



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Ontwikkeling Rijksweg 39 Vroendaal - stand
van zaken.
BEHANDELD DOOR
JPM (Hans) Thewissen

DATUM
18 februari 2025
Verzonden: 19-02-2025
TELEFOONNUMMER
043 350 5256

BIJLAGEN
--
ONZE REFERENTIE
2025.00549

E-MAILADRES
Hans.Thewissen@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE
--

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief breng ik u op de hoogte over de stand van zaken van de ontwikkeling van het bouwplan aan de Rijksweg 39 in Vroendaal. De laatste raadsinformatiebrief hieromtrent dateert van [22 januari 2024](#).

In het afgelopen jaar werd het plan door de ontwikkelaar verder uitgewerkt, de participatie voortgezet en zijn er bij uw raad diverse brieven van de Werkgroep Vroendaal (een bewonerscollectief) ingekomen met betrekking tot het bouwplan aan de Rijksweg. Een eerstvolgende procedurestap hierin vormt het (procesmatig) coördinatiebesluit dat in maart 2025 aan uw raad zal worden voorgelegd.

Voorgeschiedenis

Op 13 juni 2022 heeft ontwikkelaar F. Ruijters Ontwikkelingen B.V een principe-verzoek ingediend voor woningbouw op hun gronden aan de Rijksweg (voormalige autobedrijf van Remmers). Er werden meermaals plannen ingediend en beoordeeld. In april 2024 is een integraal advies op het principe-verzoek uitgebracht.

De planversie van januari 2024 bevat 2 fasen; fase 1 voorziet in de realisatie van ca. 70 appartementen/woningen op het voormalige autobedrijf van Remmers en fase 2 in de realisatie van ca. 31 appartementen aan de zijde van de Rijksweg. De gronden van fase 2 zijn nu nog niet in eigendom van de ontwikkelaar en daarom is fase 2 voorlopig uitgesteld.

Het plan is op grond van het huidige, geldende omgevingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Bijgevolg besloot de ontwikkelaar in de zomer een wijziging Omgevingsplan op te stellen, door gebruik te maken van de route van een tijdelijke maatregel (TAM/IMRO¹).

Voorliggend plan past, zoals beschreven in het genoemde integraal advies, binnen het gemeentelijk woonbeleid, op vlak van mix aan woningtypes, betaalbaarheid en grootte, en vormt een aanvulling op de reeds aanwezige hoofdzakelijk grondgebonden koopwoningen in Vroendaal.

¹ TAM-IMRO biedt gemeenten die na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een plan in procedure brengen (en dus niet onder het overgangsrecht vallen), een tijdelijk alternatief handelingsperspectief voor gebiedsontwikkeling. Hiervan maken we gebruik aangezien enerzijds het Digitaal Stelsel Omgevingsrecht nog functionaliteit mist of niet goed werkt en anderzijds de structuur en invulling van het nieuwe Omgevingsplan voor Maastricht nog niet helemaal duidelijk is



DATUM
18 februari 2025

Aanvraag

Op 21 december 2023 werd door de ontwikkelaar onder het regime van de WABO een aanvraag ingediend voor de realisatie van fase 1, specifiek voor de activiteiten “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening”.

Door het ontbreken van stukken bij de aanvraag moest deze aanvraag buiten behandeling gesteld worden.

Op 16 december 2024 heeft de ontwikkelaar een nieuw principe-verzoek ingediend, zodat alvast een verkenning op onderdelen kan doorgevoerd worden, zoals gebruikelijk en vooruitlopend op de formele vergunningsaanvraag.

De ontwikkelaar heeft, zoals vermeld, inmiddels gekozen voor wijziging van het Omgevingsplan Maastricht middels een TAM/IMRO-procedure. Om hiervan gebruik te kunnen maken moet de ontwerp wijziging Omgevingsplan tenminste voor 1 januari 2026 ter inzage liggen.

De ontwikkelaar heeft de wens uitgesproken om de wijziging van het Omgevingsplan te coördineren met andere omgevingsvergunningen². Wij willen hier gehoor aan geven en zullen, zoals eerder vermeld, in maart 2025 een coördinatiebesluit voorleggen aan uw raad ter besluitvorming.

Participatie met omwonenden

Conform de geldende participatieverordening en zoals de rijkswetgever voorziet, ligt de verantwoordelijkheid en uitwerking van de participatie bij de ontwikkelende partij. Door de ontwikkelaar werd er een participatietraject opgezet, hierin gefaciliteerd door de gemeente. Tot heden vonden er in totaal 3 buurtbijeenkomsten plaats. Hieronder vindt u een overzicht.

- De ontwikkelaar heeft op 24 april 2024 een tweede participatiebijeenkomst gehouden, waarbij de gemeente aanwezig was als toehoorder. Net als bij de eerste bijeenkomst had de ontwikkelaar aangegeven dat er meegepraat kon worden. De ontwikkelaar had opnieuw grote panelen gemaakt en op één daarvan was aangeduid wat er reeds met de opmerkingen uit de eerste participatiebijeenkomst van 21 december 2023 was gebeurd.

Een aantal bewoners verenigde zich begin 2024 in de “Werkgroep Vroendaal” en stelden een alternatief bouwplan op.

