciteit van het elektriciteitsnetwerk”.

Hoewel wij niet inzien wat het direct belang van de Werkgroep zelf is bij de energiezuikerheid van de nieuwe woningen van toekomstige bewoners, merken wij hierover het volgende op. Ook bij dit plan is het zo dat er reeds diverse gesprekken tussen ontwikkelaar en Enexis hebben plaatsgevonden. Er is een garantie dat de woningen kunnen worden aangesloten. Dat leiden wij af uit het feit dat 18 december 2025 Enexis aan de ontwikkelaar een offerte heeft gedaan voor wat de benodigde aansluitingen voor het bouwplan betreft. De ontwikkelaar heeft vervolgens die offerte aanvaard en de kosten zijn aan Enexis reeds voldaan.

Op basis van de aanvraag voor deze nieuwbouw via de landelijke procedure mijnaansluiting.nl heeft Enexis besloten om in het plangebied een compleet nieuw netstation te plaatsen. Enexis hanteert strenge normen voor de aanleg en gebruik van hun stroomnetten en daarbij wordt ook rekening gehouden met mogelijke piekspanningen.

7. PROCEDURELE BEZWAREN

Diverse reclamanten, zoals zij staan vermeld onder nummers 1,3 t/m 8, 14, 31, 22, 25, 27, 40, 42, 46, 47, 50, 51, 54, wijzen op signalen van vooringenomenheid bij de gemeente en belanghebbenden kregen niet tijdig toegang tot cruciale informatie. Interne communicatie toont dat ambtenaren instructies kregen om bewoners geen informatie te geven, wat wijst op schending van onpartijdigheid.

De Werkgroep Vroendaal alsmede diverse reclamanten (waaronder nummer 11) wijzen op het feit dat er naar hun mening diverse procedurele en bestuurlijke fouten zijn gemaakt.

Reactie gemeente:

De gemeente betreurt het dat er kennelijk een beeld van vooringenomenheid is ontstaan; zij herkent zich hier echter niet in. Ook deelt de gemeente niet het standpunt dat sprake zou zijn van partijdigheid. De gemeente heeft ervoor gekozen een plan in procedure te brengen dat past binnen haar beleid en binnen haar volkshuisvestelijke opgave.

7.1 Het ontbreken van stukken in het dossier

De gemeente heeft volgens de Werkgroep Vroendaal en diverse andere reclamanten, waaronder reclamanten genoemd onder 2, 11, 15, 54 stukken te laat, onvolledig of helemaal niet verstrekt. Bewoners moesten noodgedwongen een WOO-verzoek indienen, zo stelt onder meer reclamant genoemd onder 15. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 de laatste WOO stukken verstrekt, terwijl de termijn voor aanvulling van de pro forma zienswijze 7 dagen daarna sloot. Bovendien weigerde de gemeente daarbij de kostenramingen van de anterieure overeenkomst geheel of

gedeeltelijk beschikbaar te stellen. Dit moet in strijd worden geacht met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De besluitvorming van de gemeente op het WOO-verzoek van een bewoner namens de wijk kan, gelet op de feitelijke gang van zaken, niet anders worden uitgelegd dan een onrechtmatige obstructie die niet zonder rechtsgevolgen kan blijven. De WOO is misbruikt om documenten achter te houden die op grond van de Awb verplicht ter inzage hadden moeten liggen, zo stellen reclamanten genoemd onder 19, 36, 48, 50, 52. Daarom had de zienswijzetermijn opnieuw moeten worden gestart, aldus de Werkgroep Vroendaal, alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45.

Verder wijzen de Werkgroep en anderen (waaronder reclamanten genoemd onder 11, 15) erop dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschilt. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is.

Vanwege het ontbreken van (9) cruciale stukken had de zienswijzetermijn opnieuw "gereset" moeten worden, hetgeen is nagelaten volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 45, 46. Die beslissing is genomen door de planjurist en er wordt onder meer door reclamant genoemd onder 15 aan getwijfeld of deze daartoe bevoegd is.

De ter inzage termijn is volgens reclamanten genoemd onder 48, 52 niet rechtsgeldig aangevraagd omdat cruciale stukken, waaronder de provinciale ontheffing voor het grondwaterbeschermingsgebied, ontbraken. Ook reclamanten genoemd onder 15, 19, 33, 36, 51, 53 wijzen erop dat essentiële bijlagen bij de anterieure overeenkomst ontbraken, waaronder de kostenraming voor de aanpassing van de Rijksweg, de overdrachtstekening van gemeentegrond en het bodemrapport over ernstige vervuiling.

Reactie gemeente:

Wij bestrijden dat essentiële informatie is achtergehouden. De noodzakelijke informatie om binnen de zienswijzetermijn te kunnen reageren op de ter inzage gelegde stukken, was onzes inziens voorhanden. Dit betreft de wijziging omgevingsplan met 15 bijlagen en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning met 102 bijlagen. Ook de anterieure overeenkomst is verstrekt in het kader van een WOO-verzoek, zie de gemeentelijke reactie van 3 februari 2025 aan reclamant genoemd onder 1, tevens lid van de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45.

Tevens is op basis van de bekendmaking in het gemeenteblad (zie <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2026-1291.pdf> inzake het aangaan van de anterieure overeenkomst door diverse personen de overeenkomst opgevraagd en aan hen verstrekt. De anterieure overeenkomst is ook openbaar gemaakt door deze als bijlage toe te voegen bij de beantwoording van raadsragen, zie ook: [antwoord voor Forum voor Democratie Tekortkomingen en discrepanties in dossier Woningbouw Vroendaal.pdf](#)

De Woo-procedure kent een aparte rechtsgang.

Voor zover wordt gesteld dat de digitale stukken verschillen, merken wij daarover het volgende op. In de publicatie in het Gemeenteblad van 4 december 2025 staat duidelijk vermeld dat er aparte (online) vindplaatsen zijn voor wat enerzijds de stukken behorende bij de ontwerp wijziging omgevingsplan betreft en anderzijds de stukken behorende bij de ontwerp omgevingsvergunning. In de publicatie staat immers vermeld: "Tevens is het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan digitaal opvraagbaar op de landelijke website middels de volgende link:

www.ruimtelijkeplannen.nl/?planid=NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-ow01".

Verderop in de publicatie staat : "De stukken bij de ontwerp vergunning treft u aan via deze link: <https://jeleefomgeving.nl/in-zien/001737442/c3c3b13a-51df-4142-b477-5c332c4c3e6c>". Het feit dat de stukken verschillen op deze 2 online vindplaatsen, is dus niet vreemd. Van belang is dat in totaliteit alle stukken digitaal te vinden zijn. Volgens ons zijn reclamanten hierin niet benadeeld. De stelling dat de stukken (in totaliteit) niet compleet zouden zijn, kunnen wij niet delen.

In een email van 6 januari 2026 stelde de Werkgroep dat er in onderhavig dossier cruciale documenten ontbraken (o.a. m.b.t. water, rioolcapaciteit, archeologie en de 'funderings-paradox'). Vanwege deze ernstige gebreken stellen de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45 zich op het standpunt dat de inzagetermijn juridisch niet was aangevangen. Derhalve werd verzocht de zienswijzetermijn van zes weken opnieuw te laten starten ("resetten") zodra alle stukken daadwerkelijk beschikbaar zouden zijn.

Het is juist dat op 14 januari 2026 de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45 ambtelijk is bericht dat de zienswijzentermijn, die liep van 5 december 2025 tot en met 15 januari 2026 daarna niet opnieuw wordt "gereset" met 6 weken. Wij nemen het standpunt in dat daartoe geen juridische noodzaak was; er is geen sprake van strijd met artikel 3:11, eerste lid, van de Awb. Het beweerdelijk ontbreken van 9 stukken (als zodanig benoemd in een mail van de Werkgroep van 7 januari 2026) maakte volgens ons niet dat het niet mogelijk was een zienswijze in te dienen tegen de ontwerpbesluiten.

Volgens de Mandaatregeling gemeente Maastricht (gepubliceerd in het Gemeenteblad 2025 nr. 566050 29 december 2025) is voorts een medewerker bevoegd tot het verrichten van processuele handelingen ter uitvoering van de openbare voorbereidings- procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb. Op de bestreden ontwerpbesluiten is afdeling 3.4 Awb van toepassing. Het nemen van de beslissing tot het al dan niet "resetten" van de zienswijzen termijn moet worden gezien als het verrichten van processuele handelingen ter uitvoering van de openbare voorbereidings-procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Awb. Wij zijn dan ook niet van mening dat sprake is geweest van een bevoegdheidsgebrek.

De provinciale ontheffing/ omgevingsvergunning kan onzes inziens ook later worden aangevraagd; op voorhand is niet gebleken dat het plan op dit punt niet uitvoerbaar was. Uit de vooroverleg reactie van de provincie van 24 oktober 2025 bleek dat in dit kader een omgevingsvergunning benodigd is; echter niet dat die op voorhand nooit zou kunnen worden afgegeven. Wij zijn dat ook niet van oordeel dat de ontwerpbesluiten niet ter inzage hadden kunnen worden gelegd omdat deze (provinciale) omgevingsvergunning nog niet is verleend.

Reclamant genoemd onder 2 is van mening dat ambtenaren actief strategieën afstemmen met de projectontwikkelaar om bewoners buitenspel te zetten ("gratis munitie"). Dit is zijns inziens een flagrante schending van artikel 2:4 Awb (verbod op vooringenomenheid).

