



VROENDAAL, MAASTRICHT

EEN ONTWIKKELING VAN F.RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.





**De suggestie:
Een mooi bouwplan in het groen**



**De werkelijkheid:
Een te groot bouwplan op een te kleine kavel**



verstening van het terrein

De werkelijkheid:

Een te groot bouwplan op een te kleine kavel

Geodet. B.V.
-M&C-22-11-10
Geodet. B.V.
25-11-10



verstening van het terrein

De werkelijkheid:

Een te groot bouwplan op een te kleine kavel





Om het te grote bouwplan
op het te kleine kavel te krijgen
draagt de gemeente
haar steentje bij

**De werkelijkheid:
Een te groot bouwplan op een te kleine kavel**

Hoe is dit tot stand gekomen?

Juni 2022: eerste principeverzoek voor 13 levensloopbestendige villa's

Gemeente wijst dit plan af, omdat het niet voldeed aan de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021 gericht op realisatie van betaalbare woningen

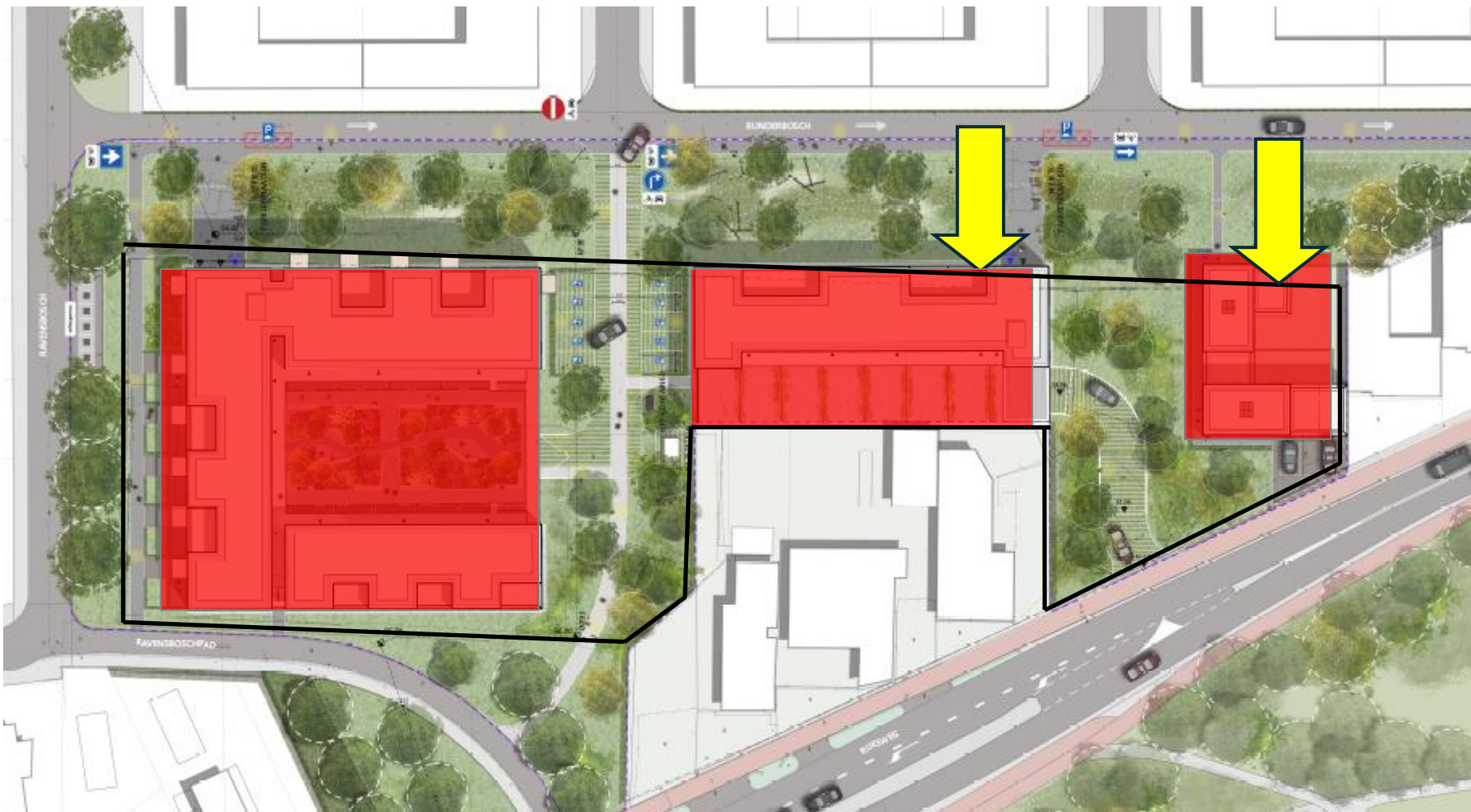
Mei 2023: tweede principe verzoek voor een U-vorming woningblok met 46 woningen en 3 grondgebonden woningen

