BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-01-2026
No. 2026.00137 (Raad)
No. 2026.00138 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 12 januari 2026 08:31
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: AANVULLING Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Recent heb ik een zienswijze ingediend inzake 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367. Ik heb vernomen dat het ter inzage gelegde dossier incompleet was en dat er diverse relevante documenten ontbraken of later zijn toegevoegd.

Hierbij deel ik u mede dat ik mijn eerdere zienswijze als 'voorlopig' beschouw. Ik behoud mij het uitdrukkelijke recht voor om mijn zienswijze inhoudelijk aan te vullen n.a.v. deze nieuwe stukken. Ik zal deze aanvulling uiterlijk 12 februari 2026 indienen, gelijk aan de termijn die is gegund aan de leden van Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 14-01-2026
No. 2026.00206 (Raad)
No. 2026.00207 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 januari 2026 14:21
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: FW: Ons kenmerk: 01685624 Onderwerp: aanvullende zienswijze

Geachte leden van de Raad, geacht college,

Namens cliënt, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht, breng ik hierbij een aanvullende zienswijze naar voren tegen het TAM IMRO wijzigingsbesluit omgevingsplan Woningbouw Vroendaal en daaraan gerelateerde ontwerp besluit omgevingsvergunning. Ik verwijs hiervoor naar de bijlage.

Dit stuk is heden ook per post verzonden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Jurist
bestuursrecht

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Aanwezig: ma, di, wo (middag vanaf 13.00 uur), do

Tevens afwezig op:

16 t/m 19 februari
2 maart
13 april tot 1 juli

Vanaf maart 2026 werk ik in plaats van de woensdagmiddag iedere woensdagochtend.

ARAG SE *Nederland*
Spoorlaan Noord 2a | 6043 AK Roermond
Postbus 230 | 3830 AE Leusden
033-434 23 42 | ARAG.nl

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 8 januari 2026 10:43
Aan: post@maastricht.nl
Onderwerp: Ons kenmerk: 01685624 Onderwerp: pro forma zienswijze

Geachte leden van de Raad, geacht college,

Namens cliënt, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht, breng ik hierbij een pro forma zienswijze naar voren tegen het TAM IMRO wijzigingsbesluit omgevingsplan Woningbouw Vroendaal en daaraan gerelateerde ontwerp besluit omgevingsvergunning. Ik verwijs hiervoor naar de bijlage.

Dit stuk is heden ook per post verzonden.

Ik zie de ontvangstbevestiging met nadere termijn graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Jurist
bestuursrecht

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Aanwezig: ma, di, wo (middag vanaf 13.00 uur), do

Tevens afwezig op:

16 t/m 19 februari
2 maart
13 april tot 1 juli

Vanaf maart 2026 werk ik in plaats van de woensdagmiddag iedere woensdagochtend.

ARAG SE *Nederland*

Spoorlaan Noord 2a | 6043 AK Roermond
Postbus 230 | 3830 AE Leusden
033-434 23 42 | ARAG.nl

AANTEKENEN
De gemeenteraad van Maastricht en het college van B&W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Tevens per mail: post@maastricht.nl

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	14 januari 2026	Behandeld door	5.1.2e
Ons kenmerk	01685624	Telefoonnummer	5.1.2e
Uw kenmerk	2046560	Faxnummer	
Onderwerp	Aanvullende zienswijze	E-mail	5.1.2e

Geachte leden van de Raad, geacht college,

Namens cliënt, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht, heb ik bij schrijven van 8 januari een pro forma zienswijze naar voren gebracht tegen het TAM-IMRO wijzigingsbesluit omgevingsplan en ontwerp besluit omgevingsvergunning inzake woningbouw Vroendaal.

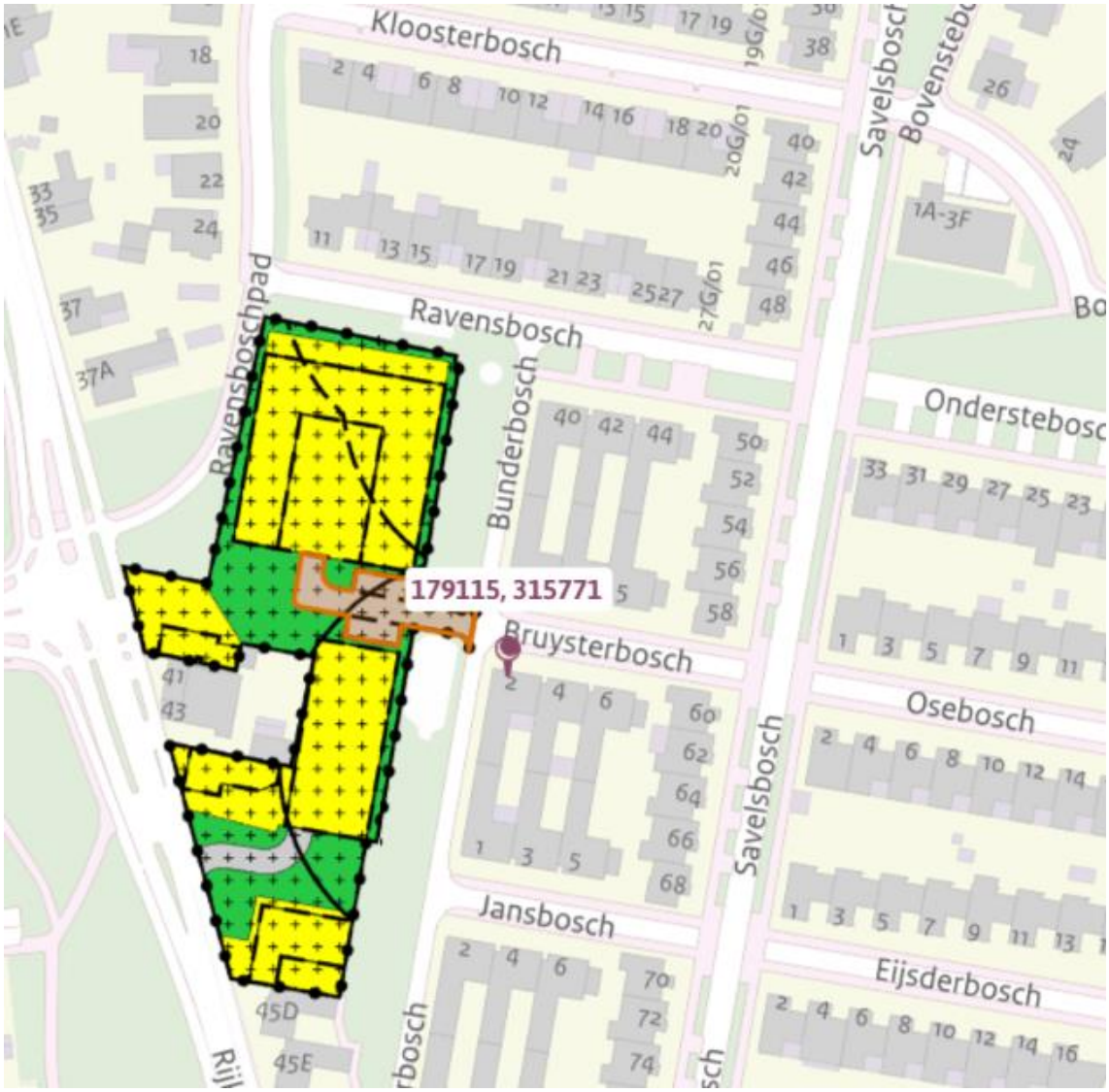
U heeft mij nog geen nadere termijn gegeven om de zienswijze aan te vullen. Middels dit schrijven ga ik tijdig over tot het aanvullen van de zienswijze.

Cliënt begrijpt dat er een wens is om nieuwe bebouwing toe te staan, echter kan hij zich niet verenigen met de plannen die u voornemens bent.

Cliënt brengt de navolgende zienswijzen naar voren.

Zienswijze(n):
Op een relatief klein perceel worden 66 wooneenheden beoogd.

De locatie van cliënt is hieronder aangeduid met de speldenknop.



Cliënt vreest voor een substantiële aantasting van zijn woon- en leefklimaat. Hij vreest dat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat weinig overblijft.

<u>Overlast door gebruik van de groenstrook als speelplaats/hangplek</u>
Cliënt heeft rechtstreeks zicht op dit specifieke plangebied vanuit zijn woning. Het plangebied ligt slechts op steenworp afstand. De huidige feitelijke situatie bestaat uit een landelijke, rustige woongemeenschap die niet te verenigen is met dit plan. Hierbij maak ik namens cliënt kenbaar dat er vanuit de buurt enorme weerstand bestaat. Het is immers niet alleen cliënt die zich niet met voorliggend plan kan verenigen. De weerstand behelst met name de omvang van de wooneenheden, en de daarmee gemoeide complexe verkeerssituatie, alsmede de verwachte overlast, maar ook zeker de kap van de bomen.

Voor cliënt persoonlijk geldt dat hij hier toentertijd is komen wonen vanwege de rustige omgeving en de relatief korte afstand tot het ziekenhuis. Hij heeft bewust gekozen voor een levensloopbestendige woning.

Echter, werd hij al gauw geconfronteerd met het feit dat de groenstrook op slechts 10 meter afstand van zijn woning, werd gebruikt als een soort speelplein. Regelmatig vlogen de voetballen in de tuin dan wel op het dak van cliënt.

Vervolgens werden er zelfs speeltoestellen geplaatst. Dit leidde niet alleen tot gigantische overlast door regulier gebruik van de speeltoestellen overdag, maar vooral ook door enorme overlast van hangjongeren tot midden in de nacht.

Jarenlang heeft cliënt dit probleem bij uw gemeente kenbaar gemaakt. In plaats van een oplossing, werkte het melden van de overlast averechts. Bij de hangjongeren werd dit zeer negatief ontvangen, vergelijkbaar met een stier die een rode lap ziet, waardoor de situatie meermaals escaleerde. Dit heeft voor cliënt enorm veel stress opgeleverd, zeker omdat de gemeente onvoldoende leek te doen om het probleem te de-escaleren.

Inmiddels is de overlast behapbaar. Cliënt 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 direcht nabij gelegen woningen, zoals de woning van cliënt, waarbij sprake is van een kleine afstand tot de gevel, waar zelfs de slaapruimte ligt.

Hij heeft dit bij u kenbaar gemaakt, echter u lijkt zich de jarenlange overlast niet meer te kunnen herinneren. Cliënt hoopt stellig dat de geschiedenis zich dus niet herhaalt en dat u zich in de situatie inleeft en tijdig maatregelen neemt.

Het liefst hoopt hij dat u de speelplaats in zijn geheel verwijderd. De groenstrook is namelijk niet geschikt. De afstand tot de woningen is te klein, zie onderstaande foto.



De groenstrook is lang maar veel te smal om als speelplaats te fungeren. Bovendien vindt er ook geen sociale controle plaats, want er zijn geen ramen op ooghoogte gelegen aan die zijde.

Voorts maakt hij zich zorgen dat de speelplaats als gevolg van de 66 woningen wordt uitgebreid. Naar de mening van cliënt mag dit niet de bedoeling zijn. Hij verzoekt u hier dan ook duidelijkheid over te verschaffen.

Geen sprake van ETFAL: niet passend in omgeving
De raad neemt een besluit tot wijziging van het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit heeft als doel om zo gunstig mogelijke voorwaarden te creeeren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede belangenafweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk.

Echter is cliënt van mening dat met zijn belangen (en die van de buurt) in het geheel geen rekening is gehouden, het komt voor dat de gemeente – zeker aldus gezien zij meewerkt met een plan wat nadelig is voor de buurt – enkel alleen oog heeft voor de financiële belangen van Ruijters. Dit klemt te meer omdat een dergelijke ontwikkeling, waarbij er relatief veel woningen op een klein stukje perceel worden gestapeld, als niet passend wordt ervaren. De buurt kenmerkt zich door laagbouw. Cliënt begrijpt dat er een wens is om nieuwe bebouwing toe te staan, maar hij kan zich niet verenigen met de complexen die nu beoogd zijn.

Dergelijke grote complexen, omringd door overwegend lage bebouwing, levert een onacceptabele grote aantasting op van de identiteit van de buurt. U gaat hiermee voorbij aan de ruimtelijke impact en het feit dat dit niet passend is in de omgeving.

Namens cliënt verzoek ik u dan ook om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter, waarbij laagbouw voorkeur heeft.

Kappen van het groen : bomen en struweel en kleine bomen
Uit de Bomenverordening gemeente Maastricht 2000 leid ik af dat u een belangenafweging moet maken, op het moment dat u toestaat dat er bomen gekapt worden. Deze belangenafweging ontbreekt. Het 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 cliënt.

Bovendien heeft u niet gemotiveerd waarom de bomen niet behouden kunnen worden. Naar de mening van cliënt zijn de bomen gelegen bij de groenstrook van zijn woning beeldbepalend en van landschappelijke waarde en had de aangevraagde kap om die reden geweigerd moeten worden.

Dit geldt evenwel voor het door u benoemde struweel en de kleine bomen. Het heeft jaren geduurd voordat de groenstrook zich op huidige wijze heeft ontwikkeld. Daar wordt te gemakkelijk aan voorbij gegaan.

Cliënt heeft er het grootste belang bij dat de gehele beplanting en begroeiing van de groenstrook behouden blijft. Nieuwe aanplant compenseert het verlies pas na decennia, waardoor er een lange periode van ecologische achteruitgang ontstaat. Vanwege deze lange periode van ecologische achteruitgang wordt cliënt eveneens geconfronteerd met een vermindering van estetische kwaliteit van de omgeving, wat bij hem een aantasting van het woongenot oplevert. Deze belangen heeft u op geen enkele manier meegewogen.

Ik verzoek u derhalve de situatie opnieuw te beoordelen en te bekijken en te motiveren of de kap van de bomen daadwerkelijk noodzakelijk is en indien nodig te weigeren.

Onvoldoende participatie
Cliënt stelt dat het plan niet vastgesteld mag worden. Er is namelijk onvoldoende participatie geweest, dan wel onzorgvuldige participatie. Dat is in strijd met het beleid Participatieleidraad Ruimtelijke ontwikkelingen Gemeente Maastricht.

Cliënt constateert namelijk dat het bij de stukken ter inzage gelegde participatieverslag,een vertekend beeld geeft van de werkelijkheid. Er is namelijk sprake van een petitie met 421 handtekeningen (huizen oké, massa NEE'), genegeerd en dat volgt niet uit het participatie verslag. De plannen zijn nauwelijks aangepast op essentiele punten zoals hoogte, ontsluiting en massa en verkeersafhandeling.

Beoogde verkeerssituatie onnavolgbaar
Cliënt heeft grote moeite met de beoogde verkeerssituatie en vooral met het feit dat zijn straat wordt 'doorgetrokken'. Uw besluit omvat eigenlijk het gegeven 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 cliënt naar binnen, en zal langs het perceel van cliënt ontsluiten. Eenrichtingsverkeer door Bruysterbosch zou duidelijk vastgelegd dienen te worden om sluipverkeer tegen te gaan.

Cliënt zal door de nieuwe ontwikkeling geconfronteerd worden met een toename van verkeer en zal door de ontsluiting ineens aan een drukke straat komen te wonen. Het is onlogisch om de straat van cliënt te belasten en het was logischer geweest om de ontwikkeling af te wentelen op de Rijksweg, zodat het karakter van de straat van cliënt (een rustige verkeersluwe straat) behouden kan blijven. Het is onnavolgbaar dat iets wat nota bene aan de Rijksweg ligt, een andere wijk wordt ingestuurd en daarmee de andere wijk wordt belast.

Bovendien was de afwikkeling voor gebouw B al aanwezig. Er is reeds jaren al een ontsluiting geweest aan de Rijksweg, ten behoeve van de autosloperij. Het is dan ook niet vreemd om een extra ontsluiting (voor gebouw A) te kunnen realiseren.

Ook wilt cliënt bij u kenbaar maken dat de ontsluiting via het Ravensboschpad daar voor een mogelijkheid is. Hij heeft het dan over het huidige fietspad. Zie onderstaande foto's.







De straat lijkt breed genoeg om daar ook auto's te laten passeren en nog een bijkomend voordeel is dat deze straat er al ligt én het karakter van de Rijksweg niet zal worden aangetast.

Mogelijk moet u dan ook minder bomen kappen en u creeert als gevolg hiervan toch ook goodwill bij een groot deel van de buurt, daar deze aanpassing zal leiden tot aanmerkelijk minder bezwaren.

<u>Parkeerplaatsen</u>
Hoewel in de tekening bijbehorend bij de ontwerpvergunning enkele parkeervakken zijn ingetekend, kunnen deze niet door cliënt juridisch worden afgedwongen. Op het moment dat de parkeerplaatsen niet of onvoldoende worden gerealiseerd, levert dat namelijk geen overtreding op. Het is derhalve door derden niet afdwingbaar dat deze alsnog worden gerealiseerd. Dat levert voor cliënt rechtsonzekerheid op. Er dient een voorschrift te komen 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.

Definitie wonen moet aangepast worden
Op de bestemming ‘wonen’ geldt artikel 8.1:

8.1 Functieomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen locaties mogen worden gebruikt voor:

a. wonen in woningen;
b. ondergronds parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage (pg)';
c. aan huis verbonden beroepen;
d. short stay;
e. tuinen, erven en verhardingen;
f. groenvoorzieningen;
g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
h. additionele voorzieningen.

Als ik kijk naar de definitie van wonen, dan 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 heeft u wel in de definitie van huishouden vermeld, maar dat staat weer niet in de functieomschrijving van wonen. U dient derhalve de huisvestiging van een huishouden onder de definitie van wonen op te nemen.

Verzoek
Ik verzoek u dan ook het plan geheel te weigeren, dan wel –conform onderstaande punten - aan te passen:

- Handhaaf de bestaande groenstrook en verwijder de speelgelegenheid.
- Voorkom verkeersdrukte in de straat van cliënt door een alternatieve ontsluiting en dwingende verkeersmaatregelen.
- Herzie het plan zodat het past bij de oorspronkelijke opzet van de wijk en de belangen van bewoners.
- Ga niet over tot de kap van de bomen.

U ontvangt dit schrijven per post en per mail.

Ik verzoek u vriendelijk altijd het boven deze brief genoemde kenmerk in uw correspondentie te vermelden.

Hoogachtend,
ARAG rechtsbijstand

5.1.2e

5.1.2e
Jurist bestuursrecht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4, 10

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-02-2026
No. 2026.00670 (Raad)
No. 2026.00671 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 februari 2026 21:21
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: 2026.00670(RAAD) en 2026.00671(CERK) - Zienswijze zaak Z2025-00004367

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 12-02-2026
Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)
Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, 5.1.2e, mijn inhoudelijke aanvulling in op de eerder door mij ingediende pro-forma zienswijze. Ik dien deze zienswijze in ONDER PROTEST. Omdat het dossier incompleet is en (cruciale) stukken laat of gefaseerd beschikbaar zijn gesteld, maak ik een formeel voorbehoud om deze zienswijze later nog aan te vullen zodra alle stukken volledig ter inzage zijn gelegd. Ik breng de volgende bezwaren naar voren:

1. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal
Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.
Voorts wijs ik op het volgende punt.

2. Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal
Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op

het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.
Voorts wijs ik op het volgende punt.

3. Onverantwoorde risico's Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)
De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.
Voorts wijs ik op het volgende punt.

4. Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid
Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.
Voorts wijs ik op het volgende punt.

5. Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar
De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.
Voorts wijs ik op het volgende punt.

6. Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan
Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m^3 dat 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. 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.
Voorts wijs ik op het volgende punt.

7. Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar
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. 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.

Conclusie & Vordering
Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij de besluitvorming en het plan niet in deze vorm vast te stellen. Ik verzoek u tevens de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 05-02-2026
No. 2026.00505 (Raad)
No. 2026.00506 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 10:39
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: griffie@maastricht.nl; nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: 2026.00505(RAAD) en 2026.00506(CERK) - Zienswijze zaak Z2025-00004367

Geachte Burgemeester & Wethouders, Gemeenteraadsleden van de Gemeente Maastricht,

Bij dezen dien ik een aanvulling in op mijn eerder verstuurde Pro Forma Zienswijze betreffende zaak Z2025-00004367.

In afwachting van een bevestiging voor ontvangst, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
Telefoon 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 06-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

1. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal
Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

2. Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume
Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi?s en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

3. Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal
Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

4. Onverantwoorde risico?s Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)

De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

5. Genegeerde gezondheidsrisico?s door locatiekeuze

De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico?s met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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.

6. Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid

Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

7. Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat

De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als ?niet akkoord? en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

8. Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar

De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

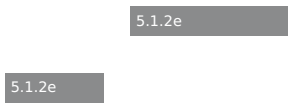
9. Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan

Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m³ dat 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. 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.

10. Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar

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. 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.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 06-02-2026
No. 2026.00514 (Raad)
No. 2026.00515 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 13:39
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: 'griffie@maastricht.nl' <griffie@maastricht.nl>; 5.1.2e
5.1.2e
Onderwerp: 2026.00514(RAAD) en 2026.00515(CERK) - Zienswijze zaak Z2025-00004367

Geachte,

Hierbij onze zienswijze t.a.v. bovengenoemde zaak. Mochten er nog vragen van uw kant zijn vernemen we dit graag.

Groet

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 06-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

1. Fantoomcontract ondermijnt rechtmatigheid besluitvorming
De anterieure overeenkomst is gepresenteerd als gesloten, terwijl deze juridisch nog niet bestond. Op 26 november 2025 meldde het College aan de gemeenteraad dat de overeenkomst was aangegaan, terwijl alleen de ontwikkelaar had getekend en de gemeentelijke handtekening ontbrak. De overeenkomst is pas op 22 december 2025 rechtsgeldig tot stand gekomen. Hierdoor is de raad feitelijk onjuist geïnformeerd en is de actieve inlichtingenplicht geschonden. Desondanks is het ontwerpplan al op 4 december 2025 ter inzage gelegd, in strijd met de Omgevingswet die vereist dat het kostenverhaal vooraf is verzekerd. Gedurende 18 dagen lag het plan zonder juridische en financiële basis ter inzage. Deze misleiding staat niet op zichzelf: essentiële contractbijlagen ontbreken, basisgegevens van de contractpartij zijn onjuist en contractuele afspraken beperken de beleidsvrijheid van de raad. Dit wijst op een onzorgvuldig en onrechtmatig proces.

2. Structurele misleiding van de gemeenteraad
De gemeenteraad is structureel onjuist en onvolledig geïnformeerd over zowel de juridische status, de inhoud als de gevolgen van het plan. Het College heeft op 26 november 2025 gemeld dat de anterieure overeenkomst was aangegaan, terwijl deze pas op 22 december 2025 rechtsgeldig is ondertekend. Hierdoor is de raad misleid over het verzekerd zijn van het kostenverhaal en is het ontwerpplan vanaf 4 december 18 dagen onrechtmatig ter inzage gelegd. Daarnaast zijn essentiële contractbijlagen met financiële risico?s achtergehouden en bevat de overeenkomst basale fouten, zoals een niet-bestaand KvK-nummer. Ook is ten onrechte gecommuniceerd dat het plan is verkleind, terwijl de bouwmassa feitelijk gelijk bleef. Door contractuele koppeling van grondverkoop aan dit bouwvolume heeft de gemeente een financieel belang gekregen, waardoor de beleidsvrijheid van de raad ernstig is beperkt.

3. Incompleet dossier schendt rechtsbescherming burgers
Het ter inzage gelegde dossier was fundamenteel incompleet en heeft de rechtsbescherming van burgers en de controlerende taak van de gemeenteraad ernstig geschaad. 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. Hierdoor ontbrak inzicht in financiële, juridische en milieutechnische risico?s. Daarnaast zijn cruciale veiligheidsstukken niet ter inzage gelegd, zoals de vereiste provinciale ontheffing in een grondwaterbeschermingsgebied, het veiligheids- en saneringsplan, een bezonningsstudie en relevante ecologische informatie. Ook bestonden er verschillende openbare dossiers en zijn documenten pas na ingebrekestelling laat vrijgegeven. Door deze informatie-asymmetrie is de inzageprocedure niet rechtsgeldig aangevangen en zijn burgers feitelijk belemmerd in het indienen van een volwaardige zienswijze.

4. Schending fair play en obstructie openbaarheid

De gemeente heeft het beginsel van fair play en het recht op een gelijk speelveld ernstig geschonden door doelbewust informatie achter te houden en openbaarmaking te traineren. Interne communicatie laat zien dat ambtenaren zijn geïnstrueerd om geen overleg te voeren met omwonenden om te voorkomen dat zij ?gratis munitie? zouden krijgen voor hun zienswijze. Hiermee heeft de gemeente zich niet neutraal opgesteld, maar als tegenpartij van burgers. Daarnaast zijn Woo-verzoeken naar cruciale beslisinformatie bewust vertraagd en pas na ingebrekestelling op 29 januari 2026 mondjesmaat vrijgegeven, slechts twee weken voor het einde van de zienswijzetermijn. Burgers werden hierdoor geconfronteerd met een onwerkbare hoeveelheid complexe stukken. Bovendien is de Woo misbruikt om documenten achter te houden die op grond van de Awb verplicht ter inzage hadden moeten liggen. Hierdoor is sprake van informatie-asymmetrie en een niet-rechtsgeldige inspraakprocedure.

5. Bestuurlijke collusie ondermijnt onafhankelijkheid gemeente

De gemeente heeft haar rol als onafhankelijk en neutraal bevoegd gezag verlaten en zich structureel opgesteld als bondgenoot van de projectontwikkelaar. Interne communicatie toont aan dat de gemeente zichzelf positioneerde als één front met de ontwikkelaar tegenover bewoners en bewust overleg vermeed om hun rechtspositie te verzwakken. Daarnaast is sprake van financiële verstrengeling: de gemeente fungeerde als betaald projectbureau en koppelde grondverkoop contractueel aan dit specifieke bouwvolume, waardoor een direct financieel belang ontstond bij goedkeuring van het plan. Ook zijn ambtelijke processen aangepast aan wensen van de ontwikkelaar, waaronder het cosmetisch herschrijven van negatieve deskundigenadviezen, gezamenlijke persregie en procedurele versnelling op verzoek van de ontwikkelaar. Bewoners werden structureel uitgesloten, terwijl de ontwikkelaar ongehinderde toegang tot bestuur en besluitvorming had. Dit alles vormt een ernstige schending van het verbod op vooringenomenheid en tast de integriteit van de besluitvorming fundamenteel aan.

6. Bewuste boycot van burgerdialoog

De gemeente heeft de dialoog met de Werkgroep doelbewust geboycot als onderdeel van een ambtelijke en bestuurlijke strategie. Interne e-mails tonen aan dat overleg met bewoners expliciet is verboden om te voorkomen dat informatie ?tegen ons en de ontwikkelaar? zou worden gebruikt. Wettelijke informatievoorziening werd daarmee gezien als het verschaffen van ?gratis munitie? aan een tegenpartij, wat duidt op vooringenomenheid en een schending van artikel 2:4 Awb. De gemeente identificeerde zich openlijk met de ontwikkelaar en verloor haar neutraliteit als bevoegd gezag. Bewoners werden operationeel uitgesloten van gesprekken, informatieavonden en bestuurlijk overleg, terwijl de ontwikkelaar onbeperkte

toegang tot het stadhuis behield. Tegelijk werd intern gezocht naar manieren om inhoudelijke discussie in de raad te vermijden. Deze systematische uitsluiting bewijst dat geen sprake was van participatie, maar van een gecoördineerde verdediging van het bouwplan.

7. Betaalplanologie ondermijnt bestuurlijke onafhankelijkheid

De besluitvorming is gestuurd door perverse financiële prikkels die de onafhankelijkheid van de gemeente ernstig aantasten. Via de plankostenscan brengt de gemeente ?152.702 in rekening bij de ontwikkelaar voor circa 1.000 ambtelijke uren, waardoor zij feitelijk als betaald projectbureau opereert en een direct financieel belang krijgt bij het doorgaan van het plan. Daarnaast is de verkoop van 266 m² gemeentelijk openbaar groen contractueel gekoppeld aan dit specifieke bouwvolume. Hierdoor ontstaat een situatie van financiële gijzeling: aanpassing van het plan leidt tot contractbreuk of verlies van inkomsten. De democratische afweging wordt zo vooraf financieel vastgezet. Door deze constructies functioneert de gemeente niet langer als onpartijdige belangenafweger, maar als financiële partner van de ontwikkelaar. Dit verklaart de vooringenomen houding tegenover bewoners en vormt een ernstige schending van bestuurlijke integriteit.

8. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal

Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

9. Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal

Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

10. Onveilige wijkontsluiting door willekeurige verkeerskeuze

De ontsluiting van het plan via smalle woonstraten is onveilig, onnodig en fysiek onuitvoerbaar. Het grootste deel van het verkeer wordt door een rustige 30-km-woonwijk geleid, terwijl volledige ontsluiting via de Rijksweg niet is onderzocht. Hiermee wordt verkeer van een gebiedsontsluitingsweg verplaatst naar

erftoegangswegen, in strijd met verkeersveiligheidsprincipes. De rijbaanbreedte van circa 3,6 meter voldoet niet aan de eis van 4,5 meter vrije doorgang voor hulpdiensten, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten niet is gegarandeerd. Blokkades door pakketbezorgers of foutparkeren maken de situatie extra risicovol. Interne waarschuwingen van deskundigen zijn genegeerd en vervangen door cosmetische teksten om het besluit te rechtvaardigen. Een technisch haalbaar alternatief dat de wijk ontlast, is niet serieus onderzocht. Hiermee wordt een aantoonbaar onveilige ontsluiting afgedwongen.

11. Manipulatie verkeersrapporten schaadt veiligheid

De verkeersrapportages zijn systematisch gemanipuleerd om een politiek gewenste ontsluiting te legitimeren, ten koste van de verkeersveiligheid. Interne e-mails tonen aan dat deskundigen zijn gevraagd om ?mooie zinnen? te formuleren om een technisch onwenselijke route door de woonwijk goed te praten. Fysieke onmogelijkheden zijn genegeerd, zoals een rijbaanbreedte van 3,6 meter die niet voldoet aan de vereiste 4,5 meter voor hulpdiensten. Daarnaast zijn negatieve interne adviezen, waaronder expliciete ?niet akkoord?-oordelen over de inrit en verkeerscapaciteit, buiten het besluit gehouden. Ook is technische onkunde gemaskeerd door relevante verkeersbronnen buiten beschouwing te laten. Veiliger alternatieven zijn niet serieus onderzocht of actief gefrustreerd. Hierdoor berust de besluitvorming op een papieren werkelijkheid die de veiligheid van bewoners en hulpdiensten niet waarborgt.

12. Structureel parkeertekort veroorzaakt wijkoverlast

Het plan voldoet niet aan de geldende parkeernormen en leidt tot directe afwenteling van parkeerdruk op de omgeving. Voor Gebouw A zijn minimaal 44 bewonersplaatsen vereist, terwijl er na toewijzing aan bezoekers slechts 28 beschikbaar blijven. Dit resulteert in een structureel tekort van ten minste 15 bewonersplaatsen. Daarnaast zijn diverse parkeerplaatsen te smal en voldoen zij niet aan de CROW-richtlijnen, waardoor zij feitelijk onbruikbaar zijn voor bezoekers. Ook worden bezoekersplaatsen achter slagbomen meegeteld, terwijl deze juridisch niet openbaar toegankelijk zijn. Hierdoor ontstaat een papieren parkeerbalans die in de praktijk niet functioneert. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen ondermijnt het principe van gedeeld gebruik verder. Bezoekers en bewoners zullen daardoor uitwijken naar omliggende woonstraten, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw haar parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet oplossen.

13. Misleidend participatieverslag ondergraaft inspraak

Het participatieverslag van 16 juni 2025 geeft 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, frustratie en een unaniem afwijzen van het bouwvolume, ondersteund door 421 handtekeningen. Kritische vragen, toezeggingen en inhoudelijke bezwaren zijn selectief weggelaten of herschreven tot algemene opmerkingen, waarna standaardantwoorden zijn toegevoegd die niet zijn gegeven. 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 en besluitvorming op basis van een onjuiste voorstelling van zaken.

14. Kernbezwaren structureel genegeerd

De participatieprocedure heeft niet geleid tot daadwerkelijke invloed van bewoners en is verworden tot schijnparticipatie. Gedurende het hele traject zijn drie kernbezwaren consequent genegeerd: het te grote bouwvolume, de excessieve bouwhoogte en de onveilige verkeersafwikkeling. De gepresenteerde ?verkleining? van het plan betreft slechts een administratieve wijziging; de fysieke massa en impact zijn ongewijzigd gebleven. Ook de bouwhoogte is niet substantieel aangepast en verkeersbezwaren zijn afgedaan met beloften van nader onderzoek. Inbreng van bewoners werd structureel afgewezen zodra deze de businesscase van de ontwikkelaar raakte. Het Burgeralternatief is zonder inhoudelijke toets verworpen en zelfs ter beoordeling voorgelegd aan de ontwikkelaar zelf. De gemeente heeft weerstand gebagatelliseerd en de dialoog actief geblokkeerd. Daarmee is sprake van informeren en negeren, niet van echte participatie.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 09-02-2026
No. 2026.00521 (Raad)
No. 2026.00522 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: zaterdag 7 februari 2026 10:42
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl; griffie@maastricht.nl
Onderwerp: 2026.00521 raad en 2026.00522 CERK/Zienswijze zaak Z2025-00004367

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u mijn inhoudelijke aanvulling op de eerder door mij ingediende pro-forma zienswijze met nummer 2055350, met betrekking tot het bouwproject in Vroendaal.

Deze aanvulling hoort bij de procedure met zaaknummer Z2025-00004367.

Graag ontvang ik een schriftelijke ontvangstbevestiging van deze aanvullende zienswijze.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

--
5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 07-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, ondergetekende, mijn inhoudelijke aanvulling in op de eerder door mij ingediende pro-forma zienswijze. Ik dien deze zienswijze in ONDER PROTEST. Omdat het dossier incompleet is en (cruciale) stukken laat of gefaseerd beschikbaar zijn gesteld, maak ik een formeel voorbehoud om deze zienswijze later nog aan te vullen zodra alle stukken volledig ter inzage zijn gelegd. Ik breng de volgende bezwaren naar voren:

1. Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat

De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als “niet akkoord” en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

2. Incompleet dossier schendt rechtsbescherming burgers

Het ter inzage gelegde dossier was fundamenteel incompleet en heeft de rechtsbescherming van burgers en de controlerende taak van de gemeenteraad ernstig geschaad. 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. Hierdoor ontbrak inzicht in financiële, juridische en milieutechnische risico's. Daarnaast zijn cruciale veiligheidsstukken niet ter inzage gelegd, zoals de vereiste provinciale ontheffing in een grondwaterbeschermingsgebied, het veiligheids- en saneringsplan, een bezonningsstudie en relevante ecologische informatie. Ook bestonden er verschillende openbare dossiers en zijn documenten pas na ingebrekestelling laat vrijgegeven. Door deze informatie-asymmetrie is de inzageprocedure niet rechtsgeldig aangevangen en zijn burgers feitelijk belemmerd in het indienen van een volwaardige zienswijze.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

3. Fictieve bezoekersplaatsen achter slagboom

De parkeerbalans is ondeugdelijk doordat bezoekersplaatsen achter slagbomen worden meegeteld. Deze plaatsen zijn juridisch niet openbaar toegankelijk en mogen volgens vaste jurisprudentie niet gelden als bezoekersparkeerplaatsen. Door de fysieke afsluiting functioneren zij feitelijk als privaat terrein voor bewoners. Daarnaast vormt een slagboom een praktische en psychologische drempel: bezoekers en bezorgdiensten zullen niet wachten of aanbellen, maar uitwijken naar de openbare straat. Hierdoor blijft de theoretische capaciteit in de garages onbenut en neemt de parkeerdruk in de omliggende woonstraten toe. Dit leidt tot afwenteling van parkeerproblemen op de wijk, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw zijn parkeerbehoefte op eigen terrein moet oplossen. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen versterkt dit probleem en ondermijnt de collectieve norm. Zonder vrij toegankelijke bezoekersplaatsen is de parkeerbalans feitelijk onhoudbaar.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

4. Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid

Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

5. Structureel parkeertekort veroorzaakt wijkoverlast

Het plan voldoet niet aan de geldende parkeernormen en leidt tot directe afwenteling van parkeerdruk op de omgeving. Voor Gebouw A zijn minimaal 44 bewonersplaatsen vereist, terwijl er na toewijzing aan bezoekers slechts 28 beschikbaar blijven. Dit resulteert in een structureel tekort van ten minste 15 bewonersplaatsen. Daarnaast zijn diverse parkeerplaatsen te smal en voldoen zij niet aan de CROW-richtlijnen, waardoor zij feitelijk onbruikbaar zijn voor bezoekers. Ook worden bezoekersplaatsen achter slagbomen meegeteld, terwijl deze juridisch niet openbaar toegankelijk zijn. Hierdoor ontstaat een papieren parkeerbalans die in de praktijk niet functioneert. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen ondermijnt het principe van gedeeld gebruik verder. Bezoekers en bewoners zullen daardoor uitwijken naar omliggende woonstraten, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw haar parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet oplossen.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

6. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal

Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

7. Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal

Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

8. Onverantwoorde risico’s Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)

De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

9. Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar

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. 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

10. Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar

De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

11. Genegeerde gezondheidsrisico’s door locatiekeuze

De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico’s met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

12. Onveilige wijkontsluiting door willekeurige verkeerskeuze

De ontsluiting van het plan via smalle woonstraten is onveilig, onnodig en fysiek onuitvoerbaar. Het grootste deel van het verkeer wordt door een rustige 30-km-woonwijk geleid, terwijl volledige ontsluiting via de Rijksweg niet is onderzocht. Hiermee wordt verkeer van een gebiedsontsluitingsweg verplaatst naar erftoegangswegen, in strijd met verkeersveiligheidsprincipes. De rijbaanbreedte van circa 3,6 meter voldoet niet aan de eis van 4,5 meter vrije doorgang voor hulpdiensten, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten niet is gegarandeerd. Blokkades door pakketbezorgers of foutparkeren

maken de situatie extra risicovol. Interne waarschuwingen van deskundigen zijn genegeerd en vervangen door cosmetische teksten om het besluit te rechtvaardigen. Een technisch haalbaar alternatief dat de wijk ontlast, is niet serieus onderzocht. Hiermee wordt een aantoonbaar onveilige ontsluiting afgedwongen.

Conclusie & Vordering
Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij de besluitvorming en het plan niet in deze vorm vast te stellen. Ik verzoek u tevens de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 7

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 10-02-2026
No. 2026.00539 (Raad)
No. 2026.00538 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 9 februari 2026 20:37
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>; nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: 2026.00539 raad/2026.00538 cerk/Zienswijze Zaak Z2025-00004367

Geachte Griffie en Gemeente Maastricht,

Bij deze stuur ik u mijn zienswijze betreffende de nieuwbouwplannen voor de wijk Vroendaal. Tevens wil ik u vragen om een ontvangstbevestiging van deze e-mail.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 09-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, ondergetekende, mijn inhoudelijke aanvulling in op de eerder door mij ingediende pro-forma zienswijze. Ik dien deze zienswijze in ONDER PROTEST. Omdat het dossier incompleet is en (cruciale) stukken laat of gefaseerd beschikbaar zijn gesteld, maak ik een formeel voorbehoud om deze zienswijze later nog aan te vullen zodra alle stukken volledig ter inzage zijn gelegd. Ik breng de volgende bezwaren naar voren:

1. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal

Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

2. Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume

Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi's en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

3. Onverantwoorde risico's Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)

De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

4. Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid

Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

5. Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat

De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als “niet akkoord” en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

6. Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar

De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

7. Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan

Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m³ dat 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. 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.

Conclusie & Vordering
Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij de besluitvorming en het plan niet in deze vorm vast te stellen. Ik verzoek u tevens de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 09-02-2026
No. 2026.00526 (Raad)
No. 2026.00527 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 9 februari 2026 09:42
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: griffie@maastricht.nl; 5.1.2e
Onderwerp: 2026.00526(RAAD) en 2026.00527(CERK) - Zienswijze zaak Z2025-00004367

Beste,

Zie in bijlage mijn zienswijze mbt de Nieuwbouw plannen Vroendaal.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 09-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, ondergetekende, mijn inhoudelijke aanvulling in op de eerder door mij ingediende pro-forma zienswijze. Ik dien deze zienswijze in ONDER PROTEST. Omdat het dossier incompleet is en (cruciale) stukken laat of gefaseerd beschikbaar zijn gesteld, maak ik een formeel voorbehoud om deze zienswijze later nog aan te vullen zodra alle stukken volledig ter inzage zijn gelegd. Ik breng de volgende bezwaren naar voren:

1. Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar

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. 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

2. Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid

Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

3. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal

Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

4. Genegeerde gezondheidsrisico's door locatiekeuze

De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico's met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

5. Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal

Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

6. Kindvriendelijke wijk

Vroendaal is een kindvriendelijke wijk. Reden om hier te komen wonen was juist dat de kinderen hier nog op straat kunnen spelen. Mijn kinderen doen dit gelukkig ook veel. Met het nieuwe plan gaat er veel meer verkeer door de Ravensbosch komen. Tevens gaan er auto's geparkeerd worden door tekort aan parkeerplaatsen in de garage/parkeerkelder waardoor er ook onveilige situaties ontstaan. Zeker icm het bestaande milieuperron.

7. Daling woningwaarde

Het 3 verdiepingen hoge gebouw overschrijdt de max toegestane hoogte cf de omgevingsvisie. Het past niet in de wijk en zal voor een aanzienlijke beperking aan licht/zon inval zorgen voor mijn huis. Deze huizen liggen al met de tuinen op het oosten dus overdag staat de zon juist lekker op de voorkant en moeten we het echt hebben van die lichtinval. Tevens met de geplande balkons zal er een aanzienlijke inkijk komen in mijn woon- en slaapkamer, waardoor ik vrees voor mijn privacy. De geplande "achter"deuren aan de Ravensbosch zullen tot gevolg hebben dat auto's daar zullen stoppen/parkeren, ookal worden er geen plekken voorzien. Het is menselijk gedrag om te parkeren zo dicht mogelijk bij een ingang.
Bovenstaande zal tot een aanzienlijke waardedaling zorgen van mijn huis.

Conclusie & Vordering
Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij de besluitvorming en het plan niet in deze vorm vast te stellen. Ik verzoek u tevens de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5

2026.00724 (CERK)
2026.00725 (Raad)

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 06-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

1. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal
Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

2. Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume
Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi?s en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

3. Onverantwoorde risico?s Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)
De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt.

De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

4. Genegeerde gezondheidsrisico?s door locatiekeuze

De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico?s met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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.

5. Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid

Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

6. Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat

De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als ?niet akkoord? en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

7. Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar

De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

8. Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan

Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m³ dat 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. 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.

9. Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar

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. 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-02-2026
No. 2026.00606 (Raad)
No. 2026.00607 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 22:38
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: 2026.00606 raad/2026.00607 cerk/AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 11-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, ondergetekende, mijn inhoudelijke aanvulling in op de eerder door mij ingediende pro-forma zienswijze. Ik dien deze zienswijze in ONDER PROTEST. Omdat het dossier incompleet is en (cruciale) stukken laat of gefaseerd beschikbaar zijn gesteld, maak ik een formeel voorbehoud om deze zienswijze later nog aan te vullen zodra alle stukken volledig ter inzage zijn gelegd. Ik breng de volgende bezwaren naar voren:

1. **Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal**
   Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

2. **Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume**
   Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi's en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van

266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

3. **Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal**
   Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

4. **Onverantwoorde risico's Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)**
   De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

5. **Genegeerde gezondheidsrisico's door locatiekeuze**
   De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico's met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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.

6. **Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid**
   Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

7. **Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat**
   De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de

gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als 'niet akkoord' en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

8. **Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar**
   De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

9. **Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan**
   Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m³ dat 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. 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.

10. **Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar**
    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. 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.

Conclusie en vordering
Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij de besluitvorming en het plan niet in de huidige vorm vast te stellen. Tevens verzoek ik u om de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-02-2026
No. 2026.00602 (Raad)
No. 2026.00603 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 21:53
Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>; Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze Vroendaal

Geachte Burgemeester & Wethouders, Gemeenteraadsleden van de Gemeente Maastricht,

Hierbij dien ik een aanvulling in op mijn eerder verstuurde Pro Forma Zienswijze betreffende zaak Z2025-00004367.

In afwachting van een bevestiging voor ontvangst, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

OPLEGNOTITIE INCLUSIEF VERZOEK AAN GEMEENTERAAD MAASTRICHT

Maastricht, 11 februari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dien ik onder protest de nadere motivering in van mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal”.

Meer dan 420 wijkbewoners hebben zich in een petitie al uitgesproken tegen het voorgestelde massale woningbouwplan. Net als al die bewoners ben ik niet tegen woningbouw. Ik herken de woningnood in een groot deel van Nederland en zie de noodzaak om de verloederde locatie aan de Rijksweg 39 Maastricht (de voormalige autosloperij) te transformeren. Ik concludeer echter dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend.

1. MOTIVERING ZIENSWIJZE ONDER PROTEST

Ik wijs uw raad erop dat het ter inzage gelegde dossier op tal van onderdelen niet compleet is, zodat wijkbewoners gedwongen werden een verzoek op grond van de Wet Open Overheid (hierna: WOO) in te dienen. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor de verlenging van de zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen. Dat betekent dat de gemeente doelbewust stukken achterhoudt, hetgeen in lijn is met de email van de planjurist van 14 januari 2026 waarin hij stelt dat de ongevraagde stukken niet cruciaal/relevant zijn voor het kunnen opstellen van een zienswijze.

Verder wijs ik uw raad erop dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschillen. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is. En zo zijn er nog tal van voorbeelden te noemen die in de zienswijze worden benoemd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn het fundament voor het contact tussen de gemeente en de burger. De gemeente handelt in strijd met deze beginselen, omdat er een duidelijke praktijk is dat de gemeente de benodigde informatie, al dan niet na een WOO verzoek, niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet ter inzage legt danwel beschikbaar stelt. De motivering van mijn zienswijze is derhalve onder protest en ik behoud mij het recht voor om deze motivering nader aan te vullen.

2. REGIE LIGT BIJ DE AANVRAGER/ONTWIKKELAAR

Ik heb geconstateerd dat de regie over de aanvraag en feitelijk dus ook de besluitvorming bij de ontwikkelaar ligt. Ik onderbouw dit uitgebreid in de zienswijze en ter ondersteuning wil ik alvast een recent voorbeeld noemen:

Voorbeeld: Onderzoek alternatief plan

De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht dat de nieuwe regels in het wijzigingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). Het is u bekend dat de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij de gemeente en ontwikkelaar een onderbouwd alternatief plan heeft ingediend. Het is, mede gezien de bij u rustende motiveringsplicht, niet onredelijk om in dat kader het alternatief plan te betrekken en van de gemeente te verwachten dat wordt onderzocht op basis van welk plan de meest optimale ETFAL kan worden bereikt.

In de mail van de ambtelijk projectleider van 5 februari 2026 staat echter vermeld: “Het besluit om niet te kiezen voor een alternatief plan is genomen door de ontwikkelaar. Wij hebben die stiko (opzet stichtingskosten) ook niet gevraagd en niet ontvangen van de ontwikkelaar”.

Hieruit blijkt dat de gemeente de beoordeling van een alternatief plan ten onrechte over laat aan de ontwikkelaar.

3. TAL VAN GEBREKEN, EEN AANTAL VOORBEELDEN

Voorbeeld: Stikstof

De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie va het AERIUS model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. Daarnaast is de stikstofberekening sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 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.

Voorbeeld: Overleg Veiligheidsregio

Uit de WOO stukken blijkt dat de gemeente op 3 december 2025 overleg heeft gehad met de Veiligheidsregio. Uit dezelfde stukken blijkt echter dat het college op 25 november 2025 al heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Ook is het een gegeven dat het wijzigingsplan op 4 december 2025 ter inzage is gelegd.

Het is procedureel onmogelijk dat het college in de besluitvorming vooruit heeft kunnen lopen op het overleg met de Veiligheidsregio. Het is tevens procedureel onmogelijk dat de uitkomst van het overleg met de Veiligheidsregio binnen 24 uur is verwerkt in het ter inzage gelegde wijzigingsplan. Dit duidt op strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

4. ADVIES

In mijn zienswijze zal ik verder uitgebreid ingaan op mijn standpunt dat de raad niet kan overgaan tot de vaststelling van het wijzigingsplan en waarom de omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Daargelaten het niet naleven van de participatieplicht, is er overduidelijk sprake van een onvolledig dossier dat steunt op tal van gebreken en waar de regie onmiskenbaar ligt bij de ontwikkelaar. De vaststelling van dit wijzigingsplan zal onherroepelijk

leiden tot vernietiging bij de Raad van State wegens strijd met de leefbaarheid en veiligheid van de wijk Vroendaal.

Daarom het verzoek aan u als raad, als belangrijkste gemeentelijk en rechtstreeks gekozen bestuursorgaan, om deze zienswijze over te nemen en zelf de regie te nemen om te komen tot een gedragen en toekomstgerichte transformatie van de voormalige autosloperij.

Hoogachtend,

5.1.2e
5.1.2e

ZIENSWIJZE ONTWERP TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN “WONINGBOUW VROENDAAL”

Maastricht, 10 februari 2026

Geachte college, leden van de gemeenteraad,

Dit is mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal".

Meer dan 420 wijkbewoners hebben zich in een petitie al uitgesproken tegen het voorgestelde massale woningbouwplan. Net als al die bewoners ben ik niet tegen woningbouw. Ik herken de woningnood in een groot deel van Nederland en zie de noodzaak om de verloederde locatie aan de Rijksweg 39 Maastricht (de voormalige autosloperij) te transformeren. Ik concludeer echter dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend.

Ik wijs u er op dat het ter inzage gelegde dossier op tal van onderdelen niet compleet is, zodat wijkbewoners gedwongen werden een verzoek op grond van de Woo in te dienen. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor de verlenging van de zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen. Dat betekent dat de gemeente doelbewust stukken achterhoudt, hetgeen in lijn is met de email van de planjurist van 14 januari 2026 waarin hij stelt dat de ongevraagde stukken niet cruciaal/relevant zijn voor het kunnen opstellen van een zienswijze.

Verder wijs ik u er op dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschillen. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is. En zo zijn er nog tal van voorbeelden te noemen die in de zienswijze worden benoemd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn het fundament voor het contact tussen de gemeente en de burger. De gemeente handelt in strijd met deze beginselen, omdat er een duidelijke praktijk is dat de gemeente de benodigde informatie, al dan niet na een WOO verzoek, niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet ter inzage legt danwel beschikbaar stelt. De motivering van mijn zienswijze is derhalve onder protest en ik behoud mij het recht voor om deze motivering nader aan te vullen.

De motivering van mijn zienswijze is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1: Vernietiging vanwege bestuurlijke & procedurele onregelmatigheden:** Hierin leg ik uit dat er ernstige bestuurlijke en procedurele onregelmatigheden zijn geconstateerd, waarvan de gevolgen niet op bewoners mogen worden afgewenteld.
- **Hoofdstuk 2: Strijd met ETFAL:** Hierin leg ik uit dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de in de Omgevingswet verplichte evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- **Hoofdstuk 3: Schending participatieplicht & ondermijnen positie burger.** Hierin leg ik uit dat participatie een wassen neus is geweest, de regie bij de ontwikkelaar lag en de gemeente de onvolkomenheden in dat proces ten onrechte niet heeft gerepareerd.
- **Hoofdstuk 4: Samenvattende conclusie & vordering.** Hierin formuleer ik samengevat mijn conclusie en oproep om de zienswijze gegrond te verklaren.

HOOFDSTUK 1: VERNIETIGING VANWEGE BESTUURLIJKE & PROCEDURELE ONREGELMATIGHEDEN

1.1 INCOMPLEET DOSSIER TER INZAGE

Hiervoor heb ik er al op gewezen dat de benodigde informatie niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet is. Gelet hierop heeft de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij de gemeente het verzoek ingediend het dossier compleet te maken en vervolgens de zienswijzetermijn van 6 weken opnieuw te starten.

Bij email van 14 januari 2026 heeft de planjurist het verzoek van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal afgewezen met als motivering: *"Wij zien geen reden om de zienswijzentermijn te "resetten". De 9 stukken die u benoemt in uw mail van 7 januari 2026 en waarbij u vindt dat deze ontbreken, kwalificeren wij niet als dermate cruciaal/relevant dat om die reden binnen de termijn geen zienswijze kan worden ingediend. Hetgeen u te berde brengt over de anterieure overeenkomst, is evenmin een reden de zienswijzentermijn te "resetten". Uw stelling dat de digitaal ter beschikking gestelde dossiers op de landelijke voorziening (Omgevingswet.overheid.nl) en het lokale portaal (Jeleefomgeving.nl) inhoudelijk van elkaar verschillen, maakt evenmin dat de zienswijzentermijn "gereset" zou moeten worden".*

Deze motivering is juridisch niet houdbaar. De vraag wat ik als burger belangrijke informatie vindt, is niet ter beoordeling aan de gemeente. Het is niet voor niets dat in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wettelijke spelregels zijn opgenomen voor contact tussen de gemeente en de burger. Specifiek in de WOO is zelfs bepaald dat de overheid transparant moet zijn door actieve publicatie en de mogelijkheid voor burgers om documenten op te vragen via een WOO verzoek. Het is niet aan de gemeente om vooraf te bepalen wat dermate cruciaal/relevant is. De werkwijze van de gemeente kan niet rechtsgeldig worden onderbouwd. Het is bovendien strijdig met het doel van de Awb en WOO als ter inzage gelegde dossiers van elkaar verschillen en de nadelen hiervan op de burger worden afgewenteld.

Naast het feit dat de motivering niet juridisch houdbaar is, vraag ik mij af of de planjurist bevoegd is om dit procedureel en essentieel verzoek zelfstandig namens de gemeente af te doen.

Conclusie: Uit de email van de planjurist blijkt feitelijk dat sprake is van de terinzagelegging van een incompleet dossier en worden de verschillen van digitaal ter beschikking gestelde dossiers niet ontkend. Het is echter niet aan de planjurist om te bepalen of de burger daarvan nadeel ondervindt om vervolgens zelfstandig hierover een besluit te nemen en dat te communiceren.

1.2 BURGERS WORDEN GEDWONGEN ZELF WOO VERZOEK IN TE DIENEN

Door de beschreven gang van zaken worden burgers ten onrechte gedwongen zelf een WOO verzoek in te dienen. Vervolgens blijkt dat de gemeente de wet- en regelgeving hierover niet naleeft.

Dit is duidelijk af te leiden uit het WOO verzoek van een bewoner namens de wijk. De gemeente heeft stelselmatig termijnen laat verstrijken en dus niet tijdig de gevraagde informatie beschikbaar gesteld. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor beëindiging van de pro forma zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt, bestaande uit informele berichten (o.a. sms, whatsapp) tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen.

Dat de gemeente een praktijk hanteert van niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet beschikbaar stellen van stukken, blijkt uit emailverkeer van 18 december 2025 tussen medewerkers van de gemeente. Hoewel in het WOO verzoek van de betreffende wijkbewoner expliciet wordt gevraagd naar informele berichten, schrijven de medewerkers naar elkaar: *"'geen apps of sms'en tussen wethouder Bastiaens en één van beide heren (red. (ontwikkelaars Ruijters))"*.

Conclusie: 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. Daarom moet de zienswijzetermijn opnieuw worden gestart en houd ik het recht om in afwachting van een besluit hierover de motivering van mijn zienswijze nader aan te vullen.

1.3 PROCEDURELE ONREGELMATIGHEID OVEREENKOMST KOSTENVERHAAL

Op 4 december 2025 is het wijzigingsplan ter inzage gelegd met de mededeling dat het (verplichte) kostenverhaal verzekerd was via een anterieure overeenkomst.

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.

Conclusie: 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. Het past bovendien in de onrechtmatig geachte praktijk van de gemeente om een incompleet dossier ter inzage te leggen en dat tijdens de terinzagelegging te wijzigen om eigen nadeel te voorkomen. Gelet hierop is de start van de terinzagelegging van het wijzigingsplan onrechtmatig.

1.4 SCHENDING ACTIEVE INLICHTINGENPLICHT EN MISLEIDING RAAD EN BURGER

In de raadsinformatiebrief van 26 november 2025 meldde het college aan de raad dat de anterieure overeenkomst was "aangegaan". Gezien het bovenstaande is de raad daarmee onjuist geïnformeerd. Op dat moment ontbrak immers de ondertekening door beide partijen die vereist is voor het rechtsgeldig kunnen "aangaan" van een overeenkomst.

Conclusie: Door het juridisch gebrek van een ondertekening door beide partijen was, anders dan het college aan de raad deed voorkomen, geen sprake van een overeenkomst die was "aangegaan" voor de terinzagelegging van het wijzigingsplan. Dat betekent dat de informatie aan de raad (en tevens de burger) feitelijk onjuist is. Hiermee is de actieve inlichtingenplicht (artikel

169 Gemeentewet) en het vertrouwensbeginsel geschonden. Besluitvorming op basis van onjuist verstrekte informatie richting raad en burgers is onrechtmatig.

1.5 ONZORGVULDIGE VOORBEREIDING EN INCOMPLEET DOSSIER KOSTENVERHAAL

Hiervoor heb ik er al op gewezen dat de benodigde informatie niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet is. Dat geldt specifiek voor de anterieure overeenkomst. Naast het feit dat deze voor de terinzagelegging van het wijzigingsplan niet rechtsgeldig is “aangegaan” is sprake van:

- Ontbrekende stukken: Essentiële bijlagen bij de anterieure overeenkomst, waaronder de kostenramingen voor aanpassing van de Rijksweg, de overdrachtstekeningen van gemeentegrond en het bodemrapport, ontbraken in het dossier ten tijde van de terinzagelegging. Ook na een beroep op de WOO weigert de gemeente de kostenramingen geheel of gedeeltelijk beschikbaar te stellen. Daarmee gaat de gemeente voorbij aan vaste jurisprudentie dat de terinzagelegging van stukken op grond van de Omgevingswet voorrang heeft boven de uitzonderingsgronden van de Woo. Zonder inzicht in de kostenramingen is het voor de raad en burger onmogelijk om de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te toetsen.
- Slordige contractvorming: De anterieure overeenkomst bevat basale fouten, 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.

Conclusie: Door deze praktijk worden raad en burgers belemmerd in hun recht om het wijzigingsplan te kunnen beoordelen. Dat doet afbreuk aan de zorgvuldigheid en rechtsbeschermingsfunctie die
de gemeente in acht dient te noemen. Dat betekent dat de terinzagelegging onrechtmatig is, nog daargelaten dat door een niet bestaand KvK-nummer de anterieure overeenkomst waarschijnlijk niet rechtsgeldig tot stand is gekomen.

1.6 SCHENDING DIDAM-ARREST

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest kaders gesteld voor het bieden van mededingingsruimte en het waarborgen van het gelijkheidsbeginsel bij verkoop van overheidsgrond. De grondtransactie voor de overdracht van een gemeentelijke groenstrook is onderhands tot stand gekomen. De gemeente motiveert deze verkoop door de stelling dat de ontwikkelaar de *"enige serieuze gegadigde"* is, omdat hij eigenaar is van de omliggende grond. Door de overeenkomst te sluiten en pas later te publiceren, maakt de gemeente zich afhankelijk van het plan van de ontwikkelaar dat niet zonder de groenstrook kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de raad beperkt in de besluitvorming door alternatieve plannen, zoals van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, te onderzoeken en eventueel mogelijk te maken. Dit staat op gespannen voet met het gelijkheidsbeginsel en maakt de grondtransactie vernietigbaar.

Daar komt bij dat de exacte begrenzing van de te verkopen gemeentegrond 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.

Conclusie: Door de verkoop van de gemeentegrond 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.

1.7 PROCEDURELE UITHOLLING (INTEGRALE) ADVIEZEN EN PUBLIEKE TAKEN

Al eerder is aangehaald dat de gemeente op 3 december 2025 overleg heeft gehad met de Veiligheidsregio. Uit dezelfde stukken blijkt echter dat het college op 25 november 2025 heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp omgevingsvergunning. Ook is het een gegeven dat het wijzigingsplan op 4 december 2025 ter inzage is gelegd.

Het is procedureel onmogelijk dat het college in de besluitvorming vooruit heeft kunnen lopen op het overleg met de Veiligheidsregio. Het is tevens procedureel onmogelijk dat de uitkomst van het overleg binnen 24 uur is verwerkt in het ter inzage gelegde wijzigingsplan. Dit duidt op strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ook bij eigen adviesorganen is er een uitholling van de adviesfunctie. Uit de stukken blijkt dat de welstands-/monumentencommissie (hierna: welstandscommissie) pas op 28 augustus 2025 werd uitgenodigd voor een vergadering op 2 september 2025. Door deze ultrakorte voorbereidingstijd direct na het zomerreces, is een zorgvuldige bestudering van de stukken onmogelijk en wordt de adviesfunctie uitgehold.

Aan de degradatie van de welstandstoets kan worden toegevoegd dat de finale advisering niet heeft plaatsgevonden in een reguliere zitting. Op maandag 27 oktober 2025 is het aangepaste plan aan de “kleine commissie” gepresenteerd. Hiermee is de kwaliteitsborging onttrokken aan de openbaarheid en gereduceerd tot een onderonsje zonder transparantie.

Nog bonter wordt het als wordt gekeken naar de in de geldende verordening op de Welstands/ Monumentencommissie Maastricht geformuleerde taak van de welstandscommissie. Die bestaat uit het *“de raad en burgemeester en wethouders te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan”*. Onder goede omgevingskwaliteit verstaat de verordening: “*hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1.3 van de wet (red. Omgevingswet)”*. De Omgevingswet bevat geen strikte, puntsgewijze definitie van “omgevingskwaliteit”, maar beschouwt het als een integrale, breed gedragen doelstelling. In artikel 1.3 van de Omgevingswet is dit als volgt verwoord:

“Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en;
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften”.

Geconstateerd moet worden dat het advies van de welstandscommissie beperkt is gebleven tot het traditionele welstandsadvies en dat de locatie en het plan volstrekt niet naast de maatlat van een *“goede omgevingskwaliteit”* is gelegd. Verder heeft de gemeente de welstandscommissie uitsluitend de documenten van de ontwikkelaar aangeboden en niet de documenten die wijkbewoners over de locatie hebben opgesteld, zoals het alternatief plan.

Ook daardoor heeft de welstandscommissie commissie niet kunnen komen tot een adequate advisering over de *"goede omgevingskwaliteit"*.

Voorbeeld waarin snelheid belangrijk is dan kwaliteit blijkt op het gebied van archeologie. Uit de stukken blijkt dat de gemeentelijke archeoloog op 13 mei 2025 waarschuwde dat dat aanvullende essentiële informatie nodig is om een Programma van Eisen (hierna: PvE) op te stellen: *"Indien deze informatie nog niet beschikbaar is, kan het nodig zijn dat het PvE in een later stadium moet worden aangepast en/of aangevuld. Dat kan gevolgen hebben voor de projectplanning en kan leiden tot vertraging in de uitvoering van het archeologisch onderzoek of in een aanvulling op uitgevoerd archeologisch onderzoek (met bijkomende kosten in zowel geld als tijd)".* Dat PvE hebben is niet aangetroffen in de stukken.

Een ander voorbeeld is op het gebied van CFD-Simulaties Rijksweg waarin de ambtenaar in de email van 11 maart 2025 schrijft: *"Tijdens het overleg was afgesproken dat eerst de uitgangspunten nogmaals zouden worden gecontroleerd. Echter zie ik dat de berekening reeds is uitgevoerd"*.
Wat blijft dan nog over van de ambtelijke adviesfunctie?

Het is niet alleen het uithollen van de adviesfunctie die zorgelijk is, maar ook het verleggen van de publieke taak en dus gemeentelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar de ontwikkelaar. Een voorbeeld is op het gebied van verkeer/ontsluiting. De ontsluiting van het wijzigingsplan is deels gekoppeld aan de Rijksweg en complex. De Rijksweg heeft een belangrijke functie en is cruciaal voor bestaande functies en toekomstige projecten zoals de Health Campus, uitbreiding winkelcentrum De Heeg en nieuwbouw Porta Mosana. Onderzoek naar verkeer/ontsluiting gaat niet via de gemeente als eigenaar van de weg, maar via de ontwikkelaar, die daarmee tevens sturing kan geven aan de opdrachtformulering. Het gevolg is dat geen alternatieven zijn onderzocht die zijn aangedragen door wijkbewoners en evenmin de genoemde toekomstige projecten zijn meegenomen. Vanuit dat beeld is de conclusie dat de ontsluiting *"verkeerskundig goed mogelijk"* is, geen verrassing. Het is echter wel een waarschuwing dat het plan niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Voor een ander voorbeeld wordt verwezen naar de emails tussen de gemeente en de adviseurs van de ontwikkelaar van o.a. 3 en 4 november 2025. Hieruit blijkt dat de gemeente de regie over de verkeersveiligheid en de inrichting van de openbare ruimte volledig heeft overgelaten aan private partijen (Ruijters Vastgoed en CB5). Het is verbijsterend te lezen dat de gemeente serieus overweegt om de handhaving van verkeersveiligheid (zoals parkeren) over te laten aan *"contractuele borging"* in koopovereenkomsten. Dit is een ontoelaatbare privatisering van een publieke taak.

Het is overigens de vraag wie daadwerkelijk besluit over het plan. In een email van een ambtenaar van 10 oktober 2024 is te lezen: *"Maar daar luisteren ze (red. (wethouders Bastiaens en Mackus)) niet naar, dus kun jij als deskundige daar enkele mooie zinnen voor formuleren?"*. En in een vervolg email op 17 oktober 2024 over hetzelfde onderwerp is te lezen: *"Lukt dit allemaal voor 28 oktober, want op 30/10 hebben we overleg met de ontwikkelaar en beide wethouders en dan hebben we tijd om hen te souffleren"*.

Conclusie: De geschetste procedurele uitholling van (integrale) adviezen en publieke taken is evident ontoelaatbaar en onrechtmatig.

HOOFDSTUK 2: STRIJD MET ETFAL

2.1 INLEIDING

Zoals u zelf aangeeft in de toelichting van het wijzigingsplan, moet het plan leiden tot een situatie waarbij op basis van de Omgevingswet sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kortweg ETFAL. Aan dit wettelijk vereiste dat breder is dan het voorheen geldende begrip “goede ruimtelijke ordening”, wordt niet voldaan. Uw conclusie in paragraaf 7.2 van de toelichting dat het plan in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar wordt geacht, is derhalve niet juist.
U baseert uw conclusie op de volgende onderdelen:

1. Het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader: Uw conclusie is **niet** correct.
2. Het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving: Uw conclusie is **niet** correct.
3. Er middels de vaststelling van onderhavig plan een milieubelastende bedrijfsfunctie wordt wegbestemd en de ontwikkeling van woningbouw mogelijk wordt gemaakt: Uw conclusie is correct.
4. Het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht en aan de regionale beleidskaders: Uw conclusie is **niet** correct.
5. Het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving: Uw conclusie is **niet** correct.
6. Het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden: Uw conclusie is correct.
7. De hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden: Uw conclusie is **niet** correct.
8. Er zijn geen overige milieubelemmeringen: Uw conclusie is **niet** correct.
9. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd: Uw conclusie is **niet** correct.

Ik zal hieronder toelichten dat het plan op meerdere onderdelen niet voldoet aan de verplichte ETFAL.

2.2 ONTBREKEN MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE, DEMOGRAFIE EN VOLKSHUISVESTING

Het wijzigingsplan bestaat uit drie plandelen:
- A: 43 koopappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw.
- B: 21 sociale huurappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening deels onder het gebouw.
- C: 2 grondgebonden woningen.

In de toelichting is geen enkele motivering opgenomen waarop deze aantallen zijn gebaseerd. U geeft ook niet aan waarop de differentiatie is gebaseerd. Het plan wordt puur beschreven vanuit een kwantitatieve realisatie van de woningen en niet vanuit een ruimtelijke ontwikkeling op basis van maatschappelijke behoefte, demografie en volkshuisvesting.

In de toelichting is in paragraaf 3.6.2 Woonvisie Maastricht 2018 en paragraaf 3.6.3 Woonprogrammering 2018-2030 het volgende bepaald: *“De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de*

huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak en de afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg".

Een dragende motivering dat het plan bijdraagt aan de realisering van dit woonbeleid, ontbreekt volledig. Dat is niet in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U laat de invulling van de locatie over aan de ontwikkelaar en dat knelt, omdat volgens de Woonvisie de gemeente de regisseur is van het woonbeleid.

Uit figuur 2 van de Woonvisie en de daarbij behorende toelichting kan worden afgeleid dat de ontwikkeling naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in Maastricht in 2026 in evenwicht is. Desondanks zet u voor dit plan in op een groot volume aan sociale huurwoningen.

Het tekort aan woningen voor de middeninkomens is volgens uw eigen Woonvisie klein. Wel constateert u een tekort aan woningen in het luxe woonmilieu. U geeft aan: *"Daarom wordt in de programmering een substantieel aandeel van de nieuwbouw gerealiseerd in het dure prijssegment.*
Naar de huidige inzichten zijn er daarom voor de korte en middellange termijn geen aanvullende acties vereist. Voor de lange termijn (na 2026) ligt dat mogelijk anders. Als de inkomensgroei en de daarbij behorende woningvraag doorzetten, schiet het aanbod aan duurdere woningen mogelijk te kort".

Gelet hierop is het onbegrijpelijk dat het plan overwegend kleine appartementen bevat. Deze kleine woningen zijn weliswaar relatief betaalbaar (huur en koop) op grond van de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021, maar dat is volgens het geldende woonbeleid geen verplichting om in te zetten op een groot volume. Het lijkt er eerder op dat de ontwikkelaar financieel nadeel heeft van de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw. Volgens deze Notitie geldt dat elk woningbouwplan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (d.w.z. sociale huur en betaalbare koop). Het is algemeen bekend dat de winstmarges op dergelijke woningen klein zijn en de ontwikkelaar dus volume moet creëren om het plan financieel te kunnen realiseren. De financiële afweging van de ontwikkelaar en de daaruit voortvloeiende motivering om veel woningen te bouwen, is echter geen criterium waar de gemeente rekening mee moet houden.

Het is belangrijk in het kader van de rechtszekerheid de zuiverheid in de toepassing van het woonbeleid vast te houden. De keuze van de ontwikkelaar om veel woningen te bouwen, heeft namelijk verstrekkende gevolgen. De voormalige autosloperij is een relatief kleine, maar vanwege de noodzakelijke grondsanering wel een dure locatie om te ontwikkelen. Dat betekent dat als gevolg van kleine winstmarges op kleine betaalbare woningen, de ontwikkelaar al snel moet inzetten op een groot volume. Een groot volume heeft echter ook nadelen, omdat voor voldoende parkeren een dure (ondergrondse) parkeergarage moet worden gerealiseerd. Het is aannemelijk en dat is ook uit gesprekken tussen de ontwikkelaar en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal gebleken, dat dan een vicieuze cirkel ontstaat waardoor de ontwikkelaar nog meer woningen moet creëren om het plan financieel te kunnen realiseren. Het feit dat de gemeente signalen daarover van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal niet serieus heeft genomen, heeft ertoe geleid dat in plaats van ruimtelijke afwegingen de businesscase van de ontwikkelaar bepalend is geweest voor het plan. Gezien de negatieve ruimtelijke impact daarvan is dat juridisch niet toelaatbaar.

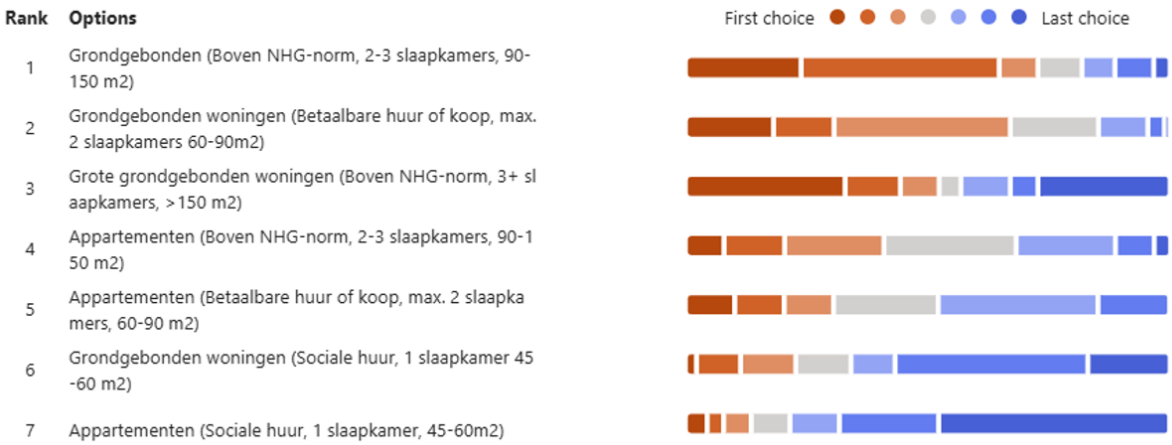
Daar komt bij dat niet gemotiveerd is dat dit plan met overwegend veel kleine appartementen in overeenstemming is met de Woonprogrammering. In dit beleidsdocument geeft u aan: "*Het grootste deel van de woningvoorraad van Maastricht staat er al. En het grootste deel van onze inwoners, en hun woningbehoeftes, is er ook al. Dat betekent dat via woonruimteverdeling en woningaanpassing in een groot deel van de behoefte kan worden voorzien. Voorwaarde daarvoor is dat de doorstroming uit bestaande woningen op peil blijft. Strategische nieuwbouw, die alleen toevoegt dat wat in de bestaande voorraad niet of onvoldoende aanwezig is en die maximaal inspeelt op de verhuiswensen van doorstromers, speelt daarbij een cruciale rol. Deze woonprogrammering bevat een dergelijk programma. Een programma dat bovendien in alle onderzochte scenario's passend is"*.

Gelet op het bovenstaande legt de Woonprogrammering de nadruk op doorstroming. U zegt hierover het volgende: *"Uit de doorstroomanalyse blijkt dat de behoefte van starters, koopstarters en recent afgestudeerden (vrijwel) geheel vervuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Op beperkte schaal is nieuwbouw wenselijk. Nieuwbouw is vooral gewenst om de doorstroom op gang te krijgen …"*. Ook gelet hierop is het onbegrijpelijk dat het plan overwegend kleine appartementen bevat.

Bouwen voor de doorstroming is volgens u onmiskenbaar een sleutelbegrip in het woningbeleid en er zijn veel rapporten over verschenen (o.a. Rabobank, 26 april 2024) die dat bevestigen. Het brengt een stoelendans op gang die een grote groep mensen de mogelijkheid geeft hun woonsituatie te verbeteren. Die winst kan in zijn algemeenheid het best behaald worden door specifiek te bouwen voor ouderen. Als deze groep in beweging wordt gebracht, kunnen ze verhuizen naar geschikte woningen die beter passen bij hun levensfase. Hun gemiddeld grote woning die ze achter laten, komt vervolgens vrij voor andere groepen en hun woning komt vervolgens weer vrij voor weer een andere groep. Het algemene verband is dat hoe meer verhuisbewegingen ontstaan, hoe meer winst ontstaat voor het welzijn van de bewoners. Word daarentegen amper voor ouderen gebouwd, dan is blijven wonen in een voor ouderen "ongeschikte" woning veelal de beste optie en komt de doorstroming amper op gang.

Het bovenstaande is cruciaal bij de afweging of voldaan wordt aan ETFAL, vooral omdat het aantal 65+ inwoners zonder thuiswonende kinderen in Vroendaal fors hoger is dan gemiddeld in woonbuurten in Maastricht en deze groep bij voorkeur in de eigen wijk wil blijven wonen. Ik verwijs o.a. naar de factsheet demografische gegevens die de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij u heeft ingediend. Vroendaal heeft, zoals u zelf al aangeeft, overwegend ruime koopwoningen. Voor de doorstroming is derhalve noodzakelijk dat er in meerderheid ruime appartementen (> 90 m2) of levensloopbestendige patiowoningen worden gebouwd. Naast grondgebonden woningen blijkt uit de enquête van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal dat deze woningen het beste aansluiten bij de behoefte. Het plan van de ontwikkelaar met kleine tot zeer kleine appartementen is niet aantrekkelijk voor de oudere bewoner van Vroendaal en voorziet dus in het geheel niet in de behoefte. U kunt derhalve niet aannemelijk maken dat het plan voor doorstroming kan zorgen.





Het beleid van de Woonvisie is in Woonprogrammering kwantitatief vertaald. Volgens tabel 23 komt de totale opgave voor de periode tot en met 2030 uit op een woningbouwprogramma van 2.450 permanente woningen. U geeft aan: *“Met dit programma wordt gebouwd voor doorstroming, voor complementaire woonproducten en vernieuwende woonvormen”*. Het totale programma voor permanent en tijdelijke woningen komt volgens tabel 25 uit op 3.525. Uit figuur 7 blijkt vervolgens dat de totale beschikbare plancapaciteit (plannen die al grotendeels vastliggen) met 3.100 woningen kleiner is dan het benodigde programma van 3.525. Daarom heeft u in tabel 26 de plancapaciteit
met 700 woningen vergroot (en 700 in reserve voor niches en vernieuwende, onderscheidende woonconcepten. Dat houdt concreet in dat er een programma kan worden gerealiseerd van 3.800 permanente en tijdelijke woningen en dat is dus hoger dan het benodigde programma van 3.525.

In het hoofdstuk Ontwikkeling woningvoorraad van de Woonvisie geeft u aan in te zetten op*: “Het monitoren van het aanbod/de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag”*.
Een snelle rekensom op basis van in de media gepubliceerde woningbouwplannen in de afgelopen jaren in Maastricht leert dat de extra vergunbare plancapaciteit voor 700 nieuwe

(permanente en tijdelijke) woningen al gebruikt is. Bovendien is duidelijk dat voor het wijzigingsplan geen aanspraak kan worden gemaakt op de 700 reserve plancapaciteit, omdat het niet gerekend kan worden tot een niche en vernieuwd, onderscheidend woonconcept.

De Woonprogrammering wil kunnen inspelen op wijzigingen in de woningmarkt en u noemt dat flexibel programmeren: *"Flexibel programmeren is in de kern het zoeken naar de balans tussen zekerheid bieden en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit houden om in te kunnen spelen op de voor de stad waardevolle en/of onontkoombare ontwikkelingen".* Dat betekent niet een overdracht van bevoegdheden van raad naar college om woonprogramma en aantallen aan te passen. Het is de raad die bevoegd is tot het vaststellen en dus ook het aanpassen van de Woonprogrammering. Omdat de raad het Woonprogramma niet heeft gewijzigd, is voor het wijzigingsplan geen plancapaciteit beschikbaar. Door het plan toch in procedure te brengen is de gemeente in gebreke.

Conclusie: U heeft 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. Toch
is dat wat er nu gebeurt, omdat u de regie uit handen heeft gegeven en de businesscase van de ontwikkelaar doorslaggevend is. 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. Ook een andere deugdelijke motivering waarom deze woningen moeten worden gebouwd, ontbreekt. Dat knelt, omdat overtuigend is aangetoond dat het plan in strijd is met uw eigen woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie en Woonprogrammering en deze woningen een economische levensduur hebben van minstens 50 jaar. 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/afronding 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.

2.3 GEEN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN MISLEIDING GROENE INPASSING

U stelt dat de planontwikkeling onder meer gericht is op een ruimtelijk-stedenbouwkundige afronding van de wijk Vroendaal. Verder geeft u aan dat daarvoor de bebouwingsstructuur en vormgeving van het stedenbouwkundig plan aansluiten bij de bestaande bebouwing met een geleding in de bouwblokken.

U suggereert verder een "groen" plan waarbij de bestaande groenstrook die tussen de locatie van het plan en de Bunderbosch is gesitueerd, in de toekomstige situatie wordt opgewaardeerd tot een hoogwaardige en parkachtige groenzone. Door dit groen tussen de nieuwe plandelen A, B en C door te trekken worden volgens u de zichtlijnen vanaf de Rijksweg richting het landelijk gebied benadrukt. Tevens krijgen de plandelen een groen ingericht binnenplein en groene daken. De entrees van de woongebouwen worden in deze groene corridors gelegd.

U suggereert hiermee een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en groene inpassing, maar feitelijk is sprake van:

- Een initiatief met 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.
- 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.



- Een onjuiste veronderstelling van bebouwd/onbebouwd gebied, omdat de footprint van de half verdiepte parkeergarage van plandeel A ten onrechte niet wordt meegenomen in de berekening, zodat de footprint geen 1.475 m2, maar circa 2.230 m2 bedraagt.
- Een eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter breedte en in een dergelijke smalle strook is het onmogelijk om door middel van bomen en andere beplanting de gesuggereerde parkachtige inrichting te realiseren.
- Misbruik van de groene kwaliteiten van de aangrenzende gemeentelijke groenstrook in de woonwijk om toch de suggestie van een goed groen ingepast plan te geven.
- Afname van de groene kwaliteiten van de aangrenzende woonwijk, omdat de gemeente een deel van de bestaande groenstrook heeft verkocht om bebouwing en verhardingen te laten realiseren door de ontwikkelaar.

Het is opvallend dat u desondanks de groene en parkachtige inpassing van de plandelen met de omringende groenstrook in de toelichting blijft benadrukken, terwijl u tegelijkertijd aangeeft: *“In de toekomstige situatie wordt deze groenstrook kwalitatief opgewaardeerd. Dit valt echter buiten de reikwijdte van voorliggend plan”.* Dat betekent dat de eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter onvoldoende is en u tevens de omringende groenstrook niet mag gebruiken ter motivering van een zorgvuldige en groene inpassing van het plan.

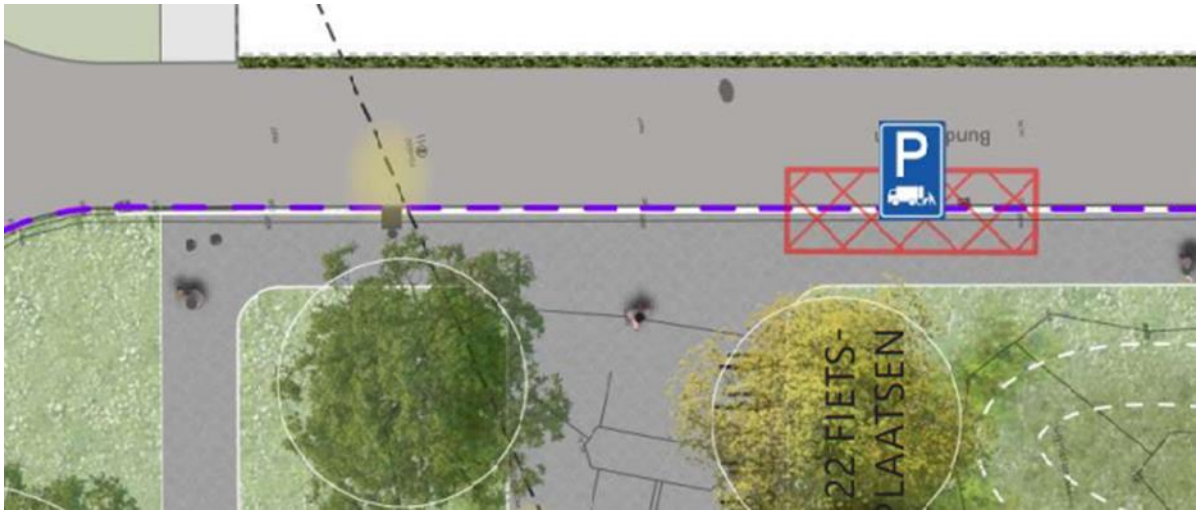
Conclusie: De suggestie in uw motivatie dat plandelen A en B aansluiten bij de bestaande bebouwing en sprake is van een hoogwaardige en parkachtige groenzone, is gelet op het bovenstaande feitelijk niet juist. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving is derhalve niet correct.

2.4 NEGEREN IMPACT VAN VERKEER, ONTSLUITING EN MILIEUPERRON

In de huidige situatie vindt de verkeersafwikkeling van de voormalige autosloperij plaats via 2 bestaande uitritten op de Rijksweg. In het wijzigingsplan wordt de verkeersafwikkeling voor plandeel A met 43 woningen zonder enige motivering verplaats naar de bestaande woonwijk ter hoogte van (de kruising) Bunderbosch en Bruysterbosch. Plandeel B en C blijven wel ontsloten via de Rijksweg.

Er wordt op geen enkele wijze onderbouwd waarom een bestaande en volledige verkeersafwikkeling via de Rijksweg niet mogelijk is. Ook alternatieven zijn niet onderzocht. De ontsluiting van plandeel A via de woonwijk lijkt een gevolg van de gekozen stedenbouwkundige opzet, waarvan bij de toetsing is geconcludeerd dat het plan tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving leidt. Het vervolgens volstrekt onduidelijk hoe de ontsluiting verloopt en welke bebording en aanpassing aan de infrastructuur daarvoor nodig is om te zorgen dat het bestemmingsverkeer de juiste route neemt waardoor overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen en tegelijkertijd de verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.

Bij die toetsing is bovendien het advies van de Veiligheidsregio van 3 december 2025 niet betrokken. In dat advies eist de Veiligheidsregio een vrije doorrijbreedte van ten minste 4,5 meter ter hoogte van de Ravensbosch en de Bunderbosch om de opstelplaatsen voor hulpdiensten veilig te kunnen bereiken. Ik stel vast dat deze eis niet is meegenomen in het plan en volstrekt onverenigbaar is met de huidige en beoogde situatie. De feitelijke breedte van de rijbaan van de Bunderbosch bedraagt slechts 3,6 meter. Het is onmogelijk om in een profiel van 3,6 meter een vrije doorrijruimte van 4,5 meter te garanderen. Aanpassing van het profiel zal ten koste gaan van de groenstrook en de groene inpassing onder druk zetten. Gezien de ervaringen in de woonwijk is het daarnaast aannemelijk dat bezorg- en pakketdiensten deels op de rijbaan van de Bunderbosch parkeren. Ook de gemeente gaat daarvan uit, zoals blijkt uit onderstaande tekening. Door dit alles niet mee te nemen in het plan creëert de gemeente een situatie waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten zoals de brandweer niet is gegarandeerd en de veiligheid van wijkbewoners in het gedrang komt.



Daar kan aan worden toegevoegd 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 ten onrechte in de afweging is weggelaten.

Conclusie: De gekozen ontsluiting van plandeel A via de woonwijk met meer verkeer- en parkeeroverlast, waarbij de bereikbaarheid van hulpdiensten niet is gegarandeerd, niet duidelijk is welke bebording en aanpassing aan de infrastructuur nodig is en de impact van extra bezoekers voor het milieuperron in de afweging is weggelaten, kan ten opzichte van de huidige situatie nooit leiden tot uw conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving.

2.5 STRIJDIGHEID MET OMGEVINGSVISIE MAASTRICHT 2040

In paragraaf 3.6.1 haalt u de Omgevingsvisie Maastricht 2040 aan die deels is verwerkt in andere afwegingskaders. Op basis van uw toelichting is de locatie van het wijzigingsplan gelegen in het gebiedsprofiel "standsrand met dorpskern". U geeft aan dat hiervoor de volgende specifieke principes gelden:

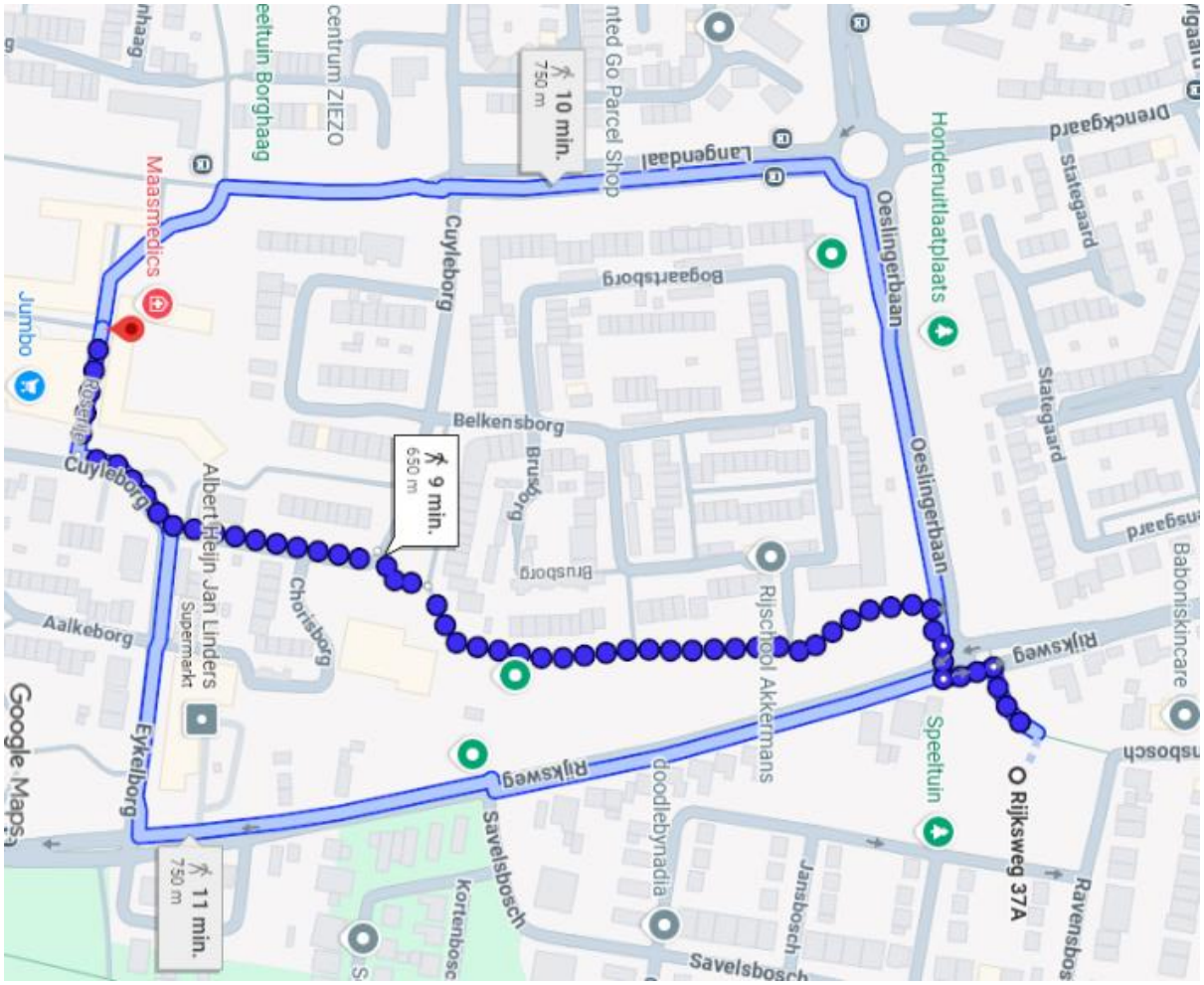
- Handhaving bestaand woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd.
- Verdunnen waar nodig, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop en huur, prijsklassen).
- Kansen van verdunning benutten om ruimte te creëren voor vergroening en wateropvang.
- Bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als "kloppende harten" van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt.
- Parkeerplekken altijd op loopafstand, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes of "parkeerkoffers".
- Verbindingen naar groene buitengebieden in stand houden en waar mogelijk versterken;
- Voor een plek voor de bouw van een bepaald type woningen moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu.

Al deze principes zijn uiterst helder en concreet en u benadrukt: *"In 2040 onderscheiden de gebieden met het profiel "stadsrand" zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een*

groen, duurzaam en veilig woonkarakter”. Op basis van de genoemde principes kan niet anders worden geconcludeerd dat het plan volledig in strijd is met de Omgevingsvisie. Dat betekent dat er geen sprake kan zijn van ETFAL.

Er is geen reden om die conclusie te wijzigen na het lezen van uw toelichting: *“In de Woonprogrammering, die is vastgesteld na de Omgevingsvisie, wordt ook voor het stadsrand woonmilieu een uitbreidingsbehoefte voorzien. Deze heeft met name (maar niet uitsluitend) betrekking op zorgwoningen en grondgebonden koopwoningen. Met name in de centra van de stadsrandwijken en nabij voorzieningen is ook ruimte voor andere woonvormen. Het (red.) uitgangspunt van verdunning uit de Omgevingsvisie is dus niet absoluut en op grond van de Woonprogrammering wordt ook selectieve verdichting toegestaan in het kader van differentiatie”*.

U vertaalt *“rondom centra met voorzieningen”* in *“gelegen op circa 500 meter afstand van bijvoorbeeld een winkelcentrum”*. U stelt dat de locatie van het wijzigingsplan is gelegen op circa 500 meter afstand van Winkelcentrum Roserije, zodat het beschouwd kan worden als *“gerichte nieuwbouw gerichte aanvulling op de woningvoorraad”*. Dat is dan ook uw enige argument. Ik wil u er echter op wijzen dat de kortste af te leggen afstand te voet via de bestaande en nieuwe aan te ontsluitingsroutes van het plan circa 650 meter bedraagt. Daarmee is de door u gestelde afstand van 500 meter een geforceerd en niet overtuigend argument.



Het valt op dat u wel de principes voor het gebiedsprofiel “standsrand met dorpskern” aanhaalt, maar niet de algemene principes die gelden voor elk gebiedsprofiel. Van belang zijn o.a.:

- In samenwerking met en met voldoende plaatselijk draagvlak van bewoners werken aan oplossingen (...).
- Bij herinrichting van de openbare ruimte: meer ruimte voor groen (ten behoeve van verkoeling en wateropvang), stimuleren van meer lopen, fietsen en sport en spel, optimaliseren van de toegankelijkheid voor mensen met een beperking en verbeteren van de veiligheidsbeleving.
- Bomen in straten in principe zoveel mogelijk handhaven, waar nodig en mogelijk nieuwe bomen toevoegen.
- Stimuleren van schone en duurzame mobiliteit, met aandacht voor meer gebruik van fiets en openbaar vervoer, parkeerregulering, elektrische autogebruik, autodelen en mogelijk inzetten van een milieuzone.

Aangezien u deze algemene principes niet noemt in uw toelichting, moet ik er vanuit gaan dat u deze principes ten onrechte niet als richtinggevende principes hebt meegenomen in het wijzigingsplan.

Conclusie: De conclusie van de gemeente dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente, kan niet worden gedeeld. Het plan is juist strijdig met alle

specifieke (en algemene) principes van het gebiedsprofiel “stadsrand met dorpskern” in de Omgevingsvisie.

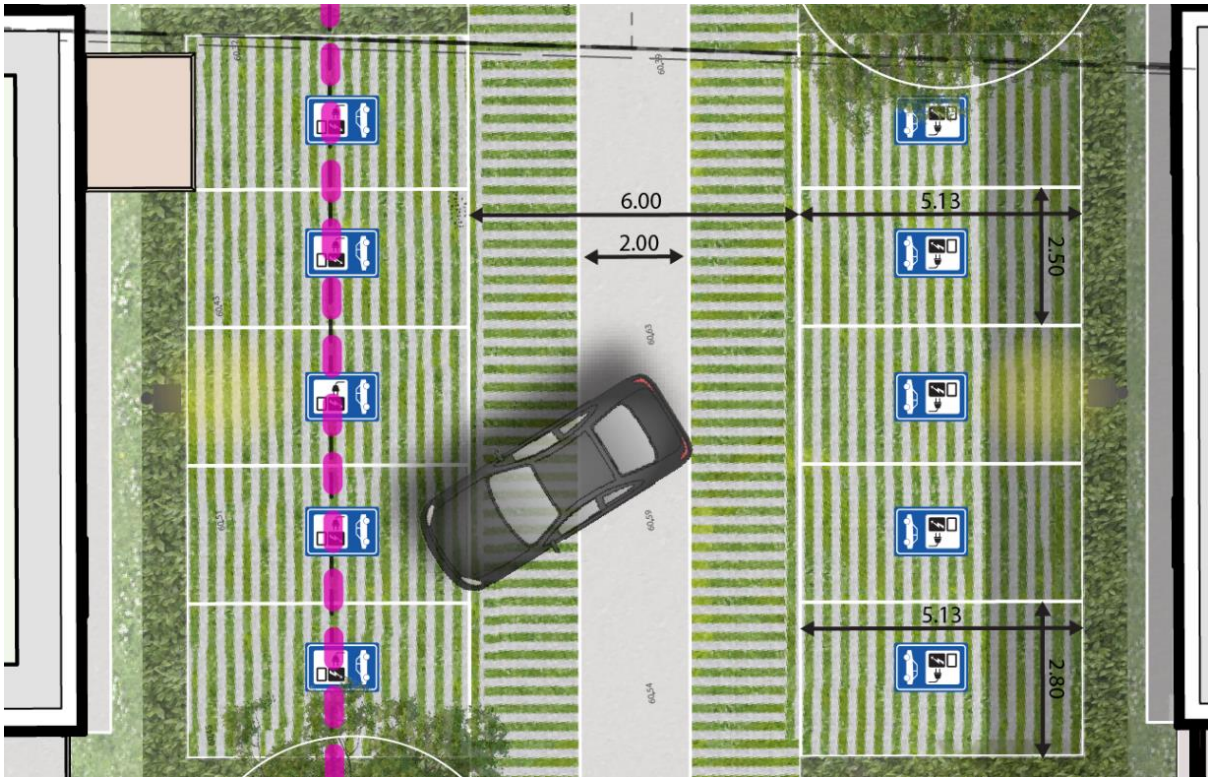
2.6 TEKORT AAN PARKEREN

Voor parkeren moet worden voldaan aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de nota “Parkeernormen Maastricht 2021”. Voor de borging geldt het facetbestemmingsplan “Parkeren”. Voor de locatie van het wijzigingsgebied gelden de parkeernormen van gebiedszone 4: overig grondgebied. Afhankelijk van de bruto grootte en het type woning zijn de parkeernormen (inclusief bezoekers) als volgt:

Plandeel A	**Norm**
woning, groter dan 110 m^2	2 x 1,6 = 3,2
Woning, tussen 60 en 110 m^2	29 x 1,4 = 40,6
Woning, tussen 30 en 60 m^2	12 x 1,1 = 13,2
	Totaal: 57 (waarvan 12,9 bezoekers)
Plandeel B	**Norm**
21 x woning, sociale huur, gestapeld	21 x 0,9 = 18,9
	Totaal: 18,9 (waarvan 6,3 bezoekers)
Plandeel C	**Norm**
2 x woning, groter dan 110 m^2	2 x 1,6 = 3,2
	Totaal: 3,2 (waarvan 0,6 bezoekers)

Het totaal aantal parkeerplaatsen van 79,1 (waarvan 19,8 bezoekers) wordt niet betwist. Wel betwist ik de feitelijke uitvoering.

In de nota “Parkeernormen Maastricht 2021” wordt expliciet verwezen naar landelijke richtlijnen van het CROW publicatie 381: “Toekomstbestendig parkeren” als kader voor parkeren. Volgens deze publicatie geldt voor de breedte van parkeervakken voor vaste gebruikers (bewoners) een ondergrens van 2,50 meter. Voor bezoekersparkeerplaatsen (openbaar toegankelijk met wisselende gebruikers) schrijft de CROW publicatie een breedte voor van minimaal 2,65 tot 2,70 meter. Uit het plan blijkt echter dat 6 parkeerplaatsen op het maaiveld tussen plandeel A en B zijn ingetekend met een breedte van slechts 2,50 meter. Omdat deze plaatsen niet voldoen aan de inrichtingseisen voor bezoekersparkeren, mogen deze 6 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.



Voor plandeel A zijn 48 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarvan zijn 44,1 nodig voor de bewoners. Dat betekent dat nog 3,9 parkeerplaatsen resteren voor bezoekers. Omdat de eventuele parkeerplaatsen met een breedte van minimaal 2,65 tot 2,70 meter niet expliciet zijn gereserveerd voor bezoekers en deze bovendien niet openbaar toegankelijk zijn, mogen deze 3,9 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.

Voor plandeel B zijn 21 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarvan zijn er 12,6 nodig voor de bewoners. Dat betekent dat er nog 8,4 parkeerplaatsen resteren voor bezoekers. Omdat de eventuele parkeerplaatsen met een breedte van minimaal 2,65 tot 2,70 meter niet expliciet zijn gereserveerd voor bezoekers en deze bovendien niet openbaar toegankelijk zijn, mogen deze 8,4 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.

Voor plandeel A en B is er dus 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 (privé-terrein). Hier geldt een tekort van 0,6 parkeerplaatsen op de parkeerbalans.

Conclusie: De uitvoering van het parkeren vertoont gebreken en derhalve is de parkeerbalans onvolledig. Dat geldt voor de afmetingen van parkeerplaatsen en voor de fictieve toegankelijkheid van parkeerplaatsen in de parkeergarage voor bezoekers. Daar komt bij dat de gerekende 2,50 meter voor vaste gebruikers (bewoners) naar huidige inzichten met steeds groter worden auto’s onvoldoende is. Door dit alles ontstaat er uitwijkgedrag waar de parkeerbalans van heel Vroendaal last van heeft. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding 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.

2.7 FIETSENSTALLING NIET OP EIGEN TERREIN

Ook voor het stallen van fietsen bevat de nota “Parkeernormen Maastricht 2021” normen. Het gaat dan bij appartementen om 2 stallingsplekken (inclusief bezoekers) per woning.

Ik constateer dat de parkeernorm voor fietsen niet gehaald wordt. Voor plandeel A zijn er 107,5 plekken vereist en zijn er slechts 92 gepland. Dit zorgt dat 15,5 fietsparkeerplaatsen geen plaats hebben op eigen terrein. Voor plandeel B zijn er 0.5 fietsparkeerplaatsen te weinig. Het tekort wordt mede getracht op te lossen door “nietjes” te plaatsen op grond die eigendom blijft van de gemeente. Hierdoor wordt het stallen van fietsen ten onrechte niet opgelost op het eigen terrein van de ontwikkelaar wat volgens uw beleid wel een vereiste is.

Plandeel	Eis Bewoners	Eis Bezoekers	Gepland Bewoners (claim)	Gepland Bezoekers (claim)
Blok A	86	21,5	**92** (19 stalling + 62 berging + 11 bakfiets)	**22** (buiten)
Blok B	42	10,5	**52** (18 stalling + 23 berging + 11 bakfiets)	**14** (buiten)
Blok C	10	1	**10** (in garage)	**P.M.** (op oprit)
Totaal	**138**	**33**	**154**	**36**

Conclusie: De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding 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.

2.8 INCOMPLETE EN VEROUDERDE ONDERZOEKEN NATUUR EN STIKSTOFDEPOSITIE

Volgens uw toelichting veroorzaken 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. In het rapport van Geonius wordt daarentegen een stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van 0,01 mol N/ha/jaargenoemd. Dat is uitermate verwarrend, maar heeft geen invloed op de feitelijke vaststelling dat sprake is van een toename van stikstofdepositie in een gebied dat volgens u al kampt met *“lichte tot matige overbelasting”.* Daarom kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten.

De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie va het AERIUS model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. 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.

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.

Conclusie: De conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader is niet correct. Uw conclusie dat het plan niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving is eveneens niet correct

2.9 STUREN OP MINDER OPPERVLAKTE EN MINDER KWALITEIT GROEN

Wat betreft natuur en specifiek het groen op en in de nabijheid van het wijzigingsplan wijst u op de groene en parkachtige invulling. U wekt hiermee de suggestie van een “groene” inpassing. Uit interne correspondentie tussen de ontwikkelaar en de gemeente van 2 mei 2025 blijkt dat het lot van de groenstrook al bezegeld is door de logistiek van de aannemer. De ontwikkelaar bevestigt:
"Zoals zojuist telefonisch besproken hierbij de bevestiging dat, na overleg met aannemer Smeets Bouw BV, vanwege de bouwplaatsinrichting en de bouwkraanbewegingen ter plaatse van de groenstrook, het niet mogelijk is het bestaande groen te handhaven”.

De raad en omwonenden wordt een beeld voorgespiegeld dat u zorgvuldig wil omgaan met het groen, terwijl de aannemer achter de schermen al heeft bepaald dat alle groen moet worden verwijderd door de bouwkraan. Dat kan voorkomen worden door de plandelen A, B en C niet gelijktijdig, maar achter elkaar te realiseren. Tijdens de informatiebijeenkomst op 16 december 2025 is aangegeven dat dat te veel geld kost. En hoewel tijdens die bijeenkomst door de projectambtenaar de toezegging werd bevestigd dat een en ander eerst zou worden besproken met omwonenden, blijkt dat het uitstel hiervan dus een bewuste strategie was. Immers de betreffende informatie over het groen was al op 2 mei 2025 bij de gemeente beschikbaar. Kortom het belang van natuur en behoud van een mooie groene omgeving voor omwonenden zijn hiermee ondergeschikt gemaakt aan de financiële en procedurele belangen.