Reactie gemeente:

Bij ruimtelijke ontwikkelingen die niet door de gemeente zelf worden geïnitieerd maar door een externe partij als aanvrager, is het heel gebruikelijk dat er over en weer contacten zijn. Het is daarbij usance dat zowel over de inhoud van de plannen als over de procedure wordt gesproken. Het zogenoemd "buitenspel zetten" van omwonenden is daarbij zeker geen doelstelling geweest. Er is juist uitvoerig overleg met omwonenden geweest in het voortraject. Wij bestrijden dan ook dat er sprake is van een schending van artikel 2:4 Awb (verbod op vooringenomenheid).

Reclamant onder 2 meent dat de stedenbouwkundige massaliteit — met een bouwhoogte van destijds nog 10,6 meter voor Plandeel A — eenzijdig wordt gedictieerd door de kosten van de half verdiepte parkeervoorziening. Door de financiële onderbouwing hiervan achter te houden, wordt de stakeholders elke mogelijkheid ontnomen om de noodzaak van deze hoogte en de bijbehorende woningdichtheid te toetsen. Hij stelt dat ook de initiatiefnemer ten onrechte weigert de financiële onderbouwing te verstrekken.

Reactie gemeente:

Het kostenverhaal is geregeld via de anterieure overeenkomst. Eventuele nadeelcompensatie is daarin meegenomen en in dat verband is een waarborgsom gestort.

Wat betreft de financiële uitvoerbaarheid kan ingevolge de Omgevingswet worden aangehouden dat vastgesteld moet worden dat zich geen omstandigheden voordoen op grond waarvan het op voorhand aannemelijk is dat de ontwikkeling die in het plan is voorzien niet kan worden gerealiseerd.

Een dergelijke lijn werd door de Afdeling ook reeds aangehouden op grond van de Wabo. Van dergelijke omstandigheden zijn in casu geen sprake. Alleen als een functie onuitvoerbaar is, moet het toedelen daarvan achterwege blijven. Dat is niet het geval.

Bij dit project verkoopt de gemeente overigens ook gronden aan de ontwikkelaar. Bij het bepalen van de grondprijs daarvan is rekening gehouden met de te verwachten opbrengsten van het project op grond van taxatiewaarden.

7.2 Vermeende onrechtmatigheden in verband met de anterieure overeenkomst

De verplichte anterieure overeenkomst was nog niet ondertekend bij de start van de inzagetermijn. De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 19, 45, 48, 36 en 52 zijn mitsdien van mening dat sprake is van misleiding van de raad: Het college meldde immers dat de overeenkomst was “aangegaan”, terwijl deze nog niet rechtsgeldig was.

Uit de ondertekening blijkt echter dat deze overeenkomst pas op 22 december 2025 door de gemeente is getekend. Een overeenkomst komt pas tot stand na ondertekening door beide partijen. Feitelijk kan worden vastgesteld dat gedurende de eerste 18 dagen van de inzagetermijn het kostenverhaal niet was verzekerd. Dit is direct in strijd met afdeling 13.6 van de Omgevingswet, aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45.

Reclamanten genoemd onder 2,15 brengen te berde dat er sprake is van een schending van artikel 169 Gemeentewet (actieve inlichtingenplicht). Immer in de Raadsinformatiebrief (RIB) van 26 november werd de raad gemeld dat de anterieure overeenkomst was getekend. Dit was feitelijk onjuist. De overeenkomst is pas op 22 december – bijna een maand later – getekend. De raad is mitsdien op het verkeerde been gezet om de proceduretermijn te starten zonder dat het kostenverhaal verzekerd was. Door de onjuiste informatie over de status van de anterieure overeenkomst is de Raad gefrustreerd in zijn vergewisplicht ten aanzien van de ‘financiële uitvoerbaarheid, aldus reclamanten genoemd onder 2, 48.

Reactie gemeente:

Het College heeft op 26 november 2025 een raadsinformatiebrief (RIB) aan de raad gestuurd. Ten tijde van de verspreiding van de RIB had de ontwikkelaar reeds de anterieure overeenkomst ondertekend en zich gecommitteerd aan de overeenkomst. De gemeente heeft vervolgens getekend na het collegebesluit tot het aangaan van de overeenkomst en nadat de zogenoemde “Didam-termijn” van 20 dagen is verstreken. De Didam-procedure is in het openbare collegebesluit “Wijziging Omgevingsplan Maastricht ten behoeve van woningbouw Vroendaal en aangaan anterieure overeenkomst” van 25 november 2025 als volgt toegelicht: “Na positieve besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders inzake het aangaan van de anterieure overeenkomst, zal de gemeente zorgdragen voor kennisgeving van de voorgenomen 1 op 1 gronduitgifte aan ontwikkelaar. Publicatie zal plaatsvinden op de gemeentelijke website, onderdeel Vastgoed. Een en ander ter naleving van de rechtsregels uit arrest Didam. Ondertekening van de overeenkomst vindt op zijn vroegst plaats twintig dagen na publicatie van de kennisgeving, indien de kennisgeving niet heeft geleid tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel door een andere partij.”

Wij bestrijden dan ook dat er misleidende informatie is verstrekt; noch aan derden noch aan de raad. Daarbij is het ook zo dat de raad omtrent de ontwerpbesluiten nog geen (aanvechtbare) besluiten heeft genomen. De raad heeft nog alle beslissingsvrijheid zodra het TAM IMRO wijziging Omgevingsplan Woningbouw Vroendaal haar ter vaststelling wordt aangeboden.

Voorts wordt er door de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 2, 11, 15, 45, 48, 52, op gewezen dat de anterieure overeenkomst basale fouten bevat, waaronder een niet-bestaand KvK-nummer van de contractpartij. Dit duidt op een onzorgvuldig tot stand gekomen overeenkomst waarbij de identiteit van de wederpartij onvoldoende is geverifieerd en waarschijnlijk de overeenkomst niet eens rechtsgeldig tot stand is gekomen. Bovendien blijkt uit de anterieure overeenkomst dat de gemeente een dusdanige massale inzet van ambtelijke capaciteit levert dat zij

fungeert als het betaalde projectbureau van de ontwikkelaar. In plaats van onafhankelijke toetsende instantie verwordt de gemeente tot financiële stakeholder, aldus ook reclamanten genoemd onder 15, 19, 48, 52.

Reactie gemeente:

Het feit dat de inzet van ambtelijke capaciteit wordt verrekend in een anterieure overeenkomst is verre van ongebruikelijk. Dat betekent geenszins dat de gemeente daarmee geen enkele kanttekeningen of kritiek meer naar voren mag brengen op een door een initiatiefnemer ingediend plan. Dat is ook gebeurd: de initiatiefnemer heeft enkele onderzoeksrapporten gedurende de rit meermaals moeten aanpassen/ aanscherpen op verzoek van de gemeente. Een dergelijk iteratief proces is verre van ongebruikelijk bij gebiedsontwikkeling.

Eén KvK nummer is inderdaad niet juist; hier is sprake van een abusievelijke verschrijving waardoor reclamant niet in zijn rechten is geschaad. Het juiste KvK nummer van Vroendaal BV is overigens 89614143 in plaats van 89614142.

7.3. Didam-schending

Volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 is er gemeenteground onderhands verkocht zonder transparante motivering of mededingingsruimte. Door deze verkoop maakt de gemeente zich afhankelijk van het plan van de ontwikkelaar en wordt de raad geconfronteerd met voldongen contractuele feiten, die door het ontbreken van stukken niet verifieerbaar zijn. Daardoor wordt de raad op een onrechtmatige wijze beperkt in zijn bevoegdheden en is er strijd met het Didam-arrest, aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 45.

Daar komt bij dat de exacte begrenzing van de te verkopen gemeenteground niet verifieerbaar is. Artikel 12 van de anterieure overeenkomst verwijst naar "Bijlage 6: Overdrachtstekening LDA 2265". Deze tekening ontbreekt echter in de ter inzage liggende stukken.

Reactie gemeente:

De Gemeente heeft op 27 november 2025 door middel van een onderbouwde, zogenoemde "Didam publicatie" het voornemen tot verkoop van grond gelegen tussen de Rijksweg, Ravensbosch en Bunderbosch (kadastraal bekend als Heer, sectie A, nummers 10495 en 10013 beiden gedeeltelijk en ter grootte van in totaal circa 266 m²) in de buurt Vroendaal te Maastricht aan Vroendaal B.V. (Ontwikkelaar) gepubliceerd.

De Werkgroep heeft schriftelijk aangegeven niet zelf eigenaar van de grond te willen worden en er hebben zich geen andere potentiële gegadigden bij de gemeente gemeld. Uit de Didam-rechtspraak volgt dat alleen (potentiële) gegadigden een vordering aan het Didam-arrest kunnen ontlenen en (in rechte) op kunnen komen tegen het voornemen tot verkoop zoals onderbouwd in de Didam-publicatie.

Als het gaat om het bestuursrechtelijke spoor, dan volgt uit jurisprudentie dat de koopovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar in deze procedure niet ter beoordeling kan staan. Zie ook ECLI:NL:RVS:2026:345 (overweging 15 e.v.).

