Participatieverslag

Project Vroendaal te Maastricht

Laatste versie datum: 16-6-2025

Ruijters
vastgoed

Voorwoord

Voor u ligt het participatieverslag van de herontwikkeling van de voormalige autosloperij 5.1.2e te Vroendaal. Dit document beschrijft het participatieproces en de betrokkenheid van omwonenden en belanghebbenden bij de planvorming.

Door middel van drie georganiseerde participatiebijeenkomsten, individuele gesprekken en werkgroep-overleggen is geprobeerd zoveel mogelijk input te verzamelen en deze waar mogelijk te verwerken in de plannen. Dit participatieverslag biedt een overzicht van de ontvangen reacties en hoe deze hebben bijgedragen aan de verdere ontwikkeling van het project.

Wij waarderen de betrokkenheid en het constructieve meedenken van de omwonenden en andere belanghebbenden. Dit heeft bijgedragen aan een plan dat niet alleen op hoofdlijn voldoet aan de stedenbouwkundige en beleidsmatige kaders, maar ook zo goed mogelijk aansluit op de wensen en behoeften van de directe omgeving.

Met dit participatieverslag hopen wij een helder en volledig beeld te geven van het participatieproces en de aanpassingen die op basis van ''meepraten'' zijn doorgevoerd. Tevens geeft dit verslag antwoord op de belangrijkste c.q. meest gestelde vragen en opmerkingen, welke in de loop van het participatieproces door omwonenden zijn aangeleverd.

Met vriendelijke groet,

Vroendaal B.V.

Inhoud

1. Inleiding 3

2. Tijdlijn 4

3. Plan van aanpak: Participatietraject 8
   3.1 Doelstelling participatie 8
   3.2 Keuze voor participatievorm ''meepraten'' 8
   3.3 Planning 9
   3.4 Verwerking communicatie 9

4. Resultaten Participatie 10
   4.1 Eerste participatiebijeenkomst 11
   4.2 Individuele/werkgroep gesprekken 14
   4.3 Tweede participatiebijeenkomst 16
   4.4 Derde participatiebijeenkomst 20
   4.5 Schriftelijke reactie 22

5. Planontwikkeling 28
   5.1 Posters eerste participatiebijeenkomst 29
   5.2 Posters tweede participatiebijeenkomst 34
   5.3 Posters derde participatiebijeenkomst 40

Bijlagen

Bijlage 1: leidraad ''participatiekader 2023'' Gemeente Maastricht 54

Bijlage 2: Correspondentie met gemeente Maastricht 73

Bijlage 3: Correspondentie met omwonende en werkgroep 105

Bijlage 4: Individuele gesprekken met betrokkenen/werkgroep 517

Bijlage 5: Foto's participatiebijeenkomsten 531

Bijlage 6: Media 541

1. Inleiding

De herontwikkeling van het bedrijfsterrein van autobedrijf 5.1.2e in Maastricht begon in 2022 met een principeverzoek bij de Gemeente Maastricht. De sloop- en handelsactiviteiten van het familiebedrijf 5.1.2e waren destijds nog volop gaande. Sindsdien heeft de initiatiefnemer, Vroendaal B.V., meerdere planversies ingediend en besproken binnen een zogenoemde omgevingstafel. Nadat de gemeente aangaf dat het plan in hoofdlijnen voldeed aan de beleidskaders, startte het participatieproces. Initiatiefnemer is hierin gefaciliteerd door de gemeente.
Gedurende dit proces zijn drie participatiebijeenkomsten, individuele gesprekken en werkgroep-overleggen georganiseerd, waarin omwonenden en andere belanghebbenden hun mening en zorgen konden uiten.

Door een zorgvuldige aanpak, gebaseerd op het participatiekader 2023 (bijlage 1) van de gemeente Maastricht (MEEpraten), is er een balans gezocht tussen inspraak en de haalbaarheid van het project.

Dit participatieverslag biedt een overzicht van het participatieproces, de tijdlijn van de ontwikkelingen en de belangrijkste resultaten van het participatieproces. Daarnaast worden de aanpassingen in de plannen toegelicht en weergegeven via visualisaties.

* Oude situatie planlocatie

2. Tijdlijn

Onderstaand wordt de tijdlijn geschetst hoe het huidige plan tot stand gekomen is:

- Juli 2022: Initiatiefnemer overweegt de planlocatie te verwerven en legt een eerste plan van 13 grondgebonden woningen voor aan de gemeente Maastricht, welke dit plan om meerdere redenen afwijst. Het plan voldoet niet aan het gemeentelijke beleid op het gebied van o.a. 'wonen': 60% betaalbaar waarvan 30% sociale huur en 'stedenbouw': het plan past niet binnen de stedenbouwkundige visie.

- Februari 2023: Initiatiefnemer dient via 2e omgevingstafel een plan in dat bestaat uit twee delen: een blok met 45 gestapelde huurwoningen in 2-4 bouwlagen en drie grondgebonden koopwoningen. De gemeente geeft aan dat er nog veel te onderzoeken is, staat echter positief tegenover de ambitie van initiatiefnemer om een substantieel aantal woningen te ontwikkelen op de planlocatie. Welstand geeft aan dat drie bouwlagen voor het blok beter is dan 2-4 lagen.

- April 2023: Initiatiefnemer wordt eigenaar van de planlocatie.

- Mei 2023: Initiatiefnemer laat via 3e omgevingstafel aangepast plan zien dat wederom bestaat uit twee delen: een blok met 47 gestapelde (3 bouwlagen) huurwoningen en drie grondgebonden koopwoningen.

- Dit plan sluit niet aan bij de gemeentelijke uitgangspunten van betaalbaar wonen, daar de door initiatiefnemer voorgenomen middenhuur-woningen in Blok A niet tot de categorie betaalbaar wonen worden toegekend vanwege het raadsbesluit van de gemeente Maastricht. Daarnaast vindt dit plan ook geen goedkeuring bij stedenbouw.

  Aan de hand van voornoemde feedback past initiatiefnemer het plan als volgt aan:

- Plandeel B1 wordt toegevoegd en bestaat enkel uit sociale huurwoningen, waardoor plandeel A uitsluitend zal bestaan uit koopappartementen ("sociale koop", "midden-koop", alsook een aantal appartementen t.b.v. het "hoge segment"). Ten gevolge van deze aanpassingen wordt het parkeren "half verdiept" onder zowel projectdeel A alsook B1 opgelost.

- Op verzoek van stedenbouw wordt de stedenbouwkundige structuur van de wijk afgemaakt met een zogenaamde Fase 2, waarbij de spelregels hiervoor middels een Masterplan vastgelegd dienen te worden. Initiatiefnemer is geen eigenaar van de betreffende percelen.

- Plandeel C wordt in overleg met stedenbouw anders vormgegeven en gesitueerd.

- Feedback van de gemeente is thans dat het conceptplan op hoofdlijnen voldoet aan alle beleidskaders, echter dat het wel noodzakelijk is het conceptplan voor te leggen aan de omwonenden, teneinde een deugdelijk participatieproces te doorlopen en eventueel hieruit voortvloeiende aanpassingen in de toekomstige vergunningaanvraag verwerkt worden.

- Mei – November 2023: Uitwerking concept plannen.

- Oktober 2023: Initiatiefnemer maakt een plan van aanpak voor het participatietraject (hoofdstuk 3).

- December 2023: Op 4 december zijn de omwonenden, huis-aan-huis middels een brief, uitgenodigd voor een eerste participatie bijeenkomst. Deze bijeenkomst heeft plaatsgevonden op 21 december 2023 bij Restaurant Manjefiek, te Maastricht. De omwonenden krijgen door 5 medewerkers van initiatiefnemer, de dan voorliggende plannen, inclusief toelichting op de totstandkoming van die plannen, toegelicht. Daarbij wordt tevens vermeld dat de (concept-) plannen de eerstvolgende dag (22 december) formeel in procedure worden gebracht, teneinde nog in het 'oude regime' de vergunning aan te kunnen vragen. Er wordt duidelijk gecommuniceerd dat de input van de wijk, ons realiserende dat de aanvraag de dag na de eerste participatiebijeenkomst zal worden gedaan, mits relevant en haalbaar, nog tot veranderingen van het plan en daarmee de vergunningaanvraag kunnen leiden.

- December 2023: Het masterplan wordt ingediend en omvat vier plandelen, te weten:
  Plandeel A: 46 in drie bouwlagen gestapelde koopappartementen;
  Plandeel B1: 21 sociale huurappartementen in drie bouwlagen;
  Plandeel C: 3 grondgebonden koopwoningen in drie bouwlagen;
  Plandeel B2*: (fase 2) 31 appartementen, met een hoogteaccent van 6 bouwlagen aan de Rijksweg.

  ** Plandeel B2 is geen eigendom van initiatiefnemer. Dit deel is op verzoek van de gemeente meegenomen in het kader van een toekomstige doorkijk naar de herontwikkeling op locatie*.

- Januari 2024: Het participatieproces geeft aanleiding om op een aantal punten het plan aan te passen. De initiatiefnemer toetst de opmerkingen c.q suggesties van de omwonenden op haalbaarheid en past, daar waar mogelijk, de plannen hierop aan. Vervolgens zijn deze aanpassingen wederom ter beoordeling voorgelegd aan alle ambtelijke disciplines van de gemeente Maastricht, alsmede welstand. De gemeente heeft vervolgens feedback gegeven en initiatiefnemer heeft daarop geanticipeerd.

- Februari 2024: Op 27 februari 2024 heeft initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd en daarbij aangegeven dat diverse (gewenste) aanpassingen zijn voorgelegd aan de gemeente Maastricht. De omwonenden zijn tevens geïnformeerd dat een tweede participatiebijeenkomst naar verwachting medio maart 2024 zal worden georganiseerd.
  In de avond van 27 februari 2024 heeft initiatiefnemer een brief ontvangen dat Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal een ''ontwikkelingsvisie voormalige sloperij'' heeft opgesteld.

- Maart 2024: Initiatiefnemer presenteert aan de gemeente Maastricht, via een 4e omgevingstafel, het aangepaste plan, hetgeen naar aanleiding van de feedback voortvloeiend uit de eerste participatiebijeenkomst, alsmede diverse overleggen met de ambtelijke disciplines, tot stand is gekomen. Insteek is de reeds ingediende vergunningaanvraag hierop aan te vullen c.q. aan te passen. Het aangepaste plan omvat nu op hoofdlijnen:
  Plandeel A: 43 (i.p.v. 46), in drie bouwlagen gestapelde koopappartementen;
  Plandeel B1: 21, in drie bouwlagen gestapelde sociale huurappartementen;
  Plandeel C: 2 (i.p.v. 3) grondgebonden koopwoningen, in twee bouwlagen (i.p.v. 3 bouwlagen).
  Plandeel B2 (Fase 2/Masterplan): 11 appartementen en 4 grondgebonden woningen, in maximaal vier bouwlagen (i.p.v. 6 bouwlagen).
  Fase 1 betreft aldus 66 woningen. Fase 2 (Masterplan) betreft aldus 15 woningen.

- April 2024: Op 18 april 2024 heeft er een vervolgoverleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal. Initiatiefnemer geeft een update inzake de status van het aangepaste plan. Initiatiefnemer toont aan dat juist op die punten

waar hun voornaamste bezwaren op toespitsen, de grootste aanpassingen van het plan hebben plaatsgevonden, te weten:

- Beperken hoogte, massaliteit en aantallen;
- Vekeersafwikkeling deels via de Rijksweg;
- Groenvoorziening: hoogwaardige groene inrichting openbare ruimte;
- Parkeren: het plan voorziet in ruim voldoende parkeren voor bewoners én bezoekers;
- Duurzaamheid: initiatiefnemer legt de lat hoger dan de norm.

- April 2024: Op 24 april 2024 heeft de tweede participatiebijeenkomst plaatsgevonden, wederom bij Restaurant Manjefiek. Omwonenden zijn hiervoor uitgenodigd per brief d.d. 3 april 2024. De bijeenkomst heeft deze keer in een grotere ruimte plaatsgevonden, daar we een grotere opkomst voorzagen.

- April 2024: Op 28 april 2024 nodigt de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, mede naar aanleiding van de tweede participatiebijeenkomst, initiatiefnemer uit voor een vervolgoverleg. Initiatiefnemer geeft aan de voorgestelde datum van 14 mei niet wenselijk te achten, daar er voordien nog overleg moest plaatsvinden met de gemeente, teneinde de haalbaarheid van enkele aanpassingen te bespreken c.q. te toetsen. Wel heeft initiatiefnemer daarbij aangegeven op een later moment het voorgestelde overleg te zullen overwegen.

- Mei/Juni 2024: Initiatiefnemer heeft de voorbije weken de plannen verder aangepast aan de hand van de input van o.a. de tweede participatiebijeenkomst en werkt verder door aan het completeren en finaliseren van de stukken ten behoeve van de vergunningaanvraag.

- Juli 2024: De gemeente Maastricht initieert een afspraak tussen wethouder Bastiaens, de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal en initiatiefnemer op locatie Rijksweg. Deze afspraak wordt gepland op 04 juli 2024 en initiatiefnemer geeft aan hierbij aanwezig te zullen zijn, inclusief de betrokken architect en daarbij haar projectlocatie open te zullen stellen om dit overleg aldaar te kunnen laten plaatsvinden. Op de afgesproken datum vernamen wij van de projectleider van de gemeente Maastricht, dat de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal enkel met de wethouder en niet met initiatiefnemer erbij de afspraak wilde laten plaatsvinden. Dit tot ongenoegen van de initiatiefnemer.

- Juli 2024: Mede op verzoek van de wethouder heeft initiatiefnemer tot tweemaal toe verzocht een afspraak met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal in te plannen.

- September 2024: Initiatiefnemer heeft eerder dit jaar besloten de vergunningaanvraag uit december 2023 niet te completeren om een nieuwe vergunningaanvraag, voor hetzelfde plan, later dit jaar te kunnen doen onder de nieuwe omgevingswet. De gemeente Maastricht maakt d.d. 11 september 2024 per brief kenbaar dat de vergunningaanvraag uit december 2023 niet verder in behandeling zal worden genomen.

- Oktober/december 2024: Diverse overleggen met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal waarbij onder andere de financiële onderbouwing van de Ontwikkelingsvisie Nieuwbouw Vroendaal door de werkgroep is gepresenteerd. Initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan wederom kenbaar gemaakt dat hun plan, inclusief financiële onderbouwing, geen aanleiding geeft het plan van initiatiefnemer aan te passen.

- December 2024: De aanvraag van december 2023 is komen te vervallen. In plaats daarvan is in december 2024 een principeverzoek ingediend onder de nieuwe Omgevingswet, dit op basis van het bekende plan.

- Februari 2025: De derde participatiebijeenkomst heeft plaatsgevonden, wederom bij Restaurant Manjefiek. Bewoners zijn hiervoor per brief uitgenodigd d.d. 9 januari 2025. De Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal heeft zich hiervoor afgemeld.

- 6 – 20 Februari 2025: Mogelijkheid tot indienen schriftelijke reactie op gepresenteerde plannen 3e bijeenkomst d.d. 6 februari 2025.

- Maart 2025: Raadbesluit over toepassing coördinatieregeling (coördinatiebesluit).

- 2e kwartaal 2025: Aanvragen omgevingsvergunningen (omgevingswet) en verzoek wijzigen Omgevingsplan (onder coördinatie).

- 3e/4e kwartaal 2025: Gecoördineerde behandeling aanvragen omgevingsvergunningen door gemeente Maastricht en verzoek wijziging Omgevingsplan.

- Eind 2025: Verlenen ontwerp omgevingsvergunning en ter visie legging ontwerp wijziging Omgevingsplan (gecoördineerd).

- 1e kwartaal 2026: Verwerken reacties op ontwerp omgevingsvergunning en ontwerp wijziging Omgevingsplan.

- 1e/2e kwartaal 2026: Raadsbesluit wijziging Omgevingsplan.

De voortgang en de uiteindelijke plannen zullen op een nog te lanceren website gepresenteerd worden. Nadere informatie volgt.

3. Plan van aanpak: participatietraject

Uitgangspunt voor het participatieproces is de leidraad ‘’participatiekader 2023’’ van de Gemeente Maastricht (Bijlage 1). Voor dit traject is gekozen voor de participatievorm ''MEEpraten''.

Dit betekent dat belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om ideeën, zorgen en suggesties te delen, waarna deze input wordt meegewogen in de besluitvorming. De uiteindelijke beslissingen worden door de projectontwikkelaar en de gemeente genomen.

3.1 participatievorm ''meepraten''

De beleidskaders voor de participatievorm ‘’MEEpraten’’ zoals opgenomen in het participatiekader 2023 van de Gemeente Maastricht is als volgt:

‘’MEEpraten gaat over de mogelijkheid om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen. De manier en de uitvoering blijven bij degene met het idee. Door de stad te laten meepraten worden meningen, standpunten en belangen helder in beeld gebracht. De stad helpt bij het besluit. De inbreng van anderen hoeft niet overgenomen te worden. Wel wordt verwacht dat uitlegbaar is waarom dit niet gebeurd. Meepraten is dus heel breed: het kan zijn dat mensen worden uitgenodigd om verkennend mee te denken over alle mogelijke ideeën of richtingen. In een brainstorm bijvoorbeeld. Het kan ook zijn dat er al 1 of meer concrete richtingen voor ogen zijn en mensen uitgenodigd worden om mee te praten over de concrete uitvoerbaarheid hiervan of om aan te geven wat hun voorkeur heeft. Dan is hun inbreng meer richtinggevend. Afhankelijk van de insteek kan het zijn dat een relatief kleine groep experts uitgenodigd wordt of dat er juist een zo groot mogelijk bereik wordt nagestreefd.’’

3.1 Doelstelling

Transparantie: Open en duidelijke communicatie over de plannen en het proces.
Draagvlak creëren: Inwoners en belanghebbenden betrekken bij de ontwikkeling om input op te halen en eventuele bezwaren vroegtijdig te signaleren.
Samenwerking stimuleren: Het vinden van gezamenlijke oplossingen en verbeteringen op basis van inbreng van deelnemers.
Informatie verstrekken: Bewoners en stakeholders voorzien van alle relevantie informatie over de nieuwbouwontwikkeling.

3.2 Keuze voor participatievorm ''MEEpraten''

De keuze voor ''MEEpraten'' is gebaseerd op de volgende overwegingen:
1. Complexiteit van het project: Het nieuwbouwproject betreft een ontwikkeling waarin diverse ruimtelijke en beleidsmatige factoren een rol spelen. Het gepresenteerde plan biedt ruimte om in samenspraak met belanghebbenden inzichten op te halen en eventuele aanpassingen te verkennen. Hiertoe zullen 1 of meerdere participatiebijeenkomsten worden georganiseerd, waarbij middels posters het initiatief en de voortgang aan omwonenden wordt gepresenteerd.
2. Evenwicht tussen inspraak en uitvoerbaarheid: Door belanghebbenden vooraf mee te laten praten, kunnen wensen en zorgen worden meegenomen, zonder dat de haalbaarheid van het project in gevaar komt.
3. Behoefte aan draagvlak en acceptatie: Door een open dialoog te voeren met belanghebbenden kunnen knelpunten vroegtijdig worden geïdentificeerd en waar mogelijk opgelost. Dit draagt bij aan acceptatie en een soepel verloop van het verdere proces.

3.3 Planning

Fase	Actie	Tijdlijn
Voortraject	Versturen uitnodigingsbrief participatiebijeenkomst	December 2023
Bijeenkomst 1	Eerste participatiebijeenkomst (plannen presenteren en ophalen van feedback)	December 2023
Individuele gesprekken	Daar waar nodig individuele gesprekken voeren met omwonenden	Gedurende gehele traject
Bijeenkomst 2	Tweede participatiebijeenkomst (bespreken aangepaste plannen + ophalen van feedback)	April 2024
Bijeenkomst 3 (additioneel toegevoegd)	Derde participatiebijeenkomst (bespreken aangepaste plannen)	Februari 2025
Mogelijkheid voor schriftelijke feedback tot 20 februari 2025 (additioneel toegevoegd)	Ophalen van feedback n.a.v. derde participatiebijeenkomst.	Februari 2025

3.4 Verwerking communicatie

Omwonenden krijgen tijdens de participatiebijeenkomst(en) de gelegenheid feedback te geven en kunnen deze tevens achteraf per mail kenbaar maken. Initiatiefnemer zal de ontvangen feedback telkens beoordelen en waar mogelijk in het plan verwerken. De eventuele aanpassingen zullen tijdens een volgende participatiebijeenkomst gepresenteerd worden. Tenslotte zal initiatiefnemer tegen het einde van het participatieproces een participatieverslag opstellen waaraan al deze communicatie als bijlagen worden toegevoegd én zal er middels een tabel gereageerd worden op relevante, op het bouwplan betrekking hebbende, feedback.

4. Resultaten participatie

Uit het participatietraject kan geconcludeerd worden dat omwonenden gemengd c.q. verdeeld reageren op de plannen. We ervaren als initiatiefnemer dat met name die mensen welke tegen het initiatief zijn, dit actief laten blijken. Dit terwijl de diverse positief gestemde omwonenden (en niet te vergeten woningzoekenden), welke gedurende het proces alsmaar verder toenemen, minder hoor- en zichtbaar communiceren. Meerdere bewoners geven aan lang gewacht te hebben op een herontwikkeling van deze locatie. Het beëindigen van de autosloperij wordt gezien als een verrijking voor de buurt. Diverse omwonenden geven aan dat er een mooi en goed doordacht plan ligt. Ook de aandacht voor ''groen'' wordt over het algemeen als zeer positief ervaren.

Niettemin zijn er ook zorgen c.q. negatieve reacties. Een groot deel van deze opmerkingen zijn te herleiden naar bouwmassa, zowel in aantallen als volume. Initiatiefnemer heeft deze opmerkingen geanalyseerd en verwerkt in overzichten verdeeld naar:

1) Eerste bijeenkomst
2) Individuele/Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal gesprekken
3) Tweede bijeenkomst
4) Derde bijeenkomst
5) Schriftelijke reactie (vóór 20 februari 2025)

4.1 Eerste participatiebijeenkomst

Op 4 december 2023 zijn buurtbewoners in de straten Ravensbosch, Savelsbosch, Bruysterbosch, Jansbosch, Bunderbosch en Rijksweg middels een huis-aan-huis verspreidde brief uitgenodigd voor de eerste participatiebijeenkomst op 21 december 2023 bij Restaurant Manjefiek te Maastricht. Initiatiefnemer heeft een uitgebreide selectie gemaakt van adressen in de directe omgeving van het bouwplan.

Ravensbosch	18, 20, 22, 24, 40, 42, 44, 48 6, 11, 12, 13, 15, 17, 19 en 23 per mail
Savelsbosch	50, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78 13, 15, 21, 32, 46, 72, 83A01 via mail
Bruysterbosch	1 t/m 6
Jansbosch	1 t/m 6
Bunderbosch	1 t/m 6 en 8
Rijksweg	41, 42, 43, 45a t/m 45H, 47, 51 37 en 37a per mail

Gedurende deze participatiebijeenkomst zijn de (concept-) plannen uitgebreid gepresenteerd, middels posters en een maquette. Daarnaast was er ruimte voor buurtbewoners om persoonlijk het gesprek aan te gaan, met een van de vijf aanwezige medewerkers namens initiatiefnemer, om de ideeën en denkrichtingen van initiatiefnemer te bespreken. Aanwezigen kregen tevens de mogelijkheid om middels een aangereikt formulier eventuele opmerkingen, ideeën en vragen etc. kenbaar te maken. Tenslotte is benoemd dat verdere feedback via het emailadres vroendaal@ruijters.nl te allen tijde doorgestuurd kon worden. Naast de op de avond van de bijeenkomst ontvangen formulieren, heeft initiatiefnemer dan ook diverse e-mails van omwonenden ontvangen.

Bij deze eerste bijeenkomst waren, naast vijf personen namens initiatiefnemer, 21 huishoudens (circa 30 personen) aanwezig, alsmede de toenmalige projectleider namens de gemeente Maastricht.

Nr.	Opmerkingen en vragen n.a.v. eerste participatiebijeenkomst d.d. 21-12-2023	Reactie
1.	Zorgen om verlies van privacy i.v.m. de verwachtte hoogte. Meerdere personen geven de suggestie om dit op te lossen door intensief groen/ hoge bomen. Andere maken zich juist zorgen dat dit zorgt voor schaduw/ te weinig zon in de tuin en woning.	Er zijn diverse acties uitgevoerd om daar waar mogelijk het plan zo aan te passen om tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden, waaronder: • Plandeel B2 van 6 naar 4 bouwlagen. • Plandeel C van 3 naar 2 bouwlagen. • Plandeel A van 46 naar 43 appartementen. Waarbij de drie geschrapte appartementen juist privacygevoelig gesitueerd waren. • Plandeel C van 3 naar 2 wooneenheden. • Diverse gesprekken met direct omwonenden gevoerd en o.a. suggesties aangereikt om middels groenvoorziening privacy af te schermen. Voorts ziet initiatiefnemer geen onredelijke privacy issues ontstaan vanwege het feit dat de bouwdelen op ruime afstand liggen van de reeds bestaande bebouwing.
2.	Verkeersontsluiting door de wijk Vroendaal onacceptabel, i.v.m. zorgen toename verkeersdrukte. Meerdere personen geven de suggestie om te ontsluiten via de Rijksweg.	Geonius heeft aangetoond dat de verkeersafwikkeling voortvloeiend uit het initiële plan, afgewikkeld kan worden via de bestaande infrastructuur van de wijk Vroendaal. N.a.v. het participatietraject, waaruit blijkt dat omwonenden bezorgd zijn omtrent voornoemde verkeersafwikkeling, zijn we thans in overleg met de gemeente Maastricht om de ontsluiting van plandeel B1, B2 en C via de Rijksweg te laten verlopen. Uitsluitend plandeel A, te weten 43 appartementen, zullen alsdan via de wijk ontsloten worden.
3.	Aandachtspunt: speelplekken. Enkele bezwaren zijn erop gericht om extra speelvoorzieningen te realiseren. Andere omwonenden hebben daarentegen juist overlast ervaren van de toenmalige speelvoorziening.	Initiatiefnemer merkt dat de wensen binnen de wijk Vroendaal uiteenlopen. Initiatiefnemer zal na overleg hier verdere invulling aan geven.
4.	Waarom gekozen voor een half verdiepte parkeervoorziening?	Zie memo half verdiepte parkeervoorziening (bijlage 2).

	Omwonende maken zich zorgen als de verlichting in parkeervoorziening aan gaat dit lichtvervuiling veroorzaakt.	Initiatiefnemer is in gesprek met de gemeente Maastricht omtrent het door de welstand gewenste Braziliaans metselwerk t.b.v. de natuurlijke ventilatie van de parkeervoorziening om te zetten in roosters, waardoor het gebouw mogelijk lager gerealiseerd kan worden en dit mogelijk ook een positief effect heeft op eventuele licht-uittreding van de parkeervoorziening. Dit wordt nader onderzocht.
5.	Zorgen rondom toename drukte milieu perron.	Dit punt is onder de aandacht gebracht bij de gemeente Maastricht, welke heeft teruggekoppeld dat het afvalbeleid überhaupt wordt herzien. Het bestaande milieuperron blijft gehandhaafd en wordt aangepast aan het nieuwe beleid. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitbreiding van het aantal gebruikers van het milieuperron.
6.	Woningen Ravensbosch 17, 19 en 21 licht hinder bij verkeerstoename.	De verkeersafwikkeling wordt op dit moment nader onderzocht.
7.	Te weinig parkeerplaatsen bewoners, een per woning. Rekening houden met parkeren bezoekers.	Parkeren voldoet aan gemeentelijke norm. Tevens in aangepaste plannen (n.a.v. bezwaren) extra parkeerplaatsen toegevoegd.
8.	Te veel wooneenheden, plan te massaal.	Plan is aangepast van 101 naar 81 woningen.
9.	Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.	We hebben uiteraard het woonbeleid van de gemeente Maastricht in dezen te volgen en dus ook verwerkt in de plannen. Uit marktonderzoek blijkt dat er behoefte is aan de diverse types wooneenheden welke in het plan verwerkt zijn. Door privé buitenruimtes aan zowel de binnen- als ook de buitenzijde te realiseren, stimuleren we juist de sociale interactie tussen enerzijds de nieuwe bewoners onderling, alsmede tussen de nieuwe bewoners en de overige bewoners van de wijk Vroendaal.
10.	Sociale veiligheid: Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd	We hebben de plannen op dit punt enigszins aangepast, waardoor zes sociale (koop)appartementen in

	dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.	bouwdeel A zijn komen te vervallen. Hiervoor in de plaats zijn drie grotere koopappartementen gekomen met een eigen buitenruimte. In bouwdeel B1 worden 2 van de 21 appartementen voorzien van een eigen buitenruimte. De overige appartementen zijn 49m2 groot en behoeven derhalve geen eigen buitenruimte. Wel zal er in bouwdeel B1 een algemene buitenruimte worden voorzien, waar deze bewoners te allen tijde gebruik van kunnen maken.

4.2 Individuele/Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal gesprekken

Initiatiefnemer heeft diverse individuele gesprekken gevoerd met omwonenden, alsmede met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, welke een gedeelte van de omwonenden vertegenwoordigt. Van deze gesprekken zijn diverse verslagen gemaakt welke zijn opgenomen in bijlage 3. De input is, daar waar wenselijk en haalbaar, betrokken bij het tot stand komen van het huidige masterplan.

Nr.	Opmerkingen individuele gesprekken en Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal	Reactie
1.	De voorgestelde bouwmassa's in maat en schaal afbreuk doen aan de kenmerkende stedenbouwkundige en ruimtelijke karakteristiek van de Rijksweg en de ruimtelijk zorgvuldig opgezette wijk Vroendaal.	Zowel de aangepaste bouwmassa als ook maat en schaal zijn tot stand gekomen na intensief overleg tussen initiatiefnemer, stedenbouw en welstand van de gemeente Maastricht.
2.	Er weliswaar betaalbare woningen worden gerealiseerd, maar naar aard en omvang sprake is van een eenzijdig woningtype dat niet aantrekkelijk is voor ouderen en niet bijdraagt aan de gewenste doorstroming van deze doelgroep en geen woningen vrijkomen voor gezinnen.	Initiatiefnemer is overtuigd van het feit dat de beoogde appartementen goed aansluiten op de behoefte uit de markt, zowel in de vorm van koop als huur. Met name omwille van het feit dat het producten betreffen die thans niet/nauwelijks aanwezig zijn in de wijk Vroendaal. Daarbij heeft initiatiefnemer zich ook geconformeerd aan de woonprogrammering van de gemeente Maastricht
3.	Niet wordt voldaan aan meer groen en de vereisten van klimaatadaptie en	Juist de connectie vanaf de Rijksweg met het groene achterland creëren is 1 van

	niet voorziet in de noodzakelijke waterberging.	de speerpunten van het ontwerp. Gedurende de eerste participatie avond is gecommuniceerd dat de groenvoorziening van het plan en de omliggende openbare ruimte hoogwaardig moet zijn. Daarnaast is hieraan, mede n.a.v. het participatie traject, door initiatiefnemer verdere invulling aan gegeven. Klimaatadaptatie alsmede noodzakelijke waterberging(en) zijn in het plan verwerkt.
4.	De situatie onduidelijk is ten aanzien van parkeren.	Het initiële plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen voor bewoners als ook voor bezoekers, conform de norm van de gemeente. N.a.v. de participatie-bijeenkomsten zijn door initiatiefnemer nog enkele additionele parkeerplaatsen voorzien boven op de geldende norm. Tevens is er uitvoering gegeven aan elektrisch laden en het kortdurende parkeren van pakketdiensten.
5.	Sprake is van een slechte verkeersafwikkeling.	Geonius heeft aangetoond dat de verkeersafwikkeling voortvloeiend uit het initiële plan, afgewikkeld kan worden via de bestaande infrastructuur van de wijk Vroendaal. N.a.v. het participatietraject, waaruit bleek dat omwonenden bezorgd zijn omtrent voornoemde verkeersafwikkeling, zijn we thans in overleg met de gemeente Maastricht om de ontsluiting van plandeel B1, B2 en C via de Rijksweg te laten verlopen. Uitsluitend plandeel A, te weten 43 appartementen, zullen alsdan via de wijk ontsloten worden.

4.3 Tweede participatiebijeenkomst

Op 3 april 2024 zijn buurtbewoners middels een huis-aan-huis verspreidde brief uitgenodigd voor een tweede participatiebijeenkomst op 24 april, om de actuele stand van zaken te delen, waarbij wederom ruimte is voor het geven van feedback en het stellen van vragen. Bij deze tweede bijeenkomst waren, naast 6 vertegenwoordigers van initiatiefnemer, 48 huishoudens (circa 55 personen) aanwezig, alsmede 2 wethouders en 2 journalisten (De Nieuwe Ster Maastricht, De Limburger). Het, mede op basis van de feedback voortvloeiende uit de eerste participatiebijeenkomst, aangepaste plan is middels posters gepresenteerd. Daarbij is op een separate poster duidelijk gemaakt welke de voornaamste aanpassingen betroffen. Ook waren, ter vergelijk, de posters van de eerste participatiebijeenkomst opnieuw opgesteld. Naar aanleiding van deze tweede participatiebijeenkomst hebben wij wederom input mogen ontvangen van diverse omwonenden.