Het bovenstaande is onbegrijpelijk en de besluitvorming binnen de gemeente onnavolgbaar, omdat een ambtenaar van de gemeente op 15 mei 2023 nog oordeelde*: “Bebouwen van de waardevolle groenstructuur aan de oostzijde (Bunderbosch) lijkt me niet gewenst. De groenstrook heeft zich voorbeeldig ontwikkeld met fraaie vrijstaande elzen”*. De ambtenaar voegde onderstaande foto als bijlage toe.



Conform de Bomenverordening Maastricht dienen deze 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.

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.

Conclusie: De conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader is niet correct. Uw conclusie dat het plan niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving is eveneens niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.10 ONVOLLEDIG BODEMONDERZOEK EN ONBREKENDE SANERINGSBORGING

Op basis van een bestudering van de stukken constateer ik dat er twee ernstige gebreken zijn wat betreft bodem.

In de eerste plaats heeft de gemeente 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. Dat is niet correct. In artikel 5.4 van de anterieure overeenkomst staat expliciet: *"Ten aanzien van de kadastrale percelen (...) 10777 en 10779 zal de bedrijfsbestemming met woonfunctie gewijzigd worden in woonfunctie".* Gezien de extreem hoge loodconcentraties op het direct aangrenzende perceel, is de aanname dat dit "tussenliggende" perceel schoon is, juridisch onverantwoord en wat betreft woon- en leefklimaat onaanvaardbaar. Het verzuim van

de gemeente wordt vergroot, doordat in artikel 22 van de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar "'Bijlage 8: Bodemrapport". Deze bijlage ontbreekt
In de tweede plaats blijkt uit paragraaf 6.2 van het Verkennend, aanvullend bodem- en nader asbestonderzoek Vroendaal (23 april 2025 Geonius) dat er onomstotelijk sprake is van "*sterke verontreinigingen*". In lijn hiermee is op bladzijde 36 van het onderzoek aangegeven dat het volgen van een Wet Bodembeschermingsprocedure (sanering) verplicht is.

Door in te stemmen met het onderzoek, wordt erkend dat sanering noodzakelijk is, maar een goedgekeurd saneringsplan ontbreekt. Sterker, in de Plankostenscan (17 juni 2025) ontbreekt iedere post voor deze omvangrijke sanering of risicoafdekking voor de gemeente Maastricht. Via het wijzigingsplan wordt gevraagd om in te stemmen met woningbouw op een ernstig vervuilde locatie (waaronder asbest) zonder dat de financiële dekking voor de sanering is geborgd. Het ontbreken van een goedgekeurd saneringsplan op een ernstig vervuilde locatie in een bestaande woonwijk en het niet betrekken van de Omgevingsdienst Zuid-Limburg hierbij, tast de financiële en ruimtelijke uitvoerbaarheid aan en dat is op grond van vaste rechtspraak juridisch ontoelaatbaar. In combinatie met een twijfelachtige uitkomst van het onderzoek naar eventuele explosieven, onderstreep ik nogmaals die ontoelaatbaarheid.

Het bovenstaande is ook een risico voor de gezondheid van omwonenden waarmee u ten onrechte geen rekening houdt. Het verzaken van die zorgplicht is niet de eerste keer. Op 10 januari 2025 meldde een bewoner verdachte sloopactiviteiten. De gemeente ging echter niet zelf kijken naar deze historisch ernstig vervuilde locatie, maar stuurde per email 13 januari 2025 een verzoek om informatie naar de ontwikkelaar. Toen de ontwikkelaar per email ontkende dat er verdachte sloopactiviteiten waren uitgevoerd, werd dit door de gemeente zonder fysieke controle aangenomen.

Conclusie: De conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct. De conclusie dat de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, is niet correct.

2.11 RISICO O.G.V. WATERTOETS GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED PROVINCIE LIMBURG

De locatie van het wijzigingsplan ligt in een provinciaal grondwaterbeschermingsgebied. U verwijst hiervoor naar de regels in het geldende omgevingsplan, maar noemt tegelijkertijd in paragraaf 3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 ten onrechte dat er geen specifieke uitgangspunten gelden.

Voor locaties in het grondwaterbeschermingsgebied zijn tal van activiteiten verboden. De bodem vervult hier een cruciale filterfunctie voor de drinkwatervoorziening, mede dankzij een aanwezige, beschermende kleilaag, zodat het o.a. verboden is:

- De grond te roeren dieper dan 3 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.
- Wegen, parkeerplaatsen, terreinen die open staan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, te veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

Dor de beoogde uitvoering van het wijzigingsplan wordt een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd, is sprake van een fundering op boorpalen en een riolering dieper dan 3 meter. Gelet op de functie van het grondwaterbeschermingsgebied, maak ik hiertegen bezwaar.

- Het doorbreken van de beschermende kleilaag creëert verticale transportwegen (hydrologisch lek), waardoor de op het terrein aanwezige ernstige bodemverontreiniging en waarvoor nog geen goedgekeurd saneringsplan bestaat, naar beneden kan zakken. Dit veroorzaakt een onomkeerbaar risico op verontreiniging van het diepere grondwaterreservoir.
- De vaak gehoorde bewering van gemeente en ontwikkelaar dat de hele wijk op boorpalen staat en dit dus een standaardoperatie is, weerspreek ik op basis van bouwtekeningen van omliggende woningen.

De beschermende kleilaag heeft als gevolg een slechte doorlatendheid. Dat is goed voor de bescherming van het grondwaterreservoir, maar minder goed voor infiltratiemogelijkheden. Die zijn door de provincie verboden. Het gevolg is een “badkuip-effect” op de locatie door veel bebouwing en verharding en weinig eigen groen met een omzoming van een door het Waterschap Limburg verlangde dijk (zie paragraaf 2.12).

Om te voorkomen dat te veel water in de “badkuip” blijft staan, moet het water via een ondergronds krattensysteem worden geloosd op het riool. Ook regenwater van wegen en parkeerplaatsen moet via dit systeem worden afgevoerd op de riolering of gezuiverd. Dit vergroot de druk op de waterberging en het watersysteem in de wijk enorm.

Dit is een behoorlijk complex probleem, dat de ontwikkelaar door telkens meer woningen toe te voegen, zelf heeft veroorzaakt. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de duidelijke grenzen te stellen over de ruimtelijke haalbaarheid en de ontwikkelaar hieraan te houden. Een ambtenaar schrijft in een email van 30 september 2025 het volgende: *“Had via de omgevingsvergunning al een beoordeling gedaan op de watertoets. Daar een opmerking geplaats dat de 185m3 (tekort volgens berekening Smeets Bouw) te bergen hemelwater nog verder uitgewerkt moet worden. Het stuk wat je stuurt leest zich in de volgorde een beetje vreemd. Het meest recente (aug-25) spreekt men nog overal over infiltreren etc. En achterin zit de memo van Geonius (apr-2025) dat het hier een grondwaterbeschermgebied betreft en infiltreren niet mogelijk is. Enfin, die 185m3 berging is dus huiswerk voor ontwikkelaar en zoals we al zeiden hier geen concessies worden gedaan”.*

Conclusie: Vanwege de bescherming van het grondwatergebied is een ontheffing vereist voor het uitvoeren van activiteiten. In de bijlagen van het wijzigingsplan ontbreekt deze ontheffing. Zonder dit besluit, een deskundigenrapport over de wijze van afdichting van de kleilaag en een goedgekeurd saneringsplan is het in deze situatie onverantwoord 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. Het is onverantwoord om een wijzigingsplan vast te stellen terwijl er een "huiswerkopdracht" openstaat en hierover nog veel onduidelijkheden zijn voor de locatie en de wijk. Feitelijk houden de gemeente en de ontwikkelaar in alle opzichten onvoldoende rekening met de ruimtelijke kenmerken van de locatie, terwijl dat wel wordt verlangd in (klimaat) beleid. Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.12 RISICO O.G.V. WATERTOETS WATERSCHAP LIMBURG

In paragraaf 3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft u aan dat dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten bevat voor het wijzigingsplan.

Uit opgevraagde documenten blijkt echter dat de locatie van het Waterschap een hydrologisch gevaar is. In de email van 13 oktober 2025 stelt het Waterschap: *"Het is duidelijk dat het gebied in een laagte ligt en dat er tussen de 50 en 100 cm water kan komen te staan"*.

Het dwingende advies van het Waterschap om geen wooneenheden op maaiveldhoogte te realiseren, wordt in het wijzigingsplan genegeerd. De raad wordt gevraagd in te stemmen met een plan dat door de waterautoriteit als onveilig is bestempeld.

Vervolgens erkent de ontwikkelaar deels het veiligheidsrisico door de woningen op de half verdiepte parkeergarage en dus circa 120 cm boven peil/maaiveld te bouwen. Daarnaast wordt beoogd een dijkje of drempel aan te leggen bij inritten en openingen dicht te maken.

Ik constateer dat dit een onrechtmatige afwenteling is en 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 buren: 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 lagergelegen woningen aan de Ravensbosch en Bunderbosch stromen.

Conclusie: In plaats van het gemeentelijk uitgangspunt om voldoende rekening te houden met de klimatologische omstandigheden en het plan daarop aan te passen, is sprake van een plan waardoor de veiligheidsrisico's zullen toenemen. Dit is onaanvaardbaar. De conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.13 BELEIDSMATIGE PARADOX RIOOL

De fysieke omvang van het plan en complexe situatie rondom (afwatering van) water dwingt tot risicovolle aanpassingen een het rioolstelsel. Uit de WOO stukken blijkt dat de vakafdeling dit als ongewenst beschouwd.

Uiteindelijk blijkt dat het riool vanwege de ligging van het terrein en de bouwmassa extreem diep en op circa 4 meter moet liggen. Hierboven is al aangegeven dat elke grondroering dieper dan 3 meter in het provinciale grondwaterbeschermingsgebied is verboden. Zonder provinciale ontheffing is het niet mogelijk te voldoen aan de riool technische noodzaak. Omdat hierover geen inzicht wordt verschaft is het plan niet uitvoerbaar.

Nog los van de provinciale ontheffing is onvoldoende duidelijk wat de gevolgen zijn voor de bestaande woonomgeving van een dergelijke ingrijpende aanpassing aan het rioolstelsel.

Conclusie: Ook hier geldt dat de gemeente en de ontwikkelaar in alle opzichten onvoldoende rekening houden met de ruimtelijke kenmerken van de locatie, terwijl dat wel wordt verlangd in

(klimaat) beleid. Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.14 STRIJD MET KLIMAATADAPTATIE, HITTESTRESS EN CIRCULARITEIT

Het plan staat haaks op gemeentelijke, provinciale, nationale en internationale wet- en regelgeving om een gezonde fysieke leefomgeving te waarborgen. De maatregelen tegen hittestress zijn aantoonbaar ontoereikend en de circulariteitsambities zijn niet geborgd.

- Hittestress: De gemeente en ontwikkelaar erkennen in de stukken dat de gevoelstemperatuur van het plan als gevolg van ongunstige ruimtelijke keuzes door klimaatverandering kan oplopen tot maar liefst 47°C in 2050. Dat heeft ook effect heeft op de bestaande woonwijk . Ondanks deze alarmerende prognose, voorziet het plan in een maximale verstening en onvoldoende (nieuw) groen. Het goedkeuren van een plan dat een erkend gezondheidsrisico verergert, is
  o.a. in strijd met de zorgplicht van de Omgevingswet.
- Circulair bouwen en CO2: Het plan faalt in de cruciale CO2-afweging. De bouw vereist een disproportioneel gebruik van beton en staal (fundering/kelderbak). Dit leidt tot een extreem hoge ingesloten CO2-uitstoot tijdens de bouw. Hoewel de Nationale Omgevingsvisie inzet op circulariteit, ontbreekt van het plan elke vorm van kwantificeerbare garantie. Er is geen Materialenpaspoort en geen percentage herbruikbare materialen vastgelegd. De duurzaamheidsclaim die de ontwikkelaar doet, is hiermee een lege huls.

Conclusie: De maatschappelijke lasten (klimaatschade, milieuschade, emissies en toekomstige ontmantelkosten) van deze conventionele bouw worden niet meegenomen in de businesscase
van de ontwikkelaar, maar afgewenteld op de maatschappij. De gemeente heeft ambities op dit onderdeel geformuleerd, maar laat zijn sturende rol liggen. In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving is dat ontoelaatbaar. Uw conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct.

2.15 STRIJD MET REGELS HANDBOEK OPENBARE RUIMTE 2021

Het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte 2021 bevat kwaliteitsnormen en inrichtingseisen voor de openbare ruimte voor de gemeente Maastricht.

Het Handboek stelt expliciet in hoofdstuk 1.3 dat alle plannen getoetst moeten worden door het “Integraal Overleg Openbare Ruimte” (hierna: IOOR) en dat plannen die nog niet voldoen *"niet in behandeling worden genomen"*.

De toelichting bij het wijzigingsplan bevat geen verslag van dit IOOR-overleg en geen positief advies. Gezien het ontbreken van essentiële civieltechnische tekeningen (Bijlage 3 bij de anterieure overeenkomst), moet worden aangenomen dat deze verplichte toetsing niet of onvolledig is. Een besluit nemen in strijd met de eigen beleidsregels is onrechtmatig.

Het Handboek schrijft verder “ontstening” en “vergroening” voor ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. De ruimtelijke keuzes in het wijzigingsplan hebben juist een verslechtering als gevolg voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Conclusie: De gemeente handelt in strijd met zijn eigen beleidsregels. De conclusie dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht is derhalve niet correct.

2.16 JURIDISCHE EN FEITELIJKE ONHOUDBAARHEID MER

Het doel van de vormvrije milieueffectrapportage (hierna: MER) is dat bij de besluitvorming over plannen het milieu een volwaardige plaats krijgt met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Hierdoor kan verontreiniging en aantasting van het milieu voorkomen worden door aanpassing van het plan of het treffen van maatregelen.

Uit de Woo-stukken blijkt 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.

Conclusie: De MER is niet gebruikt voor maatregelen om het milieu te beschermen, maar om een administratief vinkje te zetten. Deze handelswijze is volstrekt onzorgvuldig en maakt het plan vernietigbaar.

2.17 ONCONTROLEERBARE GELUIDSBELASTING

Reeds op 26 februari 2025 concludeerde de gemeentelijk adviseur geluid dat hij het akoestisch rapport niet kon toetsen omdat de essentiële invoergegevens ontbraken.

Uit de via de Woo verkregen email van 2 juli 2025 blijkt dat dit probleem zich heeft voortgezet tot aan de terinzagelegging van het wijzigingsplan: *“Het lijkt erop dat dit rapport behoudens de datum gelijk is aan eerdere versie. Daarmee zijn de opmerkingen als doorgegeven op 28 april niet verwerkt. Rapport is NIET AKKOORD”.*

De ontwikkelaar heeft simpelweg een oude datum op een afgekeurd rapport geplakt en dit opnieuw ingediend. De gemeente heeft dit geconstateerd, maar heeft het plan desalniettemin in procedure gebracht.

Uit een vervolg email van 5 augustus 2025 blijkt dat de ontwikkelaar trachtte de geluidwering kunstmatig gunstiger voor te stellen door "blinde muren" (zonder ramen) mee te tellen in de berekening. De adviseur geluid keurde dit af.

Uit de Woo stukken blijkt dat de ontwikkelaar niet in staat was het geluid van de A2 te berekenen vanwege de *"complexiteit van het rekenmodel"*. Vervolgens hebben betrokkenen bij de gemeente geadviseerd deze technische onbekwaamheid in het officiële rapport te verhullen achter een inhoudelijke argumentatie over relevantie.

Dit is niet alleen van belang voor de toekomstige woningen. De bebouwing van en het groen rondom de voormalige autosloperij waren jarenlang een geluidsbarrière voor de bestaande

woonwijk. Die is nu weggevallen en het is onduidelijk wat het effect op de bestaande woningen is die ook moeten voldoen aan de geluidseisen.

Conclusie: Vanwege deze gang van zaken is 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 handelswijze is volstrekt onzorgvuldig en maakt het plan vernietigbaar.

2.18 NIET UITVOERBAARHEID

Een aantal activiteiten die onlosmakelijk aan de ontwikkeling van het wijzigingsplan zijn gekoppeld, zijn niet of slechts ten dele uitvoerbaar.

- Archeologie: Een noodzakelijk PvE) voor de hoge archeologische verwachtingswaarde ontbreekt, waardoor de uitvoerbaar van het plan niet is gegarandeerd.
- Landschappelijke inpassing: 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.
- Cumulatieve Piekbelasting (Gasloos + EV): Het plan voorziet in 66 woningen die volledig elektrisch (gasloos) moeten worden verwarmd. Daarnaast zal, gezien het segment en de locatie, het bezit van elektrische voertuigen (EV) hoog zijn. De combinatie van warmtepompen (verwarming) en laadpalen (mobiliteit) creëert een exponentiële piekbelasting op het lokale laagspanningsnet van de wijk, die niet te vergelijken is met reguliere woningbouw.
- Ontbreken Capaciteitsverklaring Netbeheerder: Het is een feit van algemene bekendheid dat netbeheerder Enexis in deze regio geen nieuwe grootverbruikers kan aansluiten en dat ook kleinverbruikers steeds vaker te maken krijgen met leveringsproblemen. In het dossier ontbreekt een harde, schriftelijke capaciteitsverklaring van de netbeheerder waarin gegarandeerd wordt dat de benodigde vermogensvraag voor dit specifieke complex tijdig geleverd kan worden.
- Risico voor de Toekomstige Bewoner (Gezondheid): 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).

Dat het risico op “woningen zonder stroom” reëel is, wordt door de gemeente juridisch erkend in artikel 14.C van de anterieure overeenkomst. Hierin waarschuwt de gemeente expliciet voor "*transportschaarste*" en "*wachtlijsten*". Hierbij legt de gemeente het risico bij de ontwikkelaar, maar wordt de zorg voor de basisbehoeften voor inwoners verzaakt.

Conclusie: De Raad kan niet instemmen met een plan waarvan de uitvoerbaarheid op o.a. de energie onzeker is. In afwachting hiervan moet de besluitvorming over het plan worden opgeschort.

2.19 ONBEHEERSTE UITVOERINGSRISICO'S

Op onderdelen is de uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende aangetoond, omdat de impact van de bouwfase op de directe omgeving en de fysieke eigendommen van omwonenden is genegeerd.

- Risico op trillingsschade 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.
- Ontbrekend Rapport: In het dossier ontbreekt een risicoanalyse of trillingsprognose 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.
- Onacceptabele Route 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.

Conclusie: De gemeente moet erop toezien en in de vergunning vastleggen dat alle bouwlogistiek rechtstreeks via de Rijksweg plaatsvindt en dat de wijk verboden terrein is voor bouwverkeer (op straffe van stillegging bouw).

2.20 INBREUK OP PRIVACY EN VERLIES VAN UITZICHT

Door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken ontstaat een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht.

Dit is niet voor iedere bewoner van de wijk even groot. Toch wordt het hier genoemd, omdat ondanks meerdere verzoeken de ontwikkelaar en gemeente een gesprek hierover hebben genegeerd als gevolg van de businesscase.

Conclusie: Door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken ontstaat een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht.

HOOFDSTUK 3: SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT & ONDERMIJNEN POSITIE BURGER

3.1 INLEIDING

Participatie binnen het omgevingsrecht is niet nieuw. Met de Omgevingswet heeft participatie meer gewicht gekregen. Met als doel niet alleen een breder draagvlak te creëren maar ook de burger te betrekken bij de ideeënvorming, het liefst zo vroeg mogelijk.

Participatie betekent volgens uw eigen coalitieakkoord: *"Maastricht maken we samen. Iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen". Ook schrijft u: "De lage opkomst bij de gemeenteraadsverkiezingen laat zien hoe belangrijk het is om participatie van inwoners meer te stimuleren". U beloofde daarom "om de kloof tussen gemeente en inwoners te dichten via verschillende initiatieven op het gebied van burgerparticipatie".*

Toch is dat in Vroendaal niet gebeurd. Wijkbewoners namen direct het initiatief toen de ontwikkelaar zijn plannen presenteerde. Ze wilden bijdragen aan een win-win-win oplossing voor de wijk Vroendaal, de gemeente en de ontwikkelaar. Ze vroegen om een dialoog, schreven vele brieven en boden een ontwikkelingsvisie en een petitie met ruim 420 handtekeningen aan. Telkens stuitten de bewoners op een passieve houding van de ontwikkelaar en de gemeente. Met veel vragen en opmerkingen die de bewoners de afgelopen tijd hebben gesteld, is nooit iets gedaan. In veel gevallen zijn ze niet eens in het participatieverslag opgenomen. Door ze nu op te nemen in deze zienswijze is de gemeente verplicht om een gemotiveerde reactie te geven en hopelijk leidt het alsnog tot een ander en beter plan.

Terugkijkend is er geen sprake geweest van participatie, maar van een eenzijdige informatiecampagne (informeren en negeren). En dat terwijl participatie zoveel kan opleveren. Het vergroot het maatschappelijk draagvlak, verbetert de kwaliteit van plannen en besluiten en leidt tot snellere besluitvorming. Omdat de praktijk hiervan fors afwijkt zijn er een paar vragen die ter beantwoording worden voorgelegd:

1. Waarom voert de gemeente het participatiebeleid niet uit zoals het is beloofd (in het coalitieakkoord)?
2. Waarom negeert de gemeente de inbreng van bewoners door niet in te gaan op uitnodigingen voor een dialoog (of zoals een wethouder zei: *"De wijk heeft haar kans gehad",* waarmee de wethouder nog voordat de participatie en besluitvorming door de raad is afgerond, het statement afgeeft dat die woningen er sowieso gaan komen)?
3. Waarom voert de gemeente een strategie waarin bewoners worden tegengewerkt en is ze niet dienstbaar?
4. Waarom laat de gemeente belangrijke onderwerpen in de participatie zoals klimaatadaptatie en leefbaarheid structureel buiten beschouwing?
5. Waarom kiest de gemeente voor willekeur door in wijken zoals De Heeg en Limmel wel ruimte te geven voor serieuze participatie?
6. Waarom laat de gemeente een ontwikkelaar met een eigen agenda het participatieproces domineren en grijpt ze niet in als bewoners worden geïntimideerd?

4.2 PROCEDURELE SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT

In de toelichting bij het Omgevingsbesluit is bepaald wat onder participatie wordt verstaan: *"Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit"*.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning ligt de verantwoordelijkheid voor een adequate invulling van participatie bij de aanvrager. Als de raad, zoals in casu, gevallen aanwijst waarin participatie verplicht is, ligt het voor de hand dat de raad zich een oordeel vormt over de wijze waarop die participatiemogelijkheden bij de aangewezen gevallen bij voorkeur zouden moeten plaatsvinden en dat vervolgens controleert. Daarbij ligt volgens landsadvocaat 5.1.2e een relatie met de eigen gemeentelijke participatieverordening. Het is namelijk niet logisch om van een aanvrager in vergelijkbare gevallen een andere participatie te verwachten dan de gemeente zelf verplicht is.

Uit de rechtspraak blijkt inmiddels dat uit het feit dat participatie verplicht is, volgt dat de aanvrager een participatietraject doorloopt dat enige inhoud heeft. De afweging hierover ligt in het kader van de motiveringsplicht op de aanvraag bij de gemeente. Daarbij speelt mee hoe de participatie heeft plaatsgevonden, wie was betrokken, welk resultaat is opgehaald, wat is hiermee gebeurd en is het plan nog aangepast. Gelet hierop is een goede verslaglegging tijdens de participatie onmisbaar.

Gezien het bovenstaande kader kan het volgende worden geconstateerd:

- Ontbreken vroegtijdige participatie: tijdens de allereerste bijeenkomst, toen bleek dat de aanvraag al was ingediend, werd de wijk al geconfronteerd met een uitgewerkt plan dat het uitgangspunt van de businesscase was. Hiermee was los van het resultaat participatie al gereduceerd tot informeren en inspraak op detailniveau.
- Verzaken van gemeentelijke regierol: De verantwoordelijkheid voor de participatie ligt bij de aanvrager. Dat betekent niet dat er geen rol is voor de gemeente. De gemeentelijk adviseur participatie verwoordt het in een email op 27 mei 2024 als volgt: *"het gaat niet om gelijk krijgen of draagvlak, participatie gaat erom dat alle belangen en meningen gehoord worden. Het is aan de initiatiefnemer (ofwel een projectontwikkelaar, maar evengoed vaak de gemeente) om met al die ingrediënten een taart te bakken én te motiveren waarom bepaalde ingrediënten wel of niet bijdragen aan de smaak en daarom wel of niet in de taart belanden"*. De gemeente heeft er met andere woorden ook belang bij dat participatie goed verloopt en bewoners mogen op die rol van de gemeente vertrouwen. In casu heeft de gemeente die rol niet genomen. Zelfs niet nadat bewoners door de ontwikkelaar werden geïntimideerd. Door desondanks kritiekloos het participatieverslag van de ontwikkelaar over te nemen en zich niet bij de wijkbewoners te vergewissen over de juistheid van de verslaglegging, verzaakt de gemeente zijn regierol.

Dat de gemeente zelf ook weet dat er geen sprake is van draagvlak is ontstaan, blijkt uit emails van 28 oktober 2024: *"Wij stellen echter vast dat deze bijeenkomsten [...] niet hebben geleid tot een (volledig) gedragen plan"*. De gemeente dekt zich in dezelfde mail in *"de manier waarop een participatietraject werd doorlopen [...] geen grond kan zijn tot weigering"*. Hoewel de gemeente zich hier verschuilt achter de letter van de wet, wordt erkend dat het doel van de Omgevingswet (betrokkenheid en draagvlak) totaal is mislukt. Dat kan en moet toch beter kunnen.

Conclusie: Door het ontbreken van vroegtijdige participatie en het verzaken van de gemeentelijke regierol ontbreekt zorgvuldige voorbereiding als onderdeel van een rechtsgeldige besluitvorming. Dit dient door de raad te worden gecorrigeerd door een nieuwe participatieronde waarin sprake is van onafhankelijke verslaglegging, de inbreng van bewoners serieus moet worden genomen en niet moet worden ingekaderd en beperkt door de ontwikkelaar, om zijn financiële belangen veilig te stellen.

3.3 STELSELMATIG NEGEREN VAN INBRENG

Gedurende het gehele participatietraject is de consistente hoofdboodschap van de wijkbewoners geweest: *"Het volume is te groot, de bouwhoogte is te massaal en de verkeersafwikkeling is onveilig".* Als ik het wijzigingsplan vergelijk met de informatievoorziening tijdens de eerste bijeenkomst, dan valt het volgende op:

- **Bouwmassa:** Het fysieke volume van de bouwblokken zijn nagenoeg identiek gebleven. Dat betekent ook dat de hieraan verbonden nadelige ruimtelijke gevolgen voor de woonwijk vrijwel niet zijn gewijzigd. De cosmetische aanpassing van 70 naar 66 woningen is bereikt door interne samenvoeging, niet door verkleining van het gebouwen draagt dus niet bij aan een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- **Bouwhoogte:** Ondanks massief verzet tegen de stedelijke hoogbouw (3-4 lagen) in een stadsrandzone, is de bouwhoogte niet substantieel verlaagd. De verlaging heeft betrekking op het enigszins verdiept aanleggen van de parkeergarage wat overigens ook een eis was van de gemeentelijke stedenbouwkundige. De bouwhoogte is nog altijd in strijd met de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de negatieve uitstraling naar de woonwijk is niet verminderd.
- **Verkeer:** De fundamentele kritiek op de ontsluiting deels door de wijk en deels via de Rijksweg is niet vertaald in het onderzoeken van alternatieven van bewoners en het vervolgens kiezen voor een ontsluiting die bijdraagt aan behoud van de leefbaarheid en verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- **Alternatief:** Het door bewoners aangedragen en gemotiveerde alternatief is niet in de participatie betrokken (past niet in businesscase), terwijl dat toch de kern van participatie is.
- **Openbaar gebied:** 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 (zie tevens paragraaf 3.4). De vraag is overigens of tekeningen voor participatie in de vorm van een dialoog echt onmisbaar zijn.

Dit laat zien dat suggesties van bewoners stelselmatig zijn genegeerd met argumenten over o.a. planning, financiële haalbaarheid of woningbouwaantallen. Wanneer financiële belangen bij voorbaat zwaarder wegen dan de leefbaarheid van de omwonenden, is er geen sprake van een open en constructieve dialoog die zorgt voor betrokkenheid en draagvlak.

Conclusie: De gemeente kan gelet op het motiveringsbeginsel niet volstaan met de mededeling dat er is geparticipeerd. De gemeente moet juist in het kader van de belangenafweging laten zien wat de opbrengst was, wat hiermee is gebeurd en waarom het plan al dan niet is aangepast. Dat geldt ook voor het ingebrachte alternatief van de wijkbewoners.

3.4 HET ONTBEKEN VAN EEN DIENSTBARE GEMEENTE

Bewoners hebben vaak aangegeven dat ze op zoek zijn naar een constructieve dialoog waarin het volledige plan ter discussie mag worden gesteld met als doel een win-win-win oplossing voor de wijk Vroendaal, de gemeente en de ontwikkelaar. Je zou verwachten dat de gemeente daarin niets heeft te verliezen en zich dienstbaar wil opstellen. Het tegendeel is echter waar.

In een email van 11 juli 2024 waarschuwt de planjurist: *“We lopen, gezien alle commotie in de buurt, dan wel het risico op een inhoudelijke discussie in de raad, terwijl het nemen van een coördinatiebesluit hoofzakelijk een procedurele aangelegenheid is”*.

In een email van 15 juli 2024 instrueert de ambtelijk projectleider collega’s om een overleg te annuleren: *"Resultaten uit dit overleg zullen per definitie later tegen ons en de ontwikkelaar gebruikt worden”*.

En in een email van 8 oktober 2024 schrijft een ambtenaar: *“Beste collegae, De werkgroep heeft nog een brief over woningen verstuurd. Deze ter info, ik wil hier in elk geval geen reactie op geven”*.

En als de ontwikkelaar opeens open staat voor een bespreking over het alternatief, dan blijkt uit de mail van 29 november 2024 van de ontwikkelaar dat daar geen waarde aan moet worden gehecht: *”Zoals eerder door ons aangegeven laat dit onverlet dat wij ons eigen initiatief verder aan het uitwerken zijn, met als doel daartoe een principeverzoek in te dienen”*.

Dat was eigenlijk wel te verwachten, want op 3 april 2024 wist een ambtenaar dat al: *“Heb de aanvrager vanochtend gesproken, dat hij het moet meenemen in zijn participatieproces. Hij heeft aangegeven dat hij echter niks gaat doen met hun voorstel”*.

Het is jammer dat wijkbewoners al die tijd aan het lijntje worden gehouden.

Dat geldt ook voor het alternatieve plan voor een rotonde. De wethouder suggereerde tijdens een participatiebijeenkomst wijkbewoners zelf een verzoek voor een rotonde in te dienen. Hij stond daar niet afwijzend tegenover en dan zou de gemeente dat onderzoeken. De ontwikkelaar antwoordde in het participatieverslag ontwijkend dat *“dit een aangelegenheid van de gemeente is”*. En de gemeente zweeg in alle toonaarden om pas tijdens de infobijeenkomst van 16 december 2025 te melden dat dit *“niet past binnen de richtlijnen"*. Op de vraag welke richtlijnen dit zijn en waarom verkeersveiligheid geen reden is om af te wijken, bleef het antwoord schuldig

Zo zijn er nog wel meer toezeggingen gedaan, zoals in de email van 16 oktober 2024: *“Tijdens de wijkbijeenkomst heeft de wethouder toegezegd dat de gemeente in voorkomende gevallen (op hoofdlijnen) de financiële haalbaarheid van het plan (van de ontwikkelaar) toetst, omdat het financieel belang (van de ontwikkelaar) niet doorslaggevend is voor medewerking aan het plan”*. De gemeente heeft dat nagelaten, terwijl de noodzaak daarvoor vanwege de businesscase van de ontwikkelaar wel aanwezig is.

Een andere toezegging is van de ambtelijke projectleider. Volgens hem was de tekening voor de inrichting van de groenvoorziening en het openbaar gebied pas gereed tijdens de infobijeenkomst op 16 december 2025. Hij antwoordde toen bevestigend dat hij de belofte om eerst met de bewoners hierover te spreken en pas daarna de plannen ter inzage te leggen, niet is nagekomen. Gelet op het bepaalde in paragraaf 2.10 van deze zienswijze kan overigens worden getwijfeld aan de bewering

dat de tekening niet eerder gereed was. Desondanks is de projectleider per mail van 13 en 15 januari 2026 herinnerd aan het alsnog nakomen van de belofte, maar daarop is geen reactie meer ontvangen.

Het bovenstaande klemt in het kader van de participatieplicht. Hierboven bij het verzoek om een rotonde is al gebleken dat de ontwikkelaar zich niet verantwoordelijk acht voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat is een aangelegenheid van de gemeente. Vervolgens laat de gemeente na om de bewoners over herinrichting van de openbare ruimte mee te nemen in een participatieproces. Dat Voor die participatie gelden volgens de wet- en regelgeving strengere eisen dat de participatie door de ontwikkelaar. 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.

Die houding van de gemeente kan wellicht niet geheel los worden gezien van de financiële belangen.
Uit de Plankostenscan van 17 juni 2025 blijkt dat de gemeente een bedrag van € 152.702,- in rekening brengt bij de ontwikkelaar. De specificatie van dit bedrag (in totaal 968 uur) is disproportioneel en roept ernstige vragen op over de onafhankelijkheid:

- 400 uur voor de Projectleider (€ 68.400,-);
- 120 uur voor de Vastgoedjurist (€ 18.120,-);
- 120 uur voor de Stedenbouwkundige (€ 18.120,-).

Een dergelijke massale inzet van ambtelijke capaciteit op kosten van de ontwikkelaar creëert een afhankelijkheidsrelatie. De gemeente functioneert hierdoor feitelijk als het betaalde projectbureau van de ontwikkelaar. Dit wekt de sterke indruk van een forfaitaire opslag die fungeert als een bron van inkomsten voor de algemene middelen, in plaats van louter kostendekkende leges. Hierdoor ontstaat een pervers financieel mechanisme: de gemeente heeft een direct begrotingsbelang bij het slagen van het plan. In de perceptie van de burger is de gemeente hierdoor verworden van een onafhankelijke toetsende instantie tot financiële stakeholder. Wanneer een besluit wordt gedreven door financieel gewin bovenop de werkelijke kosten, is sprake van de schijn van betaalplanologie.

Conclusie: De hierboven genoemde voorbeelden zijn een bevestiging van systematisch falen van de gemeente in de dienstverlening richting burgers. Het gevolg is dat voor bewoners wezenlijke belangen van leefbaarheid en gezondheid ondergeschikt worden gemaakt aan de belangen van ontwikkelaars. Zelfs overleg over de logistiek van het bouwverkeer of belofte over participatie over de openbare ruimte waar de gemeente voor verantwoordelijk is, wordt door de gemeente overgeslagen. De burger kan zich hiertegen niet verdedigen en het vertrouwen in de politiek wordt nog minder. Dat kan door u hersteld worden door de belangen van burgers weer centraal te stellen en hun inbreng serieus te nemen. Die kans heeft u als raad bij de behandeling van dit wijzigingsplan en deze zienswijze.

HOOFDSTUK 4: SAMENVATTENDE CONCLUSIE & VORDERING

Ik concludeer samenvattend dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend, vanwege:

1. INCOMPLEET DOSSIER TER INZAGE.
2. BURGERS WORDEN GEDWONGEN ZELF WOO VERZOEK IN TE DIENEN.
3. PROCEDURELE ONREGELMATIGHEID OVEREENKOMST KOSTENVERHAAL.
4. SCHENDING ACTIEVE INLICHTINGENPLICHT EN MISLEIDING RAAD EN BURGER.
5. ONZORGVULDIGE VOORBEREIDING EN INCOMPLEET DOSSIER KOSTENVERHAAL.
6. SCHENDING DIDAM-ARREST.
7. PROCEDURELE UITHOLLING (INTEGRALE) ADVIEZEN EN PUBLIEKE TAKEN.
8. ONTBREKEN MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE, DEMOGRAFIE EN VOLKSHUISVESTING.
9. GEEN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN MISLEIDING GROENE INPASSING.
10. NEGEREN IMPACT VAN VERKEER, ONTSLUITING EN MILIEUPERRON.
11. STRIJDIGHEID MET OMGEVINGSVISIE MAASTRICHT 2040.
12. TEKORT AAN PARKEREN.
13. FIETSENSTALLING NIET OP EIGEN TERREIN.
14. INCOMPLETE EN VEROUDERDE ONDERZOEKEN NATUUR EN STIKSTOFDEPOSITIE.
15. STUREN OP MINDER OPPERVLAKTE EN MINDER KWALITEIT GROEN.
16. ONVOLLEDIG BODEMONDERZOEK EN ONBREKENDE SANERINGSBORGING.
17. RISICO O.G.V. WATERTOETS GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED PROVINCIE LIMBURG.
18. RISICO O.G.V. WATERTOETS WATERSCHAP LIMBURG .
19. BELEIDSMATIGE PARADOX RIOOL.
20. STRIJD MET KLIMAATADAPTATIE, HITTESTRESS EN CIRCULARITEIT.
21. STRIJD MET REGELS HANDBOEK OPENBARE RUIMTE 2021.
22. JURIDISCHE EN FEITELIJKE ONHOUDBAARHEID MER.
23. ONCONTROLEERBARE GELUIDSBELASTING.
24. NIET UITVOERBAARHEID.
25. ONBEHEERSTE UITVOERINGSRISICO'S.
26. INBREUK OP PRIVACY EN VERLIES VAN UITZICHT.
27. PROCEDURELE SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT.
28. STELSELMATIG NEGEREN VAN INBRENG.
29. HET ONTBEKEN VAN EEN DIENSTBARE GEMEENTE.

Ik verzoek de gemeente dringend:

1. mijn zienswijze gegrond te verklaren;
2. het plan niet vast te stellen danwel de vaststelling op te schorten;
3. de regie over participatie en planvorming over te nemen;
4. met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal en daarmee de wijkbewoners in overleg te treden met betrekking tot een passende financiële vergoeding die recht doet aan de inzet van uren en kosten die zijn gemaakt voor raadplegen externen, huur accommodatie en overheadkosten veroorzaakt door de werkwijze van de ontwikkelaar en gemeentelijke organisatie;

5. een plan af te dwingen met ruimtelijke keuzes die bijdragen aan een leefbaar en veilig Vroendaal voor bestaande en nieuwe bewoners.

Hoogachtend,

5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4, 34, 39

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-02-2026
No. 2026.00598 (Raad)
No. 2026.00599 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 14:45
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze zaak Z2025_00004367

Verstuurd vanaf mijn iPhone

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 11-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, ondergetekende, mijn inhoudelijke aanvulling in op de eerder door mij ingediende pro-forma zienswijze. Ik dien deze zienswijze in ONDER PROTEST. Omdat het dossier incompleet is en (cruciale) stukken laat of gefaseerd beschikbaar zijn gesteld, maak ik een formeel voorbehoud om deze zienswijze later nog aan te vullen zodra alle stukken volledig ter inzage zijn gelegd. Ik breng de volgende bezwaren naar voren:

1. Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar

De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

2. Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat

De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als “niet akkoord” en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

3. Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume

Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi’s en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

4. Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar

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. 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

5. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal

Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

6. Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid

Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

7. Genegeerde gezondheidsrisico’s door locatiekeuze

De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico’s met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

8. Onverantwoorde risico’s Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)

De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

9. Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal

Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

10. Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan

Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m³ dat 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. 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.

Conclusie & Vordering
Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij de besluitvorming en het plan niet in deze vorm vast te stellen. Ik verzoek u tevens de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,

(handtekening)

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 6

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-02-2026
No. 2026.00604 (Raad)
No. 2026.00605 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 22:06
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze zaak Z2025-00004367, aanvulling

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 11-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, ondergetekende, mijn inhoudelijke aanvulling in op de eerder door mij ingediende pro-forma zienswijze. Ik dien deze zienswijze in ONDER PROTEST. Omdat het dossier incompleet is en (cruciale) stukken laat of gefaseerd beschikbaar zijn gesteld, maak ik een formeel voorbehoud om deze zienswijze later nog aan te vullen zodra alle stukken volledig ter inzage zijn gelegd. Ik breng de volgende bezwaren naar voren:

1. Onveilige wijkontsluiting door willekeurige verkeerskeuze

De ontsluiting van het plan via smalle woonstraten is onveilig, onnodig en fysiek onuitvoerbaar. Het grootste deel van het verkeer wordt door een rustige 30-km-woonwijk geleid, terwijl volledige ontsluiting via de Rijksweg niet is onderzocht. Hiermee wordt verkeer van een gebiedsontsluitingsweg verplaatst naar erftoegangswegen, in strijd met verkeersveiligheidsprincipes. De rijbaanbreedte van circa 3,6 meter voldoet niet aan de eis van 4,5 meter vrije doorgang voor hulpdiensten, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten niet is gegarandeerd. Blokkades door pakketbezorgers of foutparkeren maken de situatie extra risicovol. Interne waarschuwingen van deskundigen zijn genegeerd en vervangen door cosmetische teksten om het besluit te rechtvaardigen. Een technisch haalbaar alternatief dat de wijk ontlast, is niet serieus onderzocht. Hiermee wordt een aantoonbaar onveilige ontsluiting afgedwongen.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

2. Onverantwoorde risico’s Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)

De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

3. Structureel parkeertekort veroorzaakt wijkoverlast

Het plan voldoet niet aan de geldende parkeernormen en leidt tot directe afwenteling van parkeerdruk op de omgeving. Voor Gebouw A zijn minimaal 44 bewonersplaatsen vereist, terwijl er na toewijzing aan bezoekers slechts 28 beschikbaar blijven. Dit resulteert in een structureel tekort van ten minste 15 bewonersplaatsen. Daarnaast zijn diverse parkeerplaatsen te smal en voldoen zij niet aan de CROW-richtlijnen, waardoor zij feitelijk onbruikbaar zijn voor bezoekers. Ook worden bezoekersplaatsen achter slagbomen meegeteld, terwijl deze juridisch niet openbaar toegankelijk zijn. Hierdoor ontstaat een papieren parkeerbalans die in de praktijk niet functioneert. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen ondermijnt het principe van gedeeld gebruik verder. Bezoekers en bewoners zullen daardoor uitwijken naar omliggende woonstraten, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw haar parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet oplossen.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

4. Misleidend participatieverslag ondergraaft inspraak

Het participatieverslag van 16 juni 2025 geeft 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, frustratie en een unaniem afwijzen van het bouwvolume, ondersteund door 421 handtekeningen. Kritische vragen, toezeggingen en inhoudelijke bezwaren zijn selectief weggelaten of herschreven tot algemene opmerkingen, waarna standaardantwoorden zijn toegevoegd die niet zijn gegeven. 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 en besluitvorming op basis van een onjuiste voorstelling van zaken.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

5. Bewuste boycot van burgerdialoog

De gemeente heeft de dialoog met de Werkgroep doelbewust geboycot als onderdeel van een ambtelijke en bestuurlijke strategie. Interne e-mails tonen aan dat overleg met bewoners expliciet is verboden om te voorkomen dat informatie “tegen ons en de ontwikkelaar” zou worden gebruikt. Wettelijke informatievoorziening werd daarmee gezien als het verschaffen van “gratis munitie” aan een tegenpartij, wat duidt op vooringenomenheid en een schending van artikel 2:4 Awb. De gemeente identificeerde zich openlijk met de ontwikkelaar en verloor haar neutraliteit als bevoegd gezag. Bewoners werden operationeel uitgesloten van gesprekken, informatieavonden en bestuurlijk overleg, terwijl de ontwikkelaar onbeperkte toegang tot het stadhuis behield. Tegelijk werd intern gezocht naar manieren om inhoudelijke discussie in de raad te vermijden. Deze systematische uitsluiting bewijst dat geen sprake was van participatie, maar van een gecoördineerde verdediging van het bouwplan.

Conclusie & Vordering
Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij de besluitvorming en het plan niet in deze vorm vast te stellen. Ik verzoek u tevens de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-02-2026
No. 2026.00246 (Raad)
No. 2026.00247 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 15:05
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>; griffie@maastricht.nl; nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Aanvulling pro-forma zienswijze op het plan 'Woningbouw Vroendaal' (zaaknummer Z2025-00004367)

Geacht College,

Aanvullend op de eerder bij u ingediende (pro-forma) zienswijze met bovengenoemd zaaknummer, bieden wij u de volgende bezwaren aan:

Wij verzoeken u om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze.

Hartelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Gemeenteraad van Maastricht,
via https://eloket.gemeentemaastricht.nl/f/2176/login

Betreft: Aanvulling (pro-forma) zienswijze op het plan 'Woningbouw Vroendaal' (zaaknummer Z2025-00004367)
Datum: 11 februari 2026

Geachte leden van de Raad,

Aanvullend op onze eerder bij u ingediende (pro-forma) zienswijze, bieden wij u de volgende bezwaren aan.

Fantoomcontract ondermijnt rechtmatigheid besluitvorming
De anterieure overeenkomst is gepresenteerd als gesloten, terwijl deze juridisch nog niet bestond. Op 26 november 2025 meldde het College aan de gemeenteraad dat de overeenkomst was aangegaan, terwijl alleen de ontwikkelaar had getekend en de gemeentelijke handtekening ontbrak. De overeenkomst is pas op 22 december 2025 rechtsgeldig tot stand gekomen. Hierdoor is de raad feitelijk onjuist geïnformeerd en is de actieve inlichtingenplicht geschonden. Desondanks is het ontwerpplan al op 4 december 2025 ter inzage gelegd, in strijd met de Omgevingswet die vereist dat het kostenverhaal vooraf is verzekerd. Gedurende 18 dagen lag het plan zonder juridische en financiële basis ter inzage. Deze misleiding staat niet op zichzelf: essentiële contractbijlagen ontbreken, basisgegevens van de contractpartij zijn onjuist en contractuele afspraken beperken de beleidsvrijheid van de raad. Dit wijst op een onzorgvuldig en onrechtmatig proces.

Structurele misleiding van de gemeenteraad
De gemeenteraad is structureel onjuist en onvolledig geïnformeerd over zowel de juridische status, de inhoud als de gevolgen van het plan. Het College heeft op 26 november 2025 gemeld dat de anterieure overeenkomst was aangegaan, terwijl deze pas op 22 december 2025 rechtsgeldig is ondertekend. Hierdoor is de raad misleid over het verzekerd zijn van het kostenverhaal en is het ontwerpplan vanaf 4 december 18 dagen onrechtmatig ter inzage gelegd. Daarnaast zijn essentiële contractbijlagen met financiële risico's achtergehouden en bevat de overeenkomst basale fouten, zoals een niet-bestaand KvK-nummer. Ook is ten onrechte gecommuniceerd dat het plan is verkleind, terwijl de bouwmassa feitelijk gelijk bleef. Door contractuele koppeling van grondverkoop aan dit bouwvolume heeft de gemeente een financieel belang gekregen, waardoor de beleidsvrijheid van de raad ernstig is beperkt.

Slordige contractvorming ondermijnt besluitvorming
Het foutieve KvK-nummer in de anterieure overeenkomst toont de ernstige onzorgvuldigheid waarmee het contract tot stand is gekomen. In het contract is een niet-bestaand KvK-nummer opgenomen, terwijl de gemeente heeft nagelaten de identiteit van de contractpartij correct te verifiëren. Dit is geen onschuldige typefout, maar symptomatisch voor een geforceerd proces. Deze slordigheid staat niet op zichzelf: de overeenkomst werd aan de raad gepresenteerd als gesloten, terwijl zij juridisch pas op 22 december 2025 tot stand kwam. Daardoor lag het plan 18 dagen onrechtmatig ter inzage zonder verzekerd kostenverhaal. Bovendien ontbreken essentiële contractbijlagen, waaronder kostenramingen, overdrachtstekeningen en het bodemrapport. Hierdoor heeft de raad geen inzicht gehad in financiële en milieutechnische risico's. Dit geheel wijst op structurele misleiding en een ondeugdelijke juridische basis van het plan.

Onrechtmatige terinzagelegging door ontbrekend kostenverhaal
De terinzagelegging van het plan is gestart zonder te voldoen aan een fundamentele wettelijke voorwaarde. Op 4 december 2025 is het ontwerpplan ter inzage gelegd, terwijl de anterieure overeenkomst pas op 22 december 2025 door de gemeente is ondertekend. Daarmee was het kostenverhaal gedurende 18 dagen niet verzekerd, in strijd met artikel 13.6 van de Omgevingswet. De mededeling in het ontwerpplan dat het kostenverhaal was verzekerd, was in deze periode feitelijk onjuist. Daarnaast zijn raad en burgers voorafgaand aan de inzage misleid door de mededeling dat de overeenkomst reeds was aangegaan. Ook was het dossier inhoudelijk onvolledig, doordat essentiële bijlagen zoals kostenramingen, overdrachtstekeningen en het bodemrapport ontbraken. Hierdoor konden burgers hun zienswijze niet baseren op volledige informatie. De inzageprocedure is daarmee niet rechtsgeldig aangevangen.

Incompleet dossier schendt rechtsbescherming burgers
Het ter inzage gelegde dossier was fundamenteel incompleet en heeft de rechtsbescherming van burgers en de controlerende taak van de gemeenteraad ernstig geschaad. 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. Hierdoor ontbrak inzicht in financiële, juridische en milieutechnische risico's. Daarnaast zijn cruciale veiligheidsstukken niet ter inzage gelegd, zoals de vereiste provinciale ontheffing in een grondwaterbeschermingsgebied, het veiligheids- en saneringsplan, een bezonningsstudie en relevante ecologische informatie. Ook bestonden er verschillende openbare dossiers en zijn documenten pas na ingebrekestelling laat vrijgegeven. Door deze informatie-asymmetrie is de inzageprocedure niet rechtsgeldig aangevangen en zijn burgers feitelijk belemmerd in het indienen van een volwaardige zienswijze.

Schending fair play en obstructie openbaarheid
De gemeente heeft het beginsel van fair play en het recht op een gelijk speelveld ernstig geschonden door doelbewust informatie achter te houden en openbaarmaking te traineren. Interne communicatie laat zien dat ambtenaren zijn geïnstrueerd om geen overleg te voeren met omwonenden om te voorkomen dat zij 'gratis munitie' zouden krijgen voor hun zienswijze. Hiermee heeft de gemeente zich niet neutraal opgesteld, maar als tegenpartij van burgers. Daarnaast zijn Woo-verzoeken naar cruciale beslisinformatie bewust vertraagd en pas na ingebrekestelling op 29 januari 2026 mondjesmaat vrijgegeven, slechts twee weken voor het einde van de zienswijzetermijn. Burgers werden hierdoor geconfronteerd met een onwerkbare hoeveelheid complexe stukken. Bovendien is de Woo misbruikt om documenten achter te houden die op grond van de Awb verplicht ter inzage hadden moeten liggen. Hierdoor is sprake van informatie-asymmetrie en een niet-rechtsgeldige inspraakprocedure.

Bestuurlijke collusie ondermijnt onafhankelijkheid gemeente
De gemeente heeft haar rol als onafhankelijk en neutraal bevoegd gezag verlaten en zich structureel opgesteld als bondgenoot van de projectontwikkelaar. Interne communicatie toont aan dat de gemeente zichzelf positioneerde als één front met de ontwikkelaar tegenover bewoners en bewust overleg vermeed om hun rechtspositie te verzwakken. Daarnaast is sprake van financiële verstrengeling: de gemeente fungeerde als betaald projectbureau en koppelde grondverkoop contractueel aan dit specifieke bouwvolume, waardoor een direct financieel belang ontstond bij goedkeuring van het plan. Ook zijn ambtelijke processen aangepast aan wensen van de ontwikkelaar, waaronder het cosmetisch herschrijven van negatieve deskundigenadviezen, gezamenlijke persregie en procedurele versnelling op verzoek van de ontwikkelaar. Bewoners werden structureel uitgesloten, terwijl de ontwikkelaar ongehinderde toegang tot bestuur en besluitvorming had. Dit alles vormt een ernstige schending van het verbod op vooringenomenheid en tast de integriteit van de besluitvorming fundamenteel aan.

Bewuste boycot van burgerdialoog
De gemeente heeft de dialoog met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal doelbewust geboycot als onderdeel van een ambtelijke en bestuurlijke strategie. Interne e-mails tonen aan dat overleg met bewoners expliciet is verboden om te voorkomen dat informatie 'tegen ons en de ontwikkelaar' zou worden gebruikt. Wettelijke informatievoorziening werd daarmee gezien als het verschaffen van 'gratis munitie' aan een tegenpartij, wat duidt op vooringenomenheid en een schending van artikel 2:4 Awb. De gemeente identificeerde zich openlijk met de ontwikkelaar en verloor haar neutraliteit als bevoegd gezag. Bewoners werden operationeel uitgesloten van gesprekken, informatieavonden en bestuurlijk overleg, terwijl de ontwikkelaar onbeperkte toegang tot het stadhuis behield. Tegelijk werd intern gezocht naar manieren om inhoudelijke discussie in de raad te vermijden. Deze systematische uitsluiting bewijst dat geen sprake was van participatie, maar van een gecoördineerde verdediging van het bouwplan.

Betaalplanologie ondermijnt bestuurlijke onafhankelijkheid
De besluitvorming is gestuurd door perverse financiële prikkels die de onafhankelijkheid van de gemeente ernstig aantasten. Via de plankostenscan brengt de gemeente '152.702 in rekening bij de ontwikkelaar voor circa 1.000 ambtelijke uren, waardoor zij feitelijk als betaald projectbureau opereert en een direct financieel belang krijgt bij het doorgaan van het plan. Daarnaast is de verkoop van 266 m² gemeentelijk openbaar groen contractueel gekoppeld aan dit specifieke bouwvolume. Hierdoor ontstaat een situatie van financiële gijzeling: aanpassing van het plan leidt tot contractbreuk of verlies van inkomsten. De democratische afweging wordt zo

vooraf financieel vastgezet. Door deze constructies functioneert de gemeente niet langer als onpartijdige belangenafweger, maar als financiële partner van de ontwikkelaar. Dit verklaart de vooringenomen houding tegenover bewoners en vormt een ernstige schending van bestuurlijke integriteit.

Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal
Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume
Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi's en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal
Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

Onverantwoorde risico's Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)
De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

Genegeerde gezondheidsrisico's door locatiekeuze
De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico's met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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.

Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid
Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat
De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als 'niet akkoord' en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar
De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan
Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m³ dat 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. 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.

Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar
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. 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.

Onveilige wijkontsluiting door willekeurige verkeerskeuze
De ontsluiting van het plan via smalle woonstraten is onveilig, onnodig en fysiek onuitvoerbaar. Het grootste deel van het verkeer wordt door een rustige 30-km-woonwijk geleid, terwijl volledige ontsluiting via de Rijksweg niet is onderzocht. Hiermee wordt verkeer van een gebiedsontsluitingsweg verplaatst naar erftoegangswegen, in strijd met verkeersveiligheidsprincipes. De rijbaanbreedte van circa 3,6 meter voldoet niet aan de eis van 4,5 meter vrije doorgang voor hulpdiensten, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten niet is gegarandeerd. Blokkades door pakketbezorgers of foutparkeren maken de situatie extra risicovol. Interne waarschuwingen van deskundigen zijn genegeerd en vervangen door cosmetische teksten om het besluit te rechtvaardigen. Een technisch haalbaar alternatief dat de wijk ontlast, is niet serieus onderzocht. Hiermee wordt een aantoonbaar onveilige ontsluiting afgedwongen.

Manipulatie verkeersrapporten schaadt veiligheid
De verkeersrapportages zijn systematisch gemanipuleerd om een politiek gewenste ontsluiting te legitimeren, ten koste van de verkeersveiligheid. Interne e-mails tonen aan dat deskundigen zijn gevraagd om 'mooie zinnen' te formuleren om een technisch onwenselijke route door de woonwijk goed te praten. Fysieke onmogelijkheden zijn genegeerd, zoals een rijbaanbreedte van 3,6 meter die niet voldoet aan de vereiste 4,5 meter voor hulpdiensten. Daarnaast zijn negatieve interne adviezen, waaronder expliciete 'niet akkoord'-oordelen over de inrit en verkeerscapaciteit, buiten het besluit gehouden. Ook is technische onkunde gemaskeerd door relevante verkeersbronnen buiten beschouwing te laten. Veiliger alternatieven zijn niet serieus onderzocht of actief gefrustreerd. Hierdoor berust de besluitvorming op een papieren werkelijkheid die de veiligheid van bewoners en hulpdiensten niet waarborgt.

Hulpdiensten fysiek onbereikbaar
De bereikbaarheid voor hulpdiensten is fysiek en wiskundig onmogelijk en vormt een ernstig veiligheidsrisico. De brandweer vereist een vrije doorrijbreedte van 4,5 meter, terwijl de betrokken woonstraat slechts 3,6 meter breed is. Dit tekort van 0,9 meter maakt het onmogelijk om aan de wettelijke veiligheidseisen te voldoen. De situatie wordt verder verslechterd door pakketbezorgers en foutparkeren, waardoor de weg regelmatig volledig wordt geblokkeerd. De bereikbaarheid van hulpdiensten wordt daarmee afhankelijk van toeval. Interne waarschuwingen dat ontsluiting via deze woonstraat onwenselijk is, zijn genegeerd en vervangen door cosmetische teksten om de situatie veilig te laten lijken. Een veiliger alternatief via de hoofdweg is niet onderzocht. Hiermee wordt een aantoonbaar onveilige ontsluiting afgedwongen, waarbij de veiligheid van bewoners ondergeschikt is gemaakt aan andere belangen.

Structureel parkeertekort veroorzaakt wijkoverlast
Het plan voldoet niet aan de geldende parkeernormen en leidt tot directe afwenteling van parkeerdruk op de omgeving. Voor Gebouw A zijn minimaal 44 bewonersplaatsen vereist, terwijl er na toewijzing aan bezoekers slechts 28 beschikbaar blijven. Dit resulteert in een structureel tekort van ten minste 15 bewonersplaatsen. Daarnaast zijn diverse parkeerplaatsen te smal en voldoen zij niet aan de CROW-richtlijnen, waardoor zij feitelijk onbruikbaar zijn voor bezoekers. Ook worden bezoekersplaatsen achter slagbomen meegeteld, terwijl deze juridisch niet openbaar toegankelijk zijn. Hierdoor ontstaat een papieren parkeerbalans die in de praktijk niet functioneert. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen ondermijnt het principe van gedeeld gebruik verder. Bezoekers en bewoners zullen daardoor uitwijken naar omliggende woonstraten, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw haar parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet oplossen.

Fictieve bezoekersplaatsen achter slagboom
De parkeerbalans is ondeugdelijk doordat bezoekersplaatsen achter slagbomen worden meegeteld. Deze plaatsen zijn juridisch niet openbaar toegankelijk en mogen volgens vaste jurisprudentie niet gelden als bezoekersparkeerplaatsen. Door de fysieke afsluiting functioneren zij feitelijk als privaat terrein voor bewoners. Daarnaast vormt een slagboom een praktische en psychologische drempel: bezoekers en bezorgdiensten zullen niet wachten of aanbellen, maar uitwijken naar de openbare straat. Hierdoor blijft de theoretische capaciteit in de garages onbenut en neemt de parkeerdruk in de omliggende woonstraten toe. Dit leidt tot afwenteling van parkeerproblemen op de wijk, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw zijn parkeerbehoefte op eigen terrein

moet oplossen. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen versterkt dit probleem en ondermijnt de collectieve norm. Zonder vrij toegankelijke bezoekersplaatsen is de parkeerbalans feitelijk onhoudbaar.25. Te smalle parkeervakken veroorzaken parkeertekort. De ingetekende parkeervakken voldoen niet aan de geldende CROW-richtlijnen en zijn daardoor functioneel onbruikbaar. Bezoekersplaatsen zijn uitgevoerd met een breedte van 2,50 meter, terwijl voor wisselende gebruikers een minimale breedte van 2,65 tot 2,70 meter vereist is. Deze normschending leidt tot zogenoemd schuwgedrag: bezoekers mijden de te krappe vakken of parkeren over de belijning, waardoor aangrenzende plaatsen eveneens onbruikbaar worden. Hierdoor ontstaat een papieren parkeerbalans die in de praktijk niet functioneert. Omdat deze vakken technisch niet geschikt zijn voor bezoekers, mogen zij niet worden meegeteld, wat resulteert in een feitelijk parkeertekort. Bezoekers zullen uitwijken naar de openbare ruimte, waardoor parkeerdruk wordt afgewenteld op omliggende woonstraten. Dit is in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw haar parkeerbehoefte volledig en deugdelijk op eigen terrein moet oplossen.

Misleidend participatieverslag ondergraaft inspraak
Het participatieverslag van 16 juni 2025 geeft 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, frustratie en een unaniem afwijzen van het bouwvolume, ondersteund door 421 handtekeningen. Kritische vragen, toezeggingen en inhoudelijke bezwaren zijn selectief weggelaten of herschreven tot algemene opmerkingen, waarna standaardantwoorden zijn toegevoegd die niet zijn gegeven. 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 en besluitvorming op basis van een onjuiste voorstelling van zaken.

Kernbezwaren structureel genegeerd
De participatieprocedure heeft niet geleid tot daadwerkelijke invloed van bewoners en is verworden tot schijnparticipatie. Gedurende het hele traject zijn drie kernbezwaren consequent genegeerd: het te grote bouwvolume, de excessieve bouwhoogte en de onveilige verkeersafwikkeling. De gepresenteerde 'verkleining' van het plan betreft slechts een administratieve wijziging; de fysieke massa en impact zijn ongewijzigd gebleven. Ook de bouwhoogte is niet substantieel aangepast en verkeersbezwaren zijn afgedaan met beloften van nader onderzoek. Inbreng van bewoners werd structureel afgewezen zodra deze de businesscase van de ontwikkelaar raakte. Het Burgeralternatief is zonder inhoudelijke toets verworpen en zelfs ter beoordeling voorgelegd aan de ontwikkelaar zelf. De gemeente heeft weerstand gebagatelliseerd en de dialoog actief geblokkeerd. Daarmee is sprake van informeren en negeren, niet van echte participatie.

Conclusie en Verzoek tot Afwijzing
Gezien onze eerdere en bovengenoemde aanvullende bezwaren, die aantonen dat het plan op meerdere fronten tekortschiet, verzoeken wij u om het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen.

Tevens verzoeken wij om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 7

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-02-2026
No. 2026.00596 (Raad)
No. 2026.00597 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 14:15
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Aanvulling zienswijze tijdig en gemotiveerd ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan woningbouw Vroendaal

Beste heer/mevrouw,

Graag wil ik de ingesloten aanvulling toevoegen aan mijn gisteren verstuurde zienswijze.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e, 5.1.2e Maastricht

Van: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Verzonden: dinsdag 10 februari 2026 17:51
Aan: Post Gemeente Maastricht <post@maastricht.nl>; Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze tijdig en gemotiveerd ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan woningbouw Vroendaal

Beste heer/mevrouw,

Ik verwijs naar de ingesloten bijlage.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

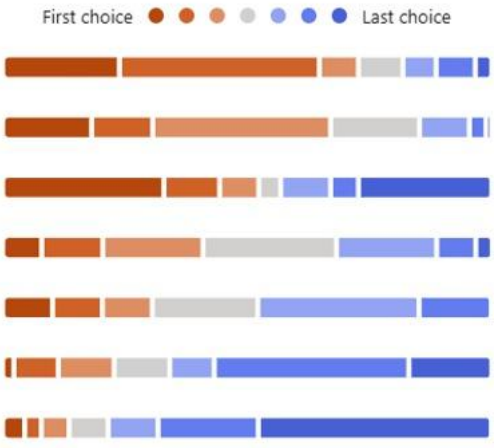
5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e, 5.1.2e Maastricht

AANVULLING ZIENSWIJZE ONTWERP TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN “WONINGBOUW VROENDAAL”

BIJLAGE PARAGRAAF 2.2

Enquête van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Rank	Options
1	Grondgebonden (Boven NHG-norm, 2-3 slaapkamers, 90-150 m2)
2	Grondgebonden woningen (Betaalbare huur of koop, max. 2 slaapkamers 60-90m2)
3	Grote grondgebonden woningen (Boven NHG-norm, 3+ slaapkamers, >150 m2)
4	Appartementen (Boven NHG-norm, 2-3 slaapkamers, 90-150 m2)
5	Appartementen (Betaalbare huur of koop, max. 2 slaapkamers, 60-90 m2)
6	Grondgebonden woningen (Sociale huur, 1 slaapkamer 45-60 m2)
7	Appartementen (Sociale huur, 1 slaapkamer, 45-60m2)





Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00098 (Raad)
No. 2026.00099 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 15:54
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: AANVULLING Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Recent heb ik een zienswijze ingediend inzake 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367. Ik heb vernomen dat het ter inzage gelegde dossier incompleet was en dat er diverse relevante documenten ontbraken of later zijn toegevoegd.

Hierbij deel ik u mede dat ik mijn eerdere zienswijze als 'voorlopig' beschouw. Ik behoud mij het uitdrukkelijke recht voor om mijn zienswijze inhoudelijk aan te vullen n.a.v. deze nieuwe stukken. Ik zal deze aanvulling uiterlijk 12 februari 2026 indienen, gelijk aan de termijn die is gegund aan de leden van Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal.

Hartelijke groet,
5.1.2e

5.1.2e, Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00175 (Raad)
No. 2026.00176 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 januari 2026 14:40
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: t.a.v College van B&W Maastricht inzake bezwaar tegen ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning

AFZENDER (per e-mail): 5.1.2e en 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e

Maastricht, 13 januari 2026

Aan: post@maastricht.nl ter attentie van het College van B&W Maastricht

CC: nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp: BEZWAAR (zienswijze) ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College van

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht,

Hierbij maak ik **bezwaar** (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit **'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.**

In de huidige fase (terwijl het dossier bij de gemeente niet compleet ter inzage gereed lag) zijn onze bezwaren gebaseerd op:
- de massaliteit van het bouwplan t.o.v. de huidige bebouwingsopzet van Vroendaal
- de ongebreidelde toename van de verkeersbewegingen naar en van de appartementen via o.a. Ravensbosch en Bunderbosch;
- de aantasting van de woonsfeer door toevoeging van appartementen van 43 - 67 m2 kennelijk bedoeld voor eenpersoonshuishoudens;
- de aantasting van de beleving voor de bewoners en de waarde van de bestaande woningen; ter zake stellen wij u op voorhand aansprakelijk voor de planschade die wij daardoor ongetwijfeld zullen ondervinden;

Wij merken NU op, dat wij ons uitermate storen aan de wijze waarop de gemeente de verantwoordelijkheid voor de bouwplannen bij de ontwikkelaar neerlegt, terwijl de wet op de Ruimtelijke Ordening die rol toch echt bij de gemeente neerlegt. In dit verband had de gemeente ons inziens haar verantwoordelijkheid moeten nemen bij de financiële haalbaarheid van een passende bouwontwikkeling. Wij verwijzen hierbij naar betrouwbare berichten ter zake over de ontwikkeling van andere gebieden in de gemeente Maastricht.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (vanwege ontbrekende documenten bij u), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te

geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn bezwaar c.q. zienswijze nader aan te vullen vóór 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht (= mijn bezwaar).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e

AFZENDER: 5.1.2e en 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e
5.1.2e

Maastricht, 13 januari 2026

Aan: post@maastricht.nl ter attentie van het College van B&W Maastricht

CC: nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp: BEZWAAR (zienswijze) ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College van

Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht,

Hierbij maak ik **bezwaar** (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit **'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.**

In de huidige fase (terwijl het dossier bij de gemeente niet compleet ter inzage gereed lag) zijn onze bezwaren gebaseerd op:
- de massaliteit van het bouwplan t.o.v. de huidige bebouwingsopzet van Vroendaal
- de ongebreidelde toename van de verkeersbewegingen naar en van de appartementen via o.a. Ravensbosch en Bunderbosch;
- de aantasting van de woonsfeer door toevoeging van appartementen van 43 - 67 m2 kennelijk bedoeld voor eenpersoonshuishoudens;
- de aantasting van de beleving voor de bewoners en de waarde van de bestaande woningen; ter zake stellen wij u op voorhand aansprakelijk voor de planschade die wij daardoor ongetwijfeld zullen ondervinden;

Wij merken NU op, dat wij ons uitermate storen aan de wijze waarop de gemeente de verantwoordelijkheid voor de bouwplannen bij de ontwikkelaar neerlegt, terwijl de wet op de Ruimtelijke Ordening die rol toch echt bij de gemeente neerlegt. In dit verband had de gemeente ons inziens haar verantwoordelijkheid moeten nemen bij de financiële haalbaarheid van een passende bouwontwikkeling. Wij verwijzen hierbij naar betrouwbare berichten ter zake over de ontwikkeling van andere gebieden in de gemeente Maastricht.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (vanwege ontbrekende documenten bij u), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn bezwaar c.q. zienswijze nader aan te vullen vóór 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht (= mijn bezwaar).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

Gemeente Maastricht

Ingek.: 14 JAN 2026
Reg.nr. 2026-00183 raad
2026-00184 cenk

AFZENDER: 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
MAASTRICHT

Maastricht, 13 januari 2026 **Aangetekend verzonden**

AAN het College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht,

Postbus 1992, 6201 BZ MAASTRICHT

CC: nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp: BEZWAAR (zienswijze) ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Maastricht,

Hierbij maak ik **bezwaar** (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit **'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.**

In de huidige fase (terwijl het dossier bij de gemeente niet compleet ter inzage gereed lag) zijn onze bezwaren gebaseerd op:
- de massaliteit van het bouwplan t.o.v. de huidige bebouwingsopzet van Vroendaal
- de ongebreidelde toename van de verkeersbewegingen naar en van de appartementen via o.a. Ravensbosch en Bunderbosch;
- de aantasting van de woonsfeer door toevoeging van appartementen van 43 - 67 m2 kennelijk bedoeld voor eenpersoonshuishoudens;
- de aantasting van de beleving voor de bewoners en de waarde van de bestaande woningen; ter zake stellen wij u op voorhand aansprakelijk voor de planschade die wij daardoor ongetwijfeld zullen ondervinden;

Wij merken NU op, dat wij ons uitermate storen aan de wijze waarop de gemeente de verantwoordelijkheid voor de bouwplannen bij de ontwikkelaar neerlegt, terwijl de wet op de Ruimtelijke Ordening die rol toch echt bij de gemeente neerlegt. In dit verband had de gemeente ons inziens haar verantwoordelijkheid moeten nemen bij de financiële haalbaarheid van een passende bouwontwikkeling. Wij verwijzen hierbij naar betrouwbare berichten ter zake over de ontwikkeling van andere gebieden in de gemeente Maastricht.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (vanwege ontbrekende documenten bij u), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn bezwaar c.q. zienswijze nader aan te vullen vóór 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht (= mijn bezwaar).

Met vrie 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-01-2026
No. 2026.00130 (Raad)
No. 2026.00131 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: zondag 11 januari 2026 14:27
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Bezwaar nieuwbouw Vroendaal: zaaknummer Z2025-00004367

Beste Gemeenteraad,
In de bijlage vind u mijn bezwaar tegen de “nieuwbouw Vroendaal”.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal' zaaknummer Z2025-00004367

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, richt ik mij tot u met deze formele zienswijze tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als betrokken burger van Maastricht ervaart 5.1.2e dat haar stem, evenals die van vele medebewoners, onvoldoende wordt gehoord in de besluitvorming, terwijl projectontwikkelaars met aanzienlijke financiële middelen wel gehoor vinden. Dit roept vragen op over de rechtvaardigheid en het democratische gehalte van het proces.

Verkeersveiligheid

Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)

Het plan veroorzaakt een aanzienlijke toename van het verkeer op de langzaam-verkeersroute richting basisscholen en Porta Mosana, zonder dat er adequate veiligheidsmaatregelen zijn getroffen voor fietsers en voetgangers op de drukker wordende kruispunten. Zonder aanpassing van de infrastructuur wordt de veiligheid van schoolgaande kinderen in gevaar gebracht, hetgeen in strijd is met de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)

De voorgestelde ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg (N278) is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het inkorten van de opstel- en uitvoegstrook leidt tot een te kort 'weefvak', wat volgens CROW-richtlijnen gevaar oplevert door het risico van terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan. Dit belemmert de doorstroming, met name voor hulpdiensten, en vormt een ernstige aantasting van de verkeersveiligheid.

Milieu en Klimaat

Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)

De locatie van de geplande bouw is een voormalige autosloperij, en ondanks toezeggingen van sanering, is er bezorgdheid over de verspreiding van restvervuiling (zoals zware metalen en asbest) tijdens graafwerkzaamheden. Het ontbreken van gedetailleerde saneringsplannen biedt geen garantie tegen blootstellingsrisico’s voor omwonenden, wat een onzorgvuldige voorbereiding van het plan aantoont.

Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)

Het plan leidt tot massale verstening van het gebied, wat het risico op hittestress vergroot. Dit is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, die vergroening en klimaatadaptatie als kernpunten heeft. De verharding van het gebied draagt bij aan het 'Urban Heat Island' effect, wat een negatieve impact heeft op het woon- en leefklimaat.

Ecologie: Bomen versus 'Struweel'

De plantoelichting kwalificeert bestaande waardevolle bomen onterecht als 'struweel'. Dit lijkt een poging om de herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. De groene buffer vervult een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven, en het negeren hiervan is in strijd met een zorgvuldige ruimtelijke ordening.

Stikstof en Participatie

Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)

De stikstofberekening in het Aerius-model lijkt niet te kloppen met de werkelijke verkeersprognoses. Onzekerheid over de cumulatie met andere projecten, zoals Porta Mosana, maakt dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uitgesloten, wat een schending van de wettelijke eisen voor milieubescherming betekent.

Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)

Het participatieproces is onvoldoende geweest. Een petitie met 421 handtekeningen is genegeerd en er is sprake van 'vinkjes-participatie'. Het massale verzet is niet serieus genomen, wat wijst op een onzorgvuldig proces en een gebrek aan draagvlak.

Rechtsbescherming en Alternatieven

Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)

Er is sprake van vooringenomenheid in het besluitvormingsproces, zoals blijkt uit interne correspondentie waarin ambtenaren werd geïnstrueerd bewoners geen informatie te geven. Dit is in strijd met het beginsel van onpartijdigheid, zoals neergelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)

Belanghebbenden zijn benadeeld door de gebrekkige en vertraagde informatievoorziening, waardoor zij hun zienswijze niet adequaat konden voorbereiden. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel van artikel 3:2 Awb.

Alternatievenonderzoek (Burgerplan)

De gemeente heeft een realistisch alternatief van de Werkgroep, dat beter past in de wijkstructuur, zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven. Het niet serieus overwegen van dit alternatief miskent het algemeen belang van de buurt.

Concluderend verzoek ik u dringend om het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen op basis van de hierboven aangevoerde punten. Een bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een reactie op de inhoudelijke bezwaren wordt op prijs gesteld.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 15-01-2026
No. 2026.00225 (Raad)
No. 2026.00226 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 januari 2026 21:23
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Bezwaar tegen Nieuwbouw Vroendaal, kenmerk Z2025-00004367

Geacht College,

Hierbij mijn bezwaar tegen het ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Gemeente Maastricht

Postbus 1992

6201BZ Maastricht

Maastricht, 13 januari 2026

Betreft: bezwaar zienswijze Omgevingsvisie Maastricht 2040 & nieuwbouwplan voormalig autosloperij Remmers woonwijk Vroendaal.

Geachte leden gemeenteraad, college, bestuur Maastricht,

Via deze weg wil ik als bewoner van de woonwijk Vroendaal bezwaar maken tegen de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en het beoogd nieuwbouwplan voormalig autosloperij Remmers te Vroendaal. De door u genomen besluiten omtrent nieuwbouw staan haaks op uw omgevingsvisie waar u streeft naar ‘een gezonde, groene en klimaatbestendige stad’. De nieuwbouwprojecten die Maastricht kent, karakteriseren zich eerder als ‘massaal’ of te wel zoveel mogelijk woningen per vierkante meter grond. Als ‘grijs’ met hoofdzakelijk bebouwing waarin amper ruimte is voor natuur, in plaats van dat er gekeken wordt naar de beste balans voor mens en milieu.

Om deze tragedie te stoppen teken ik daarom bezwaar aan tegen uw omgevingsvisie 2040 en het nieuwbouwplan dat nu op tafel ligt opgesteld door firma Ruijters voor voormalig autosloperij Remmers te Vroendaal.

Onopgeloste verkeerssuatie drukte/overlast en ontsluiting aan Rijksweg

In het huidige plan van de firma Ruijters is er onvoldoende rekening gehouden met de verkeersdrukte in de buurt en de ontsluiting aan de Rijksweg. Wanneer de ontsluiting aan de Rijksweg er niet komt, verergerd dit nog meer de drukte in de omliggende straten. Dit benadeeld het woongenot aanzienlijk en maakt de situatie onveiliger. De Ravensbosch waar nu veilig buiten-gespeeld kan worden (denk aan voetballen), wordt door het nieuwbouwplan in de toekomst een van de drukste straten.

Bouwhoogtes bebouwing

Nagenoeg alle bouwhoogtes rondom de Ravensbosch en Rijksweg zijn 3 bouwlagen hoog. Zowel op de bijeenkomsten georganiseerd door de firma Ruijters, de maquettes van het plan en in de raadsinformatie brief (opgesteld wethouder Bastiaens, 25 november 2025) worden hoogtes van 11,85 m toegeschreven aan een maximale 3 bouwlagen hoogte. Dit is technisch incorrect. De hoogte van 11,85 m is hoger dan de standaard 3-bouwlagen architectuur.

Bouwdichtheid

De totale bouwdichtheid van het gepresenteerde nieuwbouwplan behelst de bouw van (afhankelijk van de tussentijdse wijzigingen) meer dan 60 woningen. Dit terwijl aanvankelijk ooit een plan is ingediend voor de bouw van 13 grond gebonden woningen. Het feit dat dit de hittestress van het gehele en omringende gebied zeer nadelig wordt beïnvloed en hier geen hittestress berekening op is toegepast. Met de steeds warmere zomers door klimaat verandering staat dit in schril contrast met uw omgevingsvisie waarin u zogenaamd streeft naar een klimaat bestendige stad. Daarbij gaat u akkoord met de kap van een 20-40 jaar oud speelbos dat tevens als fijnstof vangende groene zone dient.

Bodemsanering

Zoals wellicht voor u onbekend is, ligt de wijk Vroendaal in een water win gebied. Uit de dossierstukken blijkt dat de bodem (van de voormalige autosloperij Remmers) ernstig vervuild is. U bent hier inmiddels over geïnformeerd. Onbegrijpelijk is dat in het nieuwbouwplan geen letter te lezen is over dat infiltratie van regenwater in de vervuilde bodem risico's met zich mee brengt. Ook bevat het nieuwbouwplan geen informatie over een saneringsbudget of dat er budget voor een complexe voorziening vereist is.

Zogenaamde participatie

De omgevingswet vanuit de centrale overheid stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kan de gemeente op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen van alle belanghebbende partijen. De wet schrijft voor dat dit in een vroeg stadium dient te gebeuren.

Ondanks bovenstaande voorschriften is niets dat erop wijst dat u en/of de ontwikkelaar zich hieraan houdt. De ontwikkelaar heeft enkel bijeenkomsten georganiseerd waar de plannen zijn gepresenteerd. U als beleidsmaker en vergunningsverlener bent niet verder gekomen dan telkens te schrijven in uw communicatie dat alles volgens de wettelijke kaders is verlopen.

De hierboven genoemde punten zijn een kopie van een bezwaar uit een andere brief, waar ik het helemaal mee eens ben. Ik heb mij niet eens de moeite genomen en tijd bespaard om deze nogmaals op te schrijven omdat ze al veel eerder, meermaals en uitgebreid zijn aangegeven door de bewoners , met name de werkgroep Vroendaal. De Gemeente heeft hier geen oren naar.

En ja, er zijn partijen in Nederland die roepen we moeten bouwen, bouwen, bouwen !! Helemaal niet nodig, zeker niet in deze vorm, er staan honderdduizenden vierkante meters (aan potentiële woonruimte) leeg aan gebouwen en kantoren. (voorbeeld project Fabrique in de voormalige oude Sphinx fabriek). Echter hier willen maar weinig projectontwikkelaars aan beginnen omdat ze er te weinig aan kunnen verdienen, nieuwbouw is veel lucratiever. In Maastricht worden de laatste jaren vooral appartementencomplexen gebouwd: Hof van Calvarie, Cour Renoir, Cour (tegenover Sint Maartenscollege), Jardin Monet (Geuseltpark), Mosaiek (tegenover de Mosafabriek) en van al deze projecten is nog steeds niet alles verkocht. En dan komen er nog 3 woontorens (The M) bij het landbouwbelang en een woontoren bij de Kennedybrug/ Groene loper. Ik vraag mij af welke doelgroep hiermee bedient wordt. En dat geldt uiteraard ook voor het plan “Vroendaal”.

Tot slot, mocht dit plan in Vroendaal in deze vorm toch doorgaan dan voorspel ik dat er over enkele jaren in het TV programma Zembla een aflevering wordt gewijd over deze wijk omdat er veel problemen zijn, (gemiddeld meer verkeersongevallen), en hoe het allemaal zo mis is kunnen gaan en waarom er niet is geluisterd naar de bewoners, maar vooral omdat er boven gemiddeld meer mensen en kinderen met onverklaarbare gezondheidsklachten zijn omdat deze wijk gebouwd werd op vervuilde grond.

Helaas is dan het kwaad al geschied, begint het vingerwijzen, wast onze overheid de handen maar weer eens in onschuld en zijn de verantwoordelijke wethouders al lang vertrokken. De burgers blijven zitten met de ellende. (Kijk maar naar de gescheurde en verzakte woningen in de Demertstraat in de wijk Heer, naar aanleiding van verlaagd grondwaterpeil voor de bouw van de Willem Alexander tunnel.) Want zo gaat dat nou eenmaal in Nederland.

Hoogachtend,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4

Samenvatting ingevulde gegevens

Zaakinformatie

Zaaknummer
2047884

Registratiedatum
9 januari 2026 10:17

Bevestiging verstuurd naar

E-mailadres
5.1.2e 5.1.2e

Indiener

Naam
5.1.2e

Adres
5.1.2e 5.1.2e

E-mailadres
5.1.2e 5.1.2e

Telefoonnummer
5.1.2e

2026.00711 (Cerk)
2026.00712 (read)

Ingevulde waardes voor

Tegen welk besluit maakt u bezwaar?
Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.

Weet u het besluitnummer, vul het dan hier in.
Z2025-00004367

Weet u wanneer de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt?
Ja

Is het besluit langer dan 6 weken geleden genomen?
Nee

Selecteer hier de datum
04-12-2025

Waarom bent u het niet eens met het besluit?

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Akkoordverklaring
Gelezen en akkoord

Wilt u bijlagen meesturen?
Nee, ik wil geen bijlagen meesturen

contact per?
E-mail

E-mailadres
5.1.2e 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Raad 2026.00062
5.1.2e
2026.00063
Gemeente Maastricht

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Onderwerp: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Ingek.: 08 JAN 2026
Reg.nr.

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, maak ik bezwaar tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Mijn bezwaren zijn ingegeven door een diepgewortelde zorg voor het behoud van de leefbaarheid en het woonklimaat in onze wijk, waarbij ik met name de voorgenomen kap van prachtige bomen en de toenemende verstening als ernstige aantastingen beschouw. Hieronder volgt een gedetailleerde uiteenzetting van de juridische bezwaren.

Verkeersveiligheid en Structuur

Punt 1: **Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')**
Het voorgestelde plan leidt tot ongewenst sluipverkeer door de wijk Vroendaal, met name via de straten Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Deze straten zijn ingericht als erftoegangswegen en zijn niet berekend op de toename van verkeer door de bouw van 43 appartementen. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig' en tast de leefbaarheid onevenredig aan.

Punt 2: **Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen**
De toename van verkeersintensiteit door het bouwplan doorbreekt het karakter van de straten als verblijfsgebied waar kinderen veilig kunnen spelen. Dit staat haaks op de gemeentelijke ambities voor veilige, kindvriendelijke wijken en brengt de verkeersveiligheid in gevaar.

Punt 3: **Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)**
De verkeersgeneratie van het plan interfereert met de langzaam-verkeersroute richting scholen. Zonder adequate veiligheidsmaatregelen op de kruispunten wordt de veiligheid van schoolgaande kinderen niet gewaarborgd.

Punt 4: **Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)**
De voorgestelde ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het inkorten van de uitvoegstrook creëert een gevaarlijk kort 'weefvak', wat de doorstroming van verkeer, inclusief hulpdiensten, ernstig belemmert.

Punt 5: **Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)**
De geplande parkeeroplossing is niet realistisch. Bezoekers zullen de slagboom vermijden, wat leidt tot overbelasting van de omliggende smalle straten. De afmetingen van de parkeerplaatsen voldoen niet aan de CROW-normen.

Woon- en Leefklimaat

Punt 7: **Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)**
De positionering van balkons en raampartijen in de nieuwe blokken zorgt voor directe inkijk in de

privédomeinen van omwonenden. Dit vormt een onrechtmatige hinder volgens artikel 5:50 BW.

Punt 8: **Verlies van Bezonning en Daglicht**
De massa en hoogte van de bebouwing beperken de bezonning en daglichttoetreding in omliggende tuinen en woningen, wat leidt tot een significante verslechtering van het woonklimaat.

Punt 9: **Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)**
Het plan detoneert met de bestaande dorpse sfeer van Vroendaal. De massieve, stedelijke blokken zijn een trendbreuk en voldoen niet aan redelijke eisen van welstand.

Punt 10: **Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)**
Gezien de specifieke bodemopbouw zijn de risico's op zettingsschade bij hei- of trilwerkzaamheden groot. Een nulmeting en trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk.

Procedurele Onzorgvuldigheden

Punt 12: **Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk**
De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Het is essentieel dat bouwverkeer uitsluitend via de Rijksweg wordt afgewikkeld.

Punt 13: **Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)**
Het plan leidt tot verstening, wat het Urban Heat Island effect verergert. Dit is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040.

Punt 14: **Ecologie: Bomen versus 'Struweel'**
Bestaande waardevolle bomen worden ten onrechte als 'struweel' gekwalificeerd. Deze groene buffer heeft een essentiële ecologische functie die behouden moet blijven.

Punt 15: **Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)**
De stikstofberekening is onvolledig en houdt geen rekening met de werkelijke verkeersprognoses en cumulatie met andere projecten. Negatieve effecten op Natura 2000 zijn niet uitgesloten.

Punt 16: **Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)**
De participatieprocedure was onvolledig en misleidend. Een petitie met 421 handtekeningen werd genegeerd, en er is sprake van 'vinkjes-participatie'.

Punt 17: **Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)**
Interne correspondentie wijst op schending van het beginsel van onpartijdigheid. Dit diskwalificeert de gemeente als objectieve belangenafweger.

Gelet op bovenstaande bezwaren verzoek ik u het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om de ontvangst van deze zienswijze te bevestigen en mij op de hoogte te houden van de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

Raad 2026.00066
cluk 5.1.2e 2026.00066

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Gemeente Maastricht

Onderwerp: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Ingek.: 08 JAN 2026
Reg.nr.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e te Maastricht, wil ik u hierbij mijn zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Het plan, zoals momenteel voorgesteld, brengt ernstige zorgen met zich mee die in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en een zorgvuldige voorbereiding ontberen. Daarnaast leidt de uitvoering van het plan tot een significante aantasting van het woon- en leefklimaat in de wijk Vroendaal. Als direct belanghebbende, mede door het verlies van natuur in de directe omgeving, verzoek ik u met klem om de onderstaande bezwaren in overweging te nemen.

Verkeer

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het huidige plan leidt tot een aanzienlijke toename van verkeer door de interne wegenstructuur van Vroendaal, met name via Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Deze wegen zijn als Erftoegangsweg ingericht en zijn niet berekend op de extra belasting van 43 appartementen plus bezoekers. Dit druist in tegen het principe van 'Duurzaam Veilig' en resulteert in ongewenst sluipverkeer dat de leefbaarheid van de wijk onevenredig aantast.

Punt 2: Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
De straten in Vroendaal functioneren feitelijk als 'woonerf', waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. De voorgestelde verkeersintensiteit doorbreekt dit karakter en stelt de veiligheid van spelende kinderen in gevaar. Dit is in strijd met de gemeentelijke ambities voor veilige, kindvriendelijke wijken.

Punt 4: Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De geplande ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het inkorten van de bestaande opstelstrook creëert een 'weefvak' dat niet voldoet aan de CROW-richtlijnen, wat leidt tot gevaarlijke verkeerssituaties en de doorstroming van hulpdiensten belemmert.

Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De voorgestelde parkeeroplossing is onrealistisch. Bezoekers vermijden het parkeren achter een slagboom, wat resulteert in een verschuiving van de parkeerdruk naar de omliggende straten. Hierdoor ontstaat een 'waterbedeffect', wat de parkeerdruk in de wijk onhoudbaar maakt.

Bodem en Bouwlogistiek

Punt 10: Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)
De specifieke bodemopbouw in Vroendaal brengt aanzienlijke risico's met zich mee voor zettingsschade aan omliggende woningen. Een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk als harde vergunningsvoorwaarde om schade te voorkomen.

Punt 12: Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk
De infrastructuur van Vroendaal is niet geschikt voor zwaar bouwverkeer. Het is essentieel dat al het bouwverkeer uitsluitend via de Rijksweg N278 wordt afgewikkeld en niet door de woonwijk rijdt.

Klimaat en Ecologie

Punt 13: Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)
De massale verstening van het perceel draagt bij aan hittestress en verergert het 'Urban Heat Island' effect. Dit is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, waarin vergroening centraal staat.

Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
De plantoelichting kwalificeert bestaande, waardevolle bomen ten onrechte als 'struweel'. Deze groene buffer vervult een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven.

Milieu en Participatie

Punt 15: Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening is onvolledig en houdt onvoldoende rekening met de werkelijke verkeersprognoses en cumulatie met andere projecten. Dit kan negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden.

Punt 16: Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)
Het participatieproces is onzorgvuldig en geeft een vertekend beeld van het draagvlak. De petitie 'Huizen Oké, massa NEE' met 421 handtekeningen is genegeerd, waardoor essentiële punten niet zijn aangepast.

Punt 17: Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)
Er is sprake van vooringenomenheid en schending van het beginsel van onpartijdigheid, wat het besluitvormingsproces onrechtmatig maakt.

Gelet op bovenstaande punten, verzoek ik u met klem het plan 'Woningbouw Vroendaal' in zijn huidige vorm af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de wijze waarop deze bij de besluitvorming wordt betrokken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Maastricht

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00061 (Raad)
No. 2026.00060 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 19:16
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: 2026.00061 raad/2026.00060 cerk/Nieuwbouwwoningen Vroendaal

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Onderwerp: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de raad,

Namens 5.1.2e , wonende aan de 5.1.2e te Maastricht, maak ik bezwaar tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende van het plangebied heeft 5.1.2e een groot belang bij de besluitvorming omtrent dit project, mede gezien de reeds bestaande verkeersdrukte op de Rijksweg. Onderstaand treft u een uiteenzetting van de bezwaren, onderverdeeld in relevante categorieën.

Verkeer

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het voorgestelde plan leidt tot een aanzienlijke toename van verkeer door de interne wegenstructuur van Vroendaal, wat in strijd is met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De betrokken straten zijn ingericht als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn niet berekend op extra ontsluitingsverkeer van 43 appartementen plus bezoekers. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer en een aantasting van de leefbaarheid in de wijk.

Punt 2: Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
De toename van verkeersintensiteit door het plan verstoort het karakter van Vroendaal als woonerf, waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. Dit staat haaks op de gemeentelijke ambities voor veilige, kindvriendelijke wijken en brengt de verkeersveiligheid in gevaar.

Punt 4: Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg (N278) is verkeerstechnisch onacceptabel. De inkorting van de opstelstrook creëert een te kort weefvak volgens CROW-richtlijnen, wat een reëel gevaar vormt voor terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan en de doorstroming van hulpdiensten belemmert.

Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De voorgestelde parkeeroplossing is niet realistisch. De situering van bezoekersparkeren achter een slagboom leidt tot een verschuiving van parkeerdruk naar de omliggende straten, die al onder druk staan. Bovendien voldoen de afmetingen van de bezoekersparkeerplaatsen niet aan de CROW-normen.

Woonklimaat en Veiligheid

Punt 9: Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)
Het plan detoneert met de bestaande dorpse sfeer van Vroendaal/Heugem. De gekozen typologie van stedelijke blokken vormt een trendbreuk met de omgeving en voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Punt 10: Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)

De specifieke bodemopbouw brengt risico's met zich mee voor zettingsschade aan omliggende woningen bij hei- of trilwerkzaamheden. Er wordt geëist dat een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan conform SBR-A en SBR-B als harde vergunningsvoorwaarde worden opgenomen.

Punt 13: Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)
Het plan leidt tot een massale verstening van het perceel, wat het 'Urban Heat Island' effect verergert. Dit is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, waarin vergroening en klimaatadaptatie centraal staan.

Ecologie en Milieu

Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
De kwalificatie van bestaande, waardevolle bomen als 'struweel' of 'opschot' lijkt een administratieve truc om herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. De groene buffer vervult een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven.

Punt 15: Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening is onvolledig en onjuist. De verkeersgeneratie in de Aerius-modelinvoer komt niet overeen met de werkelijke prognoses. Bovendien is onduidelijk of cumulatie met andere projecten correct is meegenomen, waardoor negatieve effecten op Natura 2000 niet zijn uitgesloten.

Gezien de bovengenoemde bezwaren verzoek ik de gemeenteraad het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00072 (Raad)
No. 2026.00074 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: donderdag 8 januari 2026 13:18
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: 2026.00072(RAAD) en 2026.00074(CERK-5.1.2e - Ontwerp omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal

Beste,

Zie bijlage.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Groet,

5.1.2e

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e , wonend aan de 5.1.2e te Maastricht, richt ik deze zienswijze aan u in verband met het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Mijn specifieke zorgen betreffen de aanzienlijke inkijk van een gepland appartementencomplex op mijn woning, evenals de toename van parkeeroverlast door de nieuwe toegang aan de Ravensbosch-zijde, wat zal leiden tot extra verkeersoverlast in een gebied dat reeds kampt met verkeersproblemen door het nabijgelegen milieuperron.

Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')

Het plan voor 'Woningbouw Vroendaal' is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig' door verkeer vanaf 'Blok A' via interne straten te leiden die als Erftoegangswegen zijn ingericht. Deze wegen zijn niet berekend op de toevoer van verkeer voor 43 appartementen, wat leidt tot ongewenst sluipverkeer en aantasting van de leefbaarheid.

Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen

Het karakter van Vroendaal als woonerf, waar kinderen veilig kunnen spelen, wordt door de toename van verkeer ernstig aangetast. De gemeentelijke ambities voor kindvriendelijke wijken worden geschonden door dit plan, wat de objectieve verkeersveiligheid in het geding brengt.

Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)

De geplande parkeerfaciliteiten zijn ontoereikend. Het bezoekersparkeren achter een slagboom zal leiden tot een waterbedeffect, waarbij de parkeerdruk verschuift naar omliggende straten. Dit is niet alleen onpraktisch, maar ook onverenigbaar met de CROW-normen voor parkeerafmetingen.

Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)

De plaatsing van balkons en raampartijen in de nieuwe bouwblokken leidt tot directe inkijk in privégebieden van omwonenden, wat onrechtmatige hinder oplevert volgens artikel 5:50 BW. Er zijn onvoldoende maatregelen getroffen om de privacyinbreuk te voorkomen.

Verlies van Bezonning en Daglicht

De omvang en hoogte van de geplande bebouwing beperken de bezonning en daglichttoetreding voor omwonenden aanzienlijk. Dit leidt tot een verslechtering van het woonklimaat, wat niet gerechtvaardigd wordt door het bouwbelang.

Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)

Het plan detoneert met de bestaande dorpssfeer van Vroendaal. De stedelijke blokken passen niet bij de grondgebonden bebouwing en voldoen niet aan de redelijke eisen van welstand.

Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk

De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor bouwverkeer. Het is essentieel dat al het bouwverkeer via de Rijksweg (N278) plaatsvindt en niet door de woonwijk.

Ecologie: Bomen versus 'Struweel'

De kwalificatie van waardevolle bomen als 'struweel' is een administratieve truc om herplantplicht te omzeilen. Deze groene buffer moet behouden blijven vanwege haar ecologische en visuele functie.

Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)

Er is sprake van vinkjes-participatie; de plannen zijn ondanks massaal verzet nauwelijks aangepast. Een petitie met 421 handtekeningen werd genegeerd, wat wijst op een onzorgvuldig proces.

Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)

Het beginsel van onpartijdigheid is geschonden. Ambtenaren kregen instructies om bewoners geen informatie te verschaffen, wat de objectiviteit van het besluitvormingsproces ondermijnt.

Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)

Essentiële rapporten waren niet tijdig beschikbaar, wat bewoners benadeelde in hun informatiepositie. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Gelet op bovenstaande punten, verzoek ik u het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.

Hoogachtend,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-01-2026
No. 2026.00128 (Raad)
No. 2026.00129 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: zondag 11 januari 2026 13:09
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Ontwerp omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal (bezwaarschrift)
Urgentie: Hoog

Beste gemeente Maastricht,

Bij deze wil ik bijgevoegd bezwaarschrift indienen omtrent de ontwerp omgevingsvergunning Wongbouw Vroeendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Onderwerp: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e , woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, maak ik hierbij formeel bezwaar tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende maak ik mij ernstige zorgen over de impact van dit plan op de leefbaarheid en veiligheid binnen onze gemeenschap. In deze zienswijze licht ik mijn bezwaren toe, gebaseerd op de volgende punten.

Verkeer

Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het plan leidt het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur van Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Deze wegen zijn ingericht als Erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn niet berekend op de toevoeging van extra ontsluitingsverkeer voor 43 appartementen plus bezoekers. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De voorgestelde verkeersafwikkeling tast de leefbaarheid onevenredig aan en leidt tot ongewenst sluipverkeer door de wijk.

Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
De meeste straten in Vroendaal functioneren feitelijk als 'woonerf', waar kinderen op straat spelen. De toename van verkeersintensiteit door het plan doorbreekt dit karakter. De gemeente faciliteert hier een situatie waarin de auto domineert boven de spelende bezoeker, wat haaks staat op de gemeentelijke ambities voor veilige, kindvriendelijke wijken. De objectieve verkeersveiligheid komt hierdoor ernstig in het geding.

Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg (N278) is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het plan voorziet in het opsplitsen/inkorten van de bestaande opstelstrook/uitvoegstrook. Dit creëert een 'weefvak' dat te kort is volgens CROW-richtlijnen. Dit leidt tot reëel gevaar van terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan, wat de doorstroming, met name voor hulpdiensten op deze cruciale route naar het MUMC+, blokkeert.

Stedenbouwkundige Dissonantie

De 'UFO' in de wijk
Het plan sluit niet aan bij de bestaande morfologie van Vroendaal/Heugem, die wordt gekenmerkt door een grondgebonden, dorpse sfeer. De gekozen typologie van 'stedelijke blokken' met massieve, strakke facades vormt een trendbreuk en detoneert met de omgeving. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand omdat het geen relatie aangaat met de omliggende bebouwing, maar zich er juist van afkeert.

Bouwlogistiek

Geen Bouwverkeer door de Wijk

Het bouwlogistieke plan is onvoldoende uitgewerkt. De infrastructuur van Vroendaal is fysiek ongeschikt voor zwaar bouwverkeer, met name wat betreft draaicirkels en aslast. Ik eis dat in de vergunning wordt vastgelegd dat al het bouwverkeer (aan- en afvoer) uitsluitend direct via de Rijksweg (N278) wordt afgewikkeld en onder geen beding door de woonwijk mag rijden.

Ecologie

Bomen versus 'Struweel'
In de plantoelichting worden bestaande, waardevolle bomen ten onrechte gekwalificeerd als 'struweel' of 'opschot'. Dit lijkt een administratieve truc om de herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. Ik verzet mij tegen deze kwalificatie en stel dat de groene buffer een essentiële ecologische en visuele functie vervult die behouden moet blijven.

Gezien het bovenstaande verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' in zijn huidige vorm af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de wijze waarop deze in de besluitvorming wordt betrokken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00083 (Raad)
No. 2026.00084 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 15:56
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Fwd: Pro forma bezwaar"Woningbouw Rijksweg 39 met kenmerk Z2025-00004367"

Geacht College,

Hierbij maken wij pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit "Woningbouw Rijksweg 39 met kenmerk Z2025-00004367" en de bijbehorende omgevingsvergunning. Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), zijn wij niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Wij maken daarom op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om onze zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die de Werkgroep is gegund. Graag ontvangen wij een ontvangsbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00070 (Raad)
No. 2026.00071 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: donderdag 8 januari 2026 10:43
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: 2026.00070(RAAD) en 2026.00071(CERK 5.1.2e - Ons kenmerk: 01685624
Onderwerp: pro forma zienswijze

Geachte leden van de Raad, geacht college,

Namens cliënt, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht, breng ik hierbij een pro forma zienswijze naar voren tegen het TAM IMRO wijzigingsbesluit omgevingsplan Woningbouw Vroendaal en daaraan gerelateerde ontwerp besluit omgevingsvergunning. Ik verwijs hiervoor naar de bijlage.

Dit stuk is heden ook per post verzonden.

Ik zie de ontvangstbevestiging met nadere termijn graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Jurist
bestuursrecht

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Aanwezig: ma, di, wo (middag vanaf 13.00 uur), do

Tevens afwezig op:

16 t/m 19 februari
2 maart
13 april tot 1 juli

Vanaf maart 2026 werk ik in plaats van de woensdagmiddag iedere woensdagochtend.

ARAG SE *Nederland*
Spoorlaan Noord 2a | 6043 AK Roermond
Postbus 230 | 3830 AE Leusden
033-434 23 42 | ARAG.nl

ARAG SE Nederland is gevestigd te Leusden en geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 55794173.
disclaimer

AANTEKENEN
De gemeenteraad van Maastricht en het college van B&W van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Tevens per mail: post@maastricht.nl

ARAG SE Nederland

Postbus 230
3830 AE Leusden
Kastanjelaan 2
3833 AN Leusden
T (033) 4342342
F (033) 4342300
www.arag.nl

Datum	8 januari 2026	Behandeld door	5.1.2e
Ons kenmerk	01685624	Telefoonnummer	5.1.2e
Uw kenmerk		Faxnummer	
Onderwerp	Pro forma zienswijze	E-mail	5.1.2e

Geachte leden van de Raad, geacht college,

Namens cliënt, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht, breng ik hierbij een zienswijze naar voren tegen het TAM IMRO wijzigingsbesluit omgevingsplan Woningbouw Vroendaal en daaraan gerelateerde ontwerp besluit omgevingsvergunning. Deze stukken liggen tot en met 15 januari 2026 ter inzage. Een afschrift van de bekendmaking treft u bijgaand aan (**bijlage 1**).

Het college van B&W van gemeente Maastricht is conform het coördinatiebesluit van 25 maart 2025 het coördinerend bestuursorgaan. Dat volgt niet uit de bekendmaking.

Conform artikel 3:25 Algemene wet bestuursrecht worden zienswijzen bij het coördinerend bestuursorgaan naar voren gebracht. Deze zienswijze richt zich dus voor de duidelijkheid tegen het TAM IMRO plan maar ook het ontwerp besluit omgevingsvergunning.

Deze zienswijze dient met name om de termijn veilig te stellen. Ik verzoek u mij een aanvullende termijn te geven voor het aanvullen van de zienswijze.

Tot slot verzoek ik u bij verdere correspondentie inzake deze kwestie ons bovengenoemd kenmerk te vermelden, waarvoor alvast dank.

U ontvangt dit schrijven per aangetekende post en per e-mailbericht.

Hoogachtend,
ARAG rechtsbijstand

5.1.2e

5.1.2e
Jurist bestuursrecht

BIJLAGE 1

Gemeente Maastricht

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Maastricht

Nr. 528807

4 december 2025

Bekendmaking ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan gemeente Maastricht voor Woningbouw Vroendaal en gecoördineerde ontwerp omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht maken ingevolge artikel 16.30 van de Omgevingswet bekend, dat op 25 november 2025 is besloten vanaf vrijdag 5 december 2025 het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan Woningbouw Vroendaal en de ontwerp omgevingsvergunning voor woningbouw in Vroendaal gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan Woningbouw Vroendaal

Met de (TAM-IMRO) wijziging van het omgevingsplan gemeente Maastricht wordt de bouw van 66 nieuwe wooneenheden aan de Rijksweg in de wijk Vroendaal te Maastricht planologisch mogelijk gemaakt. Via dit ontwerp geven wij een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen alvorens het wijzigingsplan, eventueel in aangepaste vorm, ter vaststelling wordt voorgelegd aan de gemeenteraad.