Overigens is de anterieure overeenkomst op 2 januari 2026 in het Gemeenteblad van Maastricht bekendgemaakt. Daarbij is reeds aangegeven dat de anterieure overeenkomst opvraagbaar was. De anterieure overeenkomst is ook openbaar gemaakt bij de beantwoording van raadvragen.

7.4. Uitholling adviesorganen

Adviezen van Veiligheidsregio, welstandscommissie en archeoloog zijn te laat, onvolledig of buiten reguliere procedures verwerkt, aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 45. Zo moet het in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel worden geacht dat het

college op 25 november 2025 al heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning terwijl er pas op 3 december 2025 overleg plaatsvond met de Veiligheidsregio.

Voort is het advies van de welstandscommissie beperkt gebleven tot het traditionele welstandsadvies waarbij de locatie en het plan volstrekt niet naast de maatlat van een “goede omgevingskwaliteit” zijn gelegd. Verder heeft de gemeente de welstandscommissie uitsluitend de documenten van de ontwikkelaar aangeboden en niet het alternatief plan. Ook daardoor heeft de welstandscommissie niet kunnen komen tot een adequate advisering over de “goede omgevingskwaliteit”, aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede mede reclamanten genoemd onder nummer 45. Bovendien had deze commissie te weinig voorbereidingstijd en de finale advisering heeft niet plaatsgevonden in een reguliere zitting. Op maandag 27 oktober 2025 is het aangepaste plan immers slechts aan de zogenoemde “kleine commissie” gepresenteerd.

Reactie gemeente:

De Veiligheidsregio heeft de voor de Omgevingsvergunning relevante eisen vroegtijdig aangeleverd en die zijn in de Ontwerpvergunning opgenomen. Tijdens het gesprek van 3 december 2025 is alleen gesproken over de inrichting van de openbare ruimte aan de Bunderbosch en daarop is het ontwerp van de openbare ruimte aangepast ten genoegen van de Veiligheidsregio.

De gemeente heeft bij de voorbereiding van het plan op meerdere momenten advies gevraagd aan de onafhankelijke welstands- en monumentencommissie (WMC). Deze commissie heeft het college geadviseerd op de volgende data:

- 19 maart 2024
- 18 maart 2025
- 2 september 2025
- 27 oktober 2025

De WMC heeft haar advisering uitgevoerd op basis van de Welstandsnota “Maatwerk in kwaliteit 2018”, zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast werkt de commissie conform de Verordening op de Welstands- en Monumentencommissie en het bijbehorende reglement van orde.

Over advisering en aangeboden stukken

De WMC adviseert uitsluitend over plannen die door het college worden voorgelegd, zoals principeverzoeken en aanvragen voor een omgevingsvergunning. Het alternatief plan van de Werkgroep is niet in Welstand gebracht, maar wel stedenbouwkundig beoordeeld. Verwezen wordt naar hetgeen in Hoofdstuk 8 is opgenomen ten aanzien van het alternatieve plan.

Over voorbereidingstijd en procedure

De agenda van de WMC wordt zorgvuldig samengesteld, zodat voldoende voorbereidingstijd voor de commissieleden is gewaarborgd. Bij alle momenten van behandeling van dit plan heeft de commissie voldoende gelegenheid gehad om de stukken te bestuderen en tot een zorgvuldig en gemotiveerd advies te komen.

Over de behandeling door de ‘kleine commissie’

Op 27 oktober 2025 is het aangepaste plan behandeld door de zogenoemde mandaatcommissie. Dit is in overeenstemming met het eerdere advies van de voltallige WMC van 2 september 2025, waarin is aangegeven dat de laatste planwijzigingen ter beoordeling kunnen worden voorgelegd aan het hiervoor aangewezen gemandateerd commissielid.

Het betreffende commissielid is lid van de voltallige WMC en beschikt op grond van het reglement van orde over volledig mandaat om in dergelijke gevallen namens de commissie te adviseren. De advisering van 27 oktober 2025 is daarmee regulier en rechtmatig tot stand gekomen.

7.5. De periode van terinzagelegging

Reclamant genoemd onder 35 stelt dat de terinzagelegging gedurende zes weken vanaf 5 december 2025 ook de periode van Kerst en Nieuwjaar heeft laten beslaan. Daardoor is de facto een periode van 5 (doorgaans) werkdagen het gemeenteloket niet bereikbaar geweest; dit los van het feit dat

december voor velen een drukke maand is met vrije feest- en vakantiedagen. Bovendien lagen in het begin van die periode niet alle door de burger gewenste stukken ter inzage.

Reactie gemeente:

Er is geen wettelijke bepaling (Termijnenwet en Awb) die zich er tegen verzet dat de tervisielegging van een ontwerp wijziging Omgevingsplan mede een vakantieperiode beslaat. Het was bovendien mogelijk een "pro forma" zienswijze in te dienen. Daarvan heeft reclamant genoemd onder 35 en hebben ook veel andere reclamanten gebruik gemaakt. Er is een ruimhartige termijn tot en met 12 februari 2026 voor aanvulling gegeven. Binnen die aanvullende termijn heeft reclamant genoemd onder 35 zijn zienswijze kunnen aanvullen. Reclamant is dan ook niet benadeeld door het feit dat de tervisielegging mede Kerst en Nieuwjaar besloeg.

Wij vinden dan ook niet dat er sprake is van een onrechtmatigheid en vinden ook steun voor dit standpunt in de jurisprudentie (zie bijv. ECLI:NL:RVS:2022:3903, rechtsoverweging 5.4).

Voor zover wordt gesteld dat alle gewenste stukken niet ter inzage lagen, wordt ons niet duidelijk welke stukken er ontbraken. Er zijn bij het gemeenteloket geen meldingen hierover bekend. Zie verder ook de beantwoording onder 7.1.

8. ALTERNATIEVEN AFWEGING

Een realistisch burgeralternatief is zonder goede onderbouwing terzijde geschoven, zo stellen diverse reclamanten, waaronder reclamanten genoemd onder 14, 16, 22, 23, 25, 40, 42, 46, 47, 49, 50, 54. De Werkgroep Vroendaal alsmede andere reclamanten (o.a. genoemd onder nummers 11, 15, 45) stellen daarbij dat de gemeente de beoordeling van een alternatief plan ten onrechte over laat aan de ontwikkelaar. Het door bewoners aangedragen en gemotiveerde alternatief is ook niet in de participatie betrokken (past niet in businesscase), aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45.

Reclamant genoemd onder 2 stelt in dit verband dat de Omgevingswet (en art 3:46 Awb) eist dat alternatieven die minder inbreuk maken op de leefomgeving, serieus moeten worden afgewogen. Het ontbreken van deze weging is zijns inziens een fataal motiveringsgebrek. Reclamant onder 2 stelt ook dat de gemeente handelt in strijd met haar vergewisplicht door de claim van "financiële onhaalbaarheid" van een minder vergaand plan ongecontroleerd over te nemen. Volgens hem biedt het door de bewoners aangedragen burgeralternatief, dat uitgaat van een grotendeels grondgebonden invulling en niet op hetzelfde detailniveau is getoetst, een reële en superieure oplossing voor de akoestische problematiek. Qua stikstof, waterhuishouding en verkeersgeneratie zal het alternatief beter scoren.

Reclamant genoemd onder 37 stelt als alternatief maximaal 15 grondgebonden woningen voor.

Reactie gemeente:

Vooropgesteld zij dat op grond van jurisprudentie geldt: "De raad moet bij de keuze van een bestemming een afweging maken van alle belangen die betrokken zijn bij de vaststelling van het plan. Daarbij heeft de raad beleidsruimte. De voor- en nadelen van alternatieven moeten in die afweging worden meegenomen" (zie o.a. ook: <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@156816/202404975-1-r3/>, <https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@155740/202400601-1-r1/>)

De "Werkgroep Vroendaal" heeft op 27 februari 2024 een alternatief plan aangeboden aan de raad. Het alternatieve plan van de Werkgroep Vroendaal gaat uit van het doortrekken van de bestaande verkavelingsstructuur van Vroendaal richting Westen: Grondgebonden woningen in een verstaffeling onder een hoek van 30 graden met de Rijksweg conform plangebied 10 uit het BKP Vroendaal, het doortrekken van de verkaveling met patio's conform plangebied 7 uit het BKP in westelijke richting en het aanvullen met een rijtje grondgebonden woningen aan het Bunderbosch. Dit plan betreft een extensieve invulling met uitsluitend grondgebonden woningen vanuit het idee dat dit "een evenwichtige toedeling van functies is".

Evenwichtige toedeling van functies (ETFAL) vormt een voortzetting van het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving. Deze omvat niet alleen bouwwerken maar ook infrastructuur, watersystemen, water, bodem, lucht, landschap, natuur, cultureel erfgoed en Werelderfgoed. ETFAL is ook het uitgangspunt van het gemeentelijk beleid, het meest omvangrijk en integraal geformuleerd in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 onder de titel 'Stad van dichtbij'. Aangezien dit ook het belangrijkste toetsdocument voor de ruimtelijke onderbouwing is kunnen beide plannen het best vanuit dit document getoetst worden.