De belangrijkste wijzigingen mede n.a.v. eerste participatiebijeenkomst d.d. 21-12-2023:

- Fase 1 + fase 2 circa 20% wooneenheden minder, van 101 naar 81 eenheden.
- Bouwlagen gereduceerd.
  - Plandeel B2: van 6 naar 4 lagen.
  - Plandeel C: van 3 naar 2 lagen.
- Verkeersafwikkeling (fase 1 + fase 2).
  - Initiële vergunningsaanvraag: 101 eenheden ontsluiten via Bunderbosch (de wijk).
  - Voorgestelde nieuwe situatie: 43 eenheden ontsluiten via Bunderbosch (de wijk) en 38 eenheden (inclusief fase 2) ontsluiten via Rijksweg.
- Openbare ruimte.
  - Vervallen speelplek aan Bunderbosch.
  - Extra parkeren in de vorm van ca. 9 langs parkeerplaatsen en 2 pakketdienstplaatsen.
  - Eén in- en uitrit voor auto's Bunderbosch komt te vervallen.
- Privacy/zichtlijnen naar omgeving.
  - Plandeel A: 2e verdieping zijde Rijksweg van 6 naar 3 woningen met terug liggende gevelopeningen ter plaatse van woonkamer.
  - Plandeel B1: terug liggende gevelopeningen ter plaatse van woonkamer 2e verdieping Bunderbosch.
  - Plandeel C: garages als buffer naar bestaande bebouwing, aantakking op aangrenzend perceel met 1 bouwlaag en bouwlagen gereduceerd van 3 naar 2.
- Hoofdentree plandeel B1 verplaatst naar zuidzijde.

	Opmerkingen en vragen n.a.v. tweede participatiebijeenkomst	Reactie initiatiefnemer
1.	Initiële plan is te weinig aangepast ten opzichte van het plan dat tijdens de eerste participatiebijeenkomst is gepresenteerd. Plan komt nauwelijks tegemoet aan het belangrijkste collectieve bezwaar, namelijk een veel te massaal bouwplan.	Initiatiefnemer deelt deze mening niet. De bezwaren zijn serieus onderzocht en daar waar haalbaar ook aangepast. Betreft het belangrijkste collectieve bezwaar, is het aantal woningen van 101 teruggebracht naar 81.
2.	Locatie fase 2 niet in eigendom van initiatiefnemer. Hierdoor is het een misleiding dat het aantal woningen zijn teruggebracht, omdat fase 2	De doorkijk naar wat we fase 2 noemen is op verzoek van de gemeente Maastricht gemaakt, het klopt dat wij thans van dit plangebied

	waarschijnlijk nooit bebouwd zal worden.	geen eigenaar van zijn. Wel hebben wij onze plannen voor wat betreft fase 1 op diverse punten noemenswaardig aangepast en zijn de aantallen verlaagd van 70 naar 66.
3.	Geen aandacht besteed aan opgestelde Ontwikkelingsvisie Vroendaal door Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal.	De opgestelde Ontwikkelingsvisie Vroendaal werd na de eerste participatiebijeenkomst ontvangen, vlak voor de tweede. Initiatiefnemer heeft deze plannen grondig geanalyseerd, diverse berekeningen voor uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat deze visie niet haalbaar is en geen aanleiding geeft tot significante wijzigingen voor Initiatiefnemer. Bezwaren in de Ontwikkelingsvisie zijn serieus genomen en daar waar mogelijk zijn de plannen ook op basis hiervan aangepast. Tot slot heeft er ook een overleg plaatsgevonden met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal.
4.	Niet ingaan op uitnodiging voor gesprek met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal.	Initiatiefnemer deelt deze mening niet. Er werd door de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal een datum voorgesteld voor een gesprek, deze was voor initiatiefnemer niet haalbaar. De reden daarvan is gecommuniceerd. Vervolgens heeft er een afspraak plaatsgevonden.
5.	Zorgen om privacy i.v.m. balkons richting Ravensbosch 11 t/m 17.	Initiatiefnemer is van mening dat de balkons/buitenruimtes aan de zijde Ravensbosch geen onredelijke afbreuk doen aan de privacy van de overburen. De afstand tussen de bestaande bebouwing aan de Ravensbosch en de gevels van plandeel A bedraagt dan ook circa 27 meter.
6.	Wel tegemoet gekomen aan bezwaren betreffende privacy voor Rijksweg 37a en 45d. Onvoldoende aandacht voor zorgen rondom privacy voor Ravensbosch 11-19, omdat deze van géén naar 16 overburen gaan.	Zie vorig antwoord.

7.	Zorgen rondom parkeren blijft bestaan, men betwijfelt of plan voldoet aan parkeernorm gemeente Maastricht	Plan voldoet (ruimschoots) aan parkeernorm gemeente Maastricht.
8.	Het plan dat voorafging aan het ingediende plan bestond uit “slechts” 46 appartementen, 3 grondgebonden woningen en een bovengrondse parkeerplaats. Uit de aantallen van deze optie blijkt dat het minimum helemaal niet 20-25 sociale woningen hoeft te bedragen om exploitatie van sociale woningen mogelijk te maken. Verder stelt de gemeente duidelijk dat zij geen eisen hebben gesteld aan de aantallen, maar enkel aan de verdeling m.b.t. de betaalbaarheid.	Het plan waaraan gerefereerd wordt is destijds afgekeurd door Stedenbouw en voldeed niet aan het woonbeleid van de gemeente Maastricht, daar middenhuur niet meegenomen wordt als zijnde 'betaalbaar'. Derhalve hebben wij een nieuw concept plan opgesteld.
9.	Geen duidelijkheid of er gebruik gemaakt wordt van volgroeide bomen en struiken.	Het groenplan voor de openbare ruimte wordt door Bureau Verbeek verder uitgewerkt en zal, als concept, worden voorgelegd aan de gemeente Maastricht, welke verantwoordelijk is voor de groenzone aan de Bunderbosch. De gemeente bepaalt in dezen het kwaliteitsniveau en dus het uiteindelijke ontwerp c.q. de keuze voor het type groen. Input vanuit de wijk in dezen, is/zal worden doorgezet naar de gemeente.
10.	Uit een financiële analyse volgt tevens dat de huidige aantallen niet noodzakelijk zijn om een winstgevend project te creëren. Door de hoge dichtheid van het huidige plan bent u genoodzaakt om een dure parkeergarage te maken en liften aan te leggen, wat de kosten en dus het aantal wooneenheden nog verder opdrijft. Echter uit berekeningen volgt dat, met veel minder woningen ook voldaan kan worden aan de betaalbaarheidseis van de gemeente en bovendien een beter rendement gemaakt kan worden bij een lagere investering.	Initiatiefnemer heeft het programma aan de hand van het geldende gemeentelijke beleid zorgvuldig en na uitvoerig overleg met o.a. marktpartijen, de gemeente Maastricht, coöperaties en diverse specialisten tot stand gebracht. Dit door ons gekozen en inmiddels afgeschaalde programma is uitsluitend haalbaar op basis van een half verdiepte parkeervoorziening.
11.	Is de capaciteit van het elektriciteitsnet voldoende?	Ja, we hebben het project reeds sinds geruime tijd aangemeld teneinde leveringszekerheid te verkrijgen.
12.	Kan ik straks nog wel de energie die opgewekt wordt door mijn	Hierover kunnen wij niet beslissen, dit is aan (o.a.) de netbeheerders/leveranciers/overheid.

	zonnepanelen terug leveren aan het net?	
13.	Heeft het riool voldoende capaciteit en vindt er voldoende afwatering plaats van regenwater zonder dat hierbij voor mij wateroverlast ontstaat?	De capaciteit van zowel de riolering alsmede de infiltratie dient te voldoen aan de wettelijke eisen, anders verleent de gemeente Maastricht geen vergunning.
14.	Gaat de massaliteit van de nieuwe bebouwing en het beperkte groen geen hittestress opleveren?	Dit dienen wij middels onderzoek aan te tonen, anders verleent de gemeente Maastricht geen vergunning.
15.	Het nieuwbouwplan bevindt zich in een water-win-beschermingsgebied, kan en mag het regenwater daar wel op de grindlagen geloosd worden? Wat is hierbij het standpunt van de provincie?	Professioneel adviesbureau Geonius is momenteel met de onderzoeken hieromtrent bezig. Initiatiefnemer zal hiertoe, uiteraard, de (wettelijke) kaders van de verantwoordelijke instanties dienen te respecteren.
16.	Valt het massale bouwproject en het bouwen hiervan binnen de stikstofruimte die er voor nieuwbouw is? Zeker omdat er veel volgroeide bomen het veld moeten ruimen!	We hebben de vereiste stikstofberekening laten uitvoeren. Hieruit vloeien geen belemmeringen voort ten aanzien van het voorgenomen plan.
17.	Heeft er een Passende Beoordeling plaats gevonden in het kader van de wet natuurbescherming aangezien het nieuwbouwproject zich op slechts 1 km van het natura 2000 gebied Savelsbos bevindt?	Dit is meegenomen in de onderzoeken.

4.4 Derde participatiebijeenkomst

Tijdens de derde participatiebijeenkomst zijn de aangepaste plannen wederom middels posters gepresenteerd, waarbij vertegenwoordigers van initiatiefnemer (6 personen) tekst en toelichting gaven en vertegenwoordigers van de gemeente Maastricht (5 personen), waar nodig, vragen van omwonenden beantwoorden. Er waren 32 personen/omwonenden aanwezig (23 unieke adressen). Daarnaast zijn de presentaties van de eerste twee bijeenkomsten getoond, zodat duidelijk wordt welke veranderingen vanaf het initiële bouwplan tot nu, mede door inspraak van de omwonenden, zijn toegepast.

De belangrijkste wijzigingen mede n.a.v. tweede participatiebijeenkomst d.d. 24-4-2024:

- Procedurewijziging: De aanvraag van december 2023 is komen te vervallen. In plaats daarvan is in december 2024 een principeverzoek ingediend onder de nieuwe Omgevingswet.
- Plandeel A: De voortuinen en toegangsdeuren aan de Ravensbosch zijn toegevoegd om de interactie met de wijk te bevorderen.
- Plandeel A + B: De maximaal te realiseren aanlegdiepte is aangehouden, waardoor de plint compacter is geworden.
- Langsparkeren langs Bunderbosch is komen te vervallen.
- Bunderbosch: Over de gehele lengte wordt een voetpad aangelegd.
- Ontwerp groen en openbare ruimte is aangepast.
- Toekomstig riooltracé is opnieuw ontworpen (ligt nu onder toekomstig plandeel A).
- Verkeersafwikkeling vanuit plandeel A is gedraaid.
- Infra tussen plandeel A + B minder diep aangelegd.
- Inrit plandeel B is aangepast.
- Verdere uitwerking en optimalisatie: circulariteit, duurzaamheid, natuurinclusiviteit en materialisatie krijgen verdere aandacht.

Naar aanleiding van de aangepaste plannen, waren de meest gestelde vragen gericht op de volgende thema's:

- Verkeersintensiteit/ontsluiting/verkeerssituatie.
- Parkeerbelasting: bewoners en bezoekers.
- Initiatief voortuinen Ravensbosch.
- Inrichting (openbaar) groenvoorziening.
- Hoogte bebouwing/schaduwwerking.
- Handhaving groen en privacy issues aan Ravensbosch.

Nr.	Opmerkingen en vragen n.a.v. derde participatiebijeenkomst d.d. 06-02-2025	Reactie
1.	Ontsluiting zou bij voorkeur (middels een rotonde) geheel via de Rijksweg moeten plaatsvinden;	Deze optie is reeds verkend en als ongewenst/niet haalbaar gezien. De gemeente zal hier echter nogmaals naar kijken. Wel heeft initiatiefnemer n.a.v. deze opmerking een tweede verkeerskundig onderzoek laten uitvoeren en dan specifiek erop

		gericht om de impact op de (omliggende) infra in de wijk Vroendaal in kaart te brengen welke de ontsluiting van plandeel A veroorzaakt.
2.	De verkeersafwikkeling door de drie smalle straten ten oosten van het plan wordt als problematisch gezien daar opstoppingen verwacht worden.	Zie bovenstaande antwoord. Initiatiefnemer is van mening dat er geen problemen zullen ontstaan gelet op de uitgevoerde onderzoeken.
3.	Sommige omwonenden zijn bang voor “wild parkeren” aan de Ravensbosch en Bunderbosch.	Er zijn voldoende parkeerplaatsen in het plan opgenomen om bewoners en hun bezoekers te kunnen laten parkeren. We zien geen noodzaak verdere maatregelen te nemen dan die we reeds genomen hebben.
4.	Voor sommige omwonenden is de angst voor schaduwwerking en privacy-verlies niet geheel weg/opgelost.	Het plan zal in beperkte mate schaduwwerking veroorzaken voor sommige omwonenden, echter geenszins op een wijze die onacceptabel is.
5.	Men wilt de zekerheid dat de erfafscheiding aan de Ravensbosch (voortuinen) integraal vastligt en bewaakt wordt (beukenhagen).	Initiatiefnemer zal, mede in overleg met de gemeente, zoveel mogelijk van deze voor de omwonenden belangrijke aspecten, zien vast te leggen in de reglementen van de op te richten VvE.
6.	De balkons worden als te transparant gezien en men vraagt of de materialisatie aangepast kan worden waardoor er (wederkerig) minder inkijk is.	Initiatiefnemer heeft aan de hand van deze feedback gekozen voor lamellen i.p.v. spijlen waardoor de doorkijk uitsluitend onder een bepaalde hoek mogelijk is en daarmee de privacy wederkerig verbeterd is.
7.	Men vraagt of, tot aan start bouw, de hekwerken van doeken voorzien kunnen worden.	Initiatiefnemer neemt dit in overweging.

De bijeenkomst is constructief en goed verlopen. De omgeving lijkt in zijn algemeenheid positief, ondanks de constatering dat diverse bewoners absoluut tegen de nieuwbouwplannen blijven ageren.

De positieve feedback welke ontwikkelaar heeft mogen ontvangen:
- Vele aanwezigen vinden het een mooi plan geworden.
- Er werd positief gereageerd op het feit dat het plan wat dieper ligt.
- Enkele aanwezigen maken hun interesse kenbaar in het verkrijgen van een appartement en geven daarmee aan dat ze hun te grote woning alsdan zullen verkopen (doorstroming).
- De mate van groen in het plan wordt als zeer positief beschouwd, zeker gelet op de oude/huidige mate van verharding.
- De fiets- en loopverbinding tussen plandeel A en B wordt als positief en wenselijk benoemd.
- Het omdraaien van de rijrichting van de Bunderbosch wordt als een oplossing gezien.
- De doorgetrokken stoep aan de Bunderbosch wordt positief ontvangen.

4.5 Schriftelijk reactie

De omwonenden is aangegeven dat, op basis van de getoonde nieuwbouwplannen, een principeverzoek is ingediend en gevraagd om uiterlijk 20-2-2025 schriftelijk te reageren n.a.v. de presentatie tijdens de derde participatiebijeenkomst.

Nr.	Schriftelijke opmerkingen en vragen n.a.v. derde participatiebijeenkomst	Reactie
1.	De wijkbewoners zijn niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan.	Initiatiefnemer deelt dit standpunt niet. Zie participatiebeleid gemeente, initiatiefnemer heeft gekozen voor de vorm 'MEEpraten' (zie hoofdstuk 3) en is van mening dit beleidskader, o.a. middels drie participatiebijeenkomsten, individuele gesprekken met omwonenden en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, adequaat te hebben toegepast.
2.	Er is nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners.	Initiatiefnemer heeft op binnengekomen communicatie een ontvangstbevestiging verstuurd. Vervolgens is alle input geanalyseerd en waar nodig c.q. mogelijk verwerkt in het plan. Dit werd vervolgens tijdens de eerstvolgende participatiebijeenkomst gepresenteerd. Tot slot wordt, zoals meermaals kenbaar is gemaakt, integraal in het participatieverslag op de relevante vragen en opmerkingen die initiatiefnemer de voorbije maanden heeft ontvangen, gereageerd.
3.	Op 6 februari is (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst gehouden.	Het betrof een volwaardige participatiebijeenkomst met nog beperkte ruimte tot aanpassing van het bouwplan.
4.	Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft tot gevolg gehad in het plan.	Zie de posters van de participatiebijeenkomsten (zie hoofdstuk 5) waarbij alle wijzigingen zijn benoemd en zie tevens dit participatieverslag.
5.	De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Er is binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen	Initiatiefnemer heeft gekozen voor de participatievorm 'MEEpraten'. Dat heeft ertoe geleid dat een eerste bouwplan is gepresenteerd tijdens de eerste participatiebijeenkomst. Daar is op gereageerd door de omgeving. Die reacties hebben geleid tot een aangepast bouwplan dat tijdens de tweede participatiebijeenkomst is

	meedenken, meepraten en meedoen.	gepresenteerd. Vervolgens is naar aanleiding van de reacties daarop een derde versie van het bouwplan gepresenteerd tijdens de derde participatiebijeenkomst. In zoverre zijn de opmerkingen die steeds naar voren zijn gebracht zeer serieus genomen en hebben deze dus ook geleid tot aanpassingen van het bouwplan.
6.	Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?	Het plan houdt juist wel rekening met de stedenbouwkundige rasters, bouwhoogtes van omliggende bebouwing en voorziet zoveel als mogelijk in een groene invulling c.q. afwerking. Zie poster participatiebijeenkomst 3 over de vergroening van het terrein.
7.	Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?	Initiatiefnemer heeft de t/m 20-2-2025 ingediende voor het bouwplan relevante input geanalyseerd en waar mogelijk/nodig verwerkt in de definitieve vergunningaanvraag.
8.	Waarom wordt de parkeerplaats niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?	Zie memo half verdiepte parkeervoorziening (bijlage 2) en punt 4 in het overzicht van de eerste participatiebijeenkomst. Het genoemde Braziliaans metselwerk is definitief omgezet in roosters zodat de hoogte van het gebouw verder beperkt wordt en daarnaast geen risico is op lichtvervuiling.
9.	Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?	De voortuintjes dienen enerzijds zorg te dragen voor sociale interactie tussen nieuwe en bestaande woningen en bieden de betreffende woningen een extra entree/buitenruimte. Deze suggestie is door de gemeente gedaan.
10.	Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?	De opzet met de voortuintjes is gepresenteerd tijdens de derde participatiebijeenkomst, waarbij omwonenden gevraagd is daarop te reageren voor 20-2-2025. Een van de veel gemaakte opmerkingen is de wens van omwonenden om binnen de VvE vast te leggen hoe om te gaan met betreffende erfafscheidingen.
11.	In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?	Zie tijdlijn (hoofdstuk 2).

12.	Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?	Initiatiefnemer heeft zich te houden aan de geldende wet- en regelgeving waarbij een balans is gezocht tussen onder meer beleid, economische haalbaarheid en marktbehoefte.
13.	Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starterts, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?	In het initiatief worden 7 verschillende typen koopappartementen, 2 grondgebonden koopwoningen en 2 typen huurappartementen aangeboden, variërend in grootte van ca. 49m2 t/m ca. 144m2. Initiatiefnemer is van mening dat er een gevarieerd aanbod is gericht op diverse doelgroepen. Dit alles passend binnen de beleidskaders van de gemeente.
14.	Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden?	Hierin is niet voorzien.
15.	Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn).	Gelet op de nabijheid van de aantakking Oeslingerbaan is dit een ongewenste verkeersafwikkeling.
16.	Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?	Bij het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning op basis van de door initiatiefnemer ingediende plannen is dit in beginsel een zekerheid.
17.	Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingsverkeer op de Bunderbosch?	Dit veroorzaakt de minste overlast voor omwonenden.
18.	Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?	De opzet met de gewijzigde rijrichting is gepresenteerd tijdens de derde participatiebijeenkomst, waarbij omwonenden gevraagd is daarop te reageren voor 20-2-2025.
19.	Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch, Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?	Deze effecten zijn onderzocht en de onderzoeken hebben aangetoond dat de uit het initiatief voortvloeiende verkeersafwikkeling kan plaatsvinden op basis van de reeds aanwezige infra.

20.	Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?	Ja, uitrijden vanuit plandeel A kan uitsluitend rechtsaf op de Bunderbosch.
21.	Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?	Dit is niet correct, aan de vereiste parkeernorm inclusief het bezoekers parkeren wordt voldaan. Het staat bewoners vrij om bezoekers te laten parkeren op hun eigen parkeerplaats(en).
22.	Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?	Nee, bewoners krijgen (een) eigen parkeerplaats(en).
23.	Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?	Ja, de parkeervoorziening tussen plandeel A en B ligt op privéterrein maar krijgt een semi-openbaar karakter.
24.	Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?	Zie voorgaande antwoorden, er wordt voldaan aan de parkeernorm.
25.	Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?	Daartoe komen aangewezen parkeervakken, nabij de hoofdentree 's van de plandelen A en B.
26.	Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?	Initiatiefnemer voorziet hier geen problemen.
27.	Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?	Zie vergunning aanvraag, maar tevens de posters van de derde participatiebijeenkomst waar specifiek op deze onderwerpen wordt ingegaan.
28.	Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?	De Bunderbosch zal vanwege dit initiatief opnieuw worden ingericht, waarbij mogelijk bomen behouden blijven en waar nodig nieuwe aanplant gerealiseerd zal worden.
29.	Welke garantie krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?	De openbare ruimte maakt integraal deel uit van het initiatief, het is aan de gemeente om de toezegging ten aanzien van de openbare ruimte te concretiseren.
30.	Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de fundering van omliggende woningen?	Ten aanzien van het grondwaterbeschermingsgebied dient initiatiefnemer te voldoen aan de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast zal ruim voor start bouw een professionele afweging gemaakt worden welke omliggende woningen een mogelijk risico op schade

		ondervinden, waar vervolgens eventueel een nulmeting zal plaatsvinden.
31.	Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?	De aannemer zal op basis van deskundigheid en bereikbaarheid zorgen dat de overlast van de bouw zoveel mogelijk beperkt wordt. Communicatie hieromtrent volgt voor start bouw.
32.	Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?	De gemeente heeft een nieuw, verder geautomatiseerd, afvalbeleid, hetgeen congestie moet voorkomen c.q. beperken.
33.	Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?	Dit is onderzocht en in samenspraak met de gemeente is geconcludeerd dat de bestaande plek van het milieuperron gehandhaafd dient te worden.
34.	Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?	Enerzijds wordt op relatief grote afstand t.o.v. omliggende bebouwing gebouwd. Anderzijds is er maar zeer beperkt sprake van inkijk op de omliggende achtertuinen.
35.	De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?	De openbare ruimte is van de gemeente. Voor de invulling van de openbare ruimte is overigens meermaals vergeefs aan de omwonenden en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal gevraagd naar mogelijke input hieromtrent.
36.	Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?	Buitenunits voor de technische installaties komen op het dak, de geluidnormering zal voldoen aan de daarvoor wettelijk geldende normeringen.
37.	Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedumdak?	Nee, in het initiatief is niet voorzien in zonnepanelen. Er is wel voorzien in een groen sedumdak.
38.	Er wordt maar 52% va de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven. Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?	De uit te voeren sanering zal conform een nog op te stellen saneringsplan op professionele wijze en conform de wettelijke kaders worden uitgevoerd.
39.	De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen	Zie vorige reactie.

	worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?	
40.	Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?	Dit is afhankelijk van het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning.
41.	Er zou meer rekening moeten worden gehouden met de verkeersveiligheid bij het bouwplan als gevolg van de voorgestelde ontsluiting.	Daar is al voldoende rekening mee gehouden in het (verkeers-) onderzoek.
42.	Het bouwplan deugt niet want het maakt inbreuk op de privacy van de woningen aan de Ravensbosch.	Gelet op de zeer ruime maat tussen bestaande en nieuwbouw is er volgens initiatiefnemer geen sprake van een onredelijke inbreuk op privacy.
43.	Er wordt voorgesteld de woonkamers en balkons aan te passen zodat de inkijk wordt verminderd.	De lay-out aanpassen is niet mogelijk. De balkons zullen naar aanleiding van opmerkingen tijdens het participatieproces worden voorzien van een aangepast hekwerk. Dit hekwerk is opgebouwd uit lamellen i.p.v. spijlen zodat de zichtlijn (wederkerig) beperkt is.
44.	Het bouwplan houdt onvoldoende rekening met de gevolgen van hemelwaterafvoer voor de omliggende percelen.	Dat is onjuist. Na realisatie van het bouwplan zal er aanzienlijk minder verhard oppervlakte (zie poster 3e participatiebijeenkomst) zijn t.o.v. de huidige en oude situatie en voorts is er voor die oppervlakte waar gebouwd, c.q. de ondergrond verhard wordt, een infiltratieplan opgesteld.
45.	Er zou onvoldoende rekening zijn gehouden met de bestaande capaciteiten/limieten van de Nutsvoorziening.	Onjuist, er is op voorhand afstemming geweest met Enexis.
46.	De beoogde nieuwbouw dient inclusief te zijn, dus ook geschikt voor o.a. bewoners met een beperking of ouderen.	Dit is correct.
47.	Er worden diverse vragen gesteld wat de status is van fase 2.	Fase 2 maakt geen deel uit van de geplande nieuwbouwontwikkeling door initiatiefnemer. Bovendien is initiatiefnemer geen eigenaar van de gronden waar fase 2 bedoeld was en heeft ook geen voornemen deze positie te verwerven c.q. te ontwikkelen.

5. Ontwikkelplan

In dit hoofdstuk worden de gepresenteerde posters van alle drie de participatiebijeenkomsten getoond. De posters bij de derde bijeenkomst betreffen het plan waarvoor een vergunning wordt aangevraagd, hierbij dient opgemerkt dat sommige onderdelen nog onderzocht worden en dus nog aangepast kunnen worden.

Welkom bij Ruijters, waar traditie en innovatie samenkomen in elke investering en ontwikkeling.

Participatieavond I:
MEEpraten Vroendaal 21 december 2023

Aanwezig
namens F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.:

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e

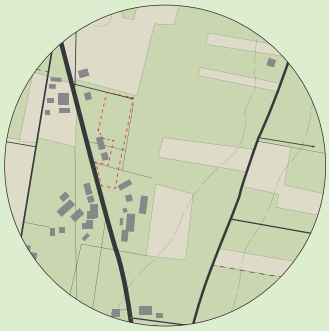
namens CB5:

- 5.1.2e

VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

GESCHIEDENIS



1970

- Het plangebied grenst aan de Rijksweg een belangrijke verbindingsweg in het buitengebied met Maastricht.
- De bebouwing concentreert zich langs de Rijksweg.
- Het plangebied ligt in een agrarisch gebied.

1990

- Maastricht breidt uit tot aan de Rijksweg.
- De Rijksweg vormt hiermee de rand van Maastricht naar het buitengebied.

2005

- Uitbreiding van Maastricht aan de andere zijde van de Rijksweg, hierdoor transformeert de Rijksweg van randweg naar ontsluitingsweg.
- Landweg vormt nu de grens tussen Maastricht en het buitengebied en is een regionale recreatieve fietsroute.
- Verdere uitbreiding is niet toegestaan en wordt beschermd door provincie.
- In een eerder stadium is verwerving van de locatie autosloperij mislukt, plan wordt hierdoor maar gedeeltelijk gerealiseerd.

2020

- Verdere inbreiding binnen de bestaande stadsgrenzen.
- Door de jaren heen is de autosloperij de enige plek die niet ontwikkeld is.
- Een mooie kans om de wijk verder af te maken.

HISTORISCHE LUCHTFOTO AUTOSLOPERIJ

LUCHTFOTO BESTAANDE SITUATIE

SITUATIE AUTOSLOPERIJ

CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

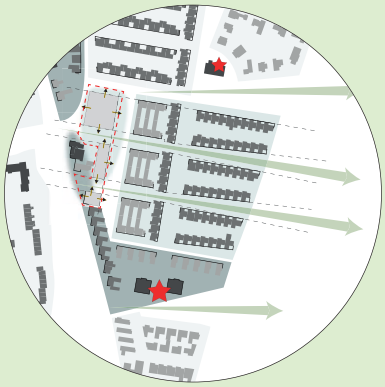
VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

MASTERPLAN

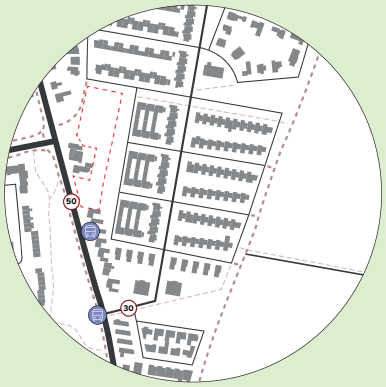
LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

- begeleidende bomenlanen langs ontsluitingswegen
- groene doorsteken naar buitengebied zijn in de huidige situatie niet zichtbaar/voelbaar
- groene afscheiding vanaf plangebied naar Bunderbosch



RUIMTELIJKE ANALYSE

- afmaken wijk Vroendaal
- bestaande rooilijnen worden respecteerd en overgenomen
- samengesteld blok aansluiten op morfologie en typologie van de omgeving
- aansluiten op korrelgrote van de omgeving
- alzijdige oriëntatie



INFRASTRUCTUUR ANALYSE

- ontsluiting via Bunderbosch
- parkeernorm en fietsnorm conform huidige nota
- parkeren uit het zicht

hoogte accent

VAN BARRIËRE NAAR INTEGRATIE

FASE 1 MASTERPLAN
huidig plan

FASE 2 MASTERPLAN
eventuele toekomstige ontwikkeling,
afmaken middelste bouwblok,
vastleggen ruimtelijke randvoorwaarden

FOTO MAQUETTE

CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

GROEN

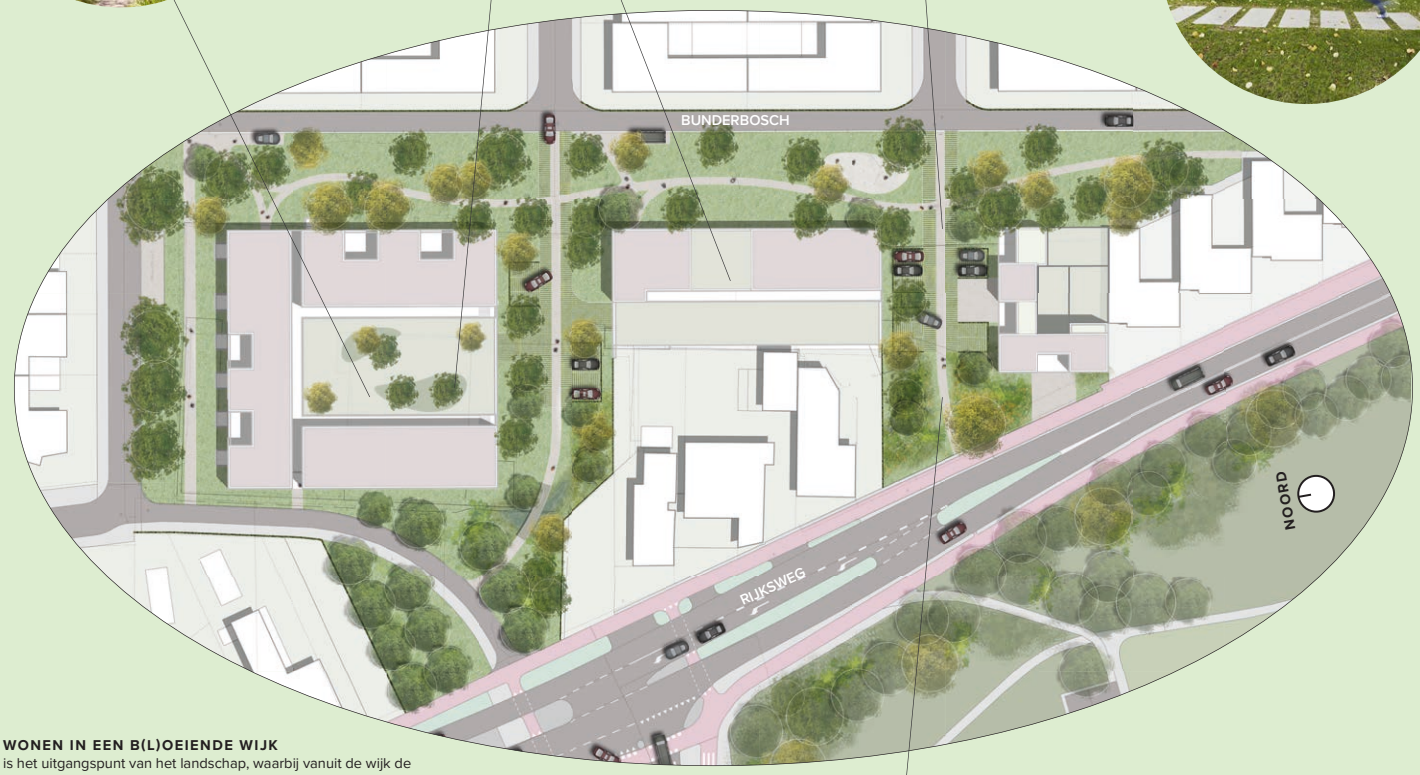
Appartementengebouwen ingebed in het groen

Daktuin met groene- en zitelementen

Straten en parkeerplaatsen
met groen karakter

Groene binnentuin,
ruimte voor verblijven en ontmoeten

Spelen in groenzone langs Bunderbosch



WONEN IN EEN B(L)OEIENDE WIJK
is het uitgangspunt van het landschap, waarbij vanuit de wijk de groenbeleving van het Heuvelland als het ware doorklinkt tot aan de Rijksweg. Een groen bomenrijk woonlandschap waar de infrastructuur ondergeschikt is.

Waterberging en beleving

Gecultiveerd groen langs Bunderbosch

Robuust, natuurlijk groen langs de Rijksweg

Gevelgroen langs gebouwen

CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

PROGRAMMA

	Overige wijken
3 woningen of minder	Geen
4 t/m 10 woningen	60% betaalbaarheid
11 woningen of meer	60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 30% sociale huur
CPO	-
Studentenhuisvesting	Apart regime betaalbaarheid

EISEN GEMEENTE

Vroendaal
WIP Programma

FASE 1					Woonbeleid Maastricht	Vroendaal	A	B1	C	Totaal
laagsegment	betaalbaar	verhuur	sociaal		30%	30,00%		21		21
middensegment	betaalbaar	verkoop	sociaal	< € 250.000	30%	25,71%	18			18
	betaalbaar	verkoop	< NHG	< € 390.000		8,57%	6			6
middensegment					30%	34,29%	24			24
	betaalbaar				60%	64,29%	24	21		45
middensegment		verhuur	< wws 186							
hoogsegment		verhuur	> wws 186		40%					
hoogsegment		verkoop	> NHG			35,71%	22		3	25
hoogsegment					40%	35,71%	22		3	25
					100%	100%	46	21	3	70

PROGRAMMA IN MASTERPLAN

BLOK A
- 46 appartementen, verkoop, gemengd programma met eigen parkeerplaats in gebouwde parkeervoorziening

BLOK B1
- 21 appartementen, sociale verhuur, met eigen parkeervoorziening

BLOK C
- 3 grondgebonden woningen, verkoop, met eigen garage

CB5 bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Welkom bij Ruijters, waar traditie en innovatie samenkomen in elke investering en ontwikkeling.

2e participatieavond Vroendaal:
MEEpraten
24 april 2024, van 19:30uur tot 21:00uur

Aanwezig namens Vroendaal B.V., onderdeel van F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.:

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e

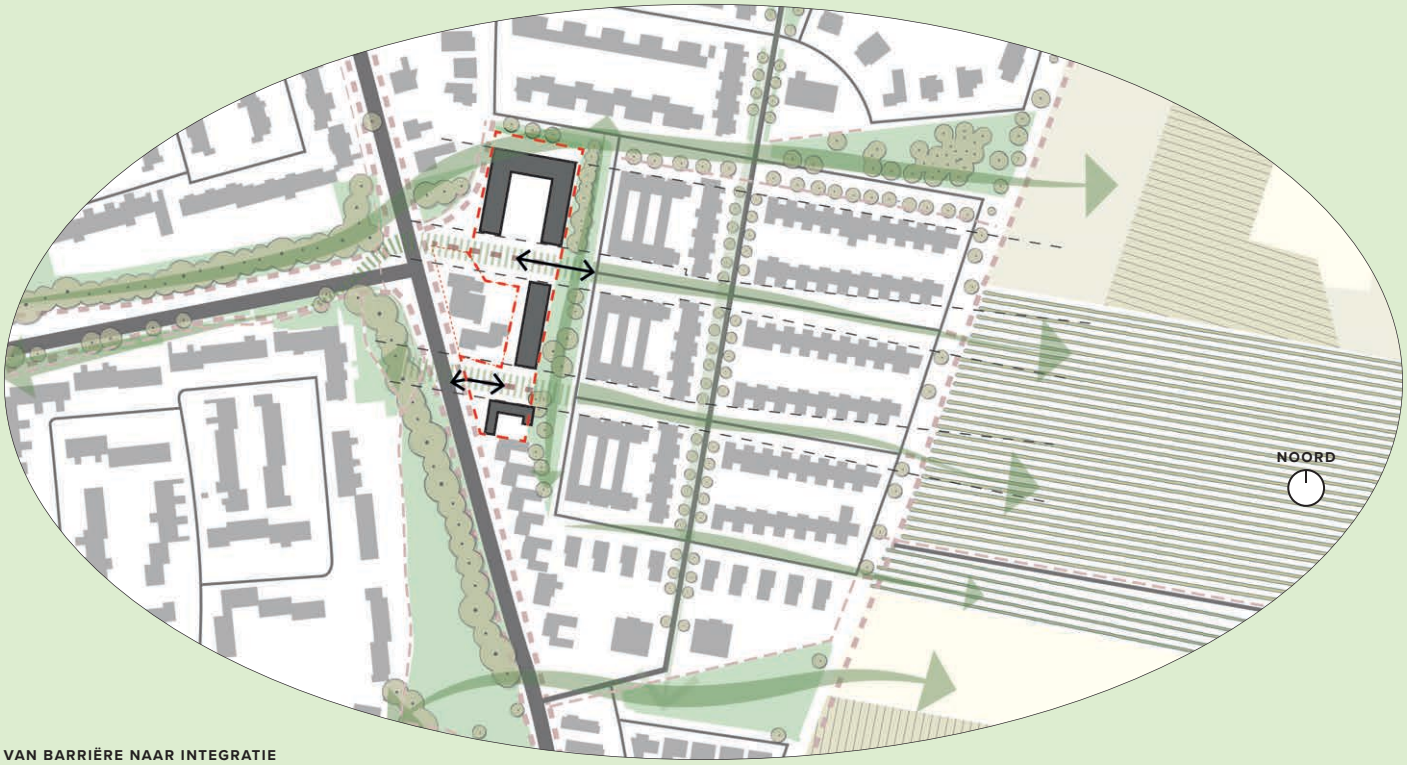
namens CB5:

- 5.1.2e

VROENDAAL

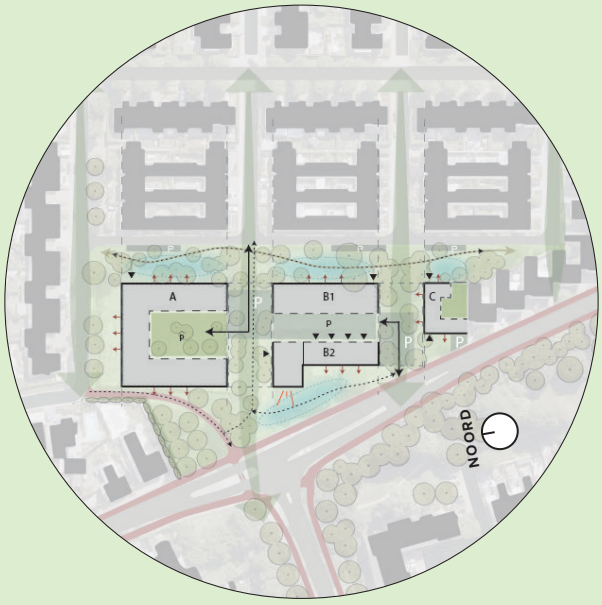
EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

MASTERPLAN



VAN BARRIËRE NAAR INTEGRATIE

FASE 1 MASTERPLAN



FASE 2 MASTERPLAN

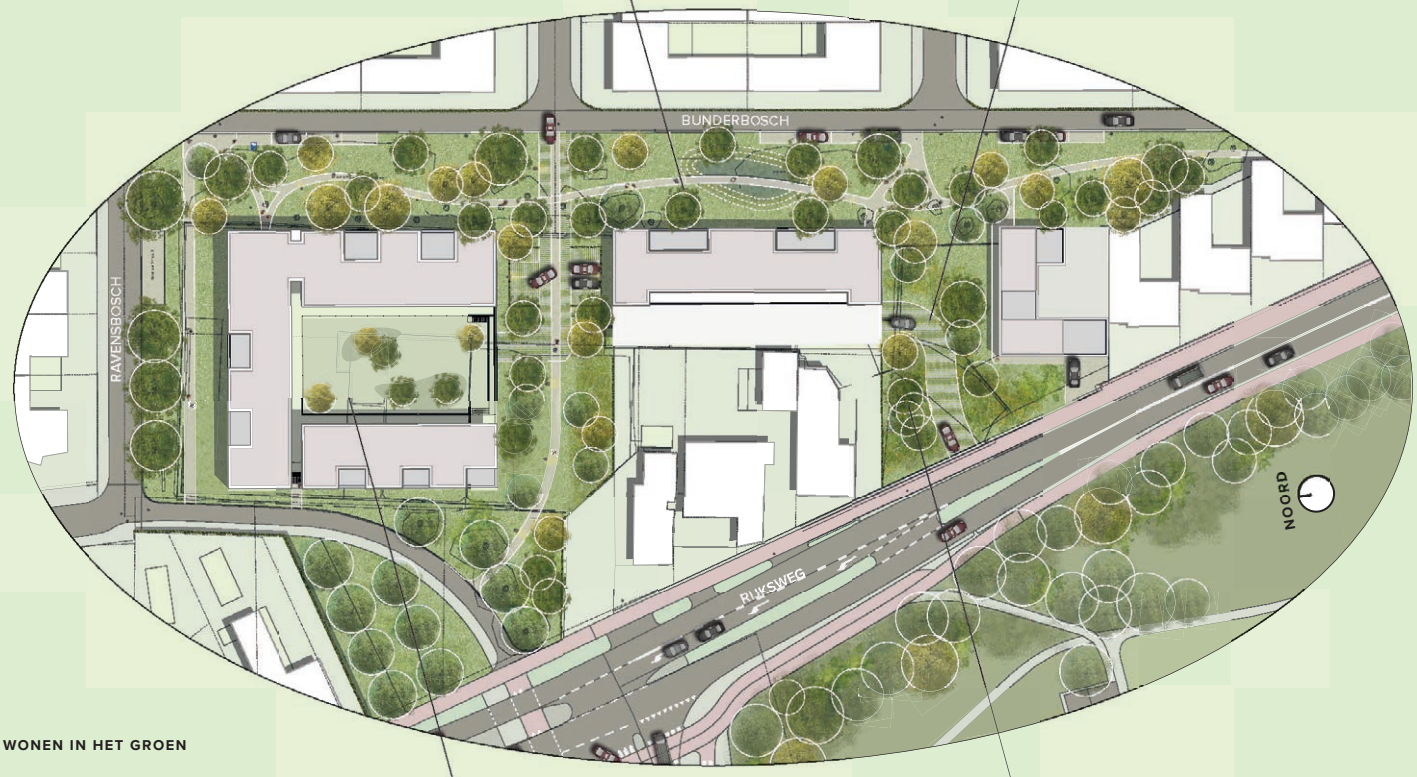
CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

GROEN

Gecultiveerd groen langs Bunderbosch

Straten en parkeerplaatsen
met groen karakter



WONEN IN HET GROEN

Groene binnentuin

Robuust, natuurlijk groen langs de Rijksweg

CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

PROGRAMMA

	Overige wijken
3 woningen of minder	Geen
4 t/m 10 woningen	60% betaalbaarheid
11 woningen of meer	60% betaalbaarheid (huur en koop) Min. 30% sociale huur
CPO	-
Studentenhuisvesting	Apart regime betaalbaarheid

WOONBELEID GEMEENTE

FASE 1					Woonbeleid Maastricht	Vroendaal	A	B1	C	Totaal	VVO	VVO	VVO	VVO	VVO	VVO
											woningtypen					
laagsegment	betaalbaar	verhuur	sociaal		30%	31,82%	21			21	49 m2	62 m2				
middensegment	betaalbaar	verkoop	< NHG	< € 365.000	30%	34,85%	23			23	49 m2	62 m2				
	betaalbaar				60%	66,67%	23	21		44						
middensegment		verhuur	< wws 186													
hoogsegment		verhuur	> wws 186		40%	33,33%	20		2	22						
hoogsegment		verkoop	> NHG								74 m2	84 m2	100 m2	119 m2	163 m2	
hoogsegment					40%	33,33%	20		2	22						
					100%	100%	43	21	2	66						

FASE 1+2					Woonbeleid Maastricht		A	B1	B2	C	Totaal	VVO	VVO	VVO	VVO	VVO	VVO
												woningtypen					
laagsegment	betaalbaar	verhuur	sociaal		30%	37,04%		21	9		30	49 m2	62 m2				
middensegment	betaalbaar	verkoop	< NHG	< € 365.000	30%	28,40%	23				23	49 m2	62 m2				
	betaalbaar				60%	65,43%	23	21	9		53						
middensegment		verhuur	< wws 186			9,09%			6		6	75 m2	85 m2				
hoogsegment		verhuur	> wws 186		40%												
hoogsegment		verkoop	> NHG			27,16%	20			2	22	74 m2	84 m2	100 m2	119 m2	163 m2	
hoogsegment					40%	34,97%	20		6	2	28						
					100%	100%	43	21	15	2	81						

PROGRAMMA MASTERPLAN

PLANDEEL A
- 43 appartementen, verkoop, gemengd programma met eigen parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers
- ontsluiting via Bunderbosch

PLANDEEL B1
- 21 appartementen, sociale verhuur, met eigen parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers
- (gewenste) ontsluiting via Rijksweg

PLANDEEL B2 (FASE 2)

kaders vast te leggen in masterplan t.b.v. eventuele toekomstige ontwikkeling:
- 4 bouwlagen
- 15 wooneenheden
- passend binnen het woonbeleid
- eigen parkeervoorziening voor bewoners en bezoekers
- (gewenste) ontsluiting via Rijksweg

PLANDEEL C
- 2 grondgebonden woningen, verkoop, met eigen garage
- ontsluiting via Rijksweg

CB5 bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

VERKEER

OPSTELPLEK PAKKETDIENSTEN
ONTSLUITING VIA BUNDERBOSCH
EXTRA LANGSPARKEREN
EXTRA LANGSPARKEREN
OPSTELPLEK PAKKETDIENSTEN
A
B1
B2
C
P
NOORD
VERKEER
voetpad
fietspad
rijweg
BEWONERS EN BEZOEKERS PARKEREN A
LAADPLEKKEN E-VOERTUIGEN
BEWONERS EN BEZOEKERS PARKEREN B1 EN B2
ONTSLUITING VIA RIJKSWEG

VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

ARCHITECTUUR

fase 1

Licht gemêleerde kleurstelling

Donkere metselwerk plint

Verticale houten delen

Braziliaans metselwerk

Plasticiteit in de gevels

Lichte, frisse gevelmaterialen met champagne kleurige accenten

Houten afwerking gallerijen

REFERENTIES & MATERIALISATIE

IMPRESSIE FASE 2

IMPRESSIE FASE 1

IMPRESSIE PLANDEEL A

IMPRESSIE PLANDEEL B1

IMPRESSIE PLANDEEL C

CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN

mede n.a.v. participatieavond I dd. 21 december 2023

- Fase 1 + fase 2 circa 20% wooneenheden minder,
  van 101 naar 81 eenheden

IMPRESSIE FASE 1

- Bouwlagen gereduceerd
  - plandeel B2: van 6 naar 4 lagen
  - plandeel C: van 3 naar 2 lagen

- Verkeersafwikkeling (fase 1 + fase 2)
  - initiële vergunningsaanvraag
    - 101 eenheden ontsluiten via Bunderbosch (de wijk)
  - voorgestelde nieuwe situatie
    - 43 eenheden ontsluiten via Bunderbosch (de wijk)
    - 38 eenheden (inclusief fase 2) ontsluiten via de Rijksweg

- Openbare ruimte
  - vervallen speelplek aan Bunderbosch
  - extra parkeren in de vorm van ca. 9 langs parkeerplaatsen en 2 pakketdienstplaatsen
  - één in- en uitrit voor auto's Bunderbosch komt te vervallen

- Privacy/zichtlijnen naar omgeving
  - plandeel A:
    - 2e verdieping zijde Rijksweg van 6 naar 3 woningen met terugliggende gevelopeningen ter plaatse van woonkamer
  - plandeel B1:
    - terugliggende gevelopeningen ter plaatse van woonkamer 2e verdieping Bunderbosch
  - plandeel C:
    - garages als buffer naar bestaande bebouwing
    - aantakking op aangrenzend perceel met 1 bouwlaag
    - bouwlagen gereduceerd van 3 naar 2

- Hoofdentree plandeel B1 verplaatst naar zuidzijde

CB5 bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

Welkom bij Ruijters, waar traditie en innovatie samenkomen in elke investering en ontwikkeling.

3e bijeenkomst participatie Vroendaal: MEEpraten
6 februari 2025, van 19:00uur tot 21:00uur

Aanwezig namens Vroendaal B.V., onderdeel van F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.:

- 5.1.2e
- 5.1.2e
- 5.1.2e

namens CB5:

- 5.1.2e

VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

BELANGRIJKSTE WIJZIGINGEN

mede n.a.v. de 2e participatiebijeenkomst I dd. 24 april 2024

In het kader van de participatie en de gekozen vorm MEEpraten hebben diverse gesprekken plaatsgevonden met belanghebbenden.

Procedurewijziging:
De aanvraag van december 2023 is komen te vervallen. In plaats daarvan is in december 2024 een principeverzoek ingediend onder de nieuwe Omgevingswet.

Wat betreft de inhoud van het plan zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Plandeel A: De voortuinen en toegangsdeuren aan de Ravensbosch zijn toegevoegd om de interactie met de wijk te bevorderen.
- Plandeel A + B: De maximaal te realiseren aanlegdiepte is aangehouden, waardoor de plint compacter is geworden.
- Langsparkeren langs Bunderbosch is komen te vervallen.
- Bunderbosch: Over de gehele lengte wordt een voetpad aangelegd.
- Ontwerp groen en openbare ruimte is aangepast.
- Toekomstig riooltracé is opnieuw ontworpen (ligt nu onder toekomstig plandeel A).
- Verkeersafwikkeling vanuit plandeel A is gedraaid.
- Infra tussen plandeel A + B minder diep aangelegd.
- Inrit plandeel B is aangepast.
- Verdere uitwerking en optimalisatie: Circulariteit, duurzaamheid, natuurinclusiviteit en materialisatie krijgen verdere aandacht.

CB5 bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

FACTSHEET

PLANDEEL A (KOOP)
- Appartementen: 43 stuks
- Appartementsgrootte: ca. 49-120m^2 gebruiksoppervlakte
- Totale gebouwhoogte vanaf maaiveld: ca. 10,6m
- Parkeerplaatsen in stallingsgarage: 48 stuks
- Bergingen bewoners in souterrain: 31 stuks
- Algemene fietsenberging bewoners in souterrain

PLANDEEL B (SOCIALE HUUR)
- Appartementen: 21 stuks
- Appartementsgrootte: ca. 49-63m^2 gebruiksoppervlakte
- Totale gebouwhoogte vanaf maaiveld: ca. 10,9m
- Parkeerplaatsen in stallingsgarage: 21 stuks
- Bergingen bewoners in souterrain: 21 stuks
- Algemene fietsenberging bewoners in souterrain

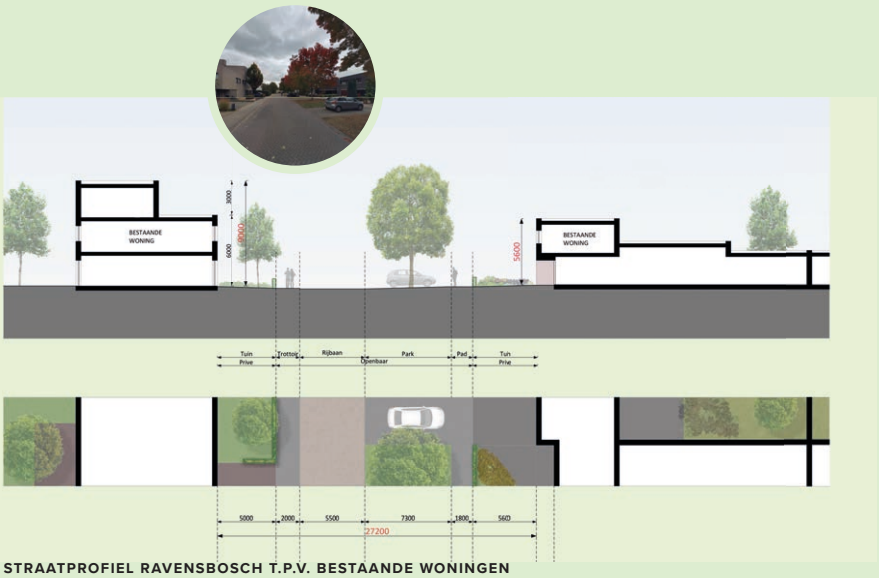
PLANDEEL C (KOOP)
- Grondgebonden woningen: 2 stuks
- Woninggrootte: ca. 145m^2 gebruiksoppervlakte
- Totale gebouwhoogte vanaf maaiveld: ca. 6,5m
- Parkeerplaatsen in eigen garage: 1 per woning
- Parkeerplaatsen op eigen terrein: 1 a 2 per woning

BUITENRUIMTE
- Parkeerplaatsen met mogelijkheid tot elektrisch opladen: 10 stuks
- Fietsparkeerplaatsen: 36 stuks gelijk verdeeld nabij entree plandeel A en B

VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

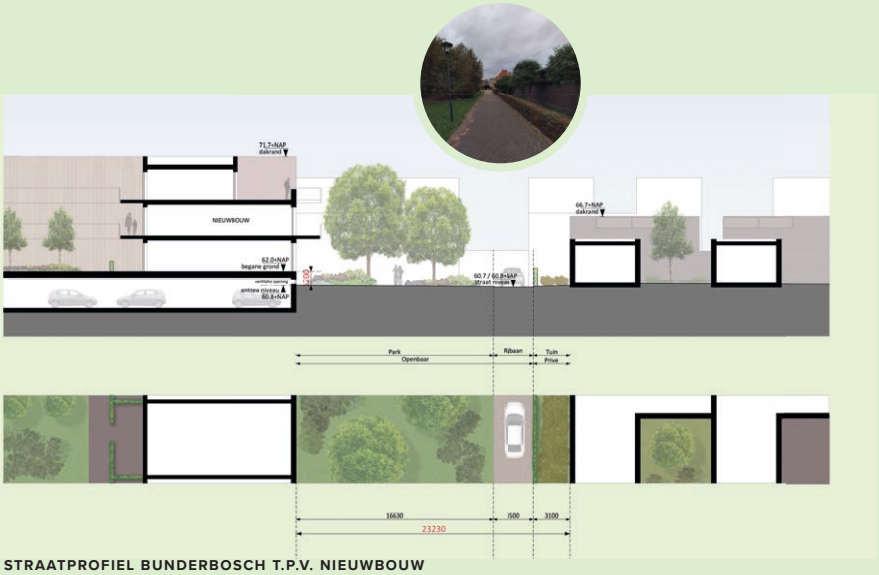
RUIMTELIJKE INPASSING



STRAATPROFIEL RAVENSBOSCH T.P.V. BESTAANDE WONINGEN
peilmaten bestaande woningen en straatprofiel onder voorbehoud

CONCEPT
entrees en interactie met de bestaande bebouwing

STRAATPROFIEL RAVENSBOSCH T.P.V. NIEUWBOUW
peilmaten bestaande woningen en straatprofiel onder voorbehoud



STRAATPROFIEL BUNDERBOSCH T.P.V. NIEUWBOUW
peilmaten bestaande woningen en straatprofiel onder voorbehoud

CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

DUURZAAMHEID

SANEREN VERVUILDE PROJECTLOCATIE (AUTOSLOPERIJ)

- Totaal oppervlakte terrein ca. 5.745m^2

	groen	*verhard*	*1/2 verh.*	*dak*	*groendak*
oude situatie	1.075m^2	3.140m^2	-	1.530m^2	-
nieuwe situatie	1.950m^2	1.560m^2	380m^2	-	1.855m^2

* genoemde oppervlakten zijn bij benadering.

DUURZAME ONTWERPEN & MATERIALEN

Verbinden met de natuur

- Groene daken en een groene binnentuin bij plandeel A (verhoogt biodiversiteit).
- Een groen park met strategische groene verbindingen tussen en binnen de wijk.

Duurzame materialen

- Optimale draagconstructie, beton van fabrikant met lage milieu-impact en prefab onderdelen; kelderwanden en balkonvloeren.
- Kanaalplaatvloeren met granulaat dragen bij aan circulariteit.
- Klinkers in parkeergarage: onderhoudsarm en duurzaam alternatief voor beton.

Biobased materialen

- Niet-dragende houten gevels aan de binnenzijde plandeel A.
- HSB-wanden toegepast in plandeel A voor een lagere milieubelasting.

CIRCULARITEIT & ENERGIE-EFFICIËNTIE

Milieu- en energieprestaties (indicatie)

- Prestaties Vroendaal scoren beter dan wettelijk vereist/referentiewaarde:

	Vroendaal (indicatie)	*wettelijk vereist/ referentiewaarde*
Whole Life Carbon score	5,4 kg CO_2-eq./m^2/jaar	12,0 kg CO_2-eq./m^2/jaar
MPG-score incl. garage	€0,539	€0,80
CO_2-uitstoot	149 - 171 kg CO_2-eq./m^2	<240 kg CO_2-eq./m^2 (HNN)
U_w-waarde ramen	1,1 W/m^{2}K	max. 1,65 W/m^{2}K

BENG-maatregelen

- Luchtdichtheid en zonwerende beglazing verminderen koellast en verhogen energie-efficiëntie.
- Gebruik van kleine warmtepompen dankzij de beperkte warmtevraag.
- Natuurlijke ventilatie in de parkeerkelder, wat energieverbuik minimaliseert.

ECONOMISCHE DUURZAAMHEID

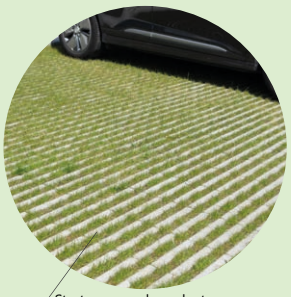
- Plandeel A en B voldoen aan eisen voor Groenverklaring en financiering.
- Slimme keuzes verminderen de totale milieu-impact.

VROENDAAL

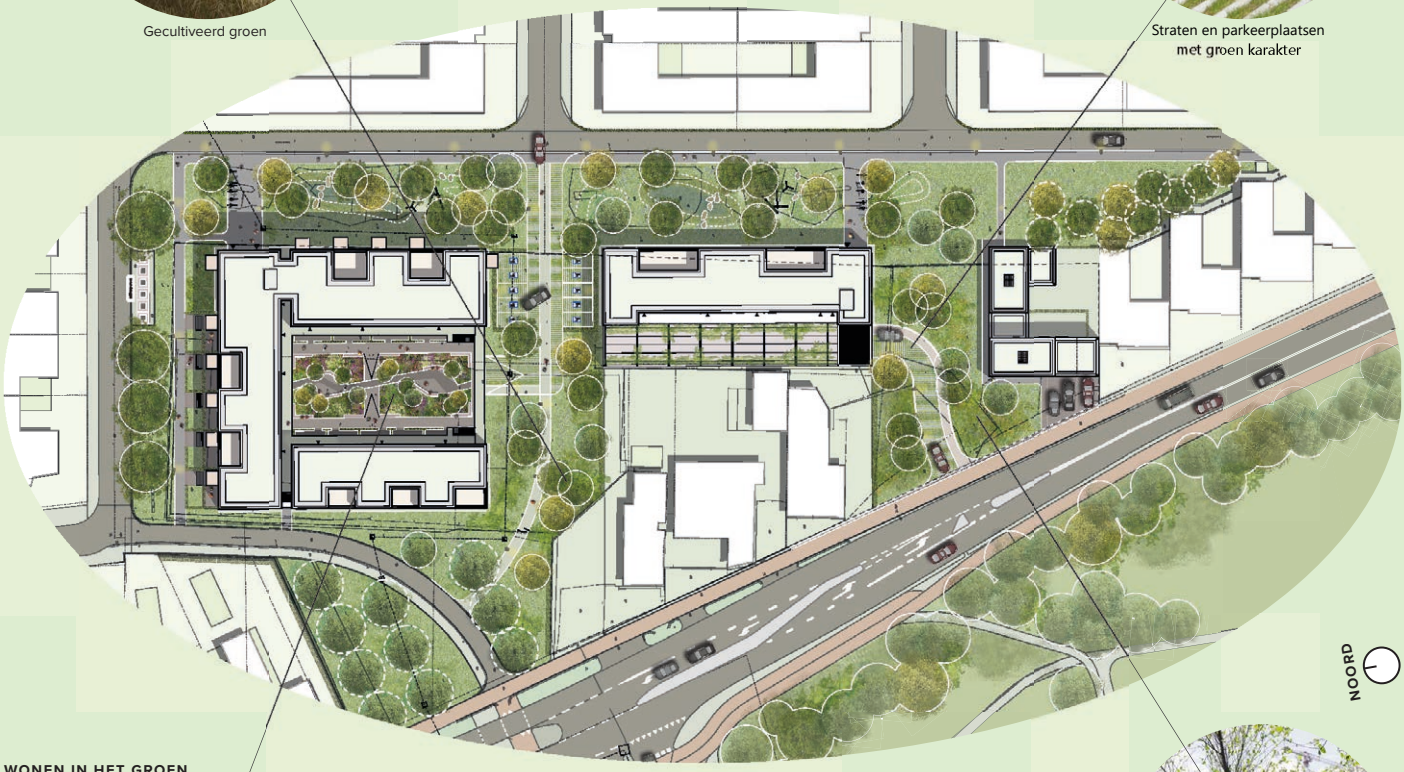
EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

LANDSCHAP + VERKEER

Gecultiveerd groen



Straten en parkeerplaatsen met groen karakter



WONEN IN HET GROEN

Groene binnentuin

Robuust, natuurlijk groen langs de Rijksweg

WIJZIGINGEN

- Ontwerp park en entree gebieden aangepast.
- Inrit plandeel B aangepast.
- Trottoir aan de Bunderbosch toegevoegd (i.p.v. pad door park).
- Langsparkeren Bunderbosch vervallen.
- Opstelplaatsen pakketdiensten op verbrede straat/trottoir.
- (Elektrische) parkeerplaatsen in buitenruimte.
- Fietsparkeren in buitenruimte toegevoegd (nabij hoofdentree's plandeel A en B) .
- Afwikkeling uitgaand verkeer vanuit plandeel A (zie afbeelding).

CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

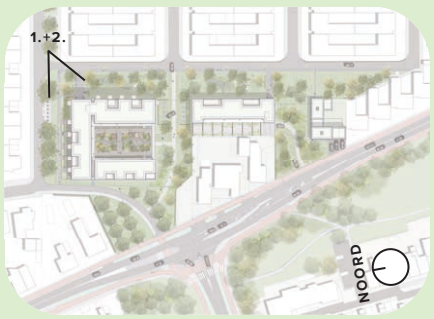
VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

IMPRESSIES

1. BOUWDEEL A VANAF RAVENSBOSCH

2. ENTREE BOUWDEEL A VANAF RAVENSBOSCH



CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

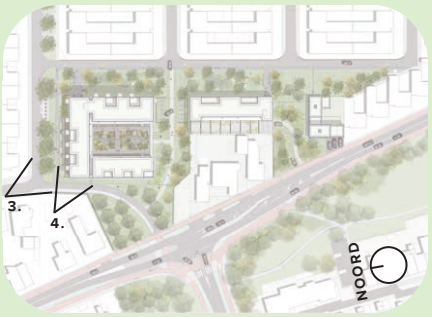
VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

IMPRESSIES

3. BOUWDEEL A VANAF RAVENSBOSCH

4. INTERACTIE BOUWDEEL A MIDDELS BUITENRUIMTES RAVENSBOSCH

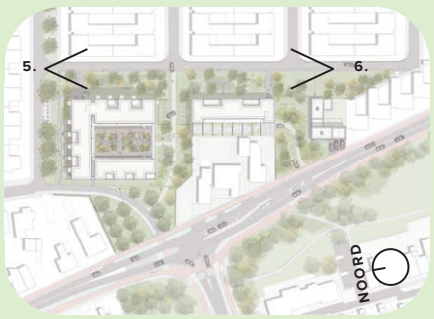


CB5 bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

IMPRESSIES

5. OPENBARE RUIMTE VANAF KRUISING RAVENSBOSCH EN BUNDERBOSCH

6. OPENBARE RUIMTE VANAF KRUISING JANSBOSCH EN BUNDERBOSCH

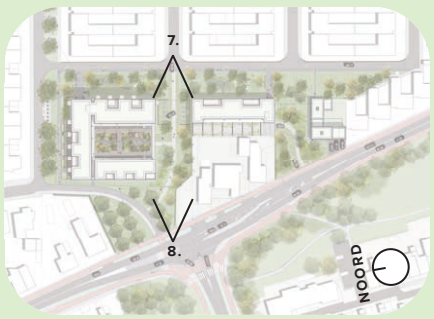


CB5 bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

IMPRESSIES

7. OPENBARE INRICHTING MET INRIT TUSSEN BOUWDEEL A EN B

8. OPENBARE INRICHTING TUSSEN BOUWDEEL A EN B VANAF RAVENSBOSCHPAD



CB5 bureau VERBEEK landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

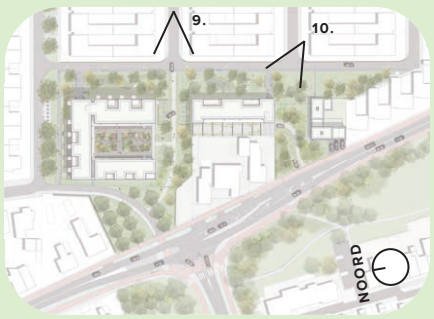
VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

IMPRESSIES

9. BOUWDEEL A EN B VANAF BRUYSTERBOSCH

10. ENTREE BOUWDEEL B VANAF BUNDERBOSCH



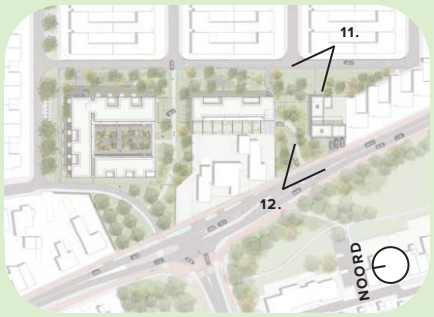
CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

IMPRESSIES

11. BOUWDEEL C EN B VANAF BUNDERBOSCH

12. BOUWDEEL C VANAF RIJKSWEG



VROENDAAL

EEN PROJECT VAN F. RUIJTERS ONTWIKKELINGEN B.V.