MER beoordelingsbesluit

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht hebben op 25 november 2025 eveneens besloten dat geen milieueffectrapport (MER) hoeft te worden opgesteld.

Tegen dit m.e.r-beoordelingsbesluit kunt u geen zelfstandig bezwaar of beroep indienen, tenzij dit m.e.r-beoordelingsbesluit een belanghebbende rechtstreeks in zijn belang treft. U kunt wel op het m.e.r-beoordelingsbesluit reageren via een zienswijze in het kader van de ter inzagelegging van de (TAM-IMRO) wijziging omgevingsplan.

Coördinatie

De raad van Maastricht heeft op 25 maart 2025 besloten om op grond van Afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht de coördinatieregeling toe te passen voor dit project. Mede gelet op artikel 16.8 van de Omgevingswet wordt daarom een ontwerp besluit omgevingsvergunning in dit geval gecoördineerd met het TAM IMRO wijzigingsbesluit omgevingsplan. Dit ontwerp besluit omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, ziet op de volgende activiteiten:

1. Bouwactiviteit (Omgevingsplan)
2. Kappen van houtopstand
3. Het aanleggen of veranderen van een uitrit
4. Technische bouwactiviteit
5. Werk, niet zijnde bouwwerk/werkzaamheid uitvoeren

Dit betekent dat een zienswijze zich kan richten op zowel het (TAM IMRO) wijzigingsbesluit omgevingsplan als op de ontwerp-omgevingsvergunning.

Inzagetermijn, procedure en zienswijzen

Het ontwerp van de (TAM-IMRO) wijziging van het omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal" en de daaraan gerelateerde ontwerp omgevingsvergunning met de daarop betrekking hebbende stukken liggen vanaf vrijdag 5 december 2025 tot en met donderdag 15 januari 2026 gedurende zes weken ter inzage bij het Gemeenteloket, Mosae Forum 10.

Tevens is het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan digitaal opvraagbaar op de landelijke website middels de volgende link: www.ruimtelijkeplannen.nl/?planidn=NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-ow01

Bent u niet in de gelegenheid om het plan digitaal in te zien of heeft u hulp nodig? Maak dan een afspraak bij het GemeenteLoket. Dat kan digitaal via de Externe link:https://gemeentemaastricht.nl/bouwen-en-verbouwen/inzage-bestemmingsplan of telefonisch via 14 043 (vanuit het buitenland 31 43 350 4040).

Schriftelijke en mondelinge zienswijzen

Binnen de termijn van terinzagelegging kan eenieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van naam, dagtekening, handtekening, motivering en onder vermelding van het onderwerp “ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal".

U kunt uw schriftelijke zienswijze richten aan de gemeenteraad van Maastricht voor wat betreft het TAM IMRO plan:

- per post: Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht.

- per e-mail via post@maastricht.nl

Als u een zienwijze wilt indienen tegen de ontwerp omgevingsvergunning dan kunt u een brief sturen naar het college van burgemeester en wethouders, Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht. De schriftelijke zienswijze moet zijn voorzien van naam, dagtekening, handtekening, motivering en onder vermelding van het onderwerp “ontwerp omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal". Graag ook deze vermelding indien de zienswijze per e-mail wordt ingediend via post@maastricht.nl.

De stukken bij de ontwerp vergunning treft u aan via deze link: **https://jeleefomgeving.nl/inzien/001737442/c3c3b13a-51df-4142-b477-5c332c4c3e6c**

Voor het inbrengen van een mondelinge zienswijze kunt u een afspraak maken met 5.1.2e , per e-mail 5.1.2e @maastricht.nl of via telefoonnummer 5.1.2e

Maastricht, 4 december 2025

Burgemeester en wethouders van Maastricht,
Namens deze:
De Secretaris, 5.1.2e
De Burgemeester, 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00054 (Raad)
No. 2026.00055 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 21:40
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: 2026.00054 raad/2026.00055 cerk/Pro Forma zienswijze ontwerpbesluit woningbouw Vroendaal zaaknr: Z 2025-00004367

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze omtrent het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Ondergetekende, 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, wenst middels deze zienswijze bezwaar te maken tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende ben ik ernstig bezorgd over de gevolgen van dit plan op de leefbaarheid en veiligheid in onze wijk. Hierna volgen mijn bezwaren, gebaseerd op een zorgvuldige analyse van de plannen en de bijbehorende documentatie.

Verkeer en Veiligheid

Punt 1: **Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')**
Het plan leidt tot een toename van verkeer via de interne wegenstructuur van Vroendaal, wat in strijd is met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De straten zijn ingericht als Erftoegangsweg en niet geschikt voor de extra verkeersdruk van 43 appartementen. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer en tast de leefbaarheid van de wijk onevenredig aan.

Punt 2: **Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen**
De toename van verkeersintensiteit door het plan doorkruist het karakter van Vroendaal als een kindvriendelijke wijk waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. Dit staat haaks op de gemeentelijke ambities voor veilige woonwijken.

Punt 3: **Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)**
De verkeersgeneratie van het plan interfereert met de langzaam-verkeersroute naar de basisscholen. Er zijn geen adequate veiligheidsmaatregelen voorzien voor de kruispunten, wat de veiligheid van schoolgaande kinderen in gevaar brengt.

Punt 4: **Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)**
De geplande ontsluiting op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onaanvaardbaar en leidt tot gevaarlijke situaties door het inkorten van de opstelstrook, wat de doorstroming van verkeer, inclusief hulpdiensten, belemmert.

Parkeerproblematiek

Punt 5: **Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)**
De voorgestelde parkeeroplossing is niet realistisch. Bezoekers zullen de slagboom vermijden, wat leidt tot een toename van parkeerdruk in de omliggende straten, die reeds onder druk staan.

Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw

Punt 6: **Ruimtelijke Insluiting**

Het plan leidt tot ernstige ruimtelijke insluiting van de omringende bewoners door het hoogteverschil en de abrupte schaalsprong, wat het woongenot en de privacy onevenredig aantast.

Punt 7: **Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)**
De positionering van balkons en raampartijen zorgt voor directe inkijk in de privédomeinen van omwonenden, wat onrechtmatige hinder oplevert volgens artikel 5:50 BW.

Punt 8: **Verlies van Bezonning en Daglicht**
De massa en hoogte van de bebouwing beperken de bezonning en daglichttoetreding in de tuinen en woningen van omwonenden, wat leidt tot een significante verslechtering van het woonklimaat.

Punt 9: **Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)**
De gekozen bouwtypologie detoneert met de bestaande dorpse sfeer van Vroendaal en voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand.

Bouw en Ecologie

Punt 10: **Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)**
Gezien de bodemopbouw zijn de risico's op zettingsschade groot. Een nulmeting en trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk als vergunningsvoorwaarde.

Punt 12: **Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk**
De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Het bouwverkeer moet direct via de Rijksweg worden afgewikkeld.

Punt 14: **Ecologie: Bomen versus 'Struweel'**
De kwalificatie van waardevolle bomen als 'struweel' lijkt een truc om herplantplicht te omzeilen. De groene buffer heeft een essentiële ecologische functie die behouden moet blijven.

Milieu en Participatie

Punt 15: **Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)**
De stikstofberekening rammelt en houdt geen rekening met de werkelijke verkeersprognoses en cumulatie met andere projecten. Negatieve effecten op Natura 2000 zijn niet uitgesloten.

Punt 16: **Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)**
Het participatieproces was onzorgvuldig en de bezwaren van de bewoners zijn genegeerd. Er is sprake van 'vinkjes-participatie'.

Punt 17: **Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)**
Er is sprake van schending van het beginsel van onpartijdigheid. De interne correspondentie toont aan dat bewoners geen eerlijke kans kregen om hun bezwaren te uiten.

Uitvoerbaarheid en Alternatieven

Punt 19: **Uitvoerbaarheid: Netcongestie**
De netcongestie in Limburg wordt genegeerd. Zonder harde toezegging van Enexis is de uitvoerbaarheid van het plan niet gegarandeerd.

Punt 20: **Alternatievenonderzoek (Burgerplan)**
De gemeente heeft een realistisch alternatief van de Werkgroep zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven, wat het algemeen belang miskent.

Gelet op het voorgaande verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00075 (Raad)
No. 2026.00076 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e < 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 15:40
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.
Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00081 (Raad)
No. 2026.00082 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 15:44
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze Ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit ‘ Woningbouw Rijksweg 39’ met kenmerk Z205-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning. Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van mijn recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal is gegund. Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00087 (Raad)
No. 2026.00088 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 16:20
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

=- = - =

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00089 (Raad)
No. 2026.00090 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 20:20
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning. Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e, 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00091 (Raad)
No. 2026.00092 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 20:25
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00094 (Raad)
No. 2026.00093 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 20:22
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.
Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00104 (Raad)
No. 2026.00105 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 8 januari 2026 19:43
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: 'nieuwbouw@vroendaal.nl' <nieuwbouw@vroendaal.nl>; 5.1.2e
5.1.2e
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht college,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (dit ten gevolge van ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven.

Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Groet/best regards,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00123 (Raad)
No. 2026.00124 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: zondag 11 januari 2026 12:45
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Beste College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning. Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-01-2026
No. 2026.00132 (Raad)
No. 2026.00133 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: zondag 11 januari 2026 18:05
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning. Zie de bijlage min Pro Forma Zienswijze ontwerbesluit Woningbouw Vroendaal.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 11 januari 2026

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e , wonende aan de 5.1.2e te Maastricht, maak ik bezwaar tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende ben ik diep bezorgd over de impact van dit plan op mijn woon- en leefomgeving. Hieronder worden mijn bezwaren uiteengezet.

Verkeer

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het voorgestelde plan leidt tot een aanzienlijke toename van het verkeer via de interne wegenstructuur van de wijk, waaronder Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Deze wegen zijn ingericht als Erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h, en zijn niet berekend op de extra verkeersbelasting van 43 appartementen plus bezoekers. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig' en leidt tot ongewenst sluipverkeer, wat de leefbaarheid van de wijk onevenredig aantast.

Punt 4: Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De geplande ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onverantwoord. Het plan voorziet in het inkorten van de bestaande opstelstrook/uitvoegstrook, wat resulteert in een te kort 'weefvak' volgens de CROW-richtlijnen. Dit veroorzaakt een reëel gevaar van terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan, wat de doorstroming, met name voor hulpdiensten op deze cruciale route naar het MUMC+, ernstig belemmert.

Woonklimaat

Punt 7: Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)
De positionering van de balkons en raampartijen in de nieuwe blokken leidt tot directe inkijk in de privédomeinen van omwonenden, wat een onrechtmatige hinder vormt volgens artikel 5:50 BW. Er zijn onvoldoende maatregelen getroffen om deze privacyinbreuk te mitigeren, zoals het gebruik van ondoorzichtig glas of het aanleggen van groene buffers.

Punt 9: Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)
Het ontwerp van de nieuwe gebouwen sluit niet aan bij de bestaande morfologie van de wijk Vroendaal/Heugem, die gekenmerkt wordt door een dorpse sfeer. De stedelijke blokken met massieve, strakke facades vormen een trendbreuk en detoneert met de omgeving. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand en negeert de relatie met de omliggende bebouwing.

Bodem en Milieu

Punt 10: Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)
De specifieke bodemopbouw van de locatie, bestaande uit Löss/Leem en mogelijk geroerde grond, brengt aanzienlijke risico's met zich mee voor zettingsschade aan omliggende woningen bij hei- of trilwerkzaamheden. Veel woningen in de omgeving zijn op beton gefundeerd. Er wordt geëist dat een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan conform SBR-A (schade) en SBR-B (hinder) als harde vergunningsvoorwaarden worden opgenomen.

Punt 11: Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)
De locatie van het plan is een voormalige autosloperij, en hoewel sanering is toegezegd, ontbreekt een duidelijk saneringsplan. Dit vormt een risico voor de verspreiding van restvervuiling zoals zware metalen en asbest, met directe gezondheidsrisico's voor omwonenden. Zonder een gedegen saneringsplan zijn de garanties tegen blootstellingsrisico's onvoldoende.

Ecologie en Stikstof

Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
De plantoelichting kwalificeert ten onrechte bestaande, waardevolle bomen als 'struweel' of 'opschot'. Dit lijkt een administratieve truc om de herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. De groene buffer vervult een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven.

Punt 15: Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening in het Aerius-model is onvolledig en lijkt de werkelijke verkeersprognoses niet adequaat te weerspiegelen. Tevens is de cumulatie met andere regionale projecten, zoals Porta Mosana, onduidelijk. Dit roept twijfels op over de significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden zoals Savelsbos.

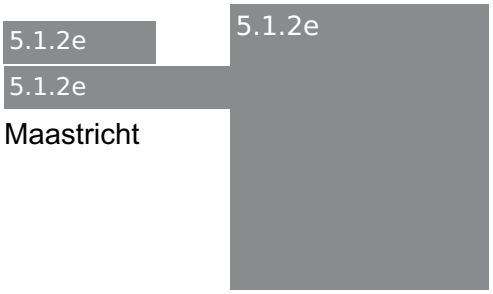
Procedurele Onzorgvuldigheden

Punt 16: Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)
De gemeente beweert dat er participatie heeft plaatsgevonden, maar het participatieverslag geeft een vertekend beeld. Een petitie met 421 handtekeningen wordt terzijde geschoven, en de plannen zijn niet wezenlijk aangepast ondanks massaal verzet. Er is sprake van 'vinkjes-participatie', en van een zorgvuldig proces is geen sprake.

Punt 18: Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)
Belanghebbenden zijn stelselmatig benadeeld in hun informatiepositie. Essentiële rapporten waren niet tijdig beschikbaar, wat in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb). Dit heeft omwonenden belemmerd in de voorbereiding van hun zienswijze binnen de gestelde termijn.

Gelet op bovenstaande bezwaren verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een bevestiging van ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,



Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00156 (Raad)
No. 2026.00157 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 12 januari 2026 15:28
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,
Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00158 (Raad)
No. 2026.00159 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 12 januari 2026 19:29
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

--

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00160 (Raad)
No. 2026.00161 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 12 januari 2026 20:42
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Nieuwbouw Vroendaal <nieuwbouw@vroendaal.nl>
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning. Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Maastricht

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Gemeente Maastricht

Postbus 1992

6201BZ Maastricht

Maastricht, 28 december 2025

Betreft: bezwaar zienswijze Omgevingsvisie Maastricht 2040 & nieuwbouwplan voormalig autosloperij Remmers woonwijk Vroendaal

Kenmerk: LM20251228-1

Geachte leden gemeenteraad, college, bestuur Maastricht,

Via deze weg wil ik als bewoner van de woonwijk Vroendaal bezwaar maken tegen de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en het beoogd nieuwbouwplan voormalig autosloperij Remmers te Vroendaal. De door u genomen besluiten omtrent nieuwbouw staan haaks op uw omgevingsvisie waar u streeft naar ‘een gezonde, groene en klimaatbestendige stad’. De nieuwbouwprojecten die Maastricht kent, karakteriseren zich eerder als ‘massaal’ of te wel zoveel mogelijk woningen per vierkante meter grond. Als ‘grijs’ met hoofdzakelijk bebouwing waarin amper ruimte is voor natuur. En daarnaast als ‘hebzuchtig’ waar de hoofdzakelijke drijfveer maximalisatie van winstmarge is in plaats van dat er gekeken wordt naar de beste balans voor mens en milieu.

Kijkende naar twee grote voorbeelden de ‘Groene Loper’ en het voormalig bejaardentehuis Calvarie, wil ik u het contrast nader toelichten.

Het plan van de ‘Groene Loper’ leek aanvankelijk op een groen warm welkom van de stad Maastricht. De werkelijkheid behelst een grijs gebied, waar zelfs het voormalig sportveld van het Sint Maartenscollege ruimte heeft moeten maken voor grote flat gebouwen. De naam ‘Betonnen Loper’ doet de buurt helaas eerder eer aan.

Het voormalig bejaardentehuis Calvarie had een eigen park waarin café Ambrahamslook gelegen is. Daarnaast was er een riante parkeerplaats met een prachtig arsenaal aan oude bomen. Vandaag de dag is het geheel dicht gebouwd met betonnen flats, waar de parkeerplaats ondergronds is verdwenen, de ruimte voor groen is gewoonweg vernietigd en vergeten.

Om deze tragedie te stoppen teken ik daarom bezwaar aan tegen uw omgevingsvisie 2040 en het nieuwbouwplan dat nu op tafel ligt opgesteld door firma Ruijters voor voormalig autosloperij Remmers te Vroendaal. Onderstaand nadere toelichting per punt.

Onopgeloste verkeerssuatie drukte/overlast en ontsluiting aan Rijksweg

In het huidige plan van de firma Ruijters is er onvoldoende rekening gehouden met de verkeersdrukte in de buurt en de ontsluiting aan de Rijksweg. Wanneer de ontsluiting aan de Rijksweg er niet komt, verergerd dit nog meer de drukte in de omliggende straten. Dit benadeeld het woongenot aanzienlijk en maakt de situatie onveiliger. De Ravensbosch waar nu veilig buiten-gespeeld kan worden (denk aan voetballen), wordt door het nieuwbouwplan in de toekomst een van de drukste straten. Er is dan geen ruimte meer voor kinderen, mens en natuur. Hierdoor bekruipt mij een onmachtig en onveilig gevoel. Dit vind ik zeer bezwaarlijk en roep u op om te komen met een alternatiefplan waar o.a. de Werkgroep Vroendaal achter staat.

Bouwhoogtes bebouwing

Nagenoeg alle bouwhoogtes rondom de Ravensbosch en Rijksweg zijn 3 bouwlagen hoog. Zowel op de bijeenkomsten georganiseerd door de firma Ruijters, de maquettes van het plan en in de raadsinformatie brief (opgesteld wethouder Bastiaens, 25 november 2025) worden hoogtes van 11,85 m toegeschreven aan een maximale 3 bouwlagen hoogte. Dit is technisch incorrect. De hoogte van 11,85 m is hoger dan de standaard 3-bouwlagen architectuur. Tijdens de door firma Ruijters georganiseerde informatieavond werd de hogere bouwhoogte uitgelegd als een noodzakelijke kosten besparing. Doordat u hiermee akkoord gaat, lijkt het alsof u blind toestaat dat uw eigen omgevingsvisie wordt weggewuifd. Het groen laten vervangen door alleen uiterst hoge betonnen grijze muren is onbegrijpelijk. Dit komt niemands woongenot, uitzicht of überhaupt het stadsbeeld ten goede. Ook hiervoor teken ik wederom bezwaar aan en verzoek ik u om te komen met een alternatiefplan en uw omgevingsvisie correct te handhaven.

Bouwdichtheid

De totale bouwdichtheid van het gepresenteerde nieuwbouwplan behelst de bouw van (afhankelijk van de tussentijdse wijzigingen) meer dan 60 woningen. Dit terwijl aanvankelijk ooit een plan is ingediend voor de bouw van 13 grond gebonden woningen. Het feit dat dit de hittestress van het gehele en omringende gebied zeer nadelig wordt beïnvloed en hier geen hittestress berekening op is toegepast, pijnst mij zeer. Met de steeds warmere zomers door klimaat verandering staat dit in schril contrast met uw omgevingsvisie waarin u zogenaamd streeft naar een klimaat bestendige stad. Daarbij gaat u akkoord met de kap van een 20-40 jaar oud speelbos dat tevens als fijnstof vangende groene zone dient.

Kortom, ik kan niet anders dan tegen dit contrasterende beleid bezwaar aantekenen en roep u op dit niet te honoreren. Maak van uw omgevingsvisie werkelijkheid, scherp deze op o.a. bovenstaand voorbeeld aan en kom samen met o.a. de werkgroep Vroendaal tot een duurzamer plan. Borg hier de duurzaamheid voor alle belanghebbende en niet enkel die van de ontwikkelaar.

Bodemsanering

Zoals wellicht voor u onbekend is, ligt de wijk Vroendaal in een water win gebied. Uit de dossierstukken blijkt dat de bodem (van de voormalige autosloperij Remmers) ernstig vervuild is. U bent hier inmiddels over geïnformeerd. Onbegrijpelijk is dat in het nieuwbouwplan geen letter te lezen is over dat infiltratie van regenwater in de vervuilde bodem risico’s met zich mee brengt. Ook bevat het nieuwbouwplan geen informatie over een saneringsbudget of dat er budget voor een complexe voorziening vereist is. Ik vind het zeer ernstig dat u klakkeloos met firma Ruijters meegaat. U bent dus bereid concessies te doen voor wat betreft volksgezondheid, milieu en kwaliteit van ons grondwater. Mijn uiterste bezwaar hiertegen, ik verzoek u om kritische vragen te stellen over het saneringsplan. Daarnaast zou ik graag zien dat omwonende hierin een rol krijgen.

Zogenaamde participatie

De omgevingswet vanuit de centrale overheid stimuleert vroegtijdige participatie. Daarmee kan de gemeente op tijd belangen, meningen en creativiteit op tafel krijgen van alle belanghebbende partijen. De wet schrijft voor dat dit in een vroeg stadium dient te gebeuren.

Ondanks bovenstaande voorschriften is niets dat erop wijst dat u en/of de ontwikkelaar zich hieraan houdt. De ontwikkelaar heeft enkel bijeenkomsten georganiseerd waar de plannen zijn gepresenteerd. U als beleidsmaker en vergunningsverlener bent niet verder gekomen dan telkens te schrijven in uw communicatie dat alles volgens de wettelijke kaders is verlopen.

Het feit dat u de grond 'taartpunt' en groenstrook snel aan de ontwikkelaar wilde verkopen zonder dat de buurt hier bezwaar op kon maken of het wijzigen van het omgevingsplan waarin enkel de belangen van de ontwikkelaar (gemeenteblad 2026, 1291) zijn meegenomen, is een tekent voorbeeld van schaamteloze schijn participatie.

Het laat u blijkbaar koud dat hiermee stelselmatig tekort wordt gedaan aan de belangen van de bewoners. Ook is het betrekken van belanghebbende partijen in een vroeg stadium reeds passé. Dit alles neigt eerder naar slinkse, achterbakse praktijken om maar zo snel mogelijk het plan er doorheen te drukken. Het enige tellende belang is dat van u en de ontwikkelaar. 'Straatje erbij en laagje erop' en 'massa is kassa'. Dat u daarnaast lak heeft aan uw eigen omgevingsvisie doet er blijkbaar ook niet toe.

Deze schijn participatie geeft alles behalve vertrouwen in de lokale politiek en de beleidsmatige besluiten die u neemt. Om deze tragedie (hopelijk) een halt toe te roepen, kan ik enkel bezwaar maken tegen uw omgevingsvisie en het nieuwbouwplan. Het alternatief geboden door de 'werkgroep Vroendaal' wordt zowel door u als door firma Ruijters telkens van tafel geveegd. Daarnaast blijkt zeer duidelijk uit uw communicatie dat u geen zins bereid bent in gesprek te gaan. Ik verzoek u dringend een 'time out' te nemen. Ga juist in gesprek met alle belanghebbende partijen in plaats van deze te negeren, daar begint participatie bij.

Concluderend, kan ik enkel stellen dat alles er naar neigt dat u onder ‘een hoedje’ speelt met de firma Ruijters. Tussen de letters door kan worden gelezen dat enkel kost wat kost de financiële winst maximalisatie gehaald moet worden. Daarom past het alternatief van de ‘werkgroep Vroendaal’ niet in uw straatje. Tot slot wil ik u erop attenderen dat ik de manier van communiceren door u (raadsleden, wethouders, gemeente) als zeer treurig bestempel. U laat op geen enkele manier zien dat zich conformeert aan uw eigen opgestelde beleid. Pas uw toon aan en maak een begin aan het nieuw duurzaam in de breedste zin des woords.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 6

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 14-01-2026
No. 2026.00177 (Raad)
No. 2026.00178 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 januari 2026 15:25
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Classified

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning. Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal is gegund.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 14-01-2026
No. 2026.00179 (Raad)
No. 2026.00180 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: dinsdag 13 januari 2026 20:17
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit 'Woningbouw Rijksweg 39' met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.
Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven.
Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.
Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e,
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00057 (Raad)
No. 2026.00056 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 19:48
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: 2026.00057 raad/2026.00056 cerk/Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal, indienen voorlopige Zienswijze
Urgentie: Hoog

Geacht College van B&W en Gemeenteraad van Maastricht,

Bij dezen dien ik twee documenten in betreffende het ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal.
Het betreft een voorlopige Zienswijze_Vroendaal en een Pro Forma document om mijn recht op aanvulling van de nu meegezonden Zienswijze te kunnen uitoefenen.

In afwachting van uw ontvangstbevestiging,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Aan: post@maastricht.nl

CC: nieuwbouw@vroendaal.nl

Maastricht, 7 januari 2026

Onderwerp: Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Geacht college,

Hierbij maak ik pro forma bezwaar tegen het ontwerpbesluit “Woningbouw Rijksweg 39 met kenmerk Z2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzagelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen vóór 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,



Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, richt ik mij tot u met betrekking tot het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende heeft 5.1.2e zicht op het beoogde appartementencomplex, dat zich tussen de huizen van zijn achterburen bevindt. Dit geeft aanleiding tot zorgen over de gevolgen van het plan voor het woon- en leefklimaat in zijn directe omgeving.

Strijdigheid met Verkeersstructuur en Risico's voor Schoolroutes

Het plan voorziet in een verkeersafwikkeling via de interne wegenstructuur van Vroendaal die niet geschikt is voor het extra verkeer, in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig'. Met name de wegen Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch zijn als erftoegangswegen niet berekend op het extra verkeer dat 43 appartementen met zich meebrengen. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer en een significante aantasting van de leefbaarheid.

De verkeersgeneratie veroorzaakt bovendien een verhoogd risico op de schoolroutes, met name bij de kruising Savelsbosch/Rijksweg. Het ontbreken van adequate veiligheidsmaatregelen maakt het oversteken voor fietsers en voetgangers, waaronder schoolkinderen, gevaarlijker. Zonder fysieke infrastructuuraanpassingen is de veiligheid op deze routes niet te waarborgen.

Verkeersveiligheid Rijksweg N278

De geplande ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onverantwoord. Het inkorten van de opstelstrook creëert een te kort 'weefvak', wat niet voldoet aan de CROW-richtlijnen. Dit kan leiden tot gevaarlijke verkeerssituaties en verstopping van een essentiële route naar het MUMC+, met risico's voor de doorstroming van hulpdiensten.

Parkeerproblematiek en Bouwlogistiek

De parkeeroplossing is ineffectief en creëert een 'waterbedeffect', waarbij parkeerdruk verschuift naar de omliggende straten. De praktijk toont aan dat bezoekers de slagboom ontwijken, wat leidt tot een onhoudbare situatie. Daarnaast is het bouwlogistieke plan ontoereikend; de infrastructuur van Vroendaal is niet geschikt voor zwaar bouwverkeer. Er moet worden gewaarborgd dat bouwverkeer enkel via de Rijksweg N278 plaatsvindt.

Stedenbouwkundige Dissonantie en Ecologische Impact

De voorgestelde bouwstijl vormt een dissonantie met de bestaande wijkstructuur en voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast worden waardevolle bomen onterecht als 'struweel' gekwalificeerd, een administratieve omzeiling die de ecologische en visuele functie van de groene buffer negeert.

Onvolledige Stikstofberekening en Onzorgvuldige Participatie

De stikstofberekeningen zijn onvolledig en laten belangrijke factoren zoals cumulatie met andere projecten buiten beschouwing. Bovendien is er sprake van onvoldoende participatie; het participatieproces was onzorgvuldig en misleidend, met een petitie van 421 handtekeningen die terzijde is geschoven.

Vooringenomenheid en Gebrekkige Informatievoorziening

Er zijn aanwijzingen van vooringenomenheid binnen de gemeente, waaruit blijkt dat bewoners bewust informatie is onthouden. Daarnaast werden essentiële rapporten niet tijdig openbaar gemaakt, wat de voorbereidingsmogelijkheid voor omwonenden ernstig heeft beperkt.

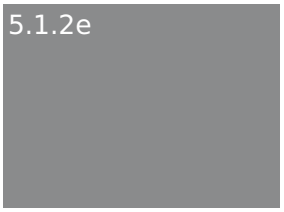
Uitvoerbaarheid en Alternatievenonderzoek

De uitvoerbaarheid van het plan is onzeker door netcongestie in Limburg. Zonder harde toezeggingen van Enexis is de vergunningverlening voorbarig. Bovendien is een serieus alternatief van de Werkgroep, dat beter past binnen de wijkstructuur, zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven.

Conclusie en Verzoek

Geachte leden van de gemeenteraad, gelet op bovengenoemde juridische en ruimtelijke bezwaren verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u tevens om een schriftelijke bevestiging van ontvangst en behandeling van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 25-03-2026
No. 2026.01052 (Raad)
No. 2026.01051 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)
Ingek.: 12 JAN 2026
Reg.nr.

Geacht College,

Onderwerp : Pro Forma Zienswijze ontwerpbesluit Woningbouw Vroendaal

Hierbij maak ik pro forma bezwaar (zienswijze) tegen het ontwerpbesluit "Woningbouw Rijksweg 39"met kenmerk 2025-00004367 en de bijbehorende omgevingsvergunning.

Omdat is gebleken dat het dossier tijdens de terinzakelegging niet compleet was (ontbrekende documenten), ben ik niet in staat geweest tijdig een volledige reactie te geven. Ik maak daarom, op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van het recht om mijn zienswijze nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de Werkgroep is gegund.

Graag ontvang ik een ontvangsbevestiging van dit bericht.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Gemeente Maastricht

Gemeente Maastricht

Ingek.: 12 JAN 2026
Reg.nr.

ONTVANGSTBEVESTIGING

Maastricht, 12-01 2026

Naam afzender: 5.1.2e

T.a.v.: college b&w

Betreft: pro forma uitstel
(Bezwaarschrift)

Ontvangen door: (handtekening ambtenaar).
5.1.2e

MINUUT

Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
4 februari 2026

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
5.1.2e

DOORKIESNUMMER
5.1.2e

ONZE REFERENTIE
Z2026-00000331

E-MAILADRES
5.1.2e 5.1.2e

FAXNUMMER
5.1.2e

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Bevestiging verloop aanvullende termijn

VERZONDEN:
4 februari 2026

Beste 5.1.2e,

Op 13 januari 2026 hebben wij uw pro forma zienswijze in goede orde ontvangen, ter bevestiging : de termijn voor aanvulling loopt voor u t/m 12 februari 2026.

Uw zienswijze gaat over de locatie Rijksweg 45C en Bunderbosch 10 A01 t/m A16, B01 t/m B17 C01 t/m C10, Bunderbosch 20 A01 t/m A07, B01 t/m B08 C01 t/m C06 en Bunderbosch 30 te Maastricht. Deze is ingeschreven onder nummer Z2026-00000331. Houd bij vragen of overleg dit nummer bij de hand. Dan kunnen wij u snel helpen.

Wij informeren u zo snel mogelijk over de verdere afhandeling van uw brief.

Meer informatie
Heeft u vragen over deze brief? Mail of bel dan 5.1.2e, e-mail 5.1.2e 5.1.2e of telefoonnummer 5.1.2e

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Deze brief is digitaal aangemaakt.

MINUUT

Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
4 februari 2026

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
5.1.2e

DOORKIESNUMMER
5.1.2e

ONZE REFERENTIE
Z2026-00000331

E-MAILADRES
5.1.2e 5.1.2e

FAXNUMMER
5.1.2e

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Bevestiging verloop aanvullende termijn

VERZONDEN:
4 februari 2026

Beste 5.1.2e,

Op 13 januari 2026 hebben wij uw pro forma zienswijze in goede orde ontvangen, ter bevestiging : de termijn voor aanvulling loopt voor u t/m 12 februari 2026.

Uw zienswijze gaat over de locatie Rijksweg 45C en Bunderbosch 10 A01 t/m A16, B01 t/m B17 C01 t/m C10, Bunderbosch 20 A01 t/m A07, B01 t/m B08 C01 t/m C06 en Bunderbosch 30 te Maastricht. Deze is ingeschreven onder nummer Z2026-00000331. Houd bij vragen of overleg dit nummer bij de hand. Dan kunnen wij u snel helpen.

Wij informeren u zo snel mogelijk over de verdere afhandeling van uw brief.

Meer informatie
Heeft u vragen over deze brief? Mail of bel dan 5.1.2e, e-mail 5.1.2e 5.1.2e of telefoonnummer 5.1.2e

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Deze brief is digitaal aangemaakt.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 11-02-2026
No. 2026.00590 (Raad)
No. 2026.00591 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 11:15
Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Protest /zienswijze nieuwbouwplannen Vroendaal
Urgentie: Hoog

Geachte mevrouw, heer,

Hierbij dien ik onder protest de nadere motivering in van mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan ‘Woningbouw Vroendaal’.

Bijgaand treft u dan ook onze zienswijze aan en onderbouwing van onze conclusies t.a.v. de nieuwbouwplannen in Vroendaal Maastricht.

Met vriendelijke groet

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Oplegnotitie inclusief verzoek aan Gemeenteraad Maastricht inzake 'Vroendaal'.

Maastricht, 11 februari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dien ik onder protest de nadere motivering in van mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan 'Woningbouw Vroendaal'.

Meer dan 420 wijkbewoners hebben zich in een petitie al uitgesproken tegen het voorgestelde massale woningbouwplan. Net als al die bewoners ben ik niet tegen woningbouw. Ik herken de woningnood in een groot deel van Nederland en zie de noodzaak om de verloederde locatie aan de Rijksweg 39 Maastricht (de voormalige autosloperij) te transformeren.

Ik concludeer echter dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend.

1. MOTIVERING ZIENSWIJZE ONDER PROTEST

Ik wijs uw raad erop dat het ter inzage gelegde dossier op tal van onderdelen niet compleet is, zodat wijkbewoners gedwongen werden een verzoek op grond van de Wet Open Overheid (hierna: WOO) in te dienen. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor de verlenging van de zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen. Dat betekent dat de gemeente doelbewust stukken achterhoudt, hetgeen in lijn is met de email van de planjurist van 14 januari 2026 waarin hij stelt dat de ongevraagde stukken niet cruciaal/relevant zijn voor het kunnen opstellen van een zienswijze.

Verder wijs ik uw raad erop dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschillen. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is. En zo zijn er nog tal van voorbeelden te noemen die in de zienswijze worden benoemd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn het fundament voor het contact tussen de gemeente en de burger. De gemeente handelt in strijd met deze beginselen, omdat er een duidelijke praktijk is dat de gemeente de benodigde informatie, al dan niet na een WOO verzoek, niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet ter inzage legt danwel beschikbaar stelt. De motivering van mijn zienswijze is derhalve onder protest en ik behoud mij het recht voor om deze motivering nader aan te vullen.

2. REGIE LIGT BIJ DE AANVRAGER/ONTWIKKELAAR

Ik heb geconstateerd dat de regie over de aanvraag en feitelijk dus ook de besluitvorming bij de ontwikkelaar ligt. Ik onderbouw dit uitgebreid in de zienswijze en ter ondersteuning wil ik alvast een recent voorbeeld noemen:

Voorbeeld: Onderzoek alternatief plan

De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht dat de nieuwe regels in het wijzigingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). Het is u bekend dat de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij de gemeente en ontwikkelaar een

onderbouwd alternatief plan heeft ingediend. Het is, mede gezien de bij u rustende motiveringsplicht, niet onredelijk om in dat kader het alternatief plan te betrekken en van de gemeente te verwachten dat wordt onderzocht op basis van welk plan de meest optimale ETFAL kan worden bereikt.

In de mail van de ambtelijk projectleider van 5 februari 2026 staat echter vermeld: 'Het besluit om niet te kiezen voor een alternatief plan is genomen door de ontwikkelaar. Wij hebben die stiko (opzet stichtingskosten) ook niet gevraagd en niet ontvangen van de ontwikkelaar'.

Hieruit blijkt dat de gemeente de beoordeling van een alternatief plan ten onrechte over laat aan de ontwikkelaar.

3. TAL VAN GEBREKEN, EEN AANTAL VOORBEELDEN

Voorbeeld: Stikstof
De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie va het AERIUS model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. Daarnaast is de stikstofberekening sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 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.

Voorbeeld: Overleg Veiligheidsregio
Uit de WOO stukken blijkt dat de gemeente op 3 december 2025 overleg heeft gehad met de Veiligheidsregio. Uit dezelfde stukken blijkt echter dat het college op 25 november 2025 al heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Ook is het een gegeven dat het wijzigingsplan op 4 december 2025 ter inzage is gelegd.

Het is procedureel onmogelijk dat het college in de besluitvorming vooruit heeft kunnen lopen op het overleg met de Veiligheidsregio. Het is tevens procedureel onmogelijk dat de uitkomst van het overleg met de Veiligheidsregio binnen 24 uur is verwerkt in het ter inzage gelegde wijzigingsplan. Dit duidt op strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

4. ADVIES

In mijn zienswijze, welke is bijgevoegd, ga ik verder in op mijn standpunt dat de raad niet kan overgaan tot de vaststelling van het wijzigingsplan en waarom de omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Daargelaten het niet naleven van de participatieplicht, is er overduidelijk sprake van een onvolledig dossier dat steunt op tal van gebreken en waar de regie onmiskenbaar ligt bij de ontwikkelaar. De vaststelling van dit wijzigingsplan zal onherroepelijk leiden tot vernietiging bij de Raad van State wegens strijd met de leefbaarheid en veiligheid van de wijk Vroendaal.

Daarom het verzoek aan u als raad, als belangrijkste gemeentelijk en rechtstreeks gekozen bestuursorgaan, om deze zienswijze over te nemen en zelf de regie te nemen om te komen tot een gedragen en toekomstgerichte transformatie van de voormalige autosloperij.

5.1.2e 5.1.2e

Bijlage: Zienswijze ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan 'Woningbouw Vroendaal'

Zienswijze ontwerp TAM-IMRO Omgevingsplan ‘Woningbouw Vroendaal’

Maastricht, 11 februari 2026

Geachte college, leden van de gemeenteraad,

Dit is mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan ‘Woningbouw Vroendaal’.

Meer dan 420 wijkbewoners hebben zich in een petitie al uitgesproken tegen het voorgestelde massale woningbouwplan. Net als al die bewoners ben ik niet tegen woningbouw. Ik herken de woningnood in een groot deel van Nederland en zie de noodzaak om de verloederde locatie aan de Rijksweg 39 Maastricht (de voormalige autosloperij) te transformeren.

Ik concludeer echter dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend.

Ik wijs u er op dat het ter inzage gelegde dossier op tal van onderdelen niet compleet is, zodat wijkbewoners gedwongen werden een verzoek op grond van de Woo in te dienen. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor de verlenging van de zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen. Dat betekent dat de gemeente doelbewust stukken achterhoudt, hetgeen in lijn is met de email van de planjurist van 14 januari 2026 waarin hij stelt dat de ongevraagde stukken niet cruciaal/relevant zijn voor het kunnen opstellen van een zienswijze.

Verder wijs ik u er op dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschillen. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is. En zo zijn er nog tal van voorbeelden te noemen die in de zienswijze worden benoemd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn het fundament voor het contact tussen de gemeente en de burger. De gemeente handelt in strijd met deze beginselen, omdat er een duidelijke praktijk is dat de gemeente de benodigde informatie, al dan niet na een WOO verzoek, niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet ter inzage legt danwel beschikbaar stelt. De motivering van mijn zienswijze is derhalve onder protest en ik behoud mij het recht voor om deze motivering nader aan te vullen.

De motivering van mijn zienswijze is als volgt opgebouwd:

1) **Vernietiging vanwege bestuurlijke & procedurele onregelmatigheden:** Hierin leg ik uit dat er ernstige bestuurlijke en procedurele onregelmatigheden zijn geconstateerd, waarvan de gevolgen niet op bewoners mogen worden afgewenteld.
2) **Strijd met ETFAL:** Hierin leg ik uit dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de in de Omgevingswet verplichte evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
3) **Schending participatieplicht & ondermijnen positie burger.** Hierin leg ik uit dat participatie een wassen neus is geweest, de regie bij de ontwikkelaar lag en de gemeente de onvolkomenheden in dat proces ten onrechte niet heeft gerepareerd.

4) **Samenvattende conclusie & vordering.** Hierin formuleer ik samengevat mijn conclusie en oproep om de zienswijze gegrond te verklaren.

1) Vernietiging vanwege bestuurlijke & procedurele onregelmatigheden

1.1 INCOMPLEET DOSSIER TER INZAGE

Hiervoor heb ik er al op gewezen dat de benodigde informatie niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet is. Gelet hierop heeft de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij de gemeente het verzoek ingediend het dossier compleet te maken en vervolgens de zienswijzetermijn van 6 weken opnieuw te starten.

Bij email van 14 januari 2026 heeft de planjurist het verzoek van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal afgewezen met als motivering: *'Wij zien geen reden om de zienswijzentermijn te 'resetten'. De 9 stukken die u benoemt in uw mail van 7 januari 2026 en waarbij u vindt dat deze ontbreken, kwalificeren wij niet als dermate cruciaal/relevant dat om die reden binnen de termijn geen zienswijze kan worden ingediend. Hetgeen u te berde brengt over de anterieure overeenkomst, is evenmin een reden de zienswijzentermijn te 'resetten'. Uw stelling dat de digitaal ter beschikking gestelde dossiers op de landelijke voorziening (Omgevingswet.overheid.nl) en het lokale portaal (Jeleefomgeving.nl) inhoudelijk van elkaar verschillen, maakt evenmin dat de zienswijzentermijn 'gereset' zou moeten worden'.*

Deze motivering is juridisch niet houdbaar. De vraag wat ik als burger belangrijke informatie vindt, is niet ter beoordeling aan de gemeente. Het is niet voor niets dat in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wettelijke spelregels zijn opgenomen voor contact tussen de gemeente en de burger. Specifiek in de WOO is zelfs bepaald dat de overheid transparant moet zijn door actieve publicatie en de mogelijkheid voor burgers om documenten op te vragen via een WOO verzoek. Het is niet aan de gemeente om vooraf te bepalen wat dermate cruciaal/relevant is. De werkwijze van de gemeente kan niet rechtsgeldig worden onderbouwd. Het is bovendien strijdig met het doel van de Awb en WOO als ter inzage gelegde dossiers van elkaar verschillen en de nadelen hiervan op de burger worden afgewenteld.

Naast het feit dat de motivering niet juridisch houdbaar is, vraag ik mij af of de planjurist bevoegd is om dit procedureel en essentieel verzoek zelfstandig namens de gemeente af te doen.

➲ **Conclusie**:
Uit de email van de planjurist blijkt feitelijk dat sprake is van de terinzagelegging van een incompleet dossier en worden de verschillen van digitaal ter beschikking gestelde dossiers niet ontkend. Het is echter niet aan de planjurist om te bepalen of de burger daarvan nadeel ondervindt om vervolgens zelfstandig hierover een besluit te nemen en dat te communiceren.

1.2 BURGERS WORDEN GEDWONGEN ZELF WOO VERZOEK IN TE DIENEN

Door de beschreven gang van zaken worden burgers ten onrechte gedwongen zelf een WOO verzoek in te dienen. Vervolgens blijkt dat de gemeente de wet- en regelgeving hierover niet naleeft.

Dit is duidelijk af te leiden uit het WOO verzoek van een bewoner namens de wijk. De gemeente heeft stelselmatig termijnen laat verstrijken en dus niet tijdig de gevraagde informatie

beschikbaar gesteld. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor beëindiging van de pro forma zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt, bestaande uit informele berichten (o.a. sms, whatsapp) tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen.

Dat de gemeente een praktijk hanteert van niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet beschikbaar stellen van stukken, blijkt uit emailverkeer van 18 december 2025 tussen medewerkers van de gemeente. Hoewel in het WOO verzoek van de betreffende wijkbewoner expliciet wordt gevraagd naar informele berichten, schrijven de medewerkers naar elkaar: *''geen apps of sms'en tussen wethouder Bastiaens en één van beide heren (red. (ontwikkelaars Ruijters))'.*

➲ **Conclusie**:
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. Daarom moet de zienswijzetermijn opnieuw worden gestart en houd ik het recht om in afwachting van een besluit hierover de motivering van mijn zienswijze nader aan te vullen.

1.3 PROCEDURELE ONREGELMATIGHEID OVEREENKOMST KOSTENVERHAAL

Op 4 december 2025 is het wijzigingsplan ter inzage gelegd met de mededeling dat het (verplichte) kostenverhaal verzekerd was via een anterieure overeenkomst.

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.

➲ **Conclusie**:
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. Het past bovendien in de onrechtmatig geachte praktijk van de gemeente om een incompleet dossier ter inzage te leggen en dat tijdens de terinzagelegging te wijzigen om eigen nadeel te voorkomen. Gelet hierop is de start van de terinzagelegging van het wijzigingsplan onrechtmatig.

1.4 SCHENDING ACTIEVE INLICHTINGENPLICHT EN MISLEIDING RAAD EN BURGER

In de raadsinformatiebrief van 26 november 2025 meldde het college aan de raad dat de anterieure overeenkomst was 'aangegaan'. Gezien het bovenstaande is de raad daarmee onjuist geïnformeerd. Op dat moment ontbrak immers de ondertekening door beide partijen die vereist is voor het rechtsgeldig kunnen 'aangaan' van een overeenkomst.

➲ **Conclusie**:
Door het juridisch gebrek van een ondertekening door beide partijen was, anders dan het college aan de raad deed voorkomen, geen sprake van een overeenkomst die was 'aangegaan' voor de terinzagelegging van het wijzigingsplan. Dat betekent dat de informatie aan de raad (en tevens de burger) feitelijk onjuist is. Hiermee is de actieve inlichtingenplicht (artikel 169 Gemeentewet) en het vertrouwensbeginsel geschonden. Besluitvorming op basis van onjuist verstrekte informatie richting raad en burgers is onrechtmatig.

1.5 ONZORGVULDIGE VOORBEREIDING EN INCOMPLEET DOSSIER KOSTENVERHAAL

Hiervoor heb ik er al op gewezen dat de benodigde informatie niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet is. Dat geldt specifiek voor de anterieure overeenkomst. Naast het feit dat deze voor de terinzagelegging van het wijzigingsplan niet rechtsgeldig is 'aangegaan' is sprake van:

- Ontbrekende stukken: Essentiële bijlagen bij de anterieure overeenkomst, waaronder de kostenramingen voor aanpassing van de Rijksweg, de overdrachtstekeningen van gemeentegrond en het bodemrapport, ontbraken in het dossier ten tijde van de terinzagelegging. Ook na een beroep op de WOO weigert de gemeente de kostenramingen geheel of gedeeltelijk beschikbaar te stellen. Daarmee gaat de gemeente voorbij aan vaste jurisprudentie dat de terinzagelegging van stukken op grond van de Omgevingswet voorrang heeft boven de uitzonderingsgronden van de Woo. Zonder inzicht in de kostenramingen is het voor de raad en burger onmogelijk om de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te toetsen.
- Slordige contractvorming: De anterieure overeenkomst bevat basale fouten, 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.

➲ **Conclusie**:
Door deze praktijk worden raad en burgers belemmerd in hun recht om het wijzigingsplan te kunnen beoordelen. Dat doet afbreuk aan de zorgvuldigheid en rechtsbeschermingsfunctie die de gemeente in acht dient te noemen. Dat betekent dat de terinzagelegging onrechtmatig is, nog daargelaten dat door een niet bestaand KvK-nummer de anterieure overeenkomst waarschijnlijk niet rechtsgeldig tot stand is gekomen.

1.6 SCHENDING DIDAM-ARREST

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest kaders gesteld voor het bieden van mededingingsruimte en het waarborgen van het gelijkheidsbeginsel bij verkoop van overheidsgrond. De grondtransactie voor de overdracht van een gemeentelijke groenstrook is onderhands tot stand gekomen. De gemeente motiveert deze verkoop door de stelling dat de ontwikkelaar de *'enige serieuze gegadigde'* is, omdat hij eigenaar is van de omliggende grond. Door de overeenkomst te sluiten en pas later te publiceren, maakt de gemeente zich afhankelijk van het plan van de ontwikkelaar dat niet zonder de groenstrook kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de raad beperkt in de besluitvorming door alternatieve plannen, zoals van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, te onderzoeken en eventueel mogelijk te maken. Dit staat op gespannen voet met het gelijkheidsbeginsel en maakt de grondtransactie vernietigbaar.

Daar komt bij dat de exacte begrenzing van de te verkopen gemeentegrond 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.

➲ **Conclusie**:
Door de verkoop van de gemeentegrond 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.

1.7 PROCEDURELE UITHOLLING (INTEGRALE) ADVIEZEN EN PUBLIEKE TAKEN

Al eerder is aangehaald dat de gemeente op 3 december 2025 overleg heeft gehad met de Veiligheidsregio. Uit dezelfde stukken blijkt echter dat het college op 25 november 2025 heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp omgevingsvergunning. Ook is het een gegeven dat het wijzigingsplan op 4 december 2025 ter inzage is gelegd.

Het is procedureel onmogelijk dat het college in de besluitvorming vooruit heeft kunnen lopen op het overleg met de Veiligheidsregio. Het is tevens procedureel onmogelijk dat de uitkomst van het overleg binnen 24 uur is verwerkt in het ter inzage gelegde wijzigingsplan. Dit duidt op strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ook bij eigen adviesorganen is er een uitholling van de adviesfunctie. Uit de stukken blijkt dat de welstands-/monumentencommissie (hierna: welstandscommissie) pas op 28 augustus 2025 werd uitgenodigd voor een vergadering op 2 september 2025. Door deze ultrakorte voorbereidingstijd direct na het zomerreces, is een zorgvuldige bestudering van de stukken onmogelijk en wordt de adviesfunctie uitgehold.

Aan de degradatie van de welstandstoets kan worden toegevoegd dat de finale advisering niet heeft plaatsgevonden in een reguliere zitting. Op maandag 27 oktober 2025 is het aangepaste plan aan de 'kleine commissie' gepresenteerd. Hiermee is de kwaliteitsborging onttrokken aan de openbaarheid en gereduceerd tot een onderonsje zonder transparantie.

Nog bonter wordt het als wordt gekeken naar de in de geldende verordening op de Welstands/ Monumentencommissie Maastricht geformuleerde taak van de welstandscommissie. Die bestaat uit het '*de raad en burgemeester en wethouders te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan*'. Onder goede omgevingskwaliteit verstaat de verordening: '*hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1.3 van de wet (red. Omgevingswet)*'. De Omgevingswet bevat geen strikte, puntsgewijze definitie van 'omgevingskwaliteit', maar beschouwt het als een integrale, breed gedragen doelstelling. In artikel 1.3 van de Omgevingswet is dit als volgt verwoord:

> *'Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:*
> *a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en;*
> *b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.*

Geconstateerd moet worden dat het advies van de welstandscommissie beperkt is gebleven tot het traditionele welstandsadvies en dat de locatie en het plan volstrekt niet naast de maatlat van een '*goede omgevingskwaliteit'* is gelegd. Verder heeft de gemeente de welstandscommissie uitsluitend de documenten van de ontwikkelaar aangeboden en niet de documenten die wijkbewoners over de locatie hebben opgesteld, zoals het alternatief plan. Ook daardoor heeft de welstandscommissie commissie niet kunnen komen tot een adequate advisering over de '*goede omgevingskwaliteit'.*

Voorbeeld waarin snelheid belangrijk is dan kwaliteit blijkt op het gebied van archeologie. Uit de stukken blijkt dat de gemeentelijke archeoloog op 13 mei 2025 waarschuwde dat dat aanvullende essentiële informatie nodig is om een Programma van Eisen (hierna: PvE) op te stellen: '*Indien deze informatie nog niet beschikbaar is, kan het nodig zijn dat het PvE in een later stadium moet*

worden aangepast en/of aangevuld. Dat kan gevolgen hebben voor de projectplanning en kan leiden tot vertraging in de uitvoering van het archeologisch onderzoek of in een aanvulling op uitgevoerd archeologisch onderzoek (met bijkomende kosten in zowel geld als tijd)'. Dat PvE hebben is niet aangetroffen in de stukken.

Een ander voorbeeld is op het gebied van CFD-Simulaties Rijksweg waarin de ambtenaar in de email van 11 maart 2025 schrijft: '*Tijdens het overleg was afgesproken dat eerst de uitgangspunten nogmaals zouden worden gecontroleerd. Echter zie ik dat de berekening reeds is uitgevoerd'.* Wat blijft dan nog over van de ambtelijke adviesfunctie?

Het is niet alleen het uithollen van de adviesfunctie die zorgelijk is, maar ook het verleggen van de publieke taak en dus gemeentelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar de ontwikkelaar. Een voorbeeld is op het gebied van verkeer/ontsluiting. De ontsluiting van het wijzigingsplan is deels gekoppeld aan de Rijksweg en complex. De Rijksweg heeft een belangrijke functie en is cruciaal voor bestaande functies en toekomstige projecten zoals de Health Campus, uitbreiding winkelcentrum De Heeg en nieuwbouw Porta Mosana. Onderzoek naar verkeer/ontsluiting gaat niet via de gemeente als eigenaar van de weg, maar via de ontwikkelaar, die daarmee tevens sturing kan geven aan de opdrachtformulering. Het gevolg is dat geen alternatieven zijn onderzocht die zijn aangedragen door wijkbewoners en evenmin de genoemde toekomstige projecten zijn meegenomen. Vanuit dat beeld is de conclusie dat de ontsluiting '*verkeerskundig goed mogelijk*' is, geen verrassing. Het is echter wel een waarschuwing dat het plan niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Voor een ander voorbeeld wordt verwezen naar de e-mails tussen de gemeente en de adviseurs van de ontwikkelaar van o.a. 3 en 4 november 2025. Hieruit blijkt dat de gemeente de regie over de verkeersveiligheid en de inrichting van de openbare ruimte volledig heeft overgelaten aan private partijen (Ruijters Vastgoed en CB5). Het is verbijsterend te lezen dat de gemeente serieus overweegt om de handhaving van verkeersveiligheid (zoals parkeren) over te laten aan '*contractuele borging*' in koopovereenkomsten. Dit is een ontoelaatbare privatisering van een publieke taak.

Het is overigens de vraag wie daadwerkelijk besluit over het plan. In een email van een ambtenaar van 10 oktober 2024 is te lezen: '*Maar daar luisteren ze (red. (wethouders Bastiaens en Mackus)) niet naar, dus kun jij als deskundige daar enkele mooie zinnen voor formuleren?'.* En in een vervolg email op 17 oktober 2024 over hetzelfde onderwerp is te lezen: '*Lukt dit allemaal voor 28 oktober, want op 30/10 hebben we overleg met de ontwikkelaar en beide wethouders en dan hebben we tijd om hen te souffleren'.*

➲ **Conclusie**:
De geschetste procedurele uitholling van (integrale) adviezen en publieke taken is evident ontoelaatbaar en onrechtmatig.

2: Strijd met EFTAL

2.1 INLEIDING

Zoals u zelf aangeeft in de toelichting van het wijzigingsplan, moet het plan leiden tot een situatie waarbij op basis van de Omgevingswet sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kortweg ETFAL. Aan dit wettelijk vereiste dat breder is dan het voorheen geldende begrip 'goede ruimtelijke ordening', wordt niet voldaan. Uw conclusie in paragraaf 7.2 van de toelichting dat het plan in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar wordt geacht, is derhalve niet juist.

U baseert uw conclusie op de volgende onderdelen:

1. Het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader: Uw conclusie is **niet** correct.
2. Het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving: Uw conclusie is **niet** correct.
3. Er middels de vaststelling van onderhavig plan een milieubelastende bedrijfsfunctie wordt wegbestemd en de ontwikkeling van woningbouw mogelijk wordt gemaakt: Uw conclusie is correct.
4. Het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht en aan de regionale beleidskaders: Uw conclusie is **niet** correct.
5. Het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving: Uw conclusie is **niet** correct.
6. Het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden: Uw conclusie is correct.
7. De hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden: Uw conclusie is **niet** correct.
8. Er zijn geen overige milieubelemmeringen: Uw conclusie is **niet** correct.
9. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd: Uw conclusie is **niet** correct.

Ik zal hieronder toelichten dat het plan op meerdere onderdelen niet voldoet aan de verplichte ETFAL.

2.2 ONTBREKEN MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE, DEMOGRAFIE EN VOLKSHUISVESTING

Het wijzigingsplan bestaat uit drie plandelen:

- A: 43 koopappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw.
- B: 21 sociale huurappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening deels onder het gebouw.
- C: 2 grondgebonden woningen.

In de toelichting is geen enkele motivering opgenomen waarop deze aantallen zijn gebaseerd. U geeft ook niet aan waarop de differentiatie is gebaseerd. Het plan wordt puur beschreven vanuit een kwantitatieve realisatie van de woningen en niet vanuit een ruimtelijke ontwikkeling op basis van maatschappelijke behoefte, demografie en volkshuisvesting.

In de toelichting is in paragraaf 3.6.2 Woonvisie Maastricht 2018 en paragraaf 3.6.3 Woonprogrammering 2018-2030 het volgende bepaald: *'De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak en de afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen,*

in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg'.

Een dragende motivering dat het plan bijdraagt aan de realisering van dit woonbeleid, ontbreekt volledig. Dat is niet in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U laat de invulling van de locatie over aan de ontwikkelaar en dat knelt, omdat volgens de Woonvisie de gemeente de regisseur is van het woonbeleid.

Uit figuur 2 van de Woonvisie en de daarbij behorende toelichting kan worden afgeleid dat de ontwikkeling naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in Maastricht in 2026 in evenwicht is. Desondanks zet u voor dit plan in op een groot volume aan sociale huurwoningen.

Het tekort aan woningen voor de middeninkomens is volgens uw eigen Woonvisie klein. Wel constateert u een tekort aan woningen in het luxe woonmilieu. U geeft aan: *'Daarom wordt in de programmering een substantieel aandeel van de nieuwbouw gerealiseerd in het dure prijssegment. Naar de huidige inzichten zijn er daarom voor de korte en middellange termijn geen aanvullende acties vereist. Voor de lange termijn (na 2026) ligt dat mogelijk anders. Als de inkomensgroei en de daarbij behorende woningvraag doorzetten, schiet het aanbod aan duurdere woningen mogelijk te kort'.*

Gelet hierop is het onbegrijpelijk dat het plan overwegend kleine appartementen bevat. Deze kleine woningen zijn weliswaar relatief betaalbaar (huur en koop) op grond van de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021, maar dat is volgens het geldende woonbeleid geen verplichting om in te zetten op een groot volume. Het lijkt er eerder op dat de ontwikkelaar financieel nadeel heeft van de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw. Volgens deze Notitie geldt dat elk woningbouwplan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (d.w.z. sociale huur en betaalbare koop). Het is algemeen bekend dat de winstmarges op dergelijke woningen klein zijn en de ontwikkelaar dus volume moet creëren om het plan financieel te kunnen realiseren. De financiële afweging van de ontwikkelaar en de daaruit voortvloeiende motivering om veel woningen te bouwen, is echter geen criterium waar de gemeente rekening mee moet houden.

Het is belangrijk in het kader van de rechtszekerheid de zuiverheid in de toepassing van het woonbeleid vast te houden. De keuze van de ontwikkelaar om veel woningen te bouwen, heeft namelijk verstrekkende gevolgen. De voormalige autosloperij is een relatief kleine, maar vanwege de noodzakelijke grondsanering wel een dure locatie om te ontwikkelen. Dat betekent dat als gevolg van kleine winstmarges op kleine betaalbare woningen, de ontwikkelaar al snel moet inzetten op een groot volume. Een groot volume heeft echter ook nadelen, omdat voor voldoende parkeren een dure (ondergrondse) parkeergarage moet worden gerealiseerd. Het is aannemelijk en dat is ook uit gesprekken tussen de ontwikkelaar en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal gebleken, dat dan een vicieuze cirkel ontstaat waardoor de ontwikkelaar nog meer woningen moet creëren om het plan financieel te kunnen realiseren. Het feit dat de gemeente signalen daarover van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal niet serieus heeft genomen, heeft ertoe geleid dat in plaats van ruimtelijke afwegingen de businesscase van de ontwikkelaar bepalend is geweest voor het plan. Gezien de negatieve ruimtelijke impact daarvan is dat juridisch niet toelaatbaar.

Daar komt bij dat niet gemotiveerd is dat dit plan met overwegend veel kleine appartementen in overeenstemming is met de Woonprogrammering. In dit beleidsdocument geeft u aan: '*Het grootste deel van de woningvoorraad van Maastricht staat er al. En het grootste deel van onze*

inwoners, en hun woningbehoeftes, is er ook al. Dat betekent dat via woonruimteverdeling en woningaanpassing in een groot deel van de behoefte kan worden voorzien. Voorwaarde daarvoor is dat de doorstroming uit bestaande woningen op peil blijft. Strategische nieuwbouw, die alleen toevoegt dat wat in de bestaande voorraad niet of onvoldoende aanwezig is en die maximaal inspeelt op de verhuiswensen van doorstromers, speelt daarbij een cruciale rol. Deze woonprogrammering bevat een dergelijk programma. Een programma dat bovendien in alle onderzochte scenario's passend is'.

Gelet op het bovenstaande legt de Woonprogrammering de nadruk op doorstroming. U zegt hierover het volgende: *'Uit de doorstroomanalyse blijkt dat de behoefte van starters, koopstarters en recent afgestudeerden (vrijwel) geheel vervuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Op beperkte schaal is nieuwbouw wenselijk. Nieuwbouw is vooral gewenst om de doorstroom op gang te krijgen …'*. Ook gelet hierop is het onbegrijpelijk dat het plan overwegend kleine appartementen bevat.

Bouwen voor de doorstroming is volgens u onmiskenbaar een sleutelbegrip in het woningbeleid en er zijn veel rapporten over verschenen (o.a. Rabobank, 26 april 2024) die dat bevestigen. Het brengt een stoelendans op gang die een grote groep mensen de mogelijkheid geeft hun woonsituatie te verbeteren. Die winst kan in zijn algemeenheid het best behaald worden door specifiek te bouwen voor ouderen. Als deze groep in beweging wordt gebracht, kunnen ze verhuizen naar geschikte woningen die beter passen bij hun levensfase. Hun gemiddeld grote woning die ze achter laten, komt vervolgens vrij voor andere groepen en hun woning komt vervolgens weer vrij voor weer een andere groep. Het algemene verband is dat hoe meer verhuisbewegingen ontstaan, hoe meer winst ontstaat voor het welzijn van de bewoners. Word daarentegen amper voor ouderen gebouwd, dan is blijven wonen in een voor ouderen 'ongeschikte' woning veelal de beste optie en komt de doorstroming amper op gang.

Het bovenstaande is cruciaal bij de afweging of voldaan wordt aan ETFAL, vooral omdat het aantal 65+ inwoners zonder thuiswonende kinderen in Vroendaal fors hoger is dan gemiddeld in woonbuurten in Maastricht en deze groep bij voorkeur in de eigen wijk wil blijven wonen. Ik verwijs o.a. naar de factsheet demografische gegevens die de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij u heeft ingediend. Vroendaal heeft, zoals u zelf al aangeeft, overwegend ruime koopwoningen. Voor de doorstroming is derhalve noodzakelijk dat er in meerderheid ruime appartementen (> 90 m2) of levensloop bestendige patiowoningen worden gebouwd. Naast grondgebonden woningen blijkt uit de enquête van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal dat deze woningen het beste aansluiten bij de behoefte. Het plan van de ontwikkelaar met kleine tot zeer kleine appartementen is niet aantrekkelijk voor de oudere bewoner van Vroendaal en voorziet dus in het geheel niet in de behoefte. U kunt derhalve niet aannemelijk maken dat het plan voor doorstroming kan zorgen.

Het beleid van de Woonvisie is in Woonprogrammering kwantitatief vertaald. Volgens tabel 23 komt de totale opgave voor de periode tot en met 2030 uit op een woningbouwprogramma van 2.450 permanente woningen. U geeft aan: *'Met dit programma wordt gebouwd voor doorstroming, voor complementaire woonproducten en vernieuwende woonvormen'*. Het totale programma voor permanent en tijdelijke woningen komt volgens tabel 25 uit op 3.525. Uit figuur 7 blijkt vervolgens dat de totale beschikbare plancapaciteit (plannen die al grotendeels vastliggen) met 3.100 woningen kleiner is dan het benodigde programma van 3.525. Daarom heeft u in tabel 26 de plancapaciteit met 700 woningen vergroot (en 700 in reserve voor niches en vernieuwende, onderscheidende woonconcepten. Dat houdt concreet in dat er een programma kan worden gerealiseerd van 3.800 permanente en tijdelijke woningen en dat is dus hoger dan het benodigde programma van 3.525.

In het hoofdstuk Ontwikkeling woningvoorraad van de Woonvisie geeft u aan in te zetten op*:* *'Het monitoren van het aanbod/de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag'.*

Een snelle rekensom op basis van in de media gepubliceerde woningbouwplannen in de afgelopen jaren in Maastricht leert dat de extra vergunbare plancapaciteit voor 700 nieuwe (permanente en tijdelijke) woningen al gebruikt is. Bovendien is duidelijk dat voor het wijzigingsplan geen aanspraak kan worden gemaakt op de 700 reserve plancapaciteit, omdat het niet gerekend kan worden tot een niche en vernieuwd, onderscheidend woonconcept.

De Woonprogrammering wil kunnen inspelen op wijzigingen in de woningmarkt en u noemt dat flexibel programmeren: *'Flexibel programmeren is in de kern het zoeken naar de balans tussen zekerheid bieden en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit houden om in te kunnen spelen op de voor de stad waardevolle en/of onontkoombare ontwikkelingen'.* Dat betekent niet een overdracht van bevoegdheden van raad naar college om woonprogramma en aantallen aan te passen. Het is de raad die bevoegd is tot het vaststellen en dus ook het aanpassen van de Woonprogrammering. Omdat de raad het Woonprogramma niet heeft gewijzigd, is voor het wijzigingsplan geen plancapaciteit beschikbaar. Door het plan toch in procedure te brengen is de gemeente in gebreke.

➲ **Conclusie**:
U heeft 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. Toch is dat wat er nu gebeurt, omdat u de regie uit handen heeft gegeven en de businesscase van de ontwikkelaar doorslaggevend is. 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. Ook een andere deugdelijke motivering waarom deze woningen moeten worden gebouwd, ontbreekt. Dat knelt, omdat overtuigend is aangetoond dat het plan in strijd is met uw eigen woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie en Woonprogrammering en deze woningen een economische levensduur hebben van minstens 50 jaar.

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/afronding 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.

2.3 GEEN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN MISLEIDING GROENE INPASSING

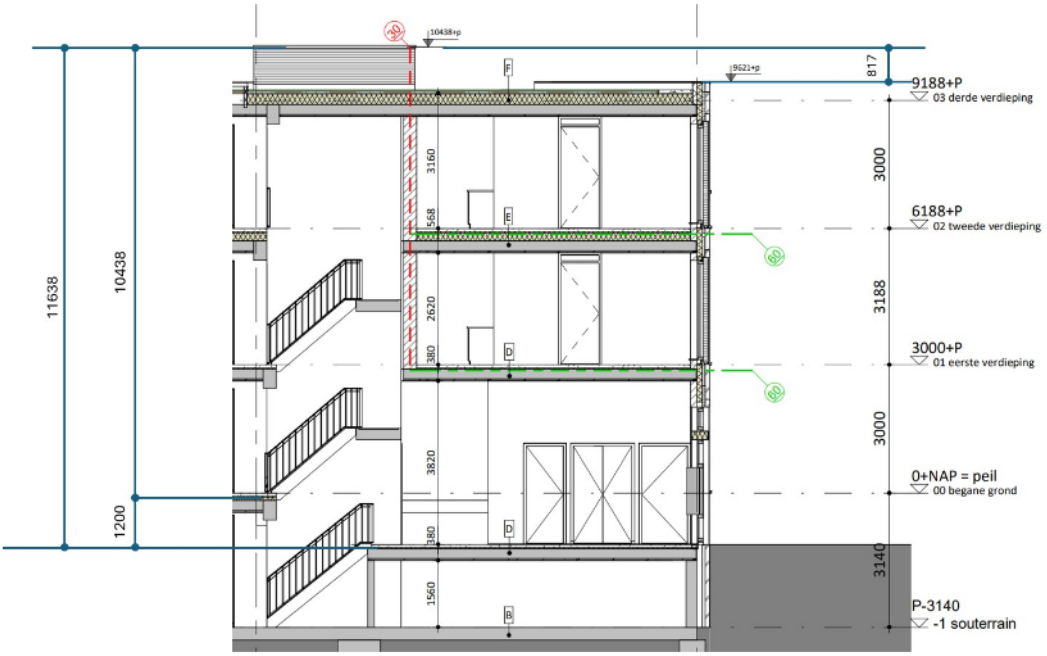
U stelt dat de planontwikkeling onder meer gericht is op een ruimtelijk-stedenbouwkundige afronding van de wijk Vroendaal. Verder geeft u aan dat daarvoor de bebouwingsstructuur en vormgeving van het stedenbouwkundig plan aansluiten bij de bestaande bebouwing met een geleding in de bouwblokken.

U suggereert verder een 'groen' plan waarbij de bestaande groenstrook die tussen de locatie van het plan en de Bunderbosch is gesitueerd, in de toekomstige situatie wordt opgewaardeerd tot een hoogwaardige en parkachtige groenzone. Door dit groen tussen de nieuwe plandelen A, B en

C door te trekken worden volgens u de zichtlijnen vanaf de Rijksweg richting het landelijk gebied benadrukt. Tevens krijgen de plandelen een groen ingericht binnenplein en groene daken. De entrees van de woongebouwen worden in deze groene corridors gelegd.

U suggereert hiermee een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en groene inpassing, maar feitelijk is sprake van:

- Een initiatief met 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.
- 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.



- Een onjuiste veronderstelling van bebouwd/onbebouwd gebied, omdat de footprint van de half verdiepte parkeergarage van plandeel A ten onrechte niet wordt meegenomen in de berekening, zodat de footprint geen 1.475 m2, maar circa 2.230 m2 bedraagt.
- Een eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter breedte en in een dergelijke smalle strook is het onmogelijk om door middel van bomen en andere beplanting de gesuggereerde parkachtige inrichting te realiseren.
- Misbruik van de groene kwaliteiten van de aangrenzende gemeentelijke groenstrook in de woonwijk om toch de suggestie van een goed groen ingepast plan te geven.
- Afname van de groene kwaliteiten van de aangrenzende woonwijk, omdat de gemeente een deel van de bestaande groenstrook heeft verkocht om bebouwing en verhardingen te laten realiseren door de ontwikkelaar.

Het is opvallend dat u desondanks de groene en parkachtige inpassing van de plandelen met de omringende groenstrook in de toelichting blijft benadrukken, terwijl u tegelijkertijd aangeeft: *'In de toekomstige situatie wordt deze groenstrook kwalitatief opgewaardeerd. Dit valt echter buiten*

de reikwijdte van voorliggend plan'. Dat betekent dat de eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter onvoldoende is en u tevens de omringende groenstrook niet mag gebruiken ter motivering van een zorgvuldige en groene inpassing van het plan.

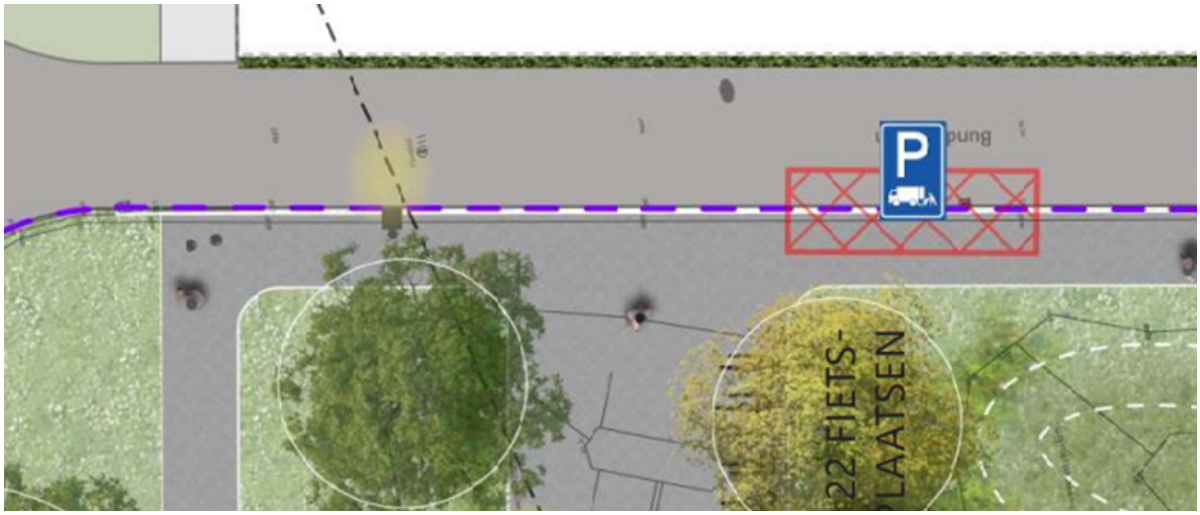
➲ **Conclusie**:
De suggestie in uw motivatie dat plandelen A en B aansluiten bij de bestaande bebouwing en sprake is van een hoogwaardige en parkachtige groenzone, is gelet op het bovenstaande feitelijk niet juist. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving is derhalve niet correct.

2.4 NEGEREN IMPACT VAN VERKEER, ONTSLUITING EN MILIEUPERRON

In de huidige situatie vindt de verkeersafwikkeling van de voormalige autosloperij plaats via 2 bestaande uitritten op de Rijksweg. In het wijzigingsplan wordt de verkeersafwikkeling voor plandeel A met 43 woningen zonder enige motivering verplaats naar de bestaande woonwijk ter hoogte van (de kruising) Bunderbosch en Bruysterbosch. Plandeel B en C blijven wel ontsloten via de Rijksweg.

Er wordt op geen enkele wijze onderbouwd waarom een bestaande en volledige verkeersafwikkeling via de Rijksweg niet mogelijk is. Ook alternatieven zijn niet onderzocht. De ontsluiting van plandeel A via de woonwijk lijkt een gevolg van de gekozen stedenbouwkundige opzet, waarvan bij de toetsing is geconcludeerd dat het plan tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving leidt. Het vervolgens volstrekt onduidelijk hoe de ontsluiting verloopt en welke bebording en aanpassing aan de infrastructuur daarvoor nodig is om te zorgen dat het bestemmingsverkeer de juiste route neemt waardoor overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen en tegelijkertijd de verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.

Bij die toetsing is bovendien het advies van de Veiligheidsregio van 3 december 2025 niet betrokken. In dat advies eist de Veiligheidsregio een vrije doorrijbreedte van ten minste 4,5 meter ter hoogte van de Ravensbosch en de Bunderbosch om de opstelplaatsen voor hulpdiensten veilig te kunnen bereiken. Ik stel vast dat deze eis niet is meegenomen in het plan en volstrekt onverenigbaar is met de huidige en beoogde situatie. De feitelijke breedte van de rijbaan van de Bunderbosch bedraagt slechts 3,6 meter. Het is onmogelijk om in een profiel van 3,6 meter een vrije doorrijruimte van 4,5 meter te garanderen. Aanpassing van het profiel zal ten koste gaan van de groenstrook en de groene inpassing onder druk zetten. Gezien de ervaringen in de woonwijk is het daarnaast aannemelijk dat bezorg- en pakketdiensten deels op de rijbaan van de Bunderbosch parkeren. Ook de gemeente gaat daarvan uit, zoals blijkt uit onderstaande tekening. Door dit alles niet mee te nemen in het plan creëert de gemeente een situatie waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten zoals de brandweer niet is gegarandeerd en de veiligheid van wijkbewoners in het gedrang komt.



Daar kan aan worden toegevoegd 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 ten onrechte in de afweging is weggelaten.

➲ **Conclusie:**
De gekozen ontsluiting van plandeel A via de woonwijk met meer verkeer- en parkeeroverlast, waarbij de bereikbaarheid van hulpdiensten niet is gegarandeerd, niet duidelijk is welke bebording en aanpassing aan de infrastructuur nodig is en de impact van extra bezoekers voor het milieuperron in de afweging is weggelaten, kan ten opzichte van de huidige situatie nooit leiden tot uw conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving.

2.5 STRIJDIGHEID MET OMGEVINGSVISIE MAASTRICHT 2040

In paragraaf 3.6.1 haalt u de Omgevingsvisie Maastricht 2040 aan die deels is verwerkt in andere afwegingskaders. Op basis van uw toelichting is de locatie van het wijzigingsplan gelegen in het gebiedsprofiel 'standsrand met dorpskern'. U geeft aan dat hiervoor de volgende specifieke principes gelden:

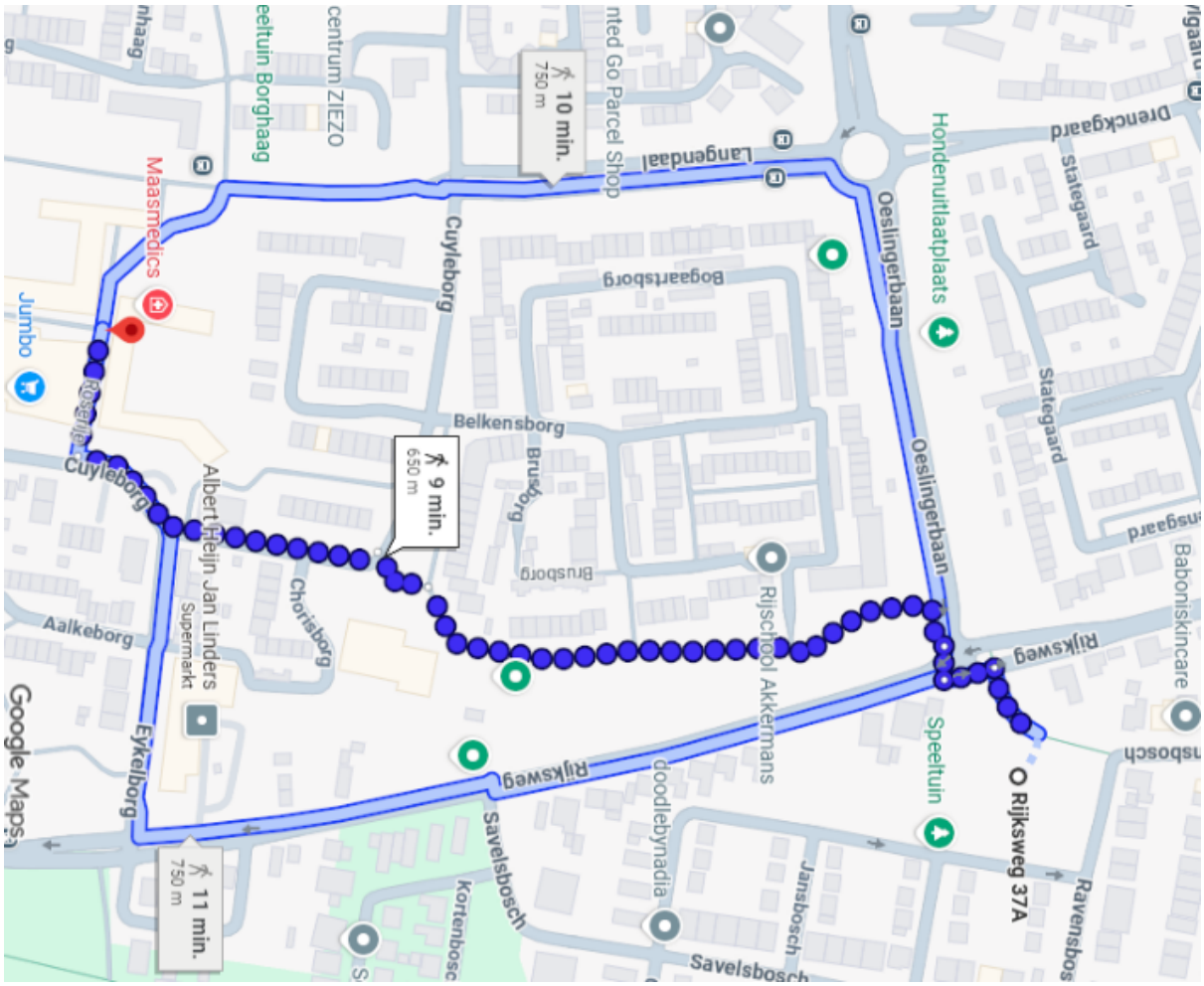
- **Handhaving bestaand woonmilieu**. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd.
- **Verdunnen waar nodig**, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop en huur, prijsklassen).
- **Kansen van verdunning** benutten om ruimte te creëren voor vergroening en wateropvang.
- **Bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken** als 'kloppende harten' van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt.
- **Parkeerplekken altijd op loopafstand**, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes of 'parkeerkoffers'.
- **Verbindingen naar groene buitengebieden** in stand houden en waar mogelijk versterken;
- Voor een plek voor de bouw van een bepaald type woningen moet zoveel mogelijk worden **aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu**.

Al deze principes zijn uiterst helder en concreet en u benadrukt: '*In 2040 onderscheiden de*

gebieden met het profiel 'stadsrand' zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter'. Op basis van de genoemde principes kan niet anders worden geconcludeerd dat het plan volledig in strijd is met de Omgevingsvisie. Dat betekent dat er geen sprake kan zijn van ETFAL.

Er is geen reden om die conclusie te wijzigen na het lezen van uw toelichting: *'In de Woonprogrammering, die is vastgesteld na de Omgevingsvisie, wordt ook voor het stadsrand woonmilieu een uitbreidingsbehoefte voorzien. Deze heeft met name (maar niet uitsluitend) betrekking op zorgwoningen en grondgebonden koopwoningen. Met name in de centra van de stadsrandwijken en nabij voorzieningen is ook ruimte voor andere woonvormen. Het (red.) uitgangspunt van verdunning uit de Omgevingsvisie is dus niet absoluut en op grond van de Woonprogrammering wordt ook selectieve verdichting toegestaan in het kader van differentiatie'.*

U vertaalt *'rondom centra met voorzieningen'* in *'gelegen op circa 500 meter afstand van bijvoorbeeld een winkelcentrum'*. U stelt dat de locatie van het wijzigingsplan is gelegen op circa 500 meter afstand van Winkelcentrum Roserije, zodat het beschouwd kan worden als *'gerichte nieuwbouw gerichte aanvulling op de woningvoorraad'*. Dat is dan ook uw enige argument. Ik wil u er echter op wijzen dat de kortste af te leggen afstand te voet via de bestaande en nieuwe aan te ontsluitingsroutes van het plan circa 650 meter bedraagt. Daarmee is de door u gestelde afstand van 500 meter een geforceerd en niet overtuigend argument.



Het valt op dat u wel de principes voor het gebiedsprofiel 'standsrand met dorpskern' aanhaalt, maar niet de algemene principes die gelden voor elk gebiedsprofiel. Van belang zijn o.a.:

- In samenwerking met en met voldoende plaatselijk draagvlak van bewoners werken aan oplossingen (…).
- Bij herinrichting van de openbare ruimte: meer ruimte voor groen (ten behoeve van verkoeling en wateropvang), stimuleren van meer lopen, fietsen en sport en spel, optimaliseren van de toegankelijkheid voor mensen met een beperking en verbeteren van de veiligheidsbeleving.
- Bomen in straten in principe zoveel mogelijk handhaven, waar nodig en mogelijk nieuwe bomen toevoegen.
- Stimuleren van schone en duurzame mobiliteit, met aandacht voor meer gebruik van fiets en openbaar vervoer, parkeerregulering, elektrische autogebruik, autodelen en mogelijk inzetten van een milieuzone.

Aangezien u deze algemene principes niet noemt in uw toelichting, moet ik ervan uit gaan dat u deze principes ten onrechte niet als richtinggevende principes hebt meegenomen in het wijzigingsplan.

➲ **Conclusie**:
De conclusie van de gemeente dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente, kan niet worden gedeeld. Het plan is juist strijdig met alle specifieke (en algemene) principes van het gebiedsprofiel 'stadsrand met dorpskern' in de Omgevingsvisie.

2.6 TEKORT AAN PARKEREN

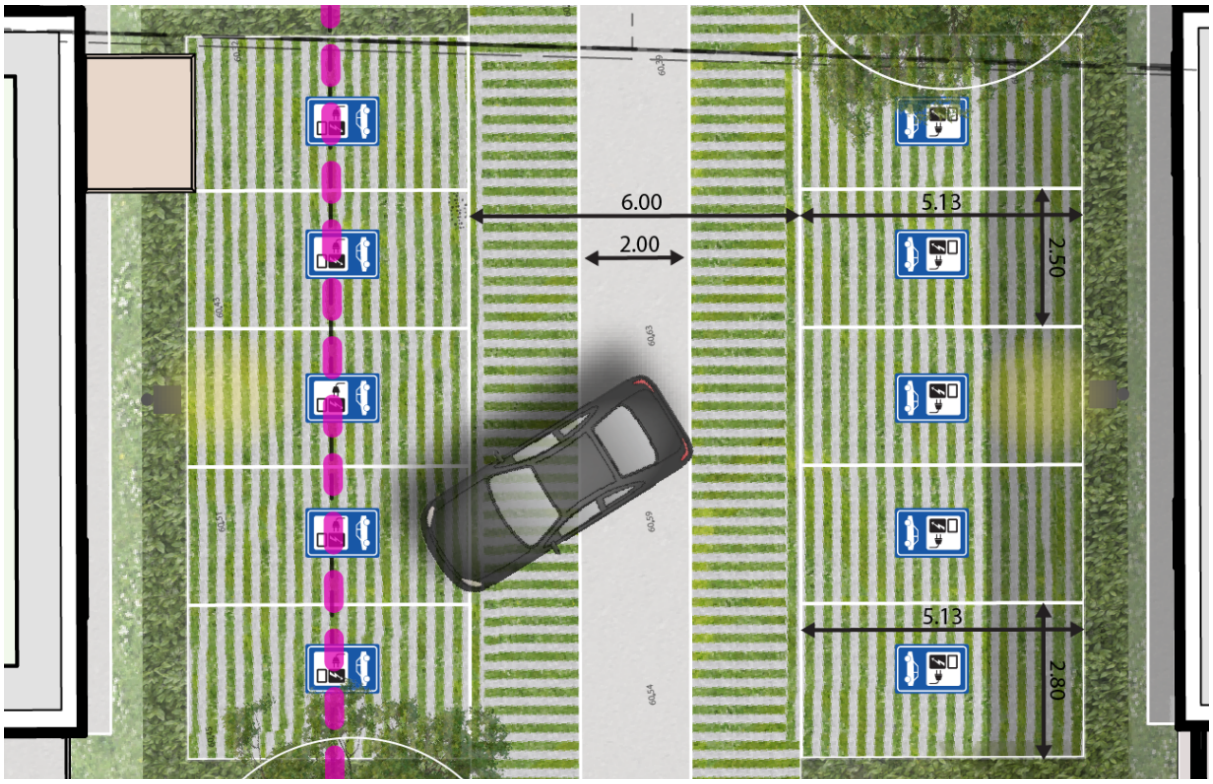
Voor parkeren moet worden voldaan aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de nota 'Parkeernormen Maastricht 2021'. Voor de borging geldt het facetbestemmingsplan 'Parkeren'. Voor de locatie van het wijzigingsgebied gelden de parkeernormen van gebiedszone 4: overig grondgebied. Afhankelijk van de bruto grootte en het type woning zijn de parkeernormen (inclusief bezoekers) als volgt:

Plandeel A	**Norm**
woning, groter dan 110 m²	2 x 1,6 = 3,2
Woning, tussen 60 en 110 m²	29 x 1,4 = 40,6
Woning, tussen 30 en 60 m²	12 x 1,1 = 13,2
	Totaal: 57 (waarvan 12,9 bezoekers)
Plandeel B	**Norm**
21 x woning, sociale huur, gestapeld	21 x 0,9 = 18,9
	Totaal: 18,9 (waarvan 6,3 bezoekers)
Plandeel C	**Norm**
2 x woning, groter dan 110 m²	2 x 1,6 = 3,2
	Totaal: 3,2 (waarvan 0,6 bezoekers)

Het totaal aantal parkeerplaatsen van 79,1 (waarvan 19,8 bezoekers) wordt niet betwist. Wel betwist ik de feitelijke uitvoering.

In de nota 'Parkeernormen Maastricht 2021' wordt expliciet verwezen naar landelijke richtlijnen van het CROW publicatie 381: 'Toekomstbestendig parkeren' als kader voor parkeren. Volgens deze publicatie geldt voor de breedte van parkeervakken voor vaste gebruikers (bewoners) een ondergrens van 2,50 meter. Voor bezoekersparkeerplaatsen (openbaar toegankelijk met

wisselende gebruikers) schrijft de CROW publicatie een breedte voor van minimaal 2,65 tot 2,70 meter. Uit het plan blijkt echter dat 6 parkeerplaatsen op het maaiveld tussen plandeel A en B zijn ingetekend met een breedte van slechts 2,50 meter. Omdat deze plaatsen niet voldoen aan de inrichtingseisen voor bezoekersparkeren, mogen deze 6 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.



Voor plandeel A zijn 48 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarvan zijn 44,1 nodig voor de bewoners. Dat betekent dat nog 3,9 parkeerplaatsen resteren voor bezoekers. Omdat de eventuele parkeerplaatsen met een breedte van minimaal 2,65 tot 2,70 meter niet expliciet zijn gereserveerd voor bezoekers en deze bovendien niet openbaar toegankelijk zijn, mogen deze 3,9 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.

Voor plandeel B zijn 21 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarvan zijn er 12,6 nodig voor de bewoners. Dat betekent dat er nog 8,4 parkeerplaatsen resteren voor bezoekers. Omdat de eventuele parkeerplaatsen met een breedte van minimaal 2,65 tot 2,70 meter niet expliciet zijn gereserveerd voor bezoekers en deze bovendien niet openbaar toegankelijk zijn, mogen deze 8,4 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.

Voor plandeel A en B is er daarmee 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.

➲ **Conclusie:**
De uitvoering van het parkeren vertoont gebreken en derhalve is de parkeerbalans onvolledig. Dat geldt voor de afmetingen van parkeerplaatsen en voor de fictieve toegankelijkheid van parkeerplaatsen in de parkeergarage voor bezoekers. Daar komt bij dat de gerekende 2,50 meter

voor vaste gebruikers (bewoners) naar huidige inzichten met steeds groter worden auto's onvoldoende is. Door dit alles ontstaat er uitwijkgedrag waar de parkeerbalans van heel Vroendaal last van heeft. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding 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.

2.7 FIETSENSTALLING NIET OP EIGEN TERREIN

Ook voor het stallen van fietsen bevat de nota 'Parkeernormen Maastricht 2021' normen. Het gaat dan bij appartementen om 2 stallingsplekken (inclusief bezoekers) per woning.

Ik constateer dat de parkeernorm voor fietsen niet gehaald wordt. Voor plandeel A zijn er 107,5 plekken vereist en zijn er slechts 92 gepland. Dit zorgt dat 15,5 fietsparkeerplaatsen geen plaats hebben op eigen terrein. Voor plandeel B zijn er 0,5 fietsparkeerplaatsen te weinig. Het tekort wordt mede getracht op te lossen door 'nietjes' te plaatsen op grond die eigendom blijft van de gemeente. Hierdoor wordt het stallen van fietsen ten onrechte niet opgelost op het eigen terrein van de ontwikkelaar wat volgens uw beleid wel een vereiste is.

Plandeel	Eis Bewoners	Eis Bezoekers	Gepland Bewoners (claim)	Gepland Bezoekers (claim)
Blok A	86	21,5	**92** (19 stalling + 62 berging + 11 bakfiets)	**22** (buiten)
Blok B	42	10,5	**52** (18 stalling + 23 berging + 11 bakfiets)	**14** (buiten)
Blok C	10	1	**10** (in garage)	**P.M.** (op oprit)
Totaal	**138**	**33**	**154**	**36**

➲ **Conclusie**:
De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding 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.

2.8 INCOMPLETE EN VEROUDERDE ONDERZOEKEN NATUUR EN STIKSTOFDEPOSITIE

Volgens uw toelichting veroorzaken 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. In het rapport van Geonius wordt daarentegen een stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van 0,01 mol N/ha/jaargenoemd. Dat is uitermate verwarrend, maar heeft geen invloed op de feitelijke vaststelling dat sprake is van een toename van stikstofdepositie in een gebied dat volgens u al kampt met *'lichte tot matige overbelasting'*. Daarom kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten.

De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie va het AERIUS model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. 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.

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.

➲ **Conclusie**:
De conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader is niet correct. Uw conclusie dat het plan niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving is eveneens niet correct

2.9 STUREN OP MINDER OPPERVLAKTE EN MINDER KWALITEIT GROEN

Wat betreft natuur en specifiek het groen op en in de nabijheid van het wijzigingsplan wijst u op de groene en parkachtige invulling. U wekt hiermee de suggestie van een 'groene' inpassing. Uit interne correspondentie tussen de ontwikkelaar en de gemeente van 2 mei 2025 blijkt dat het lot van de groenstrook al bezegeld is door de logistiek van de aannemer. De ontwikkelaar bevestigt: '*Zoals zojuist telefonisch besproken hierbij de bevestiging dat, na overleg met aannemer Smeets Bouw BV, vanwege de bouwplaatsinrichting en de bouwkraanbewegingen ter plaatse van de groenstrook, het niet mogelijk is het bestaande groen te handhaven'.*

De raad en omwonenden wordt een beeld voorgespiegeld dat u zorgvuldig wil omgaan met het groen, terwijl de aannemer achter de schermen al heeft bepaald dat alle groen moet worden verwijderd door de bouwkraan. Dat kan voorkomen worden door de plandelen A, B en C niet gelijktijdig, maar achter elkaar te realiseren. Tijdens de informatiebijeenkomst op 16 december 2025 is aangegeven dat dat te veel geld kost. En hoewel tijdens die bijeenkomst door de projectambtenaar de toezegging werd bevestigd dat een en ander eerst zou worden besproken met omwonenden, blijkt dat het uitstel hiervan dus een bewuste strategie was. Immers de betreffende informatie over het groen was al op 2 mei 2025 bij de gemeente beschikbaar. Kortom het belang van natuur en behoud van een mooie groene omgeving voor omwonenden zijn hiermee ondergeschikt gemaakt aan de financiële en procedurele belangen.

Het bovenstaande is onbegrijpelijk en de besluitvorming binnen de gemeente onnavolgbaar, omdat een ambtenaar van de gemeente op 15 mei 2023 nog oordeelde*: 'Bebouwen van de waardevolle groenstructuur aan de oostzijde (Bunderbosch) lijkt me niet gewenst. De groenstrook heeft zich voorbeeldig ontwikkeld met fraaie vrijstaande elzen'*. De ambtenaar voegde onderstaande foto als bijlage toe.



Conform de Bomenverordening Maastricht dienen deze 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.

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.

➲ **Conclusie**:
De conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader is niet correct. Uw conclusie dat het plan niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving is eveneens niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.10 ONVOLLEDIG BODEMONDERZOEK EN ONBREKENDE SANERINGSBORGING

Op basis van een bestudering van de stukken constateer ik dat er twee ernstige gebreken zijn wat betreft bodem.

In de eerste plaats heeft de gemeente 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. Dat is niet correct. In artikel 5.4 van de anterieure overeenkomst staat expliciet: '*Ten aanzien van de kadastrale percelen (…) 10777 en 10779 zal de bedrijfsbestemming met woonfunctie gewijzigd worden in woonfunctie*'. Gezien de extreem hoge loodconcentraties op het direct aangrenzende perceel, is de aanname dat dit 'tussenliggende' perceel schoon is, juridisch onverantwoord en wat betreft woon- en leefklimaat onaanvaardbaar. Het verzuim van de

gemeente wordt vergroot, doordat in artikel 22 van de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar ''Bijlage 8: Bodemrapport'. Deze bijlage ontbreekt

In de tweede plaats blijkt uit paragraaf 6.2 van het Verkennend, aanvullend bodem- en nader asbestonderzoek Vroendaal (23 april 2025 Geonius) dat er onomstotelijk sprake is van '*sterke verontreinigingen*'. In lijn hiermee is op bladzijde 36 van het onderzoek aangegeven dat het volgen van een Wet Bodembeschermingsprocedure (sanering) verplicht is.

Door in te stemmen met het onderzoek, wordt erkend dat sanering noodzakelijk is, maar een goedgekeurd saneringsplan ontbreekt. Sterker, in de Plankostenscan (17 juni 2025) ontbreekt iedere post voor deze omvangrijke sanering of risicoafdekking voor de gemeente Maastricht. Via het wijzigingsplan wordt gevraagd om in te stemmen met woningbouw op een ernstig vervuilde locatie (waaronder asbest) zonder dat de financiële dekking voor de sanering is geborgd. Het ontbreken van een goedgekeurd saneringsplan op een ernstig vervuilde locatie in een bestaande woonwijk en het niet betrekken van de Omgevingsdienst Zuid-Limburg hierbij, tast de financiële en ruimtelijke uitvoerbaarheid aan en dat is op grond van vaste rechtspraak juridisch ontoelaatbaar. In combinatie met een twijfelachtige uitkomst van het onderzoek naar eventuele explosieven, benadruk ik nogmaals die ontoelaatbaarheid.

Het bovenstaande is ook een risico voor de gezondheid van omwonenden waarmee u ten onrechte geen rekening houdt. Het verzaken van die zorgplicht is niet de eerste keer. Op 10 januari 2025 meldde een bewoner verdachte sloopactiviteiten. De gemeente ging echter niet zelf kijken naar deze historisch ernstig vervuilde locatie, maar stuurde per email 13 januari 2025 een verzoek om informatie naar de ontwikkelaar. Toen de ontwikkelaar per email ontkende dat er verdachte sloopactiviteiten waren uitgevoerd, werd dit door de gemeente zonder fysieke controle aangenomen.

➲ **Conclusie**:
De conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct. De conclusie dat de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, is niet correct.

2.11 RISICO O.G.V. WATERTOETS GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED PROVINCIE LIMBURG

De locatie van het wijzigingsplan ligt in een provinciaal grondwaterbeschermingsgebied. U verwijst hiervoor naar de regels in het geldende omgevingsplan, maar noemt tegelijkertijd in paragraaf 3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 ten onrechte dat er geen specifieke uitgangspunten gelden.

Voor locaties in het grondwaterbeschermingsgebied zijn tal van activiteiten verboden. De bodem vervult hier een cruciale filterfunctie voor de drinkwatervoorziening, mede dankzij een aanwezige, beschermende kleilaag, zodat het o.a. verboden is:

- De grond te roeren dieper dan 3 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.
- Wegen, parkeerplaatsen, terreinen die open staan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, te veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

Door de beoogde uitvoering van het wijzigingsplan wordt een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd, is sprake van een fundering op boorpalen en een riolering dieper dan 3 meter. Gelet op de functie van het grondwaterbeschermingsgebied, maak ik hiertegen bezwaar.

- Het doorbreken van de beschermende kleilaag creëert verticale transportwegen (hydrologisch lek), waardoor de op het terrein aanwezige ernstige bodemverontreiniging en waarvoor nog geen goedgekeurd saneringsplan bestaat, naar beneden kan zakken. Dit veroorzaakt een onomkeerbaar risico op verontreiniging van het diepere grondwaterreservoir.
- De vaak gehoorde bewering van gemeente en ontwikkelaar dat de hele wijk op boorpalen staat en dit dus een standaardoperatie is, weerspreek ik op basis van bouwtekeningen van omliggende woningen.

De beschermende kleilaag heeft als gevolg een slechte doorlatendheid. Dat is goed voor de bescherming van het grondwaterreservoir, maar minder goed voor infiltratiemogelijkheden. Die zijn door de provincie verboden. Het gevolg is een 'badkuip-effect' op de locatie door veel bebouwing en verharding en weinig eigen groen met een omzoming van een door het Waterschap Limburg verlangde dijk (zie paragraaf 2.12).

Om te voorkomen dat te veel water in de 'badkuip' blijft staan, moet het water via een ondergronds krattensysteem worden geloosd op het riool. Ook regenwater van wegen en parkeerplaatsen moet via dit systeem worden afgevoerd op de riolering of gezuiverd. Dit vergroot de druk op de waterberging en het watersysteem in de wijk enorm.

Dit is een behoorlijk complex probleem, dat de ontwikkelaar door telkens meer woningen toe te voegen, zelf heeft veroorzaakt. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de duidelijke grenzen te stellen over de ruimtelijke haalbaarheid en de ontwikkelaar hieraan te houden. Een ambtenaar schrijft in een email van 30 september 2025 het volgende: *'Had via de omgevingsvergunning al een beoordeling gedaan op de watertoets. Daar een opmerking geplaats dat de 185m3 (tekort volgens berekening Smeets Bouw) te bergen hemelwater nog verder uitgewerkt moet worden. Het stuk wat je stuurt leest zich in de volgorde een beetje vreemd. Het meest recente (aug-25) spreekt men nog overal over infiltreren etc. En achterin zit de memo van Geonius (apr-2025) dat het hier een grondwaterbeschermgebied betreft en infiltreren niet mogelijk is. Enfin, die 185m3 berging is dus huiswerk voor ontwikkelaar en zoals we al zeiden hier geen concessies worden gedaan'.*

➲ **Conclusie**:
Vanwege de bescherming van het grondwatergebied is een ontheffing vereist voor het uitvoeren van activiteiten. In de bijlagen van het wijzigingsplan ontbreekt deze ontheffing. Zonder dit besluit, een deskundigenrapport over de wijze van afdichting van de kleilaag en een goedgekeurd saneringsplan is het in deze situatie onverantwoord 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. Het is onverantwoord om een wijzigingsplan vast te stellen terwijl er een 'huiswerkopdracht' openstaat en hierover nog veel onduidelijkheden zijn voor de locatie en de wijk. Feitelijk houden de gemeente en de ontwikkelaar in alle opzichten onvoldoende rekening met de ruimtelijke kenmerken van de locatie, terwijl dat wel wordt verlangd in (klimaat) beleid. Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.12 RISICO O.G.V. WATERTOETS WATERSCHAP LIMBURG

In paragraaf 3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft u aan dat dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten bevat voor het wijzigingsplan.

Uit opgevraagde documenten blijkt echter dat de locatie van het Waterschap een hydrologisch gevaar is. In de email van 13 oktober 2025 stelt het Waterschap: *'Het is duidelijk dat het gebied in een laagte ligt en dat er tussen de 50 en 100 cm water kan komen te staan'.*

Het dwingende advies van het Waterschap om geen wooneenheden op maaiveldhoogte te realiseren, wordt in het wijzigingsplan genegeerd. De raad wordt gevraagd in te stemmen met een plan dat door de waterautoriteit als onveilig is bestempeld.

Vervolgens erkent de ontwikkelaar deels het veiligheidsrisico door de woningen op de half verdiepte parkeergarage en dus circa 120 cm boven peil/maaiveld te bouwen. Daarnaast wordt beoogd een dijkje of drempel aan te leggen bij inritten en openingen dicht te maken.

Ik constateer dat dit een onrechtmatige afwenteling is en 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 buren**: 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 lagergelegen woningen aan de Ravensbosch en Bunderbosch stromen.

➲ **Conclusie**:
In plaats van het gemeentelijk uitgangspunt om voldoende rekening te houden met de klimatologische omstandigheden en het plan daarop aan te passen, is sprake van een plan waardoor de veiligheidsrisico's zullen toenemen. Dit is onaanvaardbaar. De conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.13 BELEIDSMATIGE PARADOX RIOOL

De fysieke omvang van het plan en complexe situatie rondom (afwatering van) water dwingt tot risicovolle aanpassingen een het rioolstelsel. Uit de WOO stukken blijkt dat de vakafdeling dit als ongewenst beschouwd.

Uiteindelijk blijkt dat het riool vanwege de ligging van het terrein en de bouwmassa extreem diep en op circa 4 meter moet liggen. Hierboven is al aangegeven dat elke grondroering dieper dan 3 meter in het provinciale grondwaterbeschermingsgebied is verboden. Zonder provinciale ontheffing is het niet mogelijk te voldoen aan de riool technische noodzaak. Omdat hierover geen inzicht wordt verschaft is het plan niet uitvoerbaar.

Nog los van de provinciale ontheffing is onvoldoende duidelijk wat de gevolgen zijn voor de bestaande woonomgeving van een dergelijke ingrijpende aanpassing aan het rioolstelsel.

➲ **Conclusie**:
Ook hier geldt dat de gemeente en de ontwikkelaar in alle opzichten onvoldoende rekening houden met de ruimtelijke kenmerken van de locatie, terwijl dat wel wordt verlangd in (klimaat)

beleid. Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.14 STRIJD MET KLIMAATADAPTATIE, HITTESTRESS EN CIRCULARITEIT

Het plan staat haaks op gemeentelijke, provinciale, nationale en internationale wet- en regelgeving om een gezonde fysieke leefomgeving te waarborgen. De maatregelen tegen hittestress zijn aantoonbaar ontoereikend en de circulariteitsambities zijn niet geborgd.