De omgevingsvisie laat zich samenvatten aan de hand van vier thema's. Dat zijn:

1. Verdichten met kwaliteit en oog voor de mens. Dat betekent op een slimme manier meer ruimte bieden voor woon-, werk-, en ontmoetingsplekken zodat de stad compact en leefbaar blijft. Dat kan door o.a. dubbel grondgebruik, gestapelde woningbouw, typologische differentiatie, betaalbaarheidsdifferentiatie, bevordering van doorstroming binnen de wijk door het aanbieden van levensloopbestendige ouderenwoningen. Aangezien Vroendaal vooral woningen bevat in de vrije sector met een overmaat aan grondgebonden woningen in een lage dichtheid liggen hier kansen voor grotere aantallen, kleinere types, ouderenhuisvesting en sociale woningbouw.
2. Een veerkrachtige stad met brede welvaart als fundament. Dat betekent dat naast inkomen ook gezondheid, culturele verrijking, veiligheid, werkgelegenheid en sociale verbondenheid meetelt. Belangrijk hierbij is het tegengaan van tweedeling en duurzame energearme oplossingen. In de wijk ontbreekt het vooral aan compactheid, betaalbare woningen en slimme parkeeroplossingen die verhoudingsgewijs niet ten koste gaan van groen.
3. Een sterke kennis en maakstad. Een thema dat minder van toepassing is op de buiten woonwijken.
4. Meer groen, meer water en meer leefkwaliteit. De wijk profiteert van de ligging aan de stadsrand, nabijheid van voorzieningcentra en landschappelijk groen. Het is zaak om kansen voor versterking van het groen en de leefkwaliteit op te pakken. Dat betekent het landschap te ontzien, verdichten binnen het woonweefsel zelf, upgrading van de openbare ruimte en technische zaken zoals het afkoppelen van hemelwaterafvoer.

Het alternatieve plan scoort op de volgende aspecten:

- Dubbel grondgebruik: minder
- Verdichting: minder
- Betaalbaarheid: minder
- Differentiatie: minder
- Levensloopbestendigheid: minder
- Doorstroming: minder
- Tweedeling: minder
- Parkeeroplossing: minder/gelijk*
- Groen: beter/gelijk**
- Ontmoetingsfunctie: minder***
- Afkoppeling: minder

De parkeeroplossing* is op eigen terrein maar in de praktijk betekent dit toch meer auto's op straat. Aan de andere kant kent het huidige plan wel een gebouwde parkeeroplossing maar daar zit niet alle bezoekersparkeren in opgelost.

Het groen** in het alternatieve plan is op priveterrein misschien meer aanwezig maar de tuinen zijn zo klein dat verharding voor de hand ligt. Vanuit de zwaarte van het programma is het niet voor de hand liggend dat het bestaande groen wordt opgewaardeerd.

De ontmoetingsfunctie*** wordt niet vergroot aangezien er geen gemeenschappelijke functies (collectieve entrees, binnentuinen, voorzieningen etc) in het alternatieve plan zitten.

Als we het samenvattend hebben over onze woningbouwopgave, de veerkracht (en in mindere mate de leefkwaliteit) scoort het alternatieve plan lager. Vanuit ETFAL is het plan niet alleen niet beter, het scoort beduidend lager omdat het kansen voor de stad laat liggen en de verdichtingsopgave elders verzwaart zonder dat er zicht op is dat het daar ook zonder aantasting van groen mogelijk is.

Wat betreft het meewegen van alternatieven wordt er op gewezen dat het college dient te beslissen op de aanvraag om een omgevingsvergunning zoals deze is ingediend. Indien een project waarvoor een afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk is, op zichzelf aanvaardbaar is, kan het bestaan van alternatieven slechts tot het onthouden van medewerking nopen, indien op voorhand duidelijk is dat door de verwezenlijking van die alternatieven een gelijkwaardig resultaat kan worden bereikt met aanmerkelijk minder bezwaren. Dat is hier gezien het bovenstaande niet het geval. Aangezien het bestaande, voorliggende plan wel voldoet aan ETFAL, past in de wijkstructuur en voldoet aan het BKP bestaat er gezien het bovenstaande geen voorkeur voor het alternatieve plan.

9. PARTICIPATIE

Het participatieproces was onvoldoende zorgvuldig, zo stellen reclamanten genoemd onder nummers 1, 3, 4, 7, 8, 11, 14, 15, 18, 20, 21, 27, 28, 34, 37, 38 t/m 43, 46, 51, 54. Reclamant genoemd onder 34 spreekt zelfs van “schaamteloze schijn participatie”.

Een petitie met 421 handtekeningen is genegeerd en het plan is nauwelijks aangepast ondanks breed verzet. De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 13, 15, 45 stellen dat er geen sprake is geweest van participatie, maar van een eenzijdige informatiecampagne (informer en negeren). De gemeente is de toezegging om zelf participatie over het openbaar gebied (waar de gemeente voor verantwoordelijk is) te organiseren, niet nagekomen, omdat de tekeningen niet gereed waren, aldus de Werkgroep. Omdat de herinrichting van de openbare ruimte onlosmakelijk is verbonden met het plan en daar dus op betrekking heeft, had de gemeente dit niet mogen verzuimen. Nu dit toch is gebeurd, is de participatieplicht niet nagekomen.

Het participatieverslag van 16 juni 2025 geeft volgens reclamanten genoemd onder 13, 17, 19, 36, 52 een onjuist en gekleurd beeld van het participatieproces en misleidt de gemeenteraad. Het verslag schetst een constructieve en positieve sfeer, terwijl de bijeenkomsten feitelijk werden gekenmerkt door brede weerstand. Participatie had bovendien geen invloed op kernkeuzes zoals bouwhoogte en massa, die al vastlagen. Alternatieven zijn niet serieus onderzocht en bewoners zijn onder druk gezet. De gemeente heeft dit door de ontwikkelaar opgestelde verslag zonder verificatie overgenomen en daarmee haar vergewisplicht verzaakt. Hierdoor is sprake van schijnparticipatie, aldus reclamanten genoemd onder 13, 48, 52. Ook reclamant genoemd onder 2 stelt dat het participatieverslag door de ontwikkelaar is opgesteld en door het College is geaccordeerd zonder dat daar een aantoonbare, eigen gemeentelijke verificatie tegenover stond.

Volgens reclamanten genoemd onder 19, 36 zijn gedurende het hele traject met name 3 kernbezwaren consequent genegeerd: het te grote bouwvolume, de excessieve bouwhoogte en de onveilige verkeersafwikkeling.

Reactie gemeente:

Participatie gaat uit van “het vroegtijdig betrekken van inwoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere belanghebbenden bij de voorbereiding, uitvoering of evaluatie van gemeentelijk beleid.” Dit kan op een aantal manieren; van meepraten, meedenken tot meebeslissen. Bij een omgevingsplanwijziging met TAM-IMRO moet de gemeente:

- *aangeven of en hoe participatie is uitgevoerd,*
- *beschrijven wie is betrokken,*
- *en toelichten wat met de resultaten is gedaan.*

In bijlage 8 van de plantoelichting is een uitgebreid participatieverslag met bijlagen opgenomen. Dit participatieverslag biedt een overzicht van het participatieproces, de betrokkenen, de tijdlijn van de ontwikkelingen en de belangrijkste resultaten van het participatieproces. Daarnaast worden de

aanpassingen in de plannen toegelicht en weergegeven via visualisaties, waarmee aan de genoemde verplichtingen ingevolge de Omgevingswet (meer dan) wordt voldaan.

De herontwikkeling van het bedrijfsterrein begon in 2022 met een principeverzoek. Sindsdien zijn meerdere planversies ingediend en besproken. Nadat het plan in hoofdlijnen voldeed aan de beleidskaders, startte het participatieproces. Gedurende dit proces zijn drie participatiebijeenkomsten, individuele gesprekken en werkgroep-overleggen georganiseerd, waarin omwonenden en andere belanghebbenden hun mening en zorgen konden uiten (zie de tijdslijn in het participatieverslag).

Afspraken met de Werkgroep hebben o.a. op de volgende data plaatsgehad: 02.02.2024, 18.04.2024, 19.08.2024, 30.10.2024, 04.11.2024, 22.11.2024, 13.12.2024, en 27.03.2025.

Ook van gemeentewege is meermaals met een vertegenwoordiging van de Werkgroep gesproken over het plan, onder meer op de volgende data:

- *Op 4 juli 2024 is de portefeuillehouder Stedelijke Ontwikkeling met een ambtelijke delegatie (projectleider en stedenbouwkundige) ter plaatse geweest om de situatie te bekijken en het plan met de werkgroep te bespreken.*
- *In nov/dec 2024 heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeentelijke ambtenaren, ontwikkelaar en leden van de werkgroep.*
- *Op 27 maart 2025 heeft een overleg plaatsgevonden tussen gemeentelijke ambtenaren, ontwikkelaar en leden van de werkgroep.*

Tot slot is er tijdens de zienswijzenperiode nog een goed bezochte inloopavond geweest. Het participatieverslag is wel degelijk geverifieerd. Dat bewoners onder druk zouden zijn gezet, is voor de gemeente een novum. Hiervan hebben ons niet eerder signalen bereikt; evenmin van de wijze waarop dat zou zijn gebeurd.

De aanpak is gebaseerd op het participatiekader 2023 van de gemeente Maastricht (MEEpraten); er is een balans gezocht tussen inspraak en de haalbaarheid van het project. Participeren is overigens niet hetzelfde als instemmen, zoals ook in het participatiekader omschreven.