IMPRESSIES

OUDE SITUATIE

HUIDIGE SITUATIE

NIEUWE SITUATIE

CB5

bureau VERBEEK
landschapsarchitectuur / ecologie / stedelijk ontwerp

TOEKOMSTIG PROCES

(VERWACHTE) TIJDLIJN

6 februari 2025	3e bijeenkomst omwonenden
6-20 februari 2025	mogelijkheid tot indienen opmerkingen op gepresenteerde plannen 3e bijeenkomst d.d. 6 februari 2025
maart 2025	raad besluit over toepassing coördinatieregeling (coördinatiebesluit)
2e kwartaal 2025	aanvragen omgevingsvergunningen (omgevingswet) en verzoek wijzigingen Omgevingsplan (onder coördinatie)
3e/4e kwartaal 2025	gecoördineerde behandeling aanvragen omgevingsvergunningen door gemeente Maastricht en verzoek wijziging Omgevingsplan
eind 2025	verlenen ontwerp omgevingsvergunning en ter visie legging ontwerp wijziging Omgevinsgplan (gecoördineerd)
1e kwartaal 2026	verwerken reacties op ontwerp omgevingsvergunningen en ontwerp wijziging Omgevingsplan
1e/2e kwartaal 2026	raadsbesluit wijziging Omgevingsplan

De voortgang en de uiteindelijke plannen zullen op een nog te lanceren website gepresenteerd worden. Nadere informatie volgt.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 6, 13

Participatiekader 2023

Inhoud

Doel Participatiekader 2023 4

De essentie 4

Totstandkoming van het kader 4

Relatie met Omgevingswet 5

Definities 6

1. Functie van het kader 7

2. Wat levert participatie op? 8

3. Wat zijn de manieren van participatie? 8

We onderscheiden 3 manieren van participatie 9

En inspraak dan? 10

4. Wanneer zetten we participatie in? 11

5. Wie vragen we om te participeren? 12

Representativiteit versus diversiteit 12

Als mensen niet mee willen doen 12

6. Belangrijke kaders om participatie waardevol te laten zijn 12

Open basishouding 13

Heldere kaders en transparante keuzes 13

Iedereen doet mee en met gemak 13

Sluit aan bij lokale structuren 13

Realistisch en zakelijk 14

Lerende houding 14

Veranderingen gaandeweg = gedeelde verantwoordelijkheid 14

Organisatiestructuur 14

7. Een continu leerproces door monitoren en evalueren 15

Leren als gemeente 15

Leren per project 15

Belangrijke kwaliteitsmaatstaven 15

8. De rol van de raad bij participatie 15

Raad geeft richtlijnen mee voor participatie 16

Raad geeft grenzen mee voor participatie > participatieruimte 16

9. Hoe dan? 16

Begin van de participatie 17

Stap 1: analyse 17

Stap 2: aanpak 18
Stap 3: afspraken 18
Na de participatie 19
Ter afsluiting 19

Doel Participatiekader 2023

Maastricht wil een stad van verbondenheid zijn. Een stad die we samen zijn en samen vormgeven. Als gemeente investeren we daarom in de samenwerking met en tussen inwoners, ondernemers, vrijwilligers, belangenverenigingen, werkgevers, onderwijsinstellingen, woningcorporaties en vele andere partijen in de stad. Graag benutten we de kennis en ervaring die onze stad rijk is. Dat doen we onder andere door burger- en overheidsparticipatie ruimte te geven. In dit kader leggen we de uitgangspunten vast.

Het 2e doel van dit kader is om een startpunt te creëren zodat we met elkaar gericht kunnen bijsturen op, maar ook het gesprek kunnen voeren over participatie om zo gefundeerd de koers voor participatie aan te scherpen.

De essentie

Het Participatiekader is de manier waarop gemeente Maastricht participatie wil inzetten. Het college en de raad kiezen er bewust voor om via participatie hun inhoudelijke beleidskeuzes te verrijken. Participatie helpt ook bij betere uitvoering.

De gemeenteraad wil (bewuster) aan participatie werken. Om deze werkwijze stevig neer te zetten moeten middelen worden vrijgemaakt. Ieder project kent daarbij een eigen dynamiek, een ander inzet en reikwijdte en vraagt daarom een andere opzet van uitvoering. Dat betekent echter niet dat er geen rode draad in participatiebeleid is. In de participatieaanpak kiezen we voor 3 vormen van participatie: MEEpraten, SAMENwerken en MEEbeslissen. Informeren is daarbij een basisbehoefte die we zo goed mogelijk vervullen.

Om de kennis te delen met collega's, investeren we in participatieadviseurs en gaan we participatietrainingen verzorgen voor medewerkers. De participatieadviseurs adviseren projectleiders, vergunners en beleidsmedewerkers over de inzet en opzet van participatie bij de verschillende processen en projecten. Om te blijven leren evalueren we 1 keer per 2 jaar een aantal participatieprocessen. De hoofdlijnen van deze lessen worden besproken met de raad. Door dit te doen, kan het beleid steeds verder vorm krijgen. Immers, we doen al veel aan participatie, maar het kan nog beter. Daarom willen we blijven leren hoe participatie een goede plek in ons dagelijks werk krijgt en behoudt.

Totstandkoming van het kader

In een intern en extern participatietraject is met collega's, bewoners, belanghebbenden en organisaties gesproken over het op te stellen participatiebeleid van de gemeente Maastricht. Inclusief de manier waarop dit vertaald kan worden naar participatie bij initiatieven en beleid in het ruimtelijk domein. Er hebben in dat kader verschillende dialoogbijeenkomsten en overleggen plaatsgevonden en er zijn verschillende enquêtes afgenomen.

Er is op verschillende manieren met partijen gesproken over het thema participatie met het oog op het verzamelen van input voor het participatiebeleid:

- Stadsbrede enquête in maart 2021: 2857 respondenten.
- Dialoogavond met deelnemers participatieproces omgevingsvisie: (8 deelnemers) en 2 dialoogavonden met inwoners over participatie (+/- 90 deelnemers) in 2021.
- Online sessie participatie in juni 2021 met presentatie opgehaalde resultaten en tafelgesprek.
- Diverse interne bijeenkomsten: interne klankbordgroep, interne kerngroep en diverse overleggen over specifieke thema's (zoals communicatie, vergunnen). Ook opbrengst van eerdere dialogen

over en onderzoek naar participatie wordt meegenomen. Denk aan de bijeenkomst voor het Plan van aanpak burger- en overheidsparticipatie (30 oktober 2019), de rapportage Gouden Sleutels (februari 2019), de rapportage Quickscan Lokale Democratie (maart 2020) en de Verkenning participatie Omgevingswet (mei 2020).

De vele gesprekken met belanghebbenden, belangstellenden en deskundigen hebben -samen met de ervaringen- geleid tot een contourennota (bijlage a) waarbij de mogelijke ontwikkelrichtingen worden geduid. Vervolgens heeft de raad eind 2021 10 stellingen vastgesteld als richting voor dit stuk.

In de afgelopen periode is ook gekeken naar hoe andere gemeenten dit vraagstuk aanpakken. Er zijn gesprekken gevoerd met de gemeenten Amsterdam, Sittard-Geleen, Groningen, Almere en De Bilt. De lessen die zij hebben getrokken, hebben we gebruikt om zo het wiel niet opnieuw uit te vinden.

Uit de gesprekken kwam de tip naar voren om juist ook na vaststelling in gesprek te blijven met de gemeente(raad) over het participatiebeleid. Onder andere daarom is voor de bepalingen voor participatie in het ruimtelijk domein gekozen voor een evaluatie na 1 jaar na inwerkingtreding van de Omgevingswet[1]. Deze richt zich niet alleen op de interne organisatie, maar ook op de initiatiefnemers en belanghebbenden die met de participatiebepalingen te maken hebben gehad. Het algemene participatiekader wordt op eenzelfde manier geëvalueerd.

Relatie met Omgevingswet

Participatie is in de gemeente Maastricht al vaker aan de orde gekomen, waaronder in de vastgestelde “Participatiebepalingen ruimtelijke ontwikkelingen” (november 2021). Dit in verband met de toekomstige inwerkingtreding van de Omgevingswet. De Omgevingswet wil de positie van participatie in het ruimtelijk domein versterken en bovendien meer naar voren halen in het proces. Over participatie stelt de Omgevingswet dat:

- Het primair de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer is om adequate participatie te organiseren. Dit gestimuleerd moet worden door de gemeente en zij bovendien participatiebeleid moet hebben.
- De gemeente betrekt de informatie over de participatie(uitkomst) bij de afweging voor vergunningverlening, maar geen adequate participatie is geen grond voor het buiten behandeling laten of weigeren van de aanvraag.
- Voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (activiteiten die volgens het omgevingsplan niet rechtstreeks zijn toegestaan) kan de raad gevallen aanwijzen waarbij participatie verplicht is.
- Voor gemeenten geldt een kennisgevingsplicht bij het omgevingsplan en de projectprocedure en een motiveringsplicht bij de omgevingsvisie, omgevingsprogramma’s en het omgevingsplan.

Hiermee is participatie in de omgevingswet geborgd, maar regelt het alleen het wat en niet het hoe. In het hoofdstuk ’Hoe dan’ is de participatieleidraad vanuit de Omgevingswet integraal overgenomen om zo richting te geven aan de manier waarop we aan participatie willen doen.

Het participatiekader is daarmee overkoepelend aan de ”Participatiebepalingen ruimtelijke ontwikkelingen”.

[1] Het participatiekader geeft overkoepelen de afspraken weer zoals we die in de gemeente Maastricht met elkaar maken. Eerdere besluitvorming, bijvoorbeeld ten aanzien van de omgevingswet, zijn dan ook in lijn met dit kader.

Definities

Het betrekken van anderen bij je plannen heet ‘participatie’. We vinden het belangrijk om de stad te betrekken bij het maken van plannen. Daar kunnen we met elkaar van leren. Ook willen we dicht bij de stad staan als initiatieven zich ontplooien en als er expertise of hulp wordt gevraagd. Om die reden investeren we in samenwerking. We noemen deze samenwerking ‘burger- en overheidsparticipatie’.
We willen als Maastricht verbonden zijn. Dat houdt ook in dat we ernaar streven om de afstand tussen de gemeente en de stad kleiner te maken. Participatie draagt hier actief aan bij.

Het verschil tussen burgerparticipatie en overheidsparticipatie

Bij *burgerparticipatie* doen burgers, bewoners en partners mee met plannen van de overheid.
De gemeente is initiatiefnemer en betrekt burgers, bewoners en partners. Zij krijgen direct of indirect de kans om invloed uit te oefenen op de ontwikkeling, uitvoering en/of evaluatie van plannen vanuit de gemeente. Het kan gaan om meepraten, samenwerken of meebeslissen.

Bij *overheidsparticipatie* doet de overheid mee met plannen van inwoners of ondernemers.
Inwoners of ondernemers nemen zelf een initiatief om de stad of hun leefomgeving te verbeteren. Als gemeente zijn we bij vrijwel alle initiatieven bevoegd gezag, maar niet altijd betrokken bij het initiatief. Als overheid doen wij, indien gewenst, mee met de initiatieven als participant. En stimuleren en adviseren wij de initiatiefnemer over adequate participatie zodat er ruimte is voor inwoners, ondernemers en belanghebbenden om te participeren.

Initiatiefnemers

De initiatiefnemer is degene met het idee of het plan. Bij de initiatiefnemer ligt de bal als het gaat om het initiëren van participatie.

De stad

Er zijn verschillende groepen en organisaties waar de gemeente een intensieve relatie mee heeft. Bijvoorbeeld uitvoeringspartners, de universiteit, politie, bewoners, buurtnetwerken, toeristen, buurtorganisaties en de ondernemersverenigingen. Al deze groepen hebben een belang bij de stad. In dit document korten we deze grote groep af tot kortweg de stad. Daarmee bedoelen we dus alle belanghebbenden.

Inspraak

Inspraak is de wettelijke regeling die invulling geeft aan het betrekken van inwoners, bedrijven en belanghebbenden bij besluitvorming om zo een beter afgewogen besluit te nemen. Sommige vormen van inspraak zijn verplicht, zoals de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen in reactie op een bestemmingsplan. Hoewel de doelstellingen van inspraak en participatie elkaar kunnen overlappen, is het niet zo dat participatie (wettelijke) inspraak vervangt.

1. Functie van het kader

Maastricht is niet van de gemeente, de bestuurders of ambtenaren, maar van de *gemeenschap*. Daarom heeft de gemeente een *open* en *uitnodigende* houding naar deze gemeenschap. Zij geven *consequent* en *continu* samen vorm en *inhoud* aan maatschappelijke opgaven vanuit een gezamenlijk geformuleerde toekomstvisie.

Met dit kader zorgen we ervoor dat de meningen, standpunten en belangen van de stad helder worden en worden meegewogen bij het maken en uitvoeren van beleid en projecten. Die meningen en belangen kunnen tegenover elkaar staan. Dat maakt participatie noodzakelijk, maar daarmee ook complex en niet altijd leuk. Dit kader geeft richting aan participatie binnen Maastricht en is een leidraad voor de gemeenteraad, betrokkenen, ondernemers, college en initiatiefnemers, zodat we participatie samen, met en in onze stad, beter vorm kunnen geven.

Bij projecten vanuit de gemeente volgen we dit kader. Bij participatietrajecten van derden stimuleren we dit, maar we nemen het proces niet over. Alleen bij aangewezen buitenplanse activiteiten (die niet rechtstreekst toegestaan zijn volgens het omgevingsplan) stelt de gemeente participatie verplicht conform het kader.

Met het participatiekader in de hand hebben we heldere richtlijnen voor participatie in Maastricht en weten we welke afwegingen we maken voor het inrichten van een participatieproces. Daarmee zijn verwachtingen voor alle betrokkenen een stuk duidelijker. Hiermee hebben we een stevige basis waar we samen op voort kunnen bouwen. We beschouwen dit kader als een basis om verder op door te groeien.

Het proces is niet af. Samen moeten we werken aan hoe we dit kader in de praktijk brengen. Wat we daarbij leren, nemen we mee. Op naar de volgende versie. Met de 1e versie van dit kader in de hand, gaan we het gesprek aan binnen het bestuur, binnen de organisatie, maar vooral ook met de mensen in de stad. Wat kunnen we van elkaar leren en hoe kunnen we dit steeds iets beter doen? Het doel van dit kader is dan ook het verbeteren van het gesprek met de stad.

Een kader biedt houvast voor alle partijen. Het geeft richting en draagt bij aan de rolzuiverheid. Dankzij dit kader:

RAAD

- heeft de raad vooraf duidelijke kaders voor participatie
- heeft de raad achteraf beter zicht op hoe participatie is verlopen
- is de rolverdeling tussen de raad en het college vooraf verkend en bepaald
- kan de raad dit ook beter uitleggen aan de stad.

COLLEGE

- kan het college beter sturen op participatie in de uitvoering
- kan het college de gemaakte keuzes in een raadsvoorstel beter onderbouwen
- is de rolverdeling tussen de raad en het college vooraf verkend en bepaald
- kan het college die rolverdeling ook transparant uitleggen aan de stad
- is er een duidelijk beeld van wat we in Maastricht hebben afgesproken over participatie
- is er een houvast voor de afwegingen die gemaakt moeten worden in de uitvoering
- kan aan de stad uitgelegd worden wat de kaders zijn.

ORGANISATIE

- weten ambtenaren wat wordt verstaan onder participatie
- hebben ambtenaren een houvast om het gesprek aan te gaan met de stad en om participatie zelf in te richten
- hebben ambtenaren een houvast om initiatiefnemers te adviseren en participatie rondom initiatieven te beoordelen
- kunnen ambtenaren beter aangeven welke keuzes er gemaakt worden en waarom.

INITIATIEFNEMERS

- hebben de initiatiefnemers een houvast om het gesprek over participatie aan te gaan
- krijgen de initiatiefnemers inzicht in wat er van hen verwacht wordt en waarom
- kunnen zij beter verantwoorden welke keuzes zij gemaakt hebben.

DE STAD

- weten de deelnemers beter wat zij van participatie mogen verwachten
- weten de deelnemers welke invloed en welke zeggenschap zij hebben in een participatietraject
- weten de deelnemers wat er wordt gedaan met hun bijdrage en waar ze die informatie kunnen vinden.

2. Wat levert participatie op?

Er zijn allerlei redenen om tijdens een proces of in een project met elkaar in gesprek te gaan. Samengevat heeft participatie 1 of meer van deze doelen.

- *Betere plannen:* de inhoud van het product/project/proces kan beter worden. Het bevragen en betrekken van anderen helpt om betere plannen te maken. Door belangen, kansen en zorgen in beeld te brengen en gebruik te maken van ideeën, kennis en ervaringen van de stad, kunnen beleid, producten of projecten verrijkt worden.

- *Belangen helder hebben*: door belangen en/of denkwijzen helder in beeld te hebben is een zorgvuldige afweging mogelijk. Het brengt een breder perspectief van inzichten mee. Door ook duidelijk te laten zien welke afwegingen we maken, kunnen we keuzes beter verantwoorden.

- *Vertrouwen*: vertrouwen betekent dat de stad, de overheid en de initiatiefnemer weten wat ze van elkaar kunnen verwachten. Participatie is een manier om met elkaar in gesprek te gaan of om samen te werken en op deze manier te bouwen aan vertrouwen. Het is belangrijk dat iedereen goed geïnformeerd wordt, dat er ruimte is voor iedereen om een eigen inbreng te leveren. Die inbreng moet gerespecteerd worden en serieus worden meegewogen. Dit draagt bij aan het zorgen voor wederzijds vertrouwen in de relatie.

- *Zeggenschap vergroten*: invloed van de stad directer vormgeven in bepaalde (beleids)keuzes om daarmee de directe democratie meer te laten plaatsvinden.

3. Wat zijn de manieren van participatie?

We spreken van participatie als de stad actief kan meepraten, meebeslissen of samenwerken bij de ontwikkeling of de uitvoering van beleid. Bij participatie is **altijd sprake van** tweerichtingsverkeer. Dit houdt ook in dat informeren in Maastricht **niet** als specifieke stap in de participatie wordt gezien,

maar als basisonderdeel. Informatie verstrekken is een basistaak van de initiatiefnemer en is onderdeel van de participatiemethode.

Bij alle manieren van participatie speelt communicatie een onmisbare rol. Ook als je niet kiest voor participatie, heeft degene met een idee de verantwoordelijkheid om de stad goed te informeren zodat de stad weet wát er besloten gaat worden en wáár ze terecht kunnen als ze willen reageren. Participatie bestaat niet zonder communicatie. Zorg aan de voorzijde voor helderheid. Zowel over het proces, als over het kader: wie is de 'eigenaar', welke belanghebbenden zijn er, wat is het doel van het participatieproces en wat gebeurt er met de inbreng. Heldere communicatie zorgt voor duidelijke en juiste verwachtingen, stimuleert betrokkenheid en leidt uiteindelijk tot een succesvol resultaat. Dat betekent ook dat de gemeente niet altijd verantwoordelijk is voor de communicatie. Als iemand een plan ontwikkelt, moet hij of zij zelf zorgen voor de communicatie (over het participatieproces) naar de belanghebbenden.

We onderscheiden 3 manieren van participatie

MEEpraten *gaat over de mogelijkheid om meningen, ervaringen en ideeën in te brengen.*

De manier en de uitvoering blijven bij degene met het idee. Door de stad te laten meepraten worden meningen, standpunten en belangen helder in beeld gebracht. De stad helpt bij het besluit. De inbreng van anderen hoeft **niet** over genomen te worden. We wordt verwacht dat uitlegbaar is waarom dit niet gebeurd. Meepraten is dus heel breed: het kan zijn dat mensen worden uitnodigt om verkennend mee te denken over alle mogelijke ideeën of richtingen. In een brainstorm bijvoorbeeld. Het kan ook zijn dat er al 1 of meer concrete richtingen voor ogen zijn en mensen uitgenodigd worden om mee te praten over de concrete uitvoerbaarheid hiervan of om aan te geven wat hun voorkeur heeft. Dan is hun inbreng meer richtinggevend. Afhankelijk van de insteek kan het zijn dat een relatief kleine groep experts uitgenodigd wordt of dat er juist een zo groot mogelijk bereik wordt nagestreefd.

SAMENwerken *gaat over de mogelijkheid voor anderen om de verantwoordelijkheid voor (een deel van) de uitvoering te dragen.*

Bij samenwerken gaat men met elkaar in gesprek over wie welke rol oppakt en wie welke verantwoordelijkheid heeft. Bijvoorbeeld in de organisatie van een project, het overnemen van onderhoud en beheer, het doen van onderzoek voor beleid of meewerken aan het opstellen van een visie.
Ook hierbij zijn heldere afspraken van belang. Dit gaat over meer dan opdrachtgeverschap want daarbij ligt de verantwoordelijkheid nog steeds bij de opdrachtgever. Bij samenwerking wordt de verantwoordelijkheid gedeeld treden de men elkaar als gelijkwaardige gesprekspartners tegemoet. Dit is bijvoorbeeld het geval bij cocreatie en als de gemeente participeert in het initiatief van betrokkenen.

MEEbeslissen *gaat over de mogelijkheid voor anderen om bij te dragen aan het besluit*.

Hiermee wordt (een deel van) het besluit uit handen geven. Als hiervoor gekozen wordt dan is het nog belangrijker dan bij de andere manieren, om vooraf helderheid te scheppen in ieders rol. De kaders waarbinnen beslissingen genomen kunnen worden, moeten heel duidelijk zijn.

We kennen binnen Maastricht al de volgende vormen van meebeslissen.

- Burgerbegroting: dit is een proces van democratische besluitvorming en een vorm van directe democratie waarbij de burgers zelf beslissen hoe een gemeentelijk of overheidsbudget, dan wel een deel ervan, wordt besteed.
- Burgerberaad: met een burgerberaad helpen inwoners hun volksvertegenwoordiging om beslissingen te nemen over complexe - vaak polariserende - onderwerpen. Een door loting samengestelde groep burgers doet, op basis van uitgebreide informatie en overleg, aanbevelingen over beleid.
- Maatschappelijke initiatieven: Hierbij wordt vanuit de stad een voorstel gedaan om een bepaald probleem in de omgeving op te lossen en wordt er met ondersteuning, financieel dan wel met de hulp van de stadsdeelregisseurs invulling gegeven aan het voorstel. De stadsdeelregisseurs hierbij de verbindende rol spelen tussen de gemeente en de stad.
- Het uitdaagrecht (*right to challenge*): de kern van de aanpak is dat een groep (georganiseerde) bewoners taken van gemeenten kan overnemen. Bijvoorbeeld als zij denken dat het anders, beter, slimmer en/of goedkoper kan. Dit kan uiteraard niet voor ieder onderwerp gelden. Zo kan er geen uitdaagrecht zijn op zaken die al in uitvoering zijn. Of als uitdaagrecht volgens de wet niet mogelijk is. Ook zaken als begroting en gemeentelijke belastingen vallen buiten het uitdaagrecht. Als gemeente staan we immers voor het algemeen belang.
  Los van de zaken die uitdaagrecht uitsluiten, willen we ook dat de ‘uitdager’ aan een aantal voorwaarden voldoet:
    - er moet een omschrijving zijn van de gemeentelijke taken die overgenomen worden
    - er moet uitleg gegeven worden waarom of hoe de uitdager deze taken beter of goedkoper kan uitvoeren
    - er moet een kostenindicatie zijn
    - de uitdager moet beschrijven hoe hij/zij wil samenwerken met de gemeente
    - tot slot moet de uitdager inzicht geven hoe hij/zij de kwaliteit op lange termijn borgt.

Niet alles is participatie. Er is niet altijd ruimte om mee te praten of mee te denken. **Geen participatie** is dan ook een optie**.** De gemeente behartigt het algemeen belang waar invulling aan gegeven moet worden. Dit houdt ook in dat niet op ieder gebied participatie mogelijk is. Daarom hanteren we als voorwaarde: participatie zetten we als gemeente **alleen** in als die ruimte er is. Dit draagt bij aan het scheppen van heldere kaders aan de voorkant van een proces.

En inspraak dan?

Er zijn veel raakvlakken tussen inspraak en participatie, maar ook verschillen. Wat het extra lastig maakt, is dat de termen niet voor iedereen hetzelfde betekenen. Met participatie bedoelen we het actief, vroegtijdig betrekken van belanghebbenden. Zodat zij de ruimte hebben om mee te praten, mee te beslissen, mee te bepalen of om samen te werken met degene met het idee of gemeente als dat kan.
Participatie is niet altijd mogelijk. We kennen ook uitzonderingen. Denk aan:

- het is bij of krachtens wettelijk voorschrift uitgesloten
- er is sprake van uitvoering van regelingen van hogere overheden waarbij de gemeente geen ruimte heeft om eigen afwegingen te maken
- het gaat over de begroting, de tarieven voor gemeentelijke dienstverlening en belastingen bedoeld in hoofdstuk XV van de Gemeentewet

- het beleidsvoornemen is dermate spoedeisend dat de uitkomst van de participatie niet kan worden afgewacht. Denk aan de opvang van mensen uit oorlogsgebieden.

Belanghebbenden ervaren soms weinig ruimte om plannen alsnog te wijzigen. En dat is precies wat participatie wél moet bieden. Daarom hanteren we als voorwaarde: participatie zetten we in als gemeente **alleen** in als die ruimte er is.

In alle gevallen, met of zonder participatie in een eerder stadium, blijft het belangrijk dat belanghebbenden tot aan het besluit inspraakmogelijkheden hebben om hun mening te geven. Participatie is immers geen vervanging voor de rechtsbescherming. De mogelijkheid om bezwaar en beroep aan te tekenen blijft bestaan. Een gewenst en gehoopt effect van participatie is dat de stad zich beter gehoord voelt.

4. Wanneer zetten we participatie in?

De volgende afwegingen zijn bepalend voor onze keuze. In alle gevallen geldt dat het loont om de stad in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken als daar de ruimte voor is.

ALLEEN ALS HET KAN

Vooropgesteld: participatie heeft alleen nut als er ook inderdaad ruimte is om mee te praten, mee te beslissen of samen te werken. Kan dat niet? Dan leggen we helder uit waarom daar (nu) geen ruimte voor is. Bijvoorbeeld bij wettelijke taken waar de gemeente zelf ook geen keuze in heeft. Door hier duidelijk over te zijn, voorkomen we teleurstellingen.
Participatie kan niet altijd. Bijvoorbeeld als de gemeente vanuit een hogere overheid iets moet uitvoeren.

ALTIJD ALS HET VERPLICHT IS

In een aantal situaties is participatie verplicht is. Bijvoorbeeld bij het opstellen van een omgevingsvisie, omgevingsprogramma en omgevingsplan. Of bij bepaalde omgevingsvergunningen, voor activiteiten die niet binnen het bestemmingsplan (en straks omgevingsplan) passen: de buitenplanse activiteiten. De gemeenteraad heeft deze lijst vastgesteld op 16 november 2021.

ALS HET ONDERWERP STERK LEEFT OF ALS DE IMPACT GROOT IS

Leeft een onderwerp sterk? Vinden mensen het belangrijk? Zijn er verschillen van mening over? Dan is participatie zeker belangrijk. Denk hierbij aan projecten met een groot nimby-effect (*Not In My Backyard*).

Participatie is ook belangrijk voor en door díe betrokkenen of belanghebbenden voor wie een besluit (in beleid of uitvoering) een grote impact heeft op de leefomgeving of kwaliteit van leven. Dit is ook het geval als een onderwerp nóg niet leeft, maar we wel al kunnen voorzien dat de impact groot kan zijn. De meningen hierover kunnen verschillen: wanneer ligt iets gevoelig en wanneer heeft iets een grote impact?
Voor strategische wijzigingen die impact hebben op de hele stad, zoals de omgevingsvisie of een belangrijk kaderdocument binnen het sociaal domein, wordt gekozen om een startbesluit voor te leggen aan de raad. Daarin staat uitgewerkt op welke wijze de participatie hierover gaat plaatsvinden. Voor projecten die vallen onder overkoepelend vastgesteld strategisch beleid leggen we de manier van participeren voor aan het college.

Ook als de belangen minder groot lijken, kan het relevant zijn om participatie in te zetten. Bijvoorbeeld omdat je denkt dat plannen er beter van worden of omdat je hecht aan de betrokkenheid van bepaalde groepen bij beleid. Dan kun je via participatie de stad benaderen voor hun expertise en om samen te werken. Daar staat tegenover dat participatie tijd en geld kost.

5. Wie vragen we om te participeren?

Welke belanghebbenden je bij een participatietraject betrekt, verschilt van project tot project. Uitgangspunt is dat je aan het eind van het traject de meningen, standpunten en belangen van anderen zo goed mogelijk in beeld hebt. Maak bij het in beeld brengen van belanghebbenden onderscheid tussen groepen. Weet met wie je praat. Denk ook na over representativiteit van de groepen die je vraagt, en in het verlengde daarvan: over de mening van de stille meerderheid. Participatie moet niet alleen een podium bieden aan mensen met een uitgesproken mening. Bij twijfel geldt: beter 1 belanghebbende te veel dan 1 te weinig. Tijdens het project of proces kan de houding, invloed of positie van stakeholders veranderen. Er kunnen stakeholders bijkomen of juist afvallen omdat partijen gaan samenwerken of juist uit elkaar gaan omdat ze zich niet meer herkennen in een bepaalde positie.

Representativiteit versus diversiteit

Hoe je mensen ook benadert of hoeveel je er benadert; het zal nooit lukken om iedereen (in gelijke mate) aan tafel te krijgen. Van 100 procent representativiteit is dus in de praktijk nooit sprake. Dit is ook niet het doel. In de praktijk zie je vaak dat bij verschillende grotere of abstractere participatieprojecten (zoals een stadsvisie of omgevingsvisie) meestal dezelfde partijen inspreken. Om toch de verschillende belangen goed in beeld te krijgen en mee te laten wegen moet je je inspannen voor diversiteit. Zorg dat zoveel mogelijk geïnteresseerden en belanghebbenden met verschillende invalshoeken en belangen betrokken zijn. En dat de verschillende perspectieven zuiver naar voren komen en gehoord worden.

Als mensen niet mee willen doen

In alle participatietrajecten kan het voorkomen dat (groepen) mensen niet mee willen doen. Bijvoorbeeld omdat zij geen vertrouwen hebben in degene met het idee of in de gemeente, niet geïnteresseerd zijn in het onderwerp, het niet eens zijn met het proces of op voorhand tegen de plannen zijn.
Belangrijk blijft dat de initiatiefnemer probeert ook hun mening mee te nemen in het proces. Daarnaast is het belangrijk om te zorgen dat iedereen toegang blijft houden en geïnformeerd wordt over het proces. Mensen kunnen immers beslissen niet mee te doen in een participatietraject, maar iedereen houdt recht op inspraak en bezwaar. Dat recht vraagt óók om een goede informatie naar de stad.

6. Belangrijke kaders om participatie waardevol te laten zijn

In alle participatietrajecten zijn er 8 uitgangspunten van de gemeente.
De uitgangspunten zijn aangevuld met de lessen die geleerd zijn uit het participatietraject in Boschpoort in oktober 2022.

Open basishouding

De kracht van de eerste bijeenkomst, die zet de toon. Toon enthousiasme.

Inwoners, ondernemers, organisaties van Maastricht zijn betrokken bij hun stad en dat is waardevol. Dat vraagt van de gemeente en daarmee van individuele raadsleden, bestuurders en medewerkers een uitnodigende basishouding en een bereidheid hierop in te spelen. We spreken samen uit dat we ervan overtuigd zijn dat participatie ons helpt om betere plannen te maken en betere processen te doorlopen. Daarmee spreken we ook uit dat participatie ons helpt bij het bouwen aan vertrouwen tussen de gemeente en de betrokkenen in de stad.

Heldere kaders en transparante keuzes

De term cocreatie wekt misschien valse verwachtingen, hij is te open en breed

Betrokkenen en belanghebbenden weten vooraf wat ze kunnen verwachten van de gemeente en van degene die een idee wil uitvoeren. Participatieprocessen zijn daarom vooraf transparant gecommuniceerd zodat helder is wie, wat, waar, wanneer en hoe participatie vormgegeven wordt. We communiceren duidelijk over wat er gaat gebeuren en wie op welke manier betrokken wordt. Ook achteraf zijn we duidelijk over wat we hebben opgehaald en wat we hiermee gedaan hebben of gaan doen.

Iedereen doet mee en met gemak

Inzet van de collectieve intelligentie - kennis van inwoners en gemeente experts samen heeft tot betere oplossingen geleid en is dus heel waardevol geweest.

Niet iedereen kan uit de voeten met beleidsdocumenten. Goede communicatie en informatie zijn voorwaarden voor succesvolle participatie en iedereen die betrokken is moet mee kunnen praten, beslissen en samenwerken als het kan. Daarmee zorgen we bij participatie voor toegankelijke communicatie naar de stad. We kiezen voor begrijpelijk taalgebruik en voor een gerichte inzet aan communicatiekanalen. Ook in de organisatie en in de werkvormen van participatie streven we inclusiviteit na. Iedereen (binnen de doelgroep) die mee wil doen, moet mee kunnen doen. Tot slot streven we gemak na: we maken het zo makkelijk mogelijk om deel te nemen. Een informatie- of participatiebijeenkomst organiseren we bij voorkeur in de wijk of hybride en je hoeft niet in te loggen om een online vragenlijst in te vullen als daar geen reden voor is. Ook blijven we nadenken over hoe we de veranderingen in de maatschappij kunnen omarmen om de stad meer te betrekken bij participatieprocessen.

Sluit aan bij lokale structuren

Belangrijk dat je als ambtenaar die een buurt ingaat integraler kan/mag kijken. Dan heb je ook iets te bieden en wek je vertrouwen.

Maastricht bestaat uit wijken en buurten met een eigen identiteit. Waar mogelijk en nodig, sluit de manier waarop we participatie inrichten daarop aan. Het bereiken van de verschillende doelgroepen in de wijk is hierbij essentieel. Lokaal betekent uiteraard ook breder kijken dan de wijken en buurten. Afhankelijk van het thema sluiten we ook aan op de bredere bestaande structuren, zoals sportverenigingen, brancheclubs en cultuurverenigingen.

Realistisch en zakelijk

Participatie kost heel veel tijd. Die tijd moet je er wel voor hebben anders kun je onvoldoende inspelen op wat nodig is in een proces.

Participatie kan veel toevoegen, maar kost ook tijd en geld. We maken hierin realistische afwegingen. Dat betekent dat de inzet die het participatietraject vraagt in verhouding moet staan tot het doel en de kosten die in het totaal met het project gemoeid zijn. Dat is een inschattingsvraagstuk: er is niet 1 lijn te trekken. Een afweging om meer of minder participatie in te zetten is bijvoorbeeld de mate van (on)omkeerbaarheid van beleid. Is iets relatief gemakkelijk weer terug te draaien als blijkt dat mensen er niet blij mee zijn? Maar ook de impact van een besluit kan leiden tot een andere afweging. Niet alleen een financiële toets is hierbij een afweging.

Lerende houding

Participatietrajecten kunnen best ingewikkeld zijn. Je leert van elke keer dat je participatie organiseert. Dit kader biedt handvatten om participatie zo goed mogelijk vorm te geven. Participatie gaat echter niet alleen over kennis, maar juist ook over ervaring. Van jezelf en van anderen. Daarom is blijven leren van en met elkaar essentieel. Dat doen we samen: raad, college, medewerkers, initiatiefnemers én de stad.

Veranderingen gaandeweg = gedeelde verantwoordelijkheid

Probeer geen ruimte te laten ontstaan voor eigen invulling. Als er iets gebeurt, leg direct uit waarom en wat je als ambtenaar in de tussentijd doet.

Het kan, zeker bij grote projecten, gebeuren dat omstandigheden veranderen. Misschien blijken bepaalde richtingen toch niet of toch wel mogelijk, is er meer of minder geld beschikbaar dan verwacht of zijn de opvattingen in de raad over gewenste uitkomsten veranderd. Om allerlei redenen kunnen de uitgangspunten die bij de start zijn uitgesproken, niet meer gelden. Verwachtingsmanagement is de belangrijkste voorwaarde voor een goed participatietraject. En laten we daarin niet vergeten: een traject kan procesmatig goed zijn (doorlopen), maar tegelijkertijd is er geen overeenstemming of zijn partijen ontevreden. Dat betekent dat als uitgangspunten wijzigen, alle betrokkenen een gezamenlijke verantwoordelijkheid hebben om hierover in gesprek te blijven. Dat geldt voor raad, voor college, voor initiatiefnemers en voor deelnemers. Hoe eerder duidelijk is dat uitgangspunten veranderd zijn, hoe beter het proces bijgestuurd kan worden en hoe meer vertrouwen de stad zal hebben in het proces en in de uitkomst.

Organisatiestructuur

Als je dan tot een compromis komt dat maatwerk voor een buurt inhoudt, dan beland je intern in een groot gevecht.

De organisatiestructuur moet passen bij de bestaande structuren die we in Maastricht hebben. Hier zijn we nog niet, maar we werken er wel aan. Participatie is iets dat ons allemaal aan gaat. Het hoort bij ons werk en het is belangrijk keuzes te verrijken en te verbeteren om zo ook goed aan te sluiten bij de verschillende ideeën die leven in de stad. Daarom investeren we in professionals die hierbij kunnen ondersteunen. Dat is niet van vandaag op morgen geregeld. Dit past bij de organisatieverandering die wordt doorgevoerd. We verbreden daarbij van organisatiestructuur naar werkende werkvormen, processen en ondersteunende systemen.

7. Een continu leerproces door monitoren en evalueren

Van elk participatietraject leer je. Daar willen we van profiteren. We zijn een lerende gemeente. Dat leren doen we samen: raad, college, medewerkers, initiatiefnemers én de stad.

Leren als gemeente

Uiteraard leren we per project in het eigen team. Maar ook als gemeente willen we structureel leren, van én met elkaar. Om dit te borgen wordt iedere 2 jaar een bijeenkomst georganiseerd met de raad om zo de geleerde lessen te bespreken en succesvolle voorbeelden te bekijken. Dit in overeenkomst met de Omgevingswet waar ook evaluatie in is opgenomen. De verantwoordelijkheid om dit te organiseren, ligt bij de nieuwe participatieadviseurs.
In deze lessen wordt met de raad besproken hoe de gemeente bezig is met participatie en waar de aandachtspunten voor de komende periode moeten liggen. Daarbij kijken we ook nadrukkelijk naar goede voorbeelden in de regio of in het land. Zo kunnen we van elkaar (blijven) leren.

Daarnaast leren we als gemeente door in onze eigen omgeving participatie meer op de voorgrond te zetten. Trainingen actief aan te bieden en hiervoor ook de platforms (learn@maastricht) te gebruiken die we nu al kennen. Hierdoor blijven we dicht bij de reeds bestaande structuren.

Leren per project

Evalueren is terugkijken, zodat je leert om in de toekomst bij te sturen. Na ieder groot project wordt een evaluatie opgesteld door het projectteam waar nadrukkelijk het participatietraject onderdeel van uitmaakt. Dit wordt gedaan aan de hand van een standaardformulier. De bevindingen van deze evaluatie worden teruggekoppeld aan de participatieadviseur, zodat de geleerde lessen breder in de gemeente gedeeld kunnen worden.

Bij langdurige projecten kan er worden gekozen om halverwege een evaluatie in te plannen om zo inzichten op te doen en bij te sturen.

Belangrijke kwaliteitsmaatstaven

- Heeft de participatie bijgedragen aan het realiseren van de vooraf gestelde doelen?
- Heeft de participatie gezorgd dat opgaven gerealiseerd zijn door beter democratisch samenspel (een zorgvuldige(re) afweging van belangen en grotere betrokkenheid, draagvlak, invloed en wederzijds begrip en vertrouwen)?
- Heeft het proces transparant en zichtbaar plaatsgevonden?

Voor projecten die een doorlopend karakter kennen, bijvoorbeeld vergunningsaanvragen, worden ieder jaar steekproefsgewijs enkele trajecten geëvalueerd.

8. De rol van de raad bij participatie

De rol van de gemeenteraad bij participatie is niet altijd dezelfde, omdat participatie niet altijd hetzelfde is. In de verordening staan de kaders waaraan een participatietraject bij welk besluit moet voldoen. Er is wel 1 constante voor alle participatie: verwachtingsmanagement. Van tevoren moet duidelijk zijn wat de gemeenteraad verwacht van een participatietraject én wat anderen van de raad mogen verwachten. De volgende handreikingen zijn bedoeld om de raad te helpen de eigen rol en verwachtingen te formuleren.

Raad geeft richtlijnen mee voor participatie

Met dit participatiekader geeft de raad algemene richtlijnen voor participatie door de gemeente en schetst de raad richtlijnen voor initiatiefnemers. Door dit kader spreken we ook af met elkaar hoe we omgaan met participatie. Hierdoor hoeft niet alles gezien te worden door de raad. Bij grotere stadsbrede projecten kan de raad richting geven. De raad richt zich vooral op het 'wat' en 'waarom' van participatie. Het 'hoe' (de uitvoering) is aan het college en de organisatie. De raad geeft in deze richtlijnen vooraf antwoord op de volgende vragen.

- Wat is het doel van participatie? Wat wil de raad ophalen of bereiken? Wanneer beschouwt de raad participatie als goed uitgevoerd?
- Wat wordt achteraf met de resultaten gedaan?
- Zijn er belanghebbenden die de raad in ieder geval bij de participatie wil betrekken?
- Welke randvoorwaarden geeft de raad mee?

Raad geeft grenzen mee voor participatie > participatieruimte

Vooraf moet helder zijn welke ruimte er is om mee te beslissen of mee te denken. Dat betekent dat ook duidelijk moet zijn welke ruimte er niet is. Het maakt veel uit met welke vraag je participatie ingaat. Met de open vraag welke mogelijkheden ziet u voor de westelijke ontsluiting van de gemeente? Of met de al meer richtinggevende vraag welke brug heeft uw voorkeur? Of zelfs met de praktische vraag daar komt de brug, hoe moet die eruitzien? En het maakt veel uit welke randvoorwaarden daarbij gesteld worden (ieder plan is welkom of we kijken alleen naar plannen die maximaal zoveel geld kosten en binnen zoveel jaar te realiseren zijn).

9. Hoe dan?

Maastricht wil een stad van verbondenheid zijn. Verbondenheid kan ontstaan als de gemeente meer nabij is en vertrouwen geeft en laat zien. In Maastricht doen we dit door in te zetten op participatie. Maar participatie is en blijft mensenwerk. De ene keer heb je te maken met betrokkenen die graag willen en alles goed vinden en een andere keer blijkt er frustratie te zijn uit het verleden waardoor het proces vertraagd wordt. Kortom, participatie is maatwerk en is daarmee altijd voor interpretaties vatbaar.

Om dit maatwerk mogelijk te maken wordt er ingezet op meer nabijheid en integraal werken door te werken in stadsdelen. In deze stadsdelen is het mogelijk om integraler te kijken naar wat het gebied nodig heeft, en daarmee ook meer lokale kennis toe te passen. Daarnaast wordt er ingezet op het leren als organisatie, van en met elkaar. Dit doen we door een participatieadviseur aan te stellen die mee kan denken en kan adviseren.

Hoe participatie gaat verlopen en wat er exact nodig is, kunnen we niet specifiek definiëren. Wel zijn er enkele handvatten. Zo is met de vaststelling van de Omgevingswet al een richting gegeven in 'hoe groot' het participatietraject moet zijn in de vorm van een leidraad (zie bijlage b). Ook op onze website staat al informatie: Participatie bij initiatieven | Gemeente Maastricht. Daarnaast zijn er goede voorbeelden binnen Maastricht beschikbaar. Dat leidt tot spelregels die we met elkaar kunnen afspreken.

Op basis van de gouden sleutels die voortgekomen zijn uit de dialoogavonden over burger- en overheidsparticipatie (in 2019) kennen we de 11 geboden van Maastricht.

1. Wees transparant.
2. Gelijkwaardigheid tussen gesprekspartners -> mensen moeten serieus genomen worden. Er moet geluisterd worden en partijen moeten openstaan voor elkaar.
3. Persoonlijk contact werkt beter.
4. Informatieverstrekking moet goed zijn: laagdrempelig, begrijpelijk, gemakkelijk te vinden, beeldend.
5. Duidelijkheid vooraf is nodig over:
    a. de feiten en waar het proces wel en niet over gaat
    b. de speelruimte/beslisruimte en mogelijkheden
    c. het beginpunt
    d. de mate van invloed die nog uitgeoefend kan worden
    e. het kader waarover de participatie gaat.
6. Duidelijk en openheid achteraf zijn ook nodig. Waarom is een bepaalde keuze gemaakt?
7. Je kunt niet iedereen tevredenstellen. Uiteindelijk moet een besluit worden genomen.
8. Iedere deelnemer moet zich aan de gemaakte afspraken houden.
9. Ook de stad, en dus niet alleen de gemeente, mag aangesproken worden op verantwoordelijkheid.
10. Inwoners hebben een ingang nodig bij de gemeente en deze ingang moet stabiel zijn.
11. Aandacht voor doelgroepen is essentieel.

De vraag ‘hoe dan?‘ blijft openstaan. Hieronder volgt een stappenplan dat kan dienen als leidraad. Het is aan individuele medewerkers, indien nodig ondersteund door de participatieadviseurs, om hier verder mee aan de slag te gaan en dit steeds verder uit te werken.

Begin van de participatie

Je bereidt de participatie goed voor. Want het risico kan zijn: baat het niet, dan schaadt het wél. Voordat je begint, check je de volgende zaken.

• Is er ruimte voor beïnvloeding: om mee te praten, mee te doen of mee te beslissen?
• Is er voldoende budget en tijd?
• Is er bereidheid om de plannen ook daadwerkelijk aan te passen op basis van de gegeven reacties?

Vanuit het coalitieakkoord ‘Maastricht stad van verbondenheid’ mag op deze vraag een positief antwoord verwacht worden. Als dat niet kan, dan vraagt dat om goede motivering.

Vervolgens doorloop je 3 processtappen.

Stap 1: analyse

Als 1e stap beantwoord je de volgende vragen.

- Waar gaat de participatie over?
- Wat is het doel van de participatie?
- Heeft er al eerder een participatietraject plaatsgevonden? Hoe ging dat? Wat heeft dat opgeleverd en wat is daarmee gedaan?
- Wat zijn de wettelijke of beleidskaders?
- Wat is de ruimte voor beïnvloeding?

- Hoeveel budget is er en hoeveel tijd is er?
- Wie hebben een belang?
- Wie moeten betrokken worden? Hoe weet je wie er betrokken moeten of willen worden?

Het maken van een goede krachtenveldanalyse is belangrijk. Hier kunnen collega's over meedenken zodat je meer te weten komt over het gebied.

Stap 2: aanpak

Een project of proces kan verschillende fases bevatten. Bijvoorbeeld: het begin van een project, de fase tijdens een project of de fase richting het einde. Daarmee kan het ook zijn dat andere partijen betrokken zijn. We bepalen op basis van de analyse in stap 1 wat het participatieniveau per fase is. Dit doe je bij voorkeur in samenspraak met belanghebbenden en in overleg met je opdrachtgever.
Er zijn in 3 niveaus van participatie:

- MEEpraten
- SAMENwerken
- MEEbeslissen.

Je kunt variëren in participatieniveaus. Tijdens het begin van een traject kan het participatieniveau anders zijn dan halverwege het traject. Of het kan per (doel)groep of onderwerp verschillen. Is er niet veel ruimte voor SAMENwerken, kies dan voor MEEpraten. Is er meer ruimte? Kies dan voor SAMENwerken of MEEbeslissen (of allebei). Doe dit ook als een intensief traject met verschillende belanghebbenden wenselijk is.

Bekijk of je de keuze voor niveau(s), instrumenten en werkvormen samen met de betrokkenen kunt maken en maak voldoende tijd en middelen vrij om de participatie zorgvuldig te doen. Zeker als het gaat om MEEbeslissen. Wees open en eerlijk over de gekozen aanpak en de mate waarin het plan samen gemaakt en aangepast kan worden. Zodat betrokkenen de juiste verwachtingen hebben en ze achteraf niet teleurgesteld zijn.

Als het participatieniveau duidelijk is, kies je - als het kan samen met de (voornaamste) belanghebbenden - de manier waarop geïnteresseerden kunnen participeren. Organiseer je een brainstorm of enquête? Komen mensen naar jou toe of ga je naar de mensen toe? Betrek je ook kinderen en jongeren? Het liefst combineer je instrumenten en zowel grootschalige als kleinschalige werkvormen, zodat je verschillende mensen bereikt. Probeer 'moeilijk bereikbare doelgroepen' ook te betrekken.

Stap 3: afspraken

Maak goede afspraken over de participatie en check de verwachtingen, zodat iedereen weet waar hij of zij aan toe is en (valse) verwachtingen bijgesteld kunnen worden. Maak helder:

- waarom voor deze vorm(en) van participatie is gekozen
- welke plannen aangepast kunnen worden en welke niet
- wie er betrokken worden
- hoe en wanneer je informeert en waarover
- hoe je met elkaar omgaat
- wanneer er een (tussentijdse) terugkoppeling komt
- wanneer er een (tussentijdse) evaluatie is
- wie de kwaliteit van het participatieproces bewaakt en hoe.

De participatiemomenten neem je op in een planning. Daarin staat wanneer je gaat communiceren over wat er gaat gebeuren, wanneer en hoe je tussentijds informeert, raadpleegt of advies vraagt en waar mensen terechtkunnen met vragen. Mensen hebben recht op informatie, ook om op gelijk kennisniveau te komen. Dit alles draagt bij aan het draagvlak voor de plannen en voorkomt onduidelijkheden tijdens het traject. Lopen de belangen erg uiteen of lopen gesprekken vast? Dan wordt gezocht naar een passende vorm om dit te doorbreken. Op basis van de situatie wordt vervolgens een besluit genomen.

Na de participatie

De participatie is goed voorbereid en uitgevoerd. Je hebt veel meningen en reacties gehoord en denkt na over de conclusies: wat zijn de punten die meegenomen moeten worden bij het vervolg? En hoe maak je daar een logisch verhaal van? Deze analyse doe je - als het kan samen - met de betrokkenen. Lukt dat niet, leg dan je voorlopige conclusies terug om te checken of het zo klopt en of je niks gemist hebt. Je kunt verder als de betrokkenen weten wat er wel en niet meegenomen wordt in het eindvoorstel, waarom die keuzes zijn gemaakt en als je hebt geluisterd naar hoe dat voor hen is. Je hebt ruimte gegeven aan de belanghebbenden en betrokkenen en hun stem niet alleen gehoord, maar ook verwerkt in de plannen. Zo maken we samen de stad!

Toch is het belangrijk om er rekening mee te houden dat een goed participatieproces niet altijd leidt tot tevredenheid bij iedereen. De uitkomsten van de besluitvorming sluiten niet altijd (helemaal) aan bij de wensen en ideeën die deelnemers geuit hebben. En als de politiek een besluit neemt, dan weegt zij altijd de ingediende ideeën en bezwaren af tegen het algemeen belang.

Na afloop van het participatieproces stel je een participatieverslag op. Geef daarin antwoord op de volgende vragen.

- Wie hebben er geparticipeerd?
- Welke individuen of groepen waren in het bijzonder betrokken? Wat was hun inbreng?
- Welke punten van de participanten zijn overgenomen en welke niet? En waarom wel/niet?
- Welke afspraken zijn gemaakt op basis van de participatie?
- Hoe tevreden zijn de participanten over het participatietraject en hun invloed? Zijn er leerpunten?

Een praktisch hulpmiddel voor participatie is *All on board* uit mei 2020, ontwikkeld door de initiatiefnemers: 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e. Dat is een praktisch paspoort voor prettige en effectieve burgerparticipatie (zie bijlage c).

Ter afsluiting

The proof of the pudding is in the eating, zo luidt een Engels spreekwoord. De betekenis daarvan geldt nadrukkelijk voor participatie. Het voorliggend kader is bedoeld als richtinggevend hulpmiddel voor concrete participatietrajecten. Daarbinnen moet concreet vorm en inhoud aan participatie gegeven worden. Dat gaat, zoals dat nu ook al gebeurt, vaak goed. Maar niet altijd. Daar willen we van leren en die leerpunten willen we met elkaar delen. Om zo steeds beter samen te werken aan deze mooie stad van verbondenheid.

Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

5.1.2e

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

DATUM
8 maart 2023

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
5.1.2e

DOORKIESNUMMER
5.1.2e

ONZE REFERENTIE
22-1364WB

E-MAILADRES
5.1.2e

FAXNUMMER
5.1.2e

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Aanpassen project op grond van inhoudelijke aanpassingen

VERZONDEN:
09 MAART 2023

Beste heer Rybakowski,

Op 13 juli 2022 hebben wij uw aanvraag voor een principeverzoek voor de locatie Rijksweg 39 e.o. te Maastricht ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder referentienummer 22-1364WB. De aanvraag gaat over het realiseren van 13 nieuwbouwwoningen met levensloopbestendig karakter en omvat de volgende activiteiten:

Waarom ontvangt u deze brief?
Uw principeverzoek is op 14 februari 2023 beoordeeld in de vorm van een 2e omgevingstafel.
U was bij die beoordeling aanwezig. In deze brief treft u onze beoordeling aan van het nu voorliggende plan. De beoordelingen van de omgevingstafel zijn daarin ook verwerkt.

Verder staan er in deze brief ook nog een aantal onderwerpen belicht die niet op die omgevingstafel expliciet aan de orde zijn geweest, maar wel zeer belangrijk zijn voor uw project. Ook die staan opgesomd per vakgebied.
Het is voor dit project van cruciaal belang dat op korte termijn inzichtelijk gemaakt wordt wat de gevolgen van zijn project zijn voor de Wet natuurbescherming, zowel wat betreft gebiedsbescherming (stikstofproblematiek sloop-, bouw- en gebruiksfase) en soortenbescherming. Gezien de relatief kleine afstand van 1200m tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Savelsbos), en het feit dat dit Natura 2000-gebied momenteel overbelast is voor stikstof, is het nodig om hier in inzicht te krijgen. Zie verder de uitgebreide beoordeling Groen, natuur en landschap onder "Overige beoordelingen".

Er zal voor dit project een intentieovereenkomst gesloten worden. Geadviseerd wordt dat de aanvrager na de ontvangst van de beoordelingen in overleg met de gemeente (Eugene Smeets en Marlies Huyps) een planning maakt voor de vervolgstappen van dit project.

Voor de volledigheid wordt hieronder als eerste de toets bestemmingsplan ook nog een keer ingevoegd, deze is in onze brief dd 14 september 2022 al aan u doorgegeven. We herhalen de tekst hier integraal omdat er in die toets ook een aantal punten staan die bij de definitieve aanvraag onderdeel van de aanvraag moeten zijn.

Toets Bestemmingsplan
De aanvraag is gelegen in het bestemmingsplan De Heeg - Eyldergaard - Vroendaal, facetbestemmingsplan Parkeren, facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, facetbestemmingsplan Short Stay en Cultuurhistorie.

Toets bestemmingsplan De Heeg - Eyldergaard - Vroendaal, facetbestemmingsplan Parkeren, facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, facetbestemmingsplan Short Stay en Cultuurhistorie
De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestemmingen Bedrijf, Groen, dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed. Daarnaast zijn de volgende aanduidingen van toepassing:
- Archeologische zone A;
- Archeologische zone C;
- Gebiedsaanduiding Milieuzone - Bodembeschermingsgebied Mergelland;
- Gebiedsaanduiding Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied;
- Functieaanduiding Specifieke vorm van bedrijf - auto(demontage)bedrijf.

Bestemming Bedrijf
De aanvraag is in strijd met de bestemming Bedrijf omdat Wonen en/of het toevoegen van woningen binnen de bestemming Bedrijf niet zijn toegestaan.

Bestemming Groen
De aanvraag is in strijd met de bestemming Groen omdat Wonen en/of het toevoegen van woningen binnen de bestemming Groen niet zijn toegestaan.

In het plan zijn wegen en straten opgenomen die op gronden van gemeente en in de bestemming zijn geprojecteerd.
De aanvraag is in strijd met de bestemming Groen omdat wegen en straten binnen de bestemming Groen niet zijn toegestaan.

Dubbelbestemming Waarde - Maastrichts Erfgoed
De ontwikkellocatie is groter dan 2.500 m2 en de gronden worden dieper dan 40 cm onder maaiveld worden geroerd. Derhalve is een nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het onderzoek moet plaatsvinden ter plaatse van de bouwlocatie en de aanleglocaties van straten en wegen.

Gebiedsaanduiding Milieuzone - Bodembeschermingsgebied Mergelland
Volgens artikel 21.1 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - bodembeschermingsgebied Mergelland', ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, enkel bouwwerken worden gebouwd indien de bescherming van de abiotische, biotische en cultuurhistorische kwaliteiten van de bodem gewaarborgd blijven en de regels van de Omgevingsverordening Limburg (OV) dienaangaande in acht worden genomen.

Als het plan doorgang kan vinden dan zal nader aangetoond moeten worden dat aan voorgaande wordt voldaan.

Gebiedsaanduiding Milieuzone - Grondwaterbeschermingsgebied
Volgens artikel 21.3 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, enkel bouwwerken worden gebouwd indien de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening gewaarborgd blijft en de regels van de Omgevingsverordening Limburg (OV) dienaangaande in acht worden genomen.

Als het plan doorgang kan vinden dan zal nader aangetoond moeten worden dat aan voorgaande wordt voldaan.

Toets facetbestemmingsplan Parkeren
De aanvraag is nog onvoldoende uitgewerkt om een inhoudelijke beoordeling te kunnen uitvoeren.

Als het plan doorgang kan vinden dan zal voldaan moeten worden aan onderhavig facetbestemmingsplan en aan de thans geldende Nota Parkeernormen.

Toets facetbestemmingsplan Woningsplitsing en woningomzetting, facetbestemmingsplan Short Stay en Cultuurhistorie
Er is geen strijd met onderhavige facetbestemmingsplannen.

Beoordeling huidige voorstel
Op basis van onderstaande overwegingen en alle belangen tegen elkaar afwegende wordt het initiatief voor de gevraagde locatie, aan de hand van de door de aanvrager aangeleverde gegevens, in hoofdlijnen akkoord bevonden.

Het plan zal op diverse facetten nader onderzocht moeten worden. Daarnaast worden diverse ontwikkelopgaven als voorwaarden benoemd. Aan de hand van deze onderzoeken en op basis van de doorontwikkeling van het plan kunnen verder beoordelingen plaatsvinden.
Deze beoordeling is geldig voor de duur van één jaar.

Wonen
Er is door de gemeente nieuw beleid opgesteld, op grond waarvan er bij projecten de volgende verdeling aangehouden moet worden: 60% betaalbare woningbouw en 30% sociale huur
Doelgroep: 55+. 0 trede, drempelloos (moet blijken uit de bouwkundige uitwerking). Mix van jong/oud gewenst.
Wordt het programma nog aangepast in onderbouwing voor het project? Dat moet bij een aangepast plan ook ingediend worden.
Zie verder onder 'Overige beoordelingen' voor de uitgeschreven beoordeling.

Stedenbouw
In principe aan het plan meewerken, omdat:
- Plan vervangt een storende milieubelastende functie door een passende bij de woonomgeving aansluitende bebouwing;
- Het programma bestaat uit een mix van betaalbare en vrijesectorwoningen, zowel in de huur als koop sfeer, bedoeld voor starters en senioren;
- Programmatisch is het een verrijking van de wijk die hoofzakelijk uit koopwoningen bestaat, grotendeels als grondgebonden woningen gerealiseerd;
- De massa reageert goed op de omgeving met een accent in de as van de Oeslingerbaan;
- De plek eigent zich voor een verbijzondering binnen het verkavelingsprincipe.

Plan dient nog ingepast te worden qua groenstructuur (bomen, hagen borders: zie BKP).
- aandacht voor bestaande bomenrij Ravensbosch;
- aandacht voor de kwaliteit van de binnencour;
- afzomen parkeerplaats met middelhoge haag;
- milieuperron is niet verplaatsbaar, er kunnen op deze plek dus geen parkeerpaatsen gemaakt worden, die grond is ook eigendom van gemeente;
- ligt de hoofdentree niet te decentraal?
- hoe herplant plicht op te lossen?
- Materialen etc: zie BKP en bestaande omgeving.

Economie
Een positief advies onder voorwaarden.

Vanuit economie is er geen bezwaar om deze voormalige bedrijfsbestemming in te zetten voor een dichtere bebouwing met deels appartementen en drie vrije sector woonwerkwoningen die aansluiten bij de daar gelegen woningen/woonwijk.

Deze bedrijfsbestemming, met sloop- en opslagactiviteiten, ligt deels aan een doorgaande weg c.q. hoofdinfrastructuur en blijft interessant voor ook kleinschalig bedrijfsmatige activiteiten. Aan met name de doorgaande weg, de Rijksweg, kunnen andere soorten werkgelegenheid gefaciliteerd worden in combinatie met een woonfunctie. Dit stimuleren we op deze voormalige werklocatie gezien de steeds vaker `thuiswerkende werknemer´ en het groeiend aantal ZZP-ers die vanuit thuis werken.

De voorwaarden:
- De drie vrije sectorwoningen aan de Rijksweg zijn zogenoemde `woonwerkwoningen' met aantoonbaar op tekening: flexibel indeelbare woningen waarbij duidelijk sprake is van een aparte bedrijfsruimte (divers te gebruiken zoals bijvoorbeeld als kantoor aan huis, voor verzorgende en/of ambachtelijke activiteiten en/of voor een bedrijfsmatige opslag en werkplaats van en door de bewoners zelf).

Verkeer/parkeren
Weigeringsgrond omdat de aanvraag onvoldoende is uitgewerkt Verkeer & parkeren
Er moet aangetoond worden dat er voldaan kan worden aan de geldende parkeernormen. Lijkt nu geen probleem bij 30% sociale huur. Er wordt aandacht gevraagd voor het fietsparkeren, is nog niet ingetekend. Er moet minimaal 2,5 fietsplek per woning gemaakt worden.
De vraag wordt gesteld of de woningen van locatie B een aparte inrit krijgen. Moet nog besproken worden wat haalbaar is.
Er moet een keuze gemaakt worden of er centraal of locaal geparkeerd wordt.

Verstoring
Verstoring was niet bij de omgevingstafel aanwezig, omdat zij nog geen beoordeling hebben kunnen geven, daarvoor waren er nu onvoldoende gegevens beschikbaar. Om die beoordeling te kunnen geven is er meer informatie nodig, zie ook onder Verstoring bij "Overige beoordelingen".

Archeologie
Vanuit Archeologie was er ook geen vertegenwoordiger bij deze omgevingstafel, hun beoordeling is eveneens opgenomen onder Archeologie bij "Overige beoordelingen".
Ondanks het gegeven dat er bodemonderzoek nodig is in verband met milieutechnische aspecten, is er daarnaast gelet op de omvang van de projectlocatie ook archeologisch onderzoek vereist.

Planjurisch
Om aan dit initiatief te kunnen meewerken, is een project-afwijkingsbesluit of postzegel-bestemmingsplan nodig. Daarbij zullen het kostenverhaal en een planschadeverhaalsovereenkomst een rol spelen.
Geluidsoverlast/belasting zal door de aanvrager goed moeten worden onderzocht dmv scans.
Ook moet er aandacht zijn voor het participatie-traject.

Bodem
De beoordeling van het recent ingediende onderzoek is op hoofdlijnen doorgesproken:
Vervolg van het onderzoek is nog niet volledig in beeld. In het buitengebied zijn zware chemicaliën aangetroffen. Het vooronderzoek moet geactualiseerd worden. De scan is inmiddels uitgevoerd door Geonius. Uit de onderzoeken blijkt dat de grond (sterk) vervuild is.

De volledige integrale beoordeling van het recent ingediende bodemonderzoek staat onder Bodem bij "Overige beoordelingen".

Welstandscommissie

Wat voor een type en soort gebouw wil aanvrager maken? Een collectief gebouw?
Aantallen van de woningen moet vermoedelijk naar beneden bijgesteld worden ivm inpassing van een goede entree, bergingen, fietsenstallingen etc..
Wellicht past een stedenbouwkundige opzet van 3 lagen beter ipv de voorgestelde opzet van 2 en 4 lagen. Dit verdient een nadere studie. Dit in samenhang met de bezonning van het binnencour.

De ritmiek van de gevels wordt positief ervaren. Wel aandacht dat het ook daadwerkelijk 'een gebouw in het groen' wordt. Wat betekent dit uitgangspunt voor de woningen op maaiveldniveau? Krijgen die woningen tuintjes waardoor de collectieve uitstraling wellicht teniet gedaan wordt? Of komt er ter plaatse van de binnencour een collectieve groenvoorziening in de vorm van één gezamenlijke tuin?
Wat is de verblijfskwaliteit van de binnencour: een en ander ook in relatie met verdiept fiets parkeren. Hoe verhoudt zich de inrichting van de binnencour tot de plaats van de ontsluitingen van de woningen?

Het gebouw mag misschien wel eenvoudiger en meer ontspannen gepositioneerd worden.
Hoe landt het gebouw in zijn omgeving, hoe werkt het en wat is de uitstraling daarvan?
Aandacht voor de adressering/ontsluiting van het gebouw. Vormen de woningen één adres en of meerdere? Vanaf welke zijde worden de losse woningen ontsloten?

