

**BINNENGEKOMEN  
TEAM POSTBEHANDELING EN  
ARCHIVERING  
D.D. 26-05-2026  
No. 2026.01781 (Raad)  
No. 2026.01782 (Cultureel erfgoed en  
Ruimtelijke kwaliteit)**

**Van:** [nieuwbouw@vroendaal.nl](mailto:nieuwbouw@vroendaal.nl) <[nieuwbouw@vroendaal.nl](mailto:nieuwbouw@vroendaal.nl)>

**Verzonden:** vrijdag 22 mei 2026 10:11

**Aan:** Griffie <[griffie@gemeenteraadmaastricht.nl](mailto:griffie@gemeenteraadmaastricht.nl)>

**Onderwerp:** Reactie op uitspraak Vroendaal BV Valse AI inspraak bewoners

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 18 mei 2026 heeft u een brief ontvangen van ontwikkelaar Vroendaal BV . Daarin wordt aangegeven dat de bewoners met de bezwaren tijdens de Stadsronde op tal van punten een onvolledig en onjuist beeld hebben geschetst. Wij willen hierbij ons weerwoord geven op deze brief. Graag verwijs ik u naar de bijgaande brief waarin u onze onderbouwde reactie kunt lezen.

Met vriendelijk groeten,

Namens Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,  
Rob Verstraelen

Aan:  
college van B en W gemeente Maastricht  
in kopie Raadsleden gemeente Maastricht  
griffie@gemeenteraadmaastricht.nl

Afzender:  
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal  
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:  
Reactie op uitspraak Vroendaal BV "Valse AI-inspraak" bewoners

Maastricht, 21 mei 2025

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 18 mei 2026 heeft u een brief ontvangen van ontwikkelaar Vroendaal BV. Daarin wordt aangegeven dat de bewoners met de bezwaren "op tal van punten een onvolledig en onjuist beeld hebben geschetst". Daarmee wordt totaal niet ingegaan op de kern van de zaak: fundamentele gebreken door een te groot bouwplan op een te kleine locatie.

Immers met een gepande bebouwde oppervlakte van maar liefst 3.180 m<sup>2</sup> exclusief de vele verharding, wordt de locatie dusdanig versteend, dat de inrichting voor de verplichte ruimtelijke kaders – zoals bijvoorbeeld de vereiste 185.000 liter waterberging op eigen terrein, een goede parkeerbalans voor bewoners en bezoekers en het behoud van voldoende groen en volwassen bomen voor het voorkomen van hittestress en de vereiste overgang naar het landelijk gebied op basis van de Omgevingsvisie – fysiek niet meer op de bouwlocatie passen.

Wij zijn niet tegen woningbouw waar voorheen een autosloperij gevestigd was. Wij verwelkomen graag nieuwe bewoners die huizen willen kopen of huren. De massaliteit vooral motiveren vanuit de financiële noodzaak van de ontwikkelaar, omdat betaalbare woningbouw dwingt tot een groot bouwvolume, gaat echter voorbij aan de eis in de Omgevingswet van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hieruit volgt de verplichting dat de draagkracht van de lokale omgeving bepalend is voor de mogelijkheden en niet het verdienmodel van de ontwikkelaar. Wij hebben daarom de volgende vraag: **Kiest de raad voor het (niet openbare) verdienmodel van de ontwikkelaar of wordt gekozen voor de leefbaarheid en veiligheid van de wijk?**

Onze bezwaren zijn volledig gebaseerd op informatie van de ontwikkelaar, de gemeente, Woo-documenten en adviezen van toezichthouders zoals de Provincie Limburg, het Waterschap Limburg en de Veiligheidsregio. Verder hebben we op eigen rekening expertise ingehuurd. Hieronder lichten wij aan de hand van de brief van de ontwikkelaar puntsgewijs toe waarom het bouwplan fundamentele gebreken bevat.

### **1. Participatie: geen open proces, maar een voldongen feit**

De ontwikkelaar stelt dat "uitgebreid participatie" heeft plaatsgevonden. De feitelijke tijdlijn laat echter iets anders zien.

1. De eerste participatiebijeenkomst vond plaats op 21 december 2023: exact dezelfde dag waarop de vergunningsaanvraag bij de gemeente was ingediend. Daarmee lag het bouwplan feitelijk al vast. Participeren werd in de praktijk beperkt tot informeren.
2. De gemeente heeft de ontwikkelaar de opdracht gegeven om ook fase 2 van het bouwplan mee te nemen. Hoewel de ontwikkelaar heeft aangegeven dat daar geen sprake van is, omdat de grond niet in eigendom is, reduceert de gemeente die planontwikkeling niet.

3. Verder geldt dat de oorspronkelijke aanvraag op 11 september 2024 buiten behandeling is gesteld. De nieuwe aanvraag daarna moet voldoen aan de plicht van volledig nieuwe en echte participatie en evenwichtige toedeling van functies aan locaties als bedoeld in de Omgevingswet. Deze plichten zijn niet voldoende nageleefd.
4. De Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal heeft een serieus alternatief aangedragen, diverse inhoudelijke brieven gestuurd, een petitie van 421 wijkbewoners aangeboden en herhaaldelijk verzocht om een constructieve dialoog. Uit interne correspondentie en Woo-documenten blijkt echter dat de gemeente, met uitzondering van de moeilijk tot stand gekomen wijkbijeenkomst op 4 juli 2024, een gesprek structureel uit de weg ging. De ontwikkelaar gaf de kans voor twee overlegdata om kennis te nemen van elkaars plannen en uitgangspunten. Het tweede overleg werd echter eenzijdig door de ontwikkelaar geannuleerd. Bovendien stuurde de ontwikkelaar kort daarna op 16 januari 2025 een e-mail waarin werd gedreigd met juridische stappen als de Werkgroep het bouwproces onrechtmatig zou “vertragen”. Het lijkt bijna op een onderlinge afspraak met de wethouder, omdat hij op 24 januari 2025 in een overleg over de beoogde omgevingsvisie met onder meer Buurtbalans te kennen gaf dat de Werkgroep zijn kans heeft gehad en het plan van de ontwikkelaar er sowieso gaat komen. Participatie die op deze wijze bewust wordt ontweken en waarbij zelfs sprake is van dreiging en intimidatie, voldoet niet aan de definitie van het begrip participatie.
5. Daarnaast heeft nooit volwaardige participatie plaatsgevonden over de openbare ruimte en het groen dat deels op gemeentegrond ligt in het plangebied. De gemeente erkende tijdens de bijeenkomst op 16 december 2025 zelf dat participatie hierover nog niet mogelijk was, omdat informatie ontbrak en zegde toe dit later alsnog te organiseren. Toen bewoners de gemeente hier later aan herinnerde, bleef iedere reactie uit.

## **2. Waterhuishouding: ernstige risico's en ondeugdelijke uitgangspunten**

De ontwikkelaar stelt dat de waterberging “adequaat” is geregeld, maar uit de documenten blijkt dat sprake is van ernstige tekortkomingen voor 185.000 liter waterberging en dat infiltratie als gevolg van de leemgrond zeer beperkt en langzaam is.

1. Zo is gerekend met een infiltratiekrattensysteem met een theoretische porositeit van 100%. In de eigen rapportages wordt expliciet erkend dat dit “in werkelijkheid niet te realiseren valt”.
2. Verder is gerekend met oppervlakten die feitelijk niet beschikbaar zijn om berekeningen sluitend te krijgen. De eigen rapportage bekent dat er voor 'Positie 2' slechts 84 m<sup>2</sup> beschikbaar oppervlak is, maar dat dit in de berekening "al is opgehoogd tot 93 m<sup>2</sup>".
3. Daarnaast is de benodigde waterberging uitsluitend berekend op basis van dakoppervlakken. De afvoer van hemelwater vanaf overige verhardingen – waaronder grasbetontegels op slecht waterdoorlatende bodem – is niet volwaardig meegenomen. Juist in een gebied met beperkte infiltratiemogelijkheden is dit een essentieel gebrek.
4. Het Waterschap Limburg heeft bovendien expliciet gewaarschuwd dat de locatie in een natuurlijke laagte ligt waar zich 50 tot 100 centimeter hemelwater kan ophopen. Daarom is het zwaarwegend advies van het Waterschap om geen wooneenheden op maaiveldniveau te bouwen. De oplossing van de ontwikkelaar is de aanleg van verhoogde constructies rond de parkeerkelders. Daarmee wordt het water echter afgevoerd naar omliggende woningen en ontstaat daar wateroverlast en verdwijnt de (beperkte) infiltratie op eigen terrein.
5. Met name gebouw B kent daarbij een extra risico vanwege het halfopen dak van de parkeerkelder. Bij regen stroomt het water direct in de kelder, terwijl de bodem met klinkers is bestraat en ook vanwege de leemgrond slecht waterdoorlatend is. Hierdoor dreigt bij flinke regenval langdurige wateroverlast en onbruikbaarheid van parkeerplaatsen, met extra parkeerdruk in de wijk als gevolg.

### **3. Bodemproblematiek: veiligheid onvoldoende gewaarborgd**

De ontwikkelaar erkent dat bodemsanering nodig is, maar gaat voorbij aan een fundamenteel probleem: de verschillende veiligheidsregimes op deze locatie zijn onderling moeilijk verenigbaar. De buurtbewoners vrezen daarom voor de veiligheid en gezondheid van wijkbewoners.

1. De bodem bevat onder meer asbest, lood en mogelijke niet-gesprongen explosieven (UXO). Tegelijk geldt archeologische bescherming. Waar asbestprotocollen bepalen dat de bodem zo min mogelijk geroerd en nat gehouden moet worden, vereisen explosievenonderzoek en archeologisch onderzoek actieve en droge bodembewerking. Een integraal Veiligheids- en Gezondheidsplan waarin deze tegenstrijdigheid wordt opgelost, ontbreekt. Daarmee is vooraf niet aangetoond dat de werkzaamheden veilig en uitvoerbaar zijn.
2. Het college beroept zich in de zienswijzennota op “aannemelijkheid”, terwijl artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht (Awb) juist vereist dat het bevoegd gezag zich zorgvuldig vergewist van de uitvoerbaarheid en veiligheid van een plan. Die onderbouwing ontbreekt.

### **4. Verkeer en parkeren: normen worden feitelijk niet gehaald**

De parkeerbalans bestaat slechts op papier.

1. Bezoekersparkeerplaatsen zijn ingetekend met breedtes die niet voldoen aan de CROW-richtlijnen en gemeentelijke Nota Parkeernormen en ze worden deels verstopt achter een slagboom of vouwhek in de privé parkeerkelder. Waar voor bezoekersplaatsen minimaal circa 2,65 meter vereist is, zijn alle parkeerplaatsen (op 4 na) slechts maximaal 2,50 meter breed. Dergelijke parkeerplaatsen zijn feitelijk onvoldoende bruikbaar. Daarom kunnen tenminste 16 bezoekersparkeerplaatsen juridisch niet worden meegeteld in de parkeerbalans.
2. De ontwikkelaar pronkt met de ontsluiting van plandeel B via de Rijksweg als een grote concessie. Dit is echter bliksemafleiding, want het meeste verkeer wordt nog steeds via smalle woonstraten afgewikkeld. Op de Bunderbosch, Ravensbosch, Bruysterbosch en Savelsbosch neemt de verkeersdruk fors toe. Juist deze straten worden intensief gebruikt door fietsende scholieren en spelende kinderen, een drukbezocht milieuperron, rijsscholen en pakketbezorgers.
3. Voor de straten in Vroendaal is geen actuele verkeersveiligheidsmeting bekend. Daarmee is niet voldaan aan de verplichting dat sprake blijft van een bruikbare en veilige verkeerssituatie.
4. Opvallend is bovendien dat een gezamenlijke ontsluiting van de parkeerkelders van gebouw A en B via de Rijksweg technisch goed uitvoerbaar is, maar door de ontwikkelaar niet wordt gekozen, omdat dit minder winst oplevert.

In de eerste plaats gelden voor kleine parkeerkelders minder zware eisen op het gebied van brandveiligheid. Om meer winst te behalen, kiest de ontwikkelaar daarom niet voor één grote parkeerkelder die volledig via de Rijksweg wordt ontsloten. In plaats daarvan valt de keuze van de ontwikkelaar op twee kleinere parkeerkelders, waarbij gebouw A via de wijk wordt ontsloten en gebouw B via de Rijksweg. Aanvullend geldt dat de parkeerkelder van gebouw A met een valscherp wordt gecompartmenteerd. Daardoor ontstaat een barrière om de vluchtdeur te bereiken en is sprake van een potentieel levensgevaarlijke situatie.

In de tweede plaats is het volgens de ontwikkelaar niet mogelijk om parkeerplaatsen voor sociale woningen en koopwoningen te combineren in één gezamenlijke parkeerkelder. Sociale huurders betalen geen of weinig servicekosten voor hun parkeerplaats. De eigenaren van de koopappartementen moeten hun parkeerplaats betalen. Wordt gekozen voor geen of weinig servicekosten voor elke bewoner in een gezamenlijke parkeerkelder, dan gaat dat ten koste van de winst van de ontwikkelaar.

## 5. Stikstof: tegenstrijdige rapportages en juridische onzekerheden

De ontwikkelaar stelt dat geen sprake is van intern salderen. Dat standpunt wordt echter tegengesproken door eigen rapportages.

1. In de m.e.r.-beoordeling staat expliciet vermeld "Voor de woningbouwontwikkeling geldt dat deze wordt gecompenseerd door het beëindigen van de stikstofemissie van het voormalige autobedrijf op dezelfde locatie. (...) Na toepassen van intern salderen is er geen toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden".

Ook de door de ontwikkelaar zelf ingehuurd ecoloog (Geonius) wijdt in zijn Ecologische Beoordeling een volledige paragraaf aan deze constructie en schrijft expliciet: "De bebouwing op de voorziene locatie (een autobedrijf) is reeds gesloopt ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling en er is dus sprake van intern salderen".

De Raad van State heeft inmiddels in meerdere uitspraken geoordeeld dat intern salderen niet zonder meer mag worden gebruikt in een zogenaamde voortoets en dat hiervoor zware natuurrechtelijke eisen gelden.

2. Daar komt bij dat de Provincie Limburg in een officiële brief van 24 oktober 2025 zelf heeft vastgesteld dat de stikstofonderbouwing tegenstrijdig en onvoldoende is. Daarmee staat vast dat juist op een van de meest cruciale milieuthema's ernstige juridische onzekerheid bestaat.

## 6. Overige fundamentele gebreken

Daarnaast blijven meerdere belangrijke zaken volledig onbesproken in de reactie van de ontwikkelaar, waaronder:

- de rechtmatigheid van de terinzagelegging vanwege onvolledigheid documenten en Woo-vertraging;
- niet tijdige en rechtsgeldig ondertekende anterieure overeenkomst tussen ontwikkelaar en gemeente;
- het provinciale boorverbod, omdat de locatie ligt in een grondwaterbeschermingsgebied ter bescherming van de kwantiteit en de kwaliteit van het grondwater;
- de ernstige gevolgen voor hittestress en klimaatadaptatie voor bestaande en nieuwe bewoners;
- aantasting van bestaand groen dat wordt gedegradeerd tot struweel, terwijl de gemeente dit eerder als waardevol kenmerkte;
- het advies van de Veiligheidsregio waaruit volgt dat de hulpdiensten moeten beschikken over minimaal 4,50 meter doorrijbreedte, terwijl de feitelijke breedte van bepaalde wegen slechts 3,60 meter en dus onvoldoende is.

Juist de voorwaardelijke verplichtingen van de gemeente aan de ontwikkelaar om de geconstateerde gebreken pas later op te lossen, zijn problematisch. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State moeten dergelijke verplichtingen objectief bepaalbaar, concreet uitvoerbaar en handhaafbaar zijn. Wanneer essentiële onderdelen van uitvoerbaarheid – zoals waterberging, verkeersveiligheid of bodemsanering – pas later, onzeker en op eigen inzicht door de ontwikkelaar zelf worden ingevuld, ontstaat strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel.

## Conclusie en welgemeend advies (zie voor samenvatting bijgevoegde matrix)

Het voorliggende plan voldoet **niet** aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een zorgvuldige en evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn grote zorgen over de uitvoerbaarheid op het gebied van water, bodem, verkeer, veiligheid en stikstof. Adviezen hierover van deskundige instanties worden met groot gemak aan de kant geschoven. Verder is het participatieproces onvoldoende zorgvuldig en geloofwaardig geweest.

De brief van de ontwikkelaar is een procedureel rookgordijn en bedoeld om de fundamentele gebreken van dit plan te bagatelliseren. Het college van burgemeester en wethouders functioneert onvoldoende kritisch en verdedigt daarmee de economische belangen van de ontwikkelaar en niet de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Verder geeft de gemeente in de zienswijzenota toe niet op alle zienswijzen van bewoners te reageren. Daarmee ontstaan forse gebreken in de besluitvorming in de zin van artikel 3:2 Awb (zorgvuldigheid) en artikel 3:46 Awb (deugdelijke motivering).

**Wij verzoeken daarom dringend om niet in te stemmen met het Raadsvoorstel 32-2026.**

U vertegenwoordigt de leefbaarheid en veiligheid van uw inwoners, niet het financiële belang van een ontwikkelaar zonder democratisch mandaat of stemrecht. Juist van u verwachten wij dat u het college en de ontwikkelaar kritisch controleert als op deze manier zo duidelijk fundamentele gebreken door bewoners zijn aangetoond. Feitelijk is er sprake van een te groot bouwplan op een te kleine locatie. Door dit plan te pauzeren of af te wijzen, kiest u niet voor stilstand, maar voor zorgvuldig bestuur, rechtszekerheid en een ontwikkeling die in balans is met de lokale omgeving. De kracht van onze stad is niet veel massale bouwplannen, maar ontmoeting en verbinding met onze inwoners, het respecteren van inspraak en het voorkomen van een kostbare en lange juridische rechtsgang.







**Wilt u meer informatie? Luister dan naar onze interessante podcasts op Spotify of neem contact op via [nieuwbouw@vroendaal.nl](mailto:nieuwbouw@vroendaal.nl).**

**Wij staan u graag te woord en u mag onze gegevens inzien waarin ook de onjuistheid van de gemeentelijke zienswijzenota wordt aangetoond.**







Hoogachtend,

Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

## 1. Participatie: geen open proces, maar voldongen feit

Feit	Bezwaar	Conclusie / Advies
 Participatie start op dag van aanvraag	Bewoners konden niet echt meedenken	✗ Participatie niet geloofwaardig
 Bouwplan lag al vast	Alleen details bespreekbaar	⚖️ Strijd met geest Omgevingswet
 "Reductie" plan door ontbreken grond	Geen echte concessie aan buurt	🔴 Misleidende voorstelling
 Nieuwe aanvraag onder Omgevingswet	ETFAL en participatie niet aangetoond	✗ Juridisch onvoldoende onderbouwd
 Werkgroep bood alternatief aan	Dialogoog structureel geweigerd	⚠️ Geen open democratisch proces
 Dreiging met juridische stappen	Participatie onder intimidatie	🚫 Onzorgvuldig bestuursproces
 Geen participatie over openbaar gebied groen	Gemeente kwam toezegging niet na	🔴 Vertrouwen bewoners geschaad
 Raad vertegenwoordigt inwoners	Ontwikkelaar heeft geen mandaat	🚫 Raad moet bewoners beschermen