Het plan is op onderdelen tussentijds bijgesteld naar aanleiding van de inbreng en verzoeken van omwonenden, zoals ook uit de visualisaties opgenomen in het participatieverslag blijkt. Zo is het oorspronkelijke plan terug gebracht in hoogte, bouwlagen, in aantallen woningen en is tegemoet is gekomen aan verzoeken van de werkgroep, bijvoorbeeld ten aanzien van de ontsluiting van het plangebied. In het participatieverslag is een overzicht opgenomen van alle aanpassingen in het plan.

Ook zijn impressies opgenomen van de aangepaste bebouwing ten opzichte van de omgeving. Wij verwijzen naar bijlage 8 van de plantoelichting.

Uit het participatieverslag:

WIJZIGINGEN

- Ontwerp park en entree gebieden aangepast.
- Inrit plandeel B aangepast.
- Trottoir aan de Bunderbosch toegevoegd (i.p.v. pad door park).
- Langsparkeren Bunderbosch vervallen.
- Opstelplaatsen pakketdiensten op verbrede straat/trottoir.
- (Elektrische) parkeerplaatsen in buitenruimte.
- Fietsparkeren in buitenruimte toegevoegd (nabij hoofdentree's plandeel A en B).
- Afwikkeling uitgaand verkeer vanuit plandeel A (zie afbeelding).



Een en ander heeft geleid tot het uiteindelijke plan zoals het nu voorligt. Wij betreuren (en bestrijden) dan ook het beeld van onvoldoende/slechte participatie.

Reclamant genoemd onder 2 stelt dat de gemeente Maastricht handelt in strijd met haar eigen Participatiekader 2023 waarin expliciet is vastgelegd dat informatie over de participatie uitkomsten en de financiële haalbaarheid integraal onderdeel moet uitmaken van de afweging voor vergunningverlening.

Reactie gemeente:

Verwezen wordt naar hetgeen hierboven is opgenomen omtrent de participatie en het uitgebreide participatieverslag in de bijlagen bij de wijziging van het omgevingsplan (bijlage 8). Hieruit blijkt dat in het proces sinds 2022 alle belangen naar voren zijn gebracht, dat deze tevens zijn meegewogen, en ook tot aanpassing van het plan hebben geleid. Er is voldaan aan zowel de Omgevingswet als het gemeentelijk participatiekader en verordening.

Volgens reclamant genoemd onder 2 vormt de instructie om overleg te vermijden een materiële schending van de objectiviteit die vereist is voor een 'evenwichtige toedeling van functies'. Volgens reclamanten genoemd onder 13, 52 bewijst de "systematische uitsluiting" dat geen sprake was van participatie, maar van een gecoördineerde verdediging van het bouwplan. Volgens reclamanten genoemd onder 19, 52 is de onafhankelijkheid van de gemeente ondermijnd. Bewoners werden operationeel uitgesloten van gesprekken, informatieavonden en bestuurlijk overleg, terwijl de ontwikkelaar onbeperkte toegang tot het stadhuis behield, aldus reclamant genoemd onder 19.

Reactie gemeente:

Wij betreuren het geschetste beeld en delen de mening van reclamanten niet. We verwijzen naar het bovenstaande en merken aanvullend nog op dat de gemeente juist veelvuldig in contact is getreden met omwonenden en ook steeds (ambtelijk c.q. bestuurlijk) was vertegenwoordigd tijdens de in het participatieverslag genoemde participatiebijeentkomsten. Ook bij de inloopavond gedurende de ter visie ligging van de ontwerpbesluiten was de gemeente ambtelijk vertegenwoordigd; toen zijn ook vele gesprekken gevoerd met omwonenden.

10. GELUID

Reclamanten genoemd onder 1, 3, 4, 11, 14, 16, 28, 33, 47, 48, 52 vinden de geluidsrapportages geen betrouwbare basis voor besluitvorming vormen. Ondanks kritiek zijn deze stukken gebruikt in het ontwerpbesluit. Daarnaast zijn rekenkundige trucs toegepast om de geluidsbelasting kunstmatig te verlagen, zoals het meenemen van blinde gevels, het weglaten van de A2 uit de berekeningen en het toepassen van een onjuiste meetmethode voor nieuwbouw. Ook is geen rekening gehouden met extra rolgeluid van grasbetontegels, waardoor geluidshinder structureel wordt onderschat. Toetsing aan geldende milieuzonering ontbrak. Hierdoor ontstaat een schijnveiligheid die het daadwerkelijke woon- en leefklimaat niet beschermt. De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 stellen in dit verband dat, na raadpleging van de WOO stukken, het voor bewoners niet meer vast te stellen of sprake is van een gemanipuleerd akoestisch rapport en wat de effecten zijn voor de nieuwe en bestaande woningen. Deze handelwijze is volstrekt onzorgvuldig, aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45.

Reclamanten genoemd onder nummers 2, 15 en 52 hebben soortgelijke kritiek en vinden dat er sprake is van een onderschatting van de geluidsbelasting en van onjuiste invoergegevens. Men wijst erop dat de gemeentelijke geluidsdeskundigen herhaaldelijk een negatief eindoordeel hebben gegeven op de geluidsrapportages. Het buiten beschouwing laten van relevante geluidbronnen leidt tot een onjuiste vaststelling van de gecumuleerde geluidsbelasting. De technische analyse van de indirecte akoestische effecten vertoont ernstige gebreken. In de systematiek van het Bkl wordt een toename van 1,5 dB doorgaans gerelateerd aan een verkeerstoename van 40%. Terwijl de rapportage van Volantis uitgaat van een marginale toename van 4%, wijzen de waarnemingen op een aanzienlijk hogere verkeersdruk. Indien de werkelijke verkeerstoename de drempel van 40% nadert of overschrijdt, is een dwingend onderzoek naar mitigatie conform Bkl Artikel 5.78af wettelijk vereist.

Daarnaast is de besluitvorming om de Rijksweg A2 en de spoorlijn Maastricht-België deels buiten beschouwing te laten methodologisch onjuist. De gecumuleerde geluidbelasting, die varieert tussen

32 dB L den en 60 dB L den, is hierdoor gebaseerd op een incompleet bronnenbestand. Het ontbreken van de cumulatieve effecten van de A2 en de genoemde spoorlijn invalideert de huidige mitigatiestrategie voor het woonklimaat. De huidige planvorming leunt hierdoor eenzijdig op passieve gevelwering in plaats van een actieve, wettelijk geprefereerde bronaanpak, aldus reclamant genoemd onder 2.

Reactie gemeente

Intern zijn door de gemeente een aantal rapporten van Volantis beoordeeld hetgeen uiteindelijk heeft geresulteerd in een definitieve versie van het Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en gevelgeluidwering met als datum 6 augustus 2025, projectnummer: 20230834 Vroendaal – Rijksweg Maastricht, dat als bijlage 1 bij de plantoelichting is gevoegd. Het is gebruikelijk en uit oogpunt van zorgvuldigheid nodig rapporten te beoordelen en zo nodig aanpassingen te doen.

De opmerkingen wat betreft rekenkundige trucs waardoor uiteindelijk de geluidbelasting is onderschat, onderschrijft de gemeente niet. Het geluid van de autosnelweg A2 en de spoorweg zijn voor dit plan buiten beschouwing gelaten. Reden daarvoor is dat op grond van de contouren als gepresenteerd op de kaart van Icinity kan worden geconcludeerd dat de gevelbelasting onder de 50 dB zal blijven. (De kaart van Icinity is openbaar toegankelijk en kan onder de Gemeente Maastricht, "scenario 2024_weg2035 onder het menu Geluidhinder laag Contouren Lden" de geluidcontouren voor het prognose jaar 2035 worden gezien)

De gevelbelasting vanwege de Rijksweg zal meer dan 10 dB hoger zijn dan die van de autosnelweg A2 en daarmee is de bijdrage van de autosnelweg niet relevant. Dat geldt ook voor railverkeer.

Er is gerekend conform alle geldende normen, wetten en regelgeving.

De gehanteerde grenswaarden getuigen naar de mening van reclamanten van een gebrek aan technische zorgvuldigheid:

- De standaardwaarde van 53 dB wordt verlaten zonder afdoende motivering.
- Er wordt direct gestuurd op een grenswaarde van 70 dB zonder dat de onderliggende brondata volledig zijn geverifieerd.

Reactie gemeente

Uit het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai blijkt dat de gevelbelasting op de 2 te realiseren appartementengebouwen ten hoogste 55 dB zal bedragen. In blok A bevinden zich 4 appartementen waar de gevelbelasting de standaardwaarde overschrijdt. Daarbij wordt de standaardwaarde van 53 dB marginaal, met 2 dB, overschreden. Op de 2 nieuwe grondgebonden woningen is een waarde bepaald van ten hoogste 60 dB. Hier wordt de standaardwaarde overschreden met 7 dB. De opmerking dat gestuurd is op een grenswaarde van 70 dB is niet juist. In hoofdstuk 4 van het akoestisch onderzoek is ingegaan op de mogelijkheden om de gevelbelasting terug te brengen.

Reclamant onder 2 stelt voorts dat door de gekozen positionering bewoners volledig afhankelijk zijn van de realisatie van 'geluidluwe gevels' en een strikte handhaving van de 'karakteristieke geluidwering' conform het Bbl om binnenshuis een dragelijk klimaat te handhaven. Dit leidt tot een combinatie van onherstelbaar privacy verlies en deze technische geluidsoverlast en een onaanvaardbare dubbele belasting voor de bewoners.