- **Hittestress:** De gemeente en ontwikkelaar erkennen in de stukken dat de gevoelstemperatuur van het plan als gevolg van ongunstige ruimtelijke keuzes door klimaatverandering kan oplopen tot maar liefst 47°C in 2050. Dat heeft ook effect heeft op de bestaande woonwijk . Ondanks deze alarmerende prognose, voorziet het plan in een maximale verstening en onvoldoende (nieuw) groen. Het goedkeuren van een plan dat een erkend gezondheidsrisico verergert, is
  o.a. in strijd met de zorgplicht van de Omgevingswet.
- **Circulair bouwen en CO2:** Het plan faalt in de cruciale CO2-afweging. De bouw vereist een disproportioneel gebruik van beton en staal (fundering/kelderbak). Dit leidt tot een extreem hoge ingesloten CO2-uitstoot tijdens de bouw. Hoewel de Nationale Omgevingsvisie inzet op circulariteit, ontbreekt van het plan elke vorm van kwantificeerbare garantie. Er is geen Materialenpaspoort en geen percentage herbruikbare materialen vastgelegd. De duurzaamheidsclaim die de ontwikkelaar doet, is hiermee een lege huls.

➲ **Conclusie**:
De maatschappelijke lasten (klimaatschade, milieuschade, emissies en toekomstige ontmantelkosten) van deze conventionele bouw worden niet meegenomen in de businesscase van de ontwikkelaar, maar afgewenteld op de maatschappij. De gemeente heeft ambities op dit onderdeel geformuleerd, maar laat zijn sturende rol liggen. In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving is dat ontoelaatbaar. Uw conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct.

2.15 STRIJD MET REGELS HANDBOEK OPENBARE RUIMTE 2021

Het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte 2021 bevat kwaliteitsnormen en inrichtingseisen voor de openbare ruimte voor de gemeente Maastricht.

Het Handboek stelt expliciet in hoofdstuk 1.3 dat alle plannen getoetst moeten worden door het 'Integraal Overleg Openbare Ruimte' (hierna: IOOR) en dat plannen die nog niet voldoen *'niet in behandeling worden genomen'.*

De toelichting bij het wijzigingsplan bevat geen verslag van dit IOOR-overleg en geen positief advies. Gezien het ontbreken van essentiële civieltechnische tekeningen (Bijlage 3 bij de anterieure overeenkomst), moet worden aangenomen dat deze verplichte toetsing niet of onvolledig is. Een besluit nemen in strijd met de eigen beleidsregels is onrechtmatig.

Het Handboek schrijft verder 'ontstening' en 'vergroening' voor ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. De ruimtelijke keuzes in het wijzigingsplan hebben juist een verslechtering als gevolg voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

➲ **Conclusie**:
De gemeente handelt in strijd met zijn eigen beleidsregels. De conclusie dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht is derhalve niet correct.

2.16 JURIDISCHE EN FEITELIJKE ONHOUDBAARHEID MER

Het doel van de vormvrije milieueffectrapportage (hierna: MER) is dat bij de besluitvorming over plannen het milieu een volwaardige plaats krijgt met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Hierdoor kan verontreiniging en aantasting van het milieu voorkomen worden door aanpassing van het plan of het treffen van maatregelen.

Uit de Woo-stukken blijkt 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.

➲ **Conclusie**:
De MER is niet gebruikt voor maatregelen om het milieu te beschermen, maar om een administratief vinkje te zetten. Deze handelswijze is volstrekt onzorgvuldig en maakt het plan vernietigbaar.

2.17 ONCONTROLEERBARE GELUIDSBELASTING

Reeds op 26 februari 2025 concludeerde de gemeentelijk adviseur geluid dat hij het akoestisch rapport niet kon toetsen omdat de essentiële invoergegevens ontbraken.

Uit de via de Woo verkregen email van 2 juli 2025 blijkt dat dit probleem zich heeft voortgezet tot aan de terinzagelegging van het wijzigingsplan: *'Het lijkt erop dat dit rapport behoudens de datum gelijk is aan eerdere versie. Daarmee zijn de opmerkingen als doorgegeven op 28 april niet verwerkt. Rapport is NIET AKKOORD'.*

De ontwikkelaar heeft simpelweg een oude datum op een afgekeurd rapport geplakt en dit opnieuw ingediend. De gemeente heeft dit geconstateerd, maar heeft het plan desalniettemin in procedure gebracht.

Uit een vervolg email van 5 augustus 2025 blijkt dat de ontwikkelaar trachtte de geluidwering kunstmatig gunstiger voor te stellen door 'blinde muren' (zonder ramen) mee te tellen in de berekening. De adviseur geluid keurde dit af.

Uit de Woo stukken blijkt dat de ontwikkelaar niet in staat was het geluid van de A2 te berekenen vanwege de *'complexiteit van het rekenmodel'*. Vervolgens hebben betrokkenen bij de gemeente geadviseerd deze technische onbekwaamheid in het officiële rapport te verhullen achter een inhoudelijke argumentatie over relevantie.

Dit is niet alleen van belang voor de toekomstige woningen. De bebouwing van en het groen rondom de voormalige autosloperij waren jarenlang een geluidsbarrière voor de bestaande woonwijk. Die is nu weggevallen en het is onduidelijk wat het effect op de bestaande woningen is die ook moeten voldoen aan de geluidseisen.

➲ **Conclusie**:
Vanwege deze gang van zaken is 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 handelswijze is volstrekt onzorgvuldig en maakt het plan vernietigbaar.

2.18 NIET UITVOERBAARHEID

Een aantal activiteiten die onlosmakelijk aan de ontwikkeling van het wijzigingsplan zijn gekoppeld, zijn niet of slechts ten dele uitvoerbaar.

- **Archeologie**: Een noodzakelijk PvE) voor de hoge archeologische verwachtingswaarde ontbreekt, waardoor de uitvoerbaar van het plan niet is gegarandeerd.
- **Landschappelijke inpassing**: 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.
- **Cumulatieve Piekbelasting (Gasloos + EV):** Het plan voorziet in 66 woningen die volledig elektrisch (gasloos) moeten worden verwarmd. Daarnaast zal, gezien het segment en de locatie, het bezit van elektrische voertuigen (EV) hoog zijn. De combinatie van warmtepompen (verwarming) en laadpalen (mobiliteit) creëert een exponentiële piekbelasting op het lokale laagspanningsnet van de wijk, die niet te vergelijken is met reguliere woningbouw.
- **Ontbreken Capaciteitsverklaring Netbeheerder**: Het is een feit van algemene bekendheid dat netbeheerder Enexis in deze regio geen nieuwe grootverbruikers kan aansluiten en dat ook kleinverbruikers steeds vaker te maken krijgen met leveringsproblemen. In het dossier ontbreekt een harde, schriftelijke capaciteitsverklaring van de netbeheerder waarin gegarandeerd wordt dat de benodigde vermogensvraag voor dit specifieke complex tijdig geleverd kan worden.
- **Risico voor de Toekomstige Bewoner** (Gezondheid): 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).

Dat het risico op 'woningen zonder stroom' reëel is, wordt door de gemeente juridisch erkend in artikel 14.C van de anterieure overeenkomst. Hierin waarschuwt de gemeente expliciet voor '*transportschaarste*' en '*wachtlijsten*'. Hierbij legt de gemeente het risico bij de ontwikkelaar, maar wordt de zorg voor de basisbehoeften voor inwoners verzaakt.

➲ **Conclusie**:
De Raad kan niet instemmen met een plan waarvan de uitvoerbaarheid op o.a. de energie onzeker is. In afwachting hiervan moet de besluitvorming over het plan worden opgeschort.

2.19 ONBEHEERSTE UITVOERINGSRISICO'S

Op onderdelen is de uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende aangetoond, omdat de impact van de bouwfase op de directe omgeving en de fysieke eigendommen van omwonenden is genegeerd.

- **Risico op trillingsschade 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.
- **Ontbrekend Rapport:** In het dossier ontbreekt een risicoanalyse of trillingsprognose 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.
- **Onacceptabele Route 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.

➲ **Conclusie**:
De gemeente moet erop toezien en in de vergunning vastleggen dat alle bouwlogistiek rechtstreeks via de Rijksweg plaatsvindt en dat de wijk verboden terrein is voor bouwverkeer (op straffe van stillegging bouw).

2.20 INBREUK OP PRIVACY EN VERLIES VAN UITZICHT
Door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken ontstaat een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht.

Dit is niet voor iedere bewoner van de wijk even groot. Toch wordt het hier genoemd, omdat ondanks meerdere verzoeken de ontwikkelaar en gemeente een gesprek hierover hebben genegeerd als gevolg van de businesscase.

➲ **Conclusie**:
Door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken ontstaat een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht.

3: Schending participatieplicht en ondermijnen van de positie van de burger

3.1 INLEIDING
Participatie binnen het omgevingsrecht is niet nieuw. Met de Omgevingswet heeft participatie meer gewicht gekregen. Met als doel niet alleen een breder draagvlak te creëren maar ook de burger te betrekken bij de ideeënvorming, het liefst zo vroeg mogelijk.

Participatie betekent volgens uw eigen coalitieakkoord: *'Maastricht maken we samen. Iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen'. Ook schrijft u: 'De lage opkomst bij de gemeenteraadsverkiezingen laat zien hoe belangrijk het is om participatie van inwoners meer te stimuleren'. U beloofde daarom 'om de kloof tussen gemeente en inwoners te dichten via verschillende initiatieven op het gebied van burgerparticipatie'.*

Toch is dat in Vroendaal niet gebeurd. Wijkbewoners namen direct het initiatief toen de ontwikkelaar zijn plannen presenteerde. Ze wilden bijdragen aan een win-win-win oplossing voor de wijk Vroendaal, de gemeente en de ontwikkelaar. Ze vroegen om een dialoog, schreven vele brieven en boden een ontwikkelingsvisie en een petitie met ruim 420 handtekeningen aan. Telkens stuitten de bewoners op een passieve houding van de ontwikkelaar en de gemeente. Met veel vragen en opmerkingen die de bewoners de afgelopen tijd hebben gesteld, is nooit iets

gedaan. In veel gevallen zijn ze niet eens in het participatieverslag opgenomen. Door ze nu op te nemen in deze zienswijze is de gemeente verplicht om een gemotiveerde reactie te geven en hopelijk leidt het alsnog tot een ander en beter plan.

Terugkijkend is er geen sprake geweest van participatie, maar van een eenzijdige informatiecampagne (informeren en negeren). En dat terwijl participatie zoveel kan opleveren. Het vergroot het maatschappelijk draagvlak, verbetert de kwaliteit van plannen en besluiten en leidt tot snellere besluitvorming. Omdat de praktijk hiervan fors afwijkt zijn er een paar vragen die ter beantwoording worden voorgelegd:

1. Waarom voert de gemeente het participatiebeleid niet uit zoals het is beloofd (in het coalitieakkoord)?
2. Waarom negeert de gemeente de inbreng van bewoners door niet in te gaan op uitnodigingen voor een dialoog (of zoals een wethouder zei: '*De wijk heeft haar kans gehad*', waarmee de wethouder nog voordat de participatie en besluitvorming door de raad is afgerond, het statement afgeeft dat die woningen er sowieso gaan komen)?
3. Waarom voert de gemeente een strategie waarin bewoners worden tegengewerkt en is ze niet dienstbaar?
4. Waarom laat de gemeente belangrijke onderwerpen in de participatie zoals klimaatadaptatie en leefbaarheid structureel buiten beschouwing?
5. Waarom kiest de gemeente voor willekeur door in wijken zoals De Heeg en Limmel wel ruimte te geven voor serieuze participatie?
6. Waarom laat de gemeente een ontwikkelaar met een eigen agenda het participatieproces domineren en grijpt ze niet in als bewoners worden geïntimideerd?

4.2 PROCEDURELE SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT

In de toelichting bij het Omgevingsbesluit is bepaald wat onder participatie wordt verstaan: '*Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit'.*

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning ligt de verantwoordelijkheid voor een adequate invulling van participatie bij de aanvrager. Als de raad, zoals in casu, gevallen aanwijst waarin participatie verplicht is, ligt het voor de hand dat de raad zich een oordeel vormt over de wijze waarop die participatiemogelijkheden bij de aangewezen gevallen bij voorkeur zouden moeten plaatsvinden en dat vervolgens controleert. Daarbij ligt volgens landsadvocaat 5.1.2e een relatie met de eigen gemeentelijke participatieverordening. Het is namelijk niet logisch om van een aanvrager in vergelijkbare gevallen een andere participatie te verwachten dan de gemeente zelf verplicht is.

Uit de rechtspraak blijkt inmiddels dat uit het feit dat participatie verplicht is, volgt dat de aanvrager een participatietraject doorloopt dat enige inhoud heeft. De afweging hierover ligt in het kader van de motiveringsplicht op de aanvraag bij de gemeente. Daarbij speelt mee hoe de participatie heeft plaatsgevonden, wie was betrokken, welk resultaat is opgehaald, wat is hiermee gebeurd en is het plan nog aangepast. Gelet hierop is een goede verslaglegging tijdens de participatie onmisbaar.

Gezien het bovenstaande kader kan het volgende worden geconstateerd:

- **Ontbreken vroegtijdige participatie:** tijdens de allereerste bijeenkomst, toen bleek dat de aanvraag al was ingediend, werd de wijk al geconfronteerd met een uitgewerkt plan dat het uitgangspunt van de businesscase was. Hiermee was los van het resultaat participatie al gereduceerd tot informeren en inspraak op detailniveau.
- **Verzaken van gemeentelijke regierol:** De verantwoordelijkheid voor de participatie ligt bij de aanvrager. Dat betekent niet dat er geen rol is voor de gemeente. De gemeentelijk adviseur participatie verwoordt het in een email op 27 mei 2024 als volgt: *'het gaat niet om gelijk krijgen of draagvlak, participatie gaat erom dat alle belangen en meningen gehoord worden. Het is aan de initiatiefnemer (ofwel een projectontwikkelaar, maar evengoed vaak de gemeente) om met al die ingrediënten een taart te bakken én te motiveren waarom bepaalde ingrediënten wel of niet bijdragen aan de smaak en daarom wel of niet in de taart belanden'.* De gemeente heeft er met andere woorden ook belang bij dat participatie goed verloopt en bewoners mogen op die rol van de gemeente vertrouwen. In casu heeft de gemeente die rol niet genomen. Zelfs niet nadat bewoners door de ontwikkelaar werden geïntimideerd. Door desondanks kritiekloos het participatieverslag van de ontwikkelaar over te nemen en zich niet bij de wijkbewoners te vergewissen over de juistheid van de verslaglegging, verzaakt de gemeente zijn regierol.

Dat de gemeente zelf ook weet dat er geen sprake is van draagvlak is ontstaan, blijkt uit e-mails van 28 oktober 2024: *'Wij stellen echter vast dat deze bijeenkomsten [...] niet hebben geleid tot een (volledig) gedragen plan'.* De gemeente dekt zich in dezelfde mail in *'de manier waarop een participatietraject werd doorlopen [...] geen grond kan zijn tot weigering'*. Hoewel de gemeente zich hier verschuilt achter de letter van de wet, wordt erkend dat het doel van de Omgevingswet (betrokkenheid en draagvlak) totaal is mislukt. Dat kan en moet toch beter kunnen.

➲ **Conclusie**:
Door het ontbreken van vroegtijdige participatie en het verzaken van de gemeentelijke regierol ontbreekt zorgvuldige voorbereiding als onderdeel van een rechtsgeldige besluitvorming. Dit dient door de raad te worden gecorrigeerd door een nieuwe participatieronde waarin sprake is van onafhankelijke verslaglegging, de inbreng van bewoners serieus moet worden genomen en niet moet worden ingekaderd en beperkt door de ontwikkelaar, om zijn financiële belangen veilig te stellen.

3.3 STELSELMATIG NEGEREN VAN INBRENG

Gedurende het gehele participatietraject is de consistente hoofdboodschap van de wijkbewoners geweest: *'Het volume is te groot, de bouwhoogte is te massaal en de verkeersafwikkeling is onveilig'.* Als ik het wijzigingsplan vergelijk met de informatievoorziening tijdens de eerste bijeenkomst, dan valt het volgende op:

- **Bouwmassa:** Het fysieke volume van de bouwblokken zijn nagenoeg identiek gebleven. Dat betekent ook dat de hieraan verbonden nadelige ruimtelijke gevolgen voor de woonwijk vrijwel niet zijn gewijzigd. De cosmetische aanpassing van 70 naar 66 woningen is bereikt door interne samenvoeging, niet door verkleining van het gebouwen draagt dus niet bij aan een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- **Bouwhoogte:** Ondanks massief verzet tegen de stedelijke hoogbouw (3-4 lagen) in een stadsrandzone, is de bouwhoogte niet substantieel verlaagd. De verlaging heeft betrekking op het enigszins verdiept aanleggen van de parkeergarage wat overigens ook een eis was van de gemeentelijke stedenbouwkundige. De bouwhoogte is nog altijd in strijd met de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de negatieve uitstraling naar de woonwijk is niet verminderd.

- **Verkeer:** De fundamentele kritiek op de ontsluiting deels door de wijk en deels via de Rijksweg is niet vertaald in het onderzoeken van alternatieven van bewoners en het vervolgens kiezen voor een ontsluiting die bijdraagt aan behoud van de leefbaarheid en verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- **Alternatief:** Het door bewoners aangedragen en gemotiveerde alternatief is niet in de participatie betrokken (past niet in businesscase), terwijl dat toch de kern van participatie is.
- **Openbaar gebied:** 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 (zie tevens paragraaf 3.4). De vraag is overigens of tekeningen voor participatie in de vorm van een dialoog echt onmisbaar zijn.

Dit laat zien dat suggesties van bewoners stelselmatig zijn genegeerd met argumenten over o.a. planning, financiële haalbaarheid of woningbouwaantallen. Wanneer financiële belangen bij voorbaat zwaarder wegen dan de leefbaarheid van de omwonenden, is er geen sprake van een open en constructieve dialoog die zorgt voor betrokkenheid en draagvlak.

➲ **Conclusie**:
De gemeente kan gelet op het motiveringsbeginsel niet volstaan met de mededeling dat er is geparticipeerd. De gemeente moet juist in het kader van de belangenafweging laten zien wat de opbrengst was, wat hiermee is gebeurd en waarom het plan al dan niet is aangepast. Dat geldt ook voor het ingebrachte alternatief van de wijkbewoners.

3.4 HET ONTBREKEN VAN EEN DIENSTBARE GEMEENTE

Bewoners hebben vaak aangegeven dat ze op zoek zijn naar een constructieve dialoog waarin het volledige plan ter discussie mag worden gesteld met als doel een win-win-win oplossing voor de wijk Vroendaal, de gemeente en de ontwikkelaar. Je zou verwachten dat de gemeente daarin niets heeft te verliezen en zich dienstbaar wil opstellen. Het tegendeel is echter waar.

In een email van 11 juli 2024 waarschuwt de planjurist: *'We lopen, gezien alle commotie in de buurt, dan wel het risico op een inhoudelijke discussie in de raad, terwijl het nemen van een coördinatiebesluit hoofzakelijk een procedurele aangelegenheid is'.*

In een email van 15 juli 2024 instrueert de ambtelijk projectleider collega's om een overleg te annuleren: *'Resultaten uit dit overleg zullen per definitie later tegen ons en de ontwikkelaar gebruikt worden'.*

En in een email van 8 oktober 2024 schrijft een ambtenaar: *'Beste collegae, De werkgroep heeft nog een brief over woningen verstuurd. Deze ter info, ik wil hier in elk geval geen reactie op geven'.*

En als de ontwikkelaar opeens open staat voor een bespreking over het alternatief, dan blijkt uit de mail van 29 november 2024 van de ontwikkelaar dat daar geen waarde aan moet worden gehecht: *'Zoals eerder door ons aangegeven laat dit onverlet dat wij ons eigen initiatief verder aan het uitwerken zijn, met als doel daartoe een principeverzoek in te dienen'.*

Dat was eigenlijk wel te verwachten, want op 3 april 2024 wist een ambtenaar dat al: *'Heb de aanvrager vanochtend gesproken, dat hij het moet meenemen in zijn participatieproces. Hij heeft aangegeven dat hij echter niks gaat doen met hun voorstel'.*

Het is jammer dat wijkbewoners al die tijd aan het lijntje worden gehouden.

Dat geldt ook voor het alternatieve plan voor een rotonde. De wethouder suggereerde tijdens een participatiebijeenkomst wijkbewoners zelf een verzoek voor een rotonde in te dienen. Hij stond daar niet afwijzend tegenover en dan zou de gemeente dat onderzoeken. De ontwikkelaar antwoordde in het participatieverslag ontwijkend dat *'dit een aangelegenheid van de gemeente is'*. En de gemeente zweeg in alle toonaarden om pas tijdens de infobijeenkomst van 16 december 2025 te melden dat dit *'niet past binnen de richtlijnen'*. Op de vraag welke richtlijnen dit zijn en waarom verkeersveiligheid geen reden is om af te wijken, bleef het antwoord schuldig

Zo zijn er nog wel meer toezeggingen gedaan, zoals in de email van 16 oktober 2024: *'Tijdens de wijkbijeenkomst heeft de wethouder toegezegd dat de gemeente in voorkomende gevallen (op hoofdlijnen) de financiële haalbaarheid van het plan (van de ontwikkelaar) toetst, omdat het financieel belang (van de ontwikkelaar) niet doorslaggevend is voor medewerking aan het plan'.* De gemeente heeft dat nagelaten, terwijl de noodzaak daarvoor vanwege de businesscase van de ontwikkelaar wel aanwezig is.

Een andere toezegging is van de ambtelijke projectleider. Volgens hem was de tekening voor de inrichting van de groenvoorziening en het openbaar gebied pas gereed tijdens de infobijeenkomst op 16 december 2025. Hij antwoordde toen bevestigend dat hij de belofte om eerst met de bewoners hierover te spreken en pas daarna de plannen ter inzage te leggen, niet is nagekomen. Gelet op het bepaalde in paragraaf 2.10 van deze zienswijze kan overigens worden getwijfeld aan de bewering dat de tekening niet eerder gereed was. Desondanks is de projectleider per mail van 13 en 15 januari 2026 herinnerd aan het alsnog nakomen van de belofte, maar daarop is geen reactie meer ontvangen.

Het bovenstaande klemt in het kader van de participatieplicht. Hierboven bij het verzoek om een rotonde is al gebleken dat de ontwikkelaar zich niet verantwoordelijk acht voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat is een aangelegenheid van de gemeente. Vervolgens laat de gemeente na om de bewoners over herinrichting van de openbare ruimte mee te nemen in een participatieproces. Dat Voor die participatie gelden volgens de wet- en regelgeving strengere eisen dat de participatie door de ontwikkelaar. 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.

Die houding van de gemeente kan wellicht niet geheel los worden gezien van de financiële belangen.

Uit de Plankostenscan van 17 juni 2025 blijkt dat de gemeente een bedrag van € 152.702,- in rekening brengt bij de ontwikkelaar. De specificatie van dit bedrag (in totaal 968 uur) is disproportioneel en roept ernstige vragen op over de onafhankelijkheid:

- 400 uur voor de Projectleider (€ 68.400,-);
- 120 uur voor de Vastgoedjurist (€ 18.120,-);
- 120 uur voor de Stedenbouwkundige (€ 18.120,-).

Een dergelijke massale inzet van ambtelijke capaciteit op kosten van de ontwikkelaar creëert een afhankelijkheidsrelatie. De gemeente functioneert hierdoor feitelijk als het betaalde projectbureau van de ontwikkelaar. Dit wekt de sterke indruk van een forfaitaire opslag die fungeert als een bron van inkomsten voor de algemene middelen, in plaats van louter kostendekkende leges. Hierdoor ontstaat een pervers financieel mechanisme: de gemeente heeft een direct begrotingsbelang bij het slagen van het plan. In de perceptie van de burger is de gemeente hierdoor verworden van een onafhankelijke toetsende instantie tot financiële

stakeholder. Wanneer een besluit wordt gedreven door financieel gewin boven op de werkelijke kosten, is sprake van de schijn van betaalplanologie.

➲ **Conclusie**:
De hierboven genoemde voorbeelden zijn een bevestiging van systematisch falen van de gemeente in de dienstverlening richting burgers. Het gevolg is dat voor bewoners wezenlijke belangen van leefbaarheid en gezondheid ondergeschikt worden gemaakt aan de belangen van ontwikkelaars. Zelfs overleg over de logistiek van het bouwverkeer of belofte over participatie over de openbare ruimte waar de gemeente voor verantwoordelijk is, wordt door de gemeente overgeslagen. De burger kan zich hiertegen niet verdedigen en het vertrouwen in de politiek wordt nog minder. Dat kan door u hersteld worden door de belangen van burgers weer centraal te stellen en hun inbreng serieus te nemen. Die kans heeft u als raad bij de behandeling van dit wijzigingsplan en deze zienswijze.

4: Samenvattende conclusies en vordering

Ik concludeer samenvattend dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend, vanwege:

1) incompleet dossier ter inzage.
2) burgers worden gedwongen zelf woo verzoek in te dienen.
3) procedurele onregelmatigheid overeenkomst kostenverhaal.
4) schending actieve inlichtingenplicht en misleiding raad en burger.
5) onzorgvuldige voorbereiding en incompleet dossier kostenverhaal.
6) schending didam-arrest.
7) procedurele uitholling (integrale) adviezen en publieke taken.
8) ontbreken maatschappelijke behoefte, demografie en volkshuisvesting.
9) geen stedenbouwkundige aspecten en misleiding groene inpassing.
10) negeren impact van verkeer, ontsluiting en milieuperron.
11) strijdigheid met omgevingsvisie Maastricht 2040.
12) tekort aan parkeren.
13) fietsenstalling niet op eigen terrein.
14) incomplete en verouderde onderzoeken natuur en stikstofdepositie.
15) sturen op minder oppervlakte en minder kwaliteit groen.
16) onvolledig bodemonderzoek en ontbrekende saneringsborging.
17) risico o.g.v. watertoets grondwaterbeschermingsgebied provincie Limburg.
18) risico o.g.v. watertoets waterschap Limburg.
19) beleidsmatige paradox riool.
20) strijd met klimaatadaptatie, hittestress en circulariteit.
21) strijd met regels handboek openbare ruimte 2021.
22) juridische en feitelijke onhoudbaarheid MER.
23) oncontroleerbare geluidsbelasting.
24) niet uitvoerbaarheid.
25) onbeheerste uitvoeringsrisico's.
26) inbreuk op privacy en verlies van uitzicht.
27) procedurele schending participatieplicht.
28) stelselmatig negeren van inbreng.
29) het ontbreken van een dienstbare gemeente.

Wij verzoeken de gemeente daarom ook dringend:

1. deze zienswijze gegrond te verklaren;
2. het plan niet vast te stellen danwel de vaststelling op te schorten;
3. de regie over participatie en planvorming over te nemen;
4. met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal en daarmee de wijkbewoners in overleg te treden met betrekking tot een passende financiële vergoeding die recht doet aan de inzet van uren en kosten die zijn gemaakt voor raadplegen externen, huur accommodatie en overheadkosten veroorzaakt door de werkwijze van de ontwikkelaar en gemeentelijke organisatie;
5. een plan af te dwingen met ruimtelijke keuzes die bijdragen aan een leefbaar en veilig Vroendaal voor bestaande en nieuwe bewoners.

en rekenen op uw medewerking!

Met vriendelijke groet

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Maastri

Per email verzonden op 11 februari 2026

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3, 30, 35

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00125 (Raad)
No. 2026.00126 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: zondag 11 januari 2026 12:51
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Protest Bouwplannen Vroendaal

Beste lezer,

Ik verzoek u bijgevoegd document door te sturen naar de betreffende afdeling/ambtenaar die gaat over de nieuwbouwplannen in Vroendaal.

Alvast dank
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Ondergetekende, 5.1.2e , wonend aan de 5.1.2e te Maastricht, wenst middels deze zienswijze haar bezwaren kenbaar te maken tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Het plan strookt niet met de belangen van de huidige bewoners en dreigt de balans in onze wijk ernstig te verstoren. Er is sprake van een onzorgvuldige voorbereiding en een gebrek aan oprechte betrokkenheid van de gemeente bij haar burgers. Mijn vertrouwen in de gemeentelijke politiek is hierdoor aanzienlijk geschaad, mede omdat er betere alternatieven zijn voorgesteld die zonder rechtvaardiging zijn genegeerd.

Verkeer

- *Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')*: Het voorgestelde plan leidt tot een verkeersafwikkeling die in strijd is met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De interne wegenstructuur van Vroendaal, met straten als Bruysterbosch en Bunderbosch, is niet berekend op de toename van verkeer door de toevoeging van 43 appartementen. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer en tast de leefbaarheid van de wijk onevenredig aan.

- *Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen*: De straten in Vroendaal functioneren als een woonerf waar kinderen veilig kunnen spelen. De toename in verkeersintensiteit door het plan ondermijnt dit karakter, wat haaks staat op de gemeentelijke ambities voor kindvriendelijke wijken.

- *Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)*: De verkeersgeneratie van het plan interfereert met de langzaam-verkeersroute naar basisscholen. Zonder adequate veiligheidsmaatregelen komt de veiligheid van schoolgaande kinderen in het geding.

- *Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)*: De voorgestelde ontsluiting op de Rijksweg is verkeerstechnisch onaanvaardbaar en creëert een gevaarlijke situatie door een te kort weefvak, in strijd met CROW-richtlijnen.

Parkeren en Bouwlogistiek

- *Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)*: De parkeeroplossing met een slagboom leidt tot een waterbedeffect, waarbij de parkeerdruk verschuift naar de omliggende straten. De praktijk toont aan dat bezoekers de voorkeur geven aan openbare parkeerplaatsen, wat de druk op de wijk vergroot.

- *Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk*: De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Er moet worden vastgelegd dat al het bouwverkeer uitsluitend via de Rijksweg wordt afgewikkeld.

Ruimtelijke Ordening en Ecologie

- *Ruimtelijke Insluiting*: Het plan leidt tot ernstige ruimtelijke insluiting voor omwonenden door het geplande hoogteverschil van 11 meter. Dit veroorzaakt een abrupte schaalsprong die het woongenot en de privacy aantast.

- *Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)*: De gekozen typologie van het plan detoneert met de bestaande dorpse sfeer van Vroendaal. Het voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand en sluit niet aan bij de omliggende bebouwing.

- *Ecologie: Bomen versus 'Struweel'*: Waardevolle bomen worden onterecht gekwalificeerd als 'struweel' om kapvergunningvereisten te omzeilen. Deze groene buffer vervult een essentiële ecologische functie die behouden moet blijven.

Procedurele Bezwaarpunten

- *Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)*: De risico's op zettingsschade door hei- of trilwerkzaamheden zijn groot. Er moet een nulmeting en trillingsmonitoringsplan worden opgenomen als harde vergunningsvoorwaarde.

- *Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)*: Er is sprake van schending van het beginsel van onpartijdigheid. Interne correspondentie toont aan dat bewoners bewust informatie werd onthouden, wat het besluitvormingsproces onrechtmatig maakt.

- *Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)*: Essentiële rapporten waren niet tijdig beschikbaar, wat belanghebbenden benadeelde in hun informatiepositie en in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

- *Alternatievenonderzoek (Burgerplan)*: De gemeente heeft een realistisch alternatief plan zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven. Dit miskent het algemeen belang van de buurt en is in strijd met de jurisprudentie die serieuze alternatieven volwaardig meeweegt.

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen en de belangen van de huidige bewoners serieus te nemen. Ik verzoek u tevens om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 14-01-2026
No. 2026.00199 (Raad)
No. 2026.00200 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 januari 2026 10:51
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze betreffende ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan "Woningbouw Vroendaal"

Geachte gemeenteraad van Maastricht,

Hierbij ontvangt in de bijlage onze zienswijze betreffende ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan "Woningbouw Vroendaal"

Hoogachtend,

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Aan : de Gemeenteraad van Maastricht,
post@maastricht.nl

Maastricht
Datum : 14 januari 2026
Onderwerp : ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal”

Geachte leden van de gemeenteraad,
Met deze brief willen wij, 5.1.2e en 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e te Maastricht, formeel onze bezwaren/zienswijze kenbaar maken tegen het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan 'Woningbouw Vroendaal'.

Onze bezorgdheid richt zich op diverse aspecten van het project die zowel de fysieke leefomgeving als het welzijn van ons, als buurtbewoners, negatief beïnvloeden.
Duidelijk willen wij stellen dat we geen bezwaar hebben tegen nieuwbouw van woningen op het betreffende plangebied als tegen de gemeentelijke vereiste woningdifferentiatie (sociale huur tot koop) .

1 Stedenbouw

De bestaande wijk Vroendaal rondom het woningbouw plangebied wordt gekenmerkt door een groene, open ruimtelijke opzet met vrijstaande en geschakelde grondgebonden woningen en enkele (drie) appartementengebouwen. Deze laatste zijn in de wijk gepositioneerd als herkenbare, solitaire gebouwen in een groene omgeving. Deze, “de spil”en “de poort”, zijn stedenbouwkundig op verantwoorde wijze in de wijk geplaatst, rekening houdend met de groene omgeving en waarbogen zichtlijnen en ruimtelijke kwaliteit.

De nu voorgestelde ontwikkeling omvat twee volumineuze, gesloten en massieve bouwmassa's die qua schaal, hoogte, breedte en massaopbouw duidelijk afwijken van de bestaande stedenbouwkundige structuur van Vroendaal.
De kenmerkende openheid van de wijk wordt hiermee doorbroken.
Het ontwerp voorziet niet in een vloeiende overgang van de bestaande grondgebonden woningen naar de grootschalige appartementenblokken.
De geplande bouwmassa vormt geen specifieke en herkenbare ruimtelijke functie zoals de bestaande Spil en Poort.
Het nieuwe plan wordt “duidelijk gekenmerkt door een kwantitatieve visie en mist een ruimtelijke kwalitatieve onderbouwing en uitstraling die bijdraagt aan de structuur en belevinswaarde van de groene “tuinwijk” Vroendaal.

Noodzakelijk is voor ons:
Een bebouwings plan, met visie, dat afgestemd is op de stedenbouwkundige opbouw van de wijk: hoofdzakelijk grondgebonden woningen met beperkt ruimtelijke accenten.
Uiteraard passend binnen de door de gemeentelijke stedenbouwkundige bedachte ruimtelijke hoofdstructuur van zichtlijnen en doorzichten.
Waarbij herziening van de massaopbouw en bouwhoogten.

2 Woningtypologie

Het plan bevat hoofdzakelijk appartementen (slechts twee grondgebonden woningen), waarvan een groot aantal met een kleine oppervlakte. De doelgroep hiervan wordt niet benoemd en de functionele motivatie voor de samenstelling van de woningtypelogie ontbreekt. Welk op de wijk en toekomst gericht woningmarktonderzoek ligt ten grondslag aan het bouwplan?
Door het hoge aandeel kleine woningen is te verwachten dat sprake zal zijn van:
Een vluchtige woondynamiek;
Beperkte binding met de buurt;
Minder sociale samenhang ten opzichte van de huidige stadswijk, waarin juist langdurige, gezinsgerichte bewoning voorkomt.

Deze onevenwichtige samenstelling van het woonprogramma past niet bij het bestaande karakter van de wijk en levert een ongewenste bijdrage aan de sociale structuur van Vroendaal.

Een heroverweging van het woningprogramma met minder kleine appartementen en meer grondgebonden woningen, mogelijk flexibel of aanpasbaar voor diverse doelgroepenen, zodanig dat de sociale cohesie en aansluiting bij de wijk worden bevorderd.

Tevens is er nu voor de gemeente een uitgelezen kans om voor de nieuwbouw als eis te stellen dat hier circulair wordt gebouwd.
Dit betekent dat bij het ontwerp en de uitvoering zoveel moglijk gebruik wordt gemaakt van herbruikbare, duurzame en milieuvriendelijke materialen, met oog voor een minimale belasting van het milieu en een toekomstbestendige leefomgeving.

3 Verkeer en parkeren

De geplande nieuwbouw leidt tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen. Hoewel het aantal verkeersbewegingen per appartement vergelijkbaar of zelfs minder kan zijn dan bij grondgebonden woningen is het resultaat door de hogere woningdichtheid een sterke toename van het verkeer door de wijk met alle bijhorende negatieve aspecten zoals toename van verkeerslawaai en uitlaatgassen en zorgt voor een onveiligere leefomgeving voor voetgangers, spelende kinderen en schoolverkeer. De huidige woonstraten zijn niet ontworpen voor het volume en karakter van verkeer dat ontstaat bij de bouw van 43 appartementen.

Hoewel het plan rekenkundig zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (echter de tekeningen geven geen duidelijkheid hierover) zal de praktijk sterk afwijken van de voorzieningen zoals aangegeven.
Het bezoekers parkeren wordt grotendeels voorzien in de prive parkeergarage welke afgesloten wordt met slagboom (waarschijnlijk eerder met hek vanwege veiligheid)
De toegang van de garage ligt ver verwijderd is van de hoofdentree van de appartementen.
De realiteit zal zijn dat bezoekers en bewoners met een tweede auto dicht bij de entree in de aangrenzende straten op de openbare weg zal parkeren en niet zoals verplicht op eigen terrein.
De wijk kent al een beperkte parkeerdruk. De nieuwe situatie zal leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid, een aantasting van de bestaande parkeersituatie en een visuele aantasting van het open en groene karakter van de wijk.

Noodzakelijk is het maken van een veilig verkeers- en parkeerplan dat rekening houdt met realistische verkeersgeneratie en bestaande capaciteit van de omliggende straten.

Nader te onderzoeken is een ontsluiting van het gehele nieuwbouw gebied vanaf de Rijksweg. Mogelijk zijn twee aansluitingen direct vanaf de Rjksweg of de aanleg van slechts één aansluiting voor het gehele nieuwbouwplan (met koppeling van de parkeervoorziening op het eigen terrein) of de aanleg van een parallelweg aan de oostkant van de Rijksweg welke een veilig in- en uitrijden mogelijk maakt (ook voor de bestaande woningen welke zijn gelegen aan de rijksweg).
Ook dient de aantrekkende werking van verkeer t.b.v. het milieuperron aan de Ravensbosch in het verkeersontluitingsplan mee worden beoordeeld en worden overwogen dit perron elders te situeren.

4 Verlies van bezonning en daglicht

De hoogte en massa van de nieuwbouw beperken de bezonning en daglichttoetreding van onze woning aanzienlijk, vooral in de wintermaanden.
Het gemis van de directe zoninstraling leidt voor ons tot verhoogde stookkosten en milieuschade.
Het belang van deze woningbouwmassa weegt niet op tegen de verslechtering van ons woonklimaat.

5 Groenvoorziening langs Bunderbosch

Ondanks eerdere toezegging door de gemeente dat de inrichting van het openbare groengebied langs de Bunderbosch in samenspraak met de buurt zou plaatsvinden, heeft dit overleg nooit plaatsgevonden.
De inrichting van het groengebied is slechts gepresenteerd tijdens een inloop info-bijeenkomst georganiseerd door de ontwikkelaar van het bouwplan. Hierbij heeft geen gestuctureerd overleg plaatsgevonden (slechts ad hoc reacties) waarbij buurtbewoners hun gezamenlijke visie over het gebied kunnen leveren.
Het inrichtingsplan gaat uit van het rooien van nagenoeg alle aanwezige beplanting.

De huidige bomen, welke twintig jaar geleden zijn geplant leveren inmiddels een waardevolle “volwassen” uitstaling.
Wij maken ons ernstige zorgen over de gevolgen van deze ingreep, zowel voor het milieu als voor de beleving van het gebied voor de omwonenden, waaronder wijzelf.

Als bewoners van deze buurt ervaren wij een sterke emotionele band met huidige groenstrook.
De 20 jaar oude bomen, de rust en de natuurlijke uitstraling van het gebied hebben niet allen invloed op ons dagelijks leven maar ook op ons psychisch welzijn.
Het uitzicht op deze groene omgeving biedt een gevoel van rust en verbondenheid met de seizoenen en natuur.
De geplande ingreep waarbij het bestaande groen wordt vervangen door jonge aanplant betekent voor ons een aanzienlijk verlies van de dagelijkse waardevolle beleving.

Het zal vele jaren duren voordat de nieuwe aanplant dezelfde omvang en sfeer heeft als het huidige groen. Gedurende deze tijd zullen we niet kunnen genieten van het uitzicht dat we nu hebben.

Dit gemis betekent een emotionele schade voor ons.
Het verlies van de huidige volwassen bomen en groenvoorziening voelt niet alleen als een verstoring van onze fysieke omgeving maar ook van onze mentale en emtionele rust.
Naast het emotionele aspect maken we ons zorgen over de impact van het rooien van volwassen bomen op de biodiversiteit van het gebied. Er zullen jaren overheen gaan voordat jonge aanplant dezelfde bijdrage kan leveren aan de het ecosysteem.

Uit de tekeningen blijkt dat na bomenkap het openbare gebied tijdelijk ingericht wordt voor de bouwplaatsvoorzieningen (bouwketen, matriaalopslag en bouwkranen). Een wijziging van dit plan is noodzakelijk om het groengebied te sparen.

Wij zouden graag zien dat in samenspraak (participatie) met de bewoners van Vroendaal gezocht wordt naar alternatieven voor de gebiedsinrichting met zoveel mogelijk behoud van het huidige groen en bomenbestand. Ook moet gedacht worden aan eventuele nieuwe aanplant met gelijke (stam)omvang als de huidige beplanting.

6 Hittestress

Een goed nieuwbouwplan op het bestaande versteende terrein van de voormalige autosloperij zou een positieve bijdrage kunnen leveren aan het voorkomen van hittestress, middels open ruimten met een adequate groenvoorziening, zoals tuinen van woningen.
Het plan van Ruijters draagt alleen maar bij aan de verstening en hittestress van het gebied, in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 die vergroening centraal stelt.

7 Funderingsrisico's en Trillingen

De specifieke bodemopbouw brengt risico's op zettingsschade met zich mee. Een nulmeting en trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk als vergunningsvoorwaarde.

8 Bodemverontreiniging

De voormalige autosloperijlocatie vormt een risico voor verspreiding van verontreiniging tijdens
graafwerkzaamheden. Er ontbreken adequate saneringsplannen.

9 Participatie

Het participatieproces is door ons ervaren als onbevredigend en onvoldoende.
Participeren was beperkt tot bij inloopavonden geconfronteerd te worden met een min of meer kant en klaar plan. Hier was weliswaar de mogelijkheid tot het plaatsen van ad hoc opmerkingen. Een plenaire presentatie met gestructureerd overleg was uitgesloten.
Door de buurt/werkgroep zijn alternatieven aangedragen die zonder verdere motivering van de hand zijn gewezen. Wij bewoners van Vroendaal voelen ons zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente genegeerd.

Als betrokken buurtbewoners eisen wij een volledige, transparante participatieprocedure, conform de uitgangspunten van de omgevingswet.

10 Verzoek

Op basis van bovenstaande bezwaren verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen.
Graag ontvang ik een bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de verdere
procedure.

Hoogachtend,







Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 6

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00121 (Raad)
No. 2026.00122 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: zaterdag 10 januari 2026 20:23
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: Zienswijze inzake het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Good evening,

We are 5.1.2e 5.1.2e,

Please find att. our Opinion on the plan "Vroendaal Housing Development".

We are very concerned and request a written response to the letter you received.

Kind Regards,

5.1.2e

5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: zaterdag 10 januari 2026 19:56
Aan: Post Gemeente Maastricht
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Pro Forma Opinion on the draft decision on housing construction in Vroendaal

Dear Board,
I hereby submit a pro forma objection (opinion) to the draft decision 'Housing Construction Rijksweg 39' with reference code Z2025-00004367 and the associated environmental permit.

Because it turned out that the file was incomplete (missing documents) during the public review period, I was unable to provide a full response in a timely manner. Therefore, based on equality of governance, I am exercising my right to supplement my comments by February 12, 2026, the same deadline granted to the Working Group.

I would like to receive an acknowledgement of receipt of this message.

Yours sincerely,

Kind Regards,
5.1.2e

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 10 januari 2026

Betreft: Zienswijze inzake het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens ondergetekenden, 5.1.2e en 5.1.2e , woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, brengen wij hierbij onze zienswijze naar voren met betrekking tot het voorgenomen bouwplan 'Woningbouw Vroendaal'. Gezien de directe ligging van onze woning tegenover het geplande project, maken wij ons ernstige zorgen over de gevolgen voor ons woon- en leefklimaat, met name wat betreft de veiligheid van onze kinderen, de toename van verkeer, geluidsoverlast en de impact op de parkeersituatie.

Verkeersstructuur en Veiligheid

- **Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')**
  Het plan leidt tot een aanzienlijke toename van verkeer via de interne wegenstructuur van Vroendaal, hetgeen in strijd is met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De straten zijn ingericht als Erftoegangsweg en zijn niet berekend op de extra verkeersdruk van 43 appartementen plus bezoekers. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer en tast de leefbaarheid van de wijk onevenredig aan.

- **Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen**
  De straten in Vroendaal functioneren feitelijk als 'woonerf', waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. De geplande toename van verkeersintensiteit doorbreekt dit karakter en brengt de verkeersveiligheid van kinderen in gevaar, wat haaks staat op de gemeentelijke ambities voor kindvriendelijke wijken.

- **Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)**
  De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het inkorten van de opstelstrook creëert een te kort weefvak, wat de doorstroming op deze cruciale route belemmert en de verkeersveiligheid in gevaar brengt.

Parkeerproblematiek

- **Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)**
  De voorgestelde parkeeroplossing is niet realistisch. De situering van bezoekersparkeren achter een slagboom leidt tot een verschuiving van parkeerdruk naar de omliggende straten. Dit 'waterbedeffect' vergroot de parkeerdruk in de reeds drukke straten van Vroendaal en voldoet niet aan de CROW-normen.

Privacy en Woonklimaat

- **Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)**

De positionering van balkons en raampartijen zorgt voor directe inkijk in de privédomeinen van omwonenden, wat een onrechtmatige hinder vormt ex artikel 5:50 BW. Het plan voorziet onvoldoende in maatregelen om deze privacyinbreuk te voorkomen.

- **Verlies van Bezonning en Daglicht**
De hoogte en massa van de geplande bebouwing beperken de bezonning in de tuinen en woningen van omwonenden aanzienlijk. Dit leidt tot een significante verslechtering van het woonklimaat, die niet gerechtvaardigd is door het bouwbelang.

Bodemgesteldheid en Bouwlogistiek

- **Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)**
De specifieke bodemopbouw brengt aanzienlijke risico's op zettingsschade met zich mee. Wij eisen een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan als harde vergunningsvoorwaarde.

- **Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)**
De locatie is een voormalige autosloperij en de saneringsplannen ontbreken. Dit vormt een direct gezondheidsrisico door mogelijke verspreiding van verontreiniging tijdens graafwerkzaamheden.

- **Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk**
De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Wij eisen dat het bouwverkeer uitsluitend via de Rijksweg wordt afgewikkeld.

Ecologie en Milieu

- **Ecologie: Bomen versus 'Struweel'**
Bestaande waardevolle bomen worden ten onrechte als 'struweel' gekwalificeerd. Deze groene buffer vervult een essentiële ecologische functie die behouden moet blijven.

- **Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)**
De stikstofberekening is onvolledig en houdt onvoldoende rekening met de werkelijke verkeersprognoses en cumulatie met andere projecten, waardoor negatieve effecten op Natura 2000 niet zijn uitgesloten.

Uitvoerbaarheid en Alternatieven

- **Uitvoerbaarheid: Netcongestie**
De huidige netcongestie in Limburg maakt het bouwplan onuitvoerbaar zonder harde toezegging van Enexis, wat in strijd is met goede ruimtelijke ordening.

- **Alternatievenonderzoek (Burgerplan)**
Het door de Werkgroep gepresenteerde alternatief van grondgebonden woningen is zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven. Dit miskent het algemeen belang van de buurt.

Gelet op bovenstaande bezwaren verzoeken wij u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen.

Wij verzoeken u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 5

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 25-03-2026
No. 2026.01054 (Raad)
No. 2026.01053 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: vrijdag 12 december 2025 20:44
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Betreft: Zienswijze inzake proj. Vroendaal/Rijksweg 39 - Kenmerk Z2024-00010552

Geachte college van Burgemeester en Wethouders,

Met deze brief dien ik, 5.1.2e (wonend aan 5.1.2e), mijn zienswijze in tegen het voornemen om een appartementencomplex te realiseren op het perceel direct achter mijn woning (voormalige autosloperij).

Hoewel ik de woningbouwopgave in Maastricht erken, is het huidige plan in strijd met een **'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'** (Omgevingswet). De voorgestelde bouwmassa en inrichting tasten mijn woon- en leefklimaat op onaanvaardbare wijze aan.

Mijn bezwaren luiden als volgt:

1. Stedenbouwkundige trendbreuk en schaalsprong Mijn perceel grenst aan de oostzijde direct aan het plangebied. Direct achter mijn perceel (verder naar het oosten) bevinden zich **patiowoningen van slechts één bouwlaag met platte daken**. 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.

2. Ernstige aantasting van privacy (Inkijk) Door de situering van het bouwwerk ten oosten van mijn tuin en de aanzienlijke hoogte ten opzichte van mijn perceel, ontstaat er een ernstige inbreuk op mijn privacy. Waar ik nu uitkijk op een open terrein en laagbouw, word ik straks geconfronteerd met een wand van appartementen met balkons die direct in mijn tuin en achtergevel kijken. Gezien de korte afstand tot de perceelgrens is er geen sprake meer van een privésfeer. Mijn tuin is specifiek ingericht op een hoog privacy-niveau, onder meer door de aanwezigheid van een zwemvijver. Het gebruik van deze faciliteit wordt door de directe inkijk vanaf de balkons en galerijen feitelijk onmogelijk gemaakt. Het verlies aan privacy is hierdoor niet slechts theoretisch, maar tast de directe bruikbaarheid van mijn eigendom aan.

3. Verlies van ochtendzon en daglicht (Ontbreken onderzoek) Het geplande bouwwerk ligt ten oosten van mijn woning en tuin. Door de hoogte van het gebouw zal de **opkomende zon en de ochtendzon** volledig worden geblokkeerd. Dit betekent dat mijn tuin en woning in de ochtenduren – momenten die essentieel zijn voor mijn woongenot – in de schaduw van de nieuwbouw komen te liggen. Daarnaast is de ochtendzon noodzakelijk voor de opwarming en het ecologisch evenwicht van de aanwezige zwemvijver. Langdurige schaduwval in de ochtenduren tast de functionaliteit van deze voorziening direct aan. In de mij bekende stukken ontbreekt een gedetailleerde **bezonningsstudie** die deze specifieke impact (schaduwval in de ochtenduren op de westelijk gelegen percelen) in kaart brengt. Ik verzoek u dringend dit onderzoek alsnog uit te laten voeren conform de TNO-normen *voordat* u een besluit neemt.

4. Verkeersveiligheid en onzekere ontsluiting Rijksweg De intensivering van het gebruik van het perceel leidt tot een onacceptabele verkeersdruk. Uit de plannen blijkt een complexe ontsluiting via de Rijksweg en/of de achterliggende woonwijk.

- Is de uitrit op de Rijksweg reeds goedgekeurd door de wegbeheerder?
- Indien deze niet wordt goedgekeurd, zal al het verkeer zich via de smalle straten van Vroendaal (Savelsbosch/Ravensbosch) moeten wringen. Dit leidt tot verkeersonveilige situaties en tast de leefbaarheid van de wijk onevenredig aan.

5. Participatie was onvoldoende Tijdens de participatiebijeenkomsten zijn mijn zorgen over de massaliteit en de impact op mijn privacy weliswaar aangehoord, maar **niet vertaald** in wezenlijke aanpassingen van het bouwvolume. Het plan is op hoofdlijnen identiek gebleven, waarmee de participatie slechts een formaliteit lijkt te zijn geweest.

Conclusie & Verzoek Het plan getuigt in zijn huidige vorm niet van een ‘goede ruimtelijke ordening’. De belangen van de ontwikkelaar lijken zwaarder te wegen dan de rechtszekerheid en het woongenot van de bestaande bewoners.

Ik verzoek u het plan in deze vorm af te wijzen en aan te dringen op een aangepast ontwerp dat:

1. **Aansluit bij de schaal** van de achtergelegen patiowoningen (maximaal 1 à 2 bouwlagen);
2. **Voldoende afstand** houdt tot de erfgrens om inkijk te voorkomen;
3. De bezonning in mijn tuin in de ochtenduren niet onevenredig aantast.

In afwachting van uw reactie.

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e Maastricht

Graag zou ik een ontvangstbevestiging van deze mail ontvangen.

Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
16 december 2025

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
5.1.2e

DOORKIESNUMMER
5.1.2e

ONZE REFERENTIE
Z2025-00008729

E-MAILADRES
5.1.2e @maastricht.nl

FAXNUMMER
5.1.2e

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Ontvangstbevestiging

VERZONDEN:
16 december 2025

Beste 5.1.2e,

Op 12 december 2025 hebben wij uw brief in goede orde ontvangen. Wij hebben kennisgenomen van uw standpunt.

Uw zienswijze gaat over de locatie Rijksweg 45C en Bunderbosch 10 A01 t/m A16, B01 t/m B17 C01 t/m C10, Bunderbosch 20 A01 t/m A07, B01 t/m B08 C01 t/m C06 en Bunderbosch 30 te Maastricht. Deze is ingeschreven onder nummer Z2025-00008729. Houd bij vragen of overleg dit nummer bij de hand. Dan kunnen wij u snel helpen.

Wij informeren u zo snel mogelijk over de verdere afhandeling van uw brief.

Meer informatie
Heeft u vragen over deze brief? Mail of bel dan 5.1.2e, e-mail 5.1.2e @maastricht.nl of telefoonnummer 5.1.2e

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Deze brief is digitaal aangemaakt.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00058 (Raad)
No. 2026.00059 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 19:32
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: 2026.00058 raad/2026.00059 cerk/Zienswijze ontwerp (TAM-IMRO) wijziging Omgevingsplan "Woningbouw Vroendaal"

5.1.2e

Per e-mail: post@maastricht.nl

Aan:
de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 7 januari 2026

Betreft: Zienswijze ontwerp (TAM-IMRO) wijziging Omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal"

Geachte leden van de raad,

Wij zijn bewoners van de wijk Vroendaal. Wij richten ons tot u met deze zienswijze tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct belanghebbenden maken wij bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien deze aanzienlijke en negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid en het woonklimaat in onze wijk. Wij zijn geen tegenstanders van een nieuwe invulling van het terrein van de voormalige autosloperij, maar de voorliggende plannen betekenen een ernstig inbreuk op ons woongenot. Daarbij steekt het meeste dat noch Ruiters noch de gemeente rekening heeft gehouden met de wensen en alternatieve plannen van de bewoners van de wijk Vroendaal en dat van echte participatie geen sprake is geweest.

Wij noemen hier onze voornaamste kritiekpunten op de voorliggende plannen.

Verkeer
Strijdigheid met verkeersstructuur en sluipverkeer
Het plan leidt het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur van Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig'. Deze straten zijn bewust ingericht als verkeersluwe Erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur en zijn niet berekend op extra ontsluitingsverkeer voor 43 appartementen plus bezoekers. De voorgestelde verkeersafwikkeling tast de leefbaarheid onevenredig aan en leidt tot ongewenst sluipverkeer door de wijk.

Parkeerproblematiek

De zogenaamde 'parkeeroplossing' binnen het plan is absoluut niet realistisch. Het parkeren wordt deels op eigen terrein achter een slagboom of poort gesitueerd. De praktijk wijst uit dat bezoekers en bezorgdiensten deze drempel mijden en kiezen voor de omliggende openbare wegen. Hierdoor ontstaat een 'waterbedeffect': de parkeerdruk verschuift naar de smalle omliggende straten in Vroendaal. De parkeerbalans voldoet daarmee enkel op papier, maar niet in de praktijk. Bovendien voldoen de afmetingen van de bezoekersparkeerplaatsen niet allemaal aan de CROW-normen.

Bouwlogistiek

Het bouwlogistieke plan is onvoldoende uitgewerkt. De infrastructuur van Vroendaal is fysiek ongeschikt voor zwaar bouwverkeer vanwege beperkingen in draaicirkels en as-last. Los van de verkeersonveiligheid die in de smalle zijstraten van de Savelsbosch ontstaat op het moment dat het vrachtverkeer zich een weg naar het bouwterrein zoekt, ontstaat er schade aan de klinkerbestrating. Dit kan alleen worden voorkomen door in de vergunning op te nemen dat al het bouwverkeer (aan- en afvoer) uitsluitend en rechtstreeks via de Rijksweg (N278) wordt afgewikkeld en onder geen beding door de woonwijk mag rijden.

Woonklimaat

Stedenbouwkundige dissonantie

Het plan sluit niet aan bij de bestaande inrichting van Vroendaal. De gekozen typologie van stedelijke blokken met massieve en strakke façades vormt een trendbreuk en past in het geheel niet bij de omgeving. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand omdat het geen relatie aangaat met de omliggende bebouwing, maar zich er juist van afkeert.

Ecologie: Bomen versus 'Struweel'

In de plantoelichting worden bestaande, waardevolle bomen ten onrechte gekwalificeerd als 'struweel' of 'opschot'. Dit lijkt een administratieve truc om de herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. Wij verzetten ons tegen deze kwalificatie en stellen dat de groene buffer een essentiële ecologische en visuele functie vervult die behouden moet blijven.

Kap van bomen en ruimen van struiken

Het is een kwalijke zaak dat er vooruitlopend op de besluitvorming door uw raad reeds veel bomen en struiken aan de Bunderbosch en Ravensbosch (buiten het terrein van de voormalige autosloperij!) zijn gekapt of opgeruimd.

Geen echte participatie

Er wordt gesteld dat een volwaardig participatietraject is doorlopen, maar dat is niet het geval. Het participatieverslag geeft wat dat betreft absoluut een vertekend beeld. Een petitie met 421 handtekeningen ('Huizen Oké, massa NEE') is terzijde geschoven. Met de wensen en inbreng van de bewoners van Vroendaal is, op enkele ondergeschikte kleine wijzigingen van de plannen na, niets gedaan.

Aan de door Ruijters en de gemeente ingezette koers om af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor de invulling van het terrein van de voormalige autosloperij (met een beperkt aantal grondgebonden woningen) is vastgehouden. De (economische) belangen van Ruijters hebben hierbij voortdurend voorop gestaan. Aan de belangen van de bewoners van Vroendaal is voorbijgegaan. Het participatietraject is in onze ogen dan ook een farce en in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingswet. Er is sprake van 'vinkjes-participatie': de plannen zijn ondanks massaal verzet nauwelijks aangepast op essentiële punten zoals hoogte, ontsluiting en massa. Van een zorgvuldig proces is dan ook geen sprake.

Als voorbeeld noemen we de verkeerskundige ontsluiting van het complex. Recent is de aansluiting van de Oeslingerbaan op de Rijksweg volledig gereconstrueerd. Wanneer met de wensen van de bewoners van Vroendaal rekening zou zijn gehouden, dan was in één keer ook de ontsluiting naar het complex meegenomen. Twee vliegen in één klap. Ja, uiteraard zijn daar meerkosten aan verbonden, maar daar had de gemeente in de anterieure overeenkomst met Ruijters afspraken over kunnen maken. Het is maar een voorbeeld, maar wel een om te illustreren dat geen rekening is gehouden met de belangen van de bewoners van Vroendaal; ook niet als dat vrij gemakkelijk had gekund.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen.

Wij vragen u om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de wijze waarop deze in de besluitvorming wordt betrokken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 15-01-2026
No. 2026.00227 (Raad)
No. 2026.00228 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 januari 2026 21:31
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze Ontwerp omgevingsvergunning vroendaal zaaknr Z 2025-00004367

Beste dame, heer,

Zie bijlage voor de zienswijze ontwerp omgevingsvergunning vroendaal.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de raad,

Ondergetekende, 5.1.2e , wonende aan 5.1.2e te Maastricht, maakt hierbij bezwaar tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende ben ik diep bezorgd over de impact van dit plan op onze leefomgeving. De toename van verkeersdrukte in onze wijk vormt een directe bedreiging voor de veiligheid van onze kinderen, die niet meer veilig naar school kunnen fietsen. Tevens leidt de geplande bouw tot een onaanvaardbare inbreuk op onze privacy en een verslechtering van ons woon- en leefklimaat door verlies van licht en het onnodig kappen van bomen.

Hieronder volgt een uiteenzetting van de specifieke bezwaren die ik naar voren wil brengen.

Verkeer en Veiligheid

Punt 1: **Strijdigheid met Verkeersstructuur**
Het voorgestelde plan leidt tot een ongewenste toename van sluipverkeer via de interne wegenstructuur van onze wijk. Deze wegen zijn ingericht als erftoegangswegen en zijn niet geschikt voor het extra ontsluitingsverkeer dat 43 nieuwe appartementen met zich meebrengen. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig' en tast de leefbaarheid van de wijk onevenredig aan.

Punt 2: **Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen**
De straten in Vroendaal functioneren als woonerf, waar kinderen veilig moeten kunnen spelen. De toename van verkeersintensiteit door het plan ondermijnt dit karakter en verhoogt het risico voor spelende kinderen, wat haaks staat op de gemeentelijke ambities voor kindvriendelijke wijken.

Punt 3: **Risico Schoolroute**
De verkeersgeneratie van het plan interfereert met de schoolroute op Savelsbosch. Er zijn geen adequate veiligheidsmaatregelen voorzien voor overstekende fietsers en voetgangers, waardoor de veiligheid van schoolgaande kinderen ernstig in het geding komt.

Punt 5: **Parkeerproblematiek**
De voorgestelde parkeeroplossing is niet realistisch. Bezoekers zullen de slagboom op het terrein vermijden, wat leidt tot een verschuiving van de parkeerdruk naar de omliggende straten. Dit zogenaamde 'waterbedeffect' verergert de parkeerproblematiek in de wijk.

Woonklimaat en Privacy

Punt 6: **Ruimtelijke Insluiting**
Het plan leidt tot ernstige ruimtelijke insluiting voor omwonenden door de abrupte schaalsprong van de geplande bebouwing. De hoogteverschillen zijn te groot en tasten het woongenot en de privacy onevenredig aan.

Punt 7: **Privacyinbreuk door Balkons**
De geplande balkons en raampartijen zorgen voor directe inkijk in de privédomeinen van omwonenden, wat een onrechtmatige hinder vormt. Het plan voorziet onvoldoende in maatregelen om deze privacyinbreuk te voorkomen.

Punt 8: **Verlies van Bezonning en Daglicht**
De massa en hoogte van de bebouwing beperken de bezonning en daglichttoetreding in de tuinen en woningen van omwonenden, wat leidt tot een verslechtering van het woonklimaat.

Punt 9: **Stedenbouwkundige Dissonantie**
Het plan sluit niet aan bij de bestaande dorpse sfeer van Vroendaal. De massieve, strakke facades van de geplande bebouwing vormen een trendbreuk met de omgeving en voldoen niet aan de redelijke eisen van welstand.

Procedurele Bezwaarpunten

Punt 10: **Funderingsrisico's en Trillingen**
De specifieke bodemopbouw brengt risico's op zettingsschade met zich mee bij bouwactiviteiten. Er wordt geëist dat een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan als harde vergunningsvoorwaarde worden opgenomen.

Punt 12: **Bouwlogistiek**
De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Het is noodzakelijk dat al het bouwverkeer via de Rijksweg wordt afgewikkeld en niet door de woonwijk rijdt.

Punt 13: **Hittestress en 'Verstening'**
De geplande verstening verergert het 'Urban Heat Island' effect, wat in strijd is met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040. Het plan moet meer rekening houden met klimaatadaptatie en vergroening.

Punt 14: **Ecologie: Bomen versus 'Struweel'**
Het plan kwalificeert waardevolle bomen ten onrechte als 'struweel', wat de ecologische functie van deze groene buffer miskent. Deze bomen moeten behouden blijven.

Punt 16: **Onzorgvuldige Participatie**
De participatieprocedure is onzorgvuldig verlopen. Een petitie met 421 handtekeningen is genegeerd en er is sprake van 'vinkjes-participatie', waarbij essentiële punten niet zijn aangepast.

Punt 17: **Vooringenomenheid**
Er is sprake van vooringenomenheid van de gemeente, wat het besluitvormingsproces onrechtmatig maakt. Dit ondermijnt het vertrouwen in een objectieve belangenafweging.

Punt 18: **Gebrekkige Informatievoorziening**
Belanghebbenden zijn benadeeld in hun informatiepositie, wat in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Essentiële rapporten waren niet tijdig beschikbaar.

Punt 20: **Alternatievenonderzoek**
De gemeente heeft een realistisch alternatief voor grondgebonden woningen zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven, wat het algemeen belang van de buurt miskent.

Gelet op bovenstaande bezwaren verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen en mij te bevestigen dat mijn zienswijze in behandeling is genomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

14 januari 2026



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 09-01-2026
No. 2026.00102 (Raad)
No. 2026.00103 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 januari 2026 19:32
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning "Woningbouw Vroendaal"

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Per e-mail: post@maastricht.nl

Aan:
Het College van Burgemeester en
Wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 7 januari 2026

Betreft: Zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal"

Geacht college,

Wij zijn bewoners van de wijk Vroendaal. Wij richten ons tot u met deze zienswijze tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct belanghebbenden maken wij bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling, aangezien deze aanzienlijke en negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid en het woonklimaat in onze wijk. Wij zijn geen tegenstanders van een nieuwe invulling van het terrein van de voormalige autosloperij, maar de voorliggende plannen betekenen een ernstig inbreuk op ons woongenot. Daarbij steekt het meeste dat noch Ruiters noch de gemeente rekening heeft gehouden met de wensen en alternatieve plannen van de bewoners van de wijk Vroendaal en dat van echte participatie geen sprake is geweest.

Wij noemen hier onze voornaamste kritiekpunten op de voorliggende plannen.

Verkeer
Strijdigheid met verkeersstructuur en sluipverkeer
Het plan leidt het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur van Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig'. Deze straten zijn bewust ingericht als verkeersluwe Erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km per uur en zijn niet berekend op extra ontsluitingsverkeer voor 43 appartementen plus bezoekers. De voorgestelde verkeersafwikkeling tast de leefbaarheid onevenredig aan en leidt tot ongewenst sluipverkeer door de wijk.

Parkeerproblematiek
De zogenaamde 'parkeeroplossing' binnen het plan is absoluut niet realistisch. Het parkeren wordt deels op eigen terrein achter een slagboom of poort gesitueerd. De praktijk wijst uit dat bezoekers en bezorgdiensten deze drempel mijden en kiezen voor de omliggende openbare wegen. Hierdoor ontstaat een 'waterbedeffect': de parkeerdruk verschuift naar de smalle omliggende straten in Vroendaal. De parkeerbalans voldoet daarmee enkel op papier, maar niet in de praktijk. Bovendien voldoen de afmetingen van de bezoekersparkeerplaatsen niet allemaal aan de CROW-normen.

Bouwlogistiek
Het bouwlogistieke plan is onvoldoende uitgewerkt. De infrastructuur van Vroendaal is fysiek ongeschikt voor zwaar bouwverkeer vanwege beperkingen in draaicirkels en as-last. Los van de verkeersonveiligheid die in de smalle zijstraten van de Savelsbosch ontstaat op het moment dat het vrachtverkeer zich een weg naar het bouwterrein zoekt, ontstaat er schade aan de klinkerbestrating. Dit kan alleen worden voorkomen door in de vergunning op te nemen dat al het bouwverkeer (aan- en afvoer) uitsluitend en rechtstreeks via de Rijksweg (N278) wordt afgewikkeld en onder geen beding door de woonwijk mag rijden.

Woonklimaat
Stedenbouwkundige dissonantie
Het plan sluit niet aan bij de bestaande inrichting van Vroendaal. De gekozen typologie van stedelijke blokken met massieve en strakke façades vormt een trendbreuk en past in het geheel niet bij de omgeving. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand omdat het geen relatie aangaat met de omliggende bebouwing, maar zich er juist van afkeert.

Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
In de plantoelichting worden bestaande, waardevolle bomen ten onrechte gekwalificeerd als 'struweel' of 'opschot'. Dit lijkt een administratieve truc om de herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. Wij verzetten ons tegen deze kwalificatie en stellen dat de groene buffer een essentiële ecologische en visuele functie vervult die behouden moet blijven.

Kap van bomen en ruimen van struiken
Het is een kwalijke zaak dat er vooruitlopend op de besluitvorming door uw raad reeds veel bomen en struiken aan de Bunderbosch en Ravensbosch (buiten het terrein van de voormalige autosloperij!) zijn gekapt of opgeruimd.

Geen echte participatie
Er wordt gesteld dat een volwaardig participatietraject is doorlopen, maar dat is niet het geval. Het participatieverslag geeft wat dat betreft absoluut een vertekend beeld. Een petitie met 421 handtekeningen ('Huizen Oké, massa NEE') is terzijde geschoven. Met de wensen en inbreng van de bewoners van Vroendaal is, op enkele ondergeschikte kleine wijzigingen van de plannen na, niets gedaan.

Aan de door Ruijters en de gemeente ingezette koers om af te wijken van de oorspronkelijke plannen voor de invulling van het terrein van de voormalige autosloperij (met een beperkt aantal grondgebonden woningen) is vastgehouden. De (economische) belangen van Ruijters hebben hierbij voortdurend voorop gestaan. Aan de belangen van de bewoners van Vroendaal is voorbijgegaan. Het participatietraject is in onze ogen dan ook een farce en in strijd met de uitgangspunten van de Omgevingswet. Er is sprake van 'vinkjes-participatie': de plannen zijn ondanks massaal verzet nauwelijks aangepast op essentiële punten zoals hoogte, ontsluiting en massa. Van een zorgvuldig proces is dan ook geen sprake.

Als voorbeeld noemen we de verkeerskundige ontsluiting van het complex. Recent is de aansluiting van de Oeslingerbaan op de Rijksweg volledig gereconstrueerd. Wanneer met de wensen van de bewoners van Vroendaal rekening zou zijn gehouden, dan was in één keer ook de ontsluiting naar het complex meegenomen. Twee vliegen in één klap. Ja, uiteraard zijn daar meerkosten aan verbonden, maar daar had de gemeente in de anterieure overeenkomst met Ruijters afspraken over kunnen maken. Het is maar een voorbeeld, maar wel een om te illustreren dat geen rekening is gehouden met de belangen van de bewoners van Vroendaal; ook niet als dat vrij gemakkelijk had gekund.

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen.

Wij vragen u om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de wijze waarop deze in de besluitvorming wordt betrokken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 4

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 14-01-2026
No. 2026.00203 (Raad)
No. 2026.00204 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 januari 2026 11:04
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: zienswijze ontwerp omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal

Geacht College,

Hierbij ontvangt u in de bijlage onze zienswijze betreffende ontwerp omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal

Hoogachtend,

5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e

Aan : College van burgemeester en wethouders van Maastricht,
post@maastricht.nl

Maastricht
Datum : 14 januari 2026
Onderwerp : ontwerp omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal

Geacht college,
Met deze brief willen wij, 5.1.2e en 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e te Maastricht, formeel onze bezwaren en zienswijze kenbaar maken tegen het ontwerp omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal.

Onze bezorgdheid richt zich op diverse aspecten van het project die zowel de fysieke leefomgeving als het welzijn van ons, als buurtbewoners, negatief beïnvloeden.
Duidelijk willen wij stellen dat we geen bezwaar hebben tegen nieuwbouw van woningen op het betreffende plangebied als tegen de gemeentelijke vereiste woningdifferentiatie (sociale huur tot koop) .

1 Stedenbouw

De bestaande wijk Vroendaal rondom het woningbouw plangebied wordt gekenmerkt door een groene, open ruimtelijke opzet met vrijstaande en geschakelde grondgebonden woningen en enkele (drie) appartementengebouwen. Deze laatste zijn in de wijk gepositioneerd als herkenbare, solitaire gebouwen in een groene omgeving. Deze, “de spil”en “de poort”, zijn stedenbouwkundig op verantwoorde wijze in de wijk geplaatst, rekening houdend met de groene omgeving en waarbogen zichtlijnen en ruimtelijke kwaliteit.

De nu voorgestelde ontwikkeling omvat twee volumineuze, gesloten en massieve bouwmassa's die qua schaal, hoogte, breedte en massaopbouw duidelijk afwijken van de bestaande stedenbouwkundige structuur van Vroendaal.
De kenmerkende openheid van de wijk wordt hiermee doorbroken.
Het ontwerp voorziet niet in een vloeiende overgang van de bestaande grondgebonden woningen naar de grootschalige appartementenblokken.
De geplande bouwmassa vormt geen specifieke en herkenbare ruimtelijke functie zoals de bestaande Spil en Poort.
Het nieuwe plan wordt “duidelijk gekenmerkt door een kwantitatieve visie en mist een ruimtelijke kwalitatieve onderbouwing en uitstraling die bijdraagt aan de structuur en belevinswaarde van de groene “tuinwijk” Vroendaal.

Noodzakelijk is voor ons:
Een bebouwings plan, met visie, dat afgestemd is op de stedenbouwkundige opbouw van de wijk: hoofdzakelijk grondgebonden woningen met beperkt ruimtelijke accenten.
Uiteraard passend binnen de door de gemeentelijke stedenbouwkundige bedachte ruimtelijke hoofdstructuur van zichtlijnen en doorzichten.
Waarbij herziening van de massaopbouw en bouwhoogten.

2 Woningtypologie

Het plan bevat hoofdzakelijk appartementen (slechts twee grondgebonden woningen), waarvan een groot aantal met een kleine oppervlakte. De doelgroep hiervan wordt niet benoemd en de functionele motivatie voor de samenstelling van de woningtypelogie ontbreekt. Welk op de wijk en toekomst gericht woningmarktonderzoek ligt ten grondslag aan het bouwplan?
Door het hoge aandeel kleine woningen is te verwachten dat sprake zal zijn van:
Een vluchtige woondynamiek;
Beperkte binding met de buurt;
Minder sociale samenhang ten opzichte van de huidige stadswijk, waarin juist langdurige, gezinsgerichte bewoning voorkomt.

Deze onevenwichtige samenstelling van het woonprogramma past niet bij het bestaande karakter van de wijk en levert een ongewenste bijdrage aan de sociale structuur van Vroendaal.

Een heroverweging van het woningprogramma met minder kleine appartementen en meer grondgebonden woningen, mogelijk flexibel of aanpasbaar voor diverse doelgroepenen, zodanig dat de sociale cohesie en aansluiting bij de wijk worden bevorderd.

Tevens is er nu voor de gemeente een uitgelezen kans om voor de nieuwbouw als eis te stellen dat hier circulair wordt gebouwd.
Dit betekent dat bij het ontwerp en de uitvoering zoveel moglijk gebruik wordt gemaakt van herbruikbare, duurzame en milieuvriendelijke materialen, met oog voor een minimale belasting van het milieu en een toekomstbestendige leefomgeving.

3 Verkeer en parkeren

De geplande nieuwbouw leidt tot een aanzienlijke toename van verkeersbewegingen. Hoewel het aantal verkeersbewegingen per appartement vergelijkbaar of zelfs minder kan zijn dan bij grondgebonden woningen is het resultaat door de hogere woningdichtheid een sterke toename van het verkeer door de wijk met alle bijhorende negatieve aspecten zoals toename van verkeerslawaai en uitlaatgassen en zorgt voor een onveiligere leefomgeving voor voetgangers, spelende kinderen en schoolverkeer. De huidige woonstraten zijn niet ontworpen voor het volume en karakter van verkeer dat ontstaat bij de bouw van 43 appartementen.

Hoewel het plan rekenkundig zal voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (echter de tekeningen geven geen duidelijkheid hierover) zal de praktijk sterk afwijken van de voorzieningen zoals aangegeven.
Het bezoekers parkeren wordt grotendeels voorzien in de prive parkeergarage welke afgesloten wordt met slagboom (waarschijnlijk eerder met hek vanwege veiligheid)
De toegang van de garage ligt ver verwijderd is van de hoofdentree van de appartementen.
De realiteit zal zijn dat bezoekers en bewoners met een tweede auto dicht bij de entree in de aangrenzende straten op de openbare weg zal parkeren en niet zoals verplicht op eigen terrein.
De wijk kent al een beperkte parkeerdruk. De nieuwe situatie zal leiden tot een verslechtering van de leefbaarheid, een aantasting van de bestaande parkeersituatie en een visuele aantasting van het open en groene karakter van de wijk.

Noodzakelijk is het maken van een veilig verkeers- en parkeerplan dat rekening houdt met realistische verkeersgeneratie en bestaande capaciteit van de omliggende straten.

Nader te onderzoeken is een ontsluiting van het gehele nieuwbouw gebied vanaf de Rijksweg. Mogelijk zijn twee aansluitingen direct vanaf de Rjksweg of de aanleg van slechts één aansluiting voor het gehele nieuwbouwplan (met koppeling van de parkeervoorziening op het eigen terrein) of de aanleg van een parallelweg aan de oostkant van de Rijksweg welke een veilig in- en uitrijden mogelijk maakt (ook voor de bestaande woningen welke zijn gelegen aan de rijksweg).
Ook dient de aantrekkende werking van verkeer t.b.v. het milieuperron aan de Ravensbosch in het verkeersontluitingsplan mee worden beoordeeld en worden overwogen dit perron elders te situeren.

4 Verlies van bezonning en daglicht

De hoogte en massa van de nieuwbouw beperken de bezonning en daglichttoetreding van onze woning aanzienlijk, vooral in de wintermaanden.
Het gemis van de directe zoninstraling leidt voor ons tot verhoogde stookkosten en milieuschade.
Het belang van deze woningbouwmassa weegt niet op tegen de verslechtering van ons woonklimaat.

5 Groenvoorziening langs Bunderbosch

Ondanks eerdere toezegging door de gemeente dat de inrichting van het openbare groengebied langs de Bunderbosch in samenspraak met de buurt zou plaatsvinden, heeft dit overleg nooit plaatsgevonden.
De inrichting van het groengebied is slechts gepresenteerd tijdens een inloop info-bijeenkomst georganiseerd door de ontwikkelaar van het bouwplan. Hierbij heeft geen gestuctureerd overleg plaatsgevonden (slechts ad hoc reacties) waarbij buurtbewoners hun gezamenlijke visie over het gebied kunnen leveren.
Het inrichtingsplan gaat uit van het rooien van nagenoeg alle aanwezige beplanting.

De huidige bomen, welke twintig jaar geleden zijn geplant leveren inmiddels een waardevolle “volwassen” uitstaling.
Wij maken ons ernstige zorgen over de gevolgen van deze ingreep, zowel voor het milieu als voor de beleving van het gebied voor de omwonenden, waaronder wijzelf.

Als bewoners van deze buurt ervaren wij een sterke emotionele band met huidige groenstrook.
De 20 jaar oude bomen, de rust en de natuurlijke uitstraling van het gebied hebben niet allen invloed op ons dagelijks leven maar ook op ons psychisch welzijn.
Het uitzicht op deze groene omgeving biedt een gevoel van rust en verbondenheid met de seizoenen en natuur.
De geplande ingreep waarbij het bestaande groen wordt vervangen door jonge aanplant betekent voor ons een aanzienlijk verlies van de dagelijkse waardevolle beleving.

Het zal vele jaren duren voordat de nieuwe aanplant dezelfde omvang en sfeer heeft als het huidige groen. Gedurende deze tijd zullen we niet kunnen genieten van het uitzicht dat we nu hebben.

Dit gemis betekent een emotionele schade voor ons.
Het verlies van de huidige volwassen bomen en groenvoorziening voelt niet alleen als een verstoring van onze fysieke omgeving maar ook van onze mentale en emtionele rust.
Naast het emotionele aspect maken we ons zorgen over de impact van het rooien van volwassen bomen op de biodiversiteit van het gebied. Er zullen jaren overheen gaan voordat jonge aanplant dezelfde bijdrage kan leveren aan de het ecosysteem.

Uit de tekeningen blijkt dat na bomenkap het openbare gebied tijdelijk ingericht wordt voor de bouwplaatsvoorzieningen (bouwketen, matriaalopslag en bouwkranen). Een wijziging van dit plan is noodzakelijk om het groengebied te sparen.

Wij zouden graag zien dat in samenspraak (participatie) met de bewoners van Vroendaal gezocht wordt naar alternatieven voor de gebiedsinrichting met zoveel mogelijk behoud van het huidige groen en bomenbestand. Ook moet gedacht worden aan eventuele nieuwe aanplant met gelijke (stam)omvang als de huidige beplanting.

6 Hittestress

Een goed nieuwbouwplan op het bestaande versteende terrein van de voormalige autosloperij zou een positieve bijdrage kunnen leveren aan het voorkomen van hittestress, middels open ruimten met een adequate groenvoorziening, zoals tuinen van woningen.
Het plan van Ruijters draagt alleen maar bij aan de verstening en hittestress van het gebied, in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 die vergroening centraal stelt.

7 Funderingsrisico's en Trillingen

De specifieke bodemopbouw brengt risico's op zettingsschade met zich mee. Een nulmeting en trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk als vergunningsvoorwaarde.

8 Bodemverontreiniging

De voormalige autosloperijlocatie vormt een risico voor verspreiding van verontreiniging tijdens
graafwerkzaamheden. Er ontbreken adequate saneringsplannen.

9 Participatie

Het participatieproces is door ons ervaren als onbevredigend en onvoldoende.
Participeren was beperkt tot bij inloopavonden geconfronteerd te worden met een min of meer kant en klaar plan. Hier was weliswaar de mogelijkheid tot het plaatsen van ad hoc opmerkingen. Een plenaire presentatie met gestructureerd overleg was uitgesloten.
Door de buurt/werkgroep zijn alternatieven aangedragen die zonder verdere motivering van de hand zijn gewezen. Wij bewoners van Vroendaal voelen ons zowel door de ontwikkelaar als door de gemeente genegeerd.

Als betrokken buurtbewoners eisen wij een volledige, transparante participatieprocedure, conform de uitgangspunten van de omgevingswet.

10 Verzoek

Op basis van bovenstaande bezwaren verzoeken wij u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen.
Graag ontvangen wij een bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de verdere
procedure.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 6

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 15-01-2026
No. 2026.00220 (Raad)
No. 2026.00221 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 januari 2026 17:34
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal” en ontwerp-omgevingsvergunning Z2025-00004367

Hierbij dien ik, binnen de ter inzage gelegde termijn, mijn zienswijze in.

Deze zienswijze is gericht aan zowel de gemeenteraad van Maastricht (inzake het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal”) als aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht (inzake de gecoördineerde ontwerp-omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367).

De zienswijze is als bijlage bijgevoegd.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk of per e-mail te bevestigen.

Met vriendelijke groet,

--

5.1.2e

Zienswijze

Ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan Woningbouw Vroendaal
Ontwerp-omgevingsvergunning Woningbouw Vroendaal

Aan:
• De gemeenteraad van Maastricht (ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan)
• Het college van burgemeester en wethouders van Maastricht (ontwerp-omgevingsvergunning)

Betreft:
Zienswijze tegen:
1. het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan 'Woningbouw Vroendaal'
2. de gecoördineerde ontwerp-omgevingsvergunning (**kenmerk Z2025-00004367**)

Ondergetekende maakt hierbij gebruik van de mogelijkheid om, binnen de termijn van terinzagelegging, een zienswijze in te dienen tegen zowel het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan als tegen de bijbehorende ontwerp-omgevingsvergunning, welke gecoördineerd zijn voorbereid.

1. Belanghebbendheid en uitgangspunt

Ondergetekende is direct omwonende van het plangebied en wordt rechtstreeks geraakt door de voorgenomen ontwikkeling. Vanuit de woning en tuin bestaat direct zicht op met name Blok A aan de Ravensbosch zijde. De effecten op privacy, leefbaarheid, verkeersveiligheid en parkeerdruk zijn daarmee direct en substantieel.

Ondergetekende benadrukt nadrukkelijk niet tegen woningbouw op deze locatie te zijn. Woningbouw kan hier in beginsel aanvaardbaar zijn. Ondergetekende verzet zich echter tegen de aard, schaal en intensiteit van het voorliggende plan.

2. Strijd met Omgevingsvisie Maastricht 2040 en gebiedsprofiel Stadsrand

Zolang de nieuwe Omgevingsvisie nog niet is vastgesteld, dient dit plan getoetst te worden aan de geldende Omgevingsvisie Maastricht 2040. De wijk Vroendaal is in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 expliciet aangeduid als onderdeel van het gebiedsprofiel 'Stadsrand'. Dit profiel kenmerkt zich door laagbouw, grondgebonden woningen, een groene en ruim opgezette structuur, een rustig verkeersbeeld en een kindvriendelijk woonmilieu.

De voorgenomen ontwikkeling met circa 66 woningen, bestaande uit grootschalige appartementengebouwen met een bouwhoogte tot circa 9,2 meter, is hiermee evident in

strijd. Het ontwerpbesluit bevat geen deugdelijke motivering waarom van deze beleidsuitgangspunten wordt afgeweken.

Bovendien is in deze Omgevingsvisie expliciet opgenomen dat handhaving van het bestaande woonmilieu uitgangspunt is en dat per saldo geen nieuwe woningen worden toegevoegd.

Het voorliggende plan voorziet echter in een zeer substantiële toevoeging van circa 66 woningen, waarmee dit uitgangspunt niet slechts wordt opgerekt, maar fundamenteel wordt losgelaten. Het ontwerpbesluit bevat geen enkele motivering waarom dit kernprincipe van het gebiedsprofiel in dit geval niet zou gelden.

Hiermee is sprake van een directe strijd met het gebiedsprofiel Stadsrand en een evident motiveringsgebrek.

3. Disproportionele schaal en woningdichtheid

Het plan voorziet in circa 66 woningen binnen een bestaande woonwijk die overwegend bestaat uit grondgebonden gezinswoningen. Deze verdichting is disproportioneel en leidt tot een woningdichtheid die niet past bij het gebiedsprofiel Stadsrand.

Op basis van CROW-kencijfers resulteert dit in circa 300–400 extra verkeersbewegingen per etmaal, hetgeen een onevenredige belasting vormt voor de wijk.

4. Aantasting privacy en leefbaarheid (Ravensbosch zijde)

Aan de Ravensbosch zijde zijn op meerdere bouwlagen balkons en verblijfsruimten gesitueerd. Hierdoor ontstaat directe en permanente inkijk in de woning en tuin van ondergetekende. Dit leidt tot een structurele aantasting van de persoonlijke levenssfeer en het woon- en leefklimaat.

De genoemde groene of visuele maatregelen zijn onvoldoende concreet en juridisch niet geborgd.

5. Verkeersveiligheid – schoolroute en spelende kinderen

De Ravensbosch vormt een belangrijke fietsroute voor schoolgaande kinderen richting onder andere Porta Mosana. De forse toename van verkeersbewegingen leidt tot een onaanvaardbare verslechtering van de verkeersveiligheid, met name voor kwetsbare verkeersdeelnemers.

Daarnaast is Vroendaal een kinderrijke wijk waar veel op straat wordt gespeeld. Extra verkeer staat hiermee op gespannen voet.

6. Parkeerdruk en leefbaarheid

Ondanks parkeren op eigen terrein is onvoldoende gewaarborgd dat bezoeker parkeren en fout parkeren niet zullen afwentelen op omliggende straten. Dit leidt tot onveilige situaties en aantasting van de leefbaarheid.

7. Ontbrekend draagvlak en strijd met participatie-uitgangspunten Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie Maastricht 2040 is expliciet opgenomen:
"In samenwerking met en met voldoende plaatselijk draagvlak van bewoners werken aan oplossingen, met daarbij bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen: kinderen, ouderen, mensen die leven in armoede en mensen met een beperking."

Van een dergelijk plaatselijk draagvlak is in dit geval aantoonbaar geen sprake. Integendeel: een groot aantal bewoners uit de wijk Vroendaal heeft zich expliciet tegen het voorliggende plan uitgesproken, onder meer door middel van een petitie die aan de verantwoordelijke wethouder is aangeboden.

Het ontwerpbesluit gaat volledig voorbij aan deze uitgesproken maatschappelijke weerstand en bevat geen enkele inhoudelijke afweging of motivering waarom, ondanks het ontbreken van draagvlak, toch wordt vastgehouden aan een plan met een zeer grote impact op de wijk. Daarmee handelt het college in strijd met zijn eigen beleidsuitgangspunten omtrent participatie en draagvlak.

8. Aanvaardbaar alternatief

Ondergetekende acht woningbouw op deze locatie aanvaardbaar indien deze past binnen het gebiedsprofiel Stadsrand, concreet:
- uitsluitend grondgebonden woningen;
- maximaal circa 15 woningen;
- een schaal en verkeersintensiteit passend bij de bestaande wijk.

9. Conclusie en verzoek

Gelet op het bovenstaande is het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning in strijd met de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en berusten deze op een ondeugdelijke belangenafweging.

Het ontbreken van aantoonbaar lokaal draagvlak, in combinatie met een plan dat haaks staat op het gebiedsprofiel Stadsrand en de kernprincipes van de Omgevingsvisie Maastricht 2040, onderstreept dat het ontwerpbesluit zowel maatschappelijk als planologisch onhoudbaar is.

Ondergetekende verzoekt:
• het ontwerp TAM-IMRO omgevingsplan niet vast te stellen;
• de ontwerp-omgevingsvergunning te weigeren;
• uitsluitend medewerking te verlenen aan een plan met grondgebonden woningen, maximaal circa 15.

Ik verzoek u vriendelijk de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen. Tevens verzoek ik u deze zienswijze inhoudelijk en gemotiveerd te betrekken bij de verdere besluitvorming en mij te informeren over de wijze waarop deze zienswijze is meegewogen.

Hoogachtend,

5.1.2e

14 januari 2026

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 16-01-2026
No. 2026.00246 (Raad)
No. 2026.00247 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: donderdag 15 januari 2026 20:00
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan woningbouw Vroendaal

Beste heer/mevrouw,

Ik verwijs naar de ingesloten bijlage.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

Aan:
Gemeenteraad Maastricht
post@maastricht.nl
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Zienswijze ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan woningbouw Vroendaal

Maastricht, 15 januari 2025

Geachte leden van de gemeenteraad Maastricht,

Hierbij dien ik een pro forma zienswijze in ten aanzien van bovengenoemd onderwerp.

Ik verzoek u de termijn voor het aanvullen van de zienswijze te verlengen.

Hoogachtend,

5.1.2e en 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 15-01-2026
No. 2026.00223 (Raad)
No. 2026.00224 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 januari 2026 21:08
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Zienswijze ontwerpbesluit woningbouw Rijksweg 39 Vroendaal met kenmerk Z2025-00004367

Geacht College van B&W en leden van de gemeenteraad Maastricht,

In de bijlage treft u onze zienswijze zover wij, die reeds hebben kunnen opstellen.
Ik verzoek u ook te bevestigen dat de zienswijze procedure verlengd wordt tot 12 februari.
Dit omdat het dossier niet compleet is en niet alle benodigde documenten beschikbaar zijn en bij de start beschikbaar waren. Ik maak daarom op basis van gelijkheid van bestuur, gebruik van mijn recht om mijn zienswijze indien ik dat nodig acht nader aan te vullen voor 12 februari 2026, gelijk aan de termijn die aan de werkgroep is gegund.

Ik verzoek u te bevestigen dat u deze mail en de bijlage in goede orde heeft ontvangen.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e

Zienswijze op ontwerpbesluit woningbouw Vroendaal (Rijksweg 39 / Bunderbosch)
Kenmerk: Z2025-00004367
Betreft: ontwerp-omgevingsvergunning én ontwerp TAM-IMRO-wijziging omgevingsplan

Aan:
College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Datum: 14-1-2026

Geachte heer/mevrouw,

Met deze brief dien ik mijn zienswijze in op zowel:

- de ontwerp-omgevingsvergunning voor woningbouw Vroendaal (Rijksweg 39 / Bunderbosch), en
- de ontwerp-TAM-IMRO-wijziging van het omgevingsplan voor dezelfde ontwikkeling.

Ik woon aan 5.1.2e samen met mijn gezin met meerdere minderjarige kleine kinderen, direct grenzend aan het gebied en ondervind daardoor direct de gevolgen van dit plan.

1. Onvolledig dossier en ongelijke behandeling – verzoek om gelijk uitstel
Tijdens de inzageperiode bleken diverse documenten niet beschikbaar of pas later toegevoegd. Hierdoor was het onmogelijk om tijdig al een volledige zienswijze op te stellen.
Daarnaast heeft de Werkgroep Vroendaal uitstel gekregen tot 12 februari.
Op grond van het gelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel (Awb art. 3:2) heb ik recht op dezelfde termijn.

Ik verzoek u daarom formeel om uitstel tot 12 februari te bevestigen.
Op basis van de reeds beschikbare informatie stuur ik toch alvast onderstaande punten.

2. Twee ontwerpbesluiten – beide moeten volledig onderbouwd zijn
De gemeente Maastricht heeft zowel een ontwerp-omgevingsvergunning, als een ontwerp-TAM-IMRO-wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegd.
Dit betekent dat beide besluiten zelfstandig volledig moeten worden onderbouwd.
Gebreken in de vergunning kunnen niet worden gerepareerd in de TAM-IMRO-wijziging, en andersom. Helaas ontbreken op meerdere punten deze onderbouwing.

3. MER-beoordelingsbesluit onvoldoende onderbouwd
De gemeente heeft op 25 november 2025 besloten dat geen MER hoeft te worden opgesteld, terwijl het project zelf wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.
Een MER-beoordeling moet:

- inzichtelijk zijn
- onderbouwd zijn
- alle relevante milieueffecten beoordelen (verkeer, geluid, luchtkwaliteit, leefbaarheid)

- In de ontwerpstukken ontbreekt echter:
    - een MER-beoordelingsrapport
    - een milieuanalyse
    - een onderbouwing waarom een MER niet nodig is

Dit is een wezenlijk motiveringsgebrek (Awb art. 3:46) dat zowel de vergunning als de TAM-IMRO-wijziging raakt.

4. Ontbrekende verkeerskundige analyse – strijd met CROW en Omgevingswet

Voor 66 woningen zijn volgens CROW-kengetallen honderden verkeersbewegingen per dag te verwachten.
Toch ontbreekt:

- een verkeersmodel
- een analyse van verkeersveiligheid
- een beoordeling van de capaciteit van Bruisterbosch en Savelsbosch
- een beoordeling van zoekverkeer

De straten waarop de nieuwbouw grotendeels wordt ontsloten en waaraan de voordeur komt zijn smal, functioneren als erftoegangswegen en worden intensief gebruikt door spelende kinderen.
Daarnaast verplicht de Omgevingswet u als gemeente om veiligheid en leefbaarheid te borgen.
Dat lijkt of is hier niet gebeurd.
Ik wil middels dit schrijven nogmaals mijn eerder ingebrachte verzoek bevestigen en onder de aandacht brengen dat ontsluiting van de vele appartementen via de bestaande ontsluiting (Rijksweg) van het bestaande terrein de voorkeur heeft en dat dit ook verwacht had mogen worden bij een dusdanig grote ontwikkeling van dit terrein.
Daarnaast verzoek ik u ook om als ontsluiting niet geheel via de Rijksweg gaat dat er rekening wordt gehouden dat niet alle aan en afvoerend verkeer over de smalle woonstraat Bruisterbosch gaat.

5. Parkeren – voldoen aan de norm is niet voldoende

Hoewel het plan volgens opgave net aan de parkeernorm lijkt te voldoen, is niet beoordeeld:

- of dit in de praktijk uitvoerbaar is
- wat de effecten zijn op bestaande parkeerdruk
- hoeveel bezoekers en tweede auto's uitwijken naar omliggende straten
- hoeveel zoekverkeer dit veroorzaakt
- wat de daadwerkelijk te verwachten parkeerdruk voor de wijk zal zijn
- Deze hoogbouw is niet gelegen direct bij voorzieningen dus het is te verwachten dat bewoners meer auto's zullen bezitten dan op een andere locatie in de stad waar hoogbouw is.
- Waarom worden er niet extra parkeervakken in de groenstrook van gemeente opgenomen om overlast te voorkomen? Beter gecontroleerd parkeren dan ongewenst parkeren en de hele wijk belasten en de boel de boel laten.

De Afdeling bestuursrechtspraak heeft herhaaldelijk geoordeeld dat:
Voldoen aan de parkeernorm niet voldoende is wanneer de feitelijke situatie leidt tot onaanvaardbare parkeerdruk of verkeersonveiligheid.
De gemeente heeft dit niet onderzocht.

6. Adressering leidt tot foutparkeren en extra zoekverkeer
De ontwerpstukken tonen dat alle woningen worden geadresseerd aan Bunderbosch. Dit lijkt strijdig met de gestelde aan en afvoer via de Rijksweg voor bewoners en bezoekers.

Dit betekent dat:

- bezoekers, pakketdiensten en hulpdiensten altijd naar Bunderbosch navigeren
- alle bezoekersstromen door een smalle woonstraat worden geleid
- foutparkeren en zoekverkeer toenemen
- de verkeersveiligheid op de kruising Savelsbosch/Bruisterbosch verslechtert

De gemeente heeft geen analyse gemaakt van deze bezoekersstromen of alternatieve adressering (bijv. deels aan de Rijksweg voor de bewoners van de 21 appartementen, die daar ook de parkeerplekken krijgen voor bewoners en bezoekers).

7. Inbreuk op privacy door verhoogde inkijk
De situering en met name de bouwhoogte van de appartementen zorgen ervoor dat nieuwe bewoners van hogere verdiepingen schuin over drie tussenliggende woningen en Bruisterbosch heen in **onze tuin en woonkamer** kunnen kijken.

Dit leidt tot:

- verlies van onze privacy
- aantasting van woongenot
- een situatie die nu niet bestaat

De ontwerpstukken bevatten geen zichtlijnenonderzoek, geen beoordeling van inkijk en geen maatregelen zoals:

- groenbuffers
- aangepaste raamoriëntatie
- afstandscompensatie

Dit is in strijd met jurisprudentie over privacy en goede ruimtelijke ordening.

8. Leefbaarheid en cumulatieve effecten niet onderzocht
Er is geen beoordeling van:

- geluidstoename van extra verkeer
- luchtkwaliteit door extra verkeer
- hittestress en schaduwwerking op de gehele omgeving en ook door het weghalen van het ruim aanwezige en hoge bomen in de groenstrook.
- Waterstromen bij hevige regenval en waar het water dat zich nu op het terrein verzameld naartoe gaat en of de riolering deze extra belasting aankan bij hevige regenval. Kijk ook naar de nieuwe beschikbare kaarten die uitgaan van hevige regenval in het jaar 2100 van Waterschap en Provincie Limburg.
- cumulatieve effecten van verkeer, parkeren en bouwhoogte

Een plan van deze omvang vereist een integrale leefbaarheidsanalyse.
Deze ontbreekt volledig.

9. Participatie onvoldoende inzichtelijk
De ontwerpstukken tonen niet:

- welke zorgen bewoners hebben
- hoe deze zijn meegewogen
- welke alternatieven zijn onderzocht
- waarom deze zijn afgewezen

De participatie is met name door de projectontwikkelaar niet serieus genomen. Nergens lees je iets terug over gestelde vragen tijdens een informatiebijeenkomst en de reactie op de eerder ingediende bezwaren. Dit is in strijd met de participatieplicht onder de Omgevingswet.

10. Verzoek

Gezien bovenstaande verzoek ik u:

- de ontwerp-omgevingsvergunning niet vast te stellen
- de ontwerp-TAM-IMRO-wijziging niet vast te stellen

- eerst een volledige MER-beoordeling uit te voeren
- een verkeers- en parkeeronderzoek conform CROW op te stellen
- een privacy- en zichtlijnenonderzoek uit te voeren
- de gevolgen van adressering en bezoekersstromen te beoordelen
- de leefbaarheid integraal te onderzoeken
- mijn uitstel tot 12 februari formeel te bevestigen

11. risico op waardedaling en financiële schade voor omwonenden

De voorgestelde ontwikkeling heeft (als deze niet aangepast wordt) naar verwachting negatieve gevolgen voor de waarde van onze gezinswoning, onder meer door toegenomen verkeersdruk, verlies van privacy, verhoogde inkijk, en een verslechtering van de leefbaarheid in de directe omgeving. Deze effecten zijn niet onderzocht en niet meegewogen in de ontwerpbesluiten.

Ik wijs erop dat dergelijke ruimtelijke ingrepen kunnen leiden tot financiële schade voor omwonenden. De gemeente dient deze mogelijke schade en de onderliggende oorzaken (zoals bouwhoogte, verkeersafwikkeling en parkeerdruk) expliciet te betrekken bij de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 5

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-01-2026
No. 2026.00134 (Raad)
No. 2026.00135 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 12 januari 2026 07:29
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze Rijksweg 39 – verzoek ontvangstbevestiging / doorsturen naar Ruimtelijke Ordening.

Geachte,

Dit is mijn zienswijze ingediend op 8 Jan 2026.

Graag ontvang ik een officiële ontvangstbevestiging en bevestiging van de afdeling ruimtelijke ordening.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e, 5.1.2e”

---------- Forwarded message ---------
From: 5.1.2e>
Date: Thu, 8 Jan 2026, 17:50
Subject: Zienswijze ontwerp-omgevingsplan Woningbouw Vroendaal (Rijksweg 39) – Gemeenteblad nr. 528807
To: <ruimtelijkeordeningszaken@maastricht.nl>

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in met betrekking tot het ontwerp-omgevingsplan voor de uitbreiding van woningbouw in Vroendaal aan de Rijksweg 39 te Maastricht (bekendgemaakt in Gemeenteblad nr. 528807 van 4 december 2025 als “Ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan Maastricht – Woningbouw Vroendaal”, waarin de bouw van 66 nieuwe wooneenheden planologisch mogelijk wordt gemaakt.

Officiële Bekendmakingen

Ik woon samen met mijn echtgenote als huurder op het adres 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht. Onze woning bevindt zich op enkele meters van het plangebied, waardoor wij tot de direct door dit plan beïnvloede woonomgeving behoren.

Onze woonruimte bevindt zich in een aangebouwd deel van de woning zonder volledige fundering. In dit deel zijn reeds scheuren in de binnenmuren zichtbaar. Gezien de aard en schaal van de geplande bouwwerkzaamheden (funderingen, heien, boren, grondverzet en zwaar bouwverkeer) bestaat er een reëel risico op verergering van deze schade door trillingen en zettingen. Dit vormt een aantasting van de structurele veiligheid en de leefkwaliteit van onze woonruimte.

Daarnaast beschikt onze woning slechts over één raam, dat tevens de enige bron van daglicht vormt in dat appartement. Gezien de omvang en geopolitieke positionering van de gebouwen in het voorliggende plan is het aannemelijk dat er sprake kan zijn van schaduwwerking en vermindering van daglichttoetreding, wat leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruikswaarde van onze woonruimte.

Verder volgt mijn echtgenote haar opleiding volledig vanuit huis en verricht zij vrijwilligerswerk onder online supervisie van een mentor. Een rustige en stabiele woonomgeving is hiervoor essentieel. De te verwachten bouwlawaai, trillingen, stoffige omstandigheden en de toename van bouw- en transportbewegingen zullen niet alleen ons dagelijks woongenot, maar ook haar onderwijs en werkzaamheden ernstig verstoren.

Tot slot maken wij gebruik van een parkeerplaats direct bij de woning, welke door de bouwactiviteiten mogelijk tijdelijk of langdurig onbruikbaar wordt door bouwverkeer, opslag van materialen of afsluitingen. Dit betekent een verlies van functionele gebruikswaarde van onze woonruimte.

Gelet op het bovenstaande is naar mijn mening sprake van een potentiële onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat zoals bedoeld in de Omgevingswet. Ik verzoek u daarom om deze belangen duidelijk te betrekken bij de verdere besluitvorming en om ten minste de volgende maatregelen te waarborgen:

het uitvoeren van een bouwkundige vooropname (nulmeting) van mijn woning vóór aanvang van de werkzaamheden;

het instellen van trillings- en geluidsmetingen gedurende de bouw;

het treffen van passende beperkende maatregelen tegen geluid, trillingen, stof en bouwverkeer;

het waarborgen van passende compensatie (nadeelcompensatie) voor eventuele schade en aantasting van het woon- en leefklimaat, inclusief verlies van parkeergebruik en daglicht.