Gemeente wijst dit plan af op grond van strijd met structuurvisie en stedenbouwkundige visie

September 2023: derde principe verzoek, de basis van het nu voorliggende plan

Januari 2024: Raadsbrief 'Bouwplan woningen Rijksweg'

Juni 2025: Aanvraag voor een Omgevingsvergunning



Het **te grote bouwplan op de te kleine kavel** is dus tot stand gekomen door ambtelijke/bestuurlijke druk van de gemeente

Cijfermatige invulling van het woningbouwprogramma is daarbij sturend geweest en niet de doelstelling van de Omgevingswet: **Evenwichtige toekenning van functies aan locatie (ETFAL)**

Wij hebben niet stilgezeten

Overzicht van de stappen en acties die door de bewoners / werkgroep ondernomen zijn
 Door tekortkoming van participatie hebben bewoners initiatieven genomen om
 Een CONSTRUCTIEVE bijdrage aan het plan te leveren.

- Reacties tijdens planpresentatie (in beton gegoten plan) kenbaar gemaakt aan ontwikkelaar;
- Opstellen eigen visie binnen de randvoorwaarden van de stedenbouwkundige met behoud van de gewenste ruimtelijke doorzichten.
- Matrix waarin gebiedsontsluiting en verkaveling worden gewaardeerd.
- Opstellen van een verkavelingsmodel passend op het beschikbare terrein.

Type bebouwing ↓ Ontsluiting	1	2	3
A	Stedenbouw - Verkeersafwikkell. ++ Parkeren +/- Groenontwikkeling - Klimaat adaptie - Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkell. - Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkell. - Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-
B	Stedenbouw - Verkeersafwikkell. -- Parkeren +/- Groenontwikkeling - Klimaat adaptie - Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkell. +/- Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkell. +/- Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-
C	Stedenbouw - Verkeersafwikkell. - Parkeren +/- Groenontwikkeling - Klimaat adaptie - Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkell. ++ Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkell. + Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-



Wij hebben niet stilgezeten

Petitie van 421 buurtbewoners ingediend aan de wethouder.

Waarin:

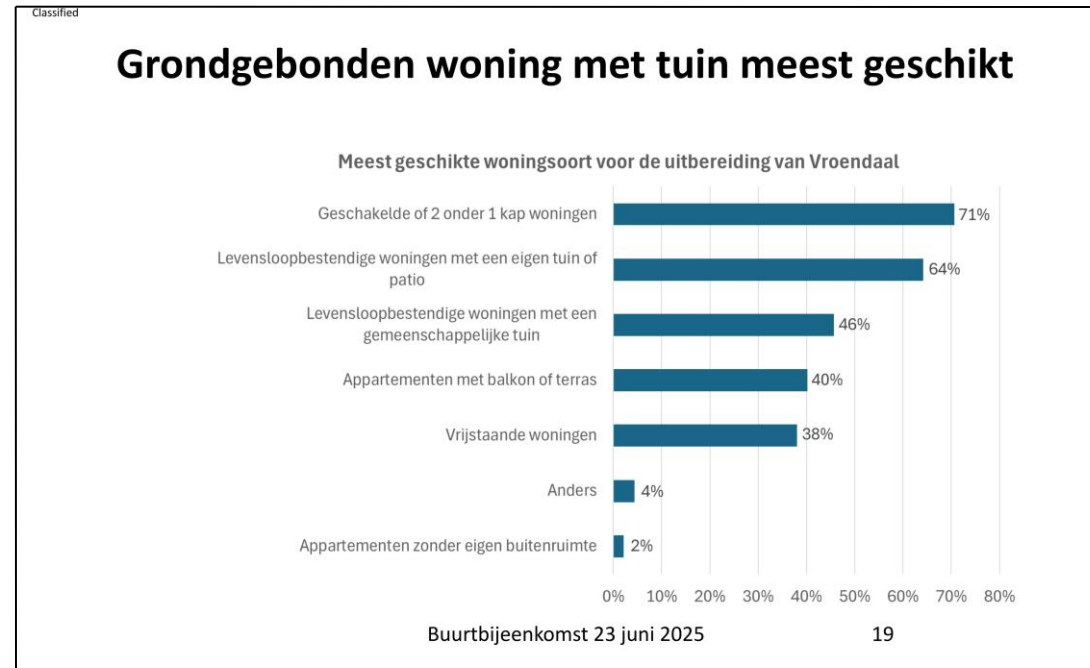
Alle negatieve gevolgen van het te grote bouwplan op een te kleine kavel.



Wij hebben niet stilgezeten

Plan van ontwikkelaar bestaat nagenoeg volledig uit appartementen.
Waaraan is werkelijk behoefte?

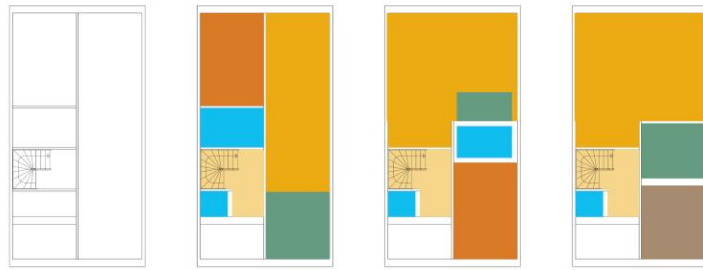
Woningbehoefte onderzoek door werkgroep (online-enquete) in de wijk met als resultaat meest gewenst zijn grondgebonden woningen van diverse grootte, voor alleenstaande, senioren en gezinnen.
Van diverse omvang zeker met eigen tuin.



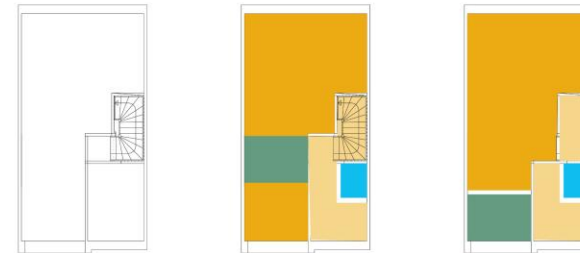
Wij hebben niet stilgezeten

Plan passend op de locatie
Afgestemd op woningbehoefte

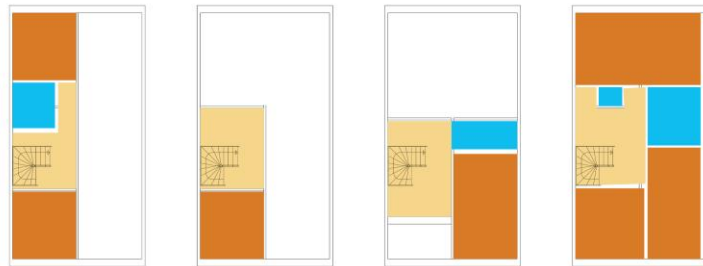
Indelingsvarianten
Diverse doelgroepen
Diverse prijsklassen
Aanpasbaar
Flexibel
Duurzaam
Prefabricage
Circulair
Houtbouw