Voor wat betreft de 2 appartementengebouwen is vanwege de beperkte overschrijding met 2 dB en omdat elk appartement beschikt over een geluidluwe gevel aangetoond dat hier sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. En daar waar de gevelbelasting hoger is dan de standaardwaarde is onderzoek gedaan naar de gevelgeluidwering. Uit de te treffen maatregelen blijkt dat met standaard gevelmaatregelen ruim aan de gestelde geluidweringseis kan worden voldaan.

Voor de 2 woningen blijkt uit de bouwtekening dat voor de hoogst belaste woning gelegen aan de Rijksweg aan de zijde van de Rijksweg (de hoogst belaste gevel) de raamopeningen zijn beperkt en

de hoofdslaapkamer is gesitueerd aan de geluidluwe achtergevel. Voor de andere woning wordt voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB.

Op het gedeelte over de gevelwering berekeningen zijn door de gemeente opmerkingen gemaakt. Dit had te maken met het feit dat bij de berekening voor de 2 woningen de 'blinde' gevel (blind is in dit geval een dichte gevel zonder gevelopeningen) was meegenomen. Dit is aangepast.

Uit de aangepaste berekening blijkt dat nog steeds met standaard dubbelglas met een opbouw van 4-15-6 aan de gestelde eis kan worden voldaan.

Uit het vorenstaande blijkt dat binnen het plan voldoende rekening is gehouden met de positionering van de gebouwen en de gebouwindeling opdat voor de bewoners een goed woon- en leefklimaat is geborgd.

11. GRONDWATERBESCHERMING

De bouwlocatie ligt volgens reclamanten genoemd onder 1, 3, 14, 15, 16, 24, 52 in het Grondwaterbeschermingsgebied Mergelland en vormt een onaanvaardbaar risico voor de drinkwatervoorziening. Het plan voorziet in diepe heipalen en een parkeerkelder die de beschermende kleilaag doorboren. Hierdoor ontstaat hydrologische kortsluiting, waarbij ernstige bodemvervuiling kan doorsijpelen naar het diepe grondwaterreservoir. Ook reclamant genoemd onder 2 wijst in dit verband op de onverenigbaarheid van het ontwerp met de milieu hygiënische status van de bodem.

Dit risico wordt gebagatelliseerd, terwijl vergelijkingen met omliggende bebouwing feitelijk onjuist zijn. Daarnaast is het plan in strijd met de Provinciale Omgevingsverordening, die grondroering dieper dan 3 meter verbiedt zonder ontheffing. Deze ontheffing ontbreekt, waardoor het plan juridisch onuitvoerbaar is. Hierop wijst ook de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 2, 4, 11, 16, 24, 28, 33, 45,47, 48, 52. Reclamant genoemd onder 2 meent zelfs dat ontheffing niet mogelijk is.

Ook de waterhuishouding is onoplosbaar: infiltratie is verboden, waterberging schiet tekort en het risico op wateroverlast wordt afgewenteld op omwonenden. De veiligheid van het grondwater is niet geborgd.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 45 stelt dat zonder de ontheffing, een deskundigenrapport over de wijze van afdichting van de kleilaag en een goedgekeurd saneringsplan, het in deze situatie onverantwoord is nu in te stemmen met het wijzigingsplan. Dat geldt ook hoe om te gaan met het bergen van 185.000 liter hemelwater dat nergens heen kan, aldus de Werkgroep en ook reclamanten genoemd onder nummers 11,15.

Reactie gemeente:

De projectlocatie bevindt zich in het grondwaterbeschermingsgebied Heer-Vroendaal; infiltratie is daarmee niet zonder meer mogelijk. Door Geonius is een infiltratieadvies opgesteld t.b.v. nieuwbouw aan de Rijksweg Maastricht, GB230803.R01.V4.0 24 oktober 2025. Verwezen wordt naar bijlage 7 bij de plantoelichting. Zie ook de uitgebreide waterparagraaf (H 4.8) van de plantoelichting.

Vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is (mogelijk) een vergunning noodzakelijk voor de volgende activiteiten:

- 1. Het roeren van de grond dieper dan 3 meter beneden maaiveld: dit is ook van toepassing op de funderingspalen;*
- 2. Het aanleggen van een parkeerplaats;*
- 3. Het in de bodem brengen van afvloeiend hemelwater dat zonder doorsijpeling door de bodem of de ondergrond direct in het grondwater kan komen:*

Er is resp. wordt een vergunning gevraagd tbv de activiteiten onder 1 en 2 (met de provincie heeft hierover reeds afstemming plaats gevonden). Er is geen vergunningplicht aan de orde ad 3 omdat er

geen sprake zal zijn van infiltratie in de bodem. Er wordt water ondergronds geborgen, maar de leegloop zal plaatsvinden via het gemeentelijke riool.

Uit de gemeten doorlatendheden en grondwaterstand blijkt dat infiltratie van hemelwater in de ondiepe ondergrond niet of nauwelijks tot de mogelijkheden behoort. De doorlatendheid van de ondiepe ondergrond is slecht tot matig. Infiltratie naar het dieper gelegen grindpakket behoort niet tot de mogelijkheden vanwege de gestelde wet- en regelgeving. Er is gekozen voor een waterberging bestaande uit kratten tussen gebouw A en B. Tevens wordt de buffercapaciteit van het systeem uitgebreid met mos-sedum daken (zie bijlage 4 van het rapport van Geonius). Teneinde de voorziening te ledigen zal een vertraagde afvoer op het riool gerealiseerd worden.

Ter borging zal een voorwaardelijke verplichting in het plan worden opgenomen in die zin dat “de gronden in het plangebied slechts mogen worden bebouwd indien de geplande buffercapaciteit en waterberging als gevolg van de infiltratiekratten zijn gerealiseerd.” Het plan wordt op dit onderdeel gewijzigd vastgesteld.

Verwachting is dat de provincie de vereiste vergunning kan verstrekken aangezien de activiteit niet zal leiden tot een toename van de bestaande risico's voor de kwaliteit van het grondwater. Het plan is daarmee juridisch uitvoerbaar.

12. WATER ASPECTEN

12.1. Waterbergingstekort

Reclamanten genoemd onder 1, 3,4, 11, 14,16, 24, 28, 47, 48, 52 wijzen erop dat het plan een structureel waterbergingstekort van 185 m³ kent, hetgeen niet is opgelost. Interne stukken tonen aan dat dit tekort door de gemeente is aangemerkt als “huiswerk voor de ontwikkelaar” terwijl een omgevingsplan niet kan worden vastgesteld zonder een sluitende wateroplossing. Infiltratie is juridisch verboden vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied en technisch onmogelijk door de slechte doorlatendheid van de bodem. Desondanks wordt in de planstukken ten onrechte uitgegaan van voldoende infiltratiecapaciteit. De voorgestelde wadi's zijn fysiek niet realiseerbaar door ruimtegebrek naast de kelderwanden, waardoor een badkuip-effect en wateroverlast ontstaan. Reclamant genoemd onder 15 wijst er in dit verband op dat het Waterschap waarschuwt voor waterstanden tot 100 cm. De ontwikkelaar voorkomt dit voor zichzelf door ophoging, waarmee de overlast wordt afgewenteld op omwonenden. De waterhuishouding is daarmee technisch en juridisch ondeugdelijk, aldus genoemde reclamanten.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 stellen in dit verband dat de woningen op de half verdiepte parkeergarage en dus circa 120 cm boven peil/maaiveld worden gebouwd. Daarnaast wordt beoogd een dijkje of drempel aan te leggen bij inritten en openingen dicht te maken. Dit leidt tot onacceptabele risico's voor de veiligheid van de omgeving:

-Verlies van bergingscapaciteit: De locatie fungeert nu als een natuurlijke opvangbak voor de wijk. Door het terrein op te hogen en/of af te schermen, verdwijnt deze cruciale berging.

-Wateroverlast bij burens: Het water dat door de dijken van de ontwikkelaar wordt gekeerd, zal bij de door het Waterschap voorspelde waterstanden tussen de 50 en 100 cm onvermijdelijk naar bestaande en lageregelegen woningen aan de Ravensbosch en Bunderbosch stromen.

Reclamant genoemd onder 2 stelt dat de huidige buffercapaciteit van 73,7 m³ (via krattensystemen en mos-sedumdaken) is berekend op basis van een kunstmatig lage footprint. Wanneer de werkelijke verstening inclusief wegen en parkeerplaatsen wordt gehanteerd, is deze buffer mathematisch ontoereikend om de vereiste vertraagde afvoer van 5,5 m³/uur naar het riool veilig te stellen.

Reactie gemeente:

In de reactie hierboven is al aangegeven dat voldoende hemelwater tijdelijk geborgd kan worden en dat de leegloop op het gemeentelijk riool is geregeld.

De ontwikkelaar heeft zich geconformeerd aan de hemelwaterverordening. Op basis van het ontwerp en de berekeningen heeft de ontwikkelaar aangetoond dat hij voldoet aan de voorwaarden zoals deze in de hemelwaterverordening zijn opgenomen.

Wat betreft bergingscapaciteit verwijzen wij naar het rapport van Geonius d.d. 24 oktober 2025, documentnummer GB230803.R01.V4.0. In hoofdstuk 5 van dit rapport is de berekening opgenomen ten aanzien van de bergingscapaciteit en de dimensionering van de bergingsvoorziening. Deze berging wordt als voldoende beoordeeld.

Daarbij dient men zich te realiseren dat het bestaande terrein nu ook verhard is. Met de inachtneming van de gestelde voorwaarden zal er een verbetering optreden ten aanzien van de verwerking van hemelwater.

Wij zijn derhalve van mening dat het aspect water voldoende is beschreven en gewaarborgd. Het Waterschap heeft hiermee kunnen instemmen.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 stellen voorts dat het dwingende advies van het Waterschap om geen wooneenheden op maaiveldhoogte te realiseren, in het wijzigingsplan genegeerd wordt.

Reactie gemeente:

De woningen worden op de verdiepte parkeergarage gerealiseerd. Het hemelwater wordt opgevangen, vastgehouden en vertraagd afgevoerd naar de riolering volgens de principes van de verordening. In bijlage 15 van de plantoelichting is verder opgenomen “.. er is voorzien dat, daar waar benodigd, het plangebied wordt omzoomd door een hoger gelegen terreindeel waarmee wordt voorkomen dat regenwater uit het omliggend gebied de bebouwde projectlocatie kan bereiken. Dit wordt gerealiseerd middels het aanbrengen van een hoogteverschil van minimaal 20 cm t.o.v. het huidige omliggende wegennet. In de bijlage is dit principe verder uitgewerkt middels een tweetal dwarsdoorsnedes”.

Voorts zijn wij van mening dat het afwentelen van wateroverlast op omwonenden niet gebeurt, omdat het water (bij extreme buien) op straat via bestaande wegen kan wegstromen.

12.2 Riolering

De noodzakelijke rioolverlegging vormt een onoplosbare technische en juridische klem. Door de omvang van het gebouw en de parkeerkelder moet het riool worden verlegd naar circa 4 meter diepte, terwijl in het grondwaterbeschermingsgebied grondroering dieper dan 3 meter strikt is verboden zonder provinciale ontheffing. Deze ontheffing ontbreekt, waardoor het plan juridisch niet uitvoerbaar is, aldus de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 1, 3, 4, 8, 11, 16, 24, 33, 45, 47,48, 52.

Reclamant genoemd onder 2 spreekt van een “riool-paradox”: : noodzakelijke diepe ligging van de kelders vereist een riooltracé dat de juridische 3,0m grens van de provinciale omgevingsverordening onvermijdelijk overschrijdt.

Daarnaast is de voorgestelde oplossing civieltechnisch afgekeurd door gemeentelijke specialisten vanwege knikken in een hoofdleiding en ernstige beheer- en onderhoudsrisico's. Ondanks deze afwijzingen schuift de gemeente de uitvoerbaarheid door naar de toekomst door te suggereren dat proefsleuven later uitkomst moeten bieden. Daarmee wordt een omgevingsplan vastgesteld zonder zekerheid over de technische haalbaarheid. Dit bevestigt dat het bouwvolume te groot is voor de locatie en dat vitale infrastructuur en milieuregels worden opgeofferd aan commerciële belangen, zo stellen ook reclamanten genoemd onder 24.

Daarmee wordt een omgevingsplan vastgesteld zonder zekerheid over de technische haalbaarheid, aldus reclamant genoemd onder 3. De Werkgroep Vroendaal alsmede anderen, waaronder de reclamanten genoemd onder nummers 15, 45 stellen dat, los van de provinciale ontheffing, het onvoldoende duidelijk is wat de gevolgen zijn voor de bestaande woonomgeving van een dergelijke ingrijpende aanpassing aan het rioolstelsel.

Reactie gemeente:

De plannen voor de nieuwe riolering zijn afgestemd en zijn akkoord voor de gemeente. Er bestaat door aanwezige kabels en leidingen altijd het risico dat het plan niet exact zo kan worden uitgevoerd en vandaar dat is geadviseerd om proefsleuven te maken.

Dat neemt niet weg dat het rioolplan is goedgekeurd en daar zijn ook afdoende financiële afspraken over vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

13. ARCHEOLOGIE

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 45 zijn van mening dat het Programma van Eisen (hierna: PvE) ontbreekt.

Reactie gemeente:

Het opstellen van een dergelijk PvE is een verplichting waaraan in later stadium voldaan zal moeten worden. In de ontwerp-omgevingsvergunning is voor de bouwactiviteit als voorschrift 10 opgenomen:

“Gezien de omvang van de planlocatie en de aard van de voorgenomen werkzaamheden is archeologisch onderzoek voorafgaande aan de grondroerende werkzaamheden noodzakelijk. Dit zal in eerste instantie de vorm hebben van een archeologische begeleiding van de saneringswerkzaamheden en proefsleuvenonderzoek binnen de overige planlocatie. Het uitvoeren van een dergelijk archeologisch onderzoek dient te geschieden op basis van een door de gemeente opgesteld Programma van Eisen (leges plichtig)”.

Het Programma van Eisen – Archeologie voor eerdergenoemd onderzoek is opgesteld voor locatie Rijksweg/Vroendaal, door de gemeente Maastricht. De initiatiefnemer zal bij de uitvoering een gecertificeerde archeologisch bedrijf inschakelen. De gemeente Maastricht voert zelf geen opgravingen uit. In de omgevingsvergunning zijn voorschriften hieromtrent opgenomen.

14. STRIJD MET GEMEENTELIJK WOONBELEID

De Werkgroep Vroendaal alsmede andere reclamanten, waaronder reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 45, stelt dat het plan puur beschreven vanuit een kwantitatieve realisatie van de woningen en niet vanuit een ruimtelijke ontwikkeling op basis van maatschappelijke behoefte, demografie en volkshuisvesting.

In gesprekken tussen de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal en de gemeente is ter sprake gekomen dat het bouwen van veel woningen geen doel op zich is voor de gemeente. De gemeente geeft de regie uit handen aan de ontwikkelaar aldus reclamanten. Het aantal en type woningen, dat overwegend bestaat uit veel kleine tot zeer kleine appartementen, sluit op geen enkele manier aan bij de behoefte van de bewoners in Vroendaal. Het plan is in strijd met het gemeentelijk woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie en Woonprogrammering. Verder is het aan de raad om het woonbeleid (o.a. programma en plancapaciteit) aan te passen om mogelijk medewerking te verlenen. Dat het plan voldoet aan de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 en Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw, maakt dat overigens niet anders. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afroning van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving is derhalve niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

Reactie gemeente:

Het woonbeleid van de gemeente is ook vastgelegd in de Omgevingsvisie die op 10 februari 2026 is vastgesteld. In deze visie kiest de gemeente bewust voor wijken met een mix van verschillende doelgroepen. Zo staat er op pagina 34: “in een buurt met veel koopwoningen en weinig sociale huur voegen we betaalbare huur- en koopwoningen toe zodat hier meer doelgroepen kunnen worden gehuisvest.” Daarnaast richt het beleid zich op doorstroming en levensloopbestendigheid. Een appartementengebouw met lift is bijvoorbeeld een waardevolle toevoeging in een buurt die vooral

bestaat uit grondgebonden woningen die niet levensloopbestendig zijn. Het draagt bij aan de mogelijkheid voor inwoners om binnen de buurt of wijk te blijven wonen wanneer hun woonbehoefte verandert.

De doelstelling van gemengde wijken komt ook terug in de “Woonprogrammering 2021–2030: Wonen voor iedereen = bouwen voor iedereen”. Dit is vervolgens doorvertaald naar gebiedsgerichte percentages voor betaalbare woningbouw. In de “Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw” staat dat Vroendaal een buurt is met minder sociale huur dan gemiddeld in de stad. In 2022 bestond slechts 1% van de woningen in Vroendaal uit sociale huur.

Daarom moeten nieuwe bouwplannen in dit gebied voldoen aan de volgende kaders:

- *Minimaal 60% betaalbare woningen (huur tot de DAEB-grens en betaalbare koop);*
- *Bij plannen van 11 woningen of meer: minimaal 30% sociale huur (huur tot de DAEB-grens).*

Deze eisen zijn aangehouden in het plan en is daarmee een directe doorvertaling van vastgesteld gemeentelijk beleid en noodzakelijk om te komen tot evenwichtige, inclusieve en toekomstbestendige wijken.

15. STRIJD MET HANDBOEK OPENBARE RUIMTE

Het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte 2021 bevat kwaliteitsnormen en inrichtingseisen voor de openbare ruimte voor de gemeente Maastricht. Hiermee is volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 45 het plan in strijd. Immers het voorliggend plan gaat niet uit van “ontstening” en “vergroening”.

Reactie gemeente:

Het gemeentelijke Handboek Openbare Ruimte gaat over het toepassen van standaard-details voor Definitief Ontwerp en/of bestekuitwerking. Vergroening en/of ontstening is weliswaar een doelstelling in het gemeentelijke ruimtelijke beleid (bv. Omgevingsvisie), maar het Handboek gaat daar niet over.

Vergroening en/of ontstening kan niet als een absolute doelstelling worden gezien. De gemeente staat immers ook voor een woningbouwopgave. In dit geval gaat het om het omzetten van een bedrijfslocatie (autosloperij) naar een woningbouwlocatie. De hoeveelheid groen zal daar per saldo toenemen, ook al zullen voor de bouw van de woningen bomen gekapt moeten worden. De te kappen bomen (voornamelijk elzen) worden gecompenseerd met meer duurzame boomsoorten.

Daartoe is ter borging ook een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning. We delen de mening van de Werkgroep in deze niet.