Ik verzoek u mijn zienswijze volledig mee te nemen in de verdere plan- en besluitvorming en mij te informeren over de vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 11-02-2026
No. 2026.00580 (Raad)
No. 2026.00581 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: dinsdag 10 februari 2026 22:32
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze TAM-IMRO wijziging omgevingsplan woningbouw Vroendaal

Beste heer/mevrouw,

Hierbij stuur ik u in de bijlage van deze e-mail mijn aanvulling op mijn pro-forma zienswijze in zake de nieuwbouwplannen Rijksweg 39/Vroendaal.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

OPLEGNOTITIE AAN DE GEMEENTERAAD VAN MAASTRICHT

Betreft: Dringend negatief advies inzake TAM-Omgevingsplan "Woningbouw Vroendaal" met kenmerk Z2025-00004367

Van: 5.1.2e 5.1.2e

Datum: 11 februari 2026

Geacht Raadslid,

Voor u ligt het ontwerpbesluit voor de nieuwbouw in Vroendaal. Op papier lijkt dit wellicht een routinehamerstuk voor woningbouw. De werkelijkheid, zoals blootgelegd in de bijgevoegde zienswijze, is echter fundamenteel anders.

U wordt gevraagd in te stemmen met een plan dat juridisch onhoudbaar is, technisch onuitvoerbaar, en tot stand is gekomen via een proces dat de grenzen van de bestuurlijke integriteit heeft overschreden.

Als bewoner van Vroendaal ben ik niet tegen bouwen. Ik ben tegen onbehoorlijk bestuur. Uit forensische analyse van het dossier blijkt dat u als Raad op cruciale momenten onjuist bent geïnformeerd en dat wettelijke kaders bewust zijn opgerekt om dit specifieke plan door te drukken.

Hieronder vat ik de 7 "Red Flags" samen die dit plan direct vernietigbaar maken bij de Raad van State. Ik verzoek u dit politieke risico niet te nemen en het plan terug te verwijzen naar de tekentafel.

1. SCHENDING INLICHTINGENPLICHT (De "Contract-Leugen")

In de Raadsinformatiebrief (RIB) van 26 november werd u gemeld dat de anterieure overeenkomst was getekend. Dit was feitelijk onjuist. De overeenkomst is pas op 22 december – bijna een maand later – getekend. U bent op het verkeerde been gezet om de proceduretermijn te starten zonder dat het kostenverhaal verzekerd was. Dit is een schending van artikel 169 Gemeentewet (actieve inlichtingenplicht).

2. TECHNISCHE ONUITVOERBAARHEID (Het "Riool-Conflict")

Het plan is fysiek onmogelijk te realiseren zonder de wet te overtreden. De Provinciale Omgevingsverordening verbiedt in dit grondwaterbeschermingsgebied grondroering dieper dan 3 meter. Voor dit specifieke ontwerp dient echter het hoofdriool dat nu dwars door het te bebouwen terrein verlegt te worden met een diepte van 4 meter. Er is geen ontheffing mogelijk die de wet opzijzet. Instemmen met dit plan is instemmen met een illegale bouwactiviteit.

3. SCHIJN VAN PARTIJDIGHEID (De "Gratis Munitie" Mail)

Wij hebben correspondentie in handen (bijgevoegd als bewijsstuk) waarin ambtenaren actief strategieën afstemmen met de projectontwikkelaar om bewonersbezwaren buitenspel te zetten ("gratis munitie"). Dit is een flagrante schending van artikel 2:4 Awb (verbod op vooringenomenheid). Dit maakt elk besluit dat hieruit voortvloeit per definitie vernietigbaar.

4. ECOLOGISCHE MANIPULATIE (De "Struweel-Truc")

Om kapvergunningen en herplantplichten te ontduiken, worden volwassen bomen in het plan consequent aangeduid als "struweel" of "heestervakken". Dit is riekt naar wetsontduiking. De Raad van State prikt hier dwars doorheen.

5. PARKEERFRAUDE (De "Slagboom-Rekenkundige")

De parkeerbalans wordt kunstmatig sluitend gemaakt door parkeerplaatsen achter een slagboom of op privé-terrein mee te tellen als "openbaar toegankelijk bezoekersparkeren". Dit is in strijd met de CROW-richtlijnen en het gemeentelijk parkeerbeleid. Zonder deze truc komt het plan parkeerplaatsen tekort, wat een directe weigeringsgrond is.

6. VEROUDERDE DATA (Het Stikstof-Risico)

De stikstofberekeningen waarop dit besluit leunt, zijn gebaseerd op uitgangspunten uit 2022. In het huidige stikstofdossier is data van vier jaar oud juridisch waardeloos. Een vergunning verlenen op basis van verouderde AERIUS-modellen garandeert vernietiging bij de rechter.

7. NEGEREN BURGERALTERNATIEF (Motiveringsgebrek)

De buurt heeft een haalbaar, gedragen alternatief aangedragen (grondgebonden i.c.m. gestapelde woningen). Dit alternatief is door het College niet serieus getoetst, maar procedureel terzijde geschoven. De Omgevingswet (en art 3:46 Awb) eist echter dat alternatieven die minder inbreuk maken op de leefomgeving, serieus moeten worden afgewogen. Het ontbreken van deze weging is een fataal motiveringsgebrek.

CONCLUSIE & OPROEP

Voorliggend plan is een kaartenhuis van juridische risico's. Wij vragen u: Stort geen beton in een juridisch moeras.

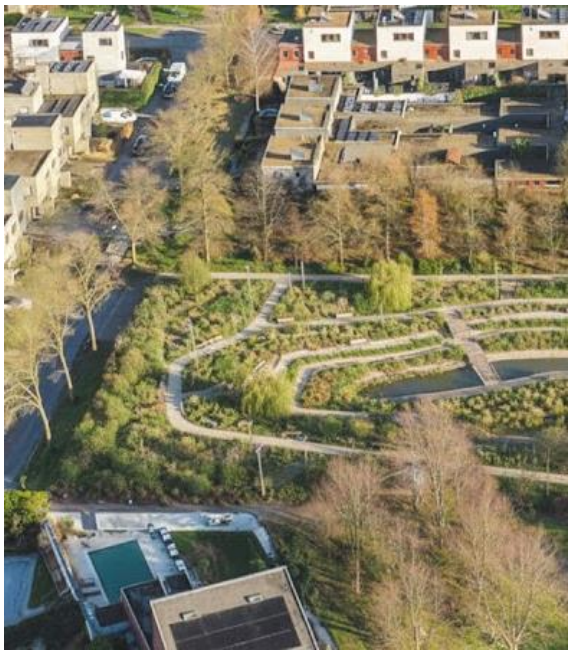
Gebruik uw kaderstellende bevoegdheid. Stem tegen dit raadsvoorstel en geef het College de opdracht om samen met de buurt het "Burgeralternatief" uit te werken tot een plan dat wél juridisch houdbaar is en wél draagvlak heeft.

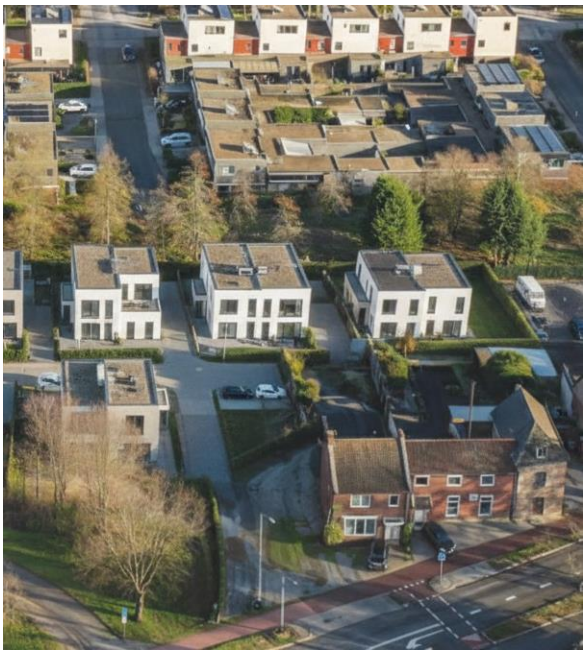
Hoogachtend,

5.1.2e ,

5.1.2e

ZIENSWIJZE ONTWERP TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN "WONINGBOUW VROENDAAL"





Inhoudsopgave

OPLEGNOTITIE AAN DE GEMEENTERAAD VAN MAASTRICHT 1
1. Onrechtmatige terinzagelegging door ontbrekend kostenverhaal 7
1.1 Juridisch Kader en de Vergewisplicht bij Kostenverhaal 7
1.2 Status van de Anterieure Overeenkomst en Financiële Exploitaties 7
1.3 Procedurele Onregelmatigheden en Bron-Integriteit 8
1.4 Consequenties voor de Rechtmatigheid van de Terinzagelegging 8
2. Schending actieve inlichtingenplicht en misleiding Raad 10
2.1 Contextuele inkadering van de inlichtingenplicht 10
2.2 Feitelijke constatering: Discrepantie in de Raadsinformatiebrief (RIB) 10
2.3. Juridisch kader: Vergewisplicht en Technische Precisie 11
2.4 Bron-Integriteit en Interne Kritiek 12
3. Voorbereiding en Incompleet Dossier 13
3.1 Toetsing aan de Eisen van Zorgvuldigheid en Rechtszekerheid 13
3.2 Analyse van Ontbrekende Dossierstukken gedurende Terinzagelegging 13
3.3 Onregelmatigheden in Contractvorming en Partijverificatie 13
4. Schending verbod op vooringenomenheid (Artikel 2:4 Awb) 15
4.1 Juridische inkadering: Het verbod op vooringenomenheid onder de Algemene wet bestuursrecht 15
4.2 Analyse van de interne correspondentie en instructiebevoegdheid 15
4.3 Evaluatie van de neutraliteitsschending ten gunste van de initiatiefnemer 16
4.4 Consequenties voor de zorgvuldigheid en de mer-beoordeling 16
5. Onzorgvuldige besluitvorming door 'Schijnparticipatie' 17
5.1 Toetsing aan de Vergewisplicht en Artikel 3:2 Awb 17
5.2 Gebrek aan Onafhankelijke Verificatie van het Participatieverslag 17
5.3 De Beoordeling van het 'Burgeralternatief' en Kritische Zienswijzen 18
5.4 Onjuiste Informatievoorziening en Draagvlakmanipulatie 18
6. Financiële verstrengeling ('Betaalplanologie') 20
6.1 Analyse van de financiële afhankelijkheidsrelatie 20
6.2 Feitelijke constatering: Plankostenscan en ambtelijke inzet 20
6.3 Contractuele koppeling en verkoop gemeentelijk openbaar groen 20
6.4 Juridische implicaties voor de objectieve ruimtelijke afweging 21
7. Hoofdstuk: Strijd met Provinciale Omgevingsverordening (Grondwater) 22
7.1 Locatieprofiel en Beschermingsregime Mergelland 22

7.2 Technische Ingrepen en Bodemdoorboring 22
7.3 Juridische Analyse: Provinciale Omgevingsverordening Limburg (POL) 23
8. Fysieke onbereikbaarheid Hulpdiensten (Strijd met Bbl) 24
8.1 Technische Analyse van de Ontsluitingsinfrastructuur 24
8.2 Toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en Veiligheidsnormen 24
8.3 Strategische Implicaties voor de Vergewisplicht en Projectrisico's 25
9. Onzorgvuldige voorbereiding (Akoestisch Onderzoek) 26
9.1 Onderschatting van de Geluidsbelasting en Onjuiste Invoergegevens 26
9.2 Interne Toetsing en "Niet Akkoord" Verdicten 26
9.3 Methodologische Tekortkomingen en Verkeersbronnen 27
9.4 Consequenties voor het Woon- en Leefklimaat 27
10. Overschrijding van de maximale bouwhoogte 28
10.1 Planologische Toetsing aan de Omgevingsvisie 28
10.2 Projectspecifieke Bouwhoogte en Ontwerpkenmerken 28
11. Onjuiste weergave beslag op de fysieke leefomgeving (Footprint) 30
11.1 Strategische Context van Ruimtelijk Beslag 30
11.2 Kwantitatieve Analyse van de Gepresenteerde Footprint 30
11.3 De Discrepantie tussen 'Footprint' en 'Feitelijke Verstening' 31
11.4 Impact op de Milieuhygiënische Beoordelingskaders 31
12. Onaanvaardbare aantasting van privacy en woonklimaat 33
12.1 Analyse van Typologie en Massiviteit in de Ruimtelijke Context 33
12.2 Positionering en Visuele Inbreuk op de Persoonlijke Levenssfeer 33
12.3 Akoestische Belasting en Gecumuleerde Aantasting van het Woonklimaat 34
13. De 'Riool-Paradox' en infrastructurele implicaties binnen het grondwaterbeschermingsgebied 35
13.1 Het Fundamentele Technisch-Juridische Conflict 35
13.2 Kaderstelling: Grondwaterbescherming en de Provinciale Omgevingsverordening 35
13.3 Waterhuishoudkundige Systematiek en de 'Riool-Paradox' 35
13.4 Bodemtechnische Belemmeringen en Milieuhygiënische Risico's 36
13.5 Civieltechnische Uitvoering en Berlinerwanden 36
14. De 'Slagboom-problematiek' en Parkeercapaciteit Vroendaal 38
14.1 Strijdigheid met Gemeentelijk Parkeerbeleid: De 'Slagboom-problematiek' 38
14.2 Technische Analyse Parkeerbehoefte conform Gemeentelijke Normen 38
14.3 Juridische Toetsing: Bezoekersparkeren en Slagboom-fraude 39
14.4 Technische Onuitvoerbaarheid: Strijdigheid Maatvoering Bezoekersparkeren (NEN 2443) 39

14.5 Evaluatie Omgevingsimpact en Raadsbesluitvorming 40
15. De "Struweel-Truc": Analyse van Ecologische Manipulatie en Wetsontduiking 41
15.1 De Classificatie-frictie: Van Volwassen Bomen naar "Struweel" 41
15.2 Juridische Duiding: Ontduiking van de Herplantplicht 42
15.3 Bestuurlijke Integriteit en de "Struweel-Truc" als Onbehoorlijk Bestuur 42
16. Het "Weggewuifde" Burgeralternatief (Motiveringsgebrek) 43
16.1 Status en Inhoud van het Grondgebonden Burgeralternatief 43
16.2 Juridisch Toetsingskader: Artikel 3:46 Awb en de Vergewisplicht 43
16.3 Gebrek aan Inhoudelijke Toetsing en Doorrekening 44
16.4 Vernietigbaarheid en de Bewijslast van het Bestuursorgaan 44
17. De Stikstof-Data uit 2022 (Verouderde Onderzoeken) 45
17.1 Probleemanalyse: De Volatiliteit van Stikstofgegevens 45
17.2 Technische Analyse: Jaarlijkse Actualisering van AERIUS en Achtergronddeposities 45
17.3 Juridische Precedenten: De Provincie Limburg en de Vergewisplicht 46
17.4 Risico-evaluatie: Prognose voor de Rechtsgang in 2026 46
18 Projectonderdeel Voortuinen en Ruimtelijke Impact 47
18.1 Ontstaansgeschiedenis en Bestuurlijke Initiëring 47
18.2 Visuele Integriteit en Ruimtelijke Degradatie 47
18.3 Mobiliteitsbeheer en Parkeeroverlast 48
20. CONCLUSIE & DWINGEND ADVIES 49
20.1 Samenvattende Juridische Analyse 49
20.2 Belangenafweging & Het "Golden Bridge" Aanbod 49
20.3 Petitum (Het Verzoek) 50

1. Onrechtmatige terinzagelegging door ontbrekend kostenverhaal

1.1 Juridisch Kader en de Vergewisplicht bij Kostenverhaal

Binnen het bestuursrechtelijke kader van grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen vormt het kostenverhaal de ruggengraat van de financiële uitvoerbaarheid en de rechtmatige verdeling van publieke lasten. De gemeente Maastricht draagt hierbij een dwingende vergewisplicht; zij is gehouden zich er voorafgaand aan de formele procedure van te vergewissen dat alle kosten — inclusief die voor noodzakelijke infrastructurele aanpassingen — afdoende zijn gedekt. Het ter inzage leggen van plannen zonder een sluitende financiële regeling, zoals een door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst, is juridisch laakbaar en maakt de uiteindelijke vergunningverlening uiterst kwetsbaar voor vernietiging wegens strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

In de casus Vroendaal is geconstateerd dat de initiatiefnemer reeds in december 2023 heeft getracht de plannen in procedure te brengen. Deze tactische poging was evident gericht op het veiligstellen van een behandeling onder het 'oude regime' (de Wabo), om zo de strengere eisen en de integrale afwegingen van de nieuwe Omgevingswet te omzeilen. Hoewel de initiatiefnemer schermt met een reductie van 70 naar 66 wooneenheden in de eerste fase, blijft de onduidelijkheid over het totale masterplan van 101 woningen de rechtszekerheid van omwonenden aantasten.

Als toetsende instantie dient de gemeente Maastricht conform haar eigen woonbeleid en het Participatiekader 2023 (pagina 10) toe te zien op een integrale financiële afweging. Wanneer de gemeente instemt met procederen zonder transparant kostenverhaal, veronachtzaamt zij haar rol als hoeder van de procedurele integriteit. De noodzaak voor een strikte toetsing wordt versterkt door de huidige onduidelijke status van de financiële afspraken met de ontwikkelaar.

1.2 Status van de Anterieure Overeenkomst en Financiële Exploitaties

De feitelijke status van de overeenkomsten tussen de Gemeente Maastricht en Ruijters Ontwikkelingen B.V. is momenteel een bron van ernstige procedurele frictie. Uit de beschikbare correspondentie, in het bijzonder de e-mail van 17\ december\ 2024, blijkt dat de initiatiefnemer weigert de meest actuele financiële onderbouwing van het "inspiratieplan" te delen. Voor een rechtmatige exploitatieopzet is dergelijke transparantie onontbeerlijk; zonder deze gegevens kan de gemeente onmogelijk vaststellen of het kostenverhaal voldoet aan de wettelijke eisen.

De vermeende financiële onhaalbaarheid van een minder massaal plan wordt door de ontwikkelaar gebruikt als pressiemiddel, waarbij wordt gesteld dat een kleinschaliger alternatief "niet meer winstgevend" zou zijn. De technische kern van dit conflict ligt bij de exploitatiekosten van de halfverdiepte parkeerkelder, die circa 1 tot 1,2 meter boven het maaiveld uitsteekt. Binnen de methodiek van de Economische Faciliteit voor de Toerekening van Lasten (EFTAL) zijn deze kosten bepalend voor de noodzakelijke woningdichtheid. Bij gebrek aan openheid over de

EFTAL-onderbouwing handelt de gemeente in strijd met haar vergewisplicht door de claim van "financiële onhaalbaarheid" ongecontroleerd over te nemen. Deze onwil tot transparantie vormt de opmaat naar verdere procedurele onregelmatigheden die de integriteit van de stakeholders-dialoog hebben ondermijnd.

1.3 Procedurele Onregelmatigheden en Bron-Integriteit

De procedurele gang van zaken rondom project Vroendaal getuigt van een structureel gebrek aan transparantie en respect voor de positie van omwonenden. De discrepantie tussen de formele status van de aanvraag en de daadwerkelijke participatieruimte heeft geleid tot een diepgeworteld wantrouwen bij de stakeholders. Dit is het directe gevolg van het feit dat de oorspronkelijke aanvraag van december 2023 is komen te vervallen en in december 2024 is vervangen door een principeverzoek onder de Omgevingswet. Deze transitie vond plaats zonder dat hierover voorafgaand gecommuniceerd was in het kader van het kostenverhaal of de participatie-eisen.

Daarnaast wordt de stedenbouwkundige massaliteit — met een bouwhoogte van destijds nog 10,6 meter voor Plandeel A — eenzijdig gedicteerd door de kosten van de halfverdiepte 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. Het motiveringsbeginsel wordt hiermee geschonden, wat directe consequenties heeft voor de houdbaarheid van het principebesluit.

1.4 Consequenties voor de Rechtmatigheid van de Terinzagelegging

De synthese van bovenstaande bevindingen leidt tot de conclusie dat de terinzagelegging van het principeverzoek onrechtmatig is. De gemeente Maastricht handelt in strijd met haar eigen Participatiekader 2023 (pagina 7), waarin expliciet is vastgelegd dat informatie over de participatieuitkomsten en de financiële haalbaarheid integraal onderdeel moet uitmaken van de afweging voor vergunningverlening. Het negeren van de fundamentele bezwaren over het kostenverhaal tast de rechtsgeldigheid van de procedure aan.

De gevolgen van dit gebrekkige kostenverhaal zijn ook infrastructureel manifest. Door het niet vastleggen van investeringen in alternatieve ontsluitingswegen binnen de anterieure afspraken, wordt de wijk geconfronteerd met een onacceptabele verkeersdruk. Uit data van de mail van 26\ mei\ 2024 blijkt dat het aantal verkeersbewegingen via de Bruysterbosch zal toenemen naar 294, wat een stijging betekent van ruim 700% ten opzichte van de huidige situatie.

Het feit dat de initiatiefnemer, "geheel tegen de afspraak" (conform e-mail 12\ december\ 2024), weigert de financiële onderbouwing te verstrekken, blokkeert een rechtmatige toetsing door het bevoegd gezag. Zolang de gemeente nalaat om actieve openheid te eisen over de exploitatieopzet, verzaakt zij haar wettelijke zorgvuldigheidsplicht. Dit maakt het proces niet alleen bestuurlijk onzuiver, maar ook juridisch vernietigbaar. Deze onvolkomenheden in de financiële en procedurele sfeer hebben een directe impact op de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit die in de volgende fase van de beoordeling aan de orde komt.

2. Schending actieve inlichtingenplicht en misleiding Raad

2.1 Contextuele inkadering van de inlichtingenplicht

De actieve inlichtingenplicht, zoals verankerd in artikel 169 van de Gemeentewet en onverkort van kracht onder de Omgevingswet, vormt de constitutionele randvoorwaarde voor de controlerende taak van de Gemeenteraad (2024-02-16 - Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad Ruimtelijke ontwikkelingen.pdf). In de strategische context van de herontwikkeling van Vroendaal is de technische en juridische accuraatheid van informatie over de status van overeenkomsten essentieel voor de democratische legitimiteit van het besluitvormingsproces (Document Directive: Feitelijke constatering RIB). Wanneer het College onjuiste informatie verstrekt over de juridische binding van private partijen, ontneemt zij de Raad de fundamentele mogelijkheid om publieke belangen effectief te wegen en op de juiste momenten te interveniëren (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf). Het voortijdig presenteren van onomkeerbare juridische toestanden tast de controlerende macht van de Raad aan en dwingt tot besluitvorming op basis van een gefingeerde juridische realiteit in plaats van de feitelijke constatering (Document Directive: Feitelijke constatering RIB). Deze gebrekkige informatievoorziening erodeert de essentie van de bestuurlijke integriteit binnen het project Vroendaal (2024-02-16 - Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad Ruimtelijke ontwikkelingen.pdf).

De geconstateerde methodiek van onjuiste informatieverstrekking komt expliciet tot uiting in de formele berichtgeving van het College aan de Raad.

2.2 Feitelijke constatering: Discrepantie in de Raadsinformatiebrief (RIB)

Het College heeft in de Raadsinformatiebrief (RIB) van 26 \text{ november } 2025 een significante onjuistheid gecommuniceerd betreffende de voortgang van het project Vroendaal (Document Directive: Feitelijke constatering RIB). In deze brief meldde het College dat de anterieure overeenkomst was "aangegaan", hetgeen in juridische zin impliceert dat er volledige wilsovereenstemming en rechtsgeldige ondertekening door alle betrokken partijen heeft plaatsgevonden (Document Directive: Feitelijke constatering RIB). Uit feitelijke reconstructie van het dossier blijkt echter dat op het moment van deze mededeling de noodzakelijke handtekeningen van de gemeente Maastricht op de overeenkomst ontbraken (Document Directive: Feitelijke constatering RIB). Door de terminologische keuze voor het begrip 'aangegaan' te hanteren, heeft het College de Raad de mogelijkheid ontnomen om effectieve kritische vragen te stellen over de inhoudelijke condities van de overeenkomst voordat de gemeente zich definitief verbond (Document Directive: Feitelijke constatering RIB).

Onderstaande tabel visualiseert de discrepantie tussen de gepresenteerde status en de feitelijke juridische realiteit:

Datum	Communicatielijn College	Feitelijke juridische status overeenkomst
26 november 2025	Status: "Aangegaan"	Status: Ongetekend door gemeente
$T_{\text{publicatie}}$	Mededeling van voltooiing	Ontbreken van rechtsgeldige signatuur

De temporele verhouding in dit proces wordt bepaald door de formule T_{signatuur} > T_{publicatie}, waarbij de feitelijke juridische bekrachtiging pas plaatsvond na de formele melding aan de Raad (Document Directive: Feitelijke constatering RIB).

De geconstateerde terminologische misleiding is geen loutere administratieve slordigheid, maar erodeert de basis voor de wettelijke vergewisplicht onder de Omgevingswet.

2.3. Juridisch kader: Vergewisplicht en Technische Precisie

Het handelen van het College dient te worden getoetst aan de 'vergewisplicht', die vereist dat de Raad zich bij de vaststelling van het omgevingsplan volledig vergewist van de uitvoerbaarheid en milieugevolgen van het project (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf). Het project Vroendaal is gekwalificeerd als een 'stedelijk ontwikkelingsproject (J11)' conform Bijlage V van het Omgevingsbesluit, hetgeen een stringente MER-beoordelingsplicht activeert (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf). Door de onjuiste informatie over de status van de anterieure overeenkomst is de Raad gefrustreerd in zijn vergewisplicht ten aanzien van de 'financiële uitvoerbaarheid' (Document Directive: Feitelijke constatering RIB). Een ongetekende overeenkomst betekent dat de financiële borging voor de sanering van de bodemverontreiniging op het terrein van circa 6.960 m2 juridisch niet is verzekerd (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf). Indien de ontwikkelaar zich terugtrekt of indien de saneringskosten voor zware metalen en asbest stijgen, heeft de gemeente zonder getekende overeenkomst geen enkel juridisch verweer, wat de financiële risico's voor de publieke middelen onaanvaardbaar vergroot (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf). Technische validatie via systemen zoals EFTAL en MER-berekeningen tonen aan dat de stikstofdepositie op het Savelsbos maximaal 0,02 {mol/ha/jaar} bedraagt, waarbij 'intern salderen' als cruciale mitigerende maatregel is opgevoerd (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf). Zonder een rechtsgeldig 'aangegane' overeenkomst kan de Raad niet vaststellen of de kosten voor deze mitigerende maatregelen juridisch sluitend zijn afgedekt (b_NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-vo01_sepbijlage12.pdf).

Dit gebrek aan transparantie staat in schril contrast met de kritische oordeelsvorming die binnen de ambtelijke organisatie heeft plaatsgevonden.

2.4 Bron-Integriteit en Interne Kritiek

Onderzoek naar de interne informatieketen wijst uit dat de misleiding van de Raad plaatsvond ondanks expliciete interne blokkades en waarschuwingen (Document Directive: Feitelijke constatering RIB). Binnen de ambtelijke organisatie zijn gedurende de MER-beoordelingscyclus negatieve adviezen verstrekt die de gebrekkige kwaliteit van de informatievoorziening blootlegden (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf). Een cruciaal bewijs voor dit structurele falen is de formele vastlegging van het oordeel 'NIET AKKOORD' in de interne controlefase (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf).

Conform de geanalyseerde brondocumenten wordt dit negatieve oordeel als volgt gespecificeerd:

* Beoordeling: 'NIET AKKOORD' (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf)

* Datum: 25 juli 2025 (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf)

* Functie afzender: Senior adviseur mer (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf)

Ondanks deze expliciete weigering tot akkoord door de ambtelijk specialist op 25 juli 2025 en de fundamentele discrepanties over de status van de anterieure overeenkomst, heeft het College de onjuiste informatie aan de Raad niet gecorrigeerd (Document Directive: Feitelijke constatering RIB). Het passeren van de interne vergewisplicht door de politieke top heeft geleid tot een situatie waarin de Raad op basis van onjuiste premissen besluiten heeft genomen over de realisatie van 66 woningen in de periode 2025/2026 tot 2031 (BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal - eindversie_Zwartgemaakt.pdf). Deze interne signalen onderstrepen de ernst van de systematische schending van de actieve inlichtingenplicht (Document Directive: Feitelijke constatering RIB).

3. Voorbereiding en Incompleet Dossier

3.1 Toetsing aan de Eisen van Zorgvuldigheid en Rechtszekerheid

De realisatie van de woningbouwontwikkeling Vroendaal, met een projectoppervlakte van circa 6.960 m^2, vereist een strikte naleving van de vergewisplicht door het bevoegd gezag [Document Directive]. De strategische noodzaak van een volledig dossier is onontbeerlijk om te voldoen aan de eisen van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en het beginsel van rechtszekerheid [Awb, art. 3:2]. Voor de beoogde 66 woningen dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van het besluit alle relevante feiten en af te wegen belangen zorgvuldig te vergaren [Document Directive]. Uit de MER-beoordeling van Haskoning Nederland B.V. (rapport BK7401) van 25 juli 2025 blijkt dat er weliswaar technische kaders zijn geschetst, maar dat het dossier op cruciale procedurele punten niet voldoet aan de wettelijke eisen van zorgvuldigheid [Haskoning, 2025, p. 1]. Geconstateerd is dat de onvolledigheid van het ter inzage gelegde dossier de rechtszekerheid van belanghebbenden direct aantast [Document Directive]. Een gebrekkige vergewisplicht wat betreft de toegankelijkheid van onderliggende stukken ondermijnt de integriteit van de besluitvorming voor dit omgevingsplan [Document Directive]. De geconstateerde tekortkomingen in de zorgvuldigheid worden concreet zichtbaar bij de inventarisatie van de ontbrekende technische en financiële bijlagen.

3.2 Analyse van Ontbrekende Dossierstukken gedurende Terinzagelegging

Gedurende de wettelijke termijn van terinzagelegging ontbraken essentiële technische en financiële documenten, wat een effectieve rechtsbescherming van belanghebbenden onmogelijk maakte [Document Directive]. Deze onvolledigheid betreft in het bijzonder bijlagen bij de anterieure overeenkomst die noodzakelijk zijn voor een voldragen belangenafweging en het voldoen aan de vergewisplicht [Document Directive]. Zo ontbraken de kostenramingen en de financiële onderbouwing voor de noodzakelijke aanpassing van de Rijksweg, waardoor de economische uitvoerbaarheid niet door derden kon worden geverifieerd [Document Directive]. Tevens waren de overdrachtstekeningen betreffende de gemeentegrond binnen de projectlocatie van 6.960 m^2 niet in het publieke dossier opgenomen [Document Directive]. Hoewel er een bodemrapportage beschikbaar is, te weten rapport MC210840.R02.V2.0 van 23 april 2025 door Geonius Milieu B.V., was dit stuk tijdens de wettelijke termijn van terinzagelegging niet beschikbaar voor het publiek [Document Directive]. Dit rapport documenteert ernstige verontreinigingen met zware metalen over een oppervlakte van 2.038 m^2 (circa 612 m^3), asbestverontreiniging van circa 114 m^3 en verontreinigingen met minerale olie van 52 m^3 en 7 m^3 [Geonius, 2025, p. 23]. Het onthouden van deze materiële informatie gedurende de inspraakperiode vormt een evidente schending van de procedurele zorgvuldigheidseisen [Document Directive]. Naast de materiële onvolledigheid van het dossier, vertoont de juridische basis van de samenwerking ernstige administratieve gebreken.

3.3 Onregelmatigheden in Contractvorming en Partijverificatie

De kwaliteit van de contractvorming met de private wederpartij vertoont fundamentele gebreken die de integriteit van de anterieure overeenkomst aantasten [Document Directive]. Een basale verificatie van de identiteit en juridische status van de contractpartij is een absolute

voorwaarde voor een rechtsgeldige publiek-private samenwerking, maar in de overeenkomst voor Vroendaal is een niet-bestaand KvK-nummer gehanteerd [Document Directive]. Dit duidt op een ernstig gebrek aan verificatie door de contractpartijen en wijst op een tekortkoming in de interne controlemechanismen van het bevoegd gezag [Document Directive]. Ondanks deze administratieve onregelmatigheden en de evidente onvolledigheid van het dossier, is de MER-beoordeling intern formeel geaccordeerd [b_NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-vo01_sepbijlage12.pdf]. De Projectmanager gaf op 1 september 2025 het volgende oordeel: Goedgekeurd door: Projectmanager Datum: 1 september 2025 [b_NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-vo01_sepbijlage12.pdf]. De formele goedkeuring van een dossier dat onjuiste partijgegevens bevat en waarin verplichte financiële en technische bijlagen ontbreken, vormt een schending van het motiveringsbeginsel [Document Directive]. De cumulatie van deze procedurele en contractuele onzorgvuldigheden ondermijnt de rechtsgeldigheid van het voorbereidingsproces voor de ontwikkeling in Vroendaal.

4. Schending verbod op vooringenomenheid (Artikel 2:4 Awb)

4.1 Juridische inkadering: Het verbod op vooringenomenheid onder de Algemene wet bestuursrecht

De integriteit van de besluitvorming bij grootschalige ruimtelijke ontwikkelingen zoals project Vroendaal is onlosmakelijk verbonden met de strikte naleving van Artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) (Bron: Algemene wet bestuursrecht, Artikel 2:4). De neutraliteit van het bestuursorgaan is het onwrikbare fundament voor een rechtsgeldig omgevingsplan (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 1). Artikel 2:4 Awb stelt dat een bestuursorgaan zijn taak moet vervullen zonder vooringenomenheid, hetgeen voor de gemeente Maastricht een actieve 'vergewisplicht' impliceert ten aanzien van de objectiviteit van de besluitvorming (Bron: Algemene wet bestuursrecht, Artikel 2:4). De schijn van belangenverstrengeling bij de herontwikkeling van een terrein van circa 6.960 m^2 voor de realisatie van 66 woningen ondermijnt de rechtszekerheid van omwonenden in de wijk Vroendaal op fundamentele wijze (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 5, 7). Een proces waarbij de neutraliteitswaarborg door strategische keuzes terzijde wordt geschoven, tast de legitimiteit van de "mer-beoordeling Vroendaal" direct aan (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 1). Uit de interne documentatie volgt een patroon dat duidt op een bewuste verschuiving van onafhankelijke toetsing naar eenzijdige procesbegeleiding (Bron: Uitvoeringsnotitie 2024–02–16).

4.2 Analyse van de interne correspondentie en instructiebevoegdheid

In een rechtstatelijk participatieproces is transparante communicatie tussen ambtenaren en burgers een dwingende voorwaarde voor de jure rechtsbescherming (Bron: Uitvoeringsnotitie 2024–02–16). De gemeente Maastricht heeft deze transparantie echter doelbewust ingeperkt door middel van interne instructies (Bron: Uitvoeringsnotitie 2024–02–16). Uit Woo-documentatie blijkt dat ambtenaren expliciet opdracht hebben gekregen om geen inhoudelijk overleg met omwonenden te voeren om te voorkomen dat burgers "gratis munitie" zouden verkrijgen voor hun zienswijze (Bron: Interne correspondentie Gemeente Maastricht, 2024). Deze instructie werd bekrachtigd door een formele weigering tot openheid: "NIET AKKOORD" (16 februari 2024, Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling) (Bron: Uitvoeringsnotitie 2024–02–16). Dergelijke instructies vormen een materiële uitholling van de 'EFTAL'-principes en de "Participatieleidraad Ruimtelijke ontwikkelingen" die de gemeente geacht wordt te hanteren (Bron: Uitvoeringsnotitie 2024–02–16). Deze handelwijze is te kwalificeren als een bewuste uitschakeling van de wettelijke neutraliteitswaarborg, waarbij de burger niet als participatiepartner maar als procedurele vijand wordt gepositioneerd (Bron: Algemene wet bestuursrecht, Artikel 2:4). Deze strategie verstoort het evenwicht tussen de belangen van de initiatiefnemer en de bewoners van de circa 6.960 m2 aanpalende woongebieden (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 7).

4.3 Evaluatie van de neutraliteitsschending ten gunste van de initiatiefnemer

Het handhaven van een 'level playing field' is een kernverplichting van het bestuursorgaan bij de afweging tussen commerciële belangen van Vroendaal B.V. en de leefbaarheid voor burgers (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 1). De neutraliteit van de gemeente is geschonden door informatie voor burgers te blokkeren, terwijl de gemeente via een 'anterieure overeenkomst' de samenwerking met de initiatiefnemer reeds had geconsolideerd (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 1-2). Deze anterieure overeenkomst fungeerde als het strategische instrument waarmee de gemeente zich de facto committeerde aan de plannen van Vroendaal B.V., nog voordat de wettelijke belangenafweging was voltooid (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 4). De omvang van de bevoordeling wordt geduid door de schaal van het project, verdeeld over specifieke bouwblokken:

• Bouwblok A: 43 koopappartementen verdeeld over 3 bouwlagen met een halfverdiepte parkeergarage (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 5).

• Bouwblok B: 21 sociale huurappartementen over 3 bouwlagen (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 5).

• Bouwblok C: 2 grondgebonden woningen (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 5).

De instructie om overleg te vermijden is een materiële schending van de objectiviteit die vereist is voor een 'evenwichtige toedeling van functies' (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 19). Door burgers de toegang tot informatie te ontzeggen ("gratis munitie"), heeft de gemeente haar rol als onafhankelijk toetser verlaten ten gunste van de realisatie van het project (Bron: Algemene wet bestuursrecht, Artikel 2:4).

4.4 Consequenties voor de zorgvuldigheid en de mer-beoordeling

Vooringenomenheid in het bestuurlijk proces infecteert onvermijdelijk de validiteit van milieu-technische onderzoeken (Bron: Algemene wet bestuursrecht, Artikel 3:2). De 'vergewisplicht' ten aanzien van rapporten van Volantis (2025) en Haskoning Nederland B.V. (2025) zijn niet onafhankelijk is uitgevoerd (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 11, 13). Doordat de gemeente omwonenden preventief ontwapende, is de kritische toetsing van de AERIUS-berekeningen en geluidrapportages achterwege gebleven (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 13). De schijnbare technische precisie van de stikstofdepositie, gerapporteerd op maximaal 0,02 mol/ha/jaar, werd door de gemeente zonder de vereiste indringende controle geaccepteerd omdat het politieke commitment aan de ontwikkelaar al vaststond (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 6, 21). De weigering om burgers inhoudelijk te consulteren heeft de objectieve verificatie van deze waarden onmogelijk heeft gemaakt (Bron: Uitvoeringsnotitie 2024–02–16). Een besluit dat rust op een proces waar vooringenomenheid is aangetoond en waarbij de vergewisplicht is verwaarloosd, is op grond van Artikel 3:2 en Artikel 2:4 Awb vernietigbaar bij de Raad van State (Bron: Algemene wet bestuursrecht, Artikel 2:4, 3:2). De bestuurlijke onzorgvuldigheid is hierbij dermate fundamenteel dat de materiële inhoud van de mer-beoordeling juridisch onhoudbaar wordt geacht (Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 27).

5. Onzorgvuldige besluitvorming door 'Schijnparticipatie'

5.1 Toetsing aan de Vergewisplicht en Artikel 3:2 Awb

De juridische houdbaarheid van de besluitvorming omtrent de herontwikkeling van Vroendaal is onlosmakelijk verbonden met de strategische invulling van de gemeentelijke vergewisplicht. (mer-beoordeling Vroendaal). Een structureel gebrek aan onafhankelijk onderzoek naar de door de initiatiefnemer aangeleverde gegevens ondermijnt de rechtsgeldigheid van de mer-beoordeling als voorbereidingshandeling. (mer-beoordeling Vroendaal). Artikel 3:2 Awb verplicht het bestuursorgaan om de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen te vergaren, een norm die in het geding is bij een project van deze schaal, zijnde de realisatie van 66 woningen op een terrein van circa 6.960m2. (mer-beoordeling Vroendaal). Ik constateer dat de gevolgde procedure strijdig is met zowel het zorgvuldigheidsbeginsel als de gemeentelijke inspraakverordening. (mer-beoordeling Vroendaal). Het College heeft de vergewisplicht verzaakt door het door de ontwikkelaar opgestelde participatieverslag onverkort en zonder kritische toetsing over te nemen. (mer-beoordeling Vroendaal). Hoewel de 'Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad' duidelijke kaders stelt voor burgerparticipatie, wijkt de feitelijke uitvoering bij dit project af van de voorgeschreven onafhankelijke toetsing. (Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad). De procesgang getuigt van een loutere overname van documenten die onder directe verantwoordelijkheid van de commerciële partij zijn geproduceerd. (mer-beoordeling Vroendaal).

5.2 Gebrek aan Onafhankelijke Verificatie van het Participatieverslag

De eenzijdige informatievoorziening binnen dit dossier creëert een risicovolle situatie waarin de ontwikkelaar effectief 'zijn eigen vlees keurt'. (mer-beoordeling Vroendaal). Door een participatieverslag dat door de initiatiefnemer zelf is geredigeerd één-op-één over te nemen, ontstaat een onaanvaardbare informatie-asymmetrie bij de Gemeenteraad. (mer-beoordeling Vroendaal). Hiermee stel ik feitelijk vast dat het participatieverslag door de ontwikkelaar is opgesteld en door het College is geaccordeerd zonder dat daar een aantoonbare, eigen gemeentelijke verificatie tegenover stond. (mer-beoordeling Vroendaal). Uit de technische verslaglegging blijkt dat de gemeente aanvankelijk 'NIET AKKOORD' ging met de aangeleverde verkeersdata, aangezien de microsimulatie door Haskoning op 1 september 2025 expliciet werd uitgevoerd 'naar aanleiding van zorgen vanuit de gemeente'. (mer-beoordeling Vroendaal). Hoewel deze technische exercitie plaatsvond, ontbreekt een vergelijkbare onafhankelijke toets op de kwalitatieve inbreng van omwonenden. (mer-beoordeling Vroendaal). Het ontbreken van een gemeentelijke validatie van de participatie-input tast de integriteit van de gehele besluitvorming aan. (mer-beoordeling Vroendaal). Deze gebrekkige filterwerking staat een objectieve weging van de ingediende alternatieve voorstellen vanuit de omgeving in de weg. (mer-beoordeling Vroendaal).

5.3 De Beoordeling van het 'Burgeralternatief' en Kritische Zienswijzen

De delegering van de beoordelingsbevoegdheid ten aanzien van het 'Burgeralternatief' aan de primaire ontwikkelaar vormt een directe schending van het verbod op vooringenomenheid conform Artikel 2:4 Awb. (mer-beoordeling Vroendaal). Het is procedureel onjuist om een alternatief plan ter beoordeling voor te leggen aan de commerciële partij wiens eigen plan door dit alternatief ter discussie wordt gesteld. (mer-beoordeling Vroendaal). Deze werkwijze wekt niet alleen de schijn van partijdigheid, maar belemmert ook een eerlijke belangenafweging door het bevoegd gezag. (mer-beoordeling Vroendaal). Onderstaand overzicht duidt de status van de kritische zienswijzen versus de ontbrekende onafhankelijke verificatie:

Onderwerp Zienswijze	Inhoudelijke Context (Ontwikkelaar)	Onafhankelijke Gemeentelijke Toetsing
Verkeersintensiteit	Prognose van 268 tot 320 mvt/weekdag op basis van CROW-kencijfers. (mer-beoordeling Vroendaal).	Ontbreekt; geen lokale validatie van de impact op de leefbaarheid. (mer-beoordeling Vroendaal).
Parkeernormen	Berekening van $79,1$ plaatsen voor 66 woningen op basis van raming initiatiefnemer. (mer-beoordeling Vroendaal).	Ontbreekt; raming is integraal overgenomen van de ontwikkelaar. (mer-beoordeling Vroendaal).
Sociale Effecten	Effecten bestempeld als 'kleinschalig' en 'lokaal'. (mer-beoordeling Vroendaal).	Ontbreekt; geen onafhankelijke weging van de impact op sociale structuren. (mer-beoordeling Vroendaal).

De rapportage stelt vast dat de verkeersproductie op een werkdag kan oplopen tot 295 à 352 extra bewegingen, een feit dat door de Raad niet onafhankelijk is getoetst. (mer-beoordeling Vroendaal). Het systematisch doorschuiven van de beoordeling naar de initiatiefnemer verslechtert de informatiepositie van de Raad aanzienlijk. (mer-beoordeling Vroendaal).

5.4 Onjuiste Informatievoorziening en Draagvlakmanipulatie

Het presenteren van een vertekend beeld van het maatschappelijk 'draagvlak' belemmert de Gemeenteraad in haar wettelijke controlerende taak. (mer-beoordeling Vroendaal). De Raad is onjuist geïnformeerd over de werkelijke inbreng van de omgeving en de mate waarin deze inbreng het plan heeft beïnvloed. (mer-beoordeling Vroendaal). Waar de mer-beoordeling enerzijds stelt sociale effecten te hebben beschouwd, concludeert hetzelfde document dat er geen sprake is van effecten die een groot deel van de bevolking raken. (mer-beoordeling Vroendaal). Deze bewering staat in schril contrast met de feitelijke marginalisering van de ingediende zienswijzen, die slechts door de lens van de ontwikkelaar zijn beoordeeld. (mer-beoordeling Vroendaal). De stelling dat het project geen 'onaanvaardbare milieugevolgen' heeft, negeert de procedurele onzorgvuldigheid waarmee de burgerinbreng terzijde is geschoven. (mer-beoordeling Vroendaal). Door deze vorm van 'schijnparticipatie' worden de zorgvuldigheidsnormen van Artikel 3:2 Awb op fundamentele wijze zijn geschonden. (mer-beoordeling Vroendaal).

6. Financiële verstrengeling ('Betaalplanologie')

6.1 Analyse van de financiële afhankelijkheidsrelatie

Ik constateer dat de financiële verwevenheid binnen de gebiedsontwikkeling Vroendaal een structureel risico op 'Betaalplanologie' objectiveert, waarbij de scheidslijn tussen faciliterend overheidsbeleid en financiële afhankelijkheid onder druk komt te staan [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 1.2]. De strategische betekenis van deze financiële afspraken ligt in de verstrengeling van gemeentelijke inkomsten met de private realisatiekracht, wat de noodzakelijke objectiviteit van de publiekrechtelijke afweging kan vertroebelen [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 1.2]. In een dergelijke constructie ontstaat het gevaar dat financiële belangen de primaire publiekrechtelijke taak van een zuivere ruimtelijke belangenafweging overschaduwen [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 2.1]. Deze verstrengeling duidt op een proces waarin ruimtelijke kaders mogelijk worden geplooid naar de financiële voorwaarden van de initiatiefnemer [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 2.1]. Deze analyse vormt de noodzakelijke context voor de beoordeling van de feitelijke financiële onderbouwing van de plankosten binnen dit project [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 1.2].

6.2 Feitelijke constatering: Plankostenscan en ambtelijke inzet

Op basis van de ambtelijke financiële dossiers is vast te stellen dat de gemeente via een plankostenscan een bedrag van €152.702,– in rekening brengt bij de initiatiefnemer voor de benodigde ambtelijke inzet [Bron: Ambtelijke Financiële Gegevens/Projectdossier]. Deze kostenvergoeding is direct gekoppeld aan de transformatie van het voormalige bedrijventerrein naar een woongebied met een totale omvang van 66 woningen [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 2.1]. Het project is hiertoe onderverdeeld in de plandelen A, B en C, zoals grafisch weergegeven in de projectbescheiden [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Figuur 1]. Bouwblok A voorziet in de realisatie van 43 koopappartementen, terwijl bouwblok B bestaat uit 21 sociale huurappartementen verdeeld over 3 bouwlagen [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 2.1]. Bouwblok C omvat 2 grondgebonden woningen, waarmee de totale projectomvang wordt gecompleteerd [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Tabel 2]. Ik merk op dat de goedkeuring van de MER-beoordeling door de senior adviseur plaatsvond op 25 juli 2025, waarmee het traject voor de ambtelijke verantwoording van deze kosten formeel is vastgelegd [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Voorpagina].

6.3 Contractuele koppeling en verkoop gemeentelijk openbaar groen

De transactie van 266 m2 gemeentelijk openbaar groen binnen het plangebied is onlosmakelijk verbonden met de realisatie van het beoogde bouwvolume [Bron: Projectinformatie Vroendaal]. Deze verkoop is contractueel gesloten onder de expliciete voorwaarde dat de initiatiefnemer de maximale bouwhoogte van 11,25 meter, zoals vastgelegd in de effectbeoordeling, mag effectueren [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Tabel 2]. Ik stel vast dat deze koppeling de discretionaire bevoegdheid en de beleidsvrijheid van de gemeente fundamenteel inperkt [Bron:

MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 2.1]. Door de verkoop van publieke grond afhankelijk te maken van een vooraf bepaald volume, ontstaat een situatie waarin de wettelijke 'vergewisplicht' en de objectiviteit van de ruimtelijke onderbouwing ernstig in het gedrang komen [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 4.2]. Deze methodiek impliceert dat de gemeente zich reeds contractueel heeft gecommitteerd aan een specifieke ruimtelijke uitkomst voordat de definitieve publiekrechtelijke toetsing conform de Omgevingswet is afgerond [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 1.2]. Deze constatering vormt de directe aanleiding voor een kritische weging van de juridische houdbaarheid van het besluitvormingsproces [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 4.2].

6.4 Juridische implicaties voor de objectieve ruimtelijke afweging

De huidige financiële afhankelijkheidsrelatie vormt een belemmering voor een zuivere belangenafweging conform de systematiek van de Omgevingswet [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 1.2]. De synthese van de feiten leidt tot de volgende juridische risicopunten:

• Uitholling van de vergewisplicht: De pre-contractuele vastlegging van een bouwhoogte van 11,25 meter degradeert de daaropvolgende ruimtelijke onderbouwing tot een loutere formalisering van reeds gemaakte financiële afspraken, wat een directe schending van de objectieve vergewisplicht onder de Omgevingswet betekent [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 4.2].

• Oneigenlijke beperking van beleidsvrijheid: Door de verkoop van de 266 m2 openbaar groen te koppelen aan het maximale bouwvolume, heeft de gemeente haar bevoegdheid om alternatieve ruimtelijke varianten serieus te overwegen feitelijk weggecontracteerd [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 2.1].

• Financiële prikkels vs. ruimtelijke kwaliteit: De directe relatie tussen de vergoeding voor ambtelijke inzet van €152.702,– en de specifieke verdeling van 66 wooneenheden over de bouwblokken A, B en C creëert een financiële incentive die een onafhankelijke toetsing aan milieuhygiënische en stedenbouwkundige normen kan belemmeren [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Tabel 2].

• Risico op 'rubber-stamping' bij anterieure overeenkomsten: De anterieure overeenkomst in dit dossier fungeren niet langer als instrument voor een legitiem kostenverhaal, maar als een kaderstellend instrument dat de uitkomst van de MER-beoordeling dwingend voorschrijft [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 1.2].

De juridische robuustheid van de ruimtelijke onderbouwing voor Vroendaal is hierdoor uiterst kwetsbaar in bezwaar- en beroepsprocedures waarbij de onafhankelijkheid van de belangenafweging centraal staat [Bron: MER-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 4.2].

7. Hoofdstuk: Strijd met Provinciale Omgevingsverordening (Grondwater)

7.1 Locatieprofiel en Beschermingsregime Mergelland

Binnen de ruimtelijke ordening van de gemeente Maastricht vormt de bescherming van de strategische grondwatervoorraad een dwingende randvoorwaarde; lokale ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich onvoorwaardelijk te conformeren aan de milieuhygiënische kaders die door het provinciaal beleid zijn vastgesteld ter borging van de drinkwaterkwaliteit (mer-beoordeling Vroendaal v4, 1 september 2025). Het plangebied voor de woningbouwontwikkeling Vroendaal is integraal gelegen binnen het Grondwaterbeschermingsgebied 'Mergelland', wat een strikt restrictief regime impliceert ten aanzien van bodemroerende activiteiten (mer-beoordeling Vroendaal v4, 1 september 2025). De geohydrologische kwetsbaarheid van deze specifieke locatie wordt bepaald door de aanwezigheid van slecht doorlatende siltlagen tot circa NAP+55 meter, die fungeren als een natuurlijke barrière tegen de infiltratie van verontreinigende stoffen naar het dieper gelegen reservoir (Geonius GB230803.R02). Geohydrologisch onderzoek bevestigt dat onder deze siltlagen een zeer vast zandgrindpakket aanwezig is, waarin de feitelijke grondwaterstand fluctueert rond een niveau van NAP+45 meter (Geonius GB230803.R02). Het is evenwel cruciaal vast te stellen dat tijdens de verkennende fase reeds machinale boringen zijn uitgevoerd tot een diepte van 11 meter beneden maaiveld (mer-beoordeling Vroendaal v4, 1 september 2025). Deze feitelijke handeling vormt een directe fysieke penetratie van de beschermende bovenlaag en markeert de overgang naar de technisch noodzakelijke constructieve ingrepen in de ondergrond.

7.2 Technische Ingrepen en Bodemdoorboring

De geotechnische beperkingen van de locatie sluiten een fundering op staal voor de beoogde woonvolumes uit, waardoor de realisatie van het project afhankelijk is van diepgaande funderingstechnieken die de integriteit van de bodemopbouw aantasten (Geonius GB230803.R02). De technische noodzaak voor stabiliteit dwingt hierbij tot een funderingswijze die in direct conflict komt met de beschermende functie van de siltlagen.

Voor de bouw van de appartementencomplexen (Blok A en B) wordt een halfverdiepte parkeerkelder gerealiseerd, hetgeen gepaard gaat met omvangrijke ontgravingen (mer-beoordeling Vroendaal v4, 1 september 2025). Het funderingstechnisch advies schrijft voor dat alle constructieve delen op palen dienen te worden gefundeerd, waarbij specifiek trillingsvrij geboorde avegaarpalen worden geadviseerd (Geonius GB230803.R02). Deze palen moeten worden doorgezet tot in het vaste zandgrindpakket op een diepte van circa NAP+52,5 meter om de vereiste paalbelastingen van 800 tot 1.500 kN te kunnen waarborgen (Geonius GB230803.R02). Volgens de bevindingen uit het funderingstechnisch onderzoek van Geonius (rapport GB230803.R02) doorboren deze palen de beschermende siltlagen volledig, waardoor een rechtstreekse verbinding ontstaat tussen de antropogene zone aan het maaiveld en het dieper gelegen watervoerende pakket.

De onverenigbaarheid van het ontwerp met de milieuhygiënische status van de bodem komt expliciet tot uiting in de geohydrologische beoordeling: "Infiltratie in de dieper gelegen grindlaag

zou technisch mogelijk zijn, maar is op deze locatie uitgesloten vanwege de ligging binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Infiltratie in deze diepere lagen is wettelijk niet toegestaan (zie memo GB230803.M01.V2.0)." (mer-beoordeling Vroendaal v4, 1 september 2025, Projectmanager). Dit expliciete verbod op diep-infiltratie, in combinatie met de fysieke doorboring van de siltlaag door de fundering, creëert een technische impasse die onvermijdelijk leidt tot fundamentele juridische complicaties.

7.3 Juridische Analyse: Provinciale Omgevingsverordening Limburg (POL)

In het kader van de vergewisplicht rust op het gemeentebestuur de rechtsplicht om bij de vaststelling van het omgevingsplan te waarborgen dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met instructieregels uit hogere regelgeving. De juridische houdbaarheid van het dossier wordt in dit stadium direct bedreigd door strijdigheid met de Provinciale Omgevingsverordening Limburg (POL).

De verordening hanteert een strikt verbodsbepalingsregime voor grondroeringen binnen drinkwaterbeschermingsgebieden; elke ingreep dieper dan 3 meter beneden maaiveld is verboden zonder uitdrukkelijke ontheffing van het provinciaal bestuur. Geconstateerd wordt dat door de uitvoering van machinale boringen tot 11 meter beneden maaiveld reeds een feitelijke overtreding van de POL heeft plaatsgevonden tijdens de onderzoeksfase (mer-beoordeling Vroendaal v4, 1 september 2025). De voorgenomen funderingspalen tot NAP+52,5 meter vormen een verdere en permanente schending van deze dieptenorm (Geonius GB230803.R02).

Op basis van de vergewisplicht moet worden vastgesteld dat er sprake is van een onherstelbaar vormgebrek in het huidige dossier. De vereiste provinciale ontheffing voor het doorboren van de siltlagen ontbreekt, waardoor het plan thans juridisch onuitvoerbaar is. Dit gebrek aan provinciale instemming creëert een 'water-management deadlock': de combinatie van een fysieke doorboring door palen en het verbod op diep-infiltratie ondergraaft de ruimtelijke opzet van Blok A en B volledig. Dit heeft direct impact op de EFTAL-aspecten (Economische en Financiële Toepasbaarheid van het Landschapsbeleid) en de financiële uitvoerbaarheid van de anterieure overeenkomst. De noodzaak voor kostbare alternatieve afwateringssystemen en de onzekerheid over de funderingswijze maken dat de financiële haalbaarheid niet langer kan worden gegarandeerd. Zonder formele ontheffing van de Provincie Limburg is de vaststelling van het omgevingsplan rechtens onhoudbaar.

8. Fysieke onbereikbaarheid Hulpdiensten (Strijd met Bbl)

8.1 Technische Analyse van de Ontsluitingsinfrastructuur

Binnen de strategische kaders van stedelijke herontwikkeling, zoals de transformatie van de voormalige bedrijfslocatie Vroendaal, is de balans tussen verdichting en fysieke veiligheid een dwingende randvoorwaarde. Hoewel de 'mer-beoordeling Vroendaal' (Haskoning, 2025) stelt dat de bestaande weginfrastructuur over voldoende restcapaciteit beschikt voor de afwikkeling van reguliere verkeersstromen, veronachtzaamt deze conclusie de fysieke veiligheidseisen voor nood- en hulpdiensten. De strategische noodzaak van onbelemmerde toegang wordt in het huidige ontwerp opgeofferd aan de beoogde weginrichting, wat de operationele inzetbaarheid bij incidenten fundamenteel ondermijnt.

Uit de feitelijke constatering van de ontsluitingsstructuur nabij de Rijksweg en de aansluiting met het Bunderbosch blijkt een onoverkomelijke discrepantie tussen de beoogde weginrichting en de vigerende brandweereisen. De huidige rijbaanbreedte is vastgesteld op circa 3,60 m, terwijl de dwingende technische voorschriften voor de doorgang van zware blusvoertuigen een obstakelvrije breedte van minimaal 4,50 m voorschrijven. De numerieke vergelijking onderstreept de fysieke onmogelijkheid van een veilige ontsluiting:

Breedte beoogd (3,60 m)<Breedte vereist (4,50 m)

Deze infrastructurele tekortkoming ter plaatse van de Rijksweg/Bunderbosch vormt een blokkade voor de noodzakelijke opkomsttijden. De juridische consequentie hiervan is dat de fysieke uitvoerbaarheid van het plan op voorhand is gefrustreerd, wat een directe barrière vormt voor de rechtmatige verlening van de benodigde omgevingsvergunningen.

8.2 Toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en Veiligheidsnormen

Het juridische kader van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) stelt onverwijlbare eisen aan de bereikbaarheid van bouwwerken voor hulpdiensten. De geplande ontwikkeling omvat de realisatie van 66 woningen, waaronder Bouwblok A (43 koopappartementen) en Bouwblok B (21 sociale huurappartementen), beiden bestaande uit drie bouwlagen bovenop een halfverdiepte parkeerkelder. Voor dergelijke gestapelde bouw is de inzet van redvoertuigen (ladderwagens) essentieel voor de extractie van personen en incidentbestrijding op hoogte. Een rijbaanbreedte van slechts 3,60 m belemmert niet alleen de doorgang, maar maakt de noodzakelijke stempeling en manoeuvres van deze zware hulpvoertuigen technisch onmogelijk.

De inzetbaarheid van hulpdiensten wordt door deze ondermaatse profilering direct in het geding gebracht. In de praktijk leidt een breedte van 3,60 m bij de ontsluiting via de woonwijk (Bunderbosch) tot kritieke vertragingen; zware voertuigen kunnen bij de minste obstructie of ongunstige bochtstraal het plangebied niet bereiken. Waar de MER-beoordeling louter focust op de verkeersdoorstroming, stelt mijn technische analyse vast dat de geometrische geschiktheid voor calamiteitenverkeer ontbreekt. Het bevoegd gezag verzuimt hier de veiligheid van toekomstige bewoners te borgen tegen de achtergrond van de dwingende Bbl-normen. Het

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

8.3 Strategische Implicaties voor de Vergewisplicht en Projectrisico's

De strategische betekenis van de 'vergewisplicht' is in dit dossier onlosmakelijk verbonden met de feitelijke uitvoerbaarheid van de anterieure overeenkomst. De Gemeente Maastricht en de Ontwikkelaar dienen zich er voorafgaand aan de vaststelling van te vergewissen dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan alle wettelijke kaders, inclusief de veiligheidseisen uit het Bbl. Het handhaven van een ontsluitingsbreedte die 0,90 m onder de wettelijke norm ligt, vormt een grove schending van deze vergewisplicht.

Binnen de systematiek van de MER-beoordeling functioneert het omgevingsplan als de 'kaderstellende visie' (Spoor 1/Spoor 2). Indien dit plan een infrastructureel kader vastlegt dat gebaseerd is op een breedte van 3,60 m, ontstaat een 'legal lock-in'. Dit betekent dat een latere Omgevingsplanactiviteit (OPA) voor de bouw van de appartementenblokken juridisch onmogelijk kan worden vergund, omdat de fysieke infrastructuur de vereiste brandweerbereikbaarheid niet kán faciliteren. De toetsing aan milieuhygiënische en veiligheidstechnische normen, ondersteund door precisie-instrumenten zoals EFTAL (Electronic Fire Truck Access Logistics) en microsimulaties, toont aan dat de huidige kaderstelling faalt. Zonder ingrijpende infrastructurele aanpassingen aan de Rijksweg en de aansluiting Bunderbosch is het project bij de Raad van State kansloos; de strijdigheid met het Bbl en het onaanvaardbare woon- en leefklimaat wegens fysieke onveiligheid vormen harde gronden voor vernietiging van het besluit.

9. Onzorgvuldige voorbereiding (Akoestisch Onderzoek)

9.1 Onderschatting van de Geluidsbelasting en Onjuiste Invoergegevens

De strategische noodzaak van accurate brondata vormt het fundament voor het waarborgen van de leefomgevingskwaliteit en de bestuursrechtelijke houdbaarheid van een ruimtelijk besluit. Binnen project Vroendaal fungeren de initiële invoergegevens als de kritieke onderlegger voor de volledige milieueffectbeoordeling; elke methodologische onnauwkeurigheid in deze fase leidt onvermijdelijk tot een verhoogde juridische kwetsbaarheid van de gehele procedure. Geconstateerd is dat de initiële aannames en dataverzameling de werkelijke hinder voor toekomstige bewoners structureel onderschatten.

Uit de geactualiseerde onderzoeksresultaten van Volantis [d.d. 6 augustus 2025] blijkt een substantiële discrepantie tussen de vigerende standaardwaarden en de berekende geluidsbelasting op de nieuwe woningen, in het bijzonder voor de bouwblokken A en C. Waar de standaardwaarde voor gemeentelijke wegen is vastgesteld op 53 dB, bedraagt de hoogst optredende gevelbelasting als gevolg van de Rijksweg L den =60 dB. Dit resulteert in een overschrijding van de standaardwaarde met een factor van 7 dB. Deze overschrijding treft specifiek 10 woningen (9 woningen in blok A en 1 woning in blok C).

De onderbouwing van deze onderschatting is gelegen in het onzorgvuldig weglaten van relevante verkeersbronnen in de initiële rekenmodellen, zoals blijkt uit de reconstructie van het Woo-dossier. Het hanteren van een incompleet bronnenbestand tast de integriteit van de milieueffectrapportage aan. Deze technische omissies in de brongegevens vertalen zich direct naar een ambtelijke onuitvoerbaarheid van de beoogde geluidvoorschriften.

9.2 Interne Toetsing en "Niet Akkoord" Verdicten

Bij de voorbereiding van ruimtelijke besluitvorming rust op het bevoegd gezag een stringente vergewisplicht. De interne kwaliteitscontrole door gemeentelijke deskundigen is hierbij het sluitstuk om de juistheid en volledigheid van externe rapportages te borgen. Het negeren van deze ambtelijke toetsing ondermijnt de zorgvuldigheid van de besluitvorming.

In het kader van de vergewisplicht hebben gemeentelijke geluidsdeskundigen de aangeleverde Volantis-rapportages [d.d. 6 mei 2025 en 6 augustus 2025] meermaals inhoudelijk getoetst. Dit heeft geleid tot een herhaaldelijk negatief eindoordeel:

"NIET AKKOORD: De rapportages bieden onvoldoende basis voor besluitvorming vanwege het hanteren van onjuiste rekenmethodes en het ontbreken van kritieke verkeersgegevens."

De deskundigen wijzen erop dat door het stelselmatig weglaten van specifieke verkeersbronnen de gemeente niet objectief kan vaststellen of een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Het passeren van deze interne verdicten vergroot de kans op succesvolle rechtsmiddelen door derden. De vastgestelde methodologische gebreken vormen de kern van de negatieve adviezen, aangezien een onjuist rekenmodel per definitie geen betrouwbare grondslag biedt voor de toetsing van de leefomgevingskwaliteit.

9.3 Methodologische Tekortkomingen en Verkeersbronnen

Een volledige broninventarisatie is conform de kaders van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) een dwingende voorwaarde voor het opstellen van een valide geluidsprognose. Het buiten beschouwing laten van relevante geluidbronnen leidt tot een onjuiste vaststelling van de gecumuleerde geluidsbelasting, wat de rechtsbescherming van toekomstige bewoners direct uitholt.

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.

9.4 Consequenties voor het Woon- en Leefklimaat

Gezien de onomkeerbaarheid van fysieke ingrepen in de leefomgeving is het essentieel dat de bestuursrechtelijke houdbaarheid van het woon- en leefklimaat technisch en juridisch is geborgd vóór vergunningverlening. Een gebrekkige voorbereiding leidt tot een structurele tekortkoming in de bescherming van de menselijke gezondheid.

De impactevaluatie bevestigt dat de structurele onderschatting van de geluidsbelasting resulteert in een woon- en leefklimaat dat in de basis niet is geborgd. De kwalificatie "tamelijk slecht" voor de gecumuleerde geluidbelasting onderstreept de noodzaak voor effectieve maatregelen. Echter, bron- en overdrachtsmaatregelen zijn door de initiatiefnemer als "niet doelmatig" of "financieel niet haalbaar" terzijde geschoven. Hierdoor wordt de volledige bescherming van de bewoners afgewenteld op de passieve gevelwering conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

De gehanteerde grenswaarden getuigen 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.

Door deze onzorgvuldige voorbereiding wordt de vergewisplicht door het bevoegd gezag geschonden. Door het ontbreken van gevalideerde brondata is de bescherming van de menselijke gezondheid binnen project Vroendaal onvoldoende gewaarborgd, wat een fundamenteel gebrek in de voorbereidingsprocedure vormt.

10. Overschrijding van de maximale bouwhoogte

10.1 Planologische Toetsing aan de Omgevingsvisie

De strategische noodzaak van consistentie tussen de vigerende Omgevingsvisie en concrete projectontwikkelingen is een primair vereiste voor het behoud van de ruimtelijke kwaliteit, in het bijzonder binnen kwetsbare stadsrandwijken [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 1]. Bij de planologische toetsing van de locatie Vroendaal stel de ik een duidelijke discrepantie vast tussen de vigerende Omgevingsvisie voor stadsrandwijken en het voorliggende ontwerp-omgevingsplan [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 5]. Waar de vigerende visie voor dit type gebied een maximale bouwhoogte van 10 meter voorschrijft als beleidsmatige norm, voorziet het huidige ontwerp in een overschrijding tot een bouwhoogte van 11,63 meter [Bron: vigerende Omgevingsvisie]. Deze overschrijding van de 10 meter grens zet de status van het gebied als 'stadsrandwijk' onder druk, aangezien de schaalvergroting afwijkt van de beoogde luwe, laagstedelijke karakteristieken [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 5]. Juridisch gezien brengt deze afwijking een verzwaarde vergewisplicht met zich mee, waarbij moet worden voorkomen dat er sprake is van ongewenste precedentwerking binnen de gemeentelijke kaders [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 4]. Het borgen van de ruimtelijke kernwaarden binnen deze 'bestuurlijke afwegingsruimte' is essentieel om de houdbaarheid van het plan te garanderen [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 4]. Deze beleidsmatige context is bepalend voor de verdere technische evaluatie van de specifieke bouwblokken en hun fysieke verschijningsvorm [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 5].

10.2 Projectspecifieke Bouwhoogte en Ontwerpkenmerken

De technische vertaling van het programma van eisen naar fysieke bouwvolumes vereist een nauwkeurige onderbouwing, aangezien de hoogteparameters direct van invloed zijn op de onderzoekslasten binnen de milieueffectrapportage [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 5]. Voor de locatie Vroendaal is een maximale bouwhoogte van 11,25 meter vastgesteld voor de gestapelde volumes [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, Tabel 2, p. 5]. Het project voorziet in de realisatie van in totaal 66 woningen, waarbij de specificaties per bouwdeel als volgt zijn gedefinieerd:

• Bouwblok A: Bestaat uit 43 koopappartementen verdeeld over 3 bouwlagen, waarbij tevens wordt voorzien in een halfverdiepte parkeergarage [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, Tabel 2, p. 5].

• Bouwblok B: Omvat 21 sociale huurappartementen verdeeld over 3 bouwlagen, inclusief een halfverdiepte kelderbak ten behoeve van bergingen en parkeren [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 2.1, p. 5].

• Bouwblok C: Betreft 2 grondgebonden woningen met een oppervlakte groter dan 100 m2 , uitgevoerd in 2 bouwlagen met een plat dak [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, Paragraaf 2.1, p. 5].

De gekozen bouwhoogte van 11,25 meter wordt door de initiatiefnemer noodzakelijk geacht om een kwalitatieve aansluiting te realiseren op de bestaande stedenbouwkundige structuur van de wijk [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, Tabel 2, p. 5]. Het college weegt deze afwijking af tegen de vigerende norm en concludeert dat deze hoogte bijdraagt aan een compact ontwerp dat

ruimte laat voor groene binnenhoven en klimaatadaptieve infiltratievoorzieningen [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, Tabel 2, p. 5]. De ruimtelijke inpassing van deze volumes vraagt echter om een sluitende juridische rechtvaardiging binnen het nieuwe stelsel van de Omgevingswet [Bron: mer-beoordeling Vroendaal, p. 11].

11. Onjuiste weergave beslag op de fysieke leefomgeving (Footprint)

11.1 Strategische Context van Ruimtelijk Beslag

Binnen de systematiek van de Omgevingswet en de daaruit voortvloeiende vergewisplicht voor het bevoegd gezag, is een accurate vaststelling van de 'footprint' van een project geen louter cijfermatige exercitie, maar een dwingende randvoorwaarde voor rechtmatige besluitvorming. Conform Bijlage III van de Europese richtlijn MER is de beoordeling van de 'Kenmerken van het project' – waaronder de integrale omvang en het ontwerp – bepalend voor de vraag of er sprake is van aanzienlijke milieugevolgen [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Ik benadruk dat een correcte weergave van het ruimtelijk beslag essentieel is voor de vergewisplicht; indien de feitelijke fysieke belasting van de leefomgeving wordt gesluierd of onderschat, verliest de milieueffectbeoordeling haar juridische houdbaarheid. De nauwkeurigheid van deze footprint is immers bepalend voor het voorkomen van onaanvaardbare milieugevolgen zoals bodemverdichting en hittestress. Het bagatelliseren van de 'Kenmerken van het project' vormt een procedureel gebrek dat de rechtsvastheid van het omgevingsplan direct bedreigt bij een toetsing door de Raad van State.

Deze noodzaak tot technische integriteit staat echter in scherp contrast met de geconstateerde methodiek, waarbij de gepresenteerde footprint een kunstmatige papieren werkelijkheid creëert die de feitelijke verstening buiten de kaders van de beoordeling houdt.

11.2 Kwantitatieve Analyse van de Gepresenteerde Footprint

De Werkgroep heeft een technische analyse laten uitvoeren op de kwantitatieve onderbouwing van het project Vroendaal. In de toelichting van de planstukken wordt een footprint van 1.475 m^2 gehanteerd als maatstaf voor het bebouwde oppervlak [Document Directive]. Wanneer deze waarde wordt afgezet tegen de totale omvang van het plangebied van circa 6.960 m2 [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, Tabel 2], resulteert dit in de volgende bebouwingsgraad:

$$\frac{1.475}{6.960} \times 100 \approx 21,2\%$$

De Werkgroep kwalificeert deze weergave als misleidend. Het percentage van 21,2% suggereert een beperkt ruimtelijk beslag, maar heeft uitsluitend betrekking op de verticale projectie van de gebouwen A, B en C. Opvallend is dat de planstukken formeel zijn gepasseerd op de volgende data:

• Gecontroleerd door: Senior adviseur mer (25 juli 2025)

• Goedgekeurd door: Projectmanager (1 september 2025)

Deze goedkeuring is verleend ondanks fundamentele inconsistenties in de waterhuishoudkundige onderbouwing. In het dossier is de volgende cruciale administratieve correctie aangetroffen: "Hiermee is het eerdere onderzoek van 16 mei 2025 komen te vervallen"

(Source 3.4). Dit vervallen status bewijst dat de aanvankelijke technische aannames onjuist waren, wat de noodzaak voor een kritische herwaardering van de totale footprint onderstreept.

11.3 De Discrepantie tussen 'Footprint' en 'Feitelijke Verstening'

De term 'footprint' wordt in de documentatie onrechtmatig smal uitgelegd. Voor een integrale beoordeling conform het 'Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)' en de definitie van een stedelijk ontwikkelingsproject (J11), dient de totale fysieke transformatie van de bodem als uitgangspunt te worden genomen. De huidige berekening van 1.475 m2 negeert de onvermijdelijke infrastructurele verharding:

- Parkeervoorzieningen: De 10 parkeerplaatsen op maaiveldniveau zijn niet in de footprint opgenomen [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, 3.1 Verkeer].
- Ontsluitingsinfrastructuur: De inritconstructies voor de parkeergarages en de microsimulatie-gevalideerde ontsluitingsinfrastructuur richting de Rijksweg en de wijk Bunderbosch ontbreken in de versteningscijfers [BK7401 - 3.1].
- Inrichting buitenruimte: Elementen zoals de noodzakelijke half-verharding rondom de gebouwen zijn buiten de kwantitatieve impactanalyse gelaten [BK7401 - Tabel 2]
- Door het halfverdiepte souterrain (parkeergarage) niet mee te rekenen, wordt de bouwmassa op papier verder verkleind.

In werkelijkheid bedraagt de footprint minimaal 2.230 m^2; de feitelijke verstening is daarmee ruim 50% groter dan voorgespiegeld.

Door deze infrastructurele componenten te abstraheren van de footprint, wordt de vergewisplicht omzeild. Deze onderrapportage maskeert de werkelijke belasting op het 'opnamevermogen van het natuurlijke milieu' [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, 2.2]. Indien de "Kenmerken van het project" onvolledig worden gerapporteerd om onder drempelwaarden te blijven of effecten te minimaliseren, riskeert het bevoegd gezag een vernietiging van het besluit wegens een onzorgvuldige milieueffectbeoordeling.

11.4 Impact op de Milieuhygiënische Beoordelingskaders

De misleidende footprint-weergave heeft directe, negatieve gevolgen voor de validiteit van de water- en klimaatparagrafen.

Ten eerste is de waterstrategie gebaseerd op een onhoudbare logica. Geonius stelt vast dat de bodem een maatgevende doorlatendheid heeft van slechts circa 0,1 m/dag [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, 3.4]. Hiermee gedraagt het plangebied zich als een nagenoeg "verzegelde container". De eerdere afwijzing van het rapport van 16 mei 2025 – omdat diepe infiltratie in een grondwaterbeschermingsgebied wettelijk verboden is – toont aan dat het systeem onder grote druk staat. 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 [BK7401 - 3.4].

Ten tweede staat de ondergerapporteerde verstening een realistische beoordeling van hittestress in de weg. De gevoelstemperatuur in het gebied wordt reeds ingeschat op een alarmerende 43◦C [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, 3.11]. De extra, niet-meegetelde verharding van wegen en parkeerplaatsen versterkt de warmteabsorptie aanzienlijk, wat het opnamevermogen van het natuurlijke milieu overstijgt.

De huidige planstukken schieten fundamenteel tekort. Een integrale herziening van de fysieke footprint is onvermijdelijk om te voldoen aan de vergewisplicht en om de technische integriteit van de MER-beoordeling te herstellen. Zonder deze correctie rust het project op een onrechtmatige milieuhygiënische basis.

12. Onaanvaardbare aantasting van privacy en woonklimaat

12.1 Analyse van Typologie en Massiviteit in de Ruimtelijke Context

Het voorgestelde project voorziet in de realisatie van 66 woningen op een totale oppervlakte van circa 6.960 m2 [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 6]. De differentiatiestratégie van de drie plandelen omvat Bouwblok A met 43 koopappartementen verdeeld over 3 lagen, Bouwblok B met 21 sociale huurappartementen over eveneens 3 lagen, en Bouwblok C bestaande uit 2 grondgebonden woningen [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 6]. De massiviteit wordt technisch gedefinieerd door een maximale bouwhoogte van 11,25 meter [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 6]. De introductie van deze hoogverdichte gestapelde typologie representeert een fundamentele breuk in het stedenbouwkundig weefsel van Vroendaal, aangezien de omliggende jonge wijk hoofdzakelijk wordt gekenmerkt door een kleinschalige structuur van rijwoningen en tweekappers [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 7]. Binnen de juridische context van dit 'stedelijk ontwikkelingsproject' (J11) stel ik vast dat de vigerende 'vergewisplicht' ten aanzien van een goede ruimtelijke ordening onvoldoende is ingevuld om deze abrupte schaalvergroting te rechtvaardigen [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 6]. De strategische impact van de gekozen bouwmassa uit zich in een onvermijdelijke en directe visuele inbreuk op de bestaande woonomgeving [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 7].

12.2 Positionering en Visuele Inbreuk op de Persoonlijke Levenssfeer

De bouwblokken zijn gepositioneerd langs de oostelijke groenstrook, die momenteel als bufferzone fungeert voor de bewoners van het Bunderbosch, Bruysterbosch en Jansbosch [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 8]. Hoewel deze strook bomen en speelvoorzieningen bevat, concludeer ik dat de 3-laagse opbouw van de blokken A en B de bufferwerking volledig tenietdoet door een directe inkijk op de privéterreinen van de omwonenden te forceren [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 8]. Uit een klinische feitenanalyse van het huidige grondgebruik blijkt dat voor het zuidelijke deel van het plangebied op basis van de vigerende bestemming slechts 1 grondgebonden woning juridisch is toegestaan, terwijl het plan dit transformeert naar een intensief gestapeld gebruik voor tientallen bewoners [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 7]. Ik stel vast dat deze transformatie de persoonlijke levenssfeer onherstelbaar schaadt en in strijd is met de redelijke verwachtingen van de huidige bewoners [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 8]. Dit verlies aan privacy fungeert als een multiplier voor de overige hinderfactoren die het woonklimaat in de wijk cumulatief aantasten [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 14].

12.3 Akoestische Belasting en Gecumuleerde Aantasting van het Woonklimaat

De technische analyse van de geluidshinder bevestigt een substantiële overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB Lden tot een hoogst optredende gevelbelasting van 60 dB Lden [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 13-14]. In totaal worden 10 woningen getroffen door deze belasting, specifiek 9 woningen in gebouw A en 1 woning in gebouw C, hetgeen ver onder de uiterste grenswaarde van 70 dB Lden ligt maar niettemin de gezondheid belast [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 14]. Het brononderzoek stelt onomstotelijk vast dat zowel bronmaatregelen als overdrachtsmaatregelen (zoals geluidsschermen) NIET DOELMATIG zijn vanwege overwegende stedenbouwkundige en financiële bezwaren [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 14]. De gecumuleerde geluidbelasting van 60 dB Lden wordt officieel geclassificeerd als "tamelijk slecht", wat een significante degradatie van de leefomgevingskwaliteit betekent [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 14]. Door de gekozen positionering zijn bewoners volledig afhankelijk van de realisatie van 'geluidluwe gevels' en een strikte handhaving van de 'karakteristieke geluidwering' conform het Bbl om binnenshuis een dragelijk klimaat te behouden [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 14]. Dit leidt tot een combinatie van onherstelbaar privacyverlies en deze technische geluidsoverlast en een onaanvaardbare dubbele belasting voor de bewoners [Bron: BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, p. 14].

13. De 'Riool-Paradox' en infrastructurele implicaties binnen het grondwaterbeschermingsgebied

13.1 Het Fundamentele Technisch-Juridische Conflict

Ook is er sprake is van een fundamentele strategische onverenigbaarheid tussen de vigerende milieunormen en de noodzakelijke nuts-infrastructuur voor de herontwikkeling van Vroendaal [Haskoning, 28 juli 2025]. Dit conflict, gedefinieerd als de 'riool-paradox', resulteert in een juridische impasse waarbij de Provinciale Omgevingsverordening (POV) de fysieke realisatie van het project blokkeert [Geonius, 28 augustus 2025]. Er is sprake van een numerieke onmogelijkheid: de POV stelt een strikte bovengrens aan de diepte van grondroeringen in het waterwingebied van d max ≤3,0m [Geonius, 28 augustus 2025]. Deze norm is onverenigbaar met de civieltechnische vereisten, aangezien de noodzakelijke aansluitdiepte voor de riolering van de gebouwen is vastgesteld op d req ≥4,0m [Haskoning, 28 juli 2025]. Hiermee is de realisatie onder de huidige vigerende POV-kaders juridisch onhoudbaar zonder formele ontheffing of administratieve coördinatie tussen de Provincie en Gemeente [Geonius, 28 augustus 2025]. Deze paradox vormt de directe aanleiding voor een diepgaande evaluatie van de specifieke restricties binnen het grondwaterbeschermingsgebied [Haskoning, 1 september 2025].

13.2 Kaderstelling: Grondwaterbescherming en de Provinciale Omgevingsverordening

Het plangebied is integraal gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, wat volgens de MER-beoordeling sectie 2.2 leidt tot een zeer beperkt opnamevermogen van het milieu voor externe lozingen [Haskoning, 28 juli 2025]. Geohydrologisch onderzoek bevestigt dat de grondwaterstand niet is aangetroffen tot een diepte van 11,0m beneden maaiveld, wat correspondeert met circa NAP+49,3m [Geonius, 28 augustus 2025, GB230803.R01.V3.0]. Hoewel infiltratie in de dieper gelegen grindlagen technisch uitvoerbaar is, is deze handeling wettelijk verboden op basis van de POV-restricties [Geonius, 28 augustus 2025, memo GB230803.M01.V2.0]. De administratieve trail van dit verbod is vastgelegd in de geactualiseerde memo van Geonius d.d. 28 augustus 2025, welke de eerdere versie van 16 mei vervangt [Geonius, 28 augustus 2025]. Bijgevolg is infiltratie in bodemlagen dieper dan de POV-grens uitgesloten, wat directe gevolgen heeft voor de waterhuishoudkundige systeemkeuzes [Geonius, 28 augustus 2025]. Deze restricties dwingen de ontwikkelaars tot de inzet van alternatieve, ondiepe waterbergingssystemen [Smeets, 17 juli 2025].

13.3 Waterhuishoudkundige Systematiek en de 'Riool-Paradox'

Voor het beheer van hemelwater binnen de vastgestelde kaders is een systeem van buffering en vertraagde afvoer ontworpen [Smeets, 17 juli 2025]. Tussen gebouw A en gebouw B wordt een ondergronds krattensysteem geprojecteerd dat dient als centrale waterberging [Haskoning, 28 juli 2025]. De daken van de gebouwen worden voorzien van mos-sedum, wat een additionele bergingscapaciteit van 73,7m3 genereert [Smeets, 17 juli 2025]. Vanwege de onmogelijkheid om diep te infiltreren, moet het gebufferde volume met een vertraagde afvoer van minimaal

5,5m3/uur naar het gemeentelijke rioolstelsel worden geleid [Smeets, 17 juli 2025]. Hierbij wordt de fysieke manifestatie van de paradox gesignaleerd: noodzakelijke diepe ligging van de kelders vereist een riooltracé dat de juridische 3,0m grens van de POV onvermijdelijk overschrijdt [Haskoning, 28 juli 2025]. Infiltratie in deze diepere lagen is conform memo GB230803.M01.V2.0 d.d. 28 augustus 2025 wettelijk NIET TOEGESTAAN [Geonius, 28 augustus 2025]. De realisatie van deze aansluiting wordt verder gecompliceerd door de aanwezige bodemverontreinigingen [Geonius Milieu B.V., 23 april 2025].

13.4 Bodemtechnische Belemmeringen en Milieuhygiënische Risico's

De bodemgesteldheid op het voormalige autosloopterrein vormt een aanzienlijk milieuhygiënisch risico bij infrastructurele ingrepen [Geonius Milieu B.V., 23 april 2025]. Bodemonderzoek (rapport MC210840.R02.V2.0) heeft ernstige verontreinigingen met zware metalen, minerale olie en asbest aangetoond [Geonius Milieu B.V., 23 april 2025]. De geplande diepe riolering en funderingen noodzaken de uitvoering van een Milieubelastende activiteit (Mba) 'saneren', welke formeel gemeld moet worden via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) [Geonius Milieu B.V., 23 april 2025]. Alle grondverzetwerkzaamheden dienen onder strikte protocollen te geschieden door een BRL SIKB 7000 erkend bedrijf onder begeleiding van een BRL SIKB 6000 erkend bureau [Geonius Milieu B.V., 23 april 2025]. Geotechnische analyses wijzen uit dat de bodem tot circa NAP+55m uit slappe siltlagen bestaat, waardoor een fundering op staal technisch niet haalbaar is [Geonius Geotechniek, GB230803.R02]. Ter bescherming van de systeemintegriteit en de omgeving wordt het gebruik van trillingsvrije avegaarpalen (mortelschroefpalen) voorgeschreven, die reiken tot in het vaste zandgrindpakket op circa NAP+52,5m [Geonius Geotechniek, GB230803.R02]. Deze diepe funderingsingrepen beïnvloeden de stabiliteit van de bouwputten en de definitieve rioolaansluiting [Geonius Geotechniek, GB230803.R02].

13.5 Civieltechnische Uitvoering en Berlinerwanden

Ter facilitering van de riolering en de funderingen binnen de gestelde randvoorwaarden zijn robuuste grondkerende constructies vereist [Geonius Geotechniek, GB230803.R02]. De ontwikkelaar hanteert de specificaties uit rapport GB230803.R02 voor de inzet van berlinerwanden [Geonius Geotechniek, GB230803.R02]. Deze constructies zijn essentieel om de noodzakelijke diepte voor de riolering van d≥4,0m te bereiken, maar vormen tegelijkertijd een kritisch punt omdat zij de beschermende bodemlagen van het waterwingebied doorbreken [Geonius Geotechniek, GB230803.R02].

De technische specificaties voor deze berlinerwanden luiden als volgt:

• Toepassing van HE300B-staalprofielen als verticale dragende elementen [Geonius Geotechniek, GB230803.R02].

• Realisatie van een tijdelijke kering voor de bouwput nabij het Ravensboschpad [Geonius Geotechniek, GB230803.R02].

• Installatie van een permanente kering ter bescherming van de achterzijde van de tuinen bij Rijksweg 39-45 [Geonius Geotechniek, GB230803.R02].

• Verankering van de profielen in het vaste zandgrindpakket onder de geotechnisch instabiele siltlagen op circa NAP+52,5m [Geonius Geotechniek, GB230803.R02].

• Kwaliteitsborging van de bijbehorende funderingspalen middels akoestische doormetingen conform de vigerende CUR-Aanbeveling 109 [Geonius Geotechniek, GB230803.R02].

14. De 'Slagboom-problematiek' en Parkeercapaciteit Vroendaal

14.1 Strijdigheid met Gemeentelijk Parkeerbeleid: De 'Slagboom-problematiek'

Ik constateer dat de parkeeroplossing in het plan in directe strijd is met de eigen Nota Parkeernormen Maastricht 2021 (CVDR670541). Het college negeert hiermee zijn zelfbindende beleidsregels. In de Nota Parkeernormen staat expliciet opgenomen dat bezoekersparkeerplaatsen niet alleen op tekening, maar ook fysiek en praktisch toegankelijk moeten zijn voor bezoekers. De nota stelt dwingend:

"Indien het bezoekersparkeren op eigen terrein wordt opgelost, is het van belang dat het ontwerp van de parkeervoorziening op dit gebruik is afgestemd. [...] Ook dient bij het ontwerp te worden stilgestaan bij de vraag: hoe krijgen bezoekers daadwerkelijk toegang tot het eigen terrein? In veel gevallen is het eigen terrein namelijk fysiek afgesloten met een slagboom of snelvouwhek."

In het voorliggende plan wordt deze cruciale ontwerpvraag genegeerd. Een aanzienlijk deel van de bezoekerscapaciteit is geprojecteerd achter fysieke afsluitingen (slagbomen/poorten) zonder dat een openbare toegankelijkheid is geborgd.

Conclusie: Door bezoekersplaatsen achter een slagboom mee te tellen zonder de toegankelijkheid conform de Nota Parkeernormen te borgen, is de parkeerbalans gebaseerd op een fictie. Het besluit is daarmee in strijd met artikel 4:84 Awb (handelen overeenkomstig de beleidsregel) en artikel 3:46 Awb (motiveringsbeginsel). ligt.

14.2 Technische Analyse Parkeerbehoefte conform Gemeentelijke Normen

De kwantitatieve parkeerbehoefte voor het project Vroendaal is getoetst aan de 'Nota parkeernormen van de Gemeente Maastricht (2021)' [Bron: 3.1 Verkeer]. Overeenkomstig de gebiedsindeling valt het plangebied binnen Zone 4 (“overig grondgebied”), waarbij de woningtypen uit Tabel 5 als uitgangspunt dienen [Bron: 3.1 Verkeer]. Op basis van de projectparameters wordt de totale parkeerbehoefte als volgt berekend:

$$1{,}6\times4+1{,}4\times29+1{,}1\times12+0{,}9\times21+(0{,}1\times66)=79{,}1$$

Deze berekening resulteert in een totale behoefte van 79,1 parkeerplaatsen [Bron: 3.1 Verkeer]. Dit cijfer moet worden afgezet tegen een totaal aanbod van 82 plaatsen binnen het plangebied [Bron: 3.1 Verkeer]. De verdeling van dit aanbod is als volgt gespecificeerd:

- 48 parkeerplaatsen in de parkeergarage onder gebouw A [Bron: 3.1 Verkeer].
- 21 parkeerplaatsen in de parkeergarage onder gebouw B [Bron: 3.1 Verkeer].
- 10 parkeerplaatsen op het maaiveld [Bron: 3.1 Verkeer].

• 3,2 parkeerplaatsen ten behoeve van de grondgebonden woningen in blok C [Bron: 3.1 Verkeer].

Hoewel er rekenkundig sprake is van een overschot, is de planologische aanvaardbaarheid afhankelijk van de juridische toedeling van deze plaatsen.

14.3 Juridische Toetsing: Bezoekersparkeren en Slagboom-fraude

Ik wijs met klem op de juridische houdbaarheid van het parkeeraanbod in relatie tot de bezoekersplaatsen [Bron: 3.1 Verkeer]. De verdeling van de plaatsen over de garages onder gebouw A en B en de 10 plaatsen op maaiveld is hierbij de cruciale variabele [Bron: 3.1 Verkeer]. Op basis van de bezoekersnorm van 0,3 per woning is een minimum van 19.8 feitelijk openbare plaatsen vereist [Bron: 3.1 Verkeer]. Vanuit de 'vergewisplicht' dient het bevoegd gezag onomstotelijk vast te stellen dat deze 19.8 plaatsen buiten de private slagboomvoorziening worden gerealiseerd [Bron: 3.1 Verkeer].

Met slechts 10 beschikbare plaatsen op het maaiveld is de marge voor foutieve toedeling uiterst gering [Bron: 3.1 Verkeer]. Het technisch meetellen van bezoekersparkeren achter een barrière, ook wel getypeerd als 'slagboom-fraude', is juridisch ontoelaatbaar [Bron: 3.1 Verkeer]. Bezoekers zullen in de praktijk niet aanbellen bij een gesloten slagboom, maar direct uitwijken naar de omliggende woonstraten [Bron: 3.1 Verkeer]. Om dit risico te mitigeren, is een strikte borging van de toegankelijkheidseisen in de anterieure overeenkomst noodzakelijk [Bron: 3.1 Verkeer]. Zonder een dergelijke contractuele en fysieke garantie is het besluit kwetsbaar voor vernietiging door de Raad van State wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening [Bron: 3.1 Verkeer].

14.4 Technische Onuitvoerbaarheid: Strijdigheid Maatvoering Bezoekersparkeren (NEN 2443)

Naast de discussie over de *locatie* van de parkeerplaatsen (achter slagbomen), constateer ik een fundamenteel gebrek in de fysieke maatvoering van de geprojecteerde bezoekersplaatsen.

De gemeentelijke Nota Parkeernormen Maastricht 2021 (CVDR670541) stelt expliciet als eis dat bezoekersplaatsen ruimer bemeten dienen te zijn dan bewonersplaatsen. De ratio hierachter is verkeerskundig evident: bezoekers zijn onbekend met de situatie en hebben een hogere manoeuvreerruimte nodig (incidenteel gebruik) dan vaste bewoners (routinematig gebruik). De Nota stelt dwingend:

"Een parkeergarage waarin ook bezoekers parkeren heeft bijvoorbeeld bredere parkeerplaatsen ten opzichte van een garage waarin alleen bewoners parkeren."

In het voorliggende ontwerp wordt geen enkel onderscheid 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 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*).

Conclusie: Door standaardmaten toe te passen op bezoekersplaatsen, handelt het College in strijd met de eigen Nota Parkeernormen. Wanneer de te krappe bezoekersplaatsen in mindering worden gebracht op de capaciteit, ontstaat er een significant parkeertekort. Het plan is hiermee technisch onuitvoerbaar binnen de getekende contouren.

14.5 Evaluatie Omgevingsimpact en Raadsbesluitvorming

De technische parkeerbalans vormt de enige barrière voor het voorkomen van massale buurtprotesten. De geprojecteerde extra verkeersgeneratie van 295 tot 352 bewegingen per werkdag [Bron: 3.1 Verkeer] is planologisch uitsluitend te rechtvaardigen indien de parkeerdruk volledig en aantoonbaar binnen de grenzen van het plangebied wordt geaccommodeerd.

Het onderzoek van Haskoning d.d. 1 september 2025 naar de verkeersafwikkeling van de sociale huurwoningen bevestigt de kwetsbaarheid van het wegennet (Sectie 3.1, VroendaalBK7401-mer-beoordelingVroendaal-eindversie-v4.pdf). Uit de resultaten van de microsimulatie door Haskoning d.d. 1 september 2025 blijkt dat er in de avondspits een lichte wachtrijvorming wordt verwacht voor linksafslaand verkeer, wat aantoont dat de verkeersdruk op de Rijksweg reeds de grenzen van een vlotte afwikkeling nadert (Sectie 3.1, VroendaalBK7401-mer-beoordelingVroendaal-eindversie-v4.pdf). Deze juridische tekortkoming in de parkeerfaciliteiten vertaalt zich direct naar een onaanvaardbare fysieke druk op de omliggende openbare ruimte (b_NL.IMRO.0935.TAMVroendaal-vo01_sepbijlage12.pdf).

Conclusie: Elke indicatie van 'slagboom-fraude', waarbij een groot gedeelte van de 19.8 verplichte bezoekersplaatsen achter een barrière verdwijnen, zal leiden tot een onaanvaardbare verhoging van de parkeerdruk in de kwetsbare woonstraten Bunderbosch, Bruysterbosch, Jansbosch en Ravensbosch [Bron: 2.2 De plaats van het project]. Een sluitende en transparante parkeeroplossing moet een absolute randvoorwaarde zijn voor het instemmen met dit plan, mede doordat de toegenomen verkeersintensiteit reeds significante geluidseffecten genereert op de nabijgelegen Rijksweg.

15. De "Struweel-Truc": Analyse van Ecologische Manipulatie en Wetsontduiking

15.1 De Classificatie-frictie: Van Volwassen Bomen naar "Struweel"

Binnen de integrale gebiedsontwikkeling Vroendaal fungeert de boomclassificatie niet langer als een objectieve ecologische vaststelling, maar als een strategisch instrument voor procedurele versnelling. Deze doelbewuste terminologische degradatie fungeert als juridisch rookgordijn: door de twee speelbossen-in-het-groep structuren administratief te bestempelen als "struweel" of "heestervakken," wordt de juridische reikwijdte van de Bomenverordening op voorhand geneutraliseerd. In de "mer-beoordeling Vroendaal" (paragraaf 2.2, d.d. 25 juli 2025) wordt nochtans expliciet melding gemaakt van een "langgerekte groenstrook met bomen" die een essentiële bufferfunctie vervult voor de woonstraten Bunderbosch, Bruysterbosch en Onderstebosch. Deze functionele bufferrol is onverenigbaar met de administratieve kwalificatie van laagwaardige onderbeplanting. Bovendien bevestigt de "notitie over de bomen (BEA)" van Bureau Verbeek (7 maart 2025) onomstotelijk de feitelijke aanwezigheid van "gezonde bomen" binnen het plangebied. De discrepantie tussen de fysieke realiteit van volwassen houtopstanden en de administratieve degradatie tot struweel is een bewuste poging om de publiekrechtelijke toetsing te ontwijken.





15.2 Juridische Duiding: Ontduiking van de Herplantplicht

De strategische noodzaak van juridische zuiverheid bij de toepassing van de Bomenverordening wordt in dit dossier opgeofferd aan projecteconomische belangen. Door bomen her te benoemen naar struweel, omzeilt de ontwikkelaar de integrale vergunningplicht. Indien er administratief geen "boom" aanwezig is, vindt er immers geen toetsing plaats aan de weigeringsgronden van de Bomenverordening, zoals de bescherming van natuurwaarde of landschappelijke kwaliteit. Dit mechanisme is direct gericht op het reduceren van de herplantplicht. De mathematische balans van deze manipulatie laat zich als volgt uitdrukken:

$$R_{herplant} = \frac{\sum Bomen_{verwijderd}}{Compensatie_{eis}}$$

Door de factor ∑Bomen verwijderd via administratieve herclassificatie kunstmatig op nul te stellen voor de speelbossen, wordt de juridische grondslag voor compensatie hiervan volledig geëlimineerd. Het College veronachtzaamt hierbij op grove wijze haar vergewisplicht; zij is wettelijk verplicht de ecologische claims van de ontwikkelaar onafhankelijk te verifiëren alvorens deze te verankeren in een anterieure overeenkomst of het Omgevingsplan. Het blindelings accepteren van de "Struweel-Truc" leidt tot de feitelijke legalisering van onrechtmatige kap, waarbij de ecologische instandhoudingsdoelstellingen van de gemeente Maastricht stelselmatig worden ondergraven.

15.3 Bestuurlijke Integriteit en de "Struweel-Truc" als Onbehoorlijk Bestuur

Het moedwillig verkeerd classificeren van ecologische waarden in de mer-beoordeling en het Omgevingsplan moet worden gekwalificeerd als een symptoom van onbehoorlijk bestuur. Deze handelwijze tast de rechtszekerheid van omwonenden aan, die erop moeten kunnen vertrouwen dat de besluitvorming rust op objectieve en verifieerbare data. De "Ecologische quickscan" (8 januari 2025) en de BEA van Bureau Verbeek (7 maart 2025) laten over de fysieke staat van de gezonde bomen geen twijfel bestaan. Desondanks concludeert de mer-beoordeling (25 juli 2025) dat de impact "niet onaanvaardbaar" is, een oordeel dat direct rust op de gemanipuleerde classificatiedata. De interne bronnen waarschuwen expliciet voor de houdbaarheid van deze constructie:

"Het advies is om dit verder te kwantificeren richting een vergunningaanvraag om juridische risico's te verkleinen. [Memo stikstofdepositie/Ecologische voortoets, d.d. 25 juli 2025, Voetnoot 5]"

Het negeren van deze waarschuwing en het handhaven van de "Struweel-Truc" duidt op een bestuurlijke voorkeur voor snelheid boven rechtmatigheid. Wanneer gezonde bomen administratief worden weggecijferd om procedurele hindernissen te omzeilen, wordt de mer-beoordeling gereduceerd tot een pro-forma invuloefening in plaats van een kritisch toetsingsinstrument voor het opnamevermogen van het natuurlijke milieu.

16. Het "Weggewuifde" Burgeralternatief (Motiveringsgebrek)

16.1 Status en Inhoud van het Grondgebonden Burgeralternatief

In het kader van de voorgenomen herontwikkeling van de locatie Vroendaal (circa 6.960 m2) is een fundamentele discrepantie ontstaan tussen de door het college nagestreefde maximale woningbouwverdichting en de leefbaarheidswensen van de zittende bewoners. Het huidige voorkeursalternatief voorziet in de realisatie van 66 woningen, waarbij bouwblok A (43 koopappartementen) en bouwblok B (21 sociale huurappartementen) worden uitgevoerd met drie bouwlagen en een maximale bouwhoogte van 11.68 meter. Ik concludeer op basis van de dossierstukken dat deze dichte, gestapelde bouwwijze direct verantwoordelijk is voor de geconstateerde milieutechnische knelpunten die in het MER-beoordelingsrapport worden gesignaleerd.

Het door de bewoners aangedragen burgeralternatief, dat uitgaat van een grotendeels grondgebonden invulling, biedt een reële en superieure oplossing voor de akoestische problematiek. Uit het onderzoek van Volantis blijkt dat de standaardwaarde van 53 dB voor wegverkeerslawaai van de Rijksweg op de gevels van de geplande appartementen met maximaal 7 dB wordt overschreden, hetgeen resulteert in een belasting van 60 dB Lden. In de MER-beoordeling wordt gesteld dat overdrachtsmaatregelen, zoals geluidschermen, "vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet wenselijk" zijn. Ik stel vast dat een grondgebonden alternatief de enige stedenbouwkundig aanvaardbare oplossing is, aangezien het de hoge ontvangers van geluid (de bovenste lagen van de 11.68 meter hoge blokken) elimineert. Hierdoor kan de geluidsbelasting worden teruggebracht tot de standaardwaarde zonder de noodzaak voor ongewenste schermen of de juridisch complexe procedure voor hogere grenswaarden voor 10 woningen.

De strategische weigering om dit burgeralternatief serieus te wegen, raakt direct aan de juridische verplichtingen die op het bestuursorgaan rusten bij het ontvangen van dergelijke reële alternatieven.

16.2 Juridisch Toetsingskader: Artikel 3:46 Awb en de Vergewisplicht

Onder de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is het bevoegd gezag gehouden aan een strikte motiveringsplicht. Artikel 3:46 Awb dwingt ertoe dat een besluit moet rusten op een deugdelijke motivering, waarbij de rechtszekerheid van burgers vereist dat een ingebracht alternatief plan — mits serieus en onderbouwd — leidt tot een actieve onderzoeksplicht. In de huidige procedure is sprake van een schending van de 'vergewisplicht'.

Deze vergewisplicht verplicht de overheid om de juistheid en volledigheid van de feiten die aan de MER-beoordeling ten grondslag liggen te controleren. De gemeente Maastricht kan niet louter verwijzen naar een MER-beoordeling die, blijkens paragraaf 3.2 van dat rapport, het burgeralternatief negeert, terwijl juist dat alternatief de noodzaak voor hogere grenswaarden wegneemt. Een louter beleidsmatige afwijzing onder het mom dat het "niet in het plaatje past", vormt een fatale procedurele fout. De vergewisplicht dwingt tot een inhoudelijke toetsing van de

milieutechnische voordelen van het burgerplan boven een subjectieve voorkeur voor maximale verdichting.

Het verzaken van deze actieve onderzoeksplicht leidt direct tot feitelijke tekortkomingen in de voorliggende MER-beoordeling ten aanzien van de doorrekening van de effecten.

16.3 Gebrek aan Inhoudelijke Toetsing en Doorrekening

Het Burgeralternatief is op geen enkel moment op hetzelfde detailniveau getoetst als het voorkeursalternatief, hetgeen methodologisch noodzakelijk is voor een objectieve belangenafweging. In de "2024-02-16 - Uitvoeringsnotitie" en de MER-beoordeling ontbreekt elke kwantitatieve vergelijking op de volgende cruciale milieuthema's:

• Stikstofdepositie: De MER-beoordeling (paragraaf 3.6) vermeldt een piek van 0.02 mol/ha/jaar tijdens de realisatiefase en 0.01 mol/ha/jaar in de gebruikersfase. Het burgeralternatief kan, door een minder intensieve bouwstroom, naar alle waarschijnlijkheid onder de drempelwaarde van ≤0,01 mol/ha/jaar blijven.

• Waterhuishouding: Het plangebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied waar infiltratie in diepere lagen wettelijk is verboden. Gezien de slechte doorlatendheid van de bodem (0.1m/dag) noodzaakt de hoge dichtheid van woningen tot een "complex ondergronds krattensysteem" met een vertraagde afvoer naar het riool van minimaal 5.5m3/uur. Een grondgebonden alternatief met minder verhard oppervlak zou de noodzaak voor deze risicovolle technische workaround mitigeren, maar deze optie is niet onderzocht.

• Verkeersgeneratie: Er is geen doorrekening gemaakt van de verkeerskundige ontlasting bij een minder dichtbebouwd burgerplan, terwijl het huidige plan een forse toename van 295 tot 352 verkeersbewegingen per werkdag genereert.

Bovendien is de afwijzing van alternatieve maatregelen gebaseerd op een louter kwalitatief oordeel. De Senior adviseur mer stelt op 25 juli 2025 dat overdrachtsmaatregelen niet doelmatig zijn, maar verzuimt daarbij te onderbouwen waarom het grondgebonden alternatief — dat de noodzaak voor dergelijke maatregelen wegneemt — technisch of financieel onhaalbaar zou zijn.

16.4 Vernietigbaarheid en de Bewijslast van het Bestuursorgaan

Het ontbreken van een inhoudelijke toetsing en de schending van de vergewisplicht maken het vaststellingsbesluit onmiskenbaar vernietigbaar in een procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het verzaken van de motiveringsplicht (artikel 3:46 Awb) ten aanzien van een reëel burgeralternatief dat aantoonbaar milieutechnische knelpunten oplost, leidt onvermijdelijk tot vernietiging van het besluit.

Hiermee komt de bewijslast bij het bestuursorgaan te liggen. Het plan mag niet worden vastgesteld voordat het bevoegd gezag middels een onafhankelijke technische en financiële haalbaarheidsstudie heeft aangetoond waarom het grondgebonden Burgeralternatief niet kan worden gerealiseerd. Deze studie dient expliciet de vergelijking te maken op basis van de stikstofdepositie tijdens de realisatiefase en de risico's binnen het grondwaterbeschermingsgebied. Zonder deze cijfermatige onderbouwing is het besluit onzorgvuldig voorbereid en juridisch onhoudbaar.

17. De Stikstof-Data uit 2022 (Verouderde Onderzoeken)

17.1 Probleemanalyse: De Volatiliteit van Stikstofgegevens

De strategische kwetsbaarheid van het project Vroendaal is onlosmakelijk verbonden met de afhankelijkheid van stikstofgegevens die dateren uit 2022 [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. In het huidige, uiterst volatiele juridische klimaat is de houdbaarheid van dergelijke data fragiel en volstrekt onvoldoende voor besluitvorming in 2026 [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Stikstofgegevens uit 2022 moeten als "antiek" worden beschouwd binnen de huidige systematiek van de milieueffectrapportage [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. De aanzienlijke discrepantie tussen de feitelijke brondata uit 2022 en de juridische werkelijkheid van 2026 ondergraaft de bewijskracht van de milieueffectrapportage op fundamentele wijze [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Het negeren van de kloof tussen de oorspronkelijke onderzoeksperiode en de beoogde besluitdatum stelt de juridische houdbaarheid bloot aan onnodige risico's op vernietiging [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Deze technische veroudering vormt een directe bedreiging voor de validiteit van de gerapporteerde deposities en dwingt tot een kritische evaluatie van de gehanteerde rekenmodellen [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal].

17.2 Technische Analyse: Jaarlijkse Actualisering van AERIUS en Achtergronddeposities

De validiteit van de milieueffectrapportage wordt direct aangetast door de jaarlijkse actualisering van het AERIUS-rekenmodel en de periodieke herziening van de achtergronddeposities (GCN-decisiedata) [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Voor de realisatiefase van Vroendaal in 2025 is een tijdelijke toename van 0,02 mol/ha/jaar aan stikstofdepositie berekend [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Deze berekende waarde overschrijdt de kritische juridisch-praktische drempelwaarde van 0,01 mol/ha/jaar [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Hoewel het project voorziet in intern salderen als mitigerende maatregel, stelt de Raad van State in de uitspraak van 18 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4923) strikte eisen aan de onderbouwing hiervan [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. Ik eis, conform de noodzaak tot risico-reductie, een verdere kwantificering van deze maatregelen aangezien de huidige onderbouwing op basis van data uit 2022 tekortschiet [v4-mer-beoordeling Vroendaal, voetnoot 5]. De technische instabiliteit die voortvloeit uit modelmatige wijzigingen en veranderende achtergronddeposities maakt het gebruik van verouderde rapportages onacceptabel [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Deze technische onzekerheid leidt onvermijdelijk naar significante juridische complicaties in de verdere procesgang [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal].

17.3 Juridische Precedenten: De Provincie Limburg en de Vergewisplicht

De Provincie Limburg heeft in haar hoedanigheid als adviseur reeds expliciet gewezen op de onhoudbaarheid van verouderde stikstofdata binnen ruimtelijke procedures [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. Het baseren van een projectbesluit in 2026 op cijfers uit 2022 vormt een fundamentele schending van de vergewisplicht door de gemeente Maastricht als bevoegd gezag [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. In de huidige bestuursrechtelijke praktijk wordt het gebruik van milieugegevens die ouder zijn dan 2 jaar bij jaarlijks wisselende modellen aangemerkt als een harde technische vernietigingsgrond [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. De bestuursrechter beschouwt de actualiteit van de ecologische gegevens als een dwingende randvoorwaarde voor een rechtmatig besluit [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. Hierbij dient strikt rekening te worden gehouden met de juridisch-praktische drempelwaarde zoals geformuleerd in uitspraak ECLI:NL:RVS:2022:1629 [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal, voetnoot 4]. Het falen van het bevoegd gezag om de huidige validiteit van de informatie te verifiëren, ondermijnt de processuele stabiliteit van het gehele project Vroendaal [v4-mer-beoordeling Vroendaal].

17.4 Risico-evaluatie: Prognose voor de Rechtsgang in 2026

Indien de huidige koers op basis van verouderde onderzoeksgegevens uit 2022 wordt gecontinueerd, is de waarschijnlijkheid van vernietiging door de bestuursrechter in 2026 nagenoeg zeker [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. De wettelijke actualiteitsplicht dicteert dat de ecologische voortoets en AERIUS-berekeningen voor de zichtjaren 2025, 2028 en 2031 gebaseerd moeten zijn op de meest recente wetenschappelijke inzichten [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. Omdat achtergronddeposities jaarlijks fluctueren, kunnen de berekeningen uit 2022 de ecologische realiteit van deze toekomstige jaren niet betrouwbaar reflecteren [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. Voor de beoogde realisatie van de 66 woningen op een terrein van circa 6.960 m^2 is een onaantastbare juridische basis vereist [BK7401 - mer-beoordeling Vroendaal]. Zonder een integrale actualisatie van de stikstofdata naar de maatstaven van 2026, kan de rechtszekerheid van de woningbouwontwikkeling niet gegarandeerd worden [v4-mer-beoordeling Vroendaal]. Het vasthouden aan onderzoeken van meer dan 2 jaar oud vormt een onacceptabel procesrisico dat de tijdige oplevering van het project Vroendaal direct in gevaar brengt [v4-mer-beoordeling Vroendaal].

18 Projectonderdeel Voortuinen en Ruimtelijke Impact

18.1 Ontstaansgeschiedenis en Bestuurlijke Initiëring

De strategische context van de huidige planwijziging voor de locatie Vroendaal wordt gekenmerkt door een fundamentele heroverweging van de overgang tussen het private en publieke domein binnen het kaderstellend plan (mer-beoordeling Vroendaal, 2025). In de oorspronkelijke opzet van de bouwblokken A, B en C was een strakke stedenbouwkundige afbakening voorzien zonder de toevoeging van voortuinen, teneinde de beoogde openheid en collectieve groenstructuur te waarborgen (mer-beoordeling Vroendaal, 2025). De huidige toevoeging van voortuinen aan de 66 woningen — bestaande uit 43 koopappartementen in gebouw A, 21 sociale huurappartementen in gebouw B en 2 grondgebonden woningen in gebouw C — vormt een substantiële afwijking van het ontwerp dat tijdens de initiële participatiefase aan de omgeving is gepresenteerd (mer-beoordeling Vroendaal, 2025). Uit de technische analyse blijkt dat dit specifieke planonderdeel uitsluitend is voortgekomen uit een eenzijdig initiatief van de wethouder, zonder dat hier een geëscaleerde vraag vanuit omwonenden of toekomstige gebruikers aan ten grondslag lag (Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad, 2024). Hiermee is de vergewisplicht, zoals verankerd in de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, onvoldoende ingevuld door het ontbreken van een feitelijke onderbouwing van de maatschappelijke behoefte (Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad, 2024).

NIET AKKOORD – 15 september 2025 – Senior Beleidsadviseur Ruimtelijke Ordening: De unilaterale toevoeging van voortuinen zonder voorafgaande behoeftepeiling leidt tot een fundamenteel motiveringsgebrek onder de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en is strijdig met de 'Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad' (2024).

De discrepantie tussen deze bestuurlijke sturing en de vigerende participatierichtlijnen tast de juridische legitimiteit van de ruimtelijke inpassing aan en creëert een kwetsbaarheid bij eventuele handhavingsprocedures (Uitvoeringsnotitie College Participatieleidraad, 2024). De bestuurlijke keuze om deze voortuinen alsnog in te passen, heeft directe en onomkeerbare fysieke gevolgen voor de kwalitatieve leefomgeving van het plangebied (mer-beoordeling Vroendaal, 2025).

18.2 Visuele Integriteit en Ruimtelijke Degradatie

De stedenbouwkundige structuur langs de Rijksweg is in de vigerende mer-beoordeling gedefinieerd als een zone waar een hoogwaardige 'groene inrichting' essentieel is voor de representatieve uitstraling van de wijk Vroendaal (Haskoning, 2025). De beoogde esthetiek van het project steunt op de visuele interactie tussen de bebouwing en de publieke ruimte, waarbij groene binnenhoven als kwalitatief uitgangspunt fungeren (Haskoning, 2025). De private toe-eigening van de voorruimte door middel van voortuinen verstoort deze publieke esthetiek en introduceert een aanzienlijk risico op ruimtelijke degradatie (mer-beoordeling Vroendaal, 2025). Ik voorzie dat bewoners, ter bevordering van de eigen privacy, onvermijdelijk overgaan tot het plaatsen van erfafscheidingen zoals schuttingen of houten barrières (mer-beoordeling Vroendaal, 2025). Dit vormt een directe schending van de in de mer-beoordeling (Haskoning, 2025) vastgelegde mitigatiemaatregelen die een open, collectieve groenzone voorschrijven.

De transitie van een collectief beheerde zone naar een gefragmenteerd beeld van private barrières tast de visuele samenhang van de wijk aan en blokkeert de beoogde doorzichten (Haskoning, 2025). Bovendien bevindt het plangebied zich in een grondwaterbeschermingsgebied, waar het plan voorziet in gereguleerde infiltratie via een specifiek krattensysteem en grindpalen (mer-beoordeling Vroendaal, 2025). De privatisering van voortuinen leidt 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 (mer-beoordeling Vroendaal, 2025).

18.3 Mobiliteitsbeheer en Parkeeroverlast

Voor de realisatie van de 66 woningen is op basis van de parkeernormen van de Gemeente Maastricht (2021) een totale behoefte van 79,1 parkeerplaatsen berekend (verkeersonderzoek, 2025). Het plan voorziet in een theoretisch overschot met een capaciteit van 82 plaatsen, waarvan 48 plaatsen in de halfverdiepte garage onder gebouw A en 21 plaatsen onder gebouw B zijn gesitueerd (mer-beoordeling Vroendaal, 2025). De overige capaciteit bestaat uit 10 plaatsen op maaiveld en 3,2 plaatsen voor de grondgebonden woningen (verkeersonderzoek, 2025). Ondanks dat de parkeerbalans met een ratio van $79{,}1/82 \approx 1{,}04$ positief lijkt, wijs de ik op de negatieve gedragseffecten die de voortuinen induceren. De aanwezigheid van voortuinen creëert een 'gepercipieerde loopafstand-vrijstelling', waardoor 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. De cumulatieve overlast van de visuele degradatie en de verstoorde parkeerbalans vormt een onaanvaardbare bedreiging vormt voor de algehele leefbaarheid van Vroendaal (Haskoning, 2025).

20. CONCLUSIE & DWINGEND ADVIES

"Voorkom een Juridisch Debacle: Kies voor Kwaliteit en Rechtmatigheid"

20.1 Samenvattende Juridische Analyse

Ik heb het voorliggende TAM-Omgevingsplan en de onderliggende stukken onderworpen aan een grondige juridische en technische toets. De conclusie is onthutsend. Wat wordt gepresenteerd als een routinematige inbreiding, blijkt bij nadere bestudering een opeenstapeling van **vormfouten, technische onmogelijkheden en schendingen van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.**

Samenvattend constateer ik tenminste zeven fatale gebreken die het plan direct vernietigbaar maken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

1. **Strijd met de Provinciale Omgevingsverordening:** De noodzaak om tot 4 meter diepte te graven voor de riolering is in absolute strijd met het verbod op grondroering (>3m) in het grondwaterbeschermingsgebied. Hier is geen ontheffing voor mogelijk; het plan is fysiek onuitvoerbaar.
2. **Schending Inlichtingenplicht (Art. 169 Gemeentewet):** De Gemeenteraad is onjuist geïnformeerd over de status van de anterieure overeenkomst (tekendatum 22 dec vs. gemelde 26 nov) om de proceduretermijn kunstmatig te starten.
3. **Schending Verbod op Vooringenomenheid (Art. 2:4 Awb):** De "Gratis Munitie"-correspondentie toont onomstotelijk aan dat het bestuursorgaan zijn neutraliteit heeft verloren en actief heeft samengespannen met de initiatiefnemer tegen de belangen van omwonenden.
4. **Motiveringsgebrek (Art. 3:46 Awb):** Het door de buurt aangedragen, haalbare "Burgeralternatief" (grondgebonden woningen) is niet serieus gewogen, maar procedureel terzijde geschoven zonder inhoudelijke weerlegging.
5. **Strijd met Rechtszekerheid (Parkeren):** De parkeerbalans leunt op een 'papieren werkelijkheid' waarbij plaatsen achter slagbomen en op privéterrein onrechtmatig worden meegeteld als openbaar bezoekersparkeren, in strijd met CROW-richtlijnen.
6. **Fraus Legis (Groen):** Het herkwalificeren van bomen als "struweel" om kapvergunningen en herplantplichten te ontduiken, is een doorzichtige truc die juridisch geen stand houdt.
7. **Onzorgvuldige Voorbereiding (Art. 3:2 Awb):** Het gebruik van stikstofdata uit 2022 in een besluitvorming in 2026 is technisch en juridisch onhoudbaar.

20.2 Belangenafweging & Het "Golden Bridge" Aanbod

De gemeente Maastricht staat op een kruispunt. De weg **rechtdoor** (instemmen met het huidige plan) leidt onherroepelijk tot jarenlange juridische procedures. Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal beschikt over de middelen, de expertise en de adem om dit plan bij de Raad van State te laten vernietigen. Gezien de 'harde' technische gebreken (met name de riolering en stikstofdata) is de kans op vernietiging nagenoeg 100%. Dit levert enkel verliezers op: de

gemeente lijdt gezichtsverlies, de ontwikkelaar kan niet bouwen, en de buurt blijft in onzekerheid.

De weg **rechtsaf** is de constructieve route. De Werkgroep reikt u hierbij wederom de hand. Het "Burgeralternatief" (zie Bijlage 2) biedt een oplossing die wél past in de wijk, wél juridisch houdbaar is, en wél op draagvlak kan rekenen.

20.3 Petitum (Het Verzoek)

Op grond van het bovenstaande, verzoek ik uw Raad en het College dringend om:

1. **De zienswijze gegrond te verklaren** op alle aangevoerde punten;
2. **Geen medewerking te verlenen** aan de vaststelling van het TAM-Omgevingsplan in zijn huidige vorm, wegens strijd met een goede ruimtelijke ordening, de Provinciale Omgevingsverordening en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur;
3. **Het College op te dragen** de procedure te schorsen en in overleg te treden met de Werkgroep om het "Burgeralternatief" (grondgebonden woningen met behoud van groen of een andere invullen die past binnen de beperkingen van dit gebied) uit te werken tot een nieuw, haalbaar plan;
4. **Een integriteitsonderzoek in te stellen** naar de gang van zaken rondom de datering van de anterieure overeenkomst en de actieve tegenwerking van burgerparticipatie door ambtenaren (de 'gratis munitie'-kwestie).

In afwachting van uw besluitvorming, verblijven wij,

Hoogachtend,

5.1.2e

10 februari 2026

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 51

Gemeente Maastricht

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Ingek.: 14 JAN 2026
Reg.nr. 2026.00185 raad
2026.00186 cenc

Aan de Gemeenteraad van Maastricht.
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 11-01-2026
Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Hierbij dien ik, 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, formeel mijn zienswijze in tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als betrokken bewoner van deze wijk, wil ik mijn ernstige bezorgdheid uitspreken over de wijze waarop het plan tot stand is gekomen en de gevolgen die het met zich meebrengt. Het gebrek aan werkelijke burgerparticipatie, waarbij de dialoog met bewoners feitelijk een schijnvertoning is geweest, getuigt van een onzorgvuldige voorbereiding en een gebrek aan respect voor de belangen van de inwoners. Dit is een stadsbestuur onwaardig, iets om je als stadsbestuur, politiek zowel als ambtelijk, diep voor te schamen.

Hieronder volgt een gedetailleerde uiteenzetting van mijn bezwaren tegen het plan:

Verkeer

Punt 1: *Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')*
Het voorgestelde plan leidt tot een aanzienlijke toename van verkeersdrukte binnen de wijk Vroendaal. De interne wegenstructuur, bestaande uit straten als Bruysterbosch en Bunderbosch, is niet ontworpen voor het extra ontsluitingsverkeer dat 43 appartementen met zich meebrengen. Deze straten functioneren als Erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn niet berekend op een dergelijke belasting. De toename van verkeer leidt tot ongewenst sluipverkeer en is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig', wat de leefbaarheid van de wijk onevenredig aantast.

Punt 2: *Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen*
De wijk Vroendaal is een woonomgeving waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. De toename van verkeersintensiteit door het plan brengt deze veiligheid in gevaar. De gemeente creëert een situatie waarin autoverkeer prevaleert boven de spelende kinderen, wat in strijd is met de gemeentelijke ambities voor veilige en kindvriendelijke wijken. Dit leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Parkeerproblematiek

Punt 3: *Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)*
De voorgestelde parkeeroplossing, waarbij bezoekersparkeerplaatsen achter een slagboom zijn gesitueerd, is niet realistisch. Bezoekers en bezorgdiensten zullen deze drempel vermijden, wat leidt tot een verschuiving van parkeerdruk naar de reeds drukke omliggende straten. Dit 'waterbedeffect' zorgt ervoor dat de parkeerbalans alleen op papier klopt, maar niet in de praktijk. Bovendien voldoen de afmetingen van de bezoekersparkeerplaatsen niet aan de CROW-normen.

Stedenbouwkundige en Ecologische Bezwaren

Punt 4: *Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)*
Het plan sluit niet aan bij de bestaande morfologie van de wijk Vroendaal, die wordt gekenmerkt door een dorpse sfeer en grondgebonden woningen. De gekozen typologie van stedelijke blokken met massieve, strakke façades vormt een trendbreuk en detoneert met de omgeving. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand omdat het geen relatie aangaat met de omliggende bebouwing.

Punt 5: *Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)*
De locatie van het project is een voormalige autosloperij, en hoewel sanering is toegezegd, zijn er serieuze zorgen over de verspreiding van restvervuiling tijdens graafwerkzaamheden. De afwezigheid van gedetailleerde saneringsplannen biedt geen garantie tegen blootstellingsrisico's voor omwonenden.

Punt 6: *Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)*
Het plan voorziet in een aanzienlijke verstening van het perceel, wat het risico op hittestress vergroot. Dit is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, waarin vergroening en klimaatadaptatie centraal staan. De massale verstening verergert het 'Urban Heat Island' effect en is daarmee schadelijk voor het woonklimaat.

Punt 7: *Ecologie: Bomen versus 'Struweel'*
In de plantoelichting worden waardevolle bestaande bomen ten onrechte als 'struweel' gekwalificeerd. Dit lijkt een administratieve truc om de herplantplicht en kapvergunning vereisten te omzeilen. De groene buffer heeft een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven.

Procedurele Bezwaren

Punt 8: *Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)*
De gemeente claimt dat er geparticipeerd is, maar het participatieverslag geeft een vertekend beeld. Een petitie met 421 handtekeningen wordt genegeerd en de plannen zijn ondanks massaal verzet nauwelijks aangepast. Dit wijst op een onzorgvuldig proces.

Punt 9: *Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)*
Er is sprake van schending van het beginsel van onpartijdigheid. Openbaar geworden interne correspondentie toont aan dat ambtenaren instructies kregen om bewoners geen informatie te geven. Deze houding diskwalificeert de gemeente als objectieve belangenafweger.

Punt 10: *Alternatievenonderzoek (Burgerplan)*
De Werkgroep heeft een realistisch alternatief gepresenteerd dat beter aansluit bij de wijkstructuur. Dit alternatief is zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven, wat in strijd is met de verplichting om serieuze alternatieven volwaardig mee te wegen.

Gegeven bovenstaande bezwaren verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en informatie over de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Onderwerp: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Ingek.: 14 JAN 2026
Reg.nr. 2026-00187 raad
2026-00188 cerk

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, maak ik hierbij formeel bezwaar tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende maak ik mij ernstige zorgen over de impact van dit plan op de leefbaarheid en veiligheid binnen onze gemeenschap. In deze zienswijze licht ik mijn bezwaren toe, gebaseerd op de volgende punten.

Verkeer

Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het plan leidt het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur van Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Deze wegen zijn ingericht als Erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn niet berekend op de toevoeging van extra ontsluitingsverkeer voor 43 appartementen plus bezoekers. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De voorgestelde verkeersafwikkeling tast de leefbaarheid onevenredig aan en leidt tot ongewenst sluipverkeer door de wijk.

Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
De meeste straten in Vroendaal functioneren feitelijk als 'woonerf', waar kinderen op straat spelen. De toename van verkeersintensiteit door het plan doorbreekt dit karakter. De gemeente faciliteert hier een situatie waarin de auto domineert boven de spelende bezoeker, wat haaks staat op de gemeentelijke ambities voor veilige, kindvriendelijke wijken. De objectieve verkeersveiligheid komt hierdoor ernstig in het geding.

Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg (N278) is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het plan voorziet in het opsplitsen/inkorten van de bestaande opstelstrook/uitvoegstrook. Dit creëert een 'weefvak' dat te kort is volgens CROW-richtlijnen. Dit leidt tot reëel gevaar van terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan, wat de doorstroming, met name voor hulpdiensten op deze cruciale route naar het MUMC+, blokkeert.

Stedenbouwkundige Dissonantie

De 'UFO' in de wijk
Het plan sluit niet aan bij de bestaande morfologie van Vroendaal/Heugem, die wordt gekenmerkt door een grondgebonden, dorpse sfeer. De gekozen typologie van 'stedelijke blokken' met massieve, strakke facades vormt een trendbreuk en detoneert met de omgeving. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand omdat het geen relatie aangaat met de omliggende bebouwing, maar zich er juist van afkeert.

Bouwlogistiek

Geen Bouwverkeer door de Wijk

Het bouwlogistieke plan is onvoldoende uitgewerkt. De infrastructuur van Vroendaal is fysiek ongeschikt voor zwaar bouwverkeer, met name wat betreft draaicirkels en aslast. Ik eis dat in de vergunning wordt vastgelegd dat al het bouwverkeer (aan- en afvoer) uitsluitend direct via de Rijksweg (N278) wordt afgewikkeld en onder geen beding door de woonwijk mag rijden.

Ecologie

Bomen versus 'Struweel'
In de plantoelichting worden bestaande, waardevolle bomen ten onrechte gekwalificeerd als 'struweel' of 'opschot'. Dit lijkt een administratieve truc om de herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. Ik verzet mij tegen deze kwalificatie en stel dat de groene buffer een essentiële ecologische en visuele functie vervult die behouden moet blijven.

Gezien het bovenstaande verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' in zijn huidige vorm af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de wijze waarop deze in de besluitvorming wordt betrokken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00106 (Raad)
No. 2026.00107 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 8 januari 2026 20:06
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl; 5.1.2e
Onderwerp: Zienswijze tegen het plan "Woningbouw Vroendaal"

Geachte college,

Hierbij mijn bezwaar m.b.t. het plan "Woningbouw Vroendaal"

Met vriendelijke groet

5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e , wonende aan de 5.1.2e te Maastricht, richt ik mij tot u met het dringende verzoek om het plan 'Woningbouw Vroendaal' te heroverwegen en uiteindelijk af te wijzen. De voorgestelde ontwikkeling brengt aanzienlijke negatieve gevolgen met zich mee voor het woon- en leefklimaat in de wijk Vroendaal en is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Hieronder volgt een uiteenzetting van de voornaamste bezwaren.

Verkeer

Punt 1: *Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')*
Het plan leidt het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur van Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Deze wegen zijn ingericht als erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/u en zijn niet berekend op de toename van verkeer door de toevoeging van 43 appartementen en hun bezoekers. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig' en leidt tot ongewenst sluipverkeer, wat de leefbaarheid in de wijk onevenredig aantast.

Punt 2: *Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen*
De straten in Vroendaal functioneren voornamelijk als woonerf waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. De toename van verkeersintensiteit als gevolg van het plan verstoort dit karakter. De gemeente faciliteert hiermee een situatie waarin de auto domineert boven de spelende kinderen, wat indruist tegen de gemeentelijke ambities voor veilige en kindvriendelijke wijken. De objectieve verkeersveiligheid komt hierdoor ernstig in het geding.

Punt 4: *Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)*
De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het plan voorziet in het inkorten van de bestaande opstelstrook/uitvoegstrook, waardoor een 'weefvak' ontstaat dat niet voldoet aan de CROW-richtlijnen. Dit creëert een gevaarlijke verkeerssituatie met kans op terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan, wat de doorstroming op deze cruciale route naar het MUMC+ kan blokkeren.

Parkeren

Punt 5: *Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)*
De voorgestelde parkeeroplossing is niet realistisch. Bezoekersparkeren wordt deels achter een slagboom of poort gesitueerd, wat bezoekers en bezorgdiensten ontmoedigt om hiervan gebruik te maken. Dit leidt tot een 'waterbedeffect', waarbij de parkeerdruk verschuift naar de reeds drukke en smalle omliggende straten in Vroendaal. Bovendien voldoen de afmetingen van de bezoekersparkeerplaatsen niet aan de CROW-normen.

Ecologie en Stikstof

Punt 14: *Ecologie: Bomen versus 'Struweel'*
In de plantoelichting worden bestaande, waardevolle bomen onterecht als 'struweel' of 'opschot' gekwalificeerd. Dit lijkt een administratieve truc om de herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. De groene buffer vervult een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven.

Punt 15: *Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)*
De stikstofberekening (Aerius) is onvolledig. De verkeersgeneratie in de modelinvoer lijkt niet overeen te komen met de werkelijke verkeersprognoses, inclusief bezorgdiensten en bezoekers. Bovendien is het onduidelijk of de cumulatie met andere projecten, zoals Porta Mosana, correct is meegenomen. Hierdoor kunnen significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, zoals Savelsbos, niet worden uitgesloten.

Procedure

Punt 16: *Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)*
De gemeente stelt dat er participatie heeft plaatsgevonden, maar het participatieverslag geeft een vertekend beeld. Een petitie met 421 handtekeningen ('Huizen Oké, massa NEE') is genegeerd. Er is sprake van 'vinkjes-participatie', waarbij de plannen ondanks massaal verzet nauwelijks zijn aangepast op essentiële punten zoals hoogte, ontsluiting en massa. Van een zorgvuldig proces is geen sprake.

Gelet op bovenstaande bezwaren verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik zie uit naar uw bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

08-01-2026

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

Samenvatting ingevulde gegevens

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00111 (Raad)
No. 2026.00112 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Zaakinformatie

Zaaknummer
2047764

Registratiedatum
9 januari 2026 09:56

Bevestiging verstuurd naar

E-mailadres
5.1.2e

Indiener

Naam
5.1.2e

Adres
5.1.2e 5.1.2e

E-mailadres
5.1.2e

Telefoonnummer
5.1.2e

Ingevulde waardes voor

Kies alstublieft uw voorkeurstaal | Please choose your preferred language
Nederlands

Telefoonnummer (thuis)
5.1.2e

E-mailadres
5.1.2e

Wat wilt u doen?
Ik heb een vraag, suggestie of opmerking

Over welk onderwerp gaat uw vraag, opmerking of suggestie?
Overig

Wat is uw vraag/opmerking/suggestie?
Zienswijze bouwplan Vroendaal

Toegestane bestandstypes zijn pdf, gif, jpg, png, jpeg, dsc, docx en
Zienswijze bouwplan Vroendaal 2026.docx

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Mijn naam is 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht. Ik richt mij tot u als direct belanghebbende in het kader van het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Ons huis is gesitueerd aan één van de toevoer straten naar het nieuw te bouwen complex. Wij hebben destijds gekozen voor deze woonlocatie vanwege de rust en de beperkte verkeersdrukte. Echter, de verwachte toename van het verkeer zal deze rust drastisch verstoren. Daarnaast zijn de straten in onze wijk te smal om aan beide zijden te parkeren, wat zal leiden tot doorstroomproblemen en verkeersopstoppingen. Ik verzoek u daarom om mijn zienswijze zorgvuldig in overweging te nemen.

Verkeer

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')

Het voorgestelde plan leidt het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur van onze wijk, bestaande uit Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Deze straten zijn ingericht als Erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn niet ontworpen voor de extra verkeersdruk die 43 nieuwe appartementen met zich meebrengen. Het plan is in strijd met het principe van'Duurzaam Veilig' en zal onvermijdelijk leiden tot ongewenst sluipverkeer, hetgeen de leefbaarheid van dewijk onevenredig aantast.

Punt 4: Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)

De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg (N278) is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het plan voorziet in het opsplitsen en inkorten van de bestaande opstel- en uitvoegstrook, waardoor een 'weefvak' ontstaat dat niet voldoet aan de CROW-richtlijnen. Dit creëert een gevaarlijke situatie met kans op terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan, wat de doorstroming van hulpdiensten op deze cruciale route naar het MUMC+ kan blokkeren.

Woonklimaat

Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)

De voorgestelde parkeeroplossing is niet realistisch. Bezoekersparkeren wordt deels achter een slagboom of poort gesitueerd, wat bezoekers en bezorgdiensten zal ontmoedigen om deze faciliteiten te gebruiken.Hierdoor ontstaat een 'waterbedeffect', waarbij de parkeerdruk verschuift naar de reeds drukke en smalle omliggende straten in Vroendaal. Bovendien voldoen de afmetingen van de bezoekersparkeerplaatsen niet aan de CROW-normen, hetgeen de parkeerproblemen verder verergert.

Procedure

Punt 12: Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk

Het bouwlogistieke plan is onvoldoende uitgewerkt. De infrastructuur van Vroendaal is fysiek ongeschikt voor zwaar bouwverkeer, gezien de beperkingen in draaicirkels en aslast. Het is cruciaal dat in de vergunning wordt vastgelegd dat al het bouwverkeer uitsluitend via de Rijksweg (N278) wordt afgewikkeld en niet door de woonwijk mag rijden.

Punt 13: Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)

Het plan voorziet in een aanzienlijke verstening van het perceel, wat het risico op hittestress vergroot, zoals al blijkt uit de 'Hittekaart Maastricht'. Het vervangen van groen door beton en asfalt verergert het 'Urban Heat Island'-effect, hetgeen in strijd is met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, waarin vergroening en klimaatadaptatie centraal staan.

Punt 16: Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)

De gemeente stelt dat er sprake is geweest van participatie, maar het participatieverslag geeft een vertekend beeld. Een petitie met 421 handtekeningen, getiteld 'Huizen Oké, massa NEE', is terzijde geschoven. Er is sprake van 'vinkjes-participatie', waarbij de plannen ondanks massaal verzet nauwelijks zijn aangepast op essentiële punten zoals hoogte, ontsluiting en massa. Van een zorgvuldig proces is geen sprake.

Punt 17: Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)

Er is sprake van schending van het beginsel van onpartijdigheid zoals vastgelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Uit openbaar geworden interne correspondentie blijkt dat ambtenaren de instructie kregen om bewoners geen informatie te geven om hen geen 'gratis munitie' te verschaffen. Deze houding diskwalificeert de gemeente als objectieve belangenafweger en maakt het besluitvormingsproces onrechtmatig.

Gelet op de bovengenoemde punten verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u tevens om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00162 (Raad)
No. 2026.00163 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 12 januari 2026 22:11
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, maak ik bezwaar tegen het voorliggende plan 'Woningbouw Vroendaal'. 5.1.2e is als direct omwonende diepgaand betrokken bij de ontwikkeling van haar woonomgeving en wenst haar zorgen kenbaar te maken over de mogelijke gevolgen van het plan voor de leefbaarheid en veiligheid in de wijk.

Verkeersstructuur en -veiligheid

Punt 1: *Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')*

Het voorliggende plan, dat voorziet in de verkeersafwikkeling van 'Blok A' via de wegen Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch, is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig'. Deze wegen zijn ingericht als Erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/u en zijn niet berekend op de extra verkeersbelasting die voortvloeit uit de ontsluiting van 43 appartementen en hun bezoekers. Deze verkeersafwikkeling leidt tot een aanzienlijke aantasting van de leefbaarheid en veroorzaakt ongewenst sluipverkeer door de wijk.

Punt 4: *Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)*

De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg (N278) is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het plan beoogt het opsplitsen en inkorten van de bestaande opstelstrook/uitvoegstrook, wat resulteert in een 'weefvak' dat niet voldoet aan de CROW-richtlijnen. Dit creëert een reëel gevaar voor terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan, wat de doorstroming, inclusief die van hulpdiensten naar het MUMC+, ernstig belemmert.

Parkeerproblematiek

Punt 5: *Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)*

Het parkeerbeleid binnen het plan is niet realistisch en leidt tot een zogenaamde 'waterbedeffect'. Bezoekersparkeren wordt deels achter een slagboom of poort gesitueerd, wat in de praktijk bezoekers en bezorgdiensten afschrikt. Hierdoor verschuift de parkeerdruk naar de omliggende straten in Vroendaal, die al kampen met beperkte parkeercapaciteit. Bovendien voldoen de afmetingen van de bezoekersparkeerplaatsen niet aan de CROW-normen, waardoor de parkeerbalans enkel op papier lijkt te kloppen, maar niet in de praktijk.

Conclusie en Verzoek

Gezien de bovengenoemde bezwaren, verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is onzorgvuldig voorbereid, met ernstige gevolgen voor de verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat in de wijk Vroendaal. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een gemotiveerde reactie op de aangevoerde punten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00164 (Raad)
No. 2026.00165 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 12 januari 2026 23:19
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
Onderwerp: Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 12 januari 2026

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Mijn naam is 5.1.2e en ik woon aan de 5.1.2e in Maastricht. Met deze brief wil ik formeel mijn bezwaren kenbaar maken tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende ben ik diep bezorgd over de gevolgen die dit plan met zich meebrengt voor de leefbaarheid en veiligheid in onze wijk. Tevens vereist de specifieke ligging van deze locatie nabij een kwetsbaar waterwingebied een uiterst zorgvuldige sanering van het terrein. Het ontbreken van een gedegen saneringsplan is slechts een van de vele gebreken in het huidige plan. Hierbij geef ik een uitgebreide toelichting op mijn bezwaren.

Verkeer

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het plan leidt het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur van Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch. Deze wegen zijn als Erftoegangsweg ingericht en niet geschikt voor de extra verkeersdruk van 43 appartementen en hun bezoekers. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig' en veroorzaakt ongewenst sluipverkeer, wat de leefbaarheid onevenredig aantast.

Punt 2: Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
De straten in Vroendaal functioneren feitelijk als woonerf waar kinderen veilig kunnen spelen. De toename van verkeersintensiteit door het plan verandert dit karakter en maakt de wijk minder kindvriendelijk, wat haaks staat op de gemeentelijke ambities.

Punt 3: Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)
De verkeersgeneratie van het plan interfereert met de schoolroute richting basisscholen en Porta Mosana. Zonder adequate veiligheidsmaatregelen voor overstekende fietsers en voetgangers, wordt de veiligheid van schoolgaande kinderen niet gewaarborgd.

Punt 4: Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De voorgestelde ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 creëert een te kort 'weefvak', wat volgens CROW-richtlijnen onveilig is. Dit leidt tot gevaarlijke situaties op de hoofdrijbaan en belemmert de doorstroming van hulpdiensten.

Parkeren

Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De parkeeroplossing is niet realistisch, aangezien bezoekers en bezorgdiensten de slagboom zullen vermijden en op de openbare weg parkeren. Dit veroorzaakt een verschuiving van de parkeerdruk naar de omliggende straten, wat de parkeerbalans verstoort.

Stedenbouw en Milieu

Punt 9: Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)
Het plan detoneert met de bestaande dorpse sfeer van Vroendaal door de massieve stedelijke blokken. Dit voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand en verstoort de harmonie van de wijk.

Punt 10: Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)
De specifieke bodemopbouw brengt risico's op zettingsschade aan omliggende woningen met zich mee. Een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk als vergunningsvoorwaarde.

Punt 11: Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)
De voormalige autosloperijlocatie brengt risico's van bodemverontreiniging met zich mee. Zonder gedetailleerde saneringsplannen is er een direct gezondheidsrisico voor omwonenden.

Bouwlogistiek en Klimaat

Punt 12: Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk
De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Het is essentieel dat al het bouwverkeer via de Rijksweg wordt afgewikkeld om de wijk te ontzien.

Punt 13: Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)
De massale verstening van het perceel verergert het 'Urban Heat Island' effect, wat in strijd is met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 die vergroening en klimaatadaptatie voorstaat.

Ecologie en Stikstof

Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
De plantoelichting kwalificeert waardevolle bomen ten onrechte als 'struweel'. Deze bomen vervullen een essentiële ecologische functie die behouden moet blijven.

Punt 15: Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening is onvolledig en houdt geen rekening met de werkelijke verkeersprognoses. Hierdoor zijn negatieve effecten op Natura 2000 niet uitgesloten.

Procedurele Bezwaren

Punt 16: Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)
De participatieprocedure was gebrekkig en het massale verzet van bewoners is genegeerd. Dit duidt op een onzorgvuldig proces.

Punt 17: Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)
Er is sprake van vooringenomenheid van de gemeente, wat het besluitvormingsproces onrechtmatig maakt.

Punt 18: Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)
Belanghebbenden zijn benadeeld door het niet tijdig beschikbaar stellen van essentiële rapporten, wat in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uitvoerbaarheid en Alternatieven

Punt 19: Uitvoerbaarheid: Netcongestie
De netcongestie in Limburg wordt genegeerd, waardoor de uitvoerbaarheid van het plan niet gegarandeerd is.

Punt 20: Alternatievenonderzoek (Burgerplan)
Het alternatieve plan van de Werkgroep is zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven, wat het algemeen belang miskent.

Gezien de bovengenoemde bezwaren verzoek ik u dringend om het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en de wijze waarop deze wordt meegenomen in de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

2026.00168 Raad
2026.00169 Cenk

5.1.2e

Gemeente Maastricht

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Ingek.: 13 JAN 2026
Reg.nr.

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Maastricht, 11 januari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e , wonende te 5.1.2e , 5.1.2e Maastricht, wil ik hierbij formeel bezwaar maken tegen het voorliggende plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende ben ik diep verontrust over de gevolgen die dit plan zal hebben voor de leefbaarheid en veiligheid in onze wijk. In deze zienswijze licht ik mijn bezwaren toe, gebaseerd op verschillende juridische en ruimtelijke overwegingen.

Verkeersstructuur en Veiligheid

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het huidige plan leidt het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur van Vroendaal, hetgeen strijdig is met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De wegen zijn ontworpen als Erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn niet geschikt voor het extra ontsluitingsverkeer van 43 appartementen plus bezoekers. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer en een onevenredige aantasting van de leefbaarheid.

Punt 2: Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
Vroendaal functioneert in de praktijk als woonerf, waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. De verwachte toename in verkeersintensiteit door het plan verstoort dit karakter en zet de verkeersveiligheid van kinderen onder druk. De gemeente lijkt hier een situatie te faciliteren waarin de auto de boventoon voert, wat indruist tegen de gemeentelijke ambities voor kindvriendelijke wijken.

Parkeerproblematiek

Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De voorgestelde parkeeroplossing, waarbij bezoekersparkeren deels achter een slagboom of poort wordt gesitueerd, is niet realistisch. Bezoekers en bezorgdiensten zullen deze drempel vermijden, wat leidt tot een 'waterbedeffect' waarbij de parkeerdruk verschuift naar de omliggende straten. Bovendien voldoen niet alle bezoekersparkeerplaatsen aan de CROW-normen, waardoor de parkeerbalans slechts op papier klopt.

Ecologie en Groenbeheer

Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
Het plan kwalificeert waardevolle bestaande bomen onterecht als 'struweel' of 'opschot'. Dit lijkt een administratieve truc om de herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. Deze bomen vervullen een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven voor de groene buffer van de wijk.

Procedurele Onzorgvuldigheden

Punt 16: Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)
De participatieprocedure is gebrekkig. Hoewel de gemeente stelt dat er participatie heeft plaatsgevonden, geeft het participatieverslag een vertekend beeld. Een petitie met 421 handtekeningen, getiteld 'Huizen Oké, massa NEE', is genegeerd. De plannen zijn ondanks massaal verzet nauwelijks aangepast op essentiële punten, wat wijst op een onzorgvuldig proces.

Punt 17: Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)
Er is sprake van schending van het beginsel van onpartijdigheid, zoals vastgelegd in artikel 2:4 Awb. Openbaar geworden interne correspondentie toont aan dat ambtenaren instructies kregen om bewoners geen informatie te verschaffen om hen geen 'gratis munitie' te geven. Deze houding ondermijnt de objectiviteit van de gemeente en maakt het besluitvormingsproces onrechtmatig.

Punt 18: Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)
Belanghebbenden zijn benadeeld in hun informatiepositie doordat essentiële rapporten niet tijdig beschikbaar waren en via Woo-verzoeken moesten worden afgedwongen. Dit heeft omwonenden belemmerd om hun zienswijze adequaat voor te bereiden binnen de gestelde termijn, in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel zoals bedoeld in artikel 3:2 Awb.

Gelet op bovenstaande bezwaren verzoek ik u dringend om het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de verdere procedure.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

CERK : 2026.00705
RAAD : 2026.00708

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Maastricht, 07 januari 2026

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, richt ik mij tot u met een formele zienswijze tegen het voorliggende plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als bewoonster van een rustige en ruime wijk maak ik mij ernstige zorgen over de impact van dit plan, dat niet alleen de rust en leefbaarheid van de wijk bedreigt, maar ook de verkoopwaarde van de bestaande woningen negatief zal beïnvloeden. Hieronder volgen mijn bezwaren, onderverdeeld in verschillende categorieën.

Verkeer

Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het plan leidt verkeer van 'Blok A' door de straten Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch, die als erftoegangswegen zijn ingericht en niet berekend zijn op het extra verkeer van 43 appartementen plus bezoekers. Deze verkeersafwikkeling is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig' en leidt tot ongewenst sluipverkeer, wat de leefbaarheid onevenredig aantast.

Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
De toename van verkeersintensiteit door het plan verstoort de functie van de straten als woonerf, waar kinderen op straat spelen. Dit staat haaks op de gemeentelijke ambities voor veilige, kindvriendelijke wijken en brengt de objectieve verkeersveiligheid in gevaar.

Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)
Het plan interfereert met de langzaam-verkeersroute richting basisscholen en Porta Mosana. Zonder adequate veiligheidsmaatregelen voor overstekende fietsers en voetgangers zijn de kruispunten onvoldoende veilig voor schoolgaande kinderen.

Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278, door het inkorten van de opstelstrook, creëert een te kort weefvak volgens CROW-richtlijnen. Dit verhoogt het risico op terugslag van wachtend verkeer, wat de doorstroming op deze cruciale route belemmert.

Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De parkeeroplossing is niet realistisch. Bezoekers zullen de slagboom vermijden, waardoor de parkeerdruk verschuift naar omliggende straten. De parkeerbalans voldoet enkel op papier, niet in de praktijk, en de afmetingen van parkeerplaatsen voldoen niet aan CROW-normen.

Woonklimaat

Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)
De positionering van balkons en raampartijen in de nieuwe blokken zorgt voor directe inkijk in privédomeinen, wat een onrechtmatige hinder vormt volgens artikel 5:50 BW. Het plan voorziet onvoldoende in maatregelen om deze privacyinbreuk te voorkomen.

Verlies van Bezonning en Daglicht
De massa en hoogte van de bebouwing beperken de bezonning van omringende tuinen en woningen, wat leidt tot een significante verslechtering van het woonklimaat.

Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)
Het plan sluit niet aan bij de bestaande dorpse sfeer van Vroendaal/Heugem. De stedelijke blokken vormen een trendbreuk en voldoen niet aan de redelijke eisen van welstand.

Procedure

Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)
De specifieke bodemopbouw brengt risico's op zettingsschade aan omliggende woningen met zich mee. Een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk als vergunningsvoorwaarde.

Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)
De voormalige autosloperijlocatie brengt risico's van restvervuiling met zich mee. Saneringsplannen ontbreken en bieden geen garantie tegen gezondheidsrisico's.

Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk
De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Bouwverkeer moet uitsluitend via de Rijksweg N278 worden afgewikkeld.

Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)
Het plan verergert het 'Urban Heat Island' effect en is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, die vergroening en klimaatadaptatie centraal stelt.

Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
Bestaande waardevolle bomen worden ten onrechte als 'struweel' gekwalificeerd om kapvergunningvereisten te omzeilen. De groene buffer moet behouden blijven.

Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening is onvolledig en er is onduidelijkheid over de cumulatie met andere projecten. Negatieve effecten op Natura 2000 zijn niet uitgesloten.

Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)
Het participatieproces was gebrekkig en het massale verzet van bewoners is genegeerd. Van een zorgvuldig proces is geen sprake.

Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)
Er is sprake van schending van het beginsel van onpartijdigheid. Interne correspondentie toont aan dat bewoners bewust werden benadeeld in hun informatiepositie.

Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)
Essentiële rapporten waren niet tijdig beschikbaar, waardoor omwonenden hun zienswijze niet ten volle konden voorbereiden. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uitvoerbaarheid: Netcongestie
De netcongestie in Limburg wordt genegeerd. Zonder harde toezegging van Enexis is de uitvoerbaarheid van het plan niet gegarandeerd.

Alternatievenonderzoek (Burgerplan)
Een realistisch alternatief van de Werkgroep is zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven. Het algemeen belang van de buurt wordt miskend.

Gezien bovenstaande bezwaren verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de verdere procedure.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

2026.00709 (Raad)
2026.00710 (CERK)

Aan de Gemeenteraad van Maastricht

Postbus 1992

6201 BZ Maastricht

Maastricht, 9 januari 2026

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Als bewoner van 5.1.2e te Maastricht richt ik mij tot u met het verzoek om het plan 'Woningbouw Vroendaal' te heroverwegen. Mijn persoonlijke betrokkenheid bij dit plan vloeit voort uit de directe impact op mijn woonomgeving en leefkwaliteit. In het bijzonder maak ik mij zorgen over de verkeersveiligheid, privacy en ecologische gevolgen die het plan met zich meebrengt.

1. Verkeersveiligheid

Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)

De geplande ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg (N278) is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het inkorten van de opstelstrook/uitvoegstrook creëert een zogeheten 'weefvak' dat niet voldoet aan de CROW-richtlijnen. Dit leidt tot een reëel gevaar van terugslag van wachtend verkeer op de hoofdrijbaan, wat een belemmering vormt voor de doorstroming van verkeer, inclusief hulpdiensten, naar het MUMC+. Dit aspect van het plan is strijdig met de eisen van goede ruimtelijke ordening.

2. Woonklimaat

Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)

De positionering van balkons en raampartijen in de nieuw te bouwen blokken veroorzaakt directe inkijk in de privédomeinen van omwonenden, hetgeen onrechtmatige hinder oplevert ex artikel 5:50 BW. Het plan voorziet onvoldoende in maatregelen ter bescherming van de privacy van reeds bestaande bewoners, wat een ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat betekent.

Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)

Het plan voorziet in een aanzienlijke verstening van het perceel, waardoor het 'Urban Heat Island'-effect wordt versterkt. Dit is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, die vergroening en klimaatadaptatie als prioriteit stelt. De huidige situatie, zoals zichtbaar op de 'Hittekaart Maastricht', toont reeds aanzienlijke risico's op hittestress die door het voorliggende plan verder zullen toenemen.

3. Ecologie

Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
In de plantoelichting zijn bestaande waardevolle bomen ten onrechte als 'struweel' of 'opschot' bestempeld, ogenschijnlijk om herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. Deze bomen vormen een essentiële ecologische en visuele buffer, die behouden dient te blijven. Het plan onderschat en veronachtzaamt de ecologische waarde van deze groene elementen, hetgeen in strijd is met de principes van zorgvuldige ruimtelijke ordening.

4. Procedure

Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)

Belanghebbenden, waaronder ikzelf, zijn stelselmatig benadeeld in hun informatiepositie doordat essentiële rapporten niet tijdig beschikbaar waren. Deze stukken moesten via Woo-verzoeken worden opgevraagd, waardoor betrokkenen niet de gelegenheid hadden hun zienswijze adequaat voor te bereiden. Dit handelingswijze is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel zoals vastgelegd in artikel 3:2 Awb.

Gelet op bovenstaande verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van uw besluit.

Met vriendelijke groet,



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

2026.00713 (Raad)
2026..00714 (CERK)

Gemeenteraad van Maastricht

Postbus 1992

6201 BZ Maastricht

Maastricht, 4 januari 2026

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e , woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, richt ik mij tot u met deze zienswijze tegen het plan Woningbouw Vroendaal. Als direct omwonende van het betreffende plangebied ben ik diep bezorgd over de aanzienlijke impact die de uitvoering van dit plan op mijn woon- en leefklimaat zal hebben. Het plan druist in tegen de beginselen van goede ruimtelijke ordening en voorziet niet in de nodige zorgvuldigheid en afstemming met de omgeving.

1. Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')

Het voorgestelde verkeer van Blok A door de interne wegenstructuur, bestaande uit straten ingericht als erftoegangsweg (30 km/h), vormt een schending van het 'Duurzaam Veilig' principe. De straten zijn niet ontworpen om het extra verkeer van 43 appartementen te faciliteren. Dit leidt tot een aanzienlijke aantasting van de leefbaarheid en het ontstaan van sluipverkeer in onze wijk.

2. Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen

De straten van Vroendaal functioneren als feitelijke woonerven, waar de verblijfsfunctie centraal staat en kinderen veilig op straat kunnen spelen. Het plan introduceert een verkeersintensiteit die dit karakter ernstig verstoort, in strijd met de gemeentelijke ambities voor veilige, kindvriendelijke wijken. De verkeersveiligheid van spelende kinderen komt hierdoor in het geding.

3. Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)

De positionering van balkons en raampartijen in de geplande gebouwen maakt inbreuk op de privacy van omwonenden. Dit vormt onrechtmatige hinder volgens Artikel 5:50 BW. Er is onvoldoende rekening gehouden met maatregelen om dit te mitigeren, zoals het toepassen van ondoorzichtig glas of het aanleggen van groene buffers.

4. Stedenbouwkundige Dissonantie ('UFO' in de wijk)

Het plan detoneert met de bestaande morfologie van Vroendaal en Heugem, waar een dorpse sfeer heerst. De massieve, stedelijke blokken met strakke façades vormen een stedenbouwkundige dissonantie en voldoen niet aan de redelijke eisen van welstand doordat ze zich afkeren van de omliggende bebouwing.

5. Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)

De geplande verstening van het perceel verergert het risico op hittestress, zoals al geïdentificeerd op de 'Hittekaart Maastricht'. Dit is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, waarin vergroening en klimaatadaptatie centraal staan.

6. Ecologie: Bomen versus 'Struweel'

De kwalificatie van waardevolle bomen als 'struweel' in de plantoelichting lijkt een administratieve omzeiling van de herplantplicht en kapvergunningvereisten. De groene buffer vervult een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven.

7. Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)

Het participatieproces is onzorgvuldig verlopen. Een petitie met 421 handtekeningen werd genegeerd, en er zijn nauwelijks aanpassingen doorgevoerd ondanks massaal verzet. Dit illustreert een gebrek aan daadwerkelijke participatie.

8. Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)

Uit interne correspondentie blijkt een schending van het beginsel van onpartijdigheid, wat het besluitvormingsproces onrechtmatig maakt.

9. Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)

Essentiële rapporten waren niet tijdig beschikbaar, waardoor belanghebbenden hun zienswijze niet adequaat konden voorbereiden. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Gelet op bovenstaande argumenten verzoek ik de gemeenteraad met klem het plan Woningbouw Vroendaal af te wijzen wegens strijd met goede ruimtelijke ordening en het ontbreken van een zorgvuldige afweging van belangen. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van uw besluit.

Hoogachtend,

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

2026.00715 (CERK)
2026.00716 (RAAD)

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e
09 januari 2026

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Namens ondergetekende, 5.1.2e, wonende aan de 5.1.2e te Maastricht, maak ik bezwaar tegen het voornemen tot realisatie van het plan 'Woningbouw Vroendaal'. De nieuwbouw zal aanzienlijke overlast veroorzaken voor de bestaande wijk, hetgeen een directe impact heeft op mijn woon- en leefomgeving. Hieronder treft u mijn zienswijze aan, waarin ik gedetailleerd uiteen zal zetten waarom het plan naar mijn mening in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onzorgvuldig is voorbereid.

Verkeer

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het voorgestelde plan leidt tot een ongewenste toename van verkeer via de interne wegenstructuur van de wijk. Deze wegen zijn ingericht als Erftoegangswegen en zijn niet geschikt voor de extra verkeersdruk die 43 appartementen met zich meebrengen. Dit staat haaks op het principe van 'Duurzaam Veilig' en tast de leefbaarheid van de wijk onevenredig aan door ongewenst sluipverkeer te faciliteren.

Punt 2: Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
De straten in Vroendaal functioneren als verblijfsgebied waar kinderen veilig op straat kunnen spelen. De toename van verkeersintensiteit door het plan ondermijnt deze functie en verhoogt het risico voor spelende kinderen, wat in strijd is met de gemeentelijke ambities voor kindvriendelijke wijken.

Punt 3: Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)
Het plan voorziet niet in adequate veiligheidsmaatregelen voor de langzaam-verkeersroute richting basisscholen. Zonder fysieke aanpassingen aan de infrastructuur komen de veiligheid en het welzijn van schoolgaande kinderen ernstig in het geding.

Punt 4: Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De voorgestelde ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het inkorten van de opstelstrook creëert gevaarlijke verkeerssituaties en belemmert de doorstroming, wat vooral problematisch is voor hulpdiensten richting het MUMC+.

Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De parkeeroplossing is onrealistisch en zal leiden tot een verschuiving van parkeerdruk naar omliggende straten. Dit is in strijd met de CROW-normen en vergroot de parkeerproblematiek in de wijk.

Woonklimaat

Punt 9: Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)
De voorgestelde bouwstijl detoneert met de bestaande dorpse sfeer van Vroendaal en voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand. Het plan verstoort de harmonie van de wijk en is niet passend binnen de huidige morfologie.

Punt 10: Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)
Gezien de specifieke bodemopbouw zijn de risico's op zettingsschade bij hei- of trilwerkzaamheden groot. Dit kan leiden tot aanzienlijke schade aan omliggende woningen. Er is dringend behoefte aan een nulmeting en trillingsmonitoringsplan als harde vergunningsvoorwaarde.

Punt 11: Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)
De locatie was voorheen een autosloperij, en de saneringsplannen zijn onvoldoende onderbouwd. Er is een reëel risico op verspreiding van schadelijke stoffen tijdens graafwerkzaamheden, wat een gezondheidsrisico vormt voor omwonenden.

Punt 12: Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk
Het bouwlogistieke plan is onvoldoende uitgewerkt. De infrastructuur van Vroendaal is niet geschikt voor zwaar bouwverkeer, en het is noodzakelijk dat bouwverkeer uitsluitend via de Rijksweg wordt afgewikkeld.

Punt 13: Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)
Het plan draagt bij aan verstening en verergert het 'Urban Heat Island' effect, wat in strijd is met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040. De vergroening van de wijk wordt hierdoor verder ondermijnd.

Ecologie

Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
De plantoelichting degradeert waardevolle bomen tot 'struweel', wat een administratieve truc lijkt om herplantplicht te omzeilen. Deze groene buffer heeft een essentiële ecologische functie die behouden moet blijven.

Milieu

Punt 15: Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening is onvolledig en houdt onvoldoende rekening met de werkelijke verkeersprognoses. Er is geen garantie dat de effecten op Natura 2000-gebieden, zoals Savelsbos, binnen de normen blijven.

Procedure

Punt 20: Alternatievenonderzoek (Burgerplan)
De gemeente heeft zonder deugdelijke motivering een realistisch alternatief van de werkgroep terzijde geschoven. Dit alternatief voorziet in grondgebonden woningen die beter passen binnen de wijkstructuur en het algemeen belang van de buurt.

Gelet op het bovenstaande verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze.



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

2026.00717 (raad)
2026.00718 (Clerk)

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens 5.1.2e 5.1.2e, wonende te 5.1.2e, Maastricht, dien ik hierbij een zienswijze in tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Het plan vormt een te grote belasting voor het leven en welzijn van de bestaande wijk en roept aanzienlijke zorgen op met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid in de omgeving.

Verkeer

Punt 1: **Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')**
Het plan leidt verkeer van 'Blok A' via interne wegen die niet berekend zijn op het extra ontsluitingsverkeer voor 43 appartementen. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De voorgestelde verkeersafwikkeling tast de leefbaarheid onevenredig aan en leidt tot ongewenst sluipverkeer door de wijk.

Punt 2: **Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen**
De toename van verkeersintensiteit door het plan doorbreekt het karakter van straten die feitelijk als 'woonerf' functioneren. Dit staat haaks op de gemeentelijke ambities voor veilige, kindvriendelijke wijken en brengt de verkeersveiligheid in het geding.

Punt 3: **Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)**
Het plan interfereert met de langzaam-verkeersroute richting basisscholen. Er zijn onvoldoende veiligheidsmaatregelen voor overstekende fietsers en voetgangers, wat de veiligheid van schoolgaande kinderen in gevaar brengt.

Punt 4: **Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)**
De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het inkorten van de opstelstrook creëert een gevaarlijk 'weefvak', wat de doorstroming op deze cruciale route naar het MUMC+ blokkeert.

Parkeren en Ruimtelijke Insluiting

Punt 5: **Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)**
De voorgestelde parkeeroplossing is niet realistisch. Bezoekers vermijden de slagboom en kiezen voor de openbare weg, wat leidt tot een verschuiving van de parkeerdruk naar omliggende straten.

Punt 6: **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.

Stedenbouwkundige en Ecologische Bezwaren

Punt 9: **Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)**
De gekozen typologie detoneert met de omgeving en voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand omdat het zich afkeert van de omliggende bebouwing.

Punt 10: **Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)**
De specifieke bodemopbouw brengt risico's op zettingsschade met zich mee bij hei- of trilwerkzaamheden. Een nulmeting en een trillingsmonitoringsplan zijn noodzakelijk.

Punt 11: **Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)**
De locatie is een voormalige autosloperij en er zijn zorgen over de verspreiding van restvervuiling tijdens graafwerkzaamheden. Er ontbreken saneringsplannen die blootstellingsrisico's garanderen.

Punt 12: **Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk**
De infrastructuur is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Bouwverkeer moet uitsluitend via de Rijksweg N278 worden afgewikkeld.

Punt 13: **Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)**
Het plan verergert het 'Urban Heat Island' effect en is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 waarin vergroening centraal staat.

Punt 14: **Ecologie: Bomen versus 'Struweel'**
De kwalificatie van waardevolle bomen als 'struweel' lijkt een truc om kapvergunningvereisten te omzeilen. De groene buffer moet behouden blijven.

Milieu en Energie

Punt 15: **Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)**
De stikstofberekening is gebrekkig en houdt onvoldoende rekening met verkeersprognoses en cumulatie met andere projecten, wat negatieve effecten op Natura 2000 niet uitsluit.

Procedurele Bezwaren

Punt 17: **Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)**
Er is sprake van schending van het beginsel van onpartijdigheid. De gemeente diskwalificeert zichzelf als objectieve belangenafweger, waardoor het besluitvormingsproces onrechtmatig is.

Punt 18: **Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)**
Belanghebbenden zijn benadeeld in hun informatiepositie doordat essentiële rapporten niet tijdig beschikbaar waren, wat in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Uitvoerbaarheid en Alternatieven

Punt 19: **Uitvoerbaarheid: Netcongestie**

Er is onvoldoende aandacht voor netcongestie in Limburg. Zonder harde toezegging van Enexis is vergunningverlening voorbarig en in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Punt 20: **Alternatievenonderzoek (Burgerplan)**
Een realistisch alternatief van de Werkgroep is zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven, wat het algemeen belang van de buurt miskent.

Gelet op bovenstaande argumenten verzoek ik u dringend om het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

2026.00025 Raad
2026.00026 Cdk

5.1.2e

Gemeente Maastricht

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Ingek.: 06 JAN 2026
Reg.nr.

Geachte leden van de Gemeenteraad,

Namens 5.1.2e, woonachtig aan 5.1.2e te Maastricht, maak ik hierbij bezwaar tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende heeft 5.1.2e gegronde zorgen over de impact van het plan op de leefbaarheid en verkeersveiligheid in zijn woonomgeving. De straten zijn smal en lijden al onder druk doorverkeer en parkeerproblemen. Bovendien dreigt de onnodige kap van bomen om bouwverkeer te faciliteren, en is er een speelvoorziening gepland naast de toegang tot het nieuwe project, wat de veiligheid van kinderen in gevaar brengt.

Strijdigheid met Verkeersstructuur

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 43 appartementen met zich meebrengen. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer door de wijk en een onevenredige aantasting van de leefbaarheid.

Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen

De verkeersintensiteit die het plan met zich meebrengt, doorkruist het huidige 'woonerf'-karakter van de straten in Vroendaal, waar kinderen veilig kunnen spelen. Dit staat haaks op het gemeentelijke beleid voor kindvriendelijke wijken en brengt de verkeersveiligheid ernstig in het geding.

Risico Schoolroute

De toename van verkeer interfereert met de langzaam-verkeersroute richting basisscholen en Porta Mosana. Zonder adequate veiligheidsmaatregelen wordt de veiligheid van schoolgaande kinderen op de kruispunten ernstig bedreigd.

Verkeersveiligheid Rijksweg N278

De voorgestelde aanpassing van de uit- en opstelstrook op de Rijksweg (N278) is in strijd met de CROW-richtlijnen en creëert een gevaarlijke verkeerssituatie die de doorstroming op een cruciale route naar het MUMC+ verstoort.

Parkeerproblematiek

De beoogde parkeeroplossingen zijn niet realistisch en veroorzaken een 'waterbedeffect', waarbij de parkeerdruk zich verplaatst naar omliggende straten. De praktische uitvoering van de parkeerbalans voldoet niet aan de normen.

5.1.2e

Stedenbouwkundige Dissonantie

De geplande bouwmassa detoneert met de dorpse sfeer van Vroendaal en voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand. Het plan gaat geen relatie aan met de bestaande bebouwing en vormt een stedenbouwkundige dissonantie.

Bodemverontreiniging

Er is een reëel gezondheidsrisico door de verstoring van de historisch belaste grond van een voormalige autosloperij. De saneringsplannen zijn ontoereikend en bieden geen garantie tegen blootstellingsrisico's.

Bouwlogistiek

De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Er moet gegarandeerd worden dat bouwverkeer uitsluitend via de Rijksweg wordt afgewikkeld.

Hittestress en 'Verstening'

Het plan draagt bij aan verstening en hittestress, in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040. Vergroening en klimaatadaptatie worden ondermijnd.

Ecologie: Bomen versus 'Struweel'

De herkwalificatie van waardevolle bomen als 'struweel' om kapvergunningen te omzeilen is onacceptabel. De groene buffer moet behouden blijven voor ecologische en visuele continuïteit.

Onvolledige Stikstofberekening

De stikstofberekeningen zijn onvolledig en sluiten significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet uit.

Onzorgvuldige Participatie

Het participatieproces was onvoldoende en weerspiegelde de bezwaren van de gemeenschap niet adequaat. Er is sprake van 'vinkjes-participatie'.

Vooringenomenheid

Er is sprake van vooringenomenheid binnen de gemeente, wat de objectiviteit van het besluitvormingsproces ondermijnt.

Gebrekkige Informatievoorziening

Belanghebbenden zijn benadeeld door gebrekkige informatievoorziening, wat in strijd is met het

zorgvuldigheidsbeginsel.

Alternatievenonderzoek

Er zijn geen serieuze overwegingen gegeven aan realistische alternatieven die beter aansluiten bij de wijkstructuur.

Gezien bovenstaande argumenten verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een schriftelijke bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
Maastricht

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-01-2026
No. 2026.00149 (Raad)
No. 2026.00150 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Samenvatting ingevulde gegevens

Zaakinformatie

Zaaknummer
2050429

Registratiedatum
11 januari 2026 15:07

Bevestiging verstuurd naar

E-mailadres
5.1.2e

Indiener

Naam
5.1.2e

Adres
5.1.2e 5.1.2e Maastricht

E-mailadres
5.1.2e

Telefoonnummer
5.1.2e

Ingevulde waardes voor

Kies alstublieft uw voorkeurstaal | Please choose your preferred language
Nederlands

Telefoonnummer (thuis)
5.1.2e

E-mailadres
5.1.2e

Wat wilt u doen?
Ik heb een vraag, suggestie of opmerking

Over welk onderwerp gaat uw vraag, opmerking of suggestie?
Overig

Wat is uw vraag/opmerking/suggestie?
Zienswijze Nieuwbouw Vroendaal

Toegestane bestandstypes zijn pdf, gif, jpg, png, jpeg, dsc, docx en
Zienswijze nieuwbouw Vroendaal.pdf

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ondergetekende, 5.1.2e , woonachtig te Maastricht, wenst middels deze zienswijze zijn bezwaren kenbaar te maken tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Het plan heeft verstrekkende gevolgen voor de leefomgeving en voldoet niet aan de eisen van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Hieronder worden de specifieke bezwaren uiteengezet.

Verkeer
Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het plan leidt tot een verkeersafwikkeling die in strijd is met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De voorgestelde route voor het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur (Bruysterbosch/Bunderbosch/Ravensbosch/Jansbosch/Savelsbosch) is niet geschikt voor de toename van verkeer die 43 appartementen met zich meebrengen. Deze wegen zijn ingericht als Erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn niet berekend op extra ontsluitingsverkeer. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer en een aanzienlijke aantasting van de leefbaarheid in de wijk.

Parkeren
Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De voorgestelde parkeeroplossing is onvoldoende en zal leiden tot een waterbedeffect. Bezoekersparkeren, deels achter een slagboom gesitueerd, is onpraktisch. In de praktijk zullen bezoekers en bezorgdiensten de openbare weg verkiezen, wat de parkeerdruk in de omliggende straten vergroot. De huidige parkeerbalans voldoet alleen op papier en de bezoekersparkeerplaatsen voldoen niet aan de CROW-normen.

Stedenbouw
Punt 9: Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)
Het plan detoneert met de bestaande morfologie van Vroendaal/Heugem. De gekozen typologie van stedelijke blokken met massieve en strakke façades vormt een trendbreuk met de dorpse sfeer van de omgeving. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand en gaat geen relatie aan met de omliggende bebouwing.

Klimaatadaptatie
Punt 13: Hittestress en 'Verstening'
De geplande verstening van het perceel draagt bij aan hittestress, zoals blijkt uit de 'Hittekaart Maastricht'. Het vervangen van groen door beton en asfalt verergert het 'Urban Heat Island' effect, in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 die vergroening en klimaatadaptatie bevordert.

Ecologie
Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
De plantoelichting kwalificeert ten onrechte waardevolle bomen als 'struweel' of 'opschot', vermoedelijk om herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. Deze bomen vervullen een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven.

Milieu
Punt 15: Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening in het Aerius-model is onvolledig en onjuist. De verkeersprognoses zijn niet accuraat en de cumulatie met andere regionale projecten, zoals Porta Mosana, is niet correct meegenomen. Er is geen zekerheid dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, zoals het Savelsbos, uitgesloten zijn.

Gelet op bovenstaande argumenten verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Maastricht, 06 januari 2026

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 13-01-2026
No. 2026.00166 (Raad)
No. 2026.00167 (Cultureel erfgoed en Ruimtelijke kwaliteit)

Samenvatting ingevulde gegevens

Zaakinformatie

Zaaknummer
2050429

Registratiedatum
11 januari 2026 15:07

Bevestiging verstuurd naar

E-mailadres
5.1.2e

Indiener

Naam
5.1.2e

Adres
5.1.2e 5.1.2e Maastricht

E-mailadres
5.1.2e

Telefoonnummer
5.1.2e

Ingevulde waardes voor

Kies alstublieft uw voorkeurstaal | Please choose your preferred language
Nederlands

Telefoonnummer (thuis)
5.1.2e

E-mailadres
5.1.2e

Wat wilt u doen?
Ik heb een vraag, suggestie of opmerking

Over welk onderwerp gaat uw vraag, opmerking of suggestie?
Overig

Wat is uw vraag/opmerking/suggestie?
Zienswijze Nieuwbouw Vroendaal

Toegestane bestandstypes zijn pdf, gif, jpg, png, jpeg, dsc, docx en
Zienswijze nieuwbouw Vroendaal.pdf

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,
Postbus 1992,
6201 BZ Maastricht

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ondergetekende, 5.1.2e , woonachtig te Maastricht, wenst middels deze zienswijze zijn bezwaren kenbaar te maken tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Het plan heeft verstrekkende gevolgen voor de leefomgeving en voldoet niet aan de eisen van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Hieronder worden de specifieke bezwaren uiteengezet.

Verkeer
Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het plan leidt tot een verkeersafwikkeling die in strijd is met het principe van 'Duurzaam Veilig'. De voorgestelde route voor het verkeer van 'Blok A' via de interne wegenstructuur (Bruysterbosch/Bunderbosch/Ravensbosch/Jansbosch/Savelsbosch) is niet geschikt voor de toename van verkeer die 43 appartementen met zich meebrengen. Deze wegen zijn ingericht als Erftoegangswegen met een maximumsnelheid van 30 km/h en zijn niet berekend op extra ontsluitingsverkeer. Dit leidt tot ongewenst sluipverkeer en een aanzienlijke aantasting van de leefbaarheid in de wijk.

Parkeren
Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De voorgestelde parkeeroplossing is onvoldoende en zal leiden tot een waterbedeffect. Bezoekersparkeren, deels achter een slagboom gesitueerd, is onpraktisch. In de praktijk zullen bezoekers en bezorgdiensten de openbare weg verkiezen, wat de parkeerdruk in de omliggende straten vergroot. De huidige parkeerbalans voldoet alleen op papier en de bezoekersparkeerplaatsen voldoen niet aan de CROW-normen.

Stedenbouw
Punt 9: Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)
Het plan detoneert met de bestaande morfologie van Vroendaal/Heugem. De gekozen typologie van stedelijke blokken met massieve en strakke façades vormt een trendbreuk met de dorpse sfeer van de omgeving. Het plan voldoet niet aan de redelijke eisen van welstand en gaat geen relatie aan met de omliggende bebouwing.

Klimaatadaptatie
Punt 13: Hittestress en 'Verstening'
De geplande verstening van het perceel draagt bij aan hittestress, zoals blijkt uit de 'Hittekaart Maastricht'. Het vervangen van groen door beton en asfalt verergert het 'Urban Heat Island' effect, in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040 die vergroening en klimaatadaptatie bevordert.

Ecologie
Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
De plantoelichting kwalificeert ten onrechte waardevolle bomen als 'struweel' of 'opschot', vermoedelijk om herplantplicht en kapvergunningvereisten te omzeilen. Deze bomen vervullen een essentiële ecologische en visuele functie die behouden moet blijven.

Milieu
Punt 15: Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening in het Aerius-model is onvolledig en onjuist. De verkeersprognoses zijn niet accuraat en de cumulatie met andere regionale projecten, zoals Porta Mosana, is niet correct meegenomen. Er is geen zekerheid dat negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, zoals het Savelsbos, uitgesloten zijn.

Gelet op bovenstaande argumenten verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om een schriftelijke bevestiging van ontvangst van deze zienswijze.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Maastricht, 06 januari 2026

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 11-02-2026
No. 2026.00576 (Raad)
No. 2026.00577 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e >
Verzonden: dinsdag 10 februari 2026 17:51
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze tijdig en gemotiveerd ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan woningbouw Vroendaal

Beste heer/mevrouw,

Ik verwijs naar de ingesloten bijlage.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e, 5.1.2e Maastricht

OPLEGNOTITIE INCLUSIEF VERZOEK AAN GEMEENTERAAD MAASTRICHT

Maastricht, 10 februari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dien ik onder protest de nadere motivering in van mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal”.

Meer dan 420 wijkbewoners hebben zich in een petitie al uitgesproken tegen het voorgestelde massale woningbouwplan. Net als al die bewoners ben ik niet tegen woningbouw. Ik herken de woningnood in een groot deel van Nederland en zie de noodzaak om de verloederde locatie aan de Rijksweg 39 Maastricht (de voormalige autosloperij) te transformeren. Ik concludeer echter dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend.

1. MOTIVERING ZIENSWIJZE ONDER PROTEST

Ik wijs uw raad erop dat het ter inzage gelegde dossier op tal van onderdelen niet compleet is, zodat wijkbewoners gedwongen werden een verzoek op grond van de Wet Open Overheid (hierna: WOO) in te dienen. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor de verlenging van de zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen. Dat betekent dat de gemeente doelbewust stukken achterhoudt, hetgeen in lijn is met de email van de planjurist van 14 januari 2026 waarin hij stelt dat de ongevraagde stukken niet cruciaal/relevant zijn voor het kunnen opstellen van een zienswijze.

Verder wijs ik uw raad erop dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschillen. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is. En zo zijn er nog tal van voorbeelden te noemen die in de zienswijze worden benoemd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn het fundament voor het contact tussen de gemeente en de burger. De gemeente handelt in strijd met deze beginselen, omdat er een duidelijke praktijk is dat de gemeente de benodigde informatie, al dan niet na een WOO verzoek, niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet ter inzage legt danwel beschikbaar stelt. De motivering van mijn zienswijze is derhalve onder protest en ik behoud mij het recht voor om deze motivering nader aan te vullen.

2. REGIE LIGT BIJ DE AANVRAGER/ONTWIKKELAAR

Ik heb geconstateerd dat de regie over de aanvraag en feitelijk dus ook de besluitvorming bij de ontwikkelaar ligt. Ik onderbouw dit uitgebreid in de zienswijze en ter ondersteuning wil ik alvast een recent voorbeeld noemen:

Voorbeeld: Onderzoek alternatief plan

De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht dat de nieuwe regels in het wijzigingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). Het is u bekend dat de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij de gemeente en ontwikkelaar een onderbouwd alternatief plan heeft ingediend. Het is, mede gezien de bij u rustende motiveringsplicht, niet onredelijk om in dat kader het alternatief plan te betrekken en van de gemeente te verwachten dat wordt onderzocht op basis van welk plan de meest optimale ETFAL kan worden bereikt.

In de mail van de ambtelijk projectleider van 5 februari 2026 staat echter vermeld: “Het besluit om niet te kiezen voor een alternatief plan is genomen door de ontwikkelaar. Wij hebben die stiko (opzet stichtingskosten) ook niet gevraagd en niet ontvangen van de ontwikkelaar”.

Hieruit blijkt dat de gemeente de beoordeling van een alternatief plan ten onrechte over laat aan de ontwikkelaar.

3. TAL VAN GEBREKEN, EEN AANTAL VOORBEELDEN

Voorbeeld: Stikstof

De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie va het AERIUS model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. Daarnaast is de stikstofberekening sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 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.

Voorbeeld: Overleg Veiligheidsregio

Uit de WOO stukken blijkt dat de gemeente op 3 december 2025 overleg heeft gehad met de Veiligheidsregio. Uit dezelfde stukken blijkt echter dat het college op 25 november 2025 al heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Ook is het een gegeven dat het wijzigingsplan op 4 december 2025 ter inzage is gelegd.

Het is procedureel onmogelijk dat het college in de besluitvorming vooruit heeft kunnen lopen op het overleg met de Veiligheidsregio. Het is tevens procedureel onmogelijk dat de uitkomst van het overleg met de Veiligheidsregio binnen 24 uur is verwerkt in het ter inzage gelegde wijzigingsplan. Dit duidt op strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

4. ADVIES

In mijn zienswijze zal ik verder uitgebreid ingaan op mijn standpunt dat de raad niet kan overgaan tot de vaststelling van het wijzigingsplan en waarom de omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Daargelaten het niet naleven van de participatieplicht, is er overduidelijk sprake van een onvolledig dossier dat steunt op tal van gebreken en waar de regie onmiskenbaar ligt bij de ontwikkelaar. De vaststelling van dit wijzigingsplan zal onherroepelijk leiden tot vernietiging bij de Raad van State wegens strijd met de leefbaarheid en veiligheid van de wijk Vroendaal.

Daarom het verzoek aan u als raad, als belangrijkste gemeentelijk en rechtstreeks gekozen bestuursorgaan, om deze zienswijze over te nemen en zelf de regie te nemen om te komen tot een gedragen en toekomstgerichte transformatie van de voormalige autosloperij.

Hoogachtend,
5.1.2e en 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e Maastricht

ZIENSWIJZE ONTWERP TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN “WONINGBOUW VROENDAAL”

Maastricht, 10 februari 2026

Geachte college, leden van de gemeenteraad,

Dit is mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal".

Meer dan 420 wijkbewoners hebben zich in een petitie al uitgesproken tegen het voorgestelde massale woningbouwplan. Net als al die bewoners ben ik niet tegen woningbouw. Ik herken de woningnood in een groot deel van Nederland en zie de noodzaak om de verloederde locatie aan de Rijksweg 39 Maastricht (de voormalige autosloperij) te transformeren. Ik concludeer echter dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend.

Ik wijs u er op dat het ter inzage gelegde dossier op tal van onderdelen niet compleet is, zodat wijkbewoners gedwongen werden een verzoek op grond van de Woo in te dienen. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor de verlenging van de zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen. Dat betekent dat de gemeente doelbewust stukken achterhoudt, hetgeen in lijn is met de email van de planjurist van 14 januari 2026 waarin hij stelt dat de ongevraagde stukken niet cruciaal/relevant zijn voor het kunnen opstellen van een zienswijze.

Verder wijs ik u er op dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschillen. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is. En zo zijn er nog tal van voorbeelden te noemen die in de zienswijze worden benoemd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn het fundament voor het contact tussen de gemeente en de burger. De gemeente handelt in strijd met deze beginselen, omdat er een duidelijke praktijk is dat de gemeente de benodigde informatie, al dan niet na een WOO verzoek, niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet ter inzage legt danwel beschikbaar stelt. De motivering van mijn zienswijze is derhalve onder protest en ik behoud mij het recht voor om deze motivering nader aan te vullen.

De motivering van mijn zienswijze is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1: Vernietiging vanwege bestuurlijke & procedurele onregelmatigheden:** Hierin leg ik uit dat er ernstige bestuurlijke en procedurele onregelmatigheden zijn geconstateerd, waarvan de gevolgen niet op bewoners mogen worden afgewenteld.
- **Hoofdstuk 2: Strijd met ETFAL:** Hierin leg ik uit dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de in de Omgevingswet verplichte evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- **Hoofdstuk 3: Schending participatieplicht & ondermijnen positie burger.** Hierin leg ik uit dat participatie een wassen neus is geweest, de regie bij de ontwikkelaar lag en de gemeente de onvolkomenheden in dat proces ten onrechte niet heeft gerepareerd.
- **Hoofdstuk 4: Samenvattende conclusie & vordering.** Hierin formuleer ik samengevat mijn conclusie en oproep om de zienswijze gegrond te verklaren.

HOOFDSTUK 1: VERNIETIGING VANWEGE BESTUURLIJKE & PROCEDURELE ONREGELMATIGHEDEN

1.1 INCOMPLEET DOSSIER TER INZAGE

Hiervoor heb ik er al op gewezen dat de benodigde informatie niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet is. Gelet hierop heeft de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij de gemeente het verzoek ingediend het dossier compleet te maken en vervolgens de zienswijzetermijn van 6 weken opnieuw te starten.

Bij email van 14 januari 2026 heeft de planjurist het verzoek van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal afgewezen met als motivering: *"Wij zien geen reden om de zienswijzentermijn te "resetten". De 9 stukken die u benoemt in uw mail van 7 januari 2026 en waarbij u vindt dat deze ontbreken, kwalificeren wij niet als dermate cruciaal/relevant dat om die reden binnen de termijn geen zienswijze kan worden ingediend. Hetgeen u te berde brengt over de anterieure overeenkomst, is evenmin een reden de zienswijzentermijn te "resetten". Uw stelling dat de digitaal ter beschikking gestelde dossiers op de landelijke voorziening (Omgevingswet.overheid.nl) en het lokale portaal (Jeleefomgeving.nl) inhoudelijk van elkaar verschillen, maakt evenmin dat de zienswijzentermijn "gereset" zou moeten worden".*

Deze motivering is juridisch niet houdbaar. De vraag wat ik als burger belangrijke informatie vindt, is niet ter beoordeling aan de gemeente. Het is niet voor niets dat in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wettelijke spelregels zijn opgenomen voor contact tussen de gemeente en de burger. Specifiek in de WOO is zelfs bepaald dat de overheid transparant moet zijn door actieve publicatie en de mogelijkheid voor burgers om documenten op te vragen via een WOO verzoek. Het is niet aan de gemeente om vooraf te bepalen wat dermate cruciaal/relevant is. De werkwijze van de gemeente kan niet rechtsgeldig worden onderbouwd. Het is bovendien strijdig met het doel van de Awb en WOO als ter inzage gelegde dossiers van elkaar verschillen en de nadelen hiervan op de burger worden afgewenteld.

Naast het feit dat de motivering niet juridisch houdbaar is, vraag ik mij af of de planjurist bevoegd is om dit procedureel en essentieel verzoek zelfstandig namens de gemeente af te doen.

Conclusie: Uit de email van de planjurist blijkt feitelijk dat sprake is van de terinzagelegging van een incompleet dossier en worden de verschillen van digitaal ter beschikking gestelde dossiers niet ontkend. Het is echter niet aan de planjurist om te bepalen of de burger daarvan nadeel ondervindt om vervolgens zelfstandig hierover een besluit te nemen en dat te communiceren.

1.2 BURGERS WORDEN GEDWONGEN ZELF WOO VERZOEK IN TE DIENEN

Door de beschreven gang van zaken worden burgers ten onrechte gedwongen zelf een WOO verzoek in te dienen. Vervolgens blijkt dat de gemeente de wet- en regelgeving hierover niet naleeft.

Dit is duidelijk af te leiden uit het WOO verzoek van een bewoner namens de wijk. De gemeente heeft stelselmatig termijnen laat verstrijken en dus niet tijdig de gevraagde informatie beschikbaar gesteld. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor beëindiging van de pro forma zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt, bestaande uit informele berichten (o.a.

sms, whatsapp) tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen.

Dat de gemeente een praktijk hanteert van niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet beschikbaar stellen van stukken, blijkt uit emailverkeer van 18 december 2025 tussen medewerkers van de gemeente. Hoewel in het WOO verzoek van de betreffende wijkbewoner expliciet wordt gevraagd naar informele berichten, schrijven de medewerkers naar elkaar: *"'geen apps of sms'en tussen wethouder Bastiaens en één van beide heren (red. (ontwikkelaars Ruijters))".*

Conclusie: 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. Daarom moet de zienswijzetermijn opnieuw worden gestart en houd ik het recht om in afwachting van een besluit hierover de motivering van mijn zienswijze nader aan te vullen.

1.3 PROCEDURELE ONREGELMATIGHEID OVEREENKOMST KOSTENVERHAAL

Op 4 december 2025 is het wijzigingsplan ter inzage gelegd met de mededeling dat het (verplichte) kostenverhaal verzekerd was via een anterieure overeenkomst.

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.

Conclusie: 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. Het past bovendien in de onrechtmatig geachte praktijk van de gemeente om een incompleet dossier ter inzage te leggen en dat tijdens de terinzagelegging te wijzigen om eigen nadeel te voorkomen. Gelet hierop is de start van de terinzagelegging van het wijzigingsplan onrechtmatig.

1.4 SCHENDING ACTIEVE INLICHTINGENPLICHT EN MISLEIDING RAAD EN BURGER

In de raadsinformatiebrief van 26 november 2025 meldde het college aan de raad dat de anterieure overeenkomst was "aangegaan". Gezien het bovenstaande is de raad daarmee onjuist geïnformeerd. Op dat moment ontbrak immers de ondertekening door beide partijen die vereist is voor het rechtsgeldig kunnen "aangaan" van een overeenkomst.

Conclusie: Door het juridisch gebrek van een ondertekening door beide partijen was, anders dan het college aan de raad deed voorkomen, geen sprake van een overeenkomst die was "aangegaan" voor de terinzagelegging van het wijzigingsplan. Dat betekent dat de informatie aan de raad (en tevens de burger) feitelijk onjuist is. Hiermee is de actieve inlichtingenplicht (artikel 169 Gemeentewet) en het vertrouwensbeginsel geschonden. Besluitvorming op basis van onjuist verstrekte informatie richting raad en burgers is onrechtmatig.

1.5 ONZORGVULDIGE VOORBEREIDING EN INCOMPLEET DOSSIER KOSTENVERHAAL

Hiervoor heb ik er al op gewezen dat de benodigde informatie niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet is. Dat geldt specifiek voor de anterieure overeenkomst. Naast het feit dat deze voor de terinzagelegging van het wijzigingsplan niet rechtsgeldig is "aangegaan" is sprake van:

- Ontbrekende stukken: Essentiële bijlagen bij de anterieure overeenkomst, waaronder de kostenramingen voor aanpassing van de Rijksweg, de overdrachtstekeningen van gemeentegrond en het bodemrapport, ontbraken in het dossier ten tijde van de terinzagelegging. Ook na een beroep op de WOO weigert de gemeente de kostenramingen geheel of gedeeltelijk beschikbaar te stellen. Daarmee gaat de gemeente voorbij aan vaste jurisprudentie dat de terinzagelegging van stukken op grond van de Omgevingswet voorrang heeft boven de uitzonderingsgronden van de Woo. Zonder inzicht in de kostenramingen is het voor de raad en burger onmogelijk om de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te toetsen.
- Slordige contractvorming: De anterieure overeenkomst bevat basale fouten, 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.

Conclusie: Door deze praktijk worden raad en burgers belemmerd in hun recht om het wijzigingsplan te kunnen beoordelen. Dat doet afbreuk aan de zorgvuldigheid en rechtsbeschermingsfunctie die de gemeente in acht dient te noemen. Dat betekent dat de terinzagelegging onrechtmatig is, nog daargelaten dat door een niet bestaand KvK-nummer de anterieure overeenkomst waarschijnlijk niet rechtsgeldig tot stand is gekomen.

1.6 SCHENDING DIDAM-ARREST

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest kaders gesteld voor het bieden van mededingingsruimte en het waarborgen van het gelijkheidsbeginsel bij verkoop van overheidsgrond. De grondtransactie voor de overdracht van een gemeentelijke groenstrook is onderhands tot stand gekomen. De gemeente motiveert deze verkoop door de stelling dat de ontwikkelaar de *"enige serieuze gegadigde"* is, omdat hij eigenaar is van de omliggende grond. Door de overeenkomst te sluiten en pas later te publiceren, maakt de gemeente zich afhankelijk van het plan van de ontwikkelaar dat niet zonder de groenstrook kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de raad beperkt in de besluitvorming door alternatieve plannen, zoals van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, te onderzoeken en eventueel mogelijk te maken. Dit staat op gespannen voet met het gelijkheidsbeginsel en maakt de grondtransactie vernietigbaar.

Daar komt bij dat de exacte begrenzing van de te verkopen gemeentegrond 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.

Conclusie: Door de verkoop van de gemeentegrond 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.

1.7 PROCEDURELE UITHOLLING (INTEGRALE) ADVIEZEN EN PUBLIEKE TAKEN

Al eerder is aangehaald dat de gemeente op 3 december 2025 overleg heeft gehad met de Veiligheidsregio. Uit dezelfde stukken blijkt echter dat het college op 25 november 2025 heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp omgevingsvergunning. Ook is het een gegeven dat het wijzigingsplan op 4 december 2025 ter inzage is gelegd.

Het is procedureel onmogelijk dat het college in de besluitvorming vooruit heeft kunnen lopen op het overleg met de Veiligheidsregio. Het is tevens procedureel onmogelijk dat de uitkomst van het overleg binnen 24 uur is verwerkt in het ter inzage gelegde wijzigingsplan. Dit duidt op strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ook bij eigen adviesorganen is er een uitholling van de adviesfunctie. Uit de stukken blijkt dat de welstands-/monumentencommissie (hierna: welstandscommissie) pas op 28 augustus 2025 werd uitgenodigd voor een vergadering op 2 september 2025. Door deze ultrakorte voorbereidingstijd direct na het zomerreces, is een zorgvuldige bestudering van de stukken onmogelijk en wordt de adviesfunctie uitgehold.

Aan de degradatie van de welstandstoets kan worden toegevoegd dat de finale advisering niet heeft plaatsgevonden in een reguliere zitting. Op maandag 27 oktober 2025 is het aangepaste plan aan de "kleine commissie" gepresenteerd. Hiermee is de kwaliteitsborging onttrokken aan de openbaarheid en gereduceerd tot een onderonsje zonder transparantie.

Nog bonter wordt het als wordt gekeken naar de in de geldende verordening op de Welstands/ Monumentencommissie Maastricht geformuleerde taak van de welstandscommissie. Die bestaat uit het *"de raad en burgemeester en wethouders te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan"*. Onder goede omgevingskwaliteit verstaat de verordening: "*hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1.3 van de wet (red. Omgevingswet)"*. De Omgevingswet bevat geen strikte, puntsgewijze definitie van "omgevingskwaliteit", maar beschouwt het als een integrale, breed gedragen doelstelling. In artikel 1.3 van de Omgevingswet is dit als volgt verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en;
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften".

Geconstateerd moet worden dat het advies van de welstandscommissie beperkt is gebleven tot het traditionele welstandsadvies en dat de locatie en het plan volstrekt niet naast de maatlat van een *"goede omgevingskwaliteit"* is gelegd. Verder heeft de gemeente de welstandscommissie uitsluitend de documenten van de ontwikkelaar aangeboden en niet de documenten die wijkbewoners over de locatie hebben opgesteld, zoals het alternatief plan. Ook daardoor heeft de welstandscommissie commissie niet kunnen komen tot een adequate advisering over de *"goede omgevingskwaliteit".*

Voorbeeld waarin snelheid belangrijk is dan kwaliteit blijkt op het gebied van archeologie. Uit de stukken blijkt dat de gemeentelijke archeoloog op 13 mei 2025 waarschuwde dat dat aanvullende essentiële informatie nodig is om een Programma van Eisen (hierna: PvE) op te stellen: *"Indien deze informatie nog niet beschikbaar is, kan het nodig zijn dat het PvE in een later stadium moet worden aangepast en/of aangevuld. Dat kan gevolgen hebben voor de projectplanning en kan leiden tot vertraging in de uitvoering van het archeologisch onderzoek of in een aanvulling op uitgevoerd archeologisch onderzoek (met bijkomende kosten in zowel geld als tijd)".* Dat PvE hebben is niet aangetroffen in de stukken.

Een ander voorbeeld is op het gebied van CFD-Simulaties Rijksweg waarin de ambtenaar in de email van 11 maart 2025 schrijft: *"Tijdens het overleg was afgesproken dat eerst de uitgangspunten nogmaals zouden worden gecontroleerd. Echter zie ik dat de berekening reeds is uitgevoerd".*
Wat blijft dan nog over van de ambtelijke adviesfunctie?

Het is niet alleen het uithollen van de adviesfunctie die zorgelijk is, maar ook het verleggen van de publieke taak en dus gemeentelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar de ontwikkelaar. Een voorbeeld is op het gebied van verkeer/ontsluiting. De ontsluiting van het wijzigingsplan is deels gekoppeld aan de Rijksweg en complex. De Rijksweg heeft een belangrijke functie en is cruciaal voor bestaande functies en toekomstige projecten zoals de Health Campus, uitbreiding winkelcentrum De Heeg en nieuwbouw Porta Mosana. Onderzoek naar verkeer/ontsluiting gaat niet via de gemeente als eigenaar van de weg, maar via de ontwikkelaar, die daarmee tevens sturing kan geven aan de opdrachtformulering. Het gevolg is dat geen alternatieven zijn onderzocht die zijn aangedragen door wijkbewoners en evenmin de genoemde toekomstige projecten zijn meegenomen. Vanuit dat beeld is de conclusie dat de ontsluiting *"verkeerskundig goed mogelijk"* is, geen verrassing. Het is echter wel een waarschuwing dat het plan niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Voor een ander voorbeeld wordt verwezen naar de emails tussen de gemeente en de adviseurs van de ontwikkelaar van o.a. 3 en 4 november 2025. Hieruit blijkt dat de gemeente de regie over de verkeersveiligheid en de inrichting van de openbare ruimte volledig heeft overgelaten aan private partijen (Ruijters Vastgoed en CB5). Het is verbijsterend te lezen dat de gemeente serieus overweegt om de handhaving van verkeersveiligheid (zoals parkeren) over te laten aan *"contractuele borging"* in koopovereenkomsten. Dit is een ontoelaatbare privatisering van een publieke taak.

Het is overigens de vraag wie daadwerkelijk besluit over het plan. In een email van een ambtenaar van 10 oktober 2024 is te lezen: *"Maar daar luisteren ze (red. (wethouders Bastiaens en Mackus)) niet naar, dus kun jij als deskundige daar enkele mooie zinnen voor formuleren?".* En in een vervolg email op 17 oktober 2024 over hetzelfde onderwerp is te lezen: *"Lukt dit allemaal voor 28 oktober, want op 30/10 hebben we overleg met de ontwikkelaar en beide wethouders en dan hebben we tijd om hen te souffleren".*

Conclusie: De geschetste procedurele uitholling van (integrale) adviezen en publieke taken is evident ontoelaatbaar en onrechtmatig.

HOOFDSTUK 2: STRIJD MET ETFAL

2.1 INLEIDING

Zoals u zelf aangeeft in de toelichting van het wijzigingsplan, moet het plan leiden tot een situatie waarbij op basis van de Omgevingswet sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kortweg ETFAL. Aan dit wettelijk vereiste dat breder is dan het voorheen geldende begrip "goede ruimtelijke ordening", wordt niet voldaan. Uw conclusie in paragraaf 7.2 van de toelichting dat het plan in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar wordt geacht, is derhalve niet juist. U baseert uw conclusie op de volgende onderdelen:

1. Het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader: Uw conclusie is **niet** correct.
2. Het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving: Uw conclusie is **niet** correct.
3. Er middels de vaststelling van onderhavig plan een milieubelastende bedrijfsfunctie wordt wegbestemd en de ontwikkeling van woningbouw mogelijk wordt gemaakt: Uw conclusie is correct.
4. Het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht en aan de regionale beleidskaders: Uw conclusie is **niet** correct.
5. Het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving: Uw conclusie is **niet** correct.
6. Het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden: Uw conclusie is correct.
7. De hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden: Uw conclusie is **niet** correct.
8. Er zijn geen overige milieubelemmeringen: Uw conclusie is **niet** correct.
9. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd: Uw conclusie is **niet** correct.

Ik zal hieronder toelichten dat het plan op meerdere onderdelen niet voldoet aan de verplichte ETFAL.

2.2 ONTBREKEN MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE, DEMOGRAFIE EN VOLKSHUISVESTING

Het wijzigingsplan bestaat uit drie plandelen:
- A: 43 koopappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw.
- B: 21 sociale huurappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening deels onder het gebouw.
- C: 2 grondgebonden woningen.

In de toelichting is geen enkele motivering opgenomen waarop deze aantallen zijn gebaseerd. U geeft ook niet aan waarop de differentiatie is gebaseerd. Het plan wordt puur beschreven vanuit een kwantitatieve realisatie van de woningen en niet vanuit een ruimtelijke ontwikkeling op basis van maatschappelijke behoefte, demografie en volkshuisvesting.

In de toelichting is in paragraaf 3.6.2 Woonvisie Maastricht 2018 en paragraaf 3.6.3 Woonprogrammering 2018-2030 het volgende bepaald: *"De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak en de afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in*

het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg".

Een dragende motivering dat het plan bijdraagt aan de realisering van dit woonbeleid, ontbreekt volledig. Dat is niet in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U laat de invulling van de locatie over aan de ontwikkelaar en dat knelt, omdat volgens de Woonvisie de gemeente de regisseur is van het woonbeleid.

Uit figuur 2 van de Woonvisie en de daarbij behorende toelichting kan worden afgeleid dat de ontwikkeling naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in Maastricht in 2026 in evenwicht is. Desondanks zet u voor dit plan in op een groot volume aan sociale huurwoningen.

Het tekort aan woningen voor de middeninkomens is volgens uw eigen Woonvisie klein. Wel constateert u een tekort aan woningen in het luxe woonmilieu. U geeft aan: *"Daarom wordt in de programmering een substantieel aandeel van de nieuwbouw gerealiseerd in het dure prijssegment. Naar de huidige inzichten zijn er daarom voor de korte en middellange termijn geen aanvullende acties vereist. Voor de lange termijn (na 2026) ligt dat mogelijk anders. Als de inkomensgroei en de daarbij behorende woningvraag doorzetten, schiet het aanbod aan duurdere woningen mogelijk te kort".*

Gelet hierop is het onbegrijpelijk dat het plan overwegend kleine appartementen bevat. Deze kleine woningen zijn weliswaar relatief betaalbaar (huur en koop) op grond van de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021, maar dat is volgens het geldende woonbeleid geen verplichting om in te zetten op een groot volume. Het lijkt er eerder op dat de ontwikkelaar financieel nadeel heeft van de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw. Volgens deze Notitie geldt dat elk woningbouwplan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (d.w.z. sociale huur en betaalbare koop). Het is algemeen bekend dat de winstmarges op dergelijke woningen klein zijn en de ontwikkelaar dus volume moet creëren om het plan financieel te kunnen realiseren. De financiële afweging van de ontwikkelaar en de daaruit voortvloeiende motivering om veel woningen te bouwen, is echter geen criterium waar de gemeente rekening mee moet houden.

Het is belangrijk in het kader van de rechtszekerheid de zuiverheid in de toepassing van het woonbeleid vast te houden. De keuze van de ontwikkelaar om veel woningen te bouwen, heeft namelijk verstrekkende gevolgen. De voormalige autosloperij is een relatief kleine, maar vanwege de noodzakelijke grondsanering wel een dure locatie om te ontwikkelen. Dat betekent dat als gevolg van kleine winstmarges op kleine betaalbare woningen, de ontwikkelaar al snel moet inzetten op een groot volume. Een groot volume heeft echter ook nadelen, omdat voor voldoende parkeren een dure (ondergrondse) parkeergarage moet worden gerealiseerd. Het is aannemelijk en dat is ook uit gesprekken tussen de ontwikkelaar en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal gebleken, dat dan een vicieuze cirkel ontstaat waardoor de ontwikkelaar nog meer woningen moet creëren om het plan financieel te kunnen realiseren. Het feit dat de gemeente signalen daarover van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal niet serieus heeft genomen, heeft ertoe geleid dat in plaats van ruimtelijke afwegingen de businesscase van de ontwikkelaar bepalend is geweest voor het plan. Gezien de negatieve ruimtelijke impact daarvan is dat juridisch niet toelaatbaar.

Daar komt bij dat niet gemotiveerd is dat dit plan met overwegend veel kleine appartementen in overeenstemming is met de Woonprogrammering. In dit beleidsdocument geeft u aan: "*Het grootste deel van de woningvoorraad van Maastricht staat er al. En het grootste deel van onze inwoners, en hun woningbehoeftes, is er ook al. Dat betekent dat via woonruimteverdeling en woningaanpassing in een groot deel van de behoefte kan worden voorzien. Voorwaarde daarvoor*

is dat de doorstroming uit bestaande woningen op peil blijft. Strategische nieuwbouw, die alleen toevoegt dat wat in de bestaande voorraad niet of onvoldoende aanwezig is en die maximaal inspeelt op de verhuiswensen van doorstromers, speelt daarbij een cruciale rol. Deze woonprogrammering bevat een dergelijk programma. Een programma dat bovendien in alle onderzochte scenario's passend is".

Gelet op het bovenstaande legt de Woonprogrammering de nadruk op doorstroming. U zegt hierover het volgende: *"Uit de doorstroomanalyse blijkt dat de behoefte van starters, koopstarters en recent afgestudeerden (vrijwel) geheel vervuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Op beperkte schaal is nieuwbouw wenselijk. Nieuwbouw is vooral gewenst om de doorstroom op gang te krijgen …"*. Ook gelet hierop is het onbegrijpelijk dat het plan overwegend kleine appartementen bevat.

Bouwen voor de doorstroming is volgens u onmiskenbaar een sleutelbegrip in het woningbeleid en er zijn veel rapporten over verschenen (o.a. Rabobank, 26 april 2024) die dat bevestigen. Het brengt een stoelendans op gang die een grote groep mensen de mogelijkheid geeft hun woonsituatie te verbeteren. Die winst kan in zijn algemeenheid het best behaald worden door specifiek te bouwen voor ouderen. Als deze groep in beweging wordt gebracht, kunnen ze verhuizen naar geschikte woningen die beter passen bij hun levensfase. Hun gemiddeld grote woning die ze achter laten, komt vervolgens vrij voor andere groepen en hun woning komt vervolgens weer vrij voor weer een andere groep. Het algemene verband is dat hoe meer verhuisbewegingen ontstaan, hoe meer winst ontstaat voor het welzijn van de bewoners. Word daarentegen amper voor ouderen gebouwd, dan is blijven wonen in een voor ouderen "ongeschikte" woning veelal de beste optie en komt de doorstroming amper op gang.

Het bovenstaande is cruciaal bij de afweging of voldaan wordt aan ETFAL, vooral omdat het aantal 65+ inwoners zonder thuiswonende kinderen in Vroendaal fors hoger is dan gemiddeld in woonbuurten in Maastricht en deze groep bij voorkeur in de eigen wijk wil blijven wonen. Ik verwijs o.a. naar de factsheet demografische gegevens die de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij u heeft ingediend. Vroendaal heeft, zoals u zelf al aangeeft, overwegend ruime koopwoningen. Voor de doorstroming is derhalve noodzakelijk dat er in meerderheid ruime appartementen (> 90 m2) of levensloop bestendige patiowoningen worden gebouwd. Naast grondgebonden woningen blijkt uit de enquête van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal dat deze woningen het beste aansluiten bij de behoefte. Het plan van de ontwikkelaar met kleine tot zeer kleine appartementen is niet aantrekkelijk voor de oudere bewoner van Vroendaal en voorziet dus in het geheel niet in de behoefte. U kunt derhalve niet aannemelijk maken dat het plan voor doorstroming kan zorgen.

Het beleid van de Woonvisie is in Woonprogrammering kwantitatief vertaald. Volgens tabel 23 komt de totale opgave voor de periode tot en met 2030 uit op een woningbouwprogramma van 2.450 permanente woningen. U geeft aan: *"Met dit programma wordt gebouwd voor doorstroming, voor complementaire woonproducten en vernieuwende woonvormen"*. Het totale programma voor permanent en tijdelijke woningen komt volgens tabel 25 uit op 3.525. Uit figuur 7 blijkt vervolgens dat de totale beschikbare plancapaciteit (plannen die al grotendeels vastliggen) met 3.100 woningen kleiner is dan het benodigde programma van 3.525. Daarom heeft u in tabel 26 de plancapaciteit met 700 woningen vergroot (en 700 in reserve voor niches en vernieuwende, onderscheidende woonconcepten. Dat houdt concreet in dat er een programma kan worden gerealiseerd van 3.800 permanente en tijdelijke woningen en dat is dus hoger dan het benodigde programma van 3.525. In het hoofdstuk Ontwikkeling woningvoorraad van de Woonvisie geeft u aan in te zetten op*: "Het monitoren van het aanbod/de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag".*

Een snelle rekensom op basis van in de media gepubliceerde woningbouwplannen in de afgelopen jaren in Maastricht leert dat de extra vergunbare plancapaciteit voor 700 nieuwe (permanente en tijdelijke) woningen al gebruikt is. Bovendien is duidelijk dat voor het wijzigingsplan geen aanspraak kan worden gemaakt op de 700 reserve plancapaciteit, omdat het niet gerekend kan worden tot een niche en vernieuwd, onderscheidend woonconcept.