## 2. Waterhuishouding: ernstige risico's en ondeugdelijke uitgangspunten

Feit	Bezwaar	Conclusie / Advies
 Tekort van 185.000 liter waterberging	Oplossing gebaseerd op fictieve aannames	✗ Waterplan ondeugdelijk
 Krattensysteem met 100% porositeit	Eigen rapport zegt: niet realiseerbaar	⚠️ Technisch onuitvoerbaar
 Oppervlak kunstmatig vergroot	Berekeningen kloppend gemaakt op papier	✗ Manipulatieve onderbouwing
 Alleen daken meegerekend	Verhardingen ontbreken in berekening	🔴 Wateroverlast onderschat
 Locatie ligt in natuurlijke laagte	Waterafwenteling naar buurt	⚠️ Risico met schade voor omliggende woningen
 Halfopen parkeerkelder gebouw B met klinkers voor meer winst	Kans op structurele wateroverlast	✗ Parkeerfunctie onzeker en meer parkeerdruk wijk
 Hittestress en klimaatadaptatie onvoldoende onderzocht	Effecten op leefomgeving onderschat	🔴 Plan onvoldoende toekomstbestendig

## 3. Bodemproblematiek: veiligheid onvoldoende gewaarborgd

Feit	Bezwaar	Conclusie / Advies
 Bodem bevat asbest, lood en UXO	Veiligheidsprotocollen botsen	⚠️ Sanering niet aangetoond uitvoerbaar
 Geen integraal V&G-plan	Veiligheid onvoldoende geborgd	✗ Strijd met zorgvuldigheid
 College beroept zich op "aannemelijkheid"	Geen echte toets uitvoerbaarheid	🔴 Mogelijke strijd art. 3:2 Awb
 Locatie in grondwaterbeschermingsgebied	Zonder ontheffing boorverbod	⚠️ Extra juridisch risico

## 4. Verkeer en parkeren: normen worden feitelijk niet gehaald

Feit	Bezwaar	Conclusie / Advies
Parkeerplaatsen te smal	Niet conform CROW-richtlijnen	✗ Parkeerbalans klopt niet
Parkeerplaatsen achter slagboom	Niet bruikbaar voor bezoekers	⚠️ Tekort bezoekersparkeren
Meer verkeer door woonstraten	Onveilig voor scholieren en kinderen	🚦 Verkeersveiligheid onvoldoende
Geen actuele verkeersmetingen	Veiligheid niet aangetoond	✗ Onvoldoende onderbouwing
Ontsluiting via Rijksweg mogelijk	Niet gekozen vanwege winst	⚠️ Financieel belang prevaleert
Brandweer eist 4,5 meter	Werkelijke breedte slechts 3,6 meter	⚠️ Hulpdiensten mogelijk belemmerd
Veiligheid bewoners in geding	Openbare ruimte onvoldoende geschikt	✗ Geen evenwichtige toedeling functies

### 5. Stikstof: tegenstrijdige rapportages en juridische onzekerheden

Feit	Bezwaar	Conclusie / Advies
Intern salderen in eigen rapporten	Later ontkend door ontwikkelaar	✗ Tegenstrijdig stikstofdossier
Raad van State strenger op stikstof	Juridische basis onzeker	⚠️ Groot risico vernietiging
Provincie noemt onderbouwing onvoldoende	Cruciaal milieuthema onzeker	✗ Stikstofonderzoek ondeugdelijk

### 6. Overige fundamentele gebreken

Feit	Bezwaar	Conclusie / Advies
Dossierstukken onvolledig	Problemen met Woo en overeenkomsten	⚖️ Rechtszekerheid in geding
Groen gedegradeerd tot "struweel"	Mogelijke ontwijking beschermingsregels	✗ Aantasting leefomgeving
Problemen doorgeschoven via voorwaarden	Niet concreet en niet handhaafbaar	⚖️ Strijd met rechtszekerheid
⚠️ Groot plan op kleine locatie	Uitvoerbaarheid zwaar betwist	✗ Plan pauzeren of afwijzen
Kans op langdurige procedures	Grote juridische onzekerheid	🚦 Kies voor zorgvuldig bestuur
Brandweer eist 4,5 meter	Werkelijke breedte slechts 3,6 meter	⚠️ Hulpdiensten belemmerd