16. JURIDISCHE EN FEITELIJKE ONHOUDBAARHEID MER

Uit de Woo-stukken blijkt volgens de Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummers 11, 15, 45 onomstotelijk dat de MER pas op 28 oktober 2025 is opgesteld en op 29 oktober 2025 is ingediend. Hiermee heeft de MER niet de vereiste volwaardige plaats in de besluitvorming gekregen. Met andere woorden, eventuele uitkomsten van de MER hebben geen invloed meer gehad op de ruimtelijke keuzes voor het milieu.

Reclamant genoemd onder 38 vindt het MER beoordelingsbesluit onvoldoende onderbouwd. Er ontbreken de MER-beoordeling zelf, een milieu-analyse en een onderbouwing waarom een MER niet nodig is.

Reactie gemeente:

Er is geen MER opgesteld. Wel is er een MER-beoordeling opgesteld en er is een MER beoordelingsbesluit genomen. De MER-beoordeling is als bijlage 12 bij de plantoelichting opgenomen. Het Collegebesluit van 25 november 2025 is tevens het MER beoordelingsbesluit.

Het College heeft besloten dat er geen MER nodig was en heeft daarvoor aansluiting gezocht bij de MER-beoordeling die als bijlage 12 in de plantoelichting is opgenomen. In die beoordeling is uitvoerig ingegaan op de kenmerken van het project, de locatie en de kenmerken van de effecten. Wij zijn van mening dat die beoordeling zorgvuldig is gedaan. Wij hebben daarbij ook in overweging genomen dat met het plan de vigerende bestemming Bedrijf verdwijnt. Daarmee wordt voorkomen dat een autodemontage zich ter plekke (opnieuw) vestigt, of andere bedrijven die in functioneel opzicht hier rechtstreeks zijn toegestaan zoals bijvoorbeeld een aannemersbedrijf, autowasserij, groothandel in logistiek, datacentra (zie Bijlage 1, vigerend plan De Heeg-Eyldergaard, Vroendaal, [rb_NL.IMRO.0935.bpHeegEylderVroen-oh01_bijlage.pdf](#)). Ten opzichte van de huidige woningbouwontwikkeling is het zeker niet zo dat de milieubelasting van een dergelijke ontwikkeling op voorhand minder verstrekkend zou zijn. Zoals ook de MER-beoordeling aangeeft, ziet het plan juist in herstel en duurzaam gebruik van bodem en water hetgeen onder het voormalige gebruik als autodemontagegebruik haast een utopie was.

Wij steunen voorts ook de conclusie dat er geen sprake is van significante cumulatie van milieueffecten met andere projecten.

Reclamant genoemd onder 2 stelt dat de anterieure overeenkomst in dit dossier niet langer dient als instrument voor een legitiem kostenverhaal, maar als een kaderstellend instrument dat de uitkomst van de MER-beoordeling dwingend voorschrijft.

Reactie gemeente:

In de anterieure overeenkomst heeft de gemeente het kostenverhaal met de initiatiefnemer geregeld. Dat staat los van de MER-beoordeling die als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. Anders dan reclamant zien wij niet het rechtstreeks verband tussen beiden.

17. BOUWFASE

Reclamanten genoemd onder 1,3, 4 t/m 8, 16,21, 22, 25,26, 28, 31, 40,46 ,49,50,54 stellen dat de specifieke bodemopbouw in Vroendaal aanzienlijke risico's met zich meebrengt voor zettingschade aan omliggende woningen. Een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk als harde vergunningsvoorwaarde om schade te voorkomen.

De Werkgroep Vroendaal alsmede reclamanten genoemd onder nummer 11, 45,49 wijzen ook op het risico op trilling schade en funderingsgebreken: De realisatie van de half verdiepte parkeergarage en de fundering vereist zware ingrepen in de bodem (damwanden trillen/drukken, boren in harde lagen). Het risico op zettingen en scheurvorming bij omliggende panden is vanwege de bodemgesteldheid aanzienlijk.

In het dossier ontbreekt volgens de Werkgroep een risicoanalyse of trilling prognose conform SBR-richtlijnen (A en B). De gemeente verleent een vergunning zonder dat de nul-situatie van de omliggende woningen is vastgelegd en zonder dat is aangetoond dat de bouwmethode schadevrij is. Dit is in strijd met de zorgplicht.

De Werkgroep vindt dat sprake is van een onacceptabele route van het bouwverkeer. Het plan voorziet in een bouwperiode van circa 1,5 tot 2 jaar. De logistieke afwikkeling hiervan is niet geborgd met overlast en gevaarlijke situaties als gevolg. De gemeente moet erop toezien en in de vergunning vastleggen dat alle bouwlogistiek rechtstreeks via de Rijksweg plaatsvindt. Dat is ook de mening van reclamanten genoemd onder 11,15, 46, 47,49, 50,54. De Werkgroep vindt zelfs dat de wijk verboden terrein is voor bouwverkeer (op straffe van stillegging bouw).

Reactie gemeente:

De paalfundering wordt geboord: er worden mortelschroefpalen toegepast.

Er zal verder een nulmeting / bouwkundige opname worden uitgevoerd van de belendingen en aangrenzende infra.

In de Omgevingsvergunning is de routing van het bouwverkeer vanaf de Rijksweg vastgelegd.

18. OVERIGE PUNTEN

18.1 contracteren

Reclamant genoemd onder 2 stelt dat de transactie van 266 m2 gemeentelijk openbaar groen binnen het plangebied ten onrechte onlosmakelijk is verbonden met de realisatie van het beoogde bouwvolume. Hierdoor heeft de gemeente haar bevoegdheid om alternatieve ruimtelijke varianten serieus te overwegen feitelijk “weg gecontracteerd”.

Reactie gemeente:

De raad beslist over de wijziging van het TAM IMRO plan. Het staat de gemeente altijd vrij binnen de geldende wet- en regelgeving grond te verkopen aan derden. Dit raakt de privaatrechtelijke bevoegdheid van de gemeente.

18.2. situatie bij T splitsing

Reclamant genoemd onder 35 stelt dat door het plan de rust, de openbare orde en veiligheid van zijn directe woonomgeving ernstig in gevaar komt. Met name ook omdat het gebouw A is gepland nabij de T-splitsing van de straten Ravensbosch en Bunderbosch. Het ter plaatse aanwezige milieuperron maakt deze straatzijde onveilig (denk aan gebroken glas naast de glasbakken) voor bezorgers van pakketdiensten, voor passanten en spelende kinderen.

Bij doorgang van dit onwenselijke plan ontstaat op de voornoemde T-splitsing als het ware een congestie van aanliggende bewoners, toekomstige bewoners die naar hun ondergrondse parkeerplaats rijden, voor toekomstige bewoners, hun postbezorgers en hun bezoekers, die lopend langs de openbare fietsenrekken de hoofdingang (voor deur) van gebouw A willen bereiken.

Reactie gemeente

Dit is een woongebied waar de maximumsnelheid 30 km/uur bedraagt; in een woongebied is het normaal dat diverse verkeersgebruikers voor verschillende doeleinden gebruik maken van de openbare ruimte.

De verschillende gebruikers van de openbare ruimte zullen wellicht elkaar af en toe passeren of hinderen, maar nooit in die mate dat er sprake is van filevorming of congestie.

Daarnaast geeft de berekende verkeersgeneratie van gebouw A geen aanleiding tot filevorming of congestie, aangezien de capaciteit van de omliggende wegen ruim boven de toekomstige verkeersintensiteit ligt.

18.3 Waardedaling

Reclamant genoemd onder 8 vreest waardedaling van haar huis vanwege het plan.

Reactie gemeente:

Desgewenst kan een verzoek om tegemoetkoming in schade worden ingediend, binnen de wettelijke kaders zoals de Verordening Nadeelcompensatie.

18.4 Definitie in planregels

Reclamant genoemd onder 17 wenst dat de huisvesting van een huishouden onder de definitie van “wonen” wordt opgenomen in de planregels. Volgens de definitie van “wonen” is dat volgens artikel 1.72 het gehuisvest zijn in een woning of wooneenheid (voor kamergewijze verhuur). Hierbij is niet vermeld dat het gaat om de huisvesting van een huishouden. Dat staat wel in de definitie van huishouden vermeld, maar dat staat weer niet in de functieomschrijving van wonen.

Reactie gemeente:

In artikel 1.73 is duidelijk vermeld dat een woning bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

Om dit nog verder te verduidelijken zal de definitie van het begrip 'Wonen' in artikel 1.72 als volgt worden aangepast; "het gehuisvest zijn van een huishouden in een woning of wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)". Het plan wordt op dit punt gewijzigd vastgesteld.

18.5 Vindplaats grondverkoop

Het bevreemdt reclamant genoemd onder 52 dat de voorgenomen grondverkoop niet te vinden was op overheid.nl, maar alleen op de gemeentelijke website.

Reactie gemeente:

Als gemeente zijn we niet verplicht tot een zelfstandige publicatie hiervan op overheid.nl .

Op overheid.nl is wel door ons gepubliceerd dat de beoogde 1 op 1 verkopen gepubliceerd worden op de gemeentelijke website.

18.6. Communicatie

Reclamant genoemd onder 34 vindt dat de manier van communiceren (raadsleden, wethouders, gemeente) treurig is gesteld.

Reactie gemeente:

In de reactie onder 8 is uitvoerig ingegaan op het aspect participatie.