De Woonprogrammering wil kunnen inspelen op wijzigingen in de woningmarkt en u noemt dat flexibel programmeren: *"Flexibel programmeren is in de kern het zoeken naar de balans tussen zekerheid bieden en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit houden om in te kunnen spelen op de voor de stad waardevolle en/of onontkoombare ontwikkelingen".* Dat betekent niet een overdracht van bevoegdheden van raad naar college om woonprogramma en aantallen aan te passen. Het is de raad die bevoegd is tot het vaststellen en dus ook het aanpassen van de Woonprogrammering. Omdat de raad het Woonprogramma niet heeft gewijzigd, is voor het wijzigingsplan geen plancapaciteit beschikbaar. Door het plan toch in procedure te brengen is de gemeente in gebreke.

Conclusie: U heeft 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. Toch is dat wat er nu gebeurt, omdat u de regie uit handen heeft gegeven en de businesscase van de ontwikkelaar doorslaggevend is. 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. Ook een andere deugdelijke motivering waarom deze woningen moeten worden gebouwd, ontbreekt. Dat knelt, omdat overtuigend is aangetoond dat het plan in strijd is met uw eigen woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie en Woonprogrammering en deze woningen een economische levensduur hebben van minstens 50 jaar. 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/afronding 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.

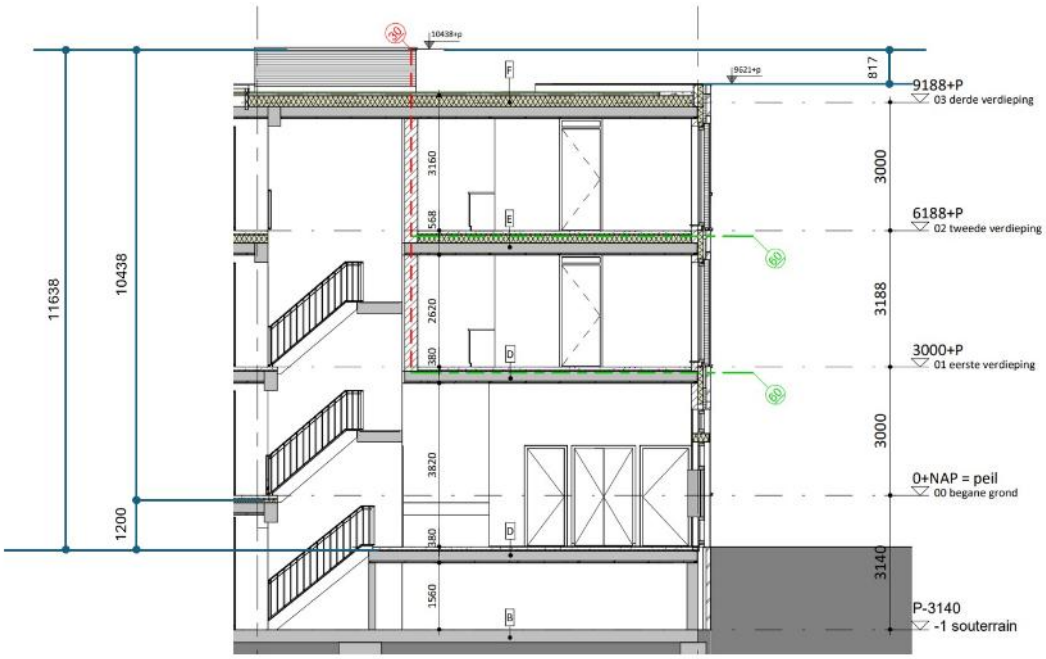
2.3 GEEN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN MISLEIDING GROENE INPASSING

U stelt dat de planontwikkeling onder meer gericht is op een ruimtelijk-stedenbouwkundige afronding van de wijk Vroendaal. Verder geeft u aan dat daarvoor de bebouwingsstructuur en vormgeving van het stedenbouwkundig plan aansluiten bij de bestaande bebouwing met een geleding in de bouwblokken.

U suggereert verder een "groen" plan waarbij de bestaande groenstrook die tussen de locatie van het plan en de Bunderbosch is gesitueerd, in de toekomstige situatie wordt opgewaardeerd tot een hoogwaardige en parkachtige groenzone. Door dit groen tussen de nieuwe plandelen A, B en C door te trekken worden volgens u de zichtlijnen vanaf de Rijksweg richting het landelijk gebied benadrukt. Tevens krijgen de plandelen een groen ingericht binnenplein en groene daken. De entrees van de woongebouwen worden in deze groene corridors gelegd.

U suggereert hiermee een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en groene inpassing, maar feitelijk is sprake van:

- Een initiatief met 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.
- 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.



- Een onjuiste veronderstelling van bebouwd/onbebouwd gebied, omdat de footprint van de half verdiepte parkeergarage van plandeel A ten onrechte niet wordt meegenomen in de berekening, zodat de footprint geen 1.475 m2, maar circa 2.230 m2 bedraagt.
- Een eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter breedte en in een dergelijke smalle strook is het onmogelijk om door middel van bomen en andere beplanting de gesuggereerde parkachtige inrichting te realiseren.
- Misbruik van de groene kwaliteiten van de aangrenzende gemeentelijke groenstrook in de woonwijk om toch de suggestie van een goed groen ingepast plan te geven.
- Afname van de groene kwaliteiten van de aangrenzende woonwijk, omdat de gemeente een deel van de bestaande groenstrook heeft verkocht om bebouwing en verhardingen te laten realiseren door de ontwikkelaar.

Het is opvallend dat u desondanks de groene en parkachtige inpassing van de plandelen met de omringende groenstrook in de toelichting blijft benadrukken, terwijl u tegelijkertijd aangeeft: *“In de toekomstige situatie wordt deze groenstrook kwalitatief opgewaardeerd. Dit valt echter buiten de reikwijdte van voorliggend plan”.* Dat betekent dat de eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter onvoldoende is en u tevens de omringende groenstrook niet mag gebruiken ter motivering van een zorgvuldige en groene inpassing van het plan.

Conclusie: De suggestie in uw motivatie dat plandelen A en B aansluiten bij de bestaande bebouwing en sprake is van een hoogwaardige en parkachtige groenzone, is gelet op het bovenstaande feitelijk niet juist. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving is derhalve niet correct.

2.4 NEGEREN IMPACT VAN VERKEER, ONTSLUITING EN MILIEUPERRON

In de huidige situatie vindt de verkeersafwikkeling van de voormalige autosloperij plaats via 2 bestaande uitritten op de Rijksweg. In het wijzigingsplan wordt de verkeersafwikkeling voor plandeel A met 43 woningen zonder enige motivering verplaats naar de bestaande woonwijk ter hoogte van (de kruising) Bunderbosch en Bruysterbosch. Plandeel B en C blijven wel ontsloten via de Rijksweg.

Er wordt op geen enkele wijze onderbouwd waarom een bestaande en volledige verkeersafwikkeling via de Rijksweg niet mogelijk is. Ook alternatieven zijn niet onderzocht. De ontsluiting van plandeel A via de woonwijk lijkt een gevolg van de gekozen stedenbouwkundige opzet, waarvan bij de toetsing is geconcludeerd dat het plan tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving leidt. Het vervolgens volstrekt onduidelijk hoe de ontsluiting verloopt en welke bebording en aanpassing aan de infrastructuur daarvoor nodig is om te zorgen dat het bestemmingsverkeer de juiste route neemt waardoor overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen en tegelijkertijd de verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.

Bij die toetsing is bovendien het advies van de Veiligheidsregio van 3 december 2025 niet betrokken. In dat advies eist de Veiligheidsregio een vrije doorrijbreedte van ten minste 4,5 meter ter hoogte van de Ravensbosch en de Bunderbosch om de opstelplaatsen voor hulpdiensten veilig te kunnen bereiken. Ik stel vast dat deze eis niet is meegenomen in het plan en volstrekt onverenigbaar is met de huidige en beoogde situatie. De feitelijke breedte van de rijbaan van de Bunderbosch bedraagt slechts 3,6 meter. Het is onmogelijk om in een profiel van 3,6 meter een vrije doorrijruimte van 4,5 meter te garanderen. Aanpassing van het profiel zal ten koste gaan van de groenstrook en de groene inpassing onder druk zetten. Gezien de ervaringen in de woonwijk is het daarnaast aannemelijk dat bezorg- en pakketdiensten deels op de rijbaan van de Bunderbosch parkeren. Ook de gemeente gaat daarvan uit, zoals blijkt uit onderstaande tekening. Door dit alles niet mee te nemen in het plan creëert de gemeente een situatie waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten zoals de brandweer niet is gegarandeerd en de veiligheid van wijkbewoners in het gedrang komt.



Daar kan aan worden toegevoegd 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 ten onrechte in de afweging is weggelaten.

Conclusie: De gekozen ontsluiting van plandeel A via de woonwijk met meer verkeer- en parkeeroverlast, waarbij de bereikbaarheid van hulpdiensten niet is gegarandeerd, niet duidelijk is welke bebording en aanpassing aan de infrastructuur nodig is en de impact van extra bezoekers voor het milieuperron in de afweging is weggelaten, kan ten opzichte van de huidige situatie nooit leiden tot uw conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving.

2.5 STRIJDIGHEID MET OMGEVINGSVISIE MAASTRICHT 2040

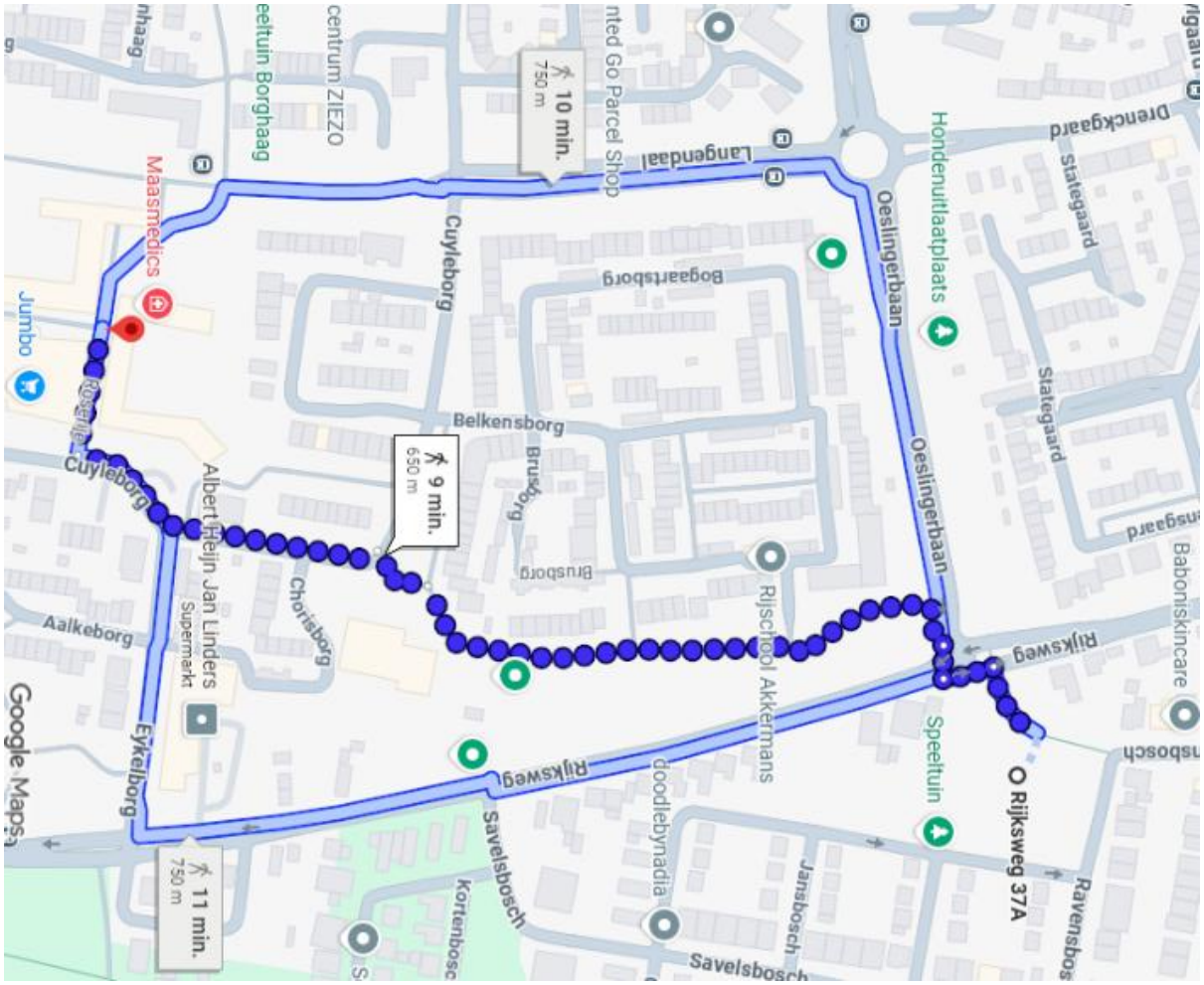
In paragraaf 3.6.1 haalt u de Omgevingsvisie Maastricht 2040 aan die deels is verwerkt in andere afwegingskaders. Op basis van uw toelichting is de locatie van het wijzigingsplan gelegen in het gebiedsprofiel "standsrand met dorpskern". U geeft aan dat hiervoor de volgende specifieke principes gelden:

- Handhaving bestaand woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd.
- Verdunnen waar nodig, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop en huur, prijsklassen).
- Kansen van verdunning benutten om ruimte te creëren voor vergroening en wateropvang.
- Bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als "kloppende harten" van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt.
- Parkeerplekken altijd op loopafstand, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes of "parkeerkoffers".
- Verbindingen naar groene buitengebieden in stand houden en waar mogelijk versterken;
- Voor een plek voor de bouw van een bepaald type woningen moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu.

Al deze principes zijn uiterst helder en concreet en u benadrukt: *"In 2040 onderscheiden de gebieden met het profiel "stadsrand" zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter"*. Op basis van de genoemde principes kan niet anders worden geconcludeerd dat het plan volledig in strijd is met de Omgevingsvisie. Dat betekent dat er geen sprake kan zijn van ETFAL.

Er is geen reden om die conclusie te wijzigen na het lezen van uw toelichting: *"In de Woonprogrammering, die is vastgesteld na de Omgevingsvisie, wordt ook voor het stadsrand woonmilieu een uitbreidingsbehoefte voorzien. Deze heeft met name (maar niet uitsluitend) betrekking op zorgwoningen en grondgebonden koopwoningen. Met name in de centra van de stadsrandwijken en nabij voorzieningen is ook ruimte voor andere woonvormen. Het (red.) uitgangspunt van verdunning uit de Omgevingsvisie is dus niet absoluut en op grond van de Woonprogrammering wordt ook selectieve verdichting toegestaan in het kader van differentiatie".*

U vertaalt *“rondom centra met voorzieningen”* in *“gelegen op circa 500 meter afstand van bijvoorbeeld een winkelcentrum”*. U stelt dat de locatie van het wijzigingsplan is gelegen op circa 500 meter afstand van Winkelcentrum Roserije, zodat het beschouwd kan worden als *“gerichte nieuwbouw gerichte aanvulling op de woningvoorraad”*. Dat is dan ook uw enige argument. Ik wil u er echter op wijzen dat de kortste af te leggen afstand te voet via de bestaande en nieuwe aan te ontsluitingsroutes van het plan circa 650 meter bedraagt. Daarmee is de door u gestelde afstand van 500 meter een geforceerd en niet overtuigend argument.



Het valt op dat u wel de principes voor het gebiedsprofiel “standsrand met dorpskern” aanhaalt, maar niet de algemene principes die gelden voor elk gebiedsprofiel. Van belang zijn o.a.:

- In samenwerking met en met voldoende plaatselijk draagvlak van bewoners werken aan oplossingen (…).
- Bij herinrichting van de openbare ruimte: meer ruimte voor groen (ten behoeve van verkoeling en wateropvang), stimuleren van meer lopen, fietsen en sport en spel, optimaliseren van de toegankelijkheid voor mensen met een beperking en verbeteren van de veiligheidsbeleving.
- Bomen in straten in principe zoveel mogelijk handhaven, waar nodig en mogelijk nieuwe bomen toevoegen.
- Stimuleren van schone en duurzame mobiliteit, met aandacht voor meer gebruik van fiets en openbaar vervoer, parkeerregulering, elektrische autogebruik, autodelen en mogelijk inzetten van een milieuzone.

Aangezien u deze algemene principes niet noemt in uw toelichting, moet ik er vanuit gaan dat u deze principes ten onrechte niet als richtinggevende principes hebt meegenomen in het wijzigingsplan.

Conclusie: De conclusie van de gemeente dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente, kan niet worden gedeeld. Het plan is juist strijdig met alle specifieke (en algemene) principes van het gebiedsprofiel “stadsrand met dorpskern” in de Omgevingsvisie.

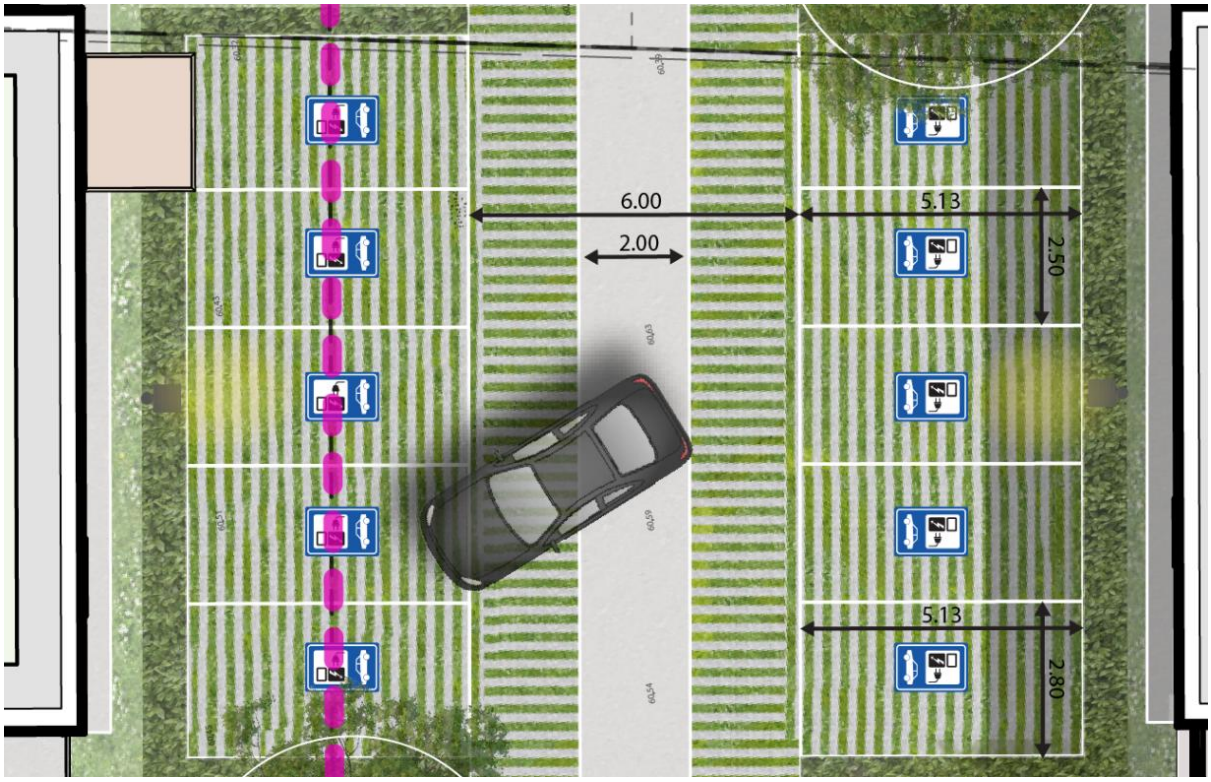
2.6 TEKORT AAN PARKEREN

Voor parkeren moet worden voldaan aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de nota “Parkeernormen Maastricht 2021”. Voor de borging geldt het facetbestemmingsplan “Parkeren”. Voor de locatie van het wijzigingsgebied gelden de parkeernormen van gebiedszone 4: overig grondgebied. Afhankelijk van de bruto grootte en het type woning zijn de parkeernormen (inclusief bezoekers) als volgt:

Plandeel A	**Norm**
woning, groter dan 110 m²	2 x 1,6 = 3,2
Woning, tussen 60 en 110 m²	29 x 1,4 = 40,6
Woning, tussen 30 en 60 m²	12 x 1,1 = 13,2
	Totaal: 57 (waarvan 12,9 bezoekers)
Plandeel B	**Norm**
21 x woning, sociale huur, gestapeld	21 x 0,9 = 18,9
	Totaal: 18,9 (waarvan 6,3 bezoekers)
Plandeel C	**Norm**
2 x woning, groter dan 110 m²	2 x 1,6 = 3,2
	Totaal: 3,2 (waarvan 0,6 bezoekers)

Het totaal aantal parkeerplaatsen van 79,1 (waarvan 19,8 bezoekers) wordt niet betwist. Wel betwist ik de feitelijke uitvoering.

In de nota “Parkeernormen Maastricht 2021” wordt expliciet verwezen naar landelijke richtlijnen van het CROW publicatie 381: “Toekomstbestendig parkeren” als kader voor parkeren. Volgens deze publicatie geldt voor de breedte van parkeervakken voor vaste gebruikers (bewoners) een ondergrens van 2,50 meter. Voor bezoekersparkeerplaatsen (openbaar toegankelijk met wisselende gebruikers) schrijft de CROW publicatie een breedte voor van minimaal 2,65 tot 2,70 meter. Uit het plan blijkt echter dat 6 parkeerplaatsen op het maaiveld tussen plandeel A en B zijn ingetekend met een breedte van slechts 2,50 meter. Omdat deze plaatsen niet voldoen aan de inrichtingseisen voor bezoekersparkeren, mogen deze 6 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.



Voor plandeel A zijn 48 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarvan zijn 44,1 nodig voor de bewoners. Dat betekent dat nog 3,9 parkeerplaatsen resteren voor bezoekers. Omdat de eventuele parkeerplaatsen met een breedte van minimaal 2,65 tot 2,70 meter niet expliciet zijn gereserveerd voor bezoekers en deze bovendien niet openbaar toegankelijk zijn, mogen deze 3,9 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.

Voor plandeel B zijn 21 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarvan zijn er 12,6 nodig voor de bewoners. Dat betekent dat er nog 8,4 parkeerplaatsen resteren voor bezoekers. Omdat de eventuele parkeerplaatsen met een breedte van minimaal 2,65 tot 2,70 meter niet expliciet zijn gereserveerd voor bezoekers en deze bovendien niet openbaar toegankelijk zijn, mogen deze 8,4 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.

Voor plandeel A en B is er dus 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 (privé-terrein). Hier geldt een tekort van 0,6 parkeerplaatsen op de parkeerbalans.

Conclusie: De uitvoering van het parkeren vertoont gebreken en derhalve is de parkeerbalans onvolledig. Dat geldt voor de afmetingen van parkeerplaatsen en voor de fictieve toegankelijkheid van parkeerplaatsen in de parkeergarage voor bezoekers. Daar komt bij dat de gerekende 2,50 meter voor vaste gebruikers (bewoners) naar huidige inzichten met steeds groter worden auto's onvoldoende is. Door dit alles ontstaat er uitwijkgedrag waar de parkeerbalans van heel Vroendaal last van heeft. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding 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.

2.7 FIETSENSTALLING NIET OP EIGEN TERREIN

Ook voor het stallen van fietsen bevat de nota “Parkeernormen Maastricht 2021” normen. Het gaat dan bij appartementen om 2 stallingsplekken (inclusief bezoekers) per woning.

Ik constateer dat de parkeernorm voor fietsen niet gehaald wordt. Voor plandeel A zijn er 107,5 plekken vereist en zijn er slechts 92 gepland. Dit zorgt dat 15,5 fietsparkeerplaatsen geen plaats hebben op eigen terrein. Voor plandeel B zijn er 0.5 fietsparkeerplaatsen te weinig. Het tekort wordt mede getracht op te lossen door “nietjes” te plaatsen op grond die eigendom blijft van de gemeente. Hierdoor wordt het stallen van fietsen ten onrechte niet opgelost op het eigen terrein van de ontwikkelaar wat volgens uw beleid wel een vereiste is.

Plandeel	Eis Bewoners	Eis Bezoekers	Gepland Bewoners (claim)	Gepland Bezoekers (claim)
Blok A	86	21,5	**92** (19 stalling + 62 berging + 11 bakfiets)	**22** (buiten)
Blok B	42	10,5	**52** (18 stalling + 23 berging + 11 bakfiets)	**14** (buiten)
Blok C	10	1	**10** (in garage)	**P.M.** (op oprit)
Totaal	**138**	**33**	**154**	**36**

Conclusie: De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding 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.

2.8 INCOMPLETE EN VEROUDERDE ONDERZOEKEN NATUUR EN STIKSTOFDEPOSITIE

Volgens uw toelichting veroorzaken 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. In het rapport van Geonius wordt daarentegen een stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van 0,01 mol N/ha/jaargenoemd. Dat is uitermate verwarrend, maar heeft geen invloed op de feitelijke vaststelling dat sprake is van een toename van stikstofdepositie in een gebied dat volgens u al kampt met *“lichte tot matige overbelasting”.* Daarom kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten.

De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie va het AERIUS model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. 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.

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.

Conclusie: De conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader is niet correct. Uw conclusie dat het plan niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving is eveneens niet correct

2.9 STUREN OP MINDER OPPERVLAKTE EN MINDER KWALITEIT GROEN

Wat betreft natuur en specifiek het groen op en in de nabijheid van het wijzigingsplan wijst u op de groene en parkachtige invulling. U wekt hiermee de suggestie van een “groene” inpassing. Uit interne correspondentie tussen de ontwikkelaar en de gemeente van 2 mei 2025 blijkt dat het lot van de groenstrook al bezegeld is door de logistiek van de aannemer. De ontwikkelaar bevestigt: *"Zoals zojuist telefonisch besproken hierbij de bevestiging dat, na overleg met aannemer Smeets Bouw BV, vanwege de bouwplaatsinrichting en de bouwkraanbewegingen ter plaatse van de groenstrook, het niet mogelijk is het bestaande groen te handhaven”.*

De raad en omwonenden wordt een beeld voorgespiegeld dat u zorgvuldig wil omgaan met het groen, terwijl de aannemer achter de schermen al heeft bepaald dat alle groen moet worden verwijderd door de bouwkraan. Dat kan voorkomen worden door de plandelen A, B en C niet gelijktijdig, maar achter elkaar te realiseren. Tijdens de informatiebijeenkomst op 16 december 2025 is aangegeven dat dat te veel geld kost. En hoewel tijdens die bijeenkomst door de projectambtenaar de toezegging werd bevestigd dat een en ander eerst zou worden besproken met omwonenden, blijkt dat het uitstel hiervan dus een bewuste strategie was. Immers de betreffende informatie over het groen was al op 2 mei 2025 bij de gemeente beschikbaar. Kortom het belang van natuur en behoud van een mooie groene omgeving voor omwonenden zijn hiermee ondergeschikt gemaakt aan de financiële en procedurele belangen.

Het bovenstaande is onbegrijpelijk en de besluitvorming binnen de gemeente onnavolgbaar, omdat een ambtenaar van de gemeente op 15 mei 2023 nog oordeelde*: “Bebouwen van de waardevolle groenstructuur aan de oostzijde (Bunderbosch) lijkt me niet gewenst. De groenstrook heeft zich voorbeeldig ontwikkeld met fraaie vrijstaande elzen”*. De ambtenaar voegde onderstaande foto als bijlage toe.



Conform de Bomenverordening Maastricht dienen deze 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.

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.

Conclusie: De conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader is niet correct. Uw conclusie dat het plan niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving is eveneens niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.10 ONVOLLEDIG BODEMONDERZOEK EN ONBREKENDE SANERINGSBORGING

Op basis van een bestudering van de stukken constateer ik dat er twee ernstige gebreken zijn wat betreft bodem.

In de eerste plaats heeft de gemeente 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. Dat is niet correct. In artikel 5.4 van de anterieure overeenkomst staat expliciet: *"Ten aanzien van de kadastrale percelen (…) 10777 en 10779 zal de bedrijfsbestemming met woonfunctie gewijzigd worden in woonfunctie".* Gezien de extreem hoge loodconcentraties op het direct aangrenzende perceel, is de aanname dat dit "tussenliggende" perceel schoon is, juridisch onverantwoord en wat betreft woon- en leefklimaat onaanvaardbaar. Het verzuim van de gemeente wordt vergroot, doordat in artikel 22 van de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar "'Bijlage 8: Bodemrapport". Deze bijlage ontbreekt

In de tweede plaats blijkt uit paragraaf 6.2 van het Verkennend, aanvullend bodem- en nader asbestonderzoek Vroendaal (23 april 2025 Geonius) dat er onomstotelijk sprake is van "*sterke verontreinigingen*". In lijn hiermee is op bladzijde 36 van het onderzoek aangegeven dat het volgen van een Wet Bodembeschermingsprocedure (sanering) verplicht is.

Door in te stemmen met het onderzoek, wordt erkend dat sanering noodzakelijk is, maar een goedgekeurd saneringsplan ontbreekt. Sterker, in de Plankostenscan (17 juni 2025) ontbreekt iedere post voor deze omvangrijke sanering of risicoafdekking voor de gemeente Maastricht. Via het wijzigingsplan wordt gevraagd om in te stemmen met woningbouw op een ernstig vervuilde locatie (waaronder asbest) zonder dat de financiële dekking voor de sanering is geborgd. Het ontbreken van een goedgekeurd saneringsplan op een ernstig vervuilde locatie in een bestaande woonwijk en het niet betrekken van de Omgevingsdienst Zuid-Limburg hierbij, tast de financiële en ruimtelijke uitvoerbaarheid aan en dat is op grond van vaste rechtspraak juridisch ontoelaatbaar. In combinatie met een twijfelachtige uitkomst van het onderzoek naar eventuele explosieven, onderstreep ik nogmaals die ontoelaatbaarheid.

Het bovenstaande is ook een risico voor de gezondheid van omwonenden waarmee u ten onrechte geen rekening houdt. Het verzaken van die zorgplicht is niet de eerste keer. Op 10 januari 2025 meldde een bewoner verdachte sloopactiviteiten. De gemeente ging echter niet zelf kijken naar deze historisch ernstig vervuilde locatie, maar stuurde per email 13 januari 2025 een verzoek om informatie naar de ontwikkelaar. Toen de ontwikkelaar per email ontkende dat er verdachte sloopactiviteiten waren uitgevoerd, werd dit door de gemeente zonder fysieke controle aangenomen.

Conclusie: De conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct. De conclusie dat de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, is niet correct.

2.11 RISICO O.G.V. WATERTOETS GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED PROVINCIE LIMBURG

De locatie van het wijzigingsplan ligt in een provinciaal grondwaterbeschermingsgebied. U verwijst hiervoor naar de regels in het geldende omgevingsplan, maar noemt tegelijkertijd in paragraaf 3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 ten onrechte dat er geen specifieke uitgangspunten gelden.

Voor locaties in het grondwaterbeschermingsgebied zijn tal van activiteiten verboden. De bodem vervult hier een cruciale filterfunctie voor de drinkwatervoorziening, mede dankzij een aanwezige, beschermende kleilaag, zodat het o.a. verboden is:

- De grond te roeren dieper dan 3 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.
- Wegen, parkeerplaatsen, terreinen die open staan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, te veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

Dor de beoogde uitvoering van het wijzigingsplan wordt een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd, is sprake van een fundering op boorpalen en een riolering dieper dan 3 meter. Gelet op de functie van het grondwaterbeschermingsgebied, maak ik hiertegen bezwaar.

- Het doorbreken van de beschermende kleilaag creëert verticale transportwegen (hydrologisch lek), waardoor de op het terrein aanwezige ernstige bodemverontreiniging en waarvoor nog geen goedgekeurd saneringsplan bestaat, naar beneden kan zakken. Dit veroorzaakt een onomkeerbaar risico op verontreiniging van het diepere grondwaterreservoir.
- De vaak gehoorde bewering van gemeente en ontwikkelaar dat de hele wijk op boorpalen staat en dit dus een standaardoperatie is, weerspreek ik op basis van bouwtekeningen van omliggende woningen.

De beschermende kleilaag heeft als gevolg een slechte doorlatendheid. Dat is goed voor de bescherming van het grondwaterreservoir, maar minder goed voor infiltratiemogelijkheden. Die zijn door de provincie verboden. Het gevolg is een “badkuip-effect” op de locatie door veel bebouwing en verharding en weinig eigen groen met een omzoming van een door het Waterschap Limburg verlangde dijk (zie paragraaf 2.12).

Om te voorkomen dat teveel water in de “badkuip” blijft staan, moet het water via een ondergronds krattensysteem worden geloosd op het riool. Ook regenwater van wegen en parkeerplaatsen moet via dit systeem worden afgevoerd op de riolering of gezuiverd. Dit vergroot de druk op de waterberging en het watersysteem in de wijk enorm.

Dit is een behoorlijk complex probleem, dat de ontwikkelaar door telkens meer woningen toe te voegen, zelf heeft veroorzaakt. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de duidelijke grenzen te stellen over de ruimtelijke haalbaarheid en de ontwikkelaar hieraan te houden. Een ambtenaar schrijft in een email van 30 september 2025 het volgende: *“Had via de omgevingsvergunning al een beoordeling gedaan op de watertoets. Daar een opmerking geplaats dat de 185m3 (tekort volgens berekening Smeets Bouw) te bergen hemelwater nog verder uitgewerkt moet worden. Het stuk wat je stuurt leest zich in de volgorde een beetje vreemd. Het meest recente (aug-25) spreekt men nog overal over infiltreren etc. En achterin zit de memo van Geonius (apr-2025) dat het hier een grondwaterbeschermgebied betreft en infiltreren niet mogelijk is. Enfin, die 185m3 berging is dus huiswerk voor ontwikkelaar en zoals we al zeiden hier geen concessies worden gedaan”.*

Conclusie: Vanwege de bescherming van het grondwatergebied is een ontheffing vereist voor het uitvoeren van activiteiten. In de bijlagen van het wijzigingsplan ontbreekt deze ontheffing. Zonder dit besluit, een deskundigenrapport over de wijze van afdichting van de kleilaag en een goedgekeurd saneringsplan is het in deze situatie onverantwoord 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. Het is onverantwoord om een wijzigingsplan vast te stellen terwijl er een "huiswerkopdracht" openstaat en hierover nog veel onduidelijkheden zijn voor de locatie en de wijk. Feitelijk houden de gemeente en de ontwikkelaar in alle opzichten onvoldoende rekening met de ruimtelijke kenmerken van de locatie, terwijl dat wel wordt verlangd in (klimaat) beleid. Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.12 RISICO O.G.V. WATERTOETS WATERSCHAP LIMBURG

In paragraaf 3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft u aan dat dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten bevat voor het wijzigingsplan.

Uit opgevraagde documenten blijkt echter dat de locatie van het Waterschap een hydrologisch gevaar is. In de email van 13 oktober 2025 stelt het Waterschap: *“Het is duidelijk dat het gebied in een laagte ligt en dat er tussen de 50 en 100 cm water kan komen te staan”.*

Het dwingende advies van het Waterschap om geen wooneenheden op maaiveldhoogte te realiseren, wordt in het wijzigingsplan genegeerd. De raad wordt gevraagd in te stemmen met een plan dat door de waterautoriteit als onveilig is bestempeld.

Vervolgens erkent de ontwikkelaar deels het veiligheidsrisico door de woningen op de half verdiepte parkeergarage en dus circa 120 cm boven peil/maaiveld te bouwen. Daarnaast wordt beoogd een dijkje of drempel aan te leggen bij inritten en openingen dicht te maken.

Ik constateer dat dit een onrechtmatige afwenteling is en 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 buren: 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 lagergelegen woningen aan de Ravensbosch en Bunderbosch stromen.

Conclusie: In plaats van het gemeentelijk uitgangspunt om voldoende rekening te houden met de klimatologische omstandigheden en het plan daarop aan te passen, is sprake van een plan waardoor de veiligheidsrisico’s zullen toenemen. Dit is onaanvaardbaar. De conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.13 BELEIDSMATIGE PARADOX RIOOL

De fysieke omvang van het plan en complexe situatie rondom (afwatering van) water dwingt tot risicovolle aanpassingen een het rioolstelsel. Uit de WOO stukken blijkt dat de vakafdeling dit als ongewenst beschouwd.

Uiteindelijk blijkt dat het riool vanwege de ligging van het terrein en de bouwmassa extreem diep en op circa 4 meter moet liggen. Hierboven is al aangegeven dat elke grondroering dieper dan 3 meter in het provinciale grondwaterbeschermingsgebied is verboden. Zonder provinciale ontheffing is het niet mogelijk te voldoen aan de riool technische noodzaak. Omdat hierover geen inzicht wordt verschaft is het plan niet uitvoerbaar.

Nog los van de provinciale ontheffing is onvoldoende duidelijk wat de gevolgen zijn voor de bestaande woonomgeving van een dergelijke ingrijpende aanpassing aan het rioolstelsel.

Conclusie: Ook hier geldt dat de gemeente en de ontwikkelaar in alle opzichten onvoldoende rekening houden met de ruimtelijke kenmerken van de locatie, terwijl dat wel wordt verlangd in (klimaat) beleid. Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.14 STRIJD MET KLIMAATADAPTATIE, HITTESTRESS EN CIRCULARITEIT

Het plan staat haaks op gemeentelijke, provinciale, nationale en internationale wet- en regelgeving om een gezonde fysieke leefomgeving te waarborgen. De maatregelen tegen hittestress zijn aantoonbaar ontoereikend en de circulariteitsambities zijn niet geborgd.

- Hittestress: De gemeente en ontwikkelaar erkennen in de stukken dat de gevoelstemperatuur van het plan als gevolg van ongunstige ruimtelijke keuzes door klimaatverandering kan oplopen tot maar liefst 47°C in 2050. Dat heeft ook effect heeft op de bestaande woonwijk . Ondanks deze alarmerende prognose, voorziet het plan in een maximale verstening en onvoldoende (nieuw) groen. Het goedkeuren van een plan dat een erkend gezondheidsrisico verergert, is o.a. in strijd met de zorgplicht van de Omgevingswet.
- Circulair bouwen en CO2: Het plan faalt in de cruciale CO2-afweging. De bouw vereist een disproportioneel gebruik van beton en staal (fundering/kelderbak). Dit leidt tot een extreem hoge ingesloten CO2-uitstoot tijdens de bouw. Hoewel de Nationale Omgevingsvisie inzet op circulariteit, ontbreekt van het plan elke vorm van kwantificeerbare garantie. Er is geen Materialenpaspoort en geen percentage herbruikbare materialen vastgelegd. De duurzaamheidsclaim die de ontwikkelaar doet, is hiermee een lege huls.

Conclusie: De maatschappelijke lasten (klimaatschade, milieuschade, emissies en toekomstige ontmantelkosten) van deze conventionele bouw worden niet meegenomen in de businesscase van de ontwikkelaar, maar afgewenteld op de maatschappij. De gemeente heeft ambities op dit onderdeel geformuleerd, maar laat zijn sturende rol liggen. In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving is dat ontoelaatbaar. Uw conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct.

2.15 STRIJD MET REGELS HANDBOEK OPENBARE RUIMTE 2021

Het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte 2021 bevat kwaliteitsnormen en inrichtingseisen voor de openbare ruimte voor de gemeente Maastricht.

Het Handboek stelt expliciet in hoofdstuk 1.3 dat alle plannen getoetst moeten worden door het “Integraal Overleg Openbare Ruimte” (hierna: IOOR) en dat plannen die nog niet voldoen *"niet in behandeling worden genomen".*

De toelichting bij het wijzigingsplan bevat geen verslag van dit IOOR-overleg en geen positief advies. Gezien het ontbreken van essentiële civieltechnische tekeningen (Bijlage 3 bij de anterieure overeenkomst), moet worden aangenomen dat deze verplichte toetsing niet of onvolledig is. Een besluit nemen in strijd met de eigen beleidsregels is onrechtmatig.

Het Handboek schrijft verder “ontstening” en “vergroening” voor ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. De ruimtelijke keuzes in het wijzigingsplan hebben juist een verslechtering als gevolg voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Conclusie: De gemeente handelt in strijd met zijn eigen beleidsregels. De conclusie dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht is derhalve niet correct.

2.16 JURIDISCHE EN FEITELIJKE ONHOUDBAARHEID MER

Het doel van de vormvrije milieueffectrapportage (hierna: MER) is dat bij de besluitvorming over plannen het milieu een volwaardige plaats krijgt met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Hierdoor kan verontreiniging en aantasting van het milieu voorkomen worden door aanpassing van het plan of het treffen van maatregelen.

Uit de Woo-stukken blijkt 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.

Conclusie: De MER is niet gebruikt voor maatregelen om het milieu te beschermen, maar om een administratief vinkje te zetten. Deze handelswijze is volstrekt onzorgvuldig en maakt het plan vernietigbaar.

2.17 ONCONTROLEERBARE GELUIDSBELASTING

Reeds op 26 februari 2025 concludeerde de gemeentelijk adviseur geluid dat hij het akoestisch rapport niet kon toetsen omdat de essentiële invoergegevens ontbraken.

Uit de via de Woo verkregen email van 2 juli 2025 blijkt dat dit probleem zich heeft voortgezet tot aan de terinzagelegging van het wijzigingsplan: *“Het lijkt erop dat dit rapport behoudens de datum gelijk is aan eerdere versie. Daarmee zijn de opmerkingen als doorgegeven op 28 april niet verwerkt. Rapport is NIET AKKOORD”.*

De ontwikkelaar heeft simpelweg een oude datum op een afgekeurd rapport geplakt en dit opnieuw ingediend. De gemeente heeft dit geconstateerd, maar heeft het plan desalniettemin in procedure gebracht.

Uit een vervolg email van 5 augustus 2025 blijkt dat de ontwikkelaar trachtte de geluidwering kunstmatig gunstiger voor te stellen door "blinde muren" (zonder ramen) mee te tellen in de berekening. De adviseur geluid keurde dit af.

Uit de Woo stukken blijkt dat de ontwikkelaar niet in staat was het geluid van de A2 te berekenen vanwege de *"complexiteit van het rekenmodel"*. Vervolgens hebben betrokkenen bij de gemeente geadviseerd deze technische onbekwaamheid in het officiële rapport te verhullen achter een inhoudelijke argumentatie over relevantie.

Dit is niet alleen van belang voor de toekomstige woningen. De bebouwing van en het groen rondom de voormalige autosloperij waren jarenlang een geluidsbarrière voor de bestaande woonwijk. Die is nu weggevallen en het is onduidelijk wat het effect op de bestaande woningen is die ook moeten voldoen aan de geluidseisen.

Conclusie: Vanwege deze gang van zaken is 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 handelswijze is volstrekt onzorgvuldig en maakt het plan vernietigbaar.

2.18 NIET UITVOERBAARHEID

Een aantal activiteiten die onlosmakelijk aan de ontwikkeling van het wijzigingsplan zijn gekoppeld, zijn niet of slechts ten dele uitvoerbaar.

- Archeologie: Een noodzakelijk PvE) voor de hoge archeologische verwachtingswaarde ontbreekt, waardoor de uitvoerbaar van het plan niet is gegarandeerd.
- Landschappelijke inpassing: 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.
- Cumulatieve Piekbelasting (Gasloos + EV): Het plan voorziet in 66 woningen die volledig elektrisch (gasloos) moeten worden verwarmd. Daarnaast zal, gezien het segment en de locatie, het bezit van elektrische voertuigen (EV) hoog zijn. De combinatie van warmtepompen (verwarming) en laadpalen (mobiliteit) creëert een exponentiële piekbelasting op het lokale laagspanningsnet van de wijk, die niet te vergelijken is met reguliere woningbouw.
- Ontbreken Capaciteitsverklaring Netbeheerder: Het is een feit van algemene bekendheid dat netbeheerder Enexis in deze regio geen nieuwe grootverbruikers kan aansluiten en dat ook kleinverbruikers steeds vaker te maken krijgen met leveringsproblemen. In het dossier ontbreekt een harde, schriftelijke capaciteitsverklaring van de netbeheerder waarin gegarandeerd wordt dat de benodigde vermogensvraag voor dit specifieke complex tijdig geleverd kan worden.
- Risico voor de Toekomstige Bewoner (Gezondheid): 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).

Dat het risico op “woningen zonder stroom” reëel is, wordt door de gemeente juridisch erkend in artikel 14.C van de anterieure overeenkomst. Hierin waarschuwt de gemeente expliciet voor "*transportschaarste*" en "*wachtlijsten*". Hierbij legt de gemeente het risico bij de ontwikkelaar, maar wordt de zorg voor de basisbehoeften voor inwoners verzaakt.

Conclusie: De Raad kan niet instemmen met een plan waarvan de uitvoerbaarheid op o.a. de energie onzeker is. In afwachting hiervan moet de besluitvorming over het plan worden opgeschort.

2.19 ONBEHEERSTE UITVOERINGSRISICO’S

Op onderdelen is de uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende aangetoond, omdat de impact van de bouwfase op de directe omgeving en de fysieke eigendommen van omwonenden is genegeerd.

- Risico op trillingsschade 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.
- Ontbrekend Rapport: In het dossier ontbreekt een risicoanalyse of trillingsprognose 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.
- Onacceptabele Route 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.

Conclusie: De gemeente moet erop toezien en in de vergunning vastleggen dat alle bouwlogistiek rechtstreeks via de Rijksweg plaatsvindt en dat de wijk verboden terrein is voor bouwverkeer (op straffe van stillegging bouw).

2.20 INBREUK OP PRIVACY EN VERLIES VAN UITZICHT

Door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken ontstaat een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht.

Dit is niet voor iedere bewoner van de wijk even groot. Toch wordt het hier genoemd, omdat ondanks meerdere verzoeken de ontwikkelaar en gemeente een gesprek hierover hebben genegeerd als gevolg van de businesscase.

Conclusie: Door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken ontstaat een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht.

HOOFDSTUK 3: SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT & ONDERMIJNEN POSITIE BURGER

3.1 INLEIDING

Participatie binnen het omgevingsrecht is niet nieuw. Met de Omgevingswet heeft participatie meer gewicht gekregen. Met als doel niet alleen een breder draagvlak te creëren maar ook de burger te betrekken bij de ideeënvorming, het liefst zo vroeg mogelijk.

Participatie betekent volgens uw eigen coalitieakkoord: *"Maastricht maken we samen. Iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen". Ook schrijft u: "De lage opkomst bij de gemeenteraadsverkiezingen laat zien hoe belangrijk het is om participatie van inwoners meer te stimuleren". U beloofde daarom "om de kloof tussen gemeente en inwoners te dichten via verschillende initiatieven op het gebied van burgerparticipatie".*

Toch is dat in Vroendaal niet gebeurd. Wijkbewoners namen direct het initiatief toen de ontwikkelaar zijn plannen presenteerde. Ze wilden bijdragen aan een win-win-win oplossing voor de wijk Vroendaal, de gemeente en de ontwikkelaar. Ze vroegen om een dialoog, schreven vele brieven en boden een ontwikkelingsvisie en een petitie met ruim 420 handtekeningen aan. Telkens stuitten de bewoners op een passieve houding van de ontwikkelaar en de gemeente. Met veel vragen en opmerkingen die de bewoners de afgelopen tijd hebben gesteld, is nooit iets gedaan. In veel gevallen zijn ze niet eens in het participatieverslag opgenomen. Door ze nu op te nemen in deze zienswijze is de gemeente verplicht om een gemotiveerde reactie te geven en hopelijk leidt het alsnog tot een ander en beter plan.

Terugkijkend is er geen sprake geweest van participatie, maar van een eenzijdige informatiecampagne (informeren en negeren). En dat terwijl participatie zoveel kan opleveren. Het vergroot het maatschappelijk draagvlak, verbetert de kwaliteit van plannen en besluiten en leidt tot snellere besluitvorming. Omdat de praktijk hiervan fors afwijkt zijn er een paar vragen die ter beantwoording worden voorgelegd:

1. Waarom voert de gemeente het participatiebeleid niet uit zoals het is beloofd (in het coalitieakkoord)?
2. Waarom negeert de gemeente de inbreng van bewoners door niet in te gaan op uitnodigingen voor een dialoog (of zoals een wethouder zei: *"De wijk heeft haar kans gehad",* waarmee de wethouder nog voordat de participatie en besluitvorming door de raad is afgerond, het statement afgeeft dat die woningen er sowieso gaan komen)?
3. Waarom voert de gemeente een strategie waarin bewoners worden tegengewerkt en is ze niet dienstbaar?
4. Waarom laat de gemeente belangrijke onderwerpen in de participatie zoals klimaatadaptatie en leefbaarheid structureel buiten beschouwing?
5. Waarom kiest de gemeente voor willekeur door in wijken zoals De Heeg en Limmel wel ruimte te geven voor serieuze participatie?
6. Waarom laat de gemeente een ontwikkelaar met een eigen agenda het participatieproces domineren en grijpt ze niet in als bewoners worden geïntimideerd?

4.2 PROCEDURELE SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT

In de toelichting bij het Omgevingsbesluit is bepaald wat onder participatie wordt verstaan: *"Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit".*

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning ligt de verantwoordelijkheid voor een adequate invulling van participatie bij de aanvrager. Als de raad, zoals in casu, gevallen aanwijst waarin participatie verplicht is, ligt het voor de hand dat de raad zich een oordeel vormt over de wijze waarop die participatiemogelijkheden bij de aangewezen gevallen bij voorkeur zouden moeten plaatsvinden en dat vervolgens controleert. Daarbij ligt volgens landsadvocaat 5.1.2e een relatie met de eigen gemeentelijke participatieverordening. Het is namelijk niet logisch om van een aanvrager in vergelijkbare gevallen een andere participatie te verwachten dan de gemeente zelf verplicht is.

Uit de rechtspraak blijkt inmiddels dat uit het feit dat participatie verplicht is, volgt dat de aanvrager een participatietraject doorloopt dat enige inhoud heeft. De afweging hierover ligt in het kader van de motiveringsplicht op de aanvraag bij de gemeente. Daarbij speelt mee hoe de participatie heeft plaatsgevonden, wie was betrokken, welk resultaat is opgehaald, wat is hiermee gebeurd en is het plan nog aangepast. Gelet hierop is een goede verslaglegging tijdens de participatie onmisbaar.

Gezien het bovenstaande kader kan het volgende worden geconstateerd:

- Ontbreken vroegtijdige participatie: tijdens de allereerste bijeenkomst, toen bleek dat de aanvraag al was ingediend, werd de wijk al geconfronteerd met een uitgewerkt plan dat het uitgangspunt van de businesscase was. Hiermee was los van het resultaat participatie al gereduceerd tot informeren en inspraak op detailniveau.
- Verzaken van gemeentelijke regierol: De verantwoordelijkheid voor de participatie ligt bij de aanvrager. Dat betekent niet dat er geen rol is voor de gemeente. De gemeentelijk adviseur participatie verwoordt het in een email op 27 mei 2024 als volgt: *"het gaat niet om gelijk krijgen of draagvlak, participatie gaat erom dat alle belangen en meningen gehoord worden. Het is aan de initiatiefnemer (ofwel een projectontwikkelaar, maar evengoed vaak de gemeente) om met al die ingrediënten een taart te bakken én te motiveren waarom bepaalde ingrediënten wel of niet bijdragen aan de smaak en daarom wel of niet in de taart belanden".* De gemeente heeft er met andere woorden ook belang bij dat participatie goed verloopt en bewoners mogen op die rol van de gemeente vertrouwen. In casu heeft de gemeente die rol niet genomen. Zelfs niet nadat bewoners door de ontwikkelaar werden geïntimideerd. Door desondanks kritiekloos het participatieverslag van de ontwikkelaar over te nemen en zich niet bij de wijkbewoners te vergewissen over de juistheid van de verslaglegging, verzaakt de gemeente zijn regierol.

Dat de gemeente zelf ook weet dat er geen sprake is van draagvlak is ontstaan, blijkt uit emails van 28 oktober 2024: *"Wij stellen echter vast dat deze bijeenkomsten [...] niet hebben geleid tot een (volledig) gedragen plan".* De gemeente dekt zich in dezelfde mail in *"de manier waarop een participatietraject werd doorlopen [...] geen grond kan zijn tot weigering"*. Hoewel de gemeente zich hier verschuilt achter de letter van de wet, wordt erkend dat het doel van de Omgevingswet (betrokkenheid en draagvlak) totaal is mislukt. Dat kan en moet toch beter kunnen.

Conclusie: Door het ontbreken van vroegtijdige participatie en het verzaken van de gemeentelijke regierol ontbreekt zorgvuldige voorbereiding als onderdeel van een rechtsgeldige besluitvorming. Dit dient door de raad te worden gecorrigeerd door een nieuwe participatieronde waarin sprake is van onafhankelijke verslaglegging, de inbreng van bewoners serieus moet worden genomen en niet

moet worden ingekaderd en beperkt door de ontwikkelaar, om zijn financiële belangen veilig te stellen.

3.3 STELSELMATIG NEGEREN VAN INBRENG

Gedurende het gehele participatietraject is de consistente hoofdboodschap van de wijkbewoners geweest: *"Het volume is te groot, de bouwhoogte is te massaal en de verkeersafwikkeling is onveilig".* Als ik het wijzigingsplan vergelijk met de informatievoorziening tijdens de eerste bijeenkomst, dan valt het volgende op:

- **Bouwmassa:** Het fysieke volume van de bouwblokken zijn nagenoeg identiek gebleven. Dat betekent ook dat de hieraan verbonden nadelige ruimtelijke gevolgen voor de woonwijk vrijwel niet zijn gewijzigd. De cosmetische aanpassing van 70 naar 66 woningen is bereikt door interne samenvoeging, niet door verkleining van het gebouwen draagt dus niet bij aan een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- **Bouwhoogte:** Ondanks massief verzet tegen de stedelijke hoogbouw (3-4 lagen) in een stadsrandzone, is de bouwhoogte niet substantieel verlaagd. De verlaging heeft betrekking op het enigszins verdiept aanleggen van de parkeergarage wat overigens ook een eis was van de gemeentelijke stedenbouwkundige. De bouwhoogte is nog altijd in strijd met de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de negatieve uitstraling naar de woonwijk is niet verminderd.
- **Verkeer:** De fundamentele kritiek op de ontsluiting deels door de wijk en deels via de Rijksweg is niet vertaald in het onderzoeken van alternatieven van bewoners en het vervolgens kiezen voor een ontsluiting die bijdraagt aan behoud van de leefbaarheid en verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- **Alternatief:** Het door bewoners aangedragen en gemotiveerde alternatief is niet in de participatie betrokken (past niet in businesscase), terwijl dat toch de kern van participatie is.
- **Openbaar gebied:** 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 (zie tevens paragraaf 3.4). De vraag is overigens of tekeningen voor participatie in de vorm van een dialoog echt onmisbaar zijn.

Dit laat zien dat suggesties van bewoners stelselmatig zijn genegeerd met argumenten over o.a. planning, financiële haalbaarheid of woningbouwaantallen. Wanneer financiële belangen bij voorbaat zwaarder wegen dan de leefbaarheid van de omwonenden, is er geen sprake van een open en constructieve dialoog die zorgt voor betrokkenheid en draagvlak.

Conclusie: De gemeente kan gelet op het motiveringsbeginsel niet volstaan met de mededeling dat er is geparticipeerd. De gemeente moet juist in het kader van de belangenafweging laten zien wat de opbrengst was, wat hiermee is gebeurd en waarom het plan al dan niet is aangepast. Dat geldt ook voor het ingebrachte alternatief van de wijkbewoners.

3.4 HET ONTBEKEN VAN EEN DIENSTBARE GEMEENTE

Bewoners hebben vaak aangegeven dat ze op zoek zijn naar een constructieve dialoog waarin het volledige plan ter discussie mag worden gesteld met als doel een win-win-win oplossing voor de wijk Vroendaal, de gemeente en de ontwikkelaar. Je zou verwachten dat de gemeente daarin niets heeft te verliezen en zich dienstbaar wil opstellen. Het tegendeel is echter waar.

In een email van 11 juli 2024 waarschuwt de planjurist: *“We lopen, gezien alle commotie in de buurt, dan wel het risico op een inhoudelijke discussie in de raad, terwijl het nemen van een coördinatiebesluit hoofzakelijk een procedurele aangelegenheid is”.*

In een email van 15 juli 2024 instrueert de ambtelijk projectleider collega’s om een overleg te annuleren: "*Resultaten uit dit overleg zullen per definitie later tegen ons en de ontwikkelaar gebruikt worden”.*

En in een email van 8 oktober 2024 schrijft een ambtenaar: *“Beste collegae, De werkgroep heeft nog een brief over woningen verstuurd. Deze ter info, ik wil hier in elk geval geen reactie op geven”.*

En als de ontwikkelaar opeens open staat voor een bespreking over het alternatief, dan blijkt uit de mail van 29 november 2024 van de ontwikkelaar dat daar geen waarde aan moet worden gehecht: *”Zoals eerder door ons aangegeven laat dit onverlet dat wij ons eigen initiatief verder aan het uitwerken zijn, met als doel daartoe een principeverzoek in te dienen”.*

Dat was eigenlijk wel te verwachten, want op 3 april 2024 wist een ambtenaar dat al: *“Heb de aanvrager vanochtend gesproken, dat hij het moet meenemen in zijn participatieproces. Hij heeft aangegeven dat hij echter niks gaat doen met hun voorstel”.*

Het is jammer dat wijkbewoners al die tijd aan het lijntje worden gehouden.

Dat geldt ook voor het alternatieve plan voor een rotonde. De wethouder suggereerde tijdens een participatiebijeenkomst wijkbewoners zelf een verzoek voor een rotonde in te dienen. Hij stond daar niet afwijzend tegenover en dan zou de gemeente dat onderzoeken. De ontwikkelaar antwoordde in het participatieverslag ontwijkend dat *“dit een aangelegenheid van de gemeente is”*. En de gemeente zweeg in alle toonaarden om pas tijdens de infobijeenkomst van 16 december 2025 te melden dat dit *“niet past binnen de richtlijnen*". Op de vraag welke richtlijnen dit zijn en waarom verkeersveiligheid geen reden is om af te wijken, bleef het antwoord schuldig

Zo zijn er nog wel meer toezeggingen gedaan, zoals in de email van 16 oktober 2024: *“Tijdens de wijkbijeenkomst heeft de wethouder toegezegd dat de gemeente in voorkomende gevallen (op hoofdlijnen) de financiële haalbaarheid van het plan (van de ontwikkelaar) toetst, omdat het financieel belang (van de ontwikkelaar) niet doorslaggevend is voor medewerking aan het plan”.* De gemeente heeft dat nagelaten, terwijl de noodzaak daarvoor vanwege de businesscase van de ontwikkelaar wel aanwezig is.

Een andere toezegging is van de ambtelijke projectleider. Volgens hem was de tekening voor de inrichting van de groenvoorziening en het openbaar gebied pas gereed tijdens de infobijeenkomst op 16 december 2025. Hij antwoordde toen bevestigend dat hij de belofte om eerst met de bewoners hierover te spreken en pas daarna de plannen ter inzage te leggen, niet is nagekomen. Gelet op het bepaalde in paragraaf 2.10 van deze zienswijze kan overigens worden getwijfeld aan de bewering dat de tekening niet eerder gereed was. Desondanks is de projectleider per mail van 13 en 15 januari 2026 herinnerd aan het alsnog nakomen van de belofte, maar daarop is geen reactie meer ontvangen.

Het bovenstaande klemt in het kader van de participatieplicht. Hierboven bij het verzoek om een rotonde is al gebleken dat de ontwikkelaar zich niet verantwoordelijk acht voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat is een aangelegenheid van de gemeente. Vervolgens laat de gemeente na om de bewoners over herinrichting van de openbare ruimte mee te nemen in een participatieproces. Dat Voor die participatie gelden volgens de wet- en regelgeving strengere eisen dat de participatie door

de ontwikkelaar. 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.

Die houding van de gemeente kan wellicht niet geheel los worden gezien van de financiële belangen. Uit de Plankostenscan van 17 juni 2025 blijkt dat de gemeente een bedrag van € 152.702,- in rekening brengt bij de ontwikkelaar. De specificatie van dit bedrag (in totaal 968 uur) is disproportioneel en roept ernstige vragen op over de onafhankelijkheid:

- 400 uur voor de Projectleider (€ 68.400,-);
- 120 uur voor de Vastgoedjurist (€ 18.120,-);
- 120 uur voor de Stedenbouwkundige (€ 18.120,-).

Een dergelijke massale inzet van ambtelijke capaciteit op kosten van de ontwikkelaar creëert een afhankelijkheidsrelatie. De gemeente functioneert hierdoor feitelijk als het betaalde projectbureau van de ontwikkelaar. Dit wekt de sterke indruk van een forfaitaire opslag die fungeert als een bron van inkomsten voor de algemene middelen, in plaats van louter kostendekkende leges. Hierdoor ontstaat een pervers financieel mechanisme: de gemeente heeft een direct begrotingsbelang bij het slagen van het plan. In de perceptie van de burger is de gemeente hierdoor verworden van een onafhankelijke toetsende instantie tot financiële stakeholder. Wanneer een besluit wordt gedreven door financieel gewin bovenop de werkelijke kosten, is sprake van de schijn van betaalplanologie.

Conclusie: De hierboven genoemde voorbeelden zijn een bevestiging van systematisch falen van de gemeente in de dienstverlening richting burgers. Het gevolg is dat voor bewoners wezenlijke belangen van leefbaarheid en gezondheid ondergeschikt worden gemaakt aan de belangen van ontwikkelaars. Zelfs overleg over de logistiek van het bouwverkeer of belofte over participatie over de openbare ruimte waar de gemeente voor verantwoordelijk is, wordt door de gemeente overgeslagen. De burger kan zich hiertegen niet verdedigen en het vertrouwen in de politiek wordt nog minder. Dat kan door u hersteld worden door de belangen van burgers weer centraal te stellen en hun inbreng serieus te nemen. Die kans heeft u als raad bij de behandeling van dit wijzigingsplan en deze zienswijze.

HOOFDSTUK 4: SAMENVATTENDE CONCLUSIE & VORDERING

Ik concludeer samenvattend dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend, vanwege:

1. INCOMPLEET DOSSIER TER INZAGE.
2. BURGERS WORDEN GEDWONGEN ZELF WOO VERZOEK IN TE DIENEN.
3. PROCEDURELE ONREGELMATIGHEID OVEREENKOMST KOSTENVERHAAL.
4. SCHENDING ACTIEVE INLICHTINGENPLICHT EN MISLEIDING RAAD EN BURGER.
5. ONZORGVULDIGE VOORBEREIDING EN INCOMPLEET DOSSIER KOSTENVERHAAL.
6. SCHENDING DIDAM-ARREST.
7. PROCEDURELE UITHOLLING (INTEGRALE) ADVIEZEN EN PUBLIEKE TAKEN.
8. ONTBREKEN MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE, DEMOGRAFIE EN VOLKSHUISVESTING.
9. GEEN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN MISLEIDING GROENE INPASSING.
10. NEGEREN IMPACT VAN VERKEER, ONTSLUITING EN MILIEUPERRON.
11. STRIJDIGHEID MET OMGEVINGSVISIE MAASTRICHT 2040.
12. TEKORT AAN PARKEREN.
13. FIETSENSTALLING NIET OP EIGEN TERREIN.
14. INCOMPLETE EN VEROUDERDE ONDERZOEKEN NATUUR EN STIKSTOFDEPOSITIE.
15. STUREN OP MINDER OPPERVLAKTE EN MINDER KWALITEIT GROEN.
16. ONVOLLEDIG BODEMONDERZOEK EN ONBREKENDE SANERINGSBORGING.
17. RISICO O.G.V. WATERTOETS GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED PROVINCIE LIMBURG.
18. RISICO O.G.V. WATERTOETS WATERSCHAP LIMBURG .
19. BELEIDSMATIGE PARADOX RIOOL.
20. STRIJD MET KLIMAATADAPTATIE, HITTESTRESS EN CIRCULARITEIT.
21. STRIJD MET REGELS HANDBOEK OPENBARE RUIMTE 2021.
22. JURIDISCHE EN FEITELIJKE ONHOUDBAARHEID MER.
23. ONCONTROLEERBARE GELUIDSBELASTING.
24. NIET UITVOERBAARHEID.
25. ONBEHEERSTE UITVOERINGSRISICO'S.
26. INBREUK OP PRIVACY EN VERLIES VAN UITZICHT.
27. PROCEDURELE SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT.
28. STELSELMATIG NEGEREN VAN INBRENG.
29. HET ONTBEKEN VAN EEN DIENSTBARE GEMEENTE.

Ik verzoek de gemeente dringend:

1. mijn zienswijze gegrond te verklaren;
2. het plan niet vast te stellen danwel de vaststelling op te schorten;
3. de regie over participatie en planvorming over te nemen;
4. met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal en daarmee de wijkbewoners in overleg te treden met betrekking tot een passende financiële vergoeding die recht doet aan de inzet van uren en kosten die zijn gemaakt voor raadplegen externen, huur accommodatie en overheadkosten veroorzaakt door de werkwijze van de ontwikkelaar en gemeentelijke organisatie;
5. een plan af te dwingen met ruimtelijke keuzes die bijdragen aan een leefbaar en veilig Vroendaal voor bestaande en nieuwe bewoners.

Hoogachtend,
5.1.2e en 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e Maastricht

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4, 32, 36

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 11-02-2026
No. 2026.00578 (Raad)
No. 2026.00579 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: dinsdag 10 februari 2026 20:45
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze tijdig en gemotiveerd ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan woningbouw Vroendaal

Geachte heer/mevrouw,

Graag verwijs ik u naar de ingesloten bijlage.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e , 5.1.2e Maastricht
Tel. 5.1.2e

OPLEGNOTITIE INCLUSIEF VERZOEK AAN GEMEENTERAAD MAASTRICHT

Maastricht, 10 februari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Hierbij dien ik onder protest de nadere motivering in van mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal".

Meer dan 420 wijkbewoners hebben zich in een petitie al uitgesproken tegen het voorgestelde massale woningbouwplan. Net als al die bewoners ben ik niet tegen woningbouw. Ik herken de woningnood in een groot deel van Nederland en zie de noodzaak om de verloederde locatie aan de Rijksweg 39 Maastricht (de voormalige autosloperij) te transformeren. Ik concludeer echter dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend.

1. MOTIVERING ZIENSWIJZE ONDER PROTEST

Ik wijs uw raad erop dat het ter inzage gelegde dossier op tal van onderdelen niet compleet is, zodat wijkbewoners gedwongen werden een verzoek op grond van de Wet Open Overheid (hierna: WOO) in te dienen. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor de verlenging van de zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen. Dat betekent dat de gemeente doelbewust stukken achterhoudt, hetgeen in lijn is met de email van de planjurist van 14 januari 2026 waarin hij stelt dat de ongevraagde stukken niet cruciaal/relevant zijn voor het kunnen opstellen van een zienswijze.

Verder wijs ik uw raad erop dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschillen. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is. En zo zijn er nog tal van voorbeelden te noemen die in de zienswijze worden benoemd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn het fundament voor het contact tussen de gemeente en de burger. De gemeente handelt in strijd met deze beginselen, omdat er een duidelijke praktijk is dat de gemeente de benodigde informatie, al dan niet na een WOO verzoek, niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet ter inzage legt danwel beschikbaar stelt. De motivering van mijn zienswijze is derhalve onder protest en ik behoud mij het recht voor om deze motivering nader aan te vullen.

2. REGIE LIGT BIJ DE AANVRAGER/ONTWIKKELAAR

Ik heb geconstateerd dat de regie over de aanvraag en feitelijk dus ook de besluitvorming bij de ontwikkelaar ligt. Ik onderbouw dit uitgebreid in de zienswijze en ter ondersteuning wil ik alvast een recent voorbeeld noemen:

Voorbeeld: Onderzoek alternatief plan

De gemeente is op grond van de Omgevingswet verplicht dat de nieuwe regels in het wijzigingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL). Het is u bekend dat de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij de gemeente en ontwikkelaar een onderbouwd alternatief plan heeft ingediend. Het is, mede gezien de bij u rustende motiveringsplicht, niet onredelijk om in dat kader het alternatief plan te betrekken en van de gemeente te verwachten dat wordt onderzocht op basis van welk plan de meest optimale ETFAL kan worden bereikt.

In de mail van de ambtelijk projectleider van 5 februari 2026 staat echter vermeld: “Het besluit om niet te kiezen voor een alternatief plan is genomen door de ontwikkelaar. Wij hebben die stiko (opzet stichtingskosten) ook niet gevraagd en niet ontvangen van de ontwikkelaar”.

Hieruit blijkt dat de gemeente de beoordeling van een alternatief plan ten onrechte over laat aan de ontwikkelaar.

3. TAL VAN GEBREKEN, EEN AANTAL VOORBEELDEN

Voorbeeld: Stikstof

De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie va het AERIUS model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. Daarnaast is de stikstofberekening sinds de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 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.

Voorbeeld: Overleg Veiligheidsregio

Uit de WOO stukken blijkt dat de gemeente op 3 december 2025 overleg heeft gehad met de Veiligheidsregio. Uit dezelfde stukken blijkt echter dat het college op 25 november 2025 al heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en de ontwerp omgevingsvergunning. Ook is het een gegeven dat het wijzigingsplan op 4 december 2025 ter inzage is gelegd.

Het is procedureel onmogelijk dat het college in de besluitvorming vooruit heeft kunnen lopen op het overleg met de Veiligheidsregio. Het is tevens procedureel onmogelijk dat de uitkomst van het overleg met de Veiligheidsregio binnen 24 uur is verwerkt in het ter inzage gelegde wijzigingsplan. Dit duidt op strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

4. ADVIES

In mijn zienswijze zal ik verder uitgebreid ingaan op mijn standpunt dat de raad niet kan overgaan tot de vaststelling van het wijzigingsplan en waarom de omgevingsvergunning niet kan worden verleend. Daargelaten het niet naleven van de participatieplicht, is er overduidelijk sprake van

een onvolledig dossier dat steunt op tal van gebreken en waar de regie onmiskenbaar ligt bij de ontwikkelaar. De vaststelling van dit wijzigingsplan zal onherroepelijk leiden tot vernietiging bij de Raad van State wegens strijd met de leefbaarheid en veiligheid van de wijk Vroendaal.

Daarom het verzoek aan u als raad, als belangrijkste gemeentelijk en rechtstreeks gekozen bestuursorgaan, om deze zienswijze over te nemen en zelf de regie te nemen om te komen tot een gedragen en toekomstgerichte transformatie van de voormalige autosloperij.

Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
5.1.2e, 5.1.2e. 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e

ZIENSWIJZE ONTWERP TAM-IMRO OMGEVINGSPLAN "WONINGBOUW VROENDAAL"

Maastricht, 10 februari 2026

Geachte college, leden van de gemeenteraad,

Dit is mijn zienswijze op het ontwerp TAM-IMRO wijziging omgevingsplan “Woningbouw Vroendaal".

Meer dan 420 wijkbewoners hebben zich in een petitie al uitgesproken tegen het voorgestelde massale woningbouwplan. Net als al die bewoners ben ik niet tegen woningbouw. Ik herken de woningnood in een groot deel van Nederland en zie de noodzaak om de verloederde locatie aan de Rijksweg 39 Maastricht (de voormalige autosloperij) te transformeren. Ik concludeer echter dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend.

Ik wijs u er op dat het ter inzage gelegde dossier op tal van onderdelen niet compleet is, zodat wijkbewoners gedwongen werden een verzoek op grond van de Woo in te dienen. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor de verlenging van de zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen. Dat betekent dat de gemeente doelbewust stukken achterhoudt, hetgeen in lijn is met de email van de planjurist van 14 januari 2026 waarin hij stelt dat de ongevraagde stukken niet cruciaal/relevant zijn voor het kunnen opstellen van een zienswijze.

Verder wijs ik u er op dat het digitale ter inzage gelegde dossier op Omgevingswet.overheid.nl en Jeleefomgeving.nl van elkaar verschillen. Ook hieruit volgt dat de informatie niet compleet is. En zo zijn er nog tal van voorbeelden te noemen die in de zienswijze worden benoemd.

De algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn het fundament voor het contact tussen de gemeente en de burger. De gemeente handelt in strijd met deze beginselen, omdat er een duidelijke praktijk is dat de gemeente de benodigde informatie, al dan niet na een WOO verzoek, niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet ter inzage legt danwel beschikbaar stelt. De motivering van mijn zienswijze is derhalve onder protest en ik behoud mij het recht voor om deze motivering nader aan te vullen.

De motivering van mijn zienswijze is als volgt opgebouwd:

- **Hoofdstuk 1: Vernietiging vanwege bestuurlijke & procedurele onregelmatigheden:** Hierin leg ik uit dat er ernstige bestuurlijke en procedurele onregelmatigheden zijn geconstateerd, waarvan de gevolgen niet op bewoners mogen worden afgewenteld.
- **Hoofdstuk 2: Strijd met ETFAL:** Hierin leg ik uit dat het wijzigingsplan niet voldoet aan de in de Omgevingswet verplichte evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- **Hoofdstuk 3: Schending participatieplicht & ondermijnen positie burger.** Hierin leg ik uit dat participatie een wassen neus is geweest, de regie bij de ontwikkelaar lag en de gemeente de onvolkomenheden in dat proces ten onrechte niet heeft gerepareerd.
- **Hoofdstuk 4: Samenvattende conclusie & vordering.** Hierin formuleer ik samengevat mijn conclusie en oproep om de zienswijze gegrond te verklaren.

HOOFDSTUK 1: VERNIETIGING VANWEGE BESTUURLIJKE & PROCEDURELE ONREGELMATIGHEDEN

1.1 INCOMPLEET DOSSIER TER INZAGE

Hiervoor heb ik er al op gewezen dat de benodigde informatie niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet is. Gelet hierop heeft de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij de gemeente het verzoek ingediend het dossier compleet te maken en vervolgens de zienswijzetermijn van 6 weken opnieuw te starten.

Bij email van 14 januari 2026 heeft de planjurist het verzoek van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal afgewezen met als motivering: *"Wij zien geen reden om de zienswijzentermijn te "resetten". De 9 stukken die u benoemt in uw mail van 7 januari 2026 en waarbij u vindt dat deze ontbreken, kwalificeren wij niet als dermate cruciaal/relevant dat om die reden binnen de termijn geen zienswijze kan worden ingediend. Hetgeen u te berde brengt over de anterieure overeenkomst, is evenmin een reden de zienswijzentermijn te "resetten". Uw stelling dat de digitaal ter beschikking gestelde dossiers op de landelijke voorziening (Omgevingswet.overheid.nl) en het lokale portaal (Jeleefomgeving.nl) inhoudelijk van elkaar verschillen, maakt evenmin dat de zienswijzentermijn "gereset" zou moeten worden".*

Deze motivering is juridisch niet houdbaar. De vraag wat ik als burger belangrijke informatie vindt, is niet ter beoordeling aan de gemeente. Het is niet voor niets dat in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) wettelijke spelregels zijn opgenomen voor contact tussen de gemeente en de burger. Specifiek in de WOO is zelfs bepaald dat de overheid transparant moet zijn door actieve publicatie en de mogelijkheid voor burgers om documenten op te vragen via een WOO verzoek. Het is niet aan de gemeente om vooraf te bepalen wat dermate cruciaal/relevant is. De werkwijze van de gemeente kan niet rechtsgeldig worden onderbouwd. Het is bovendien strijdig met het doel van de Awb en WOO als ter inzage gelegde dossiers van elkaar verschillen en de nadelen hiervan op de burger worden afgewenteld.

Naast het feit dat de motivering niet juridisch houdbaar is, vraag ik mij af of de planjurist bevoegd is om dit procedureel en essentieel verzoek zelfstandig namens de gemeente af te doen.

Conclusie: Uit de email van de planjurist blijkt feitelijk dat sprake is van de terinzagelegging van een incompleet dossier en worden de verschillen van digitaal ter beschikking gestelde dossiers niet ontkend. Het is echter niet aan de planjurist om te bepalen of de burger daarvan nadeel ondervindt om vervolgens zelfstandig hierover een besluit te nemen en dat te communiceren.

1.2 BURGERS WORDEN GEDWONGEN ZELF WOO VERZOEK IN TE DIENEN

Door de beschreven gang van zaken worden burgers ten onrechte gedwongen zelf een WOO verzoek in te dienen. Vervolgens blijkt dat de gemeente de wet- en regelgeving hierover niet naleeft.

Dit is duidelijk af te leiden uit het WOO verzoek van een bewoner namens de wijk. De gemeente heeft stelselmatig termijnen laat verstrijken en dus niet tijdig de gevraagde informatie beschikbaar gesteld. De gemeente heeft pas op 5 februari 2026 en dus 7 dagen voor beëindiging van de pro forma zienswijzetermijn de laatste WOO stukken verstrekt, bestaande uit informele berichten (o.a. sms, whatsapp) tussen de gemeente en de ontwikkelaar. Stukken over de besluitvorming, financiën en interne toetsing van het wijzigingsplan zijn tot op heden nog altijd niet ontvangen.

Dat de gemeente een praktijk hanteert van niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet beschikbaar stellen van stukken, blijkt uit emailverkeer van 18 december 2025 tussen medewerkers van de gemeente. Hoewel in het WOO verzoek van de betreffende wijkbewoner expliciet wordt gevraagd naar informele berichten, schrijven de medewerkers naar elkaar: *"'geen apps of sms'en tussen wethouder Bastiaens en één van beide heren (red. (ontwikkelaars Ruijters))"*.

Conclusie: 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. Daarom moet de zienswijzetermijn opnieuw worden gestart en houd ik het recht om in afwachting van een besluit hierover de motivering van mijn zienswijze nader aan te vullen.

1.3 PROCEDURELE ONREGELMATIGHEID OVEREENKOMST KOSTENVERHAAL

Op 4 december 2025 is het wijzigingsplan ter inzage gelegd met de mededeling dat het (verplichte) kostenverhaal verzekerd was via een anterieure overeenkomst.

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.

Conclusie: 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. Het past bovendien in de onrechtmatig geachte praktijk van de gemeente om een incompleet dossier ter inzage te leggen en dat tijdens de terinzagelegging te wijzigen om eigen nadeel te voorkomen. Gelet hierop is de start van de terinzagelegging van het wijzigingsplan onrechtmatig.

1.4 SCHENDING ACTIEVE INLICHTINGENPLICHT EN MISLEIDING RAAD EN BURGER

In de raadsinformatiebrief van 26 november 2025 meldde het college aan de raad dat de anterieure overeenkomst was "aangegaan". Gezien het bovenstaande is de raad daarmee onjuist geïnformeerd. Op dat moment ontbrak immers de ondertekening door beide partijen die vereist is voor het rechtsgeldig kunnen "aangaan" van een overeenkomst.

Conclusie: Door het juridisch gebrek van een ondertekening door beide partijen was, anders dan het college aan de raad deed voorkomen, geen sprake van een overeenkomst die was "aangegaan" voor de terinzagelegging van het wijzigingsplan. Dat betekent dat de informatie aan de raad (en tevens de burger) feitelijk onjuist is. Hiermee is de actieve inlichtingenplicht (artikel

169 Gemeentewet) en het vertrouwensbeginsel geschonden. Besluitvorming op basis van onjuist verstrekte informatie richting raad en burgers is onrechtmatig.

1.5 ONZORGVULDIGE VOORBEREIDING EN INCOMPLEET DOSSIER KOSTENVERHAAL

Hiervoor heb ik er al op gewezen dat de benodigde informatie niet tijdig, niet makkelijk toegankelijk en niet compleet is. Dat geldt specifiek voor de anterieure overeenkomst. Naast het feit dat deze voor de terinzagelegging van het wijzigingsplan niet rechtsgeldig is “aangegaan” is sprake van:

- Ontbrekende stukken: Essentiële bijlagen bij de anterieure overeenkomst, waaronder de kostenramingen voor aanpassing van de Rijksweg, de overdrachtstekeningen van gemeentegrond en het bodemrapport, ontbraken in het dossier ten tijde van de terinzagelegging. Ook na een beroep op de WOO weigert de gemeente de kostenramingen geheel of gedeeltelijk beschikbaar te stellen. Daarmee gaat de gemeente voorbij aan vaste jurisprudentie dat de terinzagelegging van stukken op grond van de Omgevingswet voorrang heeft boven de uitzonderingsgronden van de Woo. Zonder inzicht in de kostenramingen is het voor de raad en burger onmogelijk om de economische uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan te toetsen.
- Slordige contractvorming: De anterieure overeenkomst bevat basale fouten, 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.

Conclusie: Door deze praktijk worden raad en burgers belemmerd in hun recht om het wijzigingsplan te kunnen beoordelen. Dat doet afbreuk aan de zorgvuldigheid en rechtsbeschermingsfunctie die
de gemeente in acht dient te noemen. Dat betekent dat de terinzagelegging onrechtmatig is, nog daargelaten dat door een niet bestaand KvK-nummer de anterieure overeenkomst waarschijnlijk niet rechtsgeldig tot stand is gekomen.

1.6 SCHENDING DIDAM-ARREST

De Hoge Raad heeft in het Didam-arrest kaders gesteld voor het bieden van mededingingsruimte en het waarborgen van het gelijkheidsbeginsel bij verkoop van overheidsgrond. De grondtransactie voor de overdracht van een gemeentelijke groenstrook is onderhands tot stand gekomen. De gemeente motiveert deze verkoop door de stelling dat de ontwikkelaar de *"enige serieuze gegadigde"* is, omdat hij eigenaar is van de omliggende grond. Door de overeenkomst te sluiten en pas later te publiceren, maakt de gemeente zich afhankelijk van het plan van de ontwikkelaar dat niet zonder de groenstrook kan worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de raad beperkt in de besluitvorming door alternatieve plannen, zoals van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, te onderzoeken en eventueel mogelijk te maken. Dit staat op gespannen voet met het gelijkheidsbeginsel en maakt de grondtransactie vernietigbaar.

Daar komt bij dat de exacte begrenzing van de te verkopen gemeentegrond 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.

Conclusie: Door de verkoop van de gemeentegrond 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.

1.7 PROCEDURELE UITHOLLING (INTEGRALE) ADVIEZEN EN PUBLIEKE TAKEN

Al eerder is aangehaald dat de gemeente op 3 december 2025 overleg heeft gehad met de Veiligheidsregio. Uit dezelfde stukken blijkt echter dat het college op 25 november 2025 heeft ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan en ontwerp omgevingsvergunning. Ook is het een gegeven dat het wijzigingsplan op 4 december 2025 ter inzage is gelegd.

Het is procedureel onmogelijk dat het college in de besluitvorming vooruit heeft kunnen lopen op het overleg met de Veiligheidsregio. Het is tevens procedureel onmogelijk dat de uitkomst van het overleg binnen 24 uur is verwerkt in het ter inzage gelegde wijzigingsplan. Dit duidt op strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Ook bij eigen adviesorganen is er een uitholling van de adviesfunctie. Uit de stukken blijkt dat de welstands-/monumentencommissie (hierna: welstandscommissie) pas op 28 augustus 2025 werd uitgenodigd voor een vergadering op 2 september 2025. Door deze ultrakorte voorbereidingstijd direct na het zomerreces, is een zorgvuldige bestudering van de stukken onmogelijk en wordt de adviesfunctie uitgehold.

Aan de degradatie van de welstandstoets kan worden toegevoegd dat de finale advisering niet heeft plaatsgevonden in een reguliere zitting. Op maandag 27 oktober 2025 is het aangepaste plan aan de “kleine commissie” gepresenteerd. Hiermee is de kwaliteitsborging onttrokken aan de openbaarheid en gereduceerd tot een onderonsje zonder transparantie.

Nog bonter wordt het als wordt gekeken naar de in de geldende verordening op de Welstands/ Monumentencommissie Maastricht geformuleerde taak van de welstandscommissie. Die bestaat uit het *“de raad en burgemeester en wethouders te adviseren bij de uitoefening van hun taken en bevoegdheden op grond van de wet met het oog op het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit en al hetgeen daarmee verband houdt of daartoe bevorderlijk kan”*. Onder goede omgevingskwaliteit verstaat de verordening: “*hetgeen daaronder wordt verstaan in artikel 1.3 van de wet (red. Omgevingswet)”*. De Omgevingswet bevat geen strikte, puntsgewijze definitie van “omgevingskwaliteit”, maar beschouwt het als een integrale, breed gedragen doelstelling. In artikel 1.3 van de Omgevingswet is dit als volgt verwoord:

“Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:
a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur, en;
b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften”.

Geconstateerd moet worden dat het advies van de welstandscommissie beperkt is gebleven tot het traditionele welstandsadvies en dat de locatie en het plan volstrekt niet naast de maatlat van een *“goede omgevingskwaliteit”* is gelegd. Verder heeft de gemeente de welstandscommissie uitsluitend de documenten van de ontwikkelaar aangeboden en niet de documenten die wijkbewoners over de locatie hebben opgesteld, zoals het alternatief plan.

Ook daardoor heeft de welstandscommissie commissie niet kunnen komen tot een adequate advisering over de *"goede omgevingskwaliteit"*.

Voorbeeld waarin snelheid belangrijk is dan kwaliteit blijkt op het gebied van archeologie. Uit de stukken blijkt dat de gemeentelijke archeoloog op 13 mei 2025 waarschuwde dat dat aanvullende essentiële informatie nodig is om een Programma van Eisen (hierna: PvE) op te stellen: *"Indien deze informatie nog niet beschikbaar is, kan het nodig zijn dat het PvE in een later stadium moet worden aangepast en/of aangevuld. Dat kan gevolgen hebben voor de projectplanning en kan leiden tot vertraging in de uitvoering van het archeologisch onderzoek of in een aanvulling op uitgevoerd archeologisch onderzoek (met bijkomende kosten in zowel geld als tijd)"*. Dat PvE hebben is niet aangetroffen in de stukken.

Een ander voorbeeld is op het gebied van CFD-Simulaties Rijksweg waarin de ambtenaar in de email van 11 maart 2025 schrijft: *"Tijdens het overleg was afgesproken dat eerst de uitgangspunten nogmaals zouden worden gecontroleerd. Echter zie ik dat de berekening reeds is uitgevoerd"*.
Wat blijft dan nog over van de ambtelijke adviesfunctie?

Het is niet alleen het uithollen van de adviesfunctie die zorgelijk is, maar ook het verleggen van de publieke taak en dus gemeentelijke bevoegdheden en verantwoordelijkheden naar de ontwikkelaar. Een voorbeeld is op het gebied van verkeer/ontsluiting. De ontsluiting van het wijzigingsplan is deels gekoppeld aan de Rijksweg en complex. De Rijksweg heeft een belangrijke functie en is cruciaal voor bestaande functies en toekomstige projecten zoals de Health Campus, uitbreiding winkelcentrum De Heeg en nieuwbouw Porta Mosana. Onderzoek naar verkeer/ontsluiting gaat niet via de gemeente als eigenaar van de weg, maar via de ontwikkelaar, die daarmee tevens sturing kan geven aan de opdrachtformulering. Het gevolg is dat geen alternatieven zijn onderzocht die zijn aangedragen door wijkbewoners en evenmin de genoemde toekomstige projecten zijn meegenomen. Vanuit dat beeld is de conclusie dat de ontsluiting *"verkeerskundig goed mogelijk"* is, geen verrassing. Het is echter wel een waarschuwing dat het plan niet zorgvuldig tot stand is gekomen.

Voor een ander voorbeeld wordt verwezen naar de emails tussen de gemeente en de adviseurs van de ontwikkelaar van o.a. 3 en 4 november 2025. Hieruit blijkt dat de gemeente de regie over de verkeersveiligheid en de inrichting van de openbare ruimte volledig heeft overgelaten aan private partijen (Ruijters Vastgoed en CB5). Het is verbijsterend te lezen dat de gemeente serieus overweegt om de handhaving van verkeersveiligheid (zoals parkeren) over te laten aan *"contractuele borging"* in koopovereenkomsten. Dit is een ontoelaatbare privatisering van een publieke taak.

Het is overigens de vraag wie daadwerkelijk besluit over het plan. In een email van een ambtenaar van 10 oktober 2024 is te lezen: *"Maar daar luisteren ze (red. (wethouders Bastiaens en Mackus)) niet naar, dus kun jij als deskundige daar enkele mooie zinnen voor formuleren?"*. En in een vervolg email op 17 oktober 2024 over hetzelfde onderwerp is te lezen: *"Lukt dit allemaal voor 28 oktober, want op 30/10 hebben we overleg met de ontwikkelaar en beide wethouders en dan hebben we tijd om hen te souffleren"*.

Conclusie: De geschetste procedurele uitholling van (integrale) adviezen en publieke taken is evident ontoelaatbaar en onrechtmatig.

HOOFDSTUK 2: STRIJD MET ETFAL

2.1 INLEIDING

Zoals u zelf aangeeft in de toelichting van het wijzigingsplan, moet het plan leiden tot een situatie waarbij op basis van de Omgevingswet sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, kortweg ETFAL. Aan dit wettelijk vereiste dat breder is dan het voorheen geldende begrip “goede ruimtelijke ordening”, wordt niet voldaan. Uw conclusie in paragraaf 7.2 van de toelichting dat het plan in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar wordt geacht, is derhalve niet juist.
U baseert uw conclusie op de volgende onderdelen:

1. Het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader: Uw conclusie is **niet** correct.
2. Het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving: Uw conclusie is **niet** correct.
3. Er middels de vaststelling van onderhavig plan een milieubelastende bedrijfsfunctie wordt wegbestemd en de ontwikkeling van woningbouw mogelijk wordt gemaakt: Uw conclusie is correct.
4. Het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht en aan de regionale beleidskaders: Uw conclusie is **niet** correct.
5. Het plan leidt niet tot overtreding van de natuurwetgeving: Uw conclusie is **niet** correct.
6. Het plan niet leidt tot aantasting of verlies van archeologische of cultuurhistorische waarden: Uw conclusie is correct.
7. De hemelwaterafvoer kan op eigen terrein plaatsvinden: Uw conclusie is **niet** correct.
8. Er zijn geen overige milieubelemmeringen: Uw conclusie is **niet** correct.
9. De economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd: Uw conclusie is **niet** correct.

Ik zal hieronder toelichten dat het plan op meerdere onderdelen niet voldoet aan de verplichte ETFAL.

2.2 ONTBREKEN MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE, DEMOGRAFIE EN VOLKSHUISVESTING

Het wijzigingsplan bestaat uit drie plandelen:

- A: 43 koopappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening onder het gebouw.
- B: 21 sociale huurappartementen, gestapeld in drie bouwlagen met een half verdiepte parkeervoorziening deels onder het gebouw.
- C: 2 grondgebonden woningen.

In de toelichting is geen enkele motivering opgenomen waarop deze aantallen zijn gebaseerd. U geeft ook niet aan waarop de differentiatie is gebaseerd. Het plan wordt puur beschreven vanuit een kwantitatieve realisatie van de woningen en niet vanuit een ruimtelijke ontwikkeling op basis van maatschappelijke behoefte, demografie en volkshuisvesting.

In de toelichting is in paragraaf 3.6.2 Woonvisie Maastricht 2018 en paragraaf 3.6.3 Woonprogrammering 2018-2030 het volgende bepaald: *"De stedelijke woonstrategie staat nog grotendeels overeind. De basis: voldoende, betaalbare, kwalitatief goede woningen voor de huidige en toekomstige Maastrichtenaar, is nog steeds actueel. Vele doelen zijn gehaald. Onder andere uitvoering wijkenaanpak en de afspraken regionale en lokale woonprogrammering. Andere doelen, in het bijzonder seniorenhuisvesting en particuliere voorraad, zijn niet of gedeeltelijk gehaald, onder andere vanwege het tegenvallende economische klimaat en de vele veranderingen in beleid en regelgeving betreffende wonen en zorg"*.

Een dragende motivering dat het plan bijdraagt aan de realisering van dit woonbeleid, ontbreekt volledig. Dat is niet in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U laat de invulling van de locatie over aan de ontwikkelaar en dat knelt, omdat volgens de Woonvisie de gemeente de regisseur is van het woonbeleid.

Uit figuur 2 van de Woonvisie en de daarbij behorende toelichting kan worden afgeleid dat de ontwikkeling naar vraag en aanbod van sociale huurwoningen in Maastricht in 2026 in evenwicht is. Desondanks zet u voor dit plan in op een groot volume aan sociale huurwoningen.

Het tekort aan woningen voor de middeninkomens is volgens uw eigen Woonvisie klein. Wel constateert u een tekort aan woningen in het luxe woonmilieu. U geeft aan: *"Daarom wordt in de programmering een substantieel aandeel van de nieuwbouw gerealiseerd in het dure prijssegment.*
Naar de huidige inzichten zijn er daarom voor de korte en middellange termijn geen aanvullende acties vereist. Voor de lange termijn (na 2026) ligt dat mogelijk anders. Als de inkomensgroei en de
daarbij behorende woningvraag doorzetten, schiet het aanbod aan duurdere woningen mogelijk te kort".

Gelet hierop is het onbegrijpelijk dat het plan overwegend kleine appartementen bevat. Deze kleine woningen zijn weliswaar relatief betaalbaar (huur en koop) op grond van de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021, maar dat is volgens het geldende woonbeleid geen verplichting om in te zetten op een groot volume. Het lijkt er eerder op dat de ontwikkelaar financieel nadeel heeft van de Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw. Volgens deze Notitie geldt dat elk woningbouwplan voor minimaal 60% moet bestaan uit betaalbare woningen (d.w.z. sociale huur en betaalbare koop). Het is algemeen bekend dat de winstmarges op dergelijke woningen klein zijn en de ontwikkelaar dus volume moet creëren om het plan financieel te kunnen realiseren. De financiële afweging van

de ontwikkelaar en de daaruit voortvloeiende motivering om veel woningen te bouwen, is echter geen criterium waar de gemeente rekening mee moet houden.

Het is belangrijk in het kader van de rechtszekerheid de zuiverheid in de toepassing van het woonbeleid vast te houden. De keuze van de ontwikkelaar om veel woningen te bouwen, heeft namelijk verstrekkende gevolgen. De voormalige autosloperij is een relatief kleine, maar vanwege de noodzakelijke grondsanering wel een dure locatie om te ontwikkelen. Dat betekent dat als gevolg van kleine winstmarges op kleine betaalbare woningen, de ontwikkelaar al snel moet inzetten op een groot volume. Een groot volume heeft echter ook nadelen, omdat voor voldoende parkeren een dure (ondergrondse) parkeergarage moet worden gerealiseerd. Het is aannemelijk en dat is ook uit gesprekken tussen de ontwikkelaar en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal gebleken, dat dan een vicieuze cirkel ontstaat waardoor de ontwikkelaar nog meer woningen moet creëren om het plan financieel te kunnen realiseren. Het feit dat de gemeente signalen daarover van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal niet serieus heeft genomen, heeft ertoe geleid dat in plaats van ruimtelijke afwegingen de businesscase van de ontwikkelaar bepalend is geweest voor het plan. Gezien de negatieve ruimtelijke impact daarvan is dat juridisch niet toelaatbaar.

Daar komt bij dat niet gemotiveerd is dat dit plan met overwegend veel kleine appartementen in overeenstemming is met de Woonprogrammering. In dit beleidsdocument geeft u aan: "*Het grootste deel van de woningvoorraad van Maastricht staat er al. En het grootste deel van onze inwoners, en hun woningbehoeftes, is er ook al. Dat betekent dat via woonruimteverdeling en woningaanpassing in een groot deel van de behoefte kan worden voorzien. Voorwaarde daarvoor*
is dat de doorstroming uit bestaande woningen op peil blijft. Strategische nieuwbouw, die alleen toevoegt dat wat in de bestaande voorraad niet of onvoldoende aanwezig is en die maximaal inspeelt op de verhuiswensen van doorstromers, speelt daarbij een cruciale rol. Deze woonprogrammering bevat een dergelijk programma. Een programma dat bovendien in alle onderzochte scenario's passend is".

Gelet op het bovenstaande legt de Woonprogrammering de nadruk op doorstroming. U zegt hierover het volgende: *"Uit de doorstroomanalyse blijkt dat de behoefte van starters, koopstarters en recent afgestudeerden (vrijwel) geheel vervuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Op beperkte schaal is nieuwbouw wenselijk. Nieuwbouw is vooral gewenst om de doorstroom op gang te krijgen …"*. Ook gelet hierop is het onbegrijpelijk dat het plan overwegend kleine appartementen bevat.

Bouwen voor de doorstroming is volgens u onmiskenbaar een sleutelbegrip in het woningbeleid en er zijn veel rapporten over verschenen (o.a. Rabobank, 26 april 2024) die dat bevestigen. Het brengt een stoelendans op gang die een grote groep mensen de mogelijkheid geeft hun woonsituatie te verbeteren. Die winst kan in zijn algemeenheid het best behaald worden door specifiek te bouwen voor ouderen. Als deze groep in beweging wordt gebracht, kunnen ze verhuizen naar geschikte woningen die beter passen bij hun levensfase. Hun gemiddeld grote woning die ze achter laten, komt vervolgens vrij voor andere groepen en hun woning komt vervolgens weer vrij voor weer een andere groep. Het algemene verband is dat hoe meer verhuisbewegingen ontstaan, hoe meer winst ontstaat voor het welzijn van de bewoners. Word daarentegen amper voor ouderen gebouwd, dan is blijven wonen in een voor ouderen "ongeschikte" woning veelal de beste optie en komt de doorstroming amper op gang.

Het bovenstaande is cruciaal bij de afweging of voldaan wordt aan ETFAL, vooral omdat het

aantal 65+ inwoners zonder thuiswonende kinderen in Vroendaal fors hoger is dan gemiddeld in woonbuurten in Maastricht en deze groep bij voorkeur in de eigen wijk wil blijven wonen. Ik verwijs o.a. naar de factsheet demografische gegevens die de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal bij u heeft ingediend. Vroendaal heeft, zoals u zelf al aangeeft, overwegend ruime koopwoningen. Voor de doorstroming is derhalve noodzakelijk dat er in meerderheid ruime appartementen (> 90 m2) of levensloop bestendige patiowoningen worden gebouwd. Naast grondgebonden woningen blijkt
uit de enquête van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal dat deze woningen het beste aansluiten
bij de behoefte. Het plan van de ontwikkelaar met kleine tot zeer kleine appartementen is niet aantrekkelijk voor de oudere bewoner van Vroendaal en voorziet dus in het geheel niet in de behoefte. U kunt derhalve niet aannemelijk maken dat het plan voor doorstroming kan zorgen.

Het beleid van de Woonvisie is in Woonprogrammering kwantitatief vertaald. Volgens tabel 23 komt de totale opgave voor de periode tot en met 2030 uit op een woningbouwprogramma van 2.450 permanente woningen. U geeft aan: *“Met dit programma wordt gebouwd voor doorstroming, voor complementaire woonproducten en vernieuwende woonvormen”*. Het totale programma voor permanent en tijdelijke woningen komt volgens tabel 25 uit op 3.525. Uit figuur 7 blijkt vervolgens dat de totale beschikbare plancapaciteit (plannen die al grotendeels vastliggen) met 3.100 woningen kleiner is dan het benodigde programma van 3.525. Daarom heeft u in tabel 26 de plancapaciteit
met 700 woningen vergroot (en 700 in reserve voor niches en vernieuwende, onderscheidende woonconcepten. Dat houdt concreet in dat er een programma kan worden gerealiseerd van 3.800 permanente en tijdelijke woningen en dat is dus hoger dan het benodigde programma van 3.525.
In het hoofdstuk Ontwikkeling woningvoorraad van de Woonvisie geeft u aan in te zetten op*: “Het monitoren van het aanbod/de ongewenste leegstand van woningen in Maastricht om een beter beeld te krijgen van het nog benodigde aanbod bij de verwachte vraag”*.
Een snelle rekensom op basis van in de media gepubliceerde woningbouwplannen in de afgelopen jaren in Maastricht leert dat de extra vergunbare plancapaciteit voor 700 nieuwe (permanente en tijdelijke) woningen al gebruikt is. Bovendien is duidelijk dat voor het wijzigingsplan geen aanspraak kan worden gemaakt op de 700 reserve plancapaciteit, omdat het niet gerekend kan worden tot een niche en vernieuwd, onderscheidend woonconcept.

De Woonprogrammering wil kunnen inspelen op wijzigingen in de woningmarkt en u noemt dat flexibel programmeren: *“Flexibel programmeren is in de kern het zoeken naar de balans tussen zekerheid bieden en tegelijkertijd voldoende flexibiliteit houden om in te kunnen spelen op de voor
de stad waardevolle en/of onontkoombare ontwikkelingen”.* Dat betekent niet een overdracht van bevoegdheden van raad naar college om woonprogramma en aantallen aan te passen. Het is de raad die bevoegd is tot het vaststellen en dus ook het aanpassen van de Woonprogrammering. Omdat
de raad het Woonprogramma niet heeft gewijzigd, is voor het wijzigingsplan geen plancapaciteit beschikbaar. Door het plan toch in procedure te brengen is de gemeente in gebreke.

Conclusie: U heeft 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. Toch

is dat wat er nu gebeurt, omdat u de regie uit handen heeft gegeven en de businesscase van de ontwikkelaar doorslaggevend is. 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. Ook een andere deugdelijke motivering waarom deze woningen moeten worden gebouwd, ontbreekt. Dat knelt, omdat overtuigend is aangetoond dat het plan in strijd is met uw eigen woonbeleid, zoals vastgelegd in de Woonvisie en Woonprogrammering en deze woningen een economische levensduur hebben van minstens 50 jaar. 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/afronding 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.

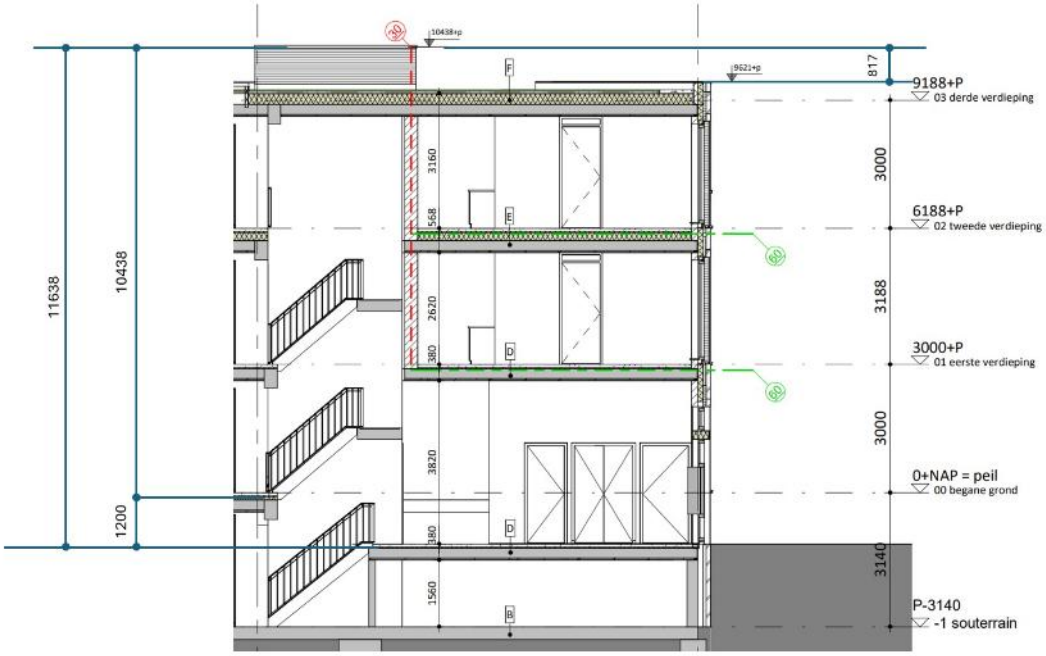
2.3 GEEN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN MISLEIDING GROENE INPASSING

U stelt dat de planontwikkeling onder meer gericht is op een ruimtelijk-stedenbouwkundige afronding van de wijk Vroendaal. Verder geeft u aan dat daarvoor de bebouwingsstructuur en vormgeving van het stedenbouwkundig plan aansluiten bij de bestaande bebouwing met een geleding in de bouwblokken.

