



Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders besluit tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met Vroendaal B.V. inzake de herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Rijksweg 39 te Vroendaal. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 43 koopappartementen, 21 sociale huurappartementen en 2 grondgebonden koopwoningen en de herinrichting van de openbare ruimte. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over het wettelijk verplicht kostenverhaal. Het plan is in strijd met het Omgevingsplan Maastricht. Het college stemt in met een (gebiedsgerichte) wijziging ¹ van het Omgevingsplan Maastricht (TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal²) ten behoeve van de bouw van 66 woningen in Vroendaal. Het opstellen van een milieueffectrapport (MER) is niet noodzakelijk. Het college besluit om de wijziging Omgevingsplan Maastricht en het ontwerp besluit omgevingsvergunning ter visie te leggen zodat zienswijzen kunnen worden ingediend.

1. Beslispunten

1. De anterieure overeenkomst aan te gaan met Vroendaal BV;
2. Wijzigingen in de anterieure overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te mandateren aan de Manager Vastgoed;
3. Besluiten dat op basis van de in de plantoelichting opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling het opstellen van een milieueffectrapport (MER) voor de beoogde wijziging Omgevingsplan Maastricht (TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal) niet noodzakelijk is, omdat de activiteiten die de beoogde wijziging Omgevingsplan Maastricht mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben;
4. In te stemmen met de terinzagelegging van de eerder genoemde ontwerp wijziging Omgevingsplan Maastricht en het ontwerp besluit omgevingsvergunning ten behoeve van de zienswijzentermijn.
5. In te stemmen met raadsinformatiebrief en deze te verzenden naar de raad.

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

² Het "technisch" instrument dat in dit geval wordt gebruikt is de zogenoemde TAM (Tijdelijke alternatieve maatregel)-variant. Een TAM betreft een alternatieve mogelijkheid voor gemeenten om het omgevingsplan te wijzigen tot 1 januari 2026, wanneer zij dit nog niet via de nieuwe (STOP TPOD) standaarden kunnen doen.



Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 25 november 2025:

Conform.



2. Aanleiding

Vroendaal B.V. (hierna: ontwikkelaar) heeft een plan ingediend voor herontwikkeling van de locatie gelegen aan de Rijksweg (nabij nr. 39) te Vroendaal. Het plan voorziet in de ontwikkeling van 43 koopappartementen, 21 sociale huurappartementen en 2 grondgebonden koopwoningen en de herinrichting van de openbare ruimte. Op de gronden waarop deze ontwikkeling is beoogd, was voorheen een autodemontagebedrijf gevestigd. Momenteel zijn de gronden braakliggend.



Afbeelding: het braakliggend terrein ten oosten van de Rijksweg betreft het plangebied (bron: Obliet 2025).

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de mogelijkheden van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen³. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is het noodzakelijk om een wijziging van het Omgevingsplan Maastricht ter plaatse van het plangebied vast te stellen. Aangezien het plan daarnaast een bouwactiviteit behelst zoals bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, te weten 'de bouw van een of meer gebouwen met een woonfunctie' is voor het plan wettelijk verplicht kostenverhaal aan de orde zoals bedoeld in afdeling 13.6 Omgevingswet. Dat betekent dat voor het plan een kostenverhaalovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten dient te worden ter zekerstelling van het kostenverhaal.

³ Het betreffen de geldende bestemmingsplannen "de Heeg-Eyldergaard-Vroendaal" respectievelijk "Nieuwbouwwoning Rijksweg omgenummerd", beiden sinds 1 januari 2024 van rechtswege deel uitmakend van het Omgevingsplan Maastricht.



3. Beoogd effect

Anterieure overeenkomst

Met het aangaan van de anterieure overeenkomst wordt beoogd de afspraken vast te leggen over het wettelijk verplicht kostenverhaal.

Ontwerp omgevingsplan

Beoogd wordt het voorliggende ontwerp wijziging Omgevingsplan samen met het ontwerp besluit omgevingsvergunning ter visie te leggen zodat zienswijzen kunnen worden ingediend.

4. Argumenten

1.1 Wettelijk verplicht kostenverhaal wordt verzekerd

Het wettelijk verplicht kostenverhaal⁴ voor deze planontwikkeling wordt door middel van het aangaan van de anterieure overeenkomst verzekerd.

2.1 Voor het wijzigen van de intentieovereenkomst op ondergeschikte onderdelen is geen nieuw collegebesluit nodig

Door de Manager Vastgoed te mandateren om de overeenkomst op ondergeschikte onderdelen te wijzigen, hoeft in het geval dat later blijkt dat een ondergeschikte aanpassing wenselijk dan wel noodzakelijk is, niet opnieuw een collegebesluit te worden genomen.

3.1. Er is géén MER nodig.

Voor onderhavig plan is in de bijlage bij de plantoelichting een uitgebreide vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Op basis van deze notitie wordt geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die de genoemde gebiedsgerichte wijziging Omgevingsplan Maastricht mogelijk maken geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Mede vanwege het onlangs door de raad in september 2025 genomen Mandaatbesluit MER beoordeling⁵, is het College van B&W bevoegd deze zogenoemde “voorbereidingsbeslissing “ te nemen, inhoudende dat er geen MER nodig is. Hierbij is rekening gehouden met de toetsing aan de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn.

4.1 Het plan voorziet in een woningbehoefte.

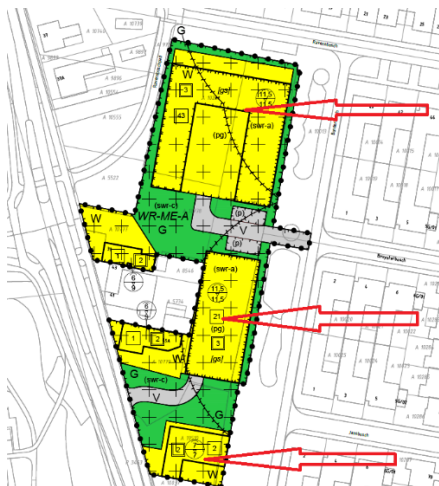
In gemeente Maastricht is er een grote behoefte aan nieuwe woningen. Dit plan voorziet in de bouw van 66 nieuwe woningen, verdeeld over 3 bouwvlakken. Tevens worden 2 voormalige

⁴ Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet in combinatie met artikel 8.13 Omgevingsbesluit

⁵ Dit Mandaatbesluit is 15 oktober 2025 gepubliceerd in het Gemeenteblad, waarmee het Mandaatbesluit in werking is getreden.



bedrijfswoningen (t.b.v de voormalige sloperij) nu als burgerwoningen bestemd (zie de gele vlakken zonder pijl hieronder).



Afbeelding : verbeelding van TAM IMRO plan Woningbouw Vroendaal

In het noordelijk bouwblok kunnen maximaal 43 (gestapelde) woningen worden gerealiseerd, in het middelste bouwblok maximaal 21 (gestapelde) woningen en in het zuidelijk bouwblok maximaal 2 grondgebonden woningen. Qua programma bestaat het plan uit 43 koopappartementen (waarvan 20 in het hogere segment en 23 in het betaalbare segment), 21 sociale huurappartementen en 2 grondgebonden koopwoningen. Hiermee wordt voldaan aan de betaalbaarheidseisen vanuit het gemeentelijke woonbeleid.

Het bewonerscollectief “Werkgroep Vroendaal” heeft op 27 februari 2024 een alternatief plan aangeboden aan de raad. De ontwikkelaar heeft dit alternatief plan bekeken en heeft het plan op diverse punten aangepast, waaronder:

- Aangepaste ontsluiting via de Rijksweg;
- Verlaging van bouwhoogte en vermindering van het aantal woningen (van 70 naar 66);
- Schrappen van fase 2 (31 woningen);
- Verhoging van duurzaamheidsambities en vergroening van het gebied.



De “Werkgroep Vroendaal” heeft haar alternatief plan financieel nader uitgewerkt en in december 2024 .besproken met de ontwikkelaar. Het standpunt van de ontwikkelaar na dit overleg was:

- Onvoldoende woningaanbod in alle segmenten;
- Financiële onhaalbaarheid door locatiecomplexiteit;
- Te weinig sociale huurwoningen.

De ontwikkelaar stelt dat het definitieve plan voldoet aan alle wettelijke en gemeentelijke kaders en dat zij omgevingsfeedback hebben verwerkt. Wij onderschrijven dit en zien geen reden om het voorliggend plan niet ter visie te leggen voor het kunnen indienen van zienswijzen.

4.2 Ontwikkeling past in het stedenbouwkundig beeld van de omgeving

Het plan maakt 2 blokken gestapelde woningen van 11,5 m bouwhoogte mogelijk en 2 grondgebonden woningen van maximaal 7 m bouwhoogte. Voor zover de gestapelde bouw als hoogte-accenten kunnen worden beschouwd, kan worden opgemerkt dat in de wijk Vroendaal op diverse plekken reeds hogere stedenbouwkundige accenten aanwezig zijn (zie de blauwe cirkels).





Afbeelding: plangebied Woningbouw Vroendaal en enkele reeds bestaande hoogteaccenten

4.3 Participatie heeft plaatsgevonden

Voorafgaand aan de zienswijzenfase heeft er op diverse momenten participatie met de buurt plaatsgevonden. Er zijn 3 participatie-avonden geweest, waarvan de laatste in februari 2025. Tijdens het begin van de zienswijzentermijn zal een informatie-avond worden gehouden.

4.4. Er is enig effect op de openbare ruimte

Het plan voorziet in de herinrichting van de openbare ruimte. Dit houdt ermee verband dat er vanwege de ontsluiting van het noordelijke bouwblok naar de oostzijde - over gronden in gemeentelijk eigendom - een grondtransactie tussen partijen nodig is. In de openbare ruimte zullen vanwege de planontwikkeling ook bomen moeten worden gekapt, die gecompenseerd zullen worden conform het terreininrichtingsplan.

4.5. Het betreft een wettelijke verplichting

In procedureel opzicht is het ter inzage leggen van deze ontwerp wijziging Omgevingsplan een wettelijke verplichting.

5.1. De raad wordt opnieuw geïnformeerd

De raad is reeds eerder geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot dit project (zie de RIB's van 7 juli 2025, kenmerk 2025.02474, 19 februari 2025, kenmerk 2025.00549, 22 januari 2024, kenmerk 2024.00264). Het is gebruikelijk dat in de ontwerpfase van wijzigingen Omgevingsplan en – voorheen - bestemmingsplanherzieningen de raad daarover wordt ingelicht. Bijgevoegde raadsinformatie voorziet daarin.

5. Kanttekeningen of risico's

1.1 Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten is het kostenverhaal niet verzekerd

Indien er geen anterieure overeenkomst wordt gesloten zou dat betekenen dat wettelijk verplicht kostenverhaal niet is verzekerd. Dit is evenwel verplicht; dat zou betekenen dat kostenverhaal via de publiekrechtelijke weg verhaald dient te worden door het opnemen van kostenverhaalregels in het Omgevingsplan.

4.1 Beroep is mogelijk

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



6. Financiële gevolgen

Plankosten

De ontwikkelaar heeft voor haar rekening en risico via een planologisch adviesbureau een ontwerp-wijziging Omgevingsplan laten maken inclusief alle noodzakelijke onderzoeken en heeft dit ter toetsing voorgelegd aan de gemeente.

Het herontwikkelingsplan betreft een bouwactiviteit in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat het gemeentelijke kostenverhaal verzekerd dient te zijn middels kostenverhaalregels in het Omgevingsplan of anderszins via een (anterieure) privaatrechtelijke overeenkomst. Voor dit plan wordt een (anterieure) exploitatieovereenkomst aangegaan waarbij de ontwikkelaar aan de gemeente een exploitatiebijdrage verschuldigd is voor de werkzaamheden verricht door de gemeente. Deze bijdrage bedraagt in totaal € 152.702,-- waarvan reeds een vooruitbetaling van € 52.134,- heeft plaatsgevonden. De apparaatskosten met betrekking tot voorbereiding, toezicht en uitvoering (VTU) voor de herinrichting van de openbare ruimte zijn niet meegenomen in de plankostenscan, maar zijn separaat in de (anterieure) exploitatieovereenkomst opgenomen. Deze worden na oplevering van de openbare ruimte verrekend op basis van daadwerkelijke uren.