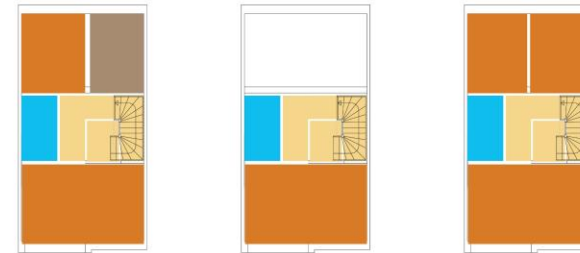
Begane grond



Begane grond



Verdieping



Verdieping



Plantekening als Alteratief Denkkader



Plan passend op de locatie
Afgestemd op woningbehoefte

- Indelingsvarianten
- Diverse doelgroepen
- Diverse prijsklassen
- Aanpasbaar
- Flexibel
- Duurzaam
- Prefabricage
- Circulair
- Houtbouw

Plantekening als Alteratief Denkkader



AANZICHT RAVENSBOSCH

AANZICHT BRUYSTERBOSCHPAD

De werkgroep stelt zich constructief op
In de zoektocht
naar passende bebouwing voor Vroendaal
Massa Nee Wonen OK



Bij mogelijke excessieve water toestroom
is het mogelijk om woningen te realiseren.
Vlonderwoningen boven een waterbuffer.

Resultaat van de dialoog

Eerste **schijnresultaat:**

Plandeel zgn fase 2 is geschrapt. Hierdoor aanzienlijk minder woningen.

Van totaal 101 naar 70 (fase 1 omvatte 31 appartementen)

Detail, de ontwikkelaar was geen eigenaar van het kavel van fase 2.

Werd in plannen meegenomen in opdracht van de gemeente.

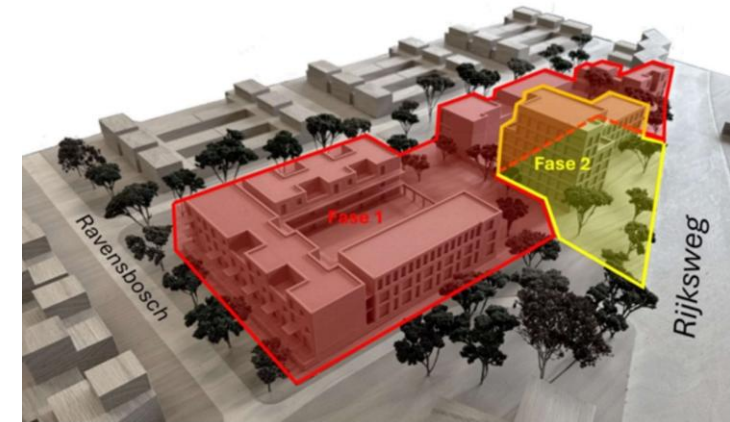
Tweede **schijnresultaat:**

Plan is kleiner geworden betreffende het woningaantal, door samenvoeging van drie maal twee kleine appartementen is de het aantal met drie appartementen verminderd.

Echter de bouwmassa is gelijk gebleven.

Alle overleg, onze reacties op de gepresenteerde plannen, de bijeenkomsten met ontwikkelaar en gemeente hebben niet geleid tot enige vorm van inleving in de bezwaren of voorstellen van de bewoners.

De ontwikkelaar vroeg zich af wie de werkgroep wel vertegenwoordigde.



Resultaat van de dialoog

Van de toezegging door de gemeente dat de buurt gaat over het groengebied (openbaar terrein) is niet meer terechtgekomen dan dat een afgerond inrichtingsplan tijdens een informatie bijeenkomst op tafel lag.

Serieus inhoudelijk overleg over inrichting en gebruik **vooraf** heeft nooit plaatsgevonden.

Ambtenaren werden gesommeerd geen informatie te verstrekken aan de werkgroep (WOO):

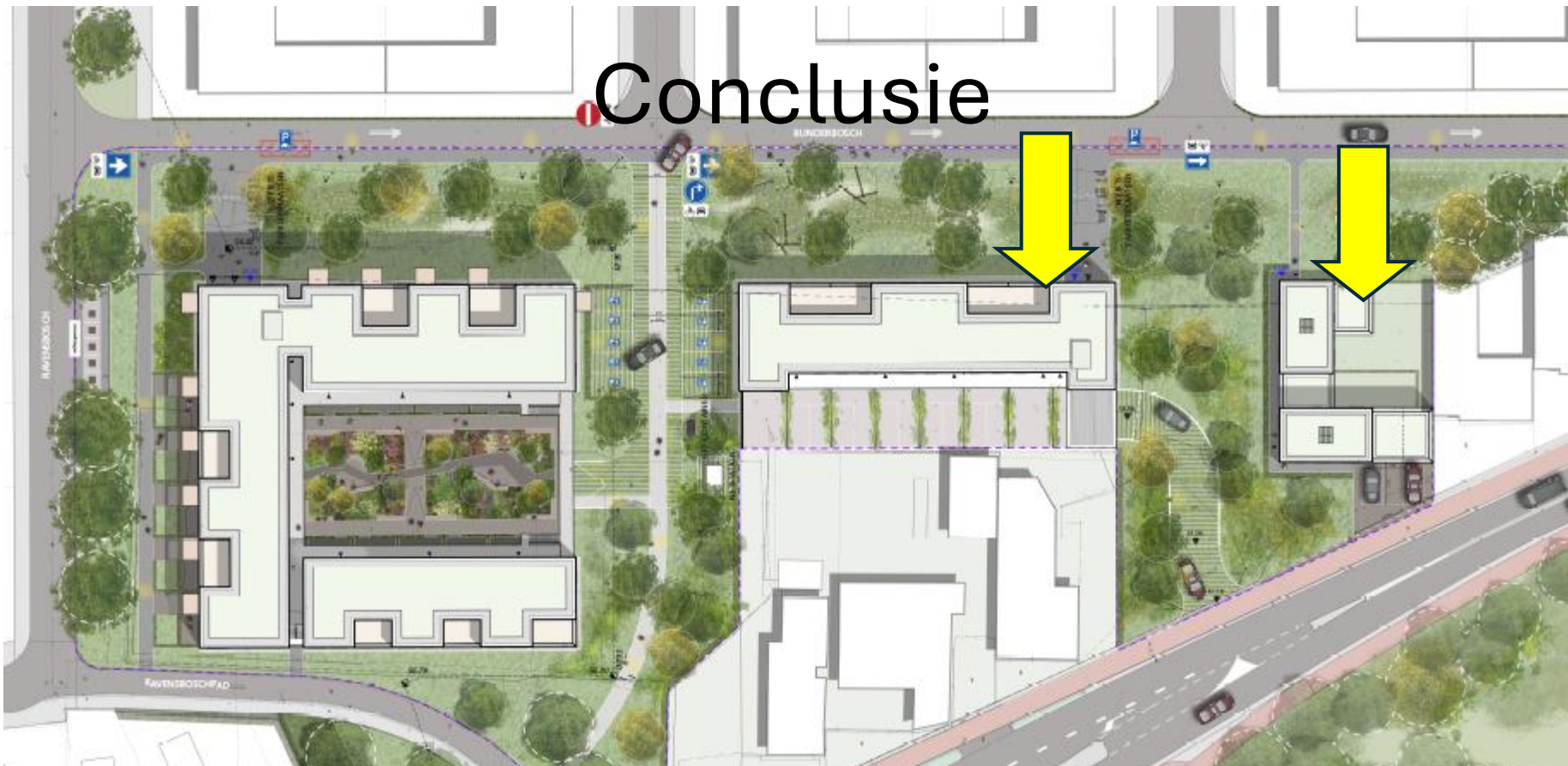
“Anders krijgen ze te veel munitie om tegen te werken”.

De wethouder vond dat de bewoners wel hun kans gehad hadden en dat het plan er toch wel zou komen.

Conclusie vanaf december 2023 zijn de bewoners van Vroendaal tegen een IN BETON GEGOTEN plan aan gelopen.



De *schijnparticipatie* heeft veel ergernis opgeroepen en het vertrouwen in de oprechtheid van de planontwikkeling én van de gemeente geschaad.



Een door de gemeente afgedwongen planontwikkeling, waarbij voor ons relevante punten genegeerd zijn en de Omgevingsdialog een farce is, leidt tot een **te groot bouwplan op het te kleine kavel**

Een in alle opzichten passend bouwplan heeft geen ingepikte grond buiten het eigen kavel nodig

Dit is volgens ons geen **Evenwichtige toekenning van functies aan locatie (ETFAL)**

We verzoeken u daarom de **TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw**

Vroendaal niet vast te stellen.