U suggereert verder een “groen” plan waarbij de bestaande groenstrook die tussen de locatie van het plan en de Bunderbosch is gesitueerd, in de toekomstige situatie wordt opgewaardeerd tot een hoogwaardige en parkachtige groenzone. Door dit groen tussen de nieuwe plandelen A, B en C door te trekken worden volgens u de zichtlijnen vanaf de Rijksweg richting het landelijk gebied benadrukt. Tevens krijgen de plandelen een groen ingericht binnenplein en groene daken. De entrees van de woongebouwen worden in deze groene corridors gelegd.

U suggereert hiermee een zorgvuldige stedenbouwkundige opzet en groene inpassing, maar feitelijk is sprake van:

- Een initiatief met 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.
- 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.



- Een onjuiste veronderstelling van bebouwd/onbebouwd gebied, omdat de footprint van de half verdiepte parkeergarage van plandeel A ten onrechte niet wordt meegenomen in de berekening, zodat de footprint geen 1.475 m2, maar circa 2.230 m2 bedraagt.
- Een eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter breedte en in een dergelijke smalle strook is het onmogelijk om door middel van bomen en andere beplanting de gesuggereerde parkachtige inrichting te realiseren.
- Misbruik van de groene kwaliteiten van de aangrenzende gemeentelijke groenstrook in de woonwijk om toch de suggestie van een goed groen ingepast plan te geven.
- Afname van de groene kwaliteiten van de aangrenzende woonwijk, omdat de gemeente een deel van de bestaande groenstrook heeft verkocht om bebouwing en verhardingen te laten realiseren door de ontwikkelaar.

Het is opvallend dat u desondanks de groene en parkachtige inpassing van de plandelen met de omringende groenstrook in de toelichting blijft benadrukken, terwijl u tegelijkertijd aangeeft: *“In de toekomstige situatie wordt deze groenstrook kwalitatief opgewaardeerd. Dit valt echter buiten de reikwijdte van voorliggend plan”.* Dat betekent dat de eigenstandige groene inbedding van slechts 2,5 meter onvoldoende is en u tevens de omringende groenstrook niet mag gebruiken ter motivering van een zorgvuldige en groene inpassing van het plan.

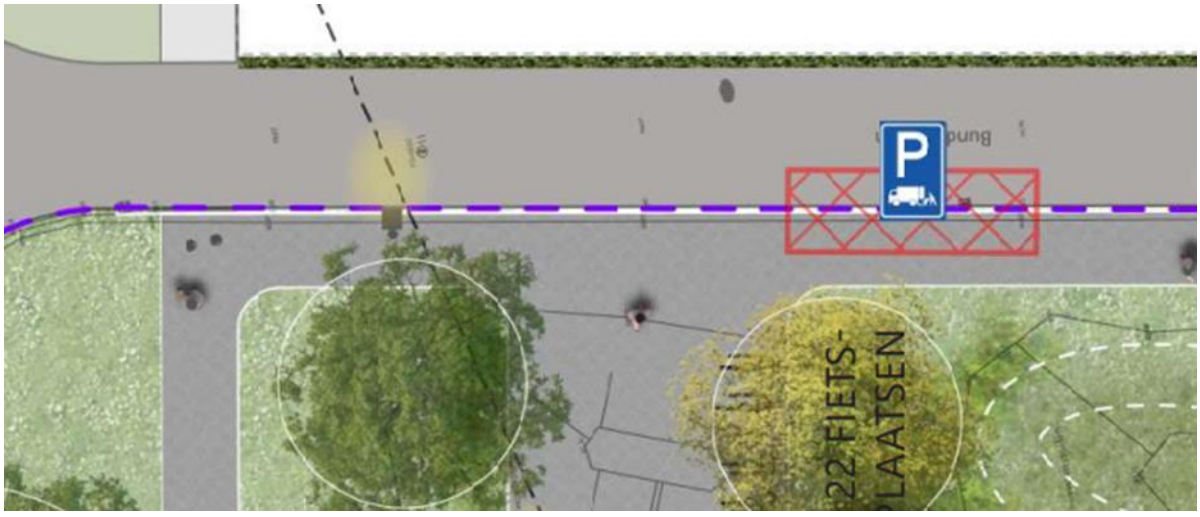
Conclusie: De suggestie in uw motivatie dat plandelen A en B aansluiten bij de bestaande bebouwing en sprake is van een hoogwaardige en parkachtige groenzone, is gelet op het bovenstaande feitelijk niet juist. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving is derhalve niet correct.

2.4 NEGEREN IMPACT VAN VERKEER, ONTSLUITING EN MILIEUPERRON

In de huidige situatie vindt de verkeersafwikkeling van de voormalige autosloperij plaats via 2 bestaande uitritten op de Rijksweg. In het wijzigingsplan wordt de verkeersafwikkeling voor plandeel A met 43 woningen zonder enige motivering verplaats naar de bestaande woonwijk ter hoogte van (de kruising) Bunderbosch en Bruysterbosch. Plandeel B en C blijven wel ontsloten via de Rijksweg.

Er wordt op geen enkele wijze onderbouwd waarom een bestaande en volledige verkeersafwikkeling via de Rijksweg niet mogelijk is. Ook alternatieven zijn niet onderzocht. De ontsluiting van plandeel A via de woonwijk lijkt een gevolg van de gekozen stedenbouwkundige opzet, waarvan bij de toetsing is geconcludeerd dat het plan tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving leidt. Het vervolgens volstrekt onduidelijk hoe de ontsluiting verloopt en welke bebording en aanpassing aan de infrastructuur daarvoor nodig is om te zorgen dat het bestemmingsverkeer de juiste route neemt waardoor overlast zoveel mogelijk wordt voorkomen en tegelijkertijd de verkeersveiligheid blijft gegarandeerd.

Bij die toetsing is bovendien het advies van de Veiligheidsregio van 3 december 2025 niet betrokken. In dat advies eist de Veiligheidsregio een vrije doorrijbreedte van ten minste 4,5 meter ter hoogte van de Ravensbosch en de Bunderbosch om de opstelplaatsen voor hulpdiensten veilig te kunnen bereiken. Ik stel vast dat deze eis niet is meegenomen in het plan en volstrekt onverenigbaar is met de huidige en beoogde situatie. De feitelijke breedte van de rijbaan van de Bunderbosch bedraagt slechts 3,6 meter. Het is onmogelijk om in een profiel van 3,6 meter een vrije doorrijruimte van 4,5 meter te garanderen. Aanpassing van het profiel zal ten koste gaan van de groenstrook en de groene inpassing onder druk zetten. Gezien de ervaringen in de woonwijk is het daarnaast aannemelijk dat bezorg- en pakketdiensten deels op de rijbaan van de Bunderbosch parkeren. Ook de gemeente gaat daarvan uit, zoals blijkt uit onderstaande tekening. Door dit alles niet mee te nemen in het plan creëert de gemeente een situatie waarin de bereikbaarheid van hulpdiensten zoals de brandweer niet is gegarandeerd en de veiligheid van wijkbewoners in het gedrang komt.



Daar kan aan worden toegevoegd 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 ten onrechte in de afweging is weggelaten.

Conclusie: De gekozen ontsluiting van plandeel A via de woonwijk met meer verkeer- en parkeeroverlast, waarbij de bereikbaarheid van hulpdiensten niet is gegarandeerd, niet duidelijk is welke bebording en aanpassing aan de infrastructuur nodig is en de impact van extra bezoekers voor het milieuperron in de afweging is weggelaten, kan ten opzichte van de huidige situatie nooit leiden tot uw conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en omgeving.

2.5 STRIJDIGHEID MET OMGEVINGSVISIE MAASTRICHT 2040

In paragraaf 3.6.1 haalt u de Omgevingsvisie Maastricht 2040 aan die deels is verwerkt in andere afwegingskaders. Op basis van uw toelichting is de locatie van het wijzigingsplan gelegen in het gebiedsprofiel “standsrand met dorpskern”. U geeft aan dat hiervoor de volgende specifieke principes gelden:

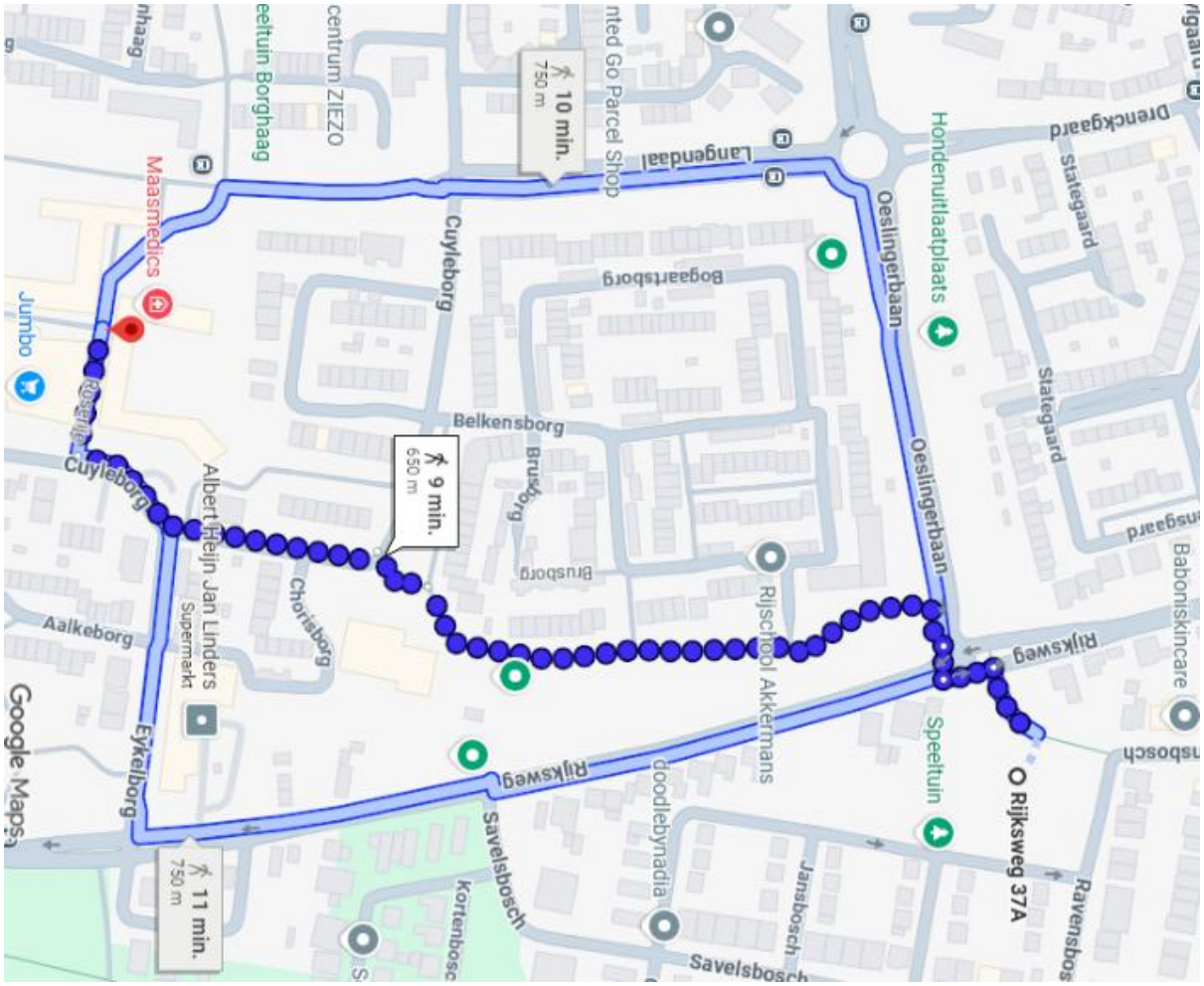
- Handhaving bestaand woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd.
- Verdunnen waar nodig, een grotere differentiatie van woningtypes waar mogelijk (koop en huur, prijsklassen).
- Kansen van verdunning benutten om ruimte te creëren voor vergroening en wateropvang.
- Bijzondere aandacht voor behoud van ontmoetingsplekken als “kloppende harten” van de buurten, waarbij onderwijslocaties in combinatie met andere functies als fundament kunnen dienen voor ontmoeting in de buurt.
- Parkeerplekken altijd op loopafstand, waar mogelijk en met draagvlak van bewoners minder in straten en meer in zogenaamde hofjes of “parkeerkoffers”.
- Verbindingen naar groene buitengebieden in stand houden en waar mogelijk versterken;
- Voor een plek voor de bouw van een bepaald type woningen moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij het bijbehorende woonmilieu.

Al deze principes zijn uiterst helder en concreet en u benadrukt: *“In 2040 onderscheiden de gebieden met het profiel “stadsrand” zich nog steeds als ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en veilig woonkarakter”*. Op basis van de genoemde principes kan niet anders worden geconcludeerd dat het plan volledig in strijd is met de Omgevingsvisie. Dat betekent dat er geen sprake kan zijn van ETFAL.

Er is geen reden om die conclusie te wijzigen na het lezen van uw toelichting: *“In de Woonprogrammering, die is vastgesteld na de Omgevingsvisie, wordt ook voor het stadsrand woonmilieu een uitbreidingsbehoefte voorzien. Deze heeft met name (maar niet uitsluitend) betrekking op zorgwoningen en grondgebonden koopwoningen. Met name in de centra van de stadsrandwijken en nabij voorzieningen is ook ruimte voor andere woonvormen. Het (red.) uitgangspunt van verdunning uit de Omgevingsvisie is dus niet absoluut en op grond van de Woonprogrammering wordt ook selectieve verdichting toegestaan in het kader van differentiatie”*.

U vertaalt *“rondom centra met voorzieningen”* in *“gelegen op circa 500 meter afstand van bijvoorbeeld een winkelcentrum”*. U stelt dat de locatie van het wijzigingsplan is gelegen op circa
500 meter afstand van Winkelcentrum Roserije, zodat het beschouwd kan worden als *“gerichte nieuwbouw gerichte aanvulling op de woningvoorraad”*. Dat is dan ook uw enige argument. Ik wil u er echter op wijzen dat de kortste af te leggen afstand te voet via de bestaande en nieuwe

aan te ontsluitingsroutes van het plan circa 650 meter bedraagt. Daarmee is de door u gestelde afstand
van 500 meter een geforceerd en niet overtuigend argument.



Het valt op dat u wel de principes voor het gebiedsprofiel “standsrand met dorpskern” aanhaalt, maar niet de algemene principes die gelden voor elk gebiedsprofiel. Van belang zijn o.a.:

- In samenwerking met en met voldoende plaatselijk draagvlak van bewoners werken aan oplossingen (...).
- Bij herinrichting van de openbare ruimte: meer ruimte voor groen (ten behoeve van verkoeling en wateropvang), stimuleren van meer lopen, fietsen en sport en spel, optimaliseren van de toegankelijkheid voor mensen met een beperking en verbeteren van de veiligheidsbeleving.
- Bomen in straten in principe zoveel mogelijk handhaven, waar nodig en mogelijk nieuwe bomen toevoegen.
- Stimuleren van schone en duurzame mobiliteit, met aandacht voor meer gebruik van fiets en openbaar vervoer, parkeerregulering, elektrische autogebruik, autodelen en mogelijk inzetten van een milieuzone.

Aangezien u deze algemene principes niet noemt in uw toelichting, moet ik er vanuit gaan dat u deze principes ten onrechte niet als richtinggevende principes hebt meegenomen in het wijzigingsplan.

Conclusie: De conclusie van de gemeente dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente, kan niet worden gedeeld. Het plan is juist strijdig met alle specifieke (en algemene) principes van het gebiedsprofiel “stadsrand met dorpskern” in de Omgevingsvisie.

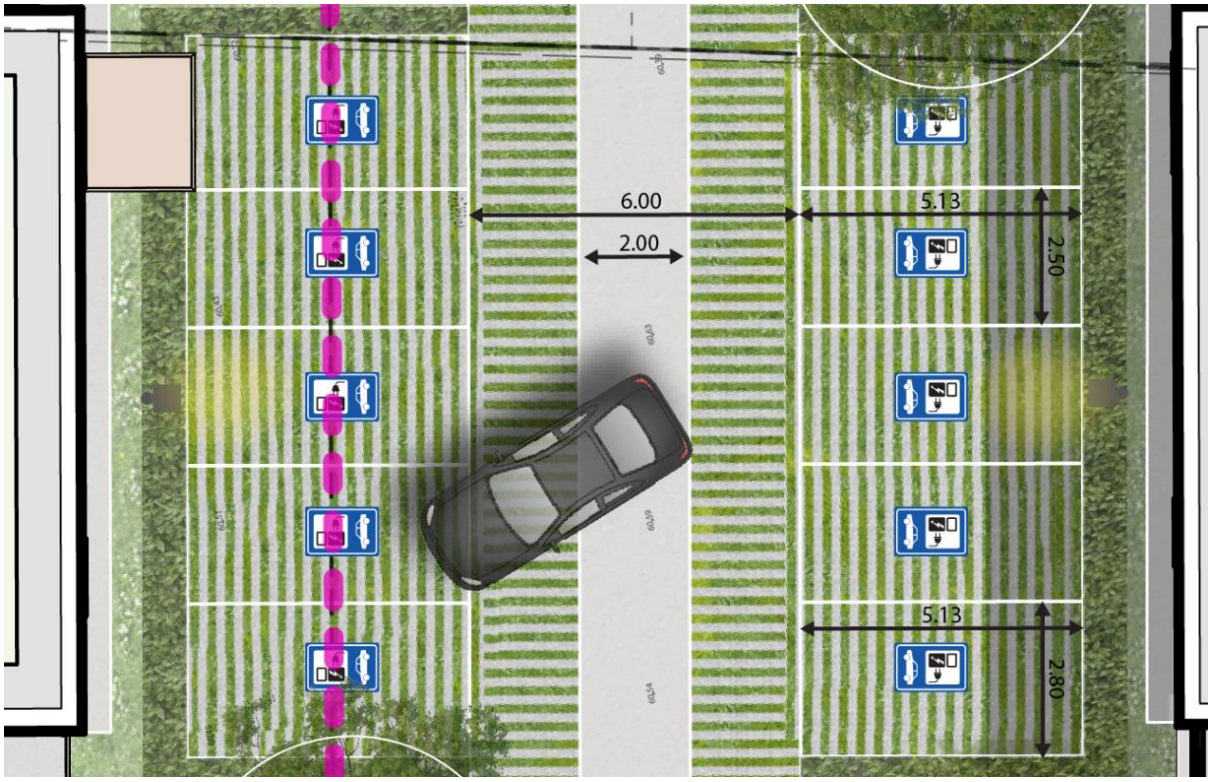
2.6 TEKORT AAN PARKEREN

Voor parkeren moet worden voldaan aan de parkeernormen die zijn vastgelegd in de nota “Parkeernormen Maastricht 2021”. Voor de borging geldt het facetbestemmingsplan “Parkeren”. Voor de locatie van het wijzigingsgebied gelden de parkeernormen van gebiedszone 4: overig grondgebied. Afhankelijk van de bruto grootte en het type woning zijn de parkeernormen (inclusief bezoekers) als volgt:

Plandeel A	**Norm**
woning, groter dan 110 m^2	2 x 1,6 = 3,2
Woning, tussen 60 en 110 m^2	29 x 1,4 = 40,6
Woning, tussen 30 en 60 m^2	12 x 1,1 = 13,2
	Totaal: 57 (waarvan 12,9 bezoekers)
Plandeel B	**Norm**
21 x woning, sociale huur, gestapeld	21 x 0,9 = 18,9
	Totaal: 18,9 (waarvan 6,3 bezoekers)
Plandeel C	**Norm**
2 x woning, groter dan 110 m^2	2 x 1,6 = 3,2
	Totaal: 3,2 (waarvan 0,6 bezoekers)

Het totaal aantal parkeerplaatsen van 79,1 (waarvan 19,8 bezoekers) wordt niet betwist. Wel betwist ik de feitelijke uitvoering.

In de nota “Parkeernormen Maastricht 2021” wordt expliciet verwezen naar landelijke richtlijnen van het CROW publicatie 381: “Toekomstbestendig parkeren” als kader voor parkeren. Volgens
deze publicatie geldt voor de breedte van parkeervakken voor vaste gebruikers (bewoners) een ondergrens van 2,50 meter. Voor bezoekersparkeerplaatsen (openbaar toegankelijk met wisselende gebruikers) schrijft de CROW publicatie een breedte voor van minimaal 2,65 tot 2,70 meter. Uit het plan blijkt echter dat 6 parkeerplaatsen op het maaiveld tussen plandeel A en B zijn ingetekend met een breedte van slechts 2,50 meter. Omdat deze plaatsen niet voldoen aan de inrichtingseisen voor bezoekersparkeren, mogen deze 6 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.



Voor plandeel A zijn 48 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarvan zijn 44,1 nodig voor de bewoners. Dat betekent dat nog 3,9 parkeerplaatsen resteren voor bezoekers. Omdat de eventuele parkeerplaatsen met een breedte van minimaal 2,65 tot 2,70 meter niet expliciet zijn gereserveerd voor bezoekers en deze bovendien niet openbaar toegankelijk zijn, mogen deze 3,9 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.

Voor plandeel B zijn 21 parkeerplaatsen beschikbaar in de parkeergarage. Daarvan zijn er 12,6 nodig voor de bewoners. Dat betekent dat er nog 8,4 parkeerplaatsen resteren voor bezoekers. Omdat de eventuele parkeerplaatsen met een breedte van minimaal 2,65 tot 2,70 meter niet expliciet zijn gereserveerd voor bezoekers en deze bovendien niet openbaar toegankelijk zijn, mogen deze 8,4 parkeerplaatsen niet worden meegeteld in de parkeerbalans.

Voor plandeel A en B is er dus 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 (privé-terrein). Hier geldt een tekort van 0,6 parkeerplaatsen op de parkeerbalans.

Conclusie: De uitvoering van het parkeren vertoont gebreken en derhalve is de parkeerbalans onvolledig. Dat geldt voor de afmetingen van parkeerplaatsen en voor de fictieve toegankelijkheid van parkeerplaatsen in de parkeergarage voor bezoekers. Daar komt bij dat de gerekende 2,50 meter voor vaste gebruikers (bewoners) naar huidige inzichten met steeds groter worden auto's onvoldoende is. Door dit alles ontstaat er uitwijkgedrag waar de parkeerbalans van heel Vroendaal last van heeft. De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding 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.

2.7 FIETSENSTALLING NIET OP EIGEN TERREIN

Ook voor het stallen van fietsen bevat de nota “Parkeernormen Maastricht 2021” normen. Het gaat dan bij appartementen om 2 stallingsplekken (inclusief bezoekers) per woning.

Ik constateer dat de parkeernorm voor fietsen niet gehaald wordt. Voor plandeel A zijn er 107,5 plekken vereist en zijn er slechts 92 gepland. Dit zorgt dat 15,5 fietsparkeerplaatsen geen plaats hebben op eigen terrein. Voor plandeel B zijn er 0.5 fietsparkeerplaatsen te weinig. Het tekort wordt mede getracht op te lossen door “nietjes” te plaatsen op grond die eigendom blijft van de gemeente. Hierdoor wordt het stallen van fietsen ten onrechte niet opgelost op het eigen terrein van de ontwikkelaar wat volgens uw beleid wel een vereiste is.

Plandeel	Eis Bewoners	Eis Bezoekers	Gepland Bewoners (claim)	Gepland Bezoekers (claim)
Blok A	86	21,5	**92** (19 stalling + 62 berging + 11 bakfiets)	**22** (buiten)
Blok B	42	10,5	**52** (18 stalling + 23 berging + 11 bakfiets)	**14** (buiten)
Blok C	10	1	**10** (in garage)	**P.M.** (op oprit)
Totaal	**138**	**33**	**154**	**36**

Conclusie: De conclusie dat het plan leidt tot een verbetering/afronding 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.

2.8 INCOMPLETE EN VEROUDERDE ONDERZOEKEN NATUUR EN STIKSTOFDEPOSITIE

Volgens uw toelichting veroorzaken 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. In het rapport van Geonius wordt daarentegen een stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling van 0,01 mol N/ha/jaargenoemd. Dat is uitermate verwarrend, maar heeft geen invloed op de feitelijke vaststelling dat sprake is van een toename van stikstofdepositie in een gebied dat volgens u al kampt met *“lichte tot matige overbelasting”*. Daarom kunnen significante effecten niet op voorhand worden uitgesloten.

De stikstofberekening is gemaakt met een verouderde versie va het AERIUS model en dus ongeldig. De provincie Limburg wees hier al op 24 oktober 2025 op. 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.

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.

Conclusie: De conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader is niet correct. Uw conclusie dat het plan niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving is eveneens niet correct

2.9 STUREN OP MINDER OPPERVLAKTE EN MINDER KWALITEIT GROEN

Wat betreft natuur en specifiek het groen op en in de nabijheid van het wijzigingsplan wijst u op de groene en parkachtige invulling. U wekt hiermee de suggestie van een “groene” inpassing. Uit interne correspondentie tussen de ontwikkelaar en de gemeente van 2 mei 2025 blijkt dat het lot van de groenstrook al bezegeld is door de logistiek van de aannemer. De ontwikkelaar bevestigt:
"Zoals zojuist telefonisch besproken hierbij de bevestiging dat, na overleg met aannemer Smeets Bouw BV, vanwege de bouwplaatsinrichting en de bouwkraanbewegingen ter plaatse van de groenstrook, het niet mogelijk is het bestaande groen te handhaven”.

De raad en omwonenden wordt een beeld voorgespiegeld dat u zorgvuldig wil omgaan met het groen, terwijl de aannemer achter de schermen al heeft bepaald dat alle groen moet worden verwijderd door de bouwkraan. Dat kan voorkomen worden door de plandelen A, B en C niet gelijktijdig, maar achter elkaar te realiseren. Tijdens de informatiebijeenkomst op 16 december 2025 is aangegeven dat dat te veel geld kost. En hoewel tijdens die bijeenkomst door de projectambtenaar de toezegging werd bevestigd dat een en ander eerst zou worden besproken met omwonenden, blijkt dat het uitstel hiervan dus een bewuste strategie was. Immers de betreffende informatie over het groen was al op 2 mei 2025 bij de gemeente beschikbaar. Kortom het belang van natuur en behoud van een mooie groene omgeving voor omwonenden zijn hiermee ondergeschikt gemaakt aan de financiële en procedurele belangen.

Het bovenstaande is onbegrijpelijk en de besluitvorming binnen de gemeente onnavolgbaar, omdat een ambtenaar van de gemeente op 15 mei 2023 nog oordeelde*: “Bebouwen van de waardevolle groenstructuur aan de oostzijde (Bunderbosch) lijkt me niet gewenst. De groenstrook heeft zich voorbeeldig ontwikkeld met fraaie vrijstaande elzen”*. De ambtenaar voegde onderstaande foto als bijlage toe.



Conform de Bomenverordening Maastricht dienen deze 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.

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.

Conclusie: De conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader is niet correct. Uw conclusie dat het plan niet leidt tot overtreding van de natuurwetgeving is eveneens niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.10 ONVOLLEDIG BODEMONDERZOEK EN ONBREKENDE SANERINGSBORGING

Op basis van een bestudering van de stukken constateer ik dat er twee ernstige gebreken zijn wat betreft bodem.

In de eerste plaats heeft de gemeente 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. Dat is niet correct. In artikel 5.4 van de anterieure overeenkomst staat expliciet: *"Ten aanzien van de kadastrale percelen (...) 10777 en 10779 zal de bedrijfsbestemming met woonfunctie gewijzigd worden in woonfunctie".* Gezien de extreem hoge loodconcentraties op het direct aangrenzende perceel, is de aanname dat dit "tussenliggende" perceel schoon is,

juridisch onverantwoord en wat betreft woon- en leefklimaat onaanvaardbaar. Het verzuim van de gemeente wordt vergroot, doordat in artikel 22 van de anterieure overeenkomst wordt verwezen naar “'Bijlage 8: Bodemrapport”. Deze bijlage ontbreekt
In de tweede plaats blijkt uit paragraaf 6.2 van het Verkennend, aanvullend bodem- en nader asbestonderzoek Vroendaal (23 april 2025 Geonius) dat er onomstotelijk sprake is van "*sterke verontreinigingen*". In lijn hiermee is op bladzijde 36 van het onderzoek aangegeven dat het volgen van een Wet Bodembeschermingsprocedure (sanering) verplicht is.

Door in te stemmen met het onderzoek, wordt erkend dat sanering noodzakelijk is, maar een goedgekeurd saneringsplan ontbreekt. Sterker, in de Plankostenscan (17 juni 2025) ontbreekt iedere post voor deze omvangrijke sanering of risicoafdekking voor de gemeente Maastricht. Via het wijzigingsplan wordt gevraagd om in te stemmen met woningbouw op een ernstig vervuilde locatie (waaronder asbest) zonder dat de financiële dekking voor de sanering is geborgd. Het ontbreken van een goedgekeurd saneringsplan op een ernstig vervuilde locatie in een bestaande woonwijk en
het niet betrekken van de Omgevingsdienst Zuid-Limburg hierbij, tast de financiële en ruimtelijke uitvoerbaarheid aan en dat is op grond van vaste rechtspraak juridisch ontoelaatbaar. In combinatie met een twijfelachtige uitkomst van het onderzoek naar eventuele explosieven, onderstreep ik nogmaals die ontoelaatbaarheid.

Het bovenstaande is ook een risico voor de gezondheid van omwonenden waarmee u ten onrechte geen rekening houdt. Het verzaken van die zorgplicht is niet de eerste keer. Op 10 januari 2025 meldde een bewoner verdachte sloopactiviteiten. De gemeente ging echter niet zelf kijken naar
deze historisch ernstig vervuilde locatie, maar stuurde per email 13 januari 2025 een verzoek om informatie naar de ontwikkelaar. Toen de ontwikkelaar per email ontkende dat er verdachte sloopactiviteiten waren uitgevoerd, werd dit door de gemeente zonder fysieke controle aangenomen.

Conclusie: De conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct. De conclusie dat de economische uitvoerbaarheid is gewaarborgd, is niet correct.

2.11 RISICO O.G.V. WATERTOETS GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED PROVINCIE LIMBURG

De locatie van het wijzigingsplan ligt in een provinciaal grondwaterbeschermingsgebied. U verwijst hiervoor naar de regels in het geldende omgevingsplan, maar noemt tegelijkertijd in paragraaf 3.5.2 Provinciaal Waterprogramma 2022-2027 ten onrechte dat er geen specifieke uitgangspunten gelden.

Voor locaties in het grondwaterbeschermingsgebied zijn tal van activiteiten verboden. De bodem vervult hier een cruciale filterfunctie voor de drinkwatervoorziening, mede dankzij een aanwezige, beschermende kleilaag, zodat het o.a. verboden is:

- De grond te roeren dieper dan 3 meter beneden het maaiveld, of deze handeling toe te laten, of anderszins werken of in de bodem uit te voeren of te doen uitvoeren, waarbij ingrepen worden verricht of stoffen worden gebruikt die de beschermende werking van de slecht doorlatende bodemlagen kunnen aantasten.

- Wegen, parkeerplaatsen, terreinen die open staan voor gemotoriseerd verkeer, vaarwegen of spoorwegen aan te leggen, te veranderen of daaraan wijzigingen aan te brengen die de risico's voor de grondwaterkwaliteit verhogen.

Dor de beoogde uitvoering van het wijzigingsplan wordt een half verdiepte parkeergarage gerealiseerd, is sprake van een fundering op boorpalen en een riolering dieper dan 3 meter. Gelet op de functie van het grondwaterbeschermingsgebied, maak ik hiertegen bezwaar.

- Het doorbreken van de beschermende kleilaag creëert verticale transportwegen (hydrologisch lek), waardoor de op het terrein aanwezige ernstige bodemverontreiniging en waarvoor nog geen goedgekeurd saneringsplan bestaat, naar beneden kan zakken. Dit veroorzaakt een onomkeerbaar risico op verontreiniging van het diepere grondwaterreservoir.
- De vaak gehoorde bewering van gemeente en ontwikkelaar dat de hele wijk op boorpalen staat en dit dus een standaardoperatie is, weerspreek ik op basis van bouwtekeningen van omliggende woningen.

De beschermende kleilaag heeft als gevolg een slechte doorlatendheid. Dat is goed voor de bescherming van het grondwaterreservoir, maar minder goed voor infiltratiemogelijkheden. Die zijn door de provincie verboden. Het gevolg is een “badkuip-effect” op de locatie door veel bebouwing en verharding en weinig eigen groen met een omzoming van een door het Waterschap Limburg verlangde dijk (zie paragraaf 2.12).

Om te voorkomen dat teveel water in de “badkuip” blijft staan, moet het water via een ondergronds krattensysteem worden geloosd op het riool. Ook regenwater van wegen en parkeerplaatsen moet via dit systeem worden afgevoerd op de riolering of gezuiverd. Dit vergroot de druk op de waterberging en het watersysteem in de wijk enorm.

Dit is een behoorlijk complex probleem, dat de ontwikkelaar door telkens meer woningen toe te voegen, zelf heeft veroorzaakt. Tegelijkertijd is het aan de gemeente om de duidelijke grenzen te stellen over de ruimtelijke haalbaarheid en de ontwikkelaar hieraan te houden. Een ambtenaar schrijft in een email van 30 september 2025 het volgende: *“Had via de omgevingsvergunning al een beoordeling gedaan op de watertoets. Daar een opmerking geplaats dat de 185m3 (tekort volgens berekening Smeets Bouw) te bergen hemelwater nog verder uitgewerkt moet worden. Het stuk wat je stuurt leest zich in de volgorde een beetje vreemd. Het meest recente (aug-25) spreekt men nog overal over infiltreren etc. En achterin zit de memo van Geonius (apr-2025) dat het hier een grondwaterbeschermgebied betreft en infiltreren niet mogelijk is. Enfin, die 185m3 berging is dus huiswerk voor ontwikkelaar en zoals we al zeiden hier geen concessies worden gedaan”*.

Conclusie: Vanwege de bescherming van het grondwatergebied is een ontheffing vereist voor het uitvoeren van activiteiten. In de bijlagen van het wijzigingsplan ontbreekt deze ontheffing. Zonder dit besluit, een deskundigenrapport over de wijze van afdichting van de kleilaag en een goedgekeurd saneringsplan is het in deze situatie onverantwoord 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. Het is onverantwoord om een wijzigingsplan vast te stellen terwijl er een "huiswerkopdracht" openstaat en hierover nog veel onduidelijkheden zijn voor de locatie en de wijk. Feitelijk houden de gemeente
en de ontwikkelaar in alle opzichten onvoldoende rekening met de ruimtelijke kenmerken van de locatie, terwijl dat wel wordt verlangd in (klimaat) beleid. Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal

beleidskader niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.12 RISICO O.G.V. WATERTOETS WATERSCHAP LIMBURG

In paragraaf 3.5.3 Waterbeheerprogramma Waterschap Limburg 2022-2027 geeft u aan dat dit beheerprogramma geen specifieke uitgangspunten bevat voor het wijzigingsplan.

Uit opgevraagde documenten blijkt echter dat de locatie van het Waterschap een hydrologisch gevaar is. In de email van 13 oktober 2025 stelt het Waterschap: *"Het is duidelijk dat het gebied in een laagte ligt en dat er tussen de 50 en 100 cm water kan komen te staan"*.

Het dwingende advies van het Waterschap om geen wooneenheden op maaiveldhoogte te realiseren, wordt in het wijzigingsplan genegeerd. De raad wordt gevraagd in te stemmen met een plan dat door de waterautoriteit als onveilig is bestempeld.

Vervolgens erkent de ontwikkelaar deels het veiligheidsrisico door de woningen op de half verdiepte parkeergarage en dus circa 120 cm boven peil/maaiveld te bouwen. Daarnaast wordt beoogd een dijkje of drempel aan te leggen bij inritten en openingen dicht te maken.

Ik constateer dat dit een onrechtmatige afwenteling is en 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 buren: 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 lagergelegen woningen aan de Ravensbosch en Bunderbosch stromen.

Conclusie: In plaats van het gemeentelijk uitgangspunt om voldoende rekening te houden met de klimatologische omstandigheden en het plan daarop aan te passen, is sprake van een plan waardoor de veiligheidsrisico's zullen toenemen. Dit is onaanvaardbaar. De conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.13 BELEIDSMATIGE PARADOX RIOOL

De fysieke omvang van het plan en complexe situatie rondom (afwatering van) water dwingt tot risicovolle aanpassingen een het rioolstelsel. Uit de WOO stukken blijkt dat de vakafdeling dit als ongewenst beschouwd.

Uiteindelijk blijkt dat het riool vanwege de ligging van het terrein en de bouwmassa extreem diep en op circa 4 meter moet liggen. Hierboven is al aangegeven dat elke grondroering dieper dan 3 meter in het provinciale grondwaterbeschermingsgebied is verboden. Zonder provinciale ontheffing is het niet mogelijk te voldoen aan de riool technische noodzaak. Omdat hierover geen inzicht wordt verschaft is het plan niet uitvoerbaar.

Nog los van de provinciale ontheffing is onvoldoende duidelijk wat de gevolgen zijn voor de bestaande woonomgeving van een dergelijke ingrijpende aanpassing aan het rioolstelsel.

Conclusie: Ook hier geldt dat de gemeente en de ontwikkelaar in alle opzichten onvoldoende rekening houden met de ruimtelijke kenmerken van de locatie, terwijl dat wel wordt verlangd in (klimaat) beleid. Gelet hierop is de conclusie dat het plan voldoet aan de instructieregels van Rijk en provincie en aan het Rijks- en provinciaal beleidskader niet correct. Daarnaast is de conclusie niet correct dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht.

2.14 STRIJD MET KLIMAATADAPTATIE, HITTESTRESS EN CIRCULARITEIT

Het plan staat haaks op gemeentelijke, provinciale, nationale en internationale wet- en regelgeving om een gezonde fysieke leefomgeving te waarborgen. De maatregelen tegen hittestress zijn aantoonbaar ontoereikend en de circulariteitsambities zijn niet geborgd.

- Hittestress: De gemeente en ontwikkelaar erkennen in de stukken dat de gevoelstemperatuur van het plan als gevolg van ongunstige ruimtelijke keuzes door klimaatverandering kan oplopen tot maar liefst 47°C in 2050. Dat heeft ook effect heeft op de bestaande woonwijk . Ondanks deze alarmerende prognose, voorziet het plan in een maximale verstening en onvoldoende (nieuw) groen. Het goedkeuren van een plan dat een erkend gezondheidsrisico verergert, is
  o.a. in strijd met de zorgplicht van de Omgevingswet.
- Circulair bouwen en CO2: Het plan faalt in de cruciale CO2-afweging. De bouw vereist een disproportioneel gebruik van beton en staal (fundering/kelderbak). Dit leidt tot een extreem hoge ingesloten CO2-uitstoot tijdens de bouw. Hoewel de Nationale Omgevingsvisie inzet op circulariteit, ontbreekt van het plan elke vorm van kwantificeerbare garantie. Er is geen Materialenpaspoort en geen percentage herbruikbare materialen vastgelegd. De duurzaamheidsclaim die de ontwikkelaar doet, is hiermee een lege huls.

Conclusie: De maatschappelijke lasten (klimaatschade, milieuschade, emissies en toekomstige ontmantelkosten) van deze conventionele bouw worden niet meegenomen in de businesscase
van de ontwikkelaar, maar afgewenteld op de maatschappij. De gemeente heeft ambities op dit onderdeel geformuleerd, maar laat zijn sturende rol liggen. In het kader van een gezonde fysieke leefomgeving is dat ontoelaatbaar. Uw conclusie dat er geen overige milieubelemmeringen zijn, is niet correct.

2.15 STRIJD MET REGELS HANDBOEK OPENBARE RUIMTE 2021

Het gemeentelijk Handboek Openbare Ruimte 2021 bevat kwaliteitsnormen en inrichtingseisen voor de openbare ruimte voor de gemeente Maastricht.

Het Handboek stelt expliciet in hoofdstuk 1.3 dat alle plannen getoetst moeten worden door het “Integraal Overleg Openbare Ruimte” (hierna: IOOR) en dat plannen die nog niet voldoen *"niet in behandeling worden genomen"*.

De toelichting bij het wijzigingsplan bevat geen verslag van dit IOOR-overleg en geen positief advies. Gezien het ontbreken van essentiële civieltechnische tekeningen (Bijlage 3 bij de anterieure overeenkomst), moet worden aangenomen dat deze verplichte toetsing niet of onvolledig is. Een besluit nemen in strijd met de eigen beleidsregels is onrechtmatig.

Het Handboek schrijft verder “ontstening” en “vergroening” voor ter voorkoming van hittestress en wateroverlast. De ruimtelijke keuzes in het wijzigingsplan hebben juist een verslechtering als gevolg voor de kwaliteit van de openbare ruimte.

Conclusie: De gemeente handelt in strijd met zijn eigen beleidsregels. De conclusie dat het plan past binnen de ruimtelijke beleidskaders van de gemeente Maastricht is derhalve niet correct.

2.16 JURIDISCHE EN FEITELIJKE ONHOUDBAARHEID MER

Het doel van de vormvrije milieueffectrapportage (hierna: MER) is dat bij de besluitvorming over plannen het milieu een volwaardige plaats krijgt met het oog op de bevordering van een duurzame ontwikkeling. Hierdoor kan verontreiniging en aantasting van het milieu voorkomen worden door aanpassing van het plan of het treffen van maatregelen.

Uit de Woo-stukken blijkt 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.

Conclusie: De MER is niet gebruikt voor maatregelen om het milieu te beschermen, maar om een administratief vinkje te zetten. Deze handelswijze is volstrekt onzorgvuldig en maakt het plan vernietigbaar.

2.17 ONCONTROLEERBARE GELUIDSBELASTING

Reeds op 26 februari 2025 concludeerde de gemeentelijk adviseur geluid dat hij het akoestisch rapport niet kon toetsen omdat de essentiële invoergegevens ontbraken.

Uit de via de Woo verkregen email van 2 juli 2025 blijkt dat dit probleem zich heeft voortgezet tot aan de terinzagelegging van het wijzigingsplan: *“Het lijkt erop dat dit rapport behoudens de datum gelijk is aan eerdere versie. Daarmee zijn de opmerkingen als doorgegeven op 28 april niet verwerkt. Rapport is NIET AKKOORD”*.

De ontwikkelaar heeft simpelweg een oude datum op een afgekeurd rapport geplakt en dit opnieuw ingediend. De gemeente heeft dit geconstateerd, maar heeft het plan desalniettemin in procedure gebracht.

Uit een vervolg email van 5 augustus 2025 blijkt dat de ontwikkelaar trachtte de geluidwering kunstmatig gunstiger voor te stellen door "blinde muren" (zonder ramen) mee te tellen in de berekening. De adviseur geluid keurde dit af.

Uit de Woo stukken blijkt dat de ontwikkelaar niet in staat was het geluid van de A2 te berekenen vanwege de *"complexiteit van het rekenmodel"*. Vervolgens hebben betrokkenen bij de gemeente geadviseerd deze technische onbekwaamheid in het officiële rapport te verhullen achter een inhoudelijke argumentatie over relevantie.

Dit is niet alleen van belang voor de toekomstige woningen. De bebouwing van en het groen rondom de voormalige autosloperij waren jarenlang een geluidsbarrière voor de bestaande woonwijk. Die is nu weggevallen en het is onduidelijk wat het effect op de bestaande woningen is die ook moeten voldoen aan de geluidseisen.

Conclusie: Vanwege deze gang van zaken is 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 handelswijze is volstrekt onzorgvuldig en maakt het plan vernietigbaar.

2.18 NIET UITVOERBAARHEID

Een aantal activiteiten die onlosmakelijk aan de ontwikkeling van het wijzigingsplan zijn gekoppeld, zijn niet of slechts ten dele uitvoerbaar.

- Archeologie: Een noodzakelijk PvE) voor de hoge archeologische verwachtingswaarde ontbreekt, waardoor de uitvoerbaar van het plan niet is gegarandeerd.
- Landschappelijke inpassing: 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.
- Cumulatieve Piekbelasting (Gasloos + EV): Het plan voorziet in 66 woningen die volledig elektrisch (gasloos) moeten worden verwarmd. Daarnaast zal, gezien het segment en de locatie, het bezit van elektrische voertuigen (EV) hoog zijn. De combinatie van warmtepompen (verwarming) en laadpalen (mobiliteit) creëert een exponentiële piekbelasting op het lokale laagspanningsnet van de wijk, die niet te vergelijken is met reguliere woningbouw.
- Ontbreken Capaciteitsverklaring Netbeheerder: Het is een feit van algemene bekendheid dat netbeheerder Enexis in deze regio geen nieuwe grootverbruikers kan aansluiten en dat ook kleinverbruikers steeds vaker te maken krijgen met leveringsproblemen. In het dossier ontbreekt een harde, schriftelijke capaciteitsverklaring van de netbeheerder waarin gegarandeerd wordt dat de benodigde vermogensvraag voor dit specifieke complex tijdig geleverd kan worden.
- Risico voor de Toekomstige Bewoner (Gezondheid): 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).

Dat het risico op “woningen zonder stroom” reëel is, wordt door de gemeente juridisch erkend in artikel 14.C van de anterieure overeenkomst. Hierin waarschuwt de gemeente expliciet voor "*transportschaarste*" en "*wachtlijsten*". Hierbij legt de gemeente het risico bij de ontwikkelaar, maar wordt de zorg voor de basisbehoeften voor inwoners verzaakt.

Conclusie: De Raad kan niet instemmen met een plan waarvan de uitvoerbaarheid op o.a. de energie onzeker is. In afwachting hiervan moet de besluitvorming over het plan worden opgeschort.

2.19 ONBEHEERSTE UITVOERINGSRISICO'S

Op onderdelen is de uitvoerbaarheid van het plan niet voldoende aangetoond, omdat de impact van de bouwfase op de directe omgeving en de fysieke eigendommen van omwonenden is genegeerd.

- Risico op trillingsschade 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.
- Ontbrekend Rapport: In het dossier ontbreekt een risicoanalyse of trillingsprognose 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.
- Onacceptabele Route 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.

Conclusie: De gemeente moet erop toezien en in de vergunning vastleggen dat alle bouwlogistiek rechtstreeks via de Rijksweg plaatsvindt en dat de wijk verboden terrein is voor bouwverkeer (op straffe van stillegging bouw).

2.20 INBREUK OP PRIVACY EN VERLIES VAN UITZICHT

Door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken ontstaat een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht.

Dit is niet voor iedere bewoner van de wijk even groot. Toch wordt het hier genoemd, omdat ondanks meerdere verzoeken de ontwikkelaar en gemeente een gesprek hierover hebben genegeerd als gevolg van de businesscase.

Conclusie: Door de gekozen typologie en positionering van de bouwblokken ontstaat een onaanvaardbare inbreuk op de persoonlijke levenssfeer van omwonenden door inkijk en verlies aan uitzicht.

HOOFDSTUK 3: SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT & ONDERMIJNEN POSITIE BURGER

3.1 INLEIDING

Participatie binnen het omgevingsrecht is niet nieuw. Met de Omgevingswet heeft participatie meer gewicht gekregen. Met als doel niet alleen een breder draagvlak te creëren maar ook de burger te betrekken bij de ideeënvorming, het liefst zo vroeg mogelijk.

Participatie betekent volgens uw eigen coalitieakkoord: *"Maastricht maken we samen. Iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen". Ook schrijft u: "De lage opkomst bij de gemeenteraadsverkiezingen laat zien hoe belangrijk het is om participatie van inwoners meer te stimuleren". U beloofde daarom "om de kloof tussen gemeente en inwoners te dichten via verschillende initiatieven op het gebied van burgerparticipatie".*

Toch is dat in Vroendaal niet gebeurd. Wijkbewoners namen direct het initiatief toen de ontwikkelaar zijn plannen presenteerde. Ze wilden bijdragen aan een win-win-win oplossing voor de wijk Vroendaal, de gemeente en de ontwikkelaar. Ze vroegen om een dialoog, schreven vele brieven en boden een ontwikkelingsvisie en een petitie met ruim 420 handtekeningen aan. Telkens stuitten de bewoners op een passieve houding van de ontwikkelaar en de gemeente. Met veel vragen en opmerkingen die de bewoners de afgelopen tijd hebben gesteld, is nooit iets gedaan. In veel gevallen zijn ze niet eens in het participatieverslag opgenomen. Door ze nu op te nemen in deze zienswijze is de gemeente verplicht om een gemotiveerde reactie te geven en hopelijk leidt het alsnog tot een ander en beter plan.

Terugkijkend is er geen sprake geweest van participatie, maar van een eenzijdige informatiecampagne (informeren en negeren). En dat terwijl participatie zoveel kan opleveren.

Het vergroot het maatschappelijk draagvlak, verbetert de kwaliteit van plannen en besluiten en leidt tot snellere besluitvorming. Omdat de praktijk hiervan fors afwijkt zijn er een paar vragen die ter beantwoording worden voorgelegd:

1. Waarom voert de gemeente het participatiebeleid niet uit zoals het is beloofd (in het coalitieakkoord)?
2. Waarom negeert de gemeente de inbreng van bewoners door niet in te gaan op uitnodigingen voor een dialoog (of zoals een wethouder zei: *"De wijk heeft haar kans gehad",* waarmee de wethouder nog voordat de participatie en besluitvorming door de raad is afgerond, het statement afgeeft dat die woningen er sowieso gaan komen)?
3. Waarom voert de gemeente een strategie waarin bewoners worden tegengewerkt en is ze niet dienstbaar?
4. Waarom laat de gemeente belangrijke onderwerpen in de participatie zoals klimaatadaptatie en leefbaarheid structureel buiten beschouwing?
5. Waarom kiest de gemeente voor willekeur door in wijken zoals De Heeg en Limmel wel ruimte te geven voor serieuze participatie?
6. Waarom laat de gemeente een ontwikkelaar met een eigen agenda het participatieproces domineren en grijpt ze niet in als bewoners worden geïntimideerd?

4.2 PROCEDURELE SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT

In de toelichting bij het Omgevingsbesluit is bepaald wat onder participatie wordt verstaan: *"Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden (burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere overheden) bij het proces van de besluitvorming over een project of activiteit"*.

Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning ligt de verantwoordelijkheid voor een adequate invulling van participatie bij de aanvrager. Als de raad, zoals in casu, gevallen aanwijst waarin participatie verplicht is, ligt het voor de hand dat de raad zich een oordeel vormt over de wijze waarop die participatiemogelijkheden bij de aangewezen gevallen bij voorkeur zouden moeten plaatsvinden en dat vervolgens controleert. Daarbij ligt volgens landsadvocaat 5.1.2e een relatie met de eigen gemeentelijke participatieverordening. Het is namelijk niet logisch om van een aanvrager in vergelijkbare gevallen een andere participatie te verwachten dan de gemeente zelf verplicht is.

Uit de rechtspraak blijkt inmiddels dat uit het feit dat participatie verplicht is, volgt dat de aanvrager een participatietraject doorloopt dat enige inhoud heeft. De afweging hierover ligt in het kader van de motiveringsplicht op de aanvraag bij de gemeente. Daarbij speelt mee hoe de participatie heeft plaatsgevonden, wie was betrokken, welk resultaat is opgehaald, wat is hiermee gebeurd en is het plan nog aangepast. Gelet hierop is een goede verslaglegging tijdens de participatie onmisbaar.

Gezien het bovenstaande kader kan het volgende worden geconstateerd:

- Ontbreken vroegtijdige participatie: tijdens de allereerste bijeenkomst, toen bleek dat de aanvraag al was ingediend, werd de wijk al geconfronteerd met een uitgewerkt plan dat het uitgangspunt van de businesscase was. Hiermee was los van het resultaat participatie al gereduceerd tot informeren en inspraak op detailniveau.

- Verzaken van gemeentelijke regierol: De verantwoordelijkheid voor de participatie ligt bij de aanvrager. Dat betekent niet dat er geen rol is voor de gemeente. De gemeentelijk adviseur participatie verwoordt het in een email op 27 mei 2024 als volgt: *“het gaat niet om gelijk krijgen of draagvlak, participatie gaat erom dat alle belangen en meningen gehoord worden. Het is aan de initiatiefnemer (ofwel een projectontwikkelaar, maar evengoed vaak de gemeente) om met al die ingrediënten een taart te bakken én te motiveren waarom bepaalde ingrediënten wel of niet bijdragen aan de smaak en daarom wel of niet in de taart belanden”.* De gemeente heeft er met andere woorden ook belang bij dat participatie goed verloopt en bewoners mogen op die rol van de gemeente vertrouwen. In casu heeft de gemeente die rol niet genomen. Zelfs niet nadat bewoners door de ontwikkelaar werden geïntimideerd. Door desondanks kritiekloos het participatieverslag van de ontwikkelaar over te nemen en zich niet bij de wijkbewoners te vergewissen over de juistheid van de verslaglegging, verzaakt de gemeente zijn regierol.

Dat de gemeente zelf ook weet dat er geen sprake is van draagvlak is ontstaan, blijkt uit emails van 28 oktober 2024: *“Wij stellen echter vast dat deze bijeenkomsten […] niet hebben geleid tot een (volledig) gedragen plan”.* De gemeente dekt zich in dezelfde mail in *"de manier waarop een participatietraject werd doorlopen […] geen grond kan zijn tot weigering"*. Hoewel de gemeente zich hier verschuilt achter de letter van de wet, wordt erkend dat het doel van de Omgevingswet (betrokkenheid en draagvlak) totaal is mislukt. Dat kan en moet toch beter kunnen.

Conclusie: Door het ontbreken van vroegtijdige participatie en het verzaken van de gemeentelijke regierol ontbreekt zorgvuldige voorbereiding als onderdeel van een rechtsgeldige besluitvorming. Dit dient door de raad te worden gecorrigeerd door een nieuwe participatieronde waarin sprake is van onafhankelijke verslaglegging, de inbreng van bewoners serieus moet worden genomen en niet moet worden ingekaderd en beperkt door de ontwikkelaar, om zijn financiële belangen veilig te stellen.

3.3 STELSELMATIG NEGEREN VAN INBRENG

Gedurende het gehele participatietraject is de consistente hoofdboodschap van de wijkbewoners geweest: *“Het volume is te groot, de bouwhoogte is te massaal en de verkeersafwikkeling is onveilig”.* Als ik het wijzigingsplan vergelijk met de informatievoorziening tijdens de eerste bijeenkomst, dan valt het volgende op:

- **Bouwmassa:** Het fysieke volume van de bouwblokken zijn nagenoeg identiek gebleven. Dat betekent ook dat de hieraan verbonden nadelige ruimtelijke gevolgen voor de woonwijk vrijwel niet zijn gewijzigd. De cosmetische aanpassing van 70 naar 66 woningen is bereikt door interne samenvoeging, niet door verkleining van het gebouwen draagt dus niet bij aan een verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk.
- **Bouwhoogte:** Ondanks massief verzet tegen de stedelijke hoogbouw (3-4 lagen) in een stadsrandzone, is de bouwhoogte niet substantieel verlaagd. De verlaging heeft betrekking op het enigszins verdiept aanleggen van de parkeergarage wat overigens ook een eis was van de gemeentelijke stedenbouwkundige. De bouwhoogte is nog altijd in strijd met de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en de negatieve uitstraling naar de woonwijk is niet verminderd.
- **Verkeer:** De fundamentele kritiek op de ontsluiting deels door de wijk en deels via de Rijksweg is niet vertaald in het onderzoeken van alternatieven van bewoners en het vervolgens kiezen voor een ontsluiting die bijdraagt aan behoud van de leefbaarheid en verbetering/afronding van de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur van de wijk.

- **Alternatief:** Het door bewoners aangedragen en gemotiveerde alternatief is niet in de participatie betrokken (past niet in businesscase), terwijl dat toch de kern van participatie is.
- **Openbaar gebied:** 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 (zie tevens paragraaf 3.4). De vraag is overigens of tekeningen voor participatie in de vorm van een dialoog echt onmisbaar zijn.

Dit laat zien dat suggesties van bewoners stelselmatig zijn genegeerd met argumenten over o.a. planning, financiële haalbaarheid of woningbouwaantallen. Wanneer financiële belangen bij voorbaat zwaarder wegen dan de leefbaarheid van de omwonenden, is er geen sprake van een open en constructieve dialoog die zorgt voor betrokkenheid en draagvlak.

Conclusie: De gemeente kan gelet op het motiveringsbeginsel niet volstaan met de mededeling dat er is geparticipeerd. De gemeente moet juist in het kader van de belangenafweging laten zien wat de opbrengst was, wat hiermee is gebeurd en waarom het plan al dan niet is aangepast. Dat geldt ook voor het ingebrachte alternatief van de wijkbewoners.

3.4 HET ONTBEKEN VAN EEN DIENSTBARE GEMEENTE

Bewoners hebben vaak aangegeven dat ze op zoek zijn naar een constructieve dialoog waarin het volledige plan ter discussie mag worden gesteld met als doel een win-win-win oplossing voor de wijk Vroendaal, de gemeente en de ontwikkelaar. Je zou verwachten dat de gemeente daarin niets heeft te verliezen en zich dienstbaar wil opstellen. Het tegendeel is echter waar.

In een email van 11 juli 2024 waarschuwt de planjurist: *“We lopen, gezien alle commotie in de buurt, dan wel het risico op een inhoudelijke discussie in de raad, terwijl het nemen van een coördinatiebesluit hoofzakelijk een procedurele aangelegenheid is”*.

In een email van 15 juli 2024 instrueert de ambtelijk projectleider collega’s om een overleg te annuleren: *"Resultaten uit dit overleg zullen per definitie later tegen ons en de ontwikkelaar gebruikt worden”*.

En in een email van 8 oktober 2024 schrijft een ambtenaar: *“Beste collegae, De werkgroep heeft nog een brief over woningen verstuurd. Deze ter info, ik wil hier in elk geval geen reactie op geven”*.

En als de ontwikkelaar opeens open staat voor een bespreking over het alternatief, dan blijkt uit de mail van 29 november 2024 van de ontwikkelaar dat daar geen waarde aan moet worden gehecht: *”Zoals eerder door ons aangegeven laat dit onverlet dat wij ons eigen initiatief verder aan het uitwerken zijn, met als doel daartoe een principeverzoek in te dienen”*.

Dat was eigenlijk wel te verwachten, want op 3 april 2024 wist een ambtenaar dat al: *“Heb de aanvrager vanochtend gesproken, dat hij het moet meenemen in zijn participatieproces. Hij heeft aangegeven dat hij echter niks gaat doen met hun voorstel”*.

Het is jammer dat wijkbewoners al die tijd aan het lijntje worden gehouden.

Dat geldt ook voor het alternatieve plan voor een rotonde. De wethouder suggereerde tijdens een participatiebijeenkomst wijkbewoners zelf een verzoek voor een rotonde in te dienen. Hij stond daar niet afwijzend tegenover en dan zou de gemeente dat onderzoeken. De ontwikkelaar

antwoordde in het participatieverslag ontwijkend dat *“dit een aangelegenheid van de gemeente is”*. En de gemeente zweeg in alle toonaarden om pas tijdens de infobijeenkomst van 16 december 2025 te melden dat dit *“niet past binnen de richtlijnen"*. Op de vraag welke richtlijnen dit zijn en waarom verkeersveiligheid geen reden is om af te wijken, bleef het antwoord schuldig

Zo zijn er nog wel meer toezeggingen gedaan, zoals in de email van 16 oktober 2024: *“Tijdens de wijkbijeenkomst heeft de wethouder toegezegd dat de gemeente in voorkomende gevallen (op hoofdlijnen) de financiële haalbaarheid van het plan (van de ontwikkelaar) toetst, omdat het financieel belang (van de ontwikkelaar) niet doorslaggevend is voor medewerking aan het plan”*. De gemeente heeft dat nagelaten, terwijl de noodzaak daarvoor vanwege de businesscase van de ontwikkelaar wel aanwezig is.

Een andere toezegging is van de ambtelijke projectleider. Volgens hem was de tekening voor de inrichting van de groenvoorziening en het openbaar gebied pas gereed tijdens de infobijeenkomst op 16 december 2025. Hij antwoordde toen bevestigend dat hij de belofte om eerst met de bewoners hierover te spreken en pas daarna de plannen ter inzage te leggen, niet is nagekomen. Gelet op het bepaalde in paragraaf 2.10 van deze zienswijze kan overigens worden getwijfeld aan de bewering
dat de tekening niet eerder gereed was. Desondanks is de projectleider per mail van 13 en 15 januari 2026 herinnerd aan het alsnog nakomen van de belofte, maar daarop is geen reactie meer ontvangen.

Het bovenstaande klemt in het kader van de participatieplicht. Hierboven bij het verzoek om een rotonde is al gebleken dat de ontwikkelaar zich niet verantwoordelijk acht voor de inrichting van de openbare ruimte. Dat is een aangelegenheid van de gemeente. Vervolgens laat de gemeente na om de bewoners over herinrichting van de openbare ruimte mee te nemen in een participatieproces. Dat Voor die participatie gelden volgens de wet- en regelgeving strengere eisen dat de participatie door de ontwikkelaar. 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.

Die houding van de gemeente kan wellicht niet geheel los worden gezien van de financiële belangen.
Uit de Plankostenscan van 17 juni 2025 blijkt dat de gemeente een bedrag van € 152.702,- in rekening brengt bij de ontwikkelaar. De specificatie van dit bedrag (in totaal 968 uur) is disproportioneel en roept ernstige vragen op over de onafhankelijkheid:

- 400 uur voor de Projectleider (€ 68.400,-);
- 120 uur voor de Vastgoedjurist (€ 18.120,-);
- 120 uur voor de Stedenbouwkundige (€ 18.120,-).

Een dergelijke massale inzet van ambtelijke capaciteit op kosten van de ontwikkelaar creëert een afhankelijkheidsrelatie. De gemeente functioneert hierdoor feitelijk als het betaalde projectbureau van de ontwikkelaar. Dit wekt de sterke indruk van een forfaitaire opslag die fungeert als een bron van inkomsten voor de algemene middelen, in plaats van louter kostendekkende leges. Hierdoor ontstaat een pervers financieel mechanisme: de gemeente heeft een direct begrotingsbelang bij het slagen van het plan. In de perceptie van de burger is de gemeente hierdoor verworden van een onafhankelijke toetsende instantie tot financiële stakeholder. Wanneer een besluit wordt gedreven door financieel gewin bovenop de werkelijke kosten, is sprake van de schijn van betaalplanologie.

Conclusie: De hierboven genoemde voorbeelden zijn een bevestiging van systematisch falen van
de gemeente in de dienstverlening richting burgers. Het gevolg is dat voor bewoners wezenlijke belangen van leefbaarheid en gezondheid ondergeschikt worden gemaakt aan de belangen van ontwikkelaars. Zelfs overleg over de logistiek van het bouwverkeer of belofte over participatie over de openbare ruimte waar de gemeente voor verantwoordelijk is, wordt door de gemeente overgeslagen. De burger kan zich hiertegen niet verdedigen en het vertrouwen in de politiek wordt
nog minder. Dat kan door u hersteld worden door de belangen van burgers weer centraal te stellen en hun inbreng serieus te nemen. Die kans heeft u als raad bij de behandeling van dit wijzigingsplan en deze zienswijze.

HOOFDSTUK 4: SAMENVATTENDE CONCLUSIE & VORDERING

Ik concludeer samenvattend dat het voorgestelde wijzigingsplan door tal van gebreken op technische, juridische en procedurele onderdelen, niet kan worden vastgesteld en dat de omgevingsvergunning, kenmerk Z2025-00004367, niet kan worden verleend, vanwege:

1. INCOMPLEET DOSSIER TER INZAGE.
2. BURGERS WORDEN GEDWONGEN ZELF WOO VERZOEK IN TE DIENEN.
3. PROCEDURELE ONREGELMATIGHEID OVEREENKOMST KOSTENVERHAAL.
4. SCHENDING ACTIEVE INLICHTINGENPLICHT EN MISLEIDING RAAD EN BURGER.
5. ONZORGVULDIGE VOORBEREIDING EN INCOMPLEET DOSSIER KOSTENVERHAAL.
6. SCHENDING DIDAM-ARREST.
7. PROCEDURELE UITHOLLING (INTEGRALE) ADVIEZEN EN PUBLIEKE TAKEN.
8. ONTBREKEN MAATSCHAPPELIJKE BEHOEFTE, DEMOGRAFIE EN VOLKSHUISVESTING.
9. GEEN STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN EN MISLEIDING GROENE INPASSING.
10. NEGEREN IMPACT VAN VERKEER, ONTSLUITING EN MILIEUPERRON.
11. STRIJDIGHEID MET OMGEVINGSVISIE MAASTRICHT 2040.

12. TEKORT AAN PARKEREN.
13. FIETSENSTALLING NIET OP EIGEN TERREIN.
14. INCOMPLETE EN VEROUDERDE ONDERZOEKEN NATUUR EN STIKSTOFDEPOSITIE.
15. STUREN OP MINDER OPPERVLAKTE EN MINDER KWALITEIT GROEN.
16. ONVOLLEDIG BODEMONDERZOEK EN ONBREKENDE SANERINGSBORGING.
17. RISICO O.G.V. WATERTOETS GRONDWATERBESCHERMINGSGEBIED PROVINCIE LIMBURG.
18. RISICO O.G.V. WATERTOETS WATERSCHAP LIMBURG .
19. BELEIDSMATIGE PARADOX RIOOL.
20. STRIJD MET KLIMAATADAPTATIE, HITTESTRESS EN CIRCULARITEIT.
21. STRIJD MET REGELS HANDBOEK OPENBARE RUIMTE 2021.
22. JURIDISCHE EN FEITELIJKE ONHOUDBAARHEID MER.
23. ONCONTROLEERBARE GELUIDSBELASTING.
24. NIET UITVOERBAARHEID.
25. ONBEHEERSTE UITVOERINGSRISICO'S.
26. INBREUK OP PRIVACY EN VERLIES VAN UITZICHT.
27. PROCEDURELE SCHENDING PARTICIPATIEPLICHT.
28. STELSELMATIG NEGEREN VAN INBRENG.
29. HET ONTBEKEN VAN EEN DIENSTBARE GEMEENTE.

Ik verzoek de gemeente dringend:

1. mijn zienswijze gegrond te verklaren;
2. het plan niet vast te stellen danwel de vaststelling op te schorten;
3. de regie over participatie en planvorming over te nemen;
4. met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal en daarmee de wijkbewoners in overleg te treden met betrekking tot een passende financiële vergoeding die recht doet aan de inzet van uren en kosten die zijn gemaakt voor raadplegen externen, huur accommodatie en overheadkosten veroorzaakt door de werkwijze van de ontwikkelaar en gemeentelijke organisatie;
5. een plan af te dwingen met ruimtelijke keuzes die bijdragen aan een leefbaar en veilig Vroendaal voor bestaande en nieuwe bewoners.

De Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
5.1.2e, 5.1.2e . 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 4, 33, 38

2026.00553 (kaart)
2026.00554 (cek)

Gemeente Maastricht

Ingek.: 10 FEB 2026
Reg.nr.

Selectie & hulp

Zoek in titels/tekst

bijv. waterberging, parkeertekor

Selectie wissen

Zienswijze Generator Vroendaal

Gebruik deze tool om uw zienswijze te genereren.
De geselecteerde tekstblokken worden **letterlijk** overgenomen in het Word-document.
Optioneel kan AI zorgen voor variatie in **inleiding/overgangen/conclusie** (zonder nieuwe feiten).

17 DEADLINE: 12 FEBRUARI 2026

Instructie (kort)

1. Vul uw gegevens in.
2. Kies of dit een **aanvulling op een pro-forma zienswijze** is.
3. (Optioneel) dien in **onder protest** bij late/ontbrekende stukken.
4. Selecteer uw bezwaren en download het document.

1. Uw Gegevens

Naam & Voorletters

5.1.2e

Postcode

5.1.2e

Straat & Huisnummer

5.1.2e

Woonplaats

Maastricht

E-mailadres

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

2. Type Indiening

Dit is een AANVULLING op een eerdere pro-forma zienswijze

☑ Ik dien dit in ONDER PROTEST (vanwege late/ontbrekende stukken)

2b. Variatie (optioneel)

☑ 🫦 AI-variatie in inleiding/overgangen/conclusie (aanbevolen)

☑ 🔀 Varieer volgorde van geselecteerde bezwaren

De tekstblokken zelf blijven letterlijk; AI mag geen nieuwe feiten toevoegen. Bij ongeldige AI-output volgt automatisch een vaste tekst.

3. Kies uw Bezwaren

Vink aan wat op u van toepassing is. Gebruik de zoekfunctie links om sneller te filteren.

Fysieke Leefomgeving | Mobiliteit en parkeren | Participatie | Pr

Fysieke Leefomgeving

▾ Maat en Schaal (3 punten)

☑ Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal

▾ Toon volledige tekst

Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een

maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

- [x] Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume

Toon volledige tekst

Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m^2 gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m^2 bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi's en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m^2 openbaar groen. 5.1.2e

Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

☑ Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal

▾ Toon volledige tekst

Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m^2 is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

▾ Milieu en gezondheid (4 punten)

☑ Onverantwoorde risico's Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)

▾ Toon volledige tekst

De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste

mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

☑ Genegeerde gezondheidsrisico's door locatiekeuze

Toon volledige tekst

De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico's met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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 kwetsba

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.

- [x] Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid

Toon volledige tekst

Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m^2 en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

- [x] Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat

Toon volledige tekst

De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als “niet akkoord” en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

Waterhuishouding (3 punten)

Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar

Toon volledige tekst

De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

☑ Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan

▾ Toon volledige tekst

Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m^3 dat 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. 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.

☑ Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar

▾ Toon volledige tekst

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. 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.

ℹ Aantal geselecteerde bezwaren: 21

Eigen bezwaren / argumenten (optioneel)

U kunt tot 5 eigen punten toevoegen.

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9

2026.00250 Raad
2026.00251 Cent

College van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van de gemeente Maastricht,

Onderwerp: **Zienswijze**

Datum 10- 01- 2026

Dossier : Z2025-00004367 en bijbehorend TAM-IMRO plan

Gemeente Maastricht

Ingek.: 16 JAN 2026
Reg.nr.

Geacht college en leden van de raad,

Als **Zienswijze** bij bovengenoemd plan zenden ondergetekenden uit de wijk Vroendaal U ,als een persoon, het "volgende SOS bericht".

Bij ongewijzigd overnemen van het gepresenteerde nieuwbouw plan Vroendaal worden alle nadelen en toekomstige problemen ervan afgewenteld op de bestaande wijkdelen,waarbij met name de bewoners van de direct aangrenzende straten onevenredig belast en geraakt worden .Concreet : een bestaande en aangename wijk wordt ernstig belast door het relatief grote aantal nieuwe inwoners en daarmee getroffen door de daaraan gekoppelde **mobiliteit** en bijbehorende negatieve zaken.De oplossing hiervoor ligt direct naast en langs het nieuwbouwterrein : de Rijksweg. Het benutten van deze voor de hand liggende mogelijkheid middels een **volledige ontsluiting** van het nieuwbouwproject **direct op de Rijksweg** betekent dat een verkeersprobleem/ "infarct" voor met name de straten Bruysterbosch,Jansbosch,Bunderbosch, Ravensbosch en de zuidelijke aansluiting van de Savelsbosch op de rijksweg wordt voorkomen .De huidige verkeerssituatie blijft dan behouden evenals de groenstrook langs Bunderbosch.Het negeren van genoemde oplossing betekend een afwijzen van aandacht en zorg voor een goede woon- en leefomgeving voor vele inwoners van Vroendaal, de huidige als ook de "nieuwkomers", voor vele- vele jaren.

"Bezint eer ge begint",wij roepen niet voor niets om uw hulp !

Met de meeste hoogachting,

5.1.2e

Bijlage 1.

Bijlage 1.

Handtekeningen: 5.1.2e



Handtekeningen 5.1.2e



Handtekeningen 5.1.2e



Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 11-02-2026
No. 2026.00584 (Raad)
No. 2026.00585 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: woensdag 11 februari 2026 09:55
Aan: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>; Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Zienswijze zaak Z2025-00004367

Geachte Burgemeester & Wethouders, Gemeenteraadsleden van de Gemeente Maastricht,

Bij dezen dien ik een aanvulling in op mijn eerder verstuurde Pro Forma Zienswijze betreffende zaak Z2025-00004367.

In afwachting van een bevestiging voor ontvangst, verblijf ik,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e **Maastricht**
Telefoon 5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 06-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

1. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal
Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

2. Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume
Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi?s en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

3. Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal
Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

4. Onverantwoorde risico?s Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)

De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

5. Genegeerde gezondheidsrisico?s door locatiekeuze

De locatiekeuze brengt ernstige en onvoldoende onderzochte gezondheidsrisico?s met zich mee. Het plan ligt direct aan de Rijksweg, 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.

6. Hittestress door verstening bedreigt leefbaarheid

Het bouwplan verergert hittestress en creëert een onleefbaar microklimaat, in strijd met de zorgplicht voor een gezonde leefomgeving. In de planstukken wordt erkend dat de gevoelstemperatuur ter plaatse richting 2050 kan oplopen tot 47°C. Het ontwerp versterkt dit risico door maximale verstening: twee massieve gebouwen met halfverdiepte parkeerkelders resulteren in een werkelijke footprint van circa 2.230 m² en veroorzaken een sterk hitte-eilandeffect. 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 gemeente accepteert deze ingreep ten gunste van bouwlogistiek en financieel gemak. Daarmee wordt een erkend gezondheidsrisico vergroot in plaats van beperkt, wat strijdig is met beleid en zorgplicht.

7. Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat

De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als ?niet akkoord? en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

8. Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar

De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

9. Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan

Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m³ dat 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. 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.

10. Rioolverlegging maakt plan juridisch onuitvoerbaar

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. 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 12-02-2026
No. 2026.00663 (Raad)
No. 2026.00664 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: donderdag 12 februari 2026 14:18
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>
Onderwerp: Zienswijze zaak Z2025-00004367

Dear Sir/ mdm,

Please find enclosed the letter w.r.t. case.

Kind regards,
5.1.2e
5.1.2e ,
5.1.2e Maastricht

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e 5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 12-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

1. Onrechtmatige terinzagelegging door ontbrekend kostenverhaal
De terinzagelegging van het plan is gestart zonder te voldoen aan een fundamentele wettelijke voorwaarde. Op 4 december 2025 is het ontwerpplan ter inzage gelegd, terwijl de anterieure overeenkomst pas op 22 december 2025 door de gemeente is ondertekend. Daarmee was het kostenverhaal gedurende 18 dagen niet verzekerd, in strijd met artikel 13.6 van de Omgevingswet. De mededeling in het ontwerpplan dat het kostenverhaal was verzekerd, was in deze periode feitelijk onjuist. Daarnaast zijn raad en burgers voorafgaand aan de inzage misleid door de mededeling dat de overeenkomst reeds was aangegaan. Ook was het dossier inhoudelijk onvolledig, doordat essentiële bijlagen zoals kostenramingen, overdrachtstekeningen en het bodemrapport ontbraken. Hierdoor konden burgers hun zienswijze niet baseren op volledige informatie. De inzageprocedure is daarmee niet rechtsgeldig aangevangen.

2. Incompleet dossier schendt rechtsbescherming burgers
Het ter inzage gelegde dossier was fundamenteel incompleet en heeft de rechtsbescherming van burgers en de controlerende taak van de gemeenteraad ernstig geschaad. 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. Hierdoor ontbrak inzicht in financiële, juridische en milieutechnische risico?s. Daarnaast zijn cruciale veiligheidsstukken niet ter inzage gelegd, zoals de vereiste provinciale ontheffing in een grondwaterbeschermingsgebied, het veiligheids- en saneringsplan, een bezonningsstudie en relevante ecologische informatie. Ook bestonden er verschillende openbare dossiers en zijn documenten pas na ingebrekestelling laat vrijgegeven. Door deze informatie-asymmetrie is de inzageprocedure niet rechtsgeldig aangevangen en zijn burgers feitelijk belemmerd in het indienen van een volwaardige zienswijze.

3. Schending fair play en obstructie openbaarheid
De gemeente heeft het beginsel van fair play en het recht op een gelijk speelveld ernstig geschonden door

doelbewust informatie achter te houden en openbaarmaking te traineren. Interne communicatie laat zien dat ambtenaren zijn geïnstrueerd om geen overleg te voeren met omwonenden om te voorkomen dat zij ?gratis munitie? zouden krijgen voor hun zienswijze. Hiermee heeft de gemeente zich niet neutraal opgesteld, maar als tegenpartij van burgers. Daarnaast zijn Woo-verzoeken naar cruciale beslisinformatie bewust vertraagd en pas na ingebrekestelling op 29 januari 2026 mondjesmaat vrijgegeven, slechts twee weken voor het einde van de zienswijzetermijn. Burgers werden hierdoor geconfronteerd met een onwerkbare hoeveelheid complexe stukken. Bovendien is de Woo misbruikt om documenten achter te houden die op grond van de Awb verplicht ter inzage hadden moeten liggen. Hierdoor is sprake van informatie-asymmetrie en een niet-rechtsgeldige inspraakprocedure.

4. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal

Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

5. Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume

Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi?s en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

6. Onveilige wijkontsluiting door willekeurige verkeerskeuze

De ontsluiting van het plan via smalle woonstraten is onveilig, onnodig en fysiek onuitvoerbaar. Het grootste deel van het verkeer wordt door een rustige 30-km-woonwijk geleid, terwijl volledige ontsluiting via de Rijksweg niet is onderzocht. Hiermee wordt verkeer van een gebiedsontsluitingsweg verplaatst naar erftoegangswegen, in strijd met verkeersveiligheidsprincipes. De rijbaanbreedte van circa 3,6 meter voldoet niet aan de eis van 4,5 meter vrije doorgang voor hulpdiensten, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten niet is gegarandeerd. Blokkades door pakketbezorgers of foutparkeren maken de situatie extra risicovol. Interne waarschuwingen van deskundigen zijn genegeerd en vervangen door cosmetische teksten om het besluit te rechtvaardigen. Een technisch haalbaar alternatief dat de wijk ontlast, is niet serieus onderzocht. Hiermee wordt een aantoonbaar onveilige ontsluiting afgedwongen.

7. Manipulatie verkeersrapporten schaadt veiligheid

De verkeersrapportages zijn systematisch gemanipuleerd om een politiek gewenste ontsluiting te legitimeren, ten koste van de verkeersveiligheid. Interne e-mails tonen aan dat deskundigen zijn gevraagd om ?mooie zinnen? te formuleren om een technisch onwenselijke route door de woonwijk goed te praten. Fysieke onmogelijkheden zijn genegeerd, zoals een rijbaanbreedte van 3,6 meter die niet voldoet aan de vereiste 4,5 meter voor hulpdiensten. Daarnaast zijn negatieve interne adviezen, waaronder expliciete ?niet akkoord?-oordelen over de inrit en verkeerscapaciteit, buiten het besluit gehouden. Ook is technische onkunde gemaskeerd door relevante verkeersbronnen buiten beschouwing te laten. Veiliger alternatieven zijn niet serieus onderzocht of actief gefrustreerd. Hierdoor berust de besluitvorming op een papieren werkelijkheid die de veiligheid van bewoners en hulpdiensten niet waarborgt.

8. Hulpdiensten fysiek onbereikbaar

De bereikbaarheid voor hulpdiensten is fysiek en wiskundig onmogelijk en vormt een ernstig veiligheidsrisico. De brandweer vereist een vrije doorrijbreedte van 4,5 meter, terwijl de betrokken woonstraat slechts 3,6 meter breed is. Dit tekort van 0,9 meter maakt het onmogelijk om aan de wettelijke veiligheidseisen te voldoen. De situatie wordt verder verslechterd door pakketbezorgers en foutparkeren, waardoor de weg regelmatig volledig wordt geblokkeerd. De bereikbaarheid van hulpdiensten wordt daarmee afhankelijk van toeval. Interne waarschuwingen dat ontsluiting via deze woonstraat onwenselijk is, zijn genegeerd en vervangen door cosmetische teksten om de situatie veilig te laten lijken. Een veiliger alternatief via de hoofdweg is niet onderzocht. Hiermee wordt een aantoonbaar onveilige ontsluiting afgedwongen, waarbij de veiligheid van bewoners ondergeschikt is gemaakt aan andere belangen.

9. Structureel parkeertekort veroorzaakt wijkoverlast

Het plan voldoet niet aan de geldende parkeernormen en leidt tot directe afwenteling van parkeerdruk op de omgeving. Voor Gebouw A zijn minimaal 44 bewonersplaatsen vereist, terwijl er na toewijzing aan bezoekers slechts 28 beschikbaar blijven. Dit resulteert in een structureel tekort van ten minste 15 bewonersplaatsen. Daarnaast zijn diverse parkeerplaatsen te smal en voldoen zij niet aan de CROW-richtlijnen, waardoor zij feitelijk onbruikbaar zijn voor bezoekers. Ook worden bezoekersplaatsen achter slagbomen meegeteld, terwijl deze juridisch niet openbaar toegankelijk zijn. Hierdoor ontstaat een papieren parkeerbalans die in de praktijk niet functioneert. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen ondermijnt het principe van gedeeld gebruik verder. Bezoekers en bewoners zullen daardoor uitwijken naar omliggende woonstraten, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw haar parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet oplossen.

10. Fictieve bezoekersplaatsen achter slagboom

De parkeerbalans is ondeugdelijk doordat bezoekersplaatsen achter slagbomen worden meegeteld. Deze plaatsen zijn juridisch niet openbaar toegankelijk en mogen volgens vaste jurisprudentie niet gelden als bezoekersparkeerplaatsen. Door de fysieke afsluiting functioneren zij feitelijk als privaat terrein voor bewoners. Daarnaast vormt een slagboom een praktische en psychologische drempel: bezoekers en bezorgdiensten zullen niet wachten of aanbellen, maar uitwijken naar de openbare straat. Hierdoor blijft de theoretische capaciteit in de garages onbenut en neemt de parkeerdruk in de omliggende woonstraten toe.

Dit leidt tot afwenteling van parkeerproblemen op de wijk, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw zijn parkeerbehoefte op eigen terrein moet oplossen. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen versterkt dit probleem en ondermijnt de collectieve norm. Zonder vrij toegankelijke bezoekersplaatsen is de parkeerbalans feitelijk onhoudbaar.

11. Te smalle parkeervakken veroorzaken parkeertekort

De ingetekende parkeervakken voldoen niet aan de geldende CROW-richtlijnen en zijn daardoor functioneel onbruikbaar. Bezoekersplaatsen zijn uitgevoerd met een breedte van 2,50 meter, terwijl voor wisselende gebruikers een minimale breedte van 2,65 tot 2,70 meter vereist is. Deze normschending leidt tot zogenoemd schuwgedrag: bezoekers mijden de te krappe vakken of parkeren over de belijning, waardoor aangrenzende plaatsen eveneens onbruikbaar worden. Hierdoor ontstaat een papieren parkeerbalans die in de praktijk niet functioneert. Omdat deze vakken technisch niet geschikt zijn voor bezoekers, mogen zij niet worden meegeteld, wat resulteert in een feitelijk parkeertekort. Bezoekers zullen uitwijken naar de openbare ruimte, waardoor parkeerdruk wordt afgewenteld op omliggende woonstraten. Dit is in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw haar parkeerbehoefte volledig en deugdelijk op eigen terrein moet oplossen.

12. Misleidend participatieverslag ondergraaft inspraak

Het participatieverslag van 16 juni 2025 geeft 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, frustratie en een unaniem afwijzen van het bouwvolume, ondersteund door 421 handtekeningen. Kritische vragen, toezeggingen en inhoudelijke bezwaren zijn selectief weggelaten of herschreven tot algemene opmerkingen, waarna standaardantwoorden zijn toegevoegd die niet zijn gegeven. 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 en besluitvorming op basis van een onjuiste voorstelling van zaken.

13. Kernbezwaren structureel genegeerd

De participatieprocedure heeft niet geleid tot daadwerkelijke invloed van bewoners en is verworden tot schijnparticipatie. Gedurende het hele traject zijn drie kernbezwaren consequent genegeerd: het te grote bouwvolume, de excessieve bouwhoogte en de onveilige verkeersafwikkeling. De gepresenteerde ?verkleining? van het plan betreft slechts een administratieve wijziging; de fysieke massa en impact zijn ongewijzigd gebleven. Ook de bouwhoogte is niet substantieel aangepast en verkeersbezwaren zijn afgedaan met beloften van nader onderzoek. Inbreng van bewoners werd structureel afgewezen zodra deze de businesscase van de ontwikkelaar raakte. Het Burgeralternatief is zonder inhoudelijke toets verworpen en zelfs ter beoordeling voorgelegd aan de ontwikkelaar zelf. De gemeente heeft weerstand gebagatelliseerd en de dialoog actief geblokkeerd. Daarmee is sprake van informeren en negeren, niet van echte participatie.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 18-02-2026
No. 2026.00672 (Raad)
No. 2026.00673 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 februari 2026 22:25
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>
CC: Griffie <griffie@gemeenteraadmaastricht.nl>; nieuwbouw@vroendaal.nl; 5.1.2e @ziggo.nl
Onderwerp: 2026.00672(RAAD) en 2026.00673(CERK) - Zienswijze zaak Z2025-00004367 Nieuwbouw Vroendaal.

Geachte leden van de Raad,

In de bijlage mijn aanvulling op de eerdere ingediende pro-forma zienswijze zaak Z2025-00004367: Nieuwbouw Vroendaal.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging van mijn mail van deze aanvulling op de zienswijze zaak.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 12-02-2026

Betreft: AANVULLING OP PRO-FORMA ZIENSWIJZE (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

1. Overschrijding bouwhoogte schaadt maat en schaal
Het bouwplan overschrijdt bewust de toegestane bouwhoogte en past niet binnen de maat en schaal van de wijk Vroendaal. Voor dit gebied geldt volgens de Omgevingsvisie een maximale bouwhoogte van 10 meter, terwijl het ontwerp een totale hoogte van 11,63 meter bereikt, een overschrijding van meer dan 16%. Deze afwijking is gemaskeerd door te rekenen met een kunstmatig peil, waardoor het gebouw op papier lager lijkt dan het in werkelijkheid is. Feitelijk ervaren omwonenden een gevelhoogte van ruim 10,8 meter exclusief opbouw. Daarnaast is de massaliteit verhuld door een onjuiste footprint te presenteren: de werkelijke verstening is circa 50% groter dan aangegeven. In een laagbouwwijk leidt dit tot een ernstige schaalbreuk, verlies van winterzon en forse privacy-aantasting door directe inkijk. Dit plan negeert de menselijke maat en berust op rekenkundige trucs.

2. Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume
Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi?s en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

3. Schaalbreuk met laagbouwwijk Vroendaal
Het bouwplan veroorzaakt een fundamentele schaalbreuk met de bestaande laagbouwwijk 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 halfverdiepte parkeerkelder. Deze typologie en massa sluiten niet aan op het bestaande stedenbouwkundige weefsel en vormen een vreemd lichaam in de wijk. Daarnaast wordt het beleidsmatige uitgangspunt voor stadsrandwijken van maximaal 10 meter bouwhoogte overschreden met een feitelijke hoogte van 11,63 meter. Ook de werkelijke footprint van 2.230 m² is aanzienlijk groter dan gepresenteerd en disproportioneel voor de locatie. De visuele dominantie leidt tot ernstige privacy-aantasting door directe inkijk vanuit zestien appartementen op vier bestaande woningen. Van zorgvuldige inpassing is geen sprake.

4. Onverantwoorde risico?s Bodem & Gezondheid (Ontbreken RUD-advies)

De bouwlocatie betreft een zwaar vervuilde voormalige autosloperij met extreme loodverontreiniging en asbestrisico's. Woningbouw op deze locatie vereist de hoogste mate van zorgvuldigheid, die hier ontbreekt. De gemeente erkent in recente stukken 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). Een behandelend ambtenaar kan zonder specialistisch advies van de milieudienst onmogelijk beoordelen 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.

5. Gemanipuleerde geluidsrapporten ondermijnen woonklimaat

De geluidsrapportages vormen geen betrouwbare basis voor besluitvorming en brengen de gezondheid van bewoners in gevaar. Interne gemeentelijke adviseurs hebben de onderzoeken herhaaldelijk als ?niet akkoord? en oncontroleerbaar bestempeld, omdat essentiële invoergegevens ontbraken of afgekeurde rapporten opnieuw zijn ingediend. Desondanks 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.

6. Grondwaterbescherming maakt plan onuitvoerbaar

De bouwlocatie ligt 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. 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. 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.

7. Onopgelost waterbergingstekort ondermijnt plan

Het plan kent een structureel waterbergingstekort van 185 m³ dat 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. 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.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

BINNENGEKOMEN
TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING
D.D. 08-01-2026
No. 2026.00085 (Raad)
No. 2026.00086 (Cultureel Erfgoed en Ruimtelijke Kwaliteit)

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: donderdag 8 januari 2026 14:39
Aan: Post Gemeente Maastricht <POST@maastricht.nl>; nieuwbouw@vroendaal.nl
Onderwerp: Zienswijze zaaknummer Z2025-00004367

Geachte Gemeente Maastricht,

Bij dezen ontvangt u mijn zienswijze betreffende de plannen voor Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht,

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Geachte leden van de gemeenteraad,

Mijn naam is 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht. Als direct omwonende van het geplande project 'Woningbouw Vroendaal' wil ik mijn ernstige bezwaren kenbaar maken tegen de voorgenomen plannen. Het plan heeft aanzienlijke negatieve gevolgen voor mijn woon- en leefklimaat en is in strijd met de principes van een zorgvuldige ruimtelijke ordening. Hieronder licht ik mijn bezwaren nader toe.

Verkeer

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het voorgestelde verkeersplan leidt tot aanzienlijk sluipverkeer door de wijk Vroendaal. De interne wegenstructuur, bestaande uit Bruysterbosch, Bunderbosch, Ravensbosch, Jansbosch en Savelsbosch, is ontworpen als Erftoegangsweg met een maximumsnelheid van 30 km/h. Deze wegen zijn niet geschikt voor het extra verkeer dat 43 nieuwe appartementen met zich meebrengen, inclusief bezoekersverkeer. Dit is in strijd met het principe van 'Duurzaam Veilig' en leidt tot een onevenredige aantasting van de leefbaarheid in de wijk.

Parkeerproblematiek

Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De voorgestelde parkeeroplossing is onrealistisch en leidt tot een zogenaamd 'waterbedeffect'. Bezoekersparkeren is gepland op eigen terrein achter een slagboom, wat bezoekers en bezorgdiensten ontmoedigt om hiervan gebruik te maken. Hierdoor verschuift de parkeerdruk naar de omliggende straten, die al kampen met beperkte parkeermogelijkheden. Bovendien voldoen niet alle bezoekersparkeerplaatsen aan de CROW-normen, wat de parkeerproblematiek verder verergert.

Procedure

Punt 16: Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)
Het participatieproces zoals gepresenteerd door de gemeente is onzorgvuldig en misleidend. Een petitie met 421 handtekeningen tegen de massaliteit van het project is genegeerd, en de plannen zijn nauwelijks aangepast ondanks het massale verzet. Dit duidt op 'vinkjes-participatie', waarbij participatie slechts pro forma is afgevinkt zonder wezenlijke aanpassingen.

Punt 17: Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)
Er is sprake van schending van het beginsel van onpartijdigheid, zoals vastgelegd in artikel 2:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Interne correspondentie wijst op een vooringenomen houding van de gemeente, waarbij ambtenaren werden geïnstrueerd om bewoners geen informatie te geven. Deze handelwijze ondermijnt de objectiviteit van het besluitvormingsproces.

Punt 18: Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)
Belanghebbenden zijn benadeeld in hun informatiepositie doordat essentiële rapporten niet tijdig beschikbaar waren en via Woo-verzoeken moesten worden opgevraagd. Hierdoor was het voor omwonenden onmogelijk om hun zienswijze adequaat voor te bereiden, wat in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb).

Alternatievenonderzoek

Punt 20: Alternatievenonderzoek (Burgerplan)
De Werkgroep heeft een realistisch en passend alternatief gepresenteerd in de vorm van grondgebonden woningen die beter aansluiten bij de bestaande wijkstructuur. De gemeente heeft dit alternatief zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven. Het bevoegd gezag is verplicht om serieuze alternatieven volwaardig mee te wegen, en door dit na te laten wordt het algemeen belang van de buurt miskend.

Gezien de bovengenoemde punten verzoek ik de gemeenteraad dringend om het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Ik verzoek u vriendelijk om mij een schriftelijke bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze toe te sturen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e
Datum: 08-01-2026

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

2026.00719 (Cerk)
2026.00720 (Raad)

Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Betreft: Zienswijze tegen het plan 'Woningbouw Vroendaal'

Maastricht, 13 januari 2026

Geachte leden van de gemeenteraad,

Ondergetekende, 5.1.2e, woonachtig aan de 5.1.2e te Maastricht, maakt hierbij bezwaar tegen het voorgenomen plan 'Woningbouw Vroendaal'. Als direct omwonende van het beoogde project maak ik mij ernstige zorgen over de gevolgen voor mijn woon- en leefklimaat. Het plan zal leiden tot een reductie van lichtinval en privacy, evenals verkeer- en parkeeroverlast, hetgeen de veiligheid van mijn kinderen in gevaar brengt.

Hieronder treft u mijn bezwaren aan, gebaseerd op zorgvuldig juridisch onderzoek en met verwijzing naar relevante wet- en regelgeving.

Verkeer en Veiligheid

Punt 1: Strijdigheid met Verkeersstructuur (Sluipverkeer via 'De Knip')
Het plan leidt verkeer van 'Blok A' via een interne wegenstructuur die niet is berekend op de toename van verkeer. Deze straten zijn ingericht als Erftoegangsweg (30 km/h) en de voorgestelde verkeersafwikkeling leidt tot ongewenst sluipverkeer, wat in strijd is met het principe van 'Duurzaam Veilig'. Dit tast de leefbaarheid onevenredig aan.

Punt 2: Aantasting Verblijfsfunctie en Veiligheid Kinderen
De straten in Vroendaal functioneren als 'woonerf', waar kinderen spelen. De toename van verkeersintensiteit door het plan doorbreekt dit karakter en bedreigt de verkeersveiligheid, hetgeen haaks staat op de gemeentelijke ambities voor kindvriendelijke wijken.

Punt 3: Risico Schoolroute (Kruising Savelsbosch/Rijksweg)
De verkeersgeneratie van het plan interfereert met de langzaam-verkeersroute richting scholen. Het ontbreken van adequate veiligheidsmaatregelen voor overstekende fietsers en voetgangers op zwaarder belaste kruispunten is onacceptabel.

Punt 4: Verkeersveiligheid Rijksweg N278 (Inkorten Uitvoegstrook)
De ontsluiting van 'Blok B' op de Rijksweg N278 is verkeerstechnisch onaanvaardbaar. Het inkorten van de opstelstrook creëert een gevaarlijk 'weefvak', wat de doorstroming en veiligheid op deze cruciale route naar het MUMC+ in gevaar brengt.

Punt 5: Parkeerproblematiek (Waterbedeffect door Slagboom)
De parkeeroplossing is niet realistisch. Bezoekers mijden de slagboom en kiezen voor de openbare weg, wat

leidt tot een 'waterbedeffect' en verhoogde parkeerdruk in de omliggende straten. Dit voldoet niet aan de praktijk en de CROW-normen.

Woonklimaat en Privacy

Punt 6: Ruimtelijke Insluiting
Het plan leidt tot ernstige ruimtelijke insluiting voor omwonenden. Het hoogteverschil tussen bestaande laagbouw en de geplande 11 meter hoge bebouwing is te groot en tast het woongenot en de privacy onevenredig aan.

Punt 7: Privacyinbreuk door Balkons (Art. 5:50 BW)
De positionering van balkons en raampartijen zorgt voor directe inkijk in privédomeinen van omwonenden, wat onrechtmatige hinder oplevert volgens artikel 5:50 BW. Het plan biedt onvoldoende maatregelen om deze inbreuk te voorkomen.

Punt 8: Verlies van Bezonning en Daglicht
De massa en hoogte van de bebouwing beperken de bezonning in de tuinen en woningen van omwonenden, met name in de wintermaanden. De vermindering van daglichttoetreding leidt tot een significante verslechtering van het woonklimaat.

Punt 9: Stedenbouwkundige Dissonantie (De 'UFO' in de wijk)
Het plan detoneert met de bestaande morfologie van Vroendaal/Heugem. De stedelijke blokken vormen een trendbreuk met de dorpse sfeer en voldoen niet aan de redelijke eisen van welstand.

Milieu en Ecologie

Punt 10: Funderingsrisico's en Trillingen (Bodemgesteldheid)
De risico's op zettingsschade aan omliggende woningen door hei- of trilwerkzaamheden zijn groot. Een nulmeting en trillingsmonitoringsplan zijn essentieel als vergunningsvoorwaarde.

Punt 11: Bodemverontreiniging (Risico Verspreiding)
De locatie is een voormalige autosloperij en de verspreiding van restvervuiling vormt een direct gezondheidsrisico. Het ontbreken van gedetailleerde saneringsplannen is onacceptabel.

Punt 12: Bouwlogistiek: Geen Bouwverkeer door de Wijk
De infrastructuur van Vroendaal is ongeschikt voor zwaar bouwverkeer. Het is noodzakelijk dat bouwverkeer uitsluitend via de Rijksweg N278 wordt afgewikkeld.

Punt 13: Hittestress en 'Verstening' (Klimaatadaptatie)
De verstening van het perceel verergert het 'Urban Heat Island' effect en is in strijd met de gemeentelijke Omgevingsvisie 2040, waarin vergroening en klimaatadaptatie centraal staan.

Punt 14: Ecologie: Bomen versus 'Struweel'
De kwalificatie van waardevolle bomen als 'struweel' om kapvergunningvereisten te omzeilen is

onacceptabel. De groene buffer vervult een essentiële ecologische functie die behouden moet blijven.

Punt 15: Onvolledige Stikstofberekening (Aerius)
De stikstofberekening is onvolledig en houdt geen rekening met cumulatie van projecten. Negatieve effecten op Natura 2000 zijn niet met zekerheid uitgesloten.

Procedurele Bezwaarpunten

Punt 16: Onzorgvuldige Participatie (Draagvlak ontbreekt)
Het participatieverslag geeft een vertekend beeld en negeert de petitie van 421 handtekeningen. Er is sprake van 'vinkjes-participatie' zonder wezenlijke aanpassing van plannen.

Punt 17: Vooringenomenheid (De 'Gratis Munitie' Kwestie)
De schending van het beginsel van onpartijdigheid door ambtenaren die informatie achterhouden, diskwalificeert de gemeente als objectieve belangenafweger.

Punt 18: Gebrekkige Informatievoorziening (Woo-verzoeken)
Essentiële rapporten waren niet tijdig beschikbaar, wat omwonenden benadeelde in hun informatiepositie en in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel.

Punt 19: Uitvoerbaarheid: Netcongestie
De netcongestie in Limburg wordt genegeerd. Zonder harde toezegging van Enexis is vergunningverlening voorbarig en in strijd met goede ruimtelijke ordening.

Punt 20: Alternatievenonderzoek (Burgerplan)
Het realistische alternatief van de Werkgroep is zonder deugdelijke motivering terzijde geschoven. Dit miskent het algemeen belang van de buurt.

Gelet op bovenstaande bezwaren verzoek ik u dringend het plan 'Woningbouw Vroendaal' af te wijzen. Graag ontvang ik een bevestiging van de ontvangst van deze zienswijze en een toelichting op de wijze waarop mijn bezwaren worden meegenomen in de besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 3

2026.00722 (Raad)
2026.00723 (Cerk)

5.1.2e

5.1.2e

Aan de Gemeenteraad van Maastricht
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

Zienswijze zaak Z2025-00004367

Maastricht, 06-02-2026

Betreft: ZIENSWIJZE TAM-OMGEVINGSPLAN 'VROENDAAL' (Z2025-00004367)

Geachte leden van de Raad,

Hierbij dien ik, ondergetekende, mijn zienswijze in tegen het ontwerp TAM-Omgevingsplan Vroendaal. Ik breng de volgende bezwaren naar voren:

1. Structureel parkeertekort veroorzaakt wijkoverlast

Het plan voldoet niet aan de geldende parkeernormen en leidt tot directe afwenteling van parkeerdruk op de omgeving. Voor Gebouw A zijn minimaal 44 bewonersplaatsen vereist, terwijl er na toewijzing aan bezoekers slechts 28 beschikbaar blijven. Dit resulteert in een structureel tekort van ten minste 15 bewonersplaatsen. Daarnaast zijn diverse parkeerplaatsen te smal en voldoen zij niet aan de CROW-richtlijnen, waardoor zij feitelijk onbruikbaar zijn voor bezoekers. Ook worden bezoekersplaatsen achter slagbomen meegeteld, terwijl deze juridisch niet openbaar toegankelijk zijn. Hierdoor ontstaat een papieren parkeerbalans die in de praktijk niet functioneert. De voorgenomen verkoop van bezoekersplaatsen ondermijnt het principe van gedeeld gebruik verder. Bezoekers en bewoners zullen daardoor uitwijken naar omliggende woonstraten, in strijd met het uitgangspunt dat nieuwbouw haar parkeerbehoefte volledig op eigen terrein moet oplossen.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

2. Footprint-misleiding verhult buitensporig bouwvolume

Het plan misleidt over de werkelijke footprint en maskeert daarmee een buitensporig bouwvolume. In de toelichting wordt een footprint van 1.475 m² gepresenteerd, terwijl de feitelijke verstening 2.230 m² bedraagt. Dit verschil van ruim 50% ontstaat doordat de halfverdiepte 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. Daarnaast leidt de maximale verstening tot verhoogde hittestress, wateroverlast en het onmogelijk maken van wadi's en een parkachtige inrichting. Het overmaatse volume past bovendien niet op het eigen perceel en wordt alleen mogelijk gemaakt door de verkoop van 266 m² openbaar groen. Deze cijfermatige manipulatie verhult een plan dat de omgeving blijvend aantast.

Voorts wijs ik op het volgende punt.

3. Onveilige wijkontsluiting door willekeurige verkeerskeuze

De ontsluiting van het plan via smalle woonstraten is onveilig, onnodig en fysiek onuitvoerbaar. Het grootste deel van het verkeer wordt door een rustige 30-km-woonwijk geleid, terwijl volledige ontsluiting via de Rijksweg niet is onderzocht. Hiermee wordt verkeer van een gebiedsontsluitingsweg verplaatst naar erftoegangswegen, in strijd met verkeersveiligheidsprincipes. De rijbaanbreedte van circa 3,6 meter voldoet niet aan de eis van 4,5 meter vrije doorgang voor hulpdiensten, waardoor bereikbaarheid bij calamiteiten niet is gegarandeerd. Blokkades door pakketbezorgers of foutparkeren maken de situatie extra risicovol. Interne waarschuwingen van deskundigen zijn genegeerd en vervangen door cosmetische teksten om het besluit te rechtvaardigen. Een technisch haalbaar alternatief dat de wijk ontlast, is niet serieus onderzocht. Hiermee wordt een aantoonbaar onveilige ontsluiting afgedwongen.

Conclusie & Vordering
Ik verzoek u deze zienswijze te betrekken bij de besluitvorming en het plan niet in deze vorm vast te stellen. Ik verzoek u tevens de ontvangst van deze zienswijze schriftelijk te bevestigen.

Hoogachtend,



5.1.2e

Maastricht

5.1.2e

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 10 februari 2026 12:22
Aan: 5.1.2e
Onderwerp: FW: Binnengekomen zienswijze op 6 februari 2026
Bijlagen: Zienswijze TAM-Omgevingsplan VROENDAAL Z2026-00001087.pdf; Zienswijze_Korn_THL Z2026-00001087.pdf

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: vrijdag 6 februari 2026 13:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>; 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Onderwerp: Binnengekomen zienswijze op 6 februari 2026

Bij ons is deze geregistreerd onder: 2026-00001096

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | **Vergunner Gebouwde Omgeving**
Team Vergunnen | Gemeente Maastricht
T 5.1.2e | 5.1.2e 5.1.2e
Mosae Forum 10, 6211 DW | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.gemeentemaastricht.nl

"DISCLAIMER gemeente Maastricht"

"De informatie in dit bericht is uitsluitend bestemd voor de persoon of personen aan wie dit bericht is verzonden. Het bericht kan mogelijk vertrouwelijke informatie bevatten. Mocht dit bericht bij vergissing aan u zijn toegezonden, stuurt u het bericht dan s.v.p. retour afzender en verwijdert u het bericht uit uw bestanden. Het is, zonder onze toestemming, niet toegestaan de u toegezonden informatie te publiceren, te bewerken of verder te verspreiden. In het bericht mogelijk naar voren gebrachte informatie en ideeën zijn in de eerste plaats des schrijvers en vormen niet zonder meer de mening van de gemeente Maastricht."

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3