Nadeelcompensatie

Eventuele nadeelcompensatie komt ten laste van de ontwikkelaar en is verzekerd.

Grondoverdracht

In onderhavig geval is sprake van een voorgenomen 1 op 1 verkoop. Ontwikkelaar kan redelijkerwijs als enige serieuze gegadigde aangemerkt worden omdat hij eigenaar is van de naastgelegen gronden en de gronden niet zelfstandig ontwikkeld kunnen worden. Na realisatie van het bouwplan en herinrichting van de openbare ruimte worden gronden geleverd aan de gemeente. De grondtransacties zijn weergegeven op bijgevoegde overdrachtstekening.

(her)inrichting openbare ruimte

Het plan voorziet in de herinrichting van de openbare ruimte. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt aangaande het opdrachtgeverschap. De gemeente is opdrachtgever ten aanzien van de aanpassingen aan de Rijksweg. De ontwikkelaar dient aan de gemeente de totale daadwerkelijke kosten voor de (her)inrichting van de openbare ruimte (waaronder mede begrepen



alle gemeentelijke apparaatskosten) te vergoeden binnen twee weken na het onherroepelijk worden van het omgevingsplan en de mee gecoördineerde omgevingsvergunningen.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Het concept ontwerp TAM-omgevingsplan ‘hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal’ is ter advies en instemming voorgelegd aan de provincie Limburg en het Waterschap Limburg.

De reacties zijn, voor zover noodzakelijk, verwerkt in de voorliggende ontwerp wijziging.

De ontwerp wijziging TAM-omgevingsplan wordt op de wettelijke voorgeschreven wijze bekendgemaakt en voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan eenieder zijn zienswijzen schriftelijk of mondeling kenbaar maken bij de gemeenteraad. Hierna neemt de raad naar verwachting in het voorjaar van 2026 een besluit over het al dan niet (eventueel gewijzigd) vaststellen van het TAM-omgevingsplan ‘hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal’. Het vastgestelde TAM-omgevingsplan ‘hoofdstuk 22B Woningbouw Vroendaal’ wordt weer bekendgemaakt en ter inzage gelegd voor de duur van zes weken. Binnen deze termijn kan beroep worden ingesteld tegen het besluit van de raad bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

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

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



Dit betekent in deze fase dat een zienswijze zich kan richten op één of meerdere ontwerp-besluiten.

Na positieve besluitvorming door het college van burgemeester en wethouders inzake het aangaan van de anterieure overeenkomst, zal de gemeente zorgdragen voor kennisgeving van de voorgenomen 1 op 1 gronduitgifte aan ontwikkelaar. Publicatie zal plaatsvinden op de gemeentelijke website, onderdeel Vastgoed. Een en ander ter naleving van de rechtsregels uit arrest Didam. Ondertekening van de overeenkomst vindt op zijn vroegst plaats twintig dagen na publicatie van de kennisgeving, indien de kennisgeving niet heeft geleid tot een gerechtvaardigd beroep op het gelijkheidsbeginsel door een andere partij.

8. Communicatie

Dit collegebesluit wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst. Het in procedure brengen van het ontwerp TAM-omgevingsplan 'hoofdstuk 22b Woningbouw Vroendaal en het ontwerp besluit omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Omgevingsloket/Gemeentebblad en ligt vervolgens 6 weken ter inzage bij het Gemeente Lokaet. Eenieder kan binnen de termijn van zes weken een zienswijze indienen.

De voorgenomen 1 op 1 grond verkoop aan ontwikkelaar wordt kenbaar gemaakt op de gemeentelijke website. Zodra de grondverkoop formeel is afgerond in verband met arrest Didam, zullen we het sluiten van de anterieure overeenkomst bekend maken in het Gemeentebblad.