Het plan heeft nu de typologie van galerij /flats: er wordt aandacht gevraagd voor de maat en de verblijfskwaliteit van de galerij, met name voor de op het noorden georiënteerde woningen.

Ook wordt er aandacht gevraagd voor vormgeving vereiste installaties: waar worden installaties/warmtepompen geplaatst? Installaties integraal mee ontwerpen. Waar komen voorzieningen als bijvoorbeeld een waterberging voor het HWA ?

Kunnen er geen werk/woon woningen van gemaakt worden? Graag aandacht hiervoor. Het ruimtebeslag van parkeren is fors en ze liggen erg in 't zicht: mag nog aan gewerkt worden. (zie ook de opmerking dat het parkeren nu op een plek ligt waar het bestaande milieuperron gehandhaafd moet blijven!)
Het plan betreft een collectief gebouw, de uitwerking mag nog verder uitgedacht worden. In het programma rekening houden met woon- werk mogelijkheden.

Overige beoordelingen
Groen natuur en landschap
Soortenbescherming
Er dient een quickscan ecologie uitgevoerd te worden naar de huidige ecologische waarden op het terrein en in de te slopen gebouwen, omdat de locatie dicht bij de stadsrand ligt en een verrommeld gebruik heeft, wat de ecologische geschiktheid vergroot. Indien er beschermde soorten worden aangetroffen, moet het plan hierop worden aangepast indien mogelijk. Indien vernietiging van ecologische waarden niet voorkomen kan worden, moet hiervoor ontheffing Wet Natuurbescherming worden gevraagd. Het is afhankelijk van de mate van zeldzaamheid van de aangetroffen planten en/of dieren of deze verleenbaar is zonder aanpassing van het plan of de uitvoering. Daarom adviseren wij u deze quickscan eerst uit te voeren, voordat de nadere uitwerking van de plannen verder opgepakt wordt. De ecologische quickscan is drie jaar houdbaar.

Gebiedsbescherming/stikstof
Er is een ruimtelijke onderbouwing nodig voor de afwijking van het bestemmingsplan, hierin dient voor het onderdeel Wet Natuurbescherming Natura 2000-gebieden een stikstof notitie met berekening gemaakt te worden voor de nieuwe gebruiksfase. In deze notitie moet het volgende in tekst/tabellen onderbouwd en doorgerekend worden in AERIUS.
Nieuwe gebruiksfase:
- gebouwverwarmingen (indien gasloos, dit verklaren in de tekst)

- verkeersbewegingen van bewoners en bezoekers, in AERIUS doorgerekend tot het punt dat deze niet meer dan enkele procenten bedragen van de huidige intensiteiten ter plaatse.
Sloop/aanleg/bouwfase:
Deze dient ook doorgerekend te worden.

Gezien de relatief kleine afstand van 1200m tot het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied (Savelsbos), en het feit dat dit Natura 2000-gebied momenteel overbelast is voor stikstof, is dit voor u een risico. De sloop/aanleg/bouwfase mag niet vergunningplichtig zijn, omdat dit niet vergunbaar is op dit moment.

Indien op de Europese referentiedatum 07-12-2004 de huidige functie al legaal aanwezig was en sindsdien onafgebroken aanwezig is geweest, mag deze in de AERIUS berekening in mindering worden gebracht op de nieuwe situatie (saldering middels referentiesituatie).
Indien er bij doorrekening in AERIUS conform bovenstaande uitgangspunten een effect is, is dit de komende jaren niet vergunbaar. In dat geval moet het plan aangepast worden, zodat er geen effect meer optreedt op omliggende Natura 2000-gebieden.

Bodem
Het rapport bodemonderzoek `Nader bodemonderzoek ter plaatse van Rijksweg 45 te Maastricht', Geonius, kenmerk MB210840.R01.V1.0, 22 november 2022 is beoordeeld. De bodemkwaliteit dient voor zowel een omgevingsvergunning/WABO vergunnen als ook de RO-toetsing bodem voldoende actueel te zijn. Voor de twee toetsing-procedures is onderstaande beoordeling gegeven:

- Het nader bodemonderzoek is uitgevoerd ter afperking van de verontreinigingen met zware metalen en minerale olie zoals eerder is aangetoond in het rapport bodemonderzoek `Verkennend en nader bodemonderzoek Rijksweg 45 Maastricht', Geonius, kenmerk MA210840.R01.V1.0, 17 maart 2022.
- Op 2 november 2022 heeft een beoordeling van het rapport van 17 maart 2022 plaatsgevonden, waaruit tevens naar voren is gekomen dat het vooronderzoek bodem voor de gehele projectlocatie te beperkt is doordat geen onderscheid is gemaakt tussen diverse verdachte deellocaties bij de onderzoeksopzet en zodoende het gehele terrein-dekkende bodemonderzoek niet compleet is. In het nader onderzoek is uitsluitend een verwijzing naar het (te beperkte) vooronderzoek opgenomen en is verder geen aandacht besteed aan de door ons eerder gemaakte opmerkingen zoals aangegeven in de mail van 2 november 2022.
- Het nader bodemonderzoek toont aan dat op het oostelijk deel van het terrein sterke verontreinigingen met zware metalen en minerale olie aanwezig zijn in de bovengrond, waarbij is opgemerkt dat geen horizontale afperking voorbij de aangrenzende kadastrale percelen heeft plaatsgevonden.
- Gelet op de aangetoonde bodemvreemde waarnemingen zijn beide aangetoonde sterke verontreinigingen te relateren aan de bedrijfsactiviteiten van het autosloopbedrijf en worden als puntverontreinigingen aangemerkt; de omvang van deze verontreinigingen is binnen het onderhavig kadastraal perceel ingeschat op in totaal circa 146 m3. Om het terrein geschikt te maken voor het toekomstige gebruik zijn sanerende maatregelen in het kader van de Wet bodembescherming noodzakelijk, echter doordat in het eerder stadium het vooronderzoek te beperkt is uitgevoerd, is de actuele bodemkwaliteit voor de gehele projectgebied onvoldoende in beeld gebracht.

Conclusie
Middels het aangereikte nader onderzoek zijn de eerder aangetoonde sterke verontreinigingen met zware metalen en minerale olie binnen het oostelijk deel van het projectgebied in beeld gebracht; vanwege de omvang zullen alhier Wbb-procedures van toepassing zijn. Gelet op onze eerdere opmerkingen waarbij is aangegeven dat het vooronderzoek voor het gehele projectgebied te beperkt is, blijft de weigeringsgrond vanuit het onderdeel bodem (Wbb) bestaan. We zien graag een aangepast `vooronderzoek bodem' tegemoet waarbij de aspecten, zoals aangegeven in onze mail van 22 november 2022, dienen te zijn meegenomen.

Verder wijzen wij er op dat mogelijk na het uitvoeren van het aanvullende vooronderzoek een aanvullend verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd; houdt rekening met de benodigde doorlooptijd voor de gevraagde aanvullende onderzoeken.

Wonen
Het principeverzoek heeft betrekking op het realiseren van een appartementencomplex (45 woningen) en 3 grondgebonden woningen op een voormalige bedrijfslocatie (autosloperij) met een bedrijfswoning. Het exacte programma is niet bekend, maar grofweg opgebouwd uit:
- Sociale huurwoningen met een GBO van ca. 60m2 voor senioren;
- Koopappartementen onder de NHG-grens met een GBO van 60-80m2 voor starters en senioren.
- 3 grondgebonden gezinswoningen met een koopprijs boven de NHG-grens.

Per saldo worden er ca. 48 woningen toegevoegd. Het betreft een aangepast plan. Op het vorige plan is door team Wonen in augustus 2022 negatief geadviseerd omdat het 13 dure koopwoningen met een gemiddelde koopprijs van €700.000,- betrof, niet passend binnen de lokale en regionale beleidskaders.

A. Woonadvies.
Vanuit het woonbeleid kan in principe medewerking worden verleend aan dit plan onder de volgende voorwaarden:
- De buurt Vroendaal is aangemerkt als buurt met een aandeel sociale huur onder het stedelijke gemiddelde. Dit betekent dat nieuwe plannen voor minimaal 60% moeten bestaan uit betaalbare woningen (huur onder de liberalisatiegrens en/of koop onder de NHG-grens) én bij 11 woningen of meer voor minimaal 30% uit sociale huur. Dit betekent bijvoorbeeld voor een plan met in totaal 48 woningen dat er minimaal 29 betaalbare woningen waarvan minimaal 14 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd. De overige 40% van het programma kan met middenhuur of koop boven de NHG-grens worden ingevuld;
- Koop- en huurprijsgrenzen en instandhoudingstermijnen van de betaalbare woningen dienen planologisch (bestemmingsplan) of in een overeenkomst (bij projectafwijkingsbesluit) te worden vastgelegd;
- Nieuwe woningbouwplannen moeten voldoen aan de regionale beleidsregel `Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021´. Sociale huur, middenhuur (<€1.000,-) en koop tot €355.000,- past sowieso binnen deze beleidsregel. Bij een eventuele aanvraag of bestemmingsplanaanpassing dient dit te worden onderbouwd en afgestemd met de regio. Aan woningbouwinitiatieven die mogelijk worden gemaakt via deze beleidsregel wordt de voorwaarde gesteld dat deze binnen 2 jaar na afstemming in de (sub)regio planologisch te zijn vastgesteld en binnen 3 jaar nadat het plan planologisch onherroepelijk is geworden dienen te zijn gerealiseerd. Woningbouwplannen die deze termijnen niet halen, verliezen hun status op de subregionale woningmarktprogrammering.
- Om in aanmerking te komen voor de toepassing van de beleidsregel dient de behoefte aan het woningbouwplan vanaf 12 woningen volgens de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (in een Ruimtelijke Onderbouwing) aangetoond te worden. Dit heeft betrekking op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan het plan. Duidelijk moet zijn wat de behoefte aan het woonproduct is, en waarom hierin niet in de bestaande planvoorraad voorzien wordt;
- Het plan moet voldoen aan stedenbouwkundige eisen (toets stedenbouw).

Nieuwbouwappartementen worden bij voorkeur minimaal op BAT 2 niveau gerealiseerd (geen harde eis).

Het plan is getoetst aan het dd. 14 februari 2023 geldende beleid. Mogelijk worden de lokale huur- en koopprijsgrenzen voor betaalbare woningbouw aangepast. Mogelijk wordt de NHG-grens dan losgelaten en vastgelegd op €355.000,- conform de landelijke beleidskoers. Een eventueel aangepast plan of aanvraag zal worden getoetst aan het dan geldende beleid.

B. Beoordeling
Locatie - stadsrand
De locatie Rijksweg 39 bevindt zich in het gebiedsprofiel stadsrand in de buurt Vroendaal. Het gebiedsprofiel stadsrand slaat op de gebieden aan de rand van de stad waar voornamelijk wordt gewoond. De stadsrand wordt gekenmerkt door ruim opgezette woonbuurten, met een groen, duurzaam en een veilig woonkarakter. Het beleidsuitgangspunt voor de stadsrand is verdunnen waar nodig, en behoud van het bestaande woonmilieu. Per saldo worden geen nieuwe huizen toegevoegd. Waar mogelijk is er aandacht voor een grotere differentiatie van woningtypes (koop- en huur, prijsklassen). Verder is er aandacht voor het behoud van ontmoetingsplekken als kloppende harten van de buurten, en worden kansen benut voor vergroening en wateropvang (bron: Omgevingsvisie Maastricht). Voor het woonmilieu stadsrand is er een beperkte uitbreidingsopgave: betaalbare grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en betaalbare zorgwoningen nabij centrale wijkvoorzieningen. Het plan past deels binnen deze opgave. Het huidige aandeel sociale huur is in de buurt Vroendaal zeer laag (1%). Het is dus positief indien hier sociale huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad worden toegevoegd

Bestemmingsplan
Het plan kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan `De Heeg ´ Eyldergaard ´ Vroendaal´ omdat wonen anders dan een bedrijfswoning op deze locatie niet is toegestaan. Omdat wordt afgeweken van het bestemmingsplan moet een brede afweging worden gemaakt voor een goede ruimtelijke ordening en moet het plan worden getoetst aan het lokale en regionale woonbeleid. Onder onderdeel A zijn voorwaarden geformuleerd waaraan het plan moet voldoen om binnen de geldende woonbeleidskaders te passen.

Minimale omvangseisen
De locatie is gelegen buiten het centrumstedelijk woonmilieu. Voor appartementen buiten het centrumstedelijk woonmilieu geldt een minimaal GBO van 45m2 voor de categorie sociale huur. De sociale huurwoningen hebben een omvang van ca. 60m2 en voldoen hieraan.
C. Beleids- en beoordelingskader
- Bestemmingsplan `De Heeg ´ Eyldergaard ´ Vroendaal´
- Omgevingsvisie Maastricht 2040 (oktober 2020);
- Woonprogrammering Maastricht 2021-2030 inclusief Woonprogrammering Studentenhuisvesting Maastricht (februari 2021);
- Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021;
- Beleidsnotitie Gebiedsgerichte percentages betaalbare woningbouw (juni 2022);
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (februari 2021);
- Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021 (februari 2021).

<u>Archeologie</u>
Op basis van de momenteel beschikbare informatie is duidelijk dat archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. Welke vorm en omvang dit moet krijgen, zal worden bepaald op basis van de tekeningen bij de vergunningaanvraag. Hieruit moet duidelijk worden welke werkzaamheden over welk oppervlakte en welke diepte de bodem zullen verstoren. Denk hierbij aan plattegronden en doorsnedes van de te bouwen woningen, maar ook de ligging en omvang van kabels&leidingen traces, infiltratiebekkens en bijv bodemsaneringen e.d.
Ook is van belang de huidige bodemverstoring door de bestaande bebouwing in kaart te brengen (plattegronden en doorsnedes bestaande bouw). Op die manier kan het benodigde archeologische onderzoek zo optimaal mogelijk worden ingestoken.
Opgemerkt wordt dat er geen bodemverstorende werkzaamheden mogen starten voor het archeologisch onderzoek is afgerond. Dus ook niet de ingrepen die nodig zijn voor de sanering van de bodem.

Verstoring
Hieronder staan de beoordelingen inzake geluid, lucht, externe veiligheid en goede ruimtelijke onderbouwing vanuit milieutechnisch oogpunt, van uw project.

Beoordeling geluid: Wet geluidhinder en geluidbeleid Gemeente Maastricht:
Wet geluidhinder
- zone industrielawaai: niet van toepassing
- railverkeerslawaai: niet van toepassing
- wegverkeerslawaai: indicatief berekende geluidbelasting: 48 - 58 dB inclusief correctie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt echter niet overschreden. Een verzoek hogere grenswaarden is derhalve mogelijk, het akoestisch onderzoek dient hierop te worden toegespitst.

Daartoe zijn de volgende stukken noodzakelijk:
- Akoestisch onderzoek geluidbelasting, waarbij tevens wordt getoetst aan geluidbeleid van de Gemeente Maastricht (wordt op verzoek digitaal toegezonden)
- Akoestisch onderzoek gevelwering waarbij wordt aangetoond dat aan het binnenniveau van 33 dB bij wegverkeerslawaai, wordt voldaan.

Geluidbeleid Gemeente Maastricht
Tevens dient op grond van het geluidbeleid bij het ontwerp van het project en de woningen zelf in ieder geval aan de navolgende voorwaarden te worden voldaan:
(N.B. deze lijst is niet uitputtend, voor complete voorwaarden check ons geluidbeleid)
- De woning dien akoestisch gunstig te worden ingedeeld, dat wil zeggen dat verblijfsruimten (woon- en slaapkamers en keuken groter dan 11 m2), alsmede de tot de woning behorende buitenruimten, voor zover bestemd als verblijfsruimten, niet aan de uitwendige scheidingsconstructie waar de hoogste geluidsbelasting optreedt, mogen zijn gelegen.
- De woning dient in ieder geval over één geluidluwe zijde te beschikken.

Beoordeling lucht:
- niet in de nabijheid van een dreigende overschrijdingslocatie
- aangetoond dient te worden of het plan al dan niet in betekende mate bijdraagt tot verslechtering van de luchtkwaliteit

Beoordeling externe veiligheid:
De planlocatie ligt:
- binnen zone 3 van een rijksweg;
- zone gemeentelijke weg: NVT
- binnen zone 3 van railverkeer;

- buiten zone van een vaarweg;
- buiten zone van een LPG-tankstation;
- buiten zone van een hogedrukgasleiding.
- niet in de nabijheid van overige risicovolle inrichting

Aangezien dit initiatief ligt binnen zone 3 van een rijksweg en van railverkeer kunnen deze worden afgedaan met de standaard verantwoording conform de Beleidsvisie Externe Veiligheid Maastricht revisie 4. Voor de standaard verantwoording wordt verwezen naar pagina 26 en 27 van de beleidsvisie.

Beoordeling goede ruimtelijke ordening (vanuit milieutechnisch perspectief):
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het realiseren van een woonfunctie mogelijk relevant voor omliggende bedrijvigheid. Het te handhaven milieuperron dient hierbij ook meegenomen te worden.
Hierbij dienen de afstanden uit de VNG brochure "bedrijven en milieuzonering" te worden gerespecteerd en dient te worden aangetoond dat het realiseren van de nieuwe woningen de bestaande rechten van de omliggende bedrijvigheid te worden gerespecteerd. De in de VNG brochure genoemde richtafstanden gelden tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Hierbij is het van belang om te bepalen of de woningen het maatgevende toetspunt gaan vormen voor de omliggende bedrijvigheid. Zo nee, dan is het plan inpasbaar. Zo ja, dan moet een akoestisch onderzoek uitwijzen wat de geluidbelasting op de nieuwe woningen betreft. Indien dit méér is dan de geldende normstelling dient te worden overwogen of dit wenselijk wordt geacht (goede ruimtelijke ordening) en zal de verhoogde belasting door middel van maatwerkvoorschriften (voor de bedrijvigheid) moeten worden vastgelegd op de gevel van de nieuwe woningen.

Bibob
Bij een formele aanvraag zal een Bibob onderzoek gedaan worden.

Sloop
Voor de sloop van de bestaande opstallen moet er een sloopmelding ingediend worden. Een asbestonderzoek en een sloopveiligheidsonderzoek moeten onderdeel uitmaken van die sloopmelding. Het afbreken/ontmantelen van bestaande loodsen of andere opstallen wordt ook aangemerkt als slopen. Zie ook onder Groen, natuur en landschap voor de noodzaak om voor de sloopfase een Aeriusberekening te laten opstellen en dat **indien er bij doorrekening in AERIUS een effect is, is dit de komende jaren niet vergunbaar**.

Riolering en infiltratie
Voor de aansluiting van de riolering worden in rekening gebracht en het HWA dient binnen de projectlocatie geïnfiltreerd te worden. Onderzocht moet worden in hoeverre dat mogelijk is ivm met de archeologische dubbelbestemming en de vervuiling van de bodem.

Inritten en gebruik gronden van de gemeente
Tbv de bereikbaarheid van de planlocatie en de woningen worden op diverse plekken gronden van Gemeente Maastricht gebruikt tbv het maken straten en inritten. Er is nu nog niet beoordeeld of deze op deze plaatsen mogelijk zijn.

Eventueel verbod op verhuur op grond van Huisvestingsverordening
Mogelijk heeft u naast een omgevingsvergunning tevens een vergunning nodig op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Via de Huisvestingsverordening is geregeld dat bestaande koopwoningen tot € 355.000,00 (WOZ-waarde in 2022, dit kan jaarlijks worden aangepast) gedurende een bepaald aantal jaren niet mogen worden verhuurd. Dit geldt voor bestaande koopwoningen die zijn of worden verkocht na de inwerkingtreding van deze regeling op 1 oktober 2022. Alleen in specifieke gevallen mag hiervan worden afgeweken via een vergunning of ontheffing op grond van de Huisvestingsverordening. Voor de exacte regeling verwijzen wij naar de Huisvestingsverordening. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar/eigenaren van de woning om na te gaan of de woning onder het hier bedoelde verbod op verhuur valt. De actuele gemeentelijke Huisvestingsverordening is raadpleegbaar via: www.officielebekendmakingen.nl.

Hoe nu verder?

Wij verzoeken u de aanvraag aan te passen aan de gemaakte constateringen. De desbetreffende gewijzigde stukken of documenten dienen binnen een termijn van 42 dagen na het verzenden van deze brief ontvangen zijn.

Nadere informatie
Mocht u nog vragen hebben of over bovenstaande een afspraak willen inplannen met ons, dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. Huyps, email marlies.huyps@maastricht.nl of telefoonnummer 043 3505782.
Ook als u meer tijd nodig hebt om een aangepast plan in te dienen, neem dan even contact met ons op.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

5.1.2e

Medewerker Vergunnen Wabo

Afschrift versturen aan:

5.1.2e

Vroendaal BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
043-3292970
vroendaal@ruijters.nl

Aan het College van B&W
Gemeente Maastricht
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Maastricht, 29 januari 2025

Betreft: aanvullend verzoek om toepassing coördinatieregeling

Geacht college,

Hierbij treft u een aanvulling op ons verzoek van 6 december 2024.

Wij wensen dit verzoek uit te breiden en verzoeken u tevens de navolgende aanvragen gecoördineerd in behandeling te nemen:

- de benodigde omgevingsvergunningen op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet alsmede een vergunning voor het vellen van houtopstanden en voor het aanleggen van een of meerdere in- en uitritten; en
- de wijziging van het omgevingsplan.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens Vroendaal B.V.

Namens Vroendaal B.V.
5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e

Visie Ontwikkeling Rijksweg, derde omgevingstafel 06-06-2023

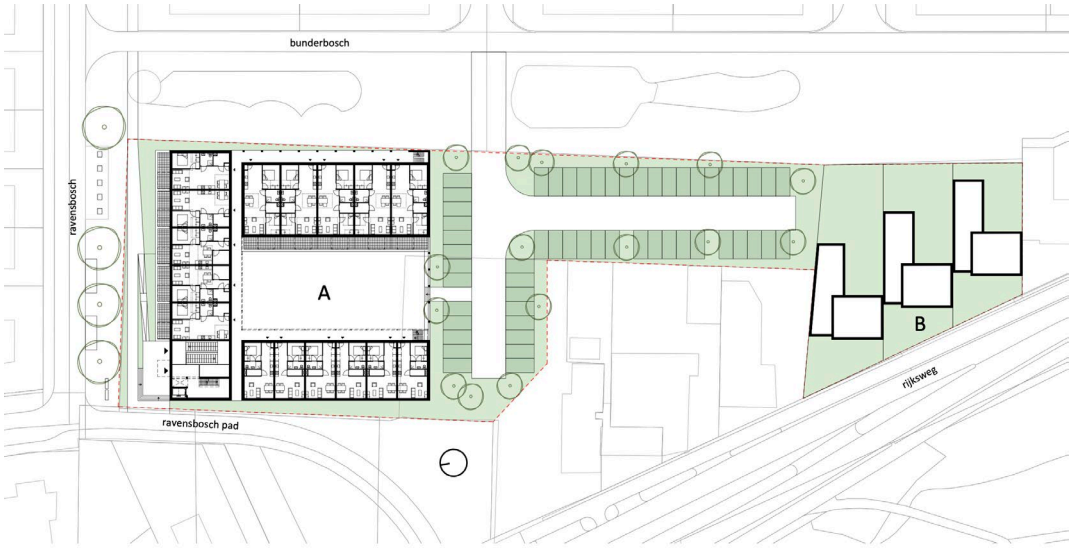
Referentienummer 22-1364WB

Dit Visiedocument, met bijlagen, is een aanpassing op het voorgaande Visiedocument dat besproken is tijdens de tweede omgevingstafel met de gemeente op 14 februari 2023. De gemeente heeft haar reactie schriftelijk samengevat op 8 maart 2023. Initiatiefnemer wil met de voorliggende documenten hierop een constructief vervolg geven.

Inmddels is de locatie definitief in bezit van initiatiefnemer, die hiervoor een aparte projectentiteit opgericht heeft: Vroendaal B.V. Onderstaande historische foto laat zien wat oorspronkelijk aan activiteit op de locatie plaatsvond. Door de verwerving en het initiatief om hier woningbouw te ontwikkelen wordt de ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk verbeterd en een positieve bijdrage geleverd aan de fysieke leefomgeving.

1. Locatie en Planonderdelen

Initiatiefnemer beoogt met de recente verwerving van een aantal percelen, gelegen aan de Rijksweg, Ravensboschpad, Ravensbosch en Bunderbosch, een samenhangende ontwikkeling uit te kunnen voeren. De ontwikkeling bestaat uit twee delen: Locatie A bestaat uit een aantal percelen kadastraal bekend als HEE03-A-10266 (geheel), HEE03-A-10267 (gedeeltelijk) en HEE03-A-5733 (gedeeltelijk) en omvat ca. 4.100 m2. Locatie B bestaat uit het perceel HEE03- A-10510 (geheel) en omvat 1.180 m2.



Een bestemmingsplanwijziging voor de beide Locaties (A en B), en ook de tussen A en B ingeklemde drie bebouwde percelen aan de Rijksweg wordt voorbereid waarbij hiervoor uitsluitend een woonbestemming wordt voorzien. Initiatiefnemer heeft een marktconsult uitgevoerd om te kunnen beoordelen of een economische functie op de locatie nog wel wenselijk is. Deze consultatie is als **Bijlage 3** bijgevoegd. Daarnaast is er bij verkoop al overeengekomen dat verkoper geen vergelijkbare bedrijfsactiviteit meer uitvoert in de gemeente Maastricht, **Bijlage 4**.

Als adviseur voor de RO-procedure heeft Vandewall Planologisch Advies BV uit Maastricht opdracht verkregen. Voor architectuur en Stedenbouw heeft CB5 BV uit Maastricht opdracht verkregen. Tijdens de derde omgevingstafel zullen beide adviseurs in het kort e.e.a. toelichten.

2. Ruimtelijke kaders

- Voor Locatie A voorziet initiatiefnemer een gestapelde bebouwing met 47 appartementen. De hoogte van de voorgestelde bouwvolumes is drie bouwlagen. Stedenbouwkundig volgt de geplande bebouwing het stedelijk raster van de bestaande woonwijk. De bestaande korrelgrootte wordt overgenomen, alsmede de plasticiteit van de aansluitende bestaande woonvolumes.
- Rondom de geplande bebouwing volgt de inkadering in een groen casco eveneens de bestaande groenstructuur van de woonwijk. Initiatiefnemer wil samen met de gemeente de groenvoorziening verbeteren en goed laten aansluiten op de bestaande woonwijk. (**Bijlage 1**: werkboek Architect)
- Locatie B is direct gelegen aan de Rijksweg. Initiatiefnemer stelt voor de structuur van de aansluitende bestaande geschakelde eengezinswoningen ten zuiden hiervan te volgen en drie nieuwe woningen toe te voegen. Massa, korrelgrootte en plasticiteit conform de bestaande bebouwing aan de Rijksweg.

3. Ontsluiting en Verkeer

- Locatie A wordt ontsloten via Ravensbosch en Bunderbosch. Voorgesteld wordt een parkeervoorziening in te richten op eigen terrein, te ontsluiten via het Bunderbosch in het verlengde van het Bruysterbosch. Dit laatste maakt ook een fiets-/voetgangers doorsteek naar het Ravensboschpad mogelijk.
- Locatie B wordt direct ontsloten via de Rijksweg.
- De parkeervoorziening op eigen terrein voldoet aan de parkeernorm van de gemeente Maastricht.

4. Functies en Programma

- Op Locatie A worden 47 gestapelde huurwoningen gedacht die rondom een gemeenschappelijke binnentuin gegroepeerd worden. Onder een van de volumes bevindt zich de gemeenschappelijk fietsenberging die rijkelijk ruimte biedt aan de benodigde 134 fietsen. De afstanden tot de omliggende bebouwing zijn vergelijkbaar met de bestaande stedelijke structuren, met groenstroken tussen de bouwmassa's.
- De wijk Vroendaal kent een zeer laag percentage woningen in het laagsegment (sociaal). Met het voorgestelde plan voegt initiatiefnemer in totaal 32 woningen in het betaalbare segment (sociaal en middenhuur) toe.
- Voorgesteld wordt 36% van de woningen onder de liberalisatiegrens te verhuren (laagsegment) met een gemiddelde grootte van de woningen van ca. 49 m2 VVO. Daarnaast wordt 28% van de woningen als middenhuur aangeboden (middensegment), deze woningen hebben een gemiddelde grootte van 63 m2 VVO. Deze woningen zijn bestemd voor de groep mensen die teveel verdienen voor een sociale huurwoning, maar die geen vrije sectorwoning of een koopwoning kunnen betalen. Hiermee komt het aandeel van de betaalbare woningen voor het project op 64%. De overige 36% wordt in het hoogsegment aangeboden met een gemiddelde grootte van 75 m2 VVO en omvat tevens de drie geschakelde grondgebonden woningen aan de Rijksweg (Locatie B) met een gemiddelde kavelgrootte van ca. 400 m2.

Vroendaal

Programma

		Target		Grond	BVO	VVO	Eh.	Format
laagsegment	*betaalbaar*	*30%*	*36,00%*		*1.049*	*882*	*18*	*49,00*
middensegment	*betaalbaar*	*30%*	*28,00%*		*1.116*	*882*	*14*	*63,00*
hoogsegment		*40%*	*30,00%*		*1.297*	*1.125*	*15*	*75,00*
hoogsegment	*verkoop grond*		*6,00%*	*1.180*	*450*	*360*	*3*	

- Voor de woningen onder de liberalisatiegrens ligt de focus op senioren. De overige woningen zijn voor starters en eveneens senioren. Zo ontstaat een mix van woningen die nog niet bediend wordt in de bestaande woonwijk en daarmee in een groeiende behoefte kan voorzien. In het coalitieakkoord van de gemeente Maastricht wordt hier met name op gewezen.
- Volgens het programma Betaalbaar Wonen van het Ministerie van BZK wordt onder betaalbaar wonen zowel middenhuur alsook betaalbare koop gezien. In het rapport wordt ook gewezen op het gevaar dat de woningen in het betaalbare koop-segment op den duur uit het betaalbare segment kunnen raken. Middenhuur zorgt daarom voor een stabielere structuur. Mede gelet hierop en de actuele marktsituatie kiest initiatiefnemer ervoor huurwoningen te gaan aanbieden aan de markt.

In het programma Een thuis voor iedereen is opgenomen dat we toewerken naar meer balans in de woningvoorraad met een streven naar ***30 procent sociale huurwoningen in de woningvoorraad per gemeente***. Het kan dus betekenen dat gemeenten die weinig sociale huurwoningen in hun voorraad hebben zich meer richten op de bouw van sociale huurwoningen dan op de bouw betaalbare koop- en middenhuur-woningen. Gemeenten die al (ruim) boven het streven zitten, kunnen minder sociale huurwoningen bouwen. Voor het bouwen van betaalbare woningen kunnen zij zich concentreren op middeninkomens. Ondanks deze verschillen tussen gemeenten streven we ernaar dat in elke regio 40 procent van de nieuwgebouwde woningen betaalbare koop en middenhuur is. Dit streven is ongeacht het aantal betaalbare koop- en middenhuurwoningen in de bestaande voorraad. Stijgende huizenprijzen maken dat betaalbare koopwoningen door de tijd heen duurder worden en uit het betaalbare segment kunnen raken. Het toevoegen van voldoende betaalbare woningen is en blijft dan ook essentieel.

- Vooruitlopend op het wetsvoorstel over de regulering van de middenhuur is er met de ambities van de ontwikkeling al rekening mee gehouden.

5. Architectuur

- Het gaat hier in eerste instantie om de bebouwing in drie lagen van Locatie **A.** Met het plan wordt aansluiting gezocht bij de beeldkwaliteit van de bestaande wijk Vroendaal. (**Bijlage 1**: Werkboek Architect)
- In de tweede omgevingstafelronde is al door Welstand commentaar gegeven op het toen voorgestelde “Model”. Het was op dat moment nog te vroeg om echt inhoudelijk op architectuur in te gaan. Wel zijn al een aantal opmerkingen die ter tafel kwamen meegenomen en verwerkt in het werkboek van CB5. De architect geeft hier in de derde omgevingstafel een korte toelichting op.
- De bebouwing heeft aan het Ravensbosch haar gemeenschappelijke (hoofd-) ingang, zodanig geconcipieerd dat hierdoor inkijk op belendende percelen wordt voorkomen.
- De drie vleugels van de bebouwing laten elk voor zich een eigen oriëntatie zien dusdanig dat hierdoor, rekening houdende met privacy, een alzijdigheid getoond wordt.
- De gemeenschappelijke binnentuin ligt goed voor de bezonning en geeft geborgenheid en ontmoetingsmogelijkheden.

- Kenmerkend zijn de gekeimde bakstenen gevels in combinatie met de houten galerijen voor de ontsluitingen, waardoor een fraaie overgang tot stand gebracht wordt naar de binnentuin.
- De bebouwing wordt opgetild (ca. 70 cm) waardoor er voor de eerste laag wonen een prettige overgang naar het omliggende groen wordt gemaakt (privacy). Uiteraard is e.e.a. rolstoeltoegankelijk.
- Overwogen wordt met de zogenaamde "Amsterdamse Bouwbrief" een gemeenschappelijke fietsenberging in te richten onder de aan het Ravensbosch gelegen volume. De Bouwbrief is als Bijlage 5 toegevoegd.

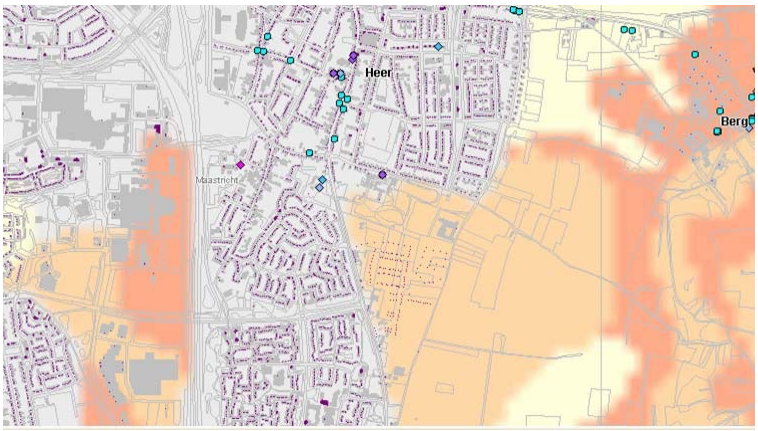
Gemeenschappelijke fietsenberging bij een woongebouw

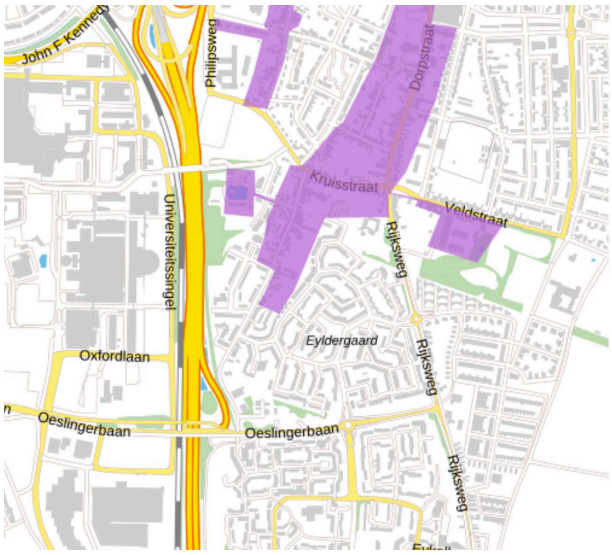
Het Bouwbesluit stelt in artikel 4.31, lid 1, voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5 m². In deze Bouwbrief wordt toegelicht hoe een gemeenschappelijke fietsenberging in combinatie met een inpandige berging zodanig kan worden ingericht dat dit als gelijkwaardig aan een individuele fietsenberging conform het Bouwbesluit wordt beschouwd door de gemeente Amsterdam. Een aantal aspecten is hierbij van belang: het aantal fietsplekken per woning, de eisen aan de inpandige berging in de woning, de bereikbaarheid en het beheer van de gemeenschappelijke fietsenberging.

Als aan de onderstaande eisen wordt voldaan wordt het plan op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit door de gemeente Amsterdam als gelijkwaardig beschouwd. Dit sluit overigens niet uit dat ook andere oplossingen mogelijk zijn.

6. Archeologie

- Uit de "Basiskaarten van de Limburgse Cultuurhistorie" van de Provincie Limburg blijkt dat er in de directe omgeving van het Plangebied geen rijks- en/of provinciale monumenten gelegen zijn. Terreinen van hoge archeologische waarde of betekenis zijn volgens deze kaart in het projectgebied evenmin te vinden. Noch zijn er te beschermen en/of beschermde archeologische monumenten in of nabij het projectgebied terug te vinden. Om vast te kunnen stellen waar archeologische vondsten verwacht kunnen worden, is ook de kaart: "Indicatieve archeologische waarden" van belang.





- Op deze kaart is op grond van een analyse van de bodem en de geologie inzicht verkregen in plaatsen waar men archeologische vondsten kan verwachten. Uit de kaart blijkt dat het projectgebied voor wat betreft de indicatieve archeologische waarde valt onder de categorie midden. Bij het gaan beroeren van de grond zal een archeologische projectleider worden betrokken.

7. Groen en eventuele Grondruil

- Het project vervangt de tot voor kort nog aanwezige autohandel/sloperij aan de Rijksweg. Door hier woningbouw te realiseren geeft dit aan de omgeving een enorme kwaliteitsverbetering die met name ook te zien zal zijn in een betere aanhechting van het groen aan het nieuwe plan.
- De initiatiefnemer heeft aan de architect en de landschapsinrichter nadrukkelijk gevraagd in eerste instantie “buiten de lijntjes” te kleuren zodat samen met de gemeente gekozen kan worden voor een heroriëntatie van het groen in het Plangebied. Daar waar voorheen het groen vooral bedoeld was om het zicht te ontnemen aan de autohandel/sloperij, kan nu het groen bijdragen aan de integratie van het nieuwe plan met de bestaande omgeving. Gaarne maakt initiatiefnemer met de gemeente nadere afspraken over het inrichten van het in de eigendom van de gemeente bevindende groen.
- De gemeente Maastricht stelt in haar Kadernota Grond- en Vastgoedbeleid 2022 meteen in het begin al het volgende:

> **Onderdeel grondbeleid:**
>
> 1. Bij nieuwe (locatie)ontwikkelingen wordt een verdergaande integrale afweging gemaakt waarbij naast het integraal financieel rendement ook het maatschappelijk rendement van de ontwikkeling wordt meegewogen.

Voor het project houdt dit in dat initiatiefnemer graag met de gemeente een gemeenschappelijke afweging wil maken in hoeverre zogenaamde reststroken die ontstaan nadat bebouwing is vastgesteld eventueel in een grondruilprocedure ertoe kan leiden dat er een evenwichtige verdeling van groen gemaakt kan worden. De ontsluiting van de parkeervoorziening over/door de gemeentelijke groenstrook hangt hier ook mee samen.

- De inrichting van het groen kan ook onderdeel zijn van de te volgen participatie met de bestaande omgeving.

8. Participatie

- Nadat er voldoende “comfort” is in het kader van het overleg via de omgevingstafel met het plan, stelt initiatiefnemer voor het participatieproces ter hand te nemen, waarbij zij zelf een zeer actieve rol wenst te spelen. Hiervoor wordt een strategie uitgewerkt.
- Aan de hand van een Maquette van het plangebied zullen omwonenden worden uitgenodigd kennis te nemen van de plannen en de kans krijgen erop te reageren.

9. Planprocedure en Planning

- Tussentijds overleg met de gemeente (5.1.2e en 5.1.2e), initiatiefnemer en Vandewall gaf verder inzicht in de te volgen planprocedure. Gelet op de invoering van de Nieuwe Omgevingswet per 01-01-2024 willen partijen proberen de Bestemmingswijziging nog in het bestaande regime (WABO) te laten vallen. Dit houdt in dat medio September het concept-bestemmingsplan klaar dient te zijn.
- In bovenstaand overleg werd ook gesproken over een mogelijke gecoördineerde aanpak. Er bestaat vooralsnog twijfel of dit realistisch is. Het indienen van een Omgevingsvergunning voor 31-12-2023 kan echter op de agenda blijven.

10. Overige punten

- **Stikstof:** De Aerius berekening is als **Bijlage 2** bijgevoegd. De uitkomst hiervan is positief en vormt geen belemmering voor de voorgestelde ontwikkeling.
- **Bodem**: Geonius heeft opdracht de bodemgesteldheid (vervuiling) en de infiltratiegraad (water) in kaart te brengen. Dit onderzoek bevindt zich in een afrondende fase en kan nog niet als Bijlage toegevoegd worden. Tijdens de derde omgevingstafel zijn de resultaten al wel bekend en kunnen eventueel ter plekke benoemd worden.
- **Leidingen**: De Klickmelding heeft aangegeven dat er waarschijnlijk een in onbruik geraakte rioleringsleiding door het plangebied loopt.
- **Externe Veiligheid**: Externe Veiligheid is beperkt tot de vraag of de aan de locatie rakende gasleiding een probleem is. Vraag aan de gemeente is of hier additioneel onderzoek noodzakelijk is.
- **Ecologische Quick-Scan**: dit onderzoek is al in opdracht gegeven en wordt uitgevoerd door Ecolybrium onder regie van Vandewall.
- **Geluid**: het gedeelte dat eventueel nadelige geluidsbelasting op de gevel zou kunnen verwachten is het gedeelte parallel aan de Rijksweg. De hier geplande woningen zijn ca. 49 m2 en hebben geen individuele buitenruimten (wel gemeenschappelijk in de binnentuin). Hierdoor wordt al tegemoet getreden aan een eventuele nadelige geluidsbelasting (in combinatie met ventileren).

11. Intentieovereenkomst

De Initiatiefnemer sluit gaarne een intentieovereenkomst met de gemeente Maastricht voor het formaliseren van het verdere planproces.

De Bijlagen:

1. Werkboek Architect CB5
2. Aerius rapport Vandewall, 16-05-2023 (VPA 2023.34AERIUS)
3. Brief Boek & Offermans m.b.t. economische activiteit
4. Brief Verkoper m.b.t. verklaring staking economische activiteit
5. Amsterdamse Bouwbrief

VROENDAAL
Lijst met adviseurs

1.	***Architectuur en Stedenbouw***	***CB5***	***Maastricht***	***Alexander Smeets***
2.	***Bestemmingsplan/Omgevingsplan***	***Vandewall***	***Maastricht***	***Kenny Moonen***
	RO procedure			
	Ecologische Quick-Scan	Ecolybrium	Weert	Martijn Coenen
	Stikstof/Aerius			
3.	***Groen en Infrastructuur***	***Planburo B***	***Geleen***	***Rik Speijcken***
4.	***Engineering***	***Volantis***	***Geleen***	***Bert Schepers***
	Constructie			
	Installatieadvies			
	Duurzaamheid			
	Geluid			
	Bouwfysica			
	Brandveiligheid			
	Energieadvies			
5.	***Bodem***	***Geonius***	***Geleen***	***Loek Riga***
	Bodemgesteldheid/Verontreiniging			
	Infiltratie/Water			

Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

Aan de dames en heren,
leden van de gemeenteraad

ONDERWERP
Bouwplan woningen Rijksweg

DATUM
19 januari 2024
Verz. 22 januari 2024

BIJLAGEN
–

BEHANDELD DOOR
EJMW (Etienne) Waterval

TELEFOONNUMMER
043 350 5439

ONZE REFERENTIE
2024.00264

E-MAILADRES
Etienne.Waterval@maastricht.nl

FAXNUMMER
–

UW REFERENTIE
–

Raadsinformatiebrief

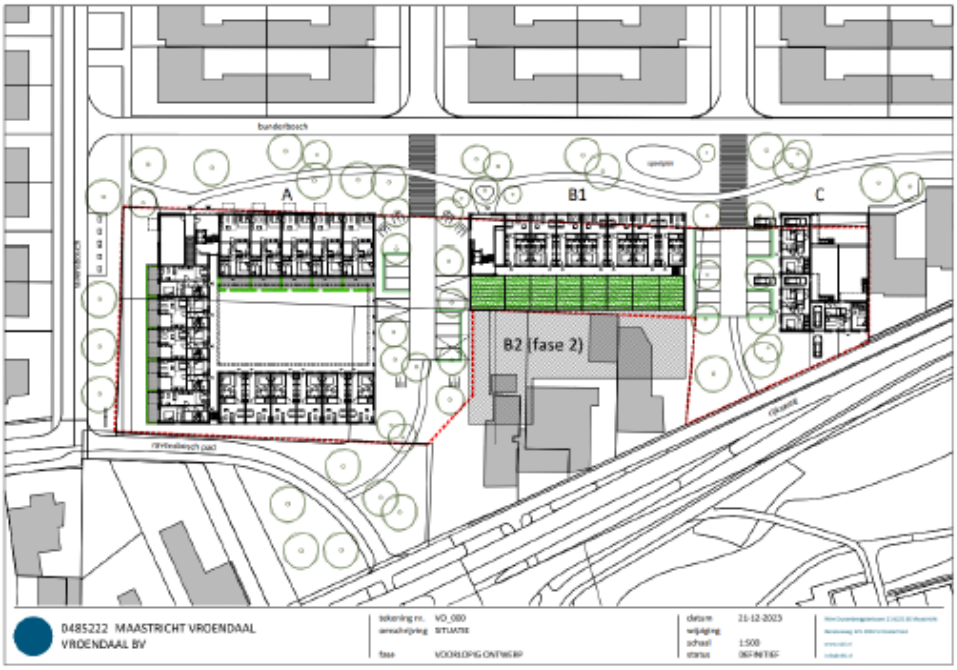
Geachte raadsleden,

De afgelopen dagen zijn er bij uw raad diverse brieven ingekomen met betrekking tot een bouwplan ten behoeve van het realiseren van appartementen en grondgebonden woningen aan de Rijksweg.

Ik vind het van belang u op de hoogte te brengen van de huidige stand van zaken van het bouwplan.

Voorgeschiedenis
Op 13 juni 2022 heeft ontwikkelaar F. Ruijters Ontwikkelingen B.V een principe-verzoek ingediend voor woningbouw op de gronden van het voormalige autobedrijf Remmers. Er is gedurende de behandeling van dit principeverzoek een aantal opeenvolgende plannen beoordeeld, waarbij het plan zich uiteindelijk ontwikkeld heeft tot het nu voorliggende plan. Door afwegingen aan de zijde van de aanvrager is het initiële voorstel voor 13 levensloopbestendige villa's verlaten en inmiddels omgevormd tot een masterplan, waarbij in fase 1 op de betreffende locatie in totaal 70 appartementen/woningen gerealiseerd worden op de voormalige locatie van Remmers. In fase 2 komen daar nog 31 appartementen bij aan de zijde van de Rijksweg (locatie B2 op onderstaande afbeelding). Het project is op grond van het huidige bestemmingsplan op deze locatie niet rechtstreeks mogelijk. Het heeft evenwel de voorkeur vanuit de gemeente om de geldende bedrijfsbestemming blijvend om te zetten naar een woonbestemming vanwege de ligging van het voormalige bedrijfsterrein middenin een woonwijk.

De beoordelingen hebben plaatsgevonden in de vorm van zogenoemde "omgevingstafels", en de plannen zijn ook voorgelegd aan de gecombineerde Welstands- en Monumentencommissie, die er bij voorbaat niet afwijzend tegenover stond.



Afbeelding: beoogde ontwikkeling van fase 1 in 3 deelgebieden (A, B1 en C)

Aanvraag
De aanvrager heeft besloten om het eindadvies op het principeverzoek niet af te wachten en heeft, vanwege de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, op 21 december 2023 V een omgevingsvergunningaanvraag ingediend ten behoeve van het realiseren van fase 1 (A, B1, C) voor 70 appartementen waarvan er 49 bestemd zijn voor koop en 21 voor huur.

Afbeelding: uitsnede bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal

Het gaat om gronden die in het vigerend bestemmingsplan een bestemming "Bedrijf" (op grond van bestemmingsplan De Heeg-Eyldergaard-Vroendaal, zie paarse locatie hierboven) hebben en voor een klein deel de bestemming "Wonen" (slechts één woning toegestaan op grond van bestemmingsplan Nieuwbouwwoning Rijksweg ongenummerd).

Aangezien de omgevingsvergunningaanvraag is ingediend vóór 1 januari 2024 valt deze op grond van de Invoeringswet Omgevingswet[1] qua toetsing nog onder het regime van de WABO en niet onder dat van de Omgevingswet. Dit brengt met zich mee dat niet de reguliere, maar de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing is. Medewerking binnen de kruimelgevallenregeling is niet aan de orde, waardoor deze aanvraag, indien deze positief door het college wordt beoordeeld, uiteindelijk ook aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd voor een verklaring van geen bedenkingen.

De inhoudelijke vakdisciplines kunnen pas toetsten op het moment dat de aanvraag compleet is dus inclusief alle bijhorende stukken (daaronder ook informatie over prijsbeleid en minimale oppervlakten). Dit is nog niet het geval. De aanvrager dient ook nog een verslag aan te leveren van de gevoerde participatie met de omwonenden.

Kortom, gelet op het feit dat er een onvolledige aanvraag voorligt, kan nog niet beoordeeld worden of deze aanvraag vergunbaar is en voldoet aan "een goede ruimtelijke ordening".

[1] Artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet

Participatie met omwonenden
De ontwikkelaar heeft op 21 december 2023 een participatiebijeenkomst georganiseerd. Een vertegenwoordiger van de gemeente was hier als toehoorder bij aanwezig. De ontwikkelaar heeft op deze bijeenkomst per thema grote panelen gepresenteerd, waarop werd ingegaan op de (stedenbouwkundige) ontwikkeling van de buurt, en het woonprogramma waarin zijn plan voorziet. Het plan werd visueel via een maquette gepresenteerd en toegelicht.

Op 4 januari 2024 heeft een gesprek met een afvaardiging vanuit de omwonenden plaatsgevonden. Op 15 januari 2024 heeft er een vervolggesprek plaatsgevonden met deze afvaardiging, waarbij ook enkele gemeentelijke ambtenaren zijn aangeschoven. Tijdens dat gesprek heeft men de belangrijkste pijnpunten tegen het plan naar voren kunnen brengen. Bezwaarmakers hebben daarbij onder meer gewezen op de strijdigheid van het bouwplan met de Omgevingsvisie, op de grote aantallen woningen en de bouwhoogte van de nieuwe bebouwing en ook op de ontsluiting.
Deze punten zullen we als gemeente meenemen in de belangenafweging bij de beoordeling van het plan.

Woo-verzoek
Eén van de bewoners aan de Savelsbosch heeft een verzoek op grond van de Wet Openbare Overheid ingediend. Dit verzoek is in behandeling genomen en moet nog door de gemeente worden beantwoord.

Ingekomen brieven
Op de participatiebijeenkomst van 21 december 2023 konden aanwezigen formulieren invullen. Daar is gebruik van gemaakt. Daarnaast heeft een groot aantal bezorgde omwonenden naar aanleiding van die bijeenkomst en overleg met elkaar een uitgebreide reactie per brief aan aanvrager gericht. Van al die brieven is er ook een afschrift naar uw raad gestuurd.

Overige aspecten
Ook spelen bij dit bouwplan nog andere privaatrechtelijke aspecten een rol (af te sluiten anterieure overeenkomst, eventuele grondruil).

Het bouwplan aan de Rijksweg zal, zoals aangegeven, nog aan u worden voorgelegd waarbij ik graag het debat hierover met u voer.

Hoogachtend,
5.1.2e

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

Raadsinformatiebrief

Gemeente Maastricht

> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

CB5 B.V.
5.1.2e
Beneluxweg 125
4904 SJ OOSTERHOUT

DATUM
25 april 2024

BIJLAGEN

BEHANDELD DOOR
5.1.2e

DOORKIESNUMMER
5.1.2e

ONZE REFERENTIE
Z2023-00002437

E-MAILADRES
5.1.2e

FAXNUMMER
5.1.2e

UW REFERENTIE

ONDERWERP:
Aanpassen project op grond van inhoudelijke aanpassingen

VERZONDEN:

Beste heer Veenstra,

Op 21 december 2023 hebben wij uw aanvraag voor een Omgevingsvergunning voor de locatie Rijksweg, 6228XX Maastricht ontvangen. Uw aanvraag is geregistreerd onder referentienummer Z2023-00002437. De aanvraag gaat over het realiseren van appartementen en woningen, plan Vroendaal en omvat de volgende activiteit(en):

- Bouwen (nieuw)
- Bouwen in strijd met bestemmingsplan
- Werk of werkzaamheden uitvoeren

Naast het feit dat de aanvraag nog niet ontvankelijk is zijn er ook nog inhoudelijke opmerkingen m.b.t. het voorliggende plan.

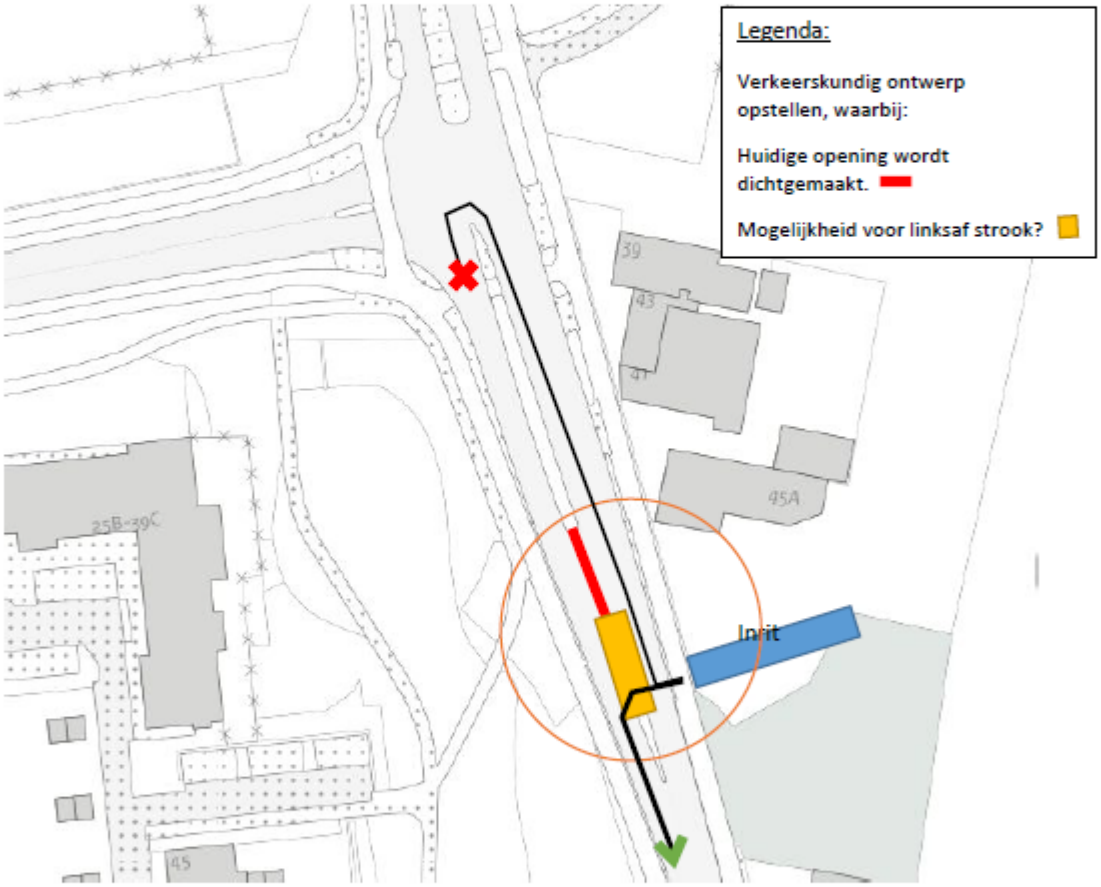
Advies Mobiliteit
Voor het masterplan Vroendaal wordt de haalbaarheid onderzocht, waarbij een gedeelte van het plan ontsloten wordt via de Rijksweg. Hiervoor is door Geonius een verkeersrapport opgesteld.

In het plan is door de initiatiefnemer aangegeven dat de locatie via de Rijksweg maar vanuit één richting ontsloten wordt via rechts-in/rechts-uit. Dit betekent dat bestuurders niet via twee richtingen de inrit kunnen bereiken. Het gevolg hiervan is dat bestuurders voor bepaalde routes een stuk moeten omrijden om de juiste rijrichting uit te kunnen. Dit leidt tot een groot risico doordat mensen

gaan keren op het kruispunt met de Oeslingerbaan. Het kruispunt is de eerste locatie, waar de bestuurders met de auto kunnen draaien om de andere rijrichting op te kunnen. Dit is niet gewenst en leidt tot verkeersonveilige situaties. Overigens zien wij dat de verkeersberekeningen niet aansluiten op deze aanname. Wat is het uitgangspunt en hoe wordt dit veilig bereikt?

Om de verkeersveiligheid op het kruispunt te garanderen, zijn wij vanuit Mobiliteit niet akkoord met het voorstel om maar vanuit één richting de inrit te kunnen in- en uitrijden. Er dient onderzocht te worden of het mogelijk is de inrit vanuit beide richtingen op een veilige manier in- en uit te rijden, waarbij de verkeersveiligheid gegarandeerd moet worden. De kosten hiervoor zijn voor de initiatiefnemer.

Visuele verduidelijking



Opmerkingen op het verkeersrapport:

- In hoofdstuk 4 is een tabel opgenomen waarin de parkeernormen staan aangegeven. Deze parkeernormen zijn nu niet herleidbaar naar onze Nota Parkeernormen 2021. In plaats van middensegment moet de functienaam vanuit onze Nota Parkeernormen aangehouden worden met de daarbij passende parkeernorm. De functie wonen is onderverdeeld in het aantal vierkante meters, waaraan een parkeernorm is gekoppeld. Dit graag aanpassen in de tabel. Het plan valt in zone 4.
- In het verkeersrapport is nu een verkeerstoedeling van 50% aangehouden. De verdeling aanpassen naar een logische verdeling. Aan een kant ligt bijvoorbeeld de snelweg, waarbij 60%-40% meer in de buurt komt van de daadwerkelijkheid. Graag verder onderbouwen waarom welke percentages aangehouden worden.
- De relatie tussen de inrit en het kruispunt wordt in het verkeersrapport niet benoemd. De wachtrijen lijken niet lang, maar wat zijn de effecten van de inrit in relatie tot dit kruispunt. Dit zowel voor de doorstroming als de verkeersveiligheid.

Ook waren de opmerkingen van Stedenbouw op het laatst voorliggende plan nog niet schriftelijk gedeeld.

Stedenbouw

Voor het plan zijn eerder initiatieven in gediend en er hebben een drietal omgevingstafels plaatsgevonden. De laatste variant is de presentatie van 8 september 2023 waarin een gefaseerd model is gepresenteerd waarbij de fase bestand uit een blok gestapelde woningen tot 6 bouwlagen. Dit model is in het kader van burgerparticipatie gepresenteerd in de buurt en daarbij vanuit diverse invalshoeken bekritiseerd. Ook heeft er een gesprek plaatsgevonden tussen buurtbewoners en een ambtelijke vertegenwoordiging met betrekking tot de procedure en het plan. Hetzelfde geld voor de behandeling in de welstand van het masterplan waar met name de relatie met de openbare ruimte is bekritiseerd.

Bij de ruimtelijke toets van dat plan is vanuit Stedebouw het volgende geschreven:

" (Het) plan betreft een zorgvuldige inpassing binnen de bestaande structuur van Vroendaal. Het betreft feitelijk het completeren van het de wijk volgens de opzet die toentertijd is gekozen.

Ruimtelijk is er sprake van een enorme verbetering ten opzichte van de storende bedrijfsfunctie die er zat en waaromheen ook een hinderzone was geprojecteerd.

Deze heeft als reststrook een pragmatische invulling gekregen als groenstrook met een speelfunctie. De kans bestaat om deze strook te upgraden van een restgroenstrook tussen achter en zijkanten naar een groenstrook met grote betekenis voor de buurt. Eea moet in de uitwerking van de voorstellen van bureau Verbeek ook gaan blijken.

In de uitwerking wordt nog aandachtgevraagd voor de binnenpleinen (afdekking van het parkeerterrein), het alzijdige karakter van het blok en de deelblokken en de overgangen van openbaar naar privé. Vanuit welstand is hier ook aandacht voor gevraagd.

Plan betreft in ieder geval een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, een verbetering van de woonkwaliteit in de omgeving, o.a. wat betreft sociale veiligheid. Derden worden niet **onevenredig** in hun belangen benadeeld.

Plan is akkoord onder voorwaarde dat aan de voorgaande aandachtspunten voldoende aandacht wordt geschonken qua uitwerking."

De huidige stand van zaken weergegeven in het document 'Presentatie 4e omgevingtafel 12-03-2024 actuele planstand' kent nog steeds dezelfde hoofdopzet, wat goed is, maar ook een aantal wijzigingen/verbeteringen c.q. verdere uitwerking:

1 de zuidelijke parkeergarage (plandeel B) heeft een directe ontsluiting op de Rijksweg gekregen waardoor de hoeveelheid extra verkeer door de wijk wordt beperkt. Ook reduceert het aantal doorsnijdingen in het wijkgroen en zorgt het voor een direct 'adres' aan de Rijksweg, waar het zich ook direct manifesteert als een van de drie hoofdmomenten in de stedebouwkundige hoofdopzet van Vroendaal.

2 plandeel C wat de beëindiging vormt van het rijtje grondgebonden woningen in een 'zaagtand' verkaveling aan de Rijksweg is teruggebracht van 3 naar 2 woningen waardoor het beter de korrel van de wijk oppakt en tegelijkertijd meer 'familie' wordt van bouwblokken A en B. Een verdere verbetering van het plan.

3 De architectonische geleding van de derde bouwlaag door het gehele plan pakt de structuur van de wijk verder op door de derde bouwlaag als een reeks dakopbouwen vorm te geven, iets wat de wijk typeert.

4 De relatie met de begane grond is verbeterd door het weglaten van de balkons o het eerste niveau aan de parkstrook langs Bunderbosch.

5 De plaatsing van de collectieve entrees zijn beter verdeeld over de bouwblokken waardoor een grotere gelijkwaardigheid ontstaat en de sociale veiligheid wordt vergroot.

6 Op diverse plekken in tegemoet gekomen op bezwaren van omwonenden.

Het plan is duidelijk verder gerijpt en zelfs zonder uitzicht op de realiseerbaarheid van plandeel B2 ontstaat een zeer acceptabel eindbeeld.

Archeologie

Op basis van de momenteel beschikbare informatie is duidelijk dat archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. Welke vorm en omvang dit moet krijgen, zal worden bepaald op basis van aanvullende informatie. Hieruit moet duidelijk worden welke werkzaamheden over welk oppervlakte en welke diepte de bodem zullen verstoren. Denk hierbij aan plattegronden en doorsnedes van de te bouwen woningen (inclusief maatvoering), maar ook de ligging en omvang van kabels & leidingen tracés, infiltratiebekkens, verdiept parkeerdek e.d.

Ook is van belang de huidige bodemverstoring door de bestaande/voormalige bebouwing in kaart te brengen (plattegronden en doorsnedes bestaande bouw). Op die manier kan het benodigde archeologische onderzoek zo optimaal mogelijk worden ingestoken.

Opgemerkt wordt dat er geen bodemverstorende werkzaamheden mogen starten voor het archeologisch onderzoek is afgerond.

Meer informatie
Heeft u vragen over deze brief? Mail of bel dan 5.1.2e e-mail 5.1.2e of telefoonnummer 5.1.2e

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

5.1.2e

Vergunner Gebouwde Omgeving

MEMO: verdiepte parkeervoorziening

Project: Vroendaal; Rijksweg Maastricht

Datum: 29-05-2024

1. Aanleiding

Het actuele plan voor de twee appartementengebouwen van het project Vroendaal voorziet in een half verdiepte parkeervoorziening per gebouw. Hiermee komt de bouwhoogte van de beide gebouwen op ca. 10,50 boven maaiveld. In de verschillende participatierondes en ook in de dialogen met een afvaardiging van de bewoners is de hoogte van de twee gebouwen een discussiepunt. Ondanks het feit dat de afstand tot de omliggende bestaande bebouwing ruim is (ca. 27 meter, Ravensbosch), zeker in vergelijk tot de overige onderlinge afstanden tussen bouwmassa's in de wijk Vroendaal (zie Bijlage 1), en het verschil in hoogte met de bestaande bebouwing gering is (ca. 1,5 meter), blijft dit een discussiepunt.
Overigens blijkt uit de uitgevoerde schaduwanalyse dat het actuele plan nergens een schaduw-probleem veroorzaakt voor de bestaande bebouwing (Bijlage 2).
Op verzoek van de gemeente geeft initiatiefnemer middels dit MEMO uitleg bij de gekozen oplossing. Onderstaand in willekeurige volgorde de argumenten behorende bij de verschillende deelaspecten:

2. Algemeen

De gekozen stedenbouwkundige structuur van het plan sluit aan bij die van de bestaande bebouwing van de wijk Vroendaal. Rooilijnen worden gevolgd en "groene" zichtlijnen worden geactiveerd. In nauwe samenwerking met de afdeling stedenbouw van de gemeente Maastricht is ervoor gekozen "de wijk af te maken" zoals dit oorspronkelijk bedoeld is. De nabijheid van de Rijksweg vraagt om een robuuste stedenbouwkundige afronding. Het is gewenst het parkeren van auto's zoveel mogelijk onder de gebouwen te realiseren. Aanvankelijk heeft initiatiefnemer geopteerd voor een parkeeroplossing op maaiveld om het plan economisch haalbaar te houden. Er is immers een deel sociaal (30%) waarvoor geen dekking voor het parkeren verkregen kan worden. Voor de woningen in het segment middel dure koop is dit ook niet vanzelfsprekend. Het actuele plan voorziet in een half verdiepte parkeervoorziening onder plandeel A (43 koopappartementen) en een half verdiepte en halfopen parkeervoorziening voor plandeel B (21 appartementen sociale huur). Zie tekening in Bijlage 3.