De ontwikkelaar heeft dit alternatieve plan beoordeeld, op 13 december 2024 met de werkgroep besproken en zal de resultaten opnemen in het participatierapport.

- Op 4 juli 2024 vond een vervolggесprek plaats tussen de Werkgroep Vroendaal en een gemeentelijke delegatie, waaronder wethouder Frans Bastiaens. Op verzoek van de Werkgroep was de ontwikkelaar niet vertegenwoordigd.
- Op 19 augustus 2024 heeft er een gesprek met de drie partijen (ontwikkelaar, werkgroep Vroendaal en gemeente) plaatsgevonden. Dit overleg heeft niet geleid tot een compromisplan, maar er was wel begrip voor elkaars visies. Tijdens dit gesprek heeft de Werkgroep de naar haar mening belangrijkste “pijnpunten” in het plan naar voren kunnen brengen. We begrijpen de zorgen van de Werkgroep, maar er zijn evenwel vastgestelde beleidsregels waaraan plannen moeten voldoen (zoals betaalbaarheid en mengen van bewonersgroepen). Ondanks de herhaaldelijke aanpassingen van het plan, zullen er meningsverschillen op de eindversie van het plan (blijven) bestaan.

² Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de ruimtelijke omgevingsplanactiviteit om te bouwen, de technische bouwactiviteit alsmede een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden op grond van de Bomenverordening Maastricht en aan een omgevingsvergunning voor een “inrit/uitweg” op grond van de Verordening Fysieke Leefomgeving Maastricht



DATUM
18 februari 2025

- Op 6 februari 2025 heeft de ontwikkelaar een derde bijeenkomst voor de buurtbewoners gehouden, waarbij de laatste plannen aan de buurt zijn uitgelegd en waarop iedereen heeft kunnen reageren. Ook de gemeente was hierop aanwezig.

De ontwikkelaar zal een participatierapport opstellen met alle (relevante) communicatie en dit maakt onderdeel uit van de stukken bij de wijziging Omgevingsplan en de vergunningsaanvragen.

Planaanpassingen

Het meest recente planontwerp werd op een aantal onderdelen gewijzigd ten opzichte van het in december 2023 gepresenteerde plan. Deze onderdelen zijn:

- Het bouwplan bestaat nu uit 43 koopappartementen (waarvan 20 in het hogere segment en 23 in het betaalbare segment), 21 sociale huurappartementen en 2 grondgebonden koopwoningen, dus in totaal 66 wooneenheden. In het eerdere plan waren 70 wooneenheden voorzien;
- Er wordt een verkeersontsluiting aan de Rijksweg voorzien, waardoor niet al het verkeer door de wijk hoeft te rijden, zoals in het eerdere plan opgenomen;
- Het gebouw wordt ongeveer één meter dieper aangelegd, waardoor de appartementen op de begane grond een betere aansluiting met de omliggende bebouwing hebben, wat de leefbaarheid en de sociale cohesie ten goede komt;
- De appartementen op de begane grond aan Ravensbosch krijgen een voortuin en entree aan Ravensbosch, in plaats van een balkon;
- Er werd afgezien van de aanvullende parkeerplaatsen aan Bunderbosch en er wordt voorgesteld om het éénrichtingsverkeer in Bunderbosch te draaien.

Woo-verzoek

Op 24 december 2024 is door een van de bewoners aan de Savelsbosch een verzoek op grond van de Woo ingediend. Dit WOO verzoek is in behandeling genomen en moet nog door de gemeente worden beantwoord.

Ingekomen brieven

Vanuit de werkgroep zijn er al meerdere brieven aan de gemeenteraad verzonden om hun ongenoegen over het plan en het proces kenbaar te maken.

Op 18 juni 2024 heeft de werkgroep een petitie aan wethouder Bastiaens aangeboden, waarbij 421 bewoners van Maastricht aangeven VOOR woningbouw op de locatie van de voormalige autosloperij Remmers in Vroendaal te zijn, maar TEGEN de massaliteit van het gepresenteerde bouwplan dat in hun ogen niet passend is bij de bestaande wijk Vroendaal.

Op 19 januari 2025 heeft de werkgroep een brief naar de raad gestuurd en een nieuwsbrief in de buurt verspreid, waarin zij aangeven dat zij niet naar de bijeenkomst van 6 februari zullen gaan.

Op 4 februari 2025 heeft de werkgroep een brief met vragen naar de raad gestuurd.

Besluitvormingsproces

Op 25 februari 2025 wordt aan het college van B&W de intentieovereenkomst met de ontwikkelaar voorgelegd, desgevallend gevolgd door een anterieure overeenkomst.

Zoals hoger reeds vermeld, kom ik in maart 2025 naar uw raad met een (procesmatig) coördinatiebesluit.



DATUM
18 februari 2025

Naar verwachting zal begin 2026 de wijziging van het Omgevingsplan ter vaststelling aan de raad worden voorgelegd, aan de hand waarvan de inhoudelijke politiek bespreking plaatsvindt.

Ik vertrouw erop u voor nu voldoende te hebben geïnformeerd over het beoogde bouwplan aan de Rijksweg.

Hoogachtend,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid