



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP  
Poort van Vroendaal

DATUM  
17 november 2015

BIJLAGEN  
-

BEHANDELD DOOR  
EJA (Eugene) Smeets

VERZONDEN 20 NOV. 2015  
TELEFOONNUMMER  
043 350 4595

ONZE REFERENTIE  
2015- 40059

E-MAILADRES  
eugene.smeets@maastricht.nl

FAXNUMMER  
043 - 350 5149

UW REFERENTIE  
-

Geachte raadsleden,

Op 26 oktober 2015 hebben burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning verleend voor 2 appartementencomplexen aan het Savelsbosch. Deze appartementencomplexen hebben betrekking op de nieuwbouw van 18 appartementen met bijbehorende parkeervoorziening. Naar aanleiding van de begrotingsbehandeling is toegezegd dat wij u hierover nader informeren. Opgemerkt wordt dat omwonenden zich met een brief van 26 oktober jl. tot de raad hebben gewend inzake het welstandsadvies van het plan voor de 2 appartementencomplexen.

Door dhr. J. Krapels (initiatiefnemer) is op 3 oktober 2014 een principe-plan ingediend voor de nieuwbouw van 6 grondgebonden woningen aan het Savelsbosch. Opgemerkt wordt dat dit principe-plan in strijd is met het geldend bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal (vastgesteld door de raad op 3 oktober 2000), aangezien ter plaatse geen grondgebonden woningen mogen worden gerealiseerd. Genoemd bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van 2 appartementencomplexen. Dit met inachtnaam van het Beeldkwaliteitsplan Vroendaal.

Opmerking 1: op het moment dat er een bouwplan wordt ontwikkeld c.q. een omgevingsvergunning wordt aangevraagd overeenkomstig het geldend bestemmingsplan dient de omgevingsvergunning verleend te worden. Het planologisch kader is voor alle partijen (initiatiefnemer, omwonenden en gemeente) juridisch bindend.

Met betrekking tot de locatie delen wij u mede dat de gronden door Grouwels Daelmans verkocht zijn aan de initiatiefnemer. Er zijn herhaalde pogingen geïnitieerd om hier planontwikkeling van de grond te krijgen, echter dit is door Grouwels Daelmans niet gelukt c.q. is nimmer concreet geworden. Als gevolg hiervan heeft Grouwels Daelmans besloten om de grond te verkopen. De omwonenden zijn van mening dat er, in relatie tot de aankoop van hun woning, afspraken zijn gemaakt dat er geen hoogbouw mag worden gerealiseerd. Dit laatste is in bestemmingsplanmatige zin nooit zo geregeld. Omwonenden hebben aangegeven gebruik te gaan maken van de bestaande rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Wij hebben op 9 december 2014 besloten om onder voorwaarden in te stemmen met de beoogde planontwikkeling voor de 6 grondgebonden woningen. Eén van de randvoorwaarden heeft betrekking op het communicatietraject met omwonenden. Uitgangspunt is het creëren van voldoende maatschappelijk draagvlak voor de planontwikkeling door dhr. Krapels. Dat wil zeggen dat dhr. Krapels communiceert met de directe omwonenden.

Raadsinformatiebrief





DATUM  
17 november 2015

Op 8 januari 2015 heeft dhr. Krapels een informatieavond georganiseerd en hierbij is het plan gepresenteerd. Als gevolg van deze informatieavond heeft dhr. Krapels zijn plan aangepast en dit gepresenteerd bij de gemeente. Dit gewijzigde plan had betrekking op de nieuwbouw van 5 woningen en verkoop van gronden aan omwonenden.

Diverse omwonenden hebben zich middels brief van 29 januari 2015 tot het College gewend om hun bezwaren te uiten tegen het plan van de grondgebonden woningen.

De bezwaren zijn in een ambtelijk overleg op 13 maart 2015 nog eens mondeling toegelicht. Tijdens dit overleg is onder andere het communicatietraject benadrukt dat randvoorwaarde is om medewerking te verlenen aan een gewijzigd plan.

Dit gezamenlijk eruit komen is niet gelukt, gelet op het feit dat de initiatiefnemer eind april / begin mei 2015 aan de gemeente heeft aangegeven, dat hij, op basis van een risicoanalyse, afziet van het bouwplan voor de 6 grondgebonden woningen en dat hij een bouwplan conform het geldende bestemmingsplan wil realiseren. Het betreft i.c. het realiseren van 2 appartementencomplexen. Van gemeentezijde wordt aan initiatiefnemer aangegeven dit te betreuren, aangezien de invulling met grondgebonden woningen de voorkeur heeft. De mededeling dat het bouwplan voor de 6 grondgebonden woningen niet wordt doorgezet, is ambtelijk aan de omwonenden doorgegeven.

Op 9 juli 2015 heeft de gemeente nogmaals overleg gehad met de omwonenden inzake de voortgang en afgesproken dat er een gesprek wordt belegd met de initiatiefnemer, waarin nogmaals gevraagd zal worden of hij wil afzien van het realiseren van het bouwplan voor de 2 appartementencomplexen.

Dit overleg vindt op 2 september 2015 plaats. De initiatiefnemer blijft bij zijn standpunt om de 2 appartementencomplexen te realiseren. Dit laatste wordt ook op 21 oktober jl. medegedeeld aan omwonenden.

Eerder is op 13 juli 2015 door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning voor de 2 appartementencomplexen ingediend.

De omgevingsvergunning is op 26 oktober 2015 verleend. De omwonenden zijn door de vergunningverlener hierover nader geïnformeerd. De omwonenden hebben op dezelfde dag eerdergenoemde brief aan uw raad gestuurd, waarin bedenkingen worden geuit over de verstrekte adviezen van de Welstands-/Monumentencommissie. Uw Raad wordt geadviseerd omwonenden erop te wijzen deze bedenkingen aan te voeren c.q. te herhalen in de bezwaarschriftenprocedure.

Opmerking 2: in bovenstaande weergave van de gang van zaken zijn de belangrijkste data opgesomd. Tussentijds hebben nog diverse ambtelijke gesprekken plaatsgevonden.

Naast bovenstaand publiekrechtelijk traject loopt er ook een privaatrechtelijk spoor. Door omwonenden is er namelijk beslag gelegd op de gronden waar de bouwplanontwikkeling is beoogd. Hierover is thans nog geen duidelijkheid.

Samenvattend constateren wij dat het traject tot verkrijging van het maatschappelijk draagvlak van het bouwplan voor de grondgebonden woningen niet is gelopen, zoals wij hoopten. Wij hebben gemerkt dat bij zowel de omwonenden als bij de initiatiefnemer verschillende beleving van de wijze van communiceren leeft en dat men naar elkaar wijst. Wij hebben tijdens het proces steeds erop gewezen, dat de initiatiefnemer en omwonenden onderling moeten communiceren, hetgeen ook conform de afgegeven randvoorwaarden is.

Tijdens het proces is ook aan de gemeente gevraagd om de rol als intermediair op zich te nemen. Dit hebben wij afgehouden, aangezien dit niet de rol van de gemeente is. De rol van de gemeente is alleen faciliterend van aard.



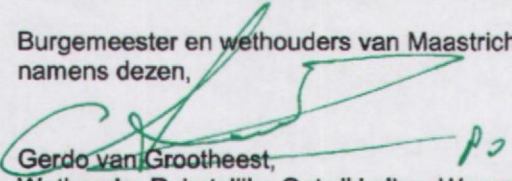


DATUM  
17 november 2015

Samenvattend constateren wij dat er geen grondgebonden woningen worden gerealiseerd en dat op het moment er een bouwplan overeenkomstig het geldend bestemmingsplan wordt ontwikkeld en dit geconcretiseerd wordt middels een aanvraag om omgevingsvergunning dan moet de omgevingsvergunning verleend worden. Dit laatste is ook gebeurd.

Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Burgemeester en wethouders van Maastricht,  
namens dezen,

  
Gerdo van Grootheest,  
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen, Natuur en Milieu.

Raadsinformatiebrief