3. Architectuur en stedenbouw

Een opgetild maaiveld, in dit geval een halve verdieping, maakt het wonen op de eerste woonlaag aangenaam en geeft privacy, veiligheid en zorgt voor sociale interactie. De gevelopbouw wint met een duidelijke plint aan architectonische kwaliteit, hetgeen inmiddels door de Welstandcommissie bevestigd is. Opgemerkt is dat de twee appartementengebouwen in elkaars verlengde staan en samen een ensemble vormen met een gelijke horizontaliteit en hoogte.

4. Bereikbaarheid en ontsluiting

Naast het auto parkeren voorzien de half verdiepte parkeervoorzieningen ook in parkeren voor fietsen (in alle vormen) en bergingen. Door "slechts" ca. 1,5 meter te dalen geeft dit met name bij de fietsgebruikers comfort en veilgheid. Het gebruik van fietsen neemt alleen maar toe en dit aspect wordt daardoor steeds belangrijker. De geringe hoogte die de auto dient te overbruggen laat in het terrein ruimte voor een hoogwaardige inrichting.

5. Constructie

Een half verdiepte parkeervoorziening voor Plandeel A betekent een voorziening die met natuurlijke ventilatie, ondersteund door ventilatoren, gerealiseerd kan worden. De openingen in de plint worden uitgevoerd door middel van Braziliaans metselwerk dat wederom bijdraagt aan de architectonische kwaliteit van het plandeel. De half verdiepte en halfopen parkeervoorziening van plandeel B kan door

haar open structuur natuurlijk geventileerd worden zonder ondersteuning en zonder openingen in de plint. Gelet op de kritische economische haalbaarheid van dit plandeel helpt dit uiteraard.
De constructieve aanleg van beide half verdiepte parkeervoorzieningen behoeft geen zogenaamde “Weisse Wanne”, simpel gezegd geen gesloten badkuip (waterdicht). De gekozen oplossing heeft een open klinkerbestrating, waardoor enig wateroverlast weg kan. De grondwaterstand maakt dit meer dan mogelijk. Dit scheelt dus aanmerkelijk in de bouwkosten. Alleen al voor de betonconstructie is de gekozen oplossing 25-30% goedkoper dan een geheel verdiepte oplossing. Daarbij komen extra kosten voor uitgraven en gronddepositie in het geval van een geheel verdiepte kelder.

6. Duurzaamheid

In vergelijk met een geheel verdiepte parkeerkelder is een half verdiepte parkeervoorziening duurzamer. Zoals net aangemerkt is er voor de gekozen oplossing aanzienlijk minder beton nodig. Dit helpt bij de MPG-berekening en brengt zo het doel van de initiatiefnemer om een groenfinanciering mogelijk te maken voor de kopers van de appartementen een stuk dichterbij.

7. Brandveiligheid

De aanleg van een half verdiepte parkeervoorziening behoeft in tegenstelling tot een geheel verdiepte parkeerkelder géén sprinklerinstallatie. Dit helpt bij de economische haalbaarheid van het project.

8. Bodemvervuiling en grond

Op delen van het bouwterrein is er bodemvervuiling die vooral in de bovenste laag zit. Dieper uitgraven brengt aanzienlijke meerkosten met zich mee. Het aanbrengen van langere grondkeringen voor een geheel verdiepte parkeerkelder zorgt voor extra overlast tijdens de bouw.

9. Ventilatie

De gekozen oplossing van een half verdiepte parkeervoorziening behoeft een geringe ondersteuning door ventilatoren. Een geheel verdiepte parkeerkelder heeft een mechanische ventilatie nodig die niet alleen meer kost in aanleg maar ook in de exploitatie voor hogere kosten zorgt.

10. Water, infiltratie

Het infiltratieonderzoek geeft aan dat er tussen de verschillende plandelen op het laagste punt infiltratievoorzieningen (kratten) aangebracht dienen te worden met afvoer naar het lagergelegen grindbed met grindpalen. Door het half verdiept aanleggen van de parkeervoorziening behoeft ook de infiltratievoorziening minder diep aangelegd te worden. De open bestrating zorgt eveneens voor natuurlijke afvoer indien er sprake is van wateroverlast. De gekozen oplossing betekent minder risico voor wateroverlast bij calamiteiten.

11. Stikstof

In vergelijk met een geheel verdiepte parkeerkelder heeft de aanleg van een half verdiepte parkeervoorziening minder grondverzet, minder vrachtwagenbewegingen nodig. Dit is gunstig voor de Aerius berekening (stikstof).

12. Economische haalbaarheid

De economische haalbaarheid van het actuele plan, waar al rekening gehouden is met de nodige aanpassingen naar aanleiding van de diverse omgevingstafels en het participatieproces, is kritisch, zeker gelet op de extra kosten die op initiatiefnemer toekomen zoals, verleggen riolering, inrichting groen, bodemsanering, verkeerstechnische aanpassingen, afvalcontainers (restafval).

Bijlagen 3: logboek van correspondentie met omwonende

Ruijters Vastgoed

Logboek communicatie en participatie

Project Vroendaal, Maastricht

Ruijters Vastgoed houdt gedurende de ontwikkeling van de plannen voor het voormalige een logboek bij van het participatieproces. Hierin wordt bijgehouden welke punten participanten hebben ingebracht en wat er met de inbreng van participanten wordt gedaan. Ook worden de verslagen van de bijeenkomsten hierin opgenomen.

Daarnaast bevat het logboek een overzicht van tussentijds ontvangen reacties (email/telefoon) en de antwoorden daarop.

Mail	Maandag 9-10-2023
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Telefoongesprek bewoner 5.1.2e

Collega's,

Zojuist een positief gesprek gehad met de bewoner van 5.1.2e Hij had vragen over onze ontwikkeling en gaf aan dat de buurt blij is dat er iets gaat gebeuren, maar natuurlijk wel heel benieuwd is naar wat er dan gaat komen. Ik heb hem nog niks verteld over onze plannen maar wel dat we aan de hand van de gemeentelijke kaders bezig zijn iets moois van deze plek te maken. Voorts aangegeven dat we waarschijnlijk nog dit jaar actief de wijk gaan benaderen om ons voor te stellen en mensen de kans willen geven mee te denken en praten over onze plannen. Hij was enthousiast (en hoopte dat er geen hoge flat voor zijn deur komt).

@5.1.2e wil jij voor nu een excel bestand maken 'omwonenden Vroendaal' met naam, tel, email, adres tbv het aanstaande participatietraject, dan leveren wij jou telkens gegevens aan als deze voorhanden zijn? Bvd.

Mail	Donderdag 12 oktober 2023
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Telefoongesprek 5.1.2e

Heren,

Zojuist belde 5.1.2e, advocaat bestuurs/omgevingsrecht, inzake Vroendaal.

5.1.2e had zich bij hem gemeld met de vraag of 5.1.2e kan optreden namens hem (en blijkbaar een aantal anderen) tegen de plannen van Ruijters te Vroendaal. 5.1.2e heeft dit op zijn beurt nog niet toegezegd.

Ik heb 5.1.2e aangegeven dat we nog dit jaar de participatie gaan opstarten en we met alle omwonenden als ook 5.1.2e in gesprek zullen treden. Tevens gaf ik aan dat er nog geen plannen formeel zijn ingediend dus er valt nog nergens op te reageren. 5.1.2e op zijn beurt adviseerde het gesprek met 5.1.2e aan te gaan.

@5.1.2e graag 5.1.2e op de lijst zetten, met de opmerking dat 5.1.2e 5.1.2e zijn adviseur is.

Brief	4-12-2023
Wie	Ruijters Vastgoed aan omwonenden
Ondewerp	Uitnodiging participatie-bijeenkomst 21-12-2023

Aan de buurtbewoners

Maastricht, 4 december 2023

Betreft: uitnodiging participatie-bijeenkomst herontwikkeling locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal

Beste buurtbewoner,

Graag nodigen wij u namens Vroendaal BV, onderdeel van F. Ruijters Ontwikkelingen BV, uit voor een participatie-bijeenkomst met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie ‘autosloperij/handel 5.1.2e’ in de wijk Vroendaal te Maastricht.

Wanneer: 21 december 2023
Hoe laat: Aanvang 19.30 uur, Afsluiting 21.00 uur
Locatie: Restaurant Manjefiek, Rijksweg 80 Maastricht

Tijdens deze informatiebijeenkomst willen wij ons als initiatiefnemers voorstellen en met u kennismaken. Wij gaan tijdens deze bijeenkomst graag met u de dialoog aan om onze ideeën en denkrichting te bespreken.

Tijdens de tweede informatiebijeenkomst, te organiseren in het eerste kwartaal van 2024, zullen we de resultaten van de eerste participatie-bijeenkomst met u bespreken.

Komt u ook naar deze participatie-bijeenkomst? Dan is aanmelden mogelijk via een email naar: vroendaal@ruijters.nl met het onderwerp *'aanmelden participatie—bijeenkomst'*. Vermeld daar aub bij met hoeveel personen u wenst te komen.

We zien ernaar uit om met u kennis te maken.

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen BV/Vroendaal BV

5.1.2e

Mail	Woensdag 13 december
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp	Stand van zaken aanmeldingen

Beste allen,

Bijgaand de laatste stand van zaken.

@5.1.2e en @5.1.2e houden jullie de mailbox in de gaten of er nog aanmeldingen binnenkomen.

Totaal 21 personen aangemeld.

Gespreksverslag	19-12-2024
Wie	5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e
Onderwerp	Project Vroendaal

Gespreksverslag participatie:

Opsomming afspraak inzake participatie nieuwbouwontwikkeling Vroendaal aan de Rijksweg Maastricht:

Datum 19.12.2023 van 16.00 uur tot 17.00 uur

Locatie Rijksweg…

- Aanwezig: 5.1.2e (5.1.2e) en buurman 5.1.2e (5.1.2e). Beiden wonen direct aangrenzend aan nieuwbouwontwikkeling
- Aanwezig: 5.1.2e en 5.1.2e (F. Ruijters Ontwikkelingen BV/Vroendaal BV)
- Heren geven aan via hun (net)werk info en concept ontwerp(en) te hebben ontvangen
- 5.1.2e presenteren de sheets welke donderdag as., 21.12.2023, tijdens de geplande participatie-avond zal worden gepresenteerd
- Heren geven aan (in de basis) geen moeite te hebben met woningbouw op de bedoelde locatie
- Heren geven aan geen overlast te hebben ondervonden van de autosloperij
- Heren geven aan zich grote zorgen te maken ivm verlies van privacy ivm de verwachte hoogte van de geplande nieuwbouw, ze vrezen schaduwwerking niet daar de voorheen aanwezige coniferen zeer hoog waren (ruim 15 meter)
- 5.1.2e geeft aan zich zorgen te maken vanwege inkijk vanuit woonkamers sociale koopappartementen,
- 5.1.2e heeft inhoudelijke informatie verkregen via zijn werkgever Geonius vanwege betrokkenheid Geonius in het onderzoekstraject
- 5.1.2e is bezorgd over de inkijk van vanaf de balkons van de tegenover geprojecteerde appartementen
- 5.1.2e geeft aan dat, in de nieuwe situatie, een gedeelte van de 18 sociale koopappartementen niet alleen de tuin maar ook in de woonkamer kunnen kijken
- 5.1.2e geeft aan tevreden te zijn over het gegeven dat de centrale entree verplaatst is richting de Bunderboschweg
- 5.1.2e geeft aan dat invullen van groen veel kan oplossen inzake het beperken van inkijk en mogelijk verlies van privacy
- 5.1.2e geven aan graag met de heren en omwonenden in gesprek te gaan en te blijven teneinde naar mogelijke oplossingen te kijken
- 5.1.2e laat zien dat vanuit woonkamer en op terras, na de nieuwbouwrealisatie, de privacy in het geding is
- 5.1.2e maken met beide heren een vervolgafspraak op 16.01.2024 om 16.00 uur om alsdan de voortgang te bespreken

5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Aan de buurtbewoners

Maastricht, 4 december 2023

Betreft: uitnodiging participatie-bijeenkomst herontwikkeling locatie autosloperij Remmers/Vroendaal

Beste buurtbewoner,

Graag nodigen wij u namens Vroendaal BV, onderdeel van F. Ruijters Ontwikkelingen BV, uit voor een participatie-bijeenkomst met betrekking tot de herontwikkeling van de locatie 'autosloperij/handel Remmers' in de wijk Vroendaal te Maastricht.

Wanneer:	21 december 2023
Hoe laat:	Aanvang 19.30 uur, Afsluiting 21.00 uur
Locatie:	Restaurant Manjefiek, Rijksweg 80 Maastricht

Tijdens deze informatiebijeenkomst willen wij ons als initiatiefnemers voorstellen en met u kennismaken. Wij gaan tijdens deze bijeenkomst graag met u de dialoog aan om onze ideeën en denkrichting te bespreken.

Tijdens de tweede informatiebijeenkomst, te organiseren in het eerste kwartaal van 2024, zullen we de resultaten van de eerste participatie-bijeenkomst met u bespreken.

Komt u ook naar deze participatie-bijeenkomst? Dan is aanmelden mogelijk via een email naar: vroendaal@ruijters.nl met het onderwerp *'aanmelden participatie—bijeenkomst'*. Vermeld daar aub bij met hoeveel personen u wenst te komen.

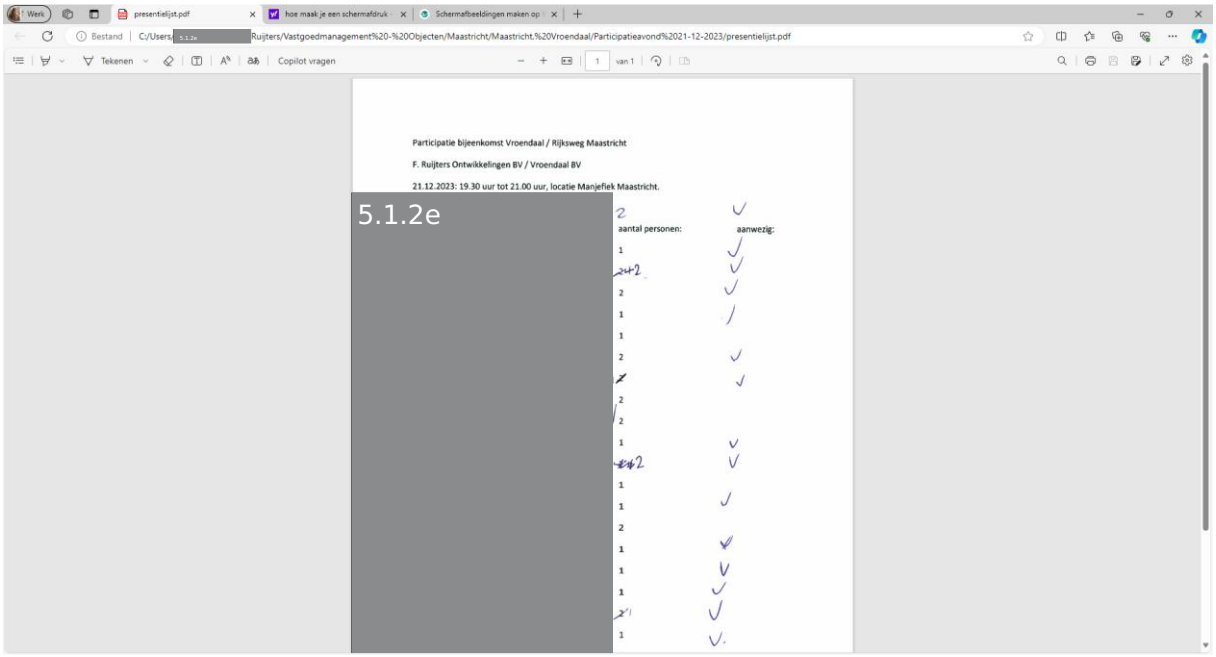
We zien ernaar uit om met u kennis te maken.

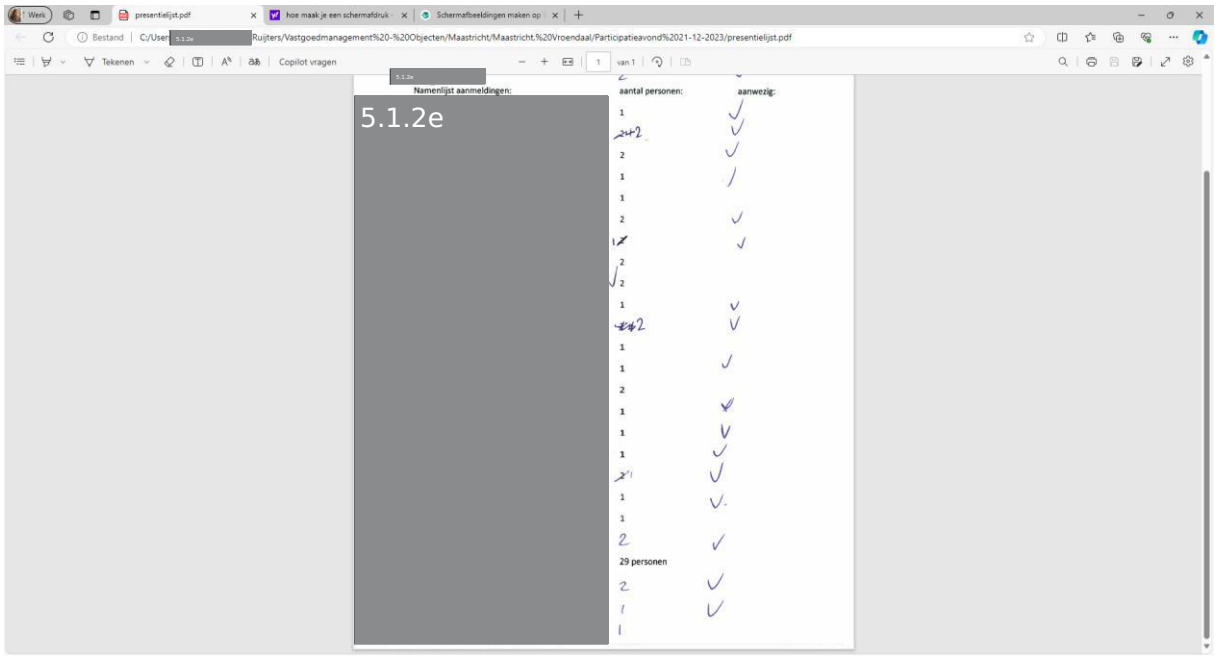
Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen BV/Vroendaal BV

5.1.2e

Word document	21-12-2024
Wie	
Onderwerp	Presentielijst participatie avond 21-12-2024




presentielijst.pdf
hoe maak je een schermafdruk
Schermafbeeldingen maken op
Bestand
C/User
Ruijters/Vastgoedmanagement%20-%20Objecten/Maastricht/Maastricht.%20Vroendaal/Participatieavond%2021-12-2023/presentielijst.pdf
Tekenen
Copilot vragen
van 1
Namenlijst aanmeldingen:
5.1.2e
aantal personen:
aanwezig:
29 personen

Ruijters

V

Vroendaal BV onderdeel van F. **Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Persoonlijk (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

~~Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie~~

Graag meer informatie over:
- verwachte verkeersstromen, + berekening verkeersdruk en capaciteit wegenplan
- verwachte parkeerplaatsen bewoners + bezoekers inclusief normen en berekening.
- Waarom is de bouwhoogte hoger dan de huizen aan de Ravensbosch (3 lagen + 1 m), waarom geen verdiepte garage aldaar.

~~Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?~~

~~Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:~~

- ontsluiting: waarom niet aan de Rijksweg, is dat onderzocht en wat zijn de bevindingen?
- Waarom zijn de 3 grondgebonden woningen niet in dezelfde stijl ontworpen als de aanpalende woningen ten zuiden daarvan.
- Waar komen (extra) speelplekken voor bewoners?
- Op welke wijze past dit plan in het beeldkwaliteit plan Vroendaal?

2.0.2.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

- Ik heb grote vraagtekens bij het aansluiten van het plan bij de bestaande bebouwing, waarom niet gekozen voor grondgebonden woningen? Zoals de rest v/d wijk (behouden de Spil en de poortwachters).

Hoe is de ontsluiting v/h bouwverkeer gepland?

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal 21 december 2023

geen ideale avond. Sup rekening houden met carnaval in Vrndg-meting.

Personalia (*)

Naam :

Adres :

Postcode :

Woonplaats :

Telefoonnummer :

E-mail :

5.1.2e

net

Goed opgezette presentatie met ruimte voor discussie.

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

- Geen toelichting tot Noodzaak van appartementen op deze locatie 11 Woningen kan ook! Of Woningen conform gemeentebeleid.
- ~~Rooilijn~~ van De zichtlijnen oost-west zijn duidelijk. Dat is positief
- Ruimte parkeergelegenheid bezoekers binnen het plan!

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

- Rooilijn Ravensbosch 11 (zijdelings) wordt niet aangehouden Beeldkwaliteitsplan Ravensbosch 24 eisle maximaal 2 bouwlagen (2000 plan). Nu direct 3 bouwlagen daar tegenover is geen voortzetting van dat plan

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

- Kiften van de parkeergarage niet noodzakelijk. Dat is een keuze. Dit kan lager
- 2 Bouwlagen aan zijde Ravensbosch pad + grotere afstand tot fietspad, en daartussen groen zou heel mooi zijn. Nu wordt het een steegje.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Voortzetting woningen 47d naar "zuid" is erg frontaal / abrupt en past niet in vorm straat beeld!

- Toegang nieuwbouw via Rijksweg ipv. Bundenbosch. Rijksweg. 202
  - ↳ Kan doorgans!

- Huidige terreinomheining mag gezien de doorloop fijd van planvorming steeds worden aangepakt.
- Verkeersontsluiting via Rijksweg.

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

- BEBOUWING RAVENSBOSCH TE HOOG, MEER OPEN 3e BOUWLAAG / ZIE OVERZYDE

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

GROEN PRIMA, GEEN "LAAG" GROEN.

meer overlast milieuperron.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

- ONTSLUITING / VERKEERSROUTES NADER UITWERKEN (DEEL B'BOSCH AFSLUITEN ??)
- WONINGEN RAVENSBOSCH 17/19/21 (LICHT) HINDER BIJ VERKEERS TOENAME
- MILIEU PERRON PROBLEMATISCH IN PLAN

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

→ ZOWEL IN HUIDIGE ALS NIEUWE SITUATIE VERPLAATSEN.

GEEN BEZOEKERS PARKEREN IN RAVENSBOSCH EN BUNDERBOSCH.

ALLE BEZOEKER PARKEREN TUSSEN
BEIDE BLOKKEN OPLOSSEN.

Ruijters

V

Vroendaal BV onderdeel van F. **Ruijters Ontwikkelingen** BV

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam 5.1.2e

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mail

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Oplet mussaul
design = niet "wijk afmaken"
Verkeersstroom NIET Acceptabel

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Kan later wel

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

V

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Bestaand groen zoveel mogelijk behouden.
Huidig speelterrein vervangen door groenvoorzieningen. De hagehomen die nu staan in de bestaande groenvoorziening behouden in verband met inlijk.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Bunderbosch dient zēn-richtingsweg te blijven.
Geen spaelvoorziening in verband met overlast in verleden en huidige bewoners hoofdzakelijk bestaan uit ouderen. Ervaring leert dat vaak oudere opgroeiende jeugd hiervan gebruik zal maken en overlast geeft.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

V

Vroendaal BV onderdeel van F. **Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

BESTAAND GROEN behouden
Huidige speeltuin uv door GROENVOORZIENING

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Bunderbos éénrichtingsverkeer laten.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van F. **Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

- veel te druk ca 70 appartementen, zonder fase 2.
- waar parkeren 2de auto en bezoekers.
- wegen rondom het plan zijn veel te smal, reden elders nog gepareerd wordt.

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

- ontsluiting via de rijksweg, om onze buurt leefbaar te houden
- De groene rustige wijk in volg

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

- datum van de bestaande woningen in Vroendaal t.o.v. sociale woningen en de drukte.
- De groene rustige wijk is weg

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Goed dat er ook sociale woningen komen.

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Geen suggesties aan de Bunderbosch.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Graag hoge bomen of andere groene afscherming in de richting van de Rijksweg.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

V

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Mooi en goed doordacht plan lijkt het.
Denk aan electrisch laden van auto's en de toename aan verkeer in de wijk door deze uitbreiding.

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Denk aan speelgelegenheid voor kinderen, de huidige voorzieningen hiervoor in de wijk zijn dramatisch.

Opmerkingen / Vragen / bijzonderheden:

Wij hebben wel interesse in de te bouwen woningen en ruimere appartementen, graag worden wij hierover op de hoogte gehouden / benaderd.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	5.1.2e
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mail	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Afschuining groen voor zinnig. Opppen kijk.
Speel tuin op een andere plaats i.v.m. overlast.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Verkeer via Braystaebasch wordt zeer druk!
Kan anders?

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Een slechte toegang, zoals nu gelegd, via de woonwijken : vanaf Brugsteenbosch
Dit betekent een onwenselijke verkeersdruk vanaf Brugsteenbosch

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

De groenstrook Brugsteenbosch moet niet verwijderd worden met groen en geen speelvoorzieningen etc.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Verkeer toegang via Brugsteenbosch (Bunderbosch)
een slechte oplossing — niet te
bereiken door smalle straat etc. etc
Absoluut andere oplossing nodig !

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Gerust op het prima.

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Goed toegankelijk.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Op dunsa interesse van appartement

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

niet

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

niet.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Niet blij met inkijk privacy - appartementen 3 hoog.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van F. **Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam 5.1.2e

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mail

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Duidelijk verhaal en mooi plan.

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

- tov Rijksweg 450 → Doortrekken Groot + loopPAD (85 cm).
- Zorgen over drukte verkeer Bunder Bosch
- Schuif van kant Sluiting Blok C aan 450 → 3 Hoog!!! Dit zou een mooie zichtlijn overgang moeten zijn van 2 hoog aan voorkant.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

- Verspringen Blok C gelijk aan die van 450 en verlengen (300 cm) tot aan Groot/voetPAD (85 cm).

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van F. **Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	5.1.2e
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mail	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

- Veel te veel woonenheden.
- Geen aparte ontsluiting op rijksweg voor het extra verkeer.
- Te weinig parkeerplaatsen voor bezoekers en bewoners. (=reken niet mee)
- Braamstebosch is niet geschikt voor zoveel extra woonenheden.
- ~~Hoog~~ en laag midden geeft minder inkijk in onze tuin. niet met veers)

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

- Als meerdere in en uitritte voor parkeerplekken woningen verkeer verdeeld naar meerdere eenheden rijdt.
- Extra ontsluiting op rijksweg met bijv rotonde zonder rijksweg meer opend. Nu onveilige overgang met dodelijk nog meer slachtoffers die willen oversteken maak een rotonde bij verlengbaan.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

- Dezerga Ga uitgenode in gesprek extra 46 woonenheden betekent ook extra ontsluiting op rijksweg voor alleen deze nieuwbouw
- bouwverkeer niet door de buurt.
- Jonge kinderen spelen nu op straat in Braamstebosch. Een

en dan fiets verbinding met rijk

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming.

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van F. **Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

gigantisch veel woningen voor de oppervlakte. Het hele opzet van een ruimopgezette wijk strookt niet met de opzet van dit plan. (dit plan niet bij opzet wijk.) De verdelings norm die opgelegd wordt door de gemeente geldt voor 11 woningen. Liever zie ik een plan met max 10 woningen in lijn met de rest van vroendaal.
222 v.d. woningen komen op 10 à 20 vd. oppervlakte v. heel bewoond Vroendaal

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

groen dusdanig intensief dat de inkijk voor omwonende woningen zoveel mogelijk beperkt wordt.

dit doet afbreuk aan de naam en reputatie van vroendaal

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

* ravenpad (bocht) wordt erg smal en woningen kijken recht in de ruimen van aangrenzende woningen. Pad zal erg smal worden en is niet sociaal veilig.
* ontsluiting in noordelijke richting Bunderbosch is niet logisch en geeft veel overlast voor Ravensbosch. Zeker voor bewoners op #19
* maak Ravensbosch 1-richtingsverkeer in plaats de richting van de oplopende nummers

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

* milieuperron wordt veel meer gebruikt (+25%) dit geeft meer overlast voor bewoners aan de ravensbosch. Dit kan de parkeergelegenheden voor bezoekers gaat voor veel opstoppingen zorgen in Ravensbosch
* verplaats milieuperron naar plan savels bosch

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	5.1.2e
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mail	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

groen strook v.d. gemeente eigen dam) moet blijven ons groenstrook blijven !!! en geen speeltuin ! meer dat alleen voor problemen ~~parige~~ van zorgt. bewijzen zijn artikel van gemeente de ~~probleem~~ (± 4/5 jaar geleden !) probleem paal door raam verruiling omdat wij toen dit bij rotterdam hebben aangegeven. !

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Geen probleem. 70 woningen ! hoe op te lossen ??

± 25 jaar geleden huizen verkocht aan bewoners die nu ± 60/80 jr met afspraak groen voorziening → geen speeltuin later wel speeltuin ! met banken. Nu één banken. in groen voorziening !!

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden: aanwezigen weer boven gehaald !

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

M V

Vroendaal BV onderdeel van F. Ruijters **Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	:	5.1.2e
Adres	:	
Postcode	:	
Woonplaats	:	
Telefoonnummer	:	
E-mail	:	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Te hoog en massief gebouw.
Aantal woningen is hoog → zorgen om verkeers-bewegingen in de wijk.
Goed dat de lijnen worden aangehouden.

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Meer groen bij Pietspad / Ravensbosch nodig ?? Maak daar meer ruimte.
Betrek de kinderen bij ideeën speeltuintjes.
Wat is op korte termijn mogelijk met de huidige afscheiding? Overgaten damwand prof?

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Parkeerplekken voor bezoekers is een zorg. Maak daar ruimte voor.
Toegang via Rijksweg?!
Waarom niet doortrekken van Patio-woningen?

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Bocht Ravensbosch bij Pietspad is al gevaarlijk.
Maak deel Ravensbosch één richting.
Zorgen over geluidsoverlast door balkons Ravensbosch.

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam : Van de Ven

Adres : Bruystarbosch 4

Postcode : 6229 SV Maastricht

Woonplaats :

Telefoonnummer : 06-51117396

E-mail : Pietser1958@gmail.com

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Op zich mooi en duidelijk

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Bomen i.c.m. gras zoals 't groenplan.

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

- 70 woningen levert heel wat verkeer op.
- Ontsluiten via Rijksweg zou enige rust in de smalle straten kunnen bewaken.
- Aanrijden door de wijk beperken. Bijv. alleen via Bunderbosch

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

- Waar komen parkeerplaatsen voor 2e auto of bezoekers? Op 't plan lijkt het nu krap.

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)	5.1.2e
Naam	
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mail	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

- Massaal
- Hoog
- Weinig (winterhard) groen

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

18 appartementen krijgen niet alleen bij ons in de tuin, maar zelfs in woonkamer!! Er moet hoog (dunne) winterhard groen voor appartementen Rijksweg

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Wij zijn niet tegen bouw, maar een massaal blok dat onze volledige privacy weg neemt is teveel! Eigenlijk zouden de originele (reeds gekapte) bomen moeten worden terug geplaatst

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van **F. Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam	5.1.2e
Adres	
Postcode	
Woonplaats	
Telefoonnummer	
E-mail	

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

Ik ben geschrokken van het grote aantal woningen dat gepland staat. Niet alleen de ontsluiting voor het verkeer via de wijk baart me zorgen. Toegang van/ Rijksweg zonder doorgang naar de wijk is met dit aantal woningen noodzaak! OF veel minder woningen max 36 grondgebonden

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

Groenstrook langs Bunderbosch heeft oorspronkelijke een bestemming als kinder speelplaats. De huidige inrichting is een misluikte poging als 'natuurlijke' speelplek. Dit zou nu goed ingericht moeten worden: groen, knip-door-sluip-door, avontuurlijke elementen, samen met CMME inrichten + Buurtplatform Vroendaal

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Buurtplatform Vroendaal als gesprekspartner ~~gaste~~ laten meebeslissen en direct omwonenden Rasensbosch, Rijksweg, Jansbosch, Osbosch, Bunderbosch.
Verkeer + Parkeren t.b.v. 70 woningen is TEVEEL voor de huidige straten waardoor TE DRUK, TE VOL.

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Ruijters

Vroendaal BV onderdeel van F. **Ruijters Ontwikkelingen BV**

Participatiebijeenkomst I, herontwikkeling (autosloop) Vroendaal, 21 december 2023

Personalia (*)

Naam [redacted]

Adres

Postcode

Woonplaats

Telefoonnummer

E-mail

Graag onderstaand uw indrukken kenbaar maken ten aanzien van de getoonde presentatie

- Massaal
- Hoog
- Weinig (winterhard) groen

Welke suggesties en/of vragen heeft u ten aanzien van de invulling van het openbaar groen?

18 appartementen kijken niet alleen bij ons in de tuin, maar zelfs in woonkamer!! Er moet hoog (dunne) winterhard groen voor appartementen Rijksweg

Opmerkingen / Vragen / Bijzonderheden:

Wij zijn niet tegen bouw, maar een massaal blok dat onze volledig privacy weg neemt is teveel! Eigenlijk zouden de originele (reeds gekapte) bomen moeten worden terug geplaatst

(*) Vroendaal BV zal uw persoonsgegevens niet aan derden verstrekken zonder uw voorafgaande toestemming

Mail	28 december 2023
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Reactie op bouwplan

Geachte heren,

Naar aanleiding van de participatiebijeenkomst van de herontwikkeling locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal bijgevoegd mijