

Van:

Verzonden: donderdag 20 februari 2025 10:02

Aan: Onderwerp: Vroendaal - Brief aan wethouders Bastiaens en Pas 07022025 met reactie.

Beste leden van de werkgroep Vroendaal,

U heeft op 5 februari 2025 een brief naar de wethouders Pas en Bastiaens gestuurd.

Ik stuur jullie bij deze de schriftelijke reactie op die brief met de verzonden raadsinformatiebrief. De brief is ook aan de raad verzonden en derhalve zijn brief met reactie ook vandaag of morgen in de dagmail worden opgenomen.

Mijn collega zal het initiatief nemen voor het gezamenlijke overleg.

Met vriendelijke groet,

Team Stedelijke Ontwikkeling | Gemeente Maastricht

Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht |

[www.gemeentemaastricht.nl](http://www.gemeentemaastricht.nl)



# Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ

ONDERWERP

Ontwikkeling Rijksweg 39 Vroendaal – reactie  
op brief van 7 februari 2025

DATUM

18 februari 2025  
Verzonden: 19-02-2025

BIJLAGEN

1

BEHANDELD DOOR

5.1.2e

TELEFOONNUMMER

5.1.2e

ONZE REFERENTIE

2025.00532

E-MAILADRES

5.1.2e

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

--

Geachte 5.1.2e,

Bij deze mijn antwoord op uw brief die wij op 7 februari 2025 hebben ontvangen.

Via deze brief neem ik kennis van het feit dat u als Werkgroep alsnog bereid bent om aan tafel te gaan met de projectontwikkelaar en de gemeente. Wethouder Pas en ik zullen niet aan dit gesprek deelnemen, maar de betrokken ambtenaren zijn aanwezig en stellen hiervoor een tijdstip voor.

Het blijft jammer dat de werkgroep niet vertegenwoordigd was op de buurtbijeenkomst van 6 februari 2025, waarbij ik aanwezig was. Dit had bij uitstek een moment kunnen zijn om samen met elkaar het gesprek te voeren. Tijdens de bijeenkomst zijn door aanwezigen vragen gesteld. De antwoorden op deze vragen zullen door Ruijters gedeeld worden met de buurt.

## Aanvraag

In de Omgevingswet is de mogelijkheid opgenomen om wijziging in Omgevingsplannen met een tijdelijke procedure (TAM/IMRO) te laten doorlopen. Voorwaarde hierbij is dat het Omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage dient te liggen.

De ontwikkelaar heeft de wens uitgesproken om de activiteiten “bouwen” en “handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening” gecoördineerd aan te vragen. Wij willen hier gehoor aan geven en leggen de benodigde stukken voor aan de raad ter besluitvorming in maart 2025. Hierover wordt de raad middels een raadsinformatiebrief geïnformeerd. Ter informatie stuur ik de raadsinformatie als bijlage mee.

## WOO-verzoek

Op 24 december 2024 is door één van de bewoners aan de Savelsbosch een verzoek op grond van de WOO ingediend. Dit WOO-verzoek is momenteel in behandeling.



DATUM  
18 februari 2025

*Intentieovereenkomst*

Op 25 februari 2025 wordt aan het college voorgesteld een besluit te nemen inzake het aangaan van een intentieovereenkomst met de ontwikkelaar.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de stand van zaken over het bouwplan van Ruijters aan de Rijksweg.

5.1.2e

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



> 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.

DATUM  
18 februari 2025  
Verzonden: 19-02-2025

BIJLAGEN  
--

BEHANDELD DOOR  
5.1.2e

TELEFOONNUMMER  
5.1.2e

ONZE REFERENTIE  
2025.00549

E-MAILADRES  
5.1.2e

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/IMRO<sup>1</sup>).

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.

---

<sup>1</sup> 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 omgevingsvergunningen<sup>2</sup>. 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 vervolgggesprek 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.

---

<sup>2</sup> 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.

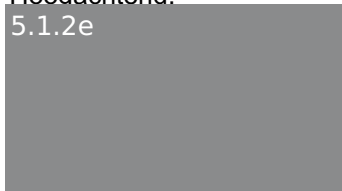


DATUM  
18 februari 2025

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.

Hoochachtend,  
5.1.2e



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

**BINNENGEKOMEN**  
**TEAM POSTBEHANDELING EN ARCHIVERING**  
**D.D. 10-02-2025**  
**No. 2025-00531 (Raad)**  
**No. 2025-00532 (Stedelijke Ontwikkeling)**

Aan:

Wethouders Bastiaens en Pas  
[frans.bastiaens@maastricht.nl](mailto:frans.bastiaens@maastricht.nl)  
[Johan.Pas@maastricht.nl](mailto:Johan.Pas@maastricht.nl)  
[raadsgriffie@maastricht.nl](mailto:raadsgriffie@maastricht.nl)

Afzender:

Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Onderwerp:

Uitnodiging overleg

Maastricht, 5 februari 2025

Geachte 5.1.2e,

Namens de werkgroep Nieuwbouw Vroendaal nodig ik u graag uit voor een gesprek over de noodzakelijke afstemming tussen de projectontwikkelaar, de wijk en de gemeente met betrekking tot beoogde nieuwbouwproject op het voormalige terrein van 5.1.2e 5.1.2e gelegen aan de Rijksweg in Maastricht.

Zoals u bekend leven binnen de wijk veel zorgen over de impact van de geplande bouw op de leefbaarheid. De werkgroep constateert een gebrek aan informatie en afstemming tussen projectontwikkelaar, gemeente en wijkbewoners, waardoor iedere partij een ander beeld heeft van het proces en de feiten. Dit heeft inmiddels bij alle betrokkenen geleid tot veel ergernis, verstoorde relaties, miscommunicatie, extra werkdruk, tijd, geld en energie. Dit had makkelijk voorkomen kunnen worden door het proces aan de voorkant anders in te richten en daarmee professioneler aan te pakken. Van professionele organisaties mag dit worden verwacht .

Enige mate van ergernis en frustratie is bijna onvermijdelijk bij burgerparticipatie: het is nu eenmaal een proces waarbij verschillende belangen en perspectieven botsen. Als dit goed wordt gemanaged, kan het juist tot meer creativiteit en gedragen besluiten leiden . De uitdaging zit hem in de vertaling van de gemeentelijke ambities naar de lokale praktijk.

In Vroendaal en elders is het daarom de kunst om die ergernis en frustratie te kanaliseren in een constructieve dialoog, zodat de gemeente ook daadwerkelijk waarmaakt wat ze in mooie bewoordingen onder andere belooft: “ (sterke) gemeenschappen, lokale identiteit, stad is van iedereen (iedereen moet zich er thuis kunnen voelen), buurtplanning, tegengaan van vervreemding, zoeken naar contact en verbinding” om een



paar zaken te benoemen. Dus zeg wat je doet en doe wat je zegt. Het gaat in Vroendaal om een fundamentele niet omkeerbare verandering en die kun en mag je een kleine en meedenkende gemeenschap die met goede oplossingen komt, niet opdringen. En voor uw geruststelling, ja, en dat hebben we al heel vaak aangegeven, wij willen dat er gebouwd wordt maar dan wel passend.

Dit beeld hebben we ook geschetst in onze nieuwsbrief van 19 januari 2025 waar u een kopie van heeft ontvangen. Ook hebben wij toen in een begeleidende brief verzocht om een gesprek. Wij geloven namelijk dat een constructief gesprek met u als wethouders kan bijdragen aan een betere samenwerking en een meer gedragen oplossing voor alle betrokkenen. Graag bespreken we met u dan ook waar we nu staan en hoe we samen tot een transparanter en evenwichtiger proces kunnen komen waarin zowel de belangen van de gemeente als die van de wijk en de projectontwikkelaar serieus worden genomen.

We houden elkaar scherp en dat kan leiden tot betere besluiten voor alle betrokkenen en daarmee ok de stad. We mogen en moeten hier niet voor weglopen, want het gaat niet altijd op de makkelijke manier, zeker niet als er veel belangen op het spel staan. Dat is in de politiek niet anders.

Wij willen dit gesprek op korte termijn laten plaatsvinden gezien de status die u inmiddels aan het project heeft gegeven. Uiteraard zijn we bereid om hiervoor een geschikte locatie te organiseren. Wij lezen graag uiterlijk 20 februari uw reactie.

Met vriendelijke groet,

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

<b>Wet</b>	<b>Artikel</b>	<b>Omschrijving</b>	<b>Pagina's</b>
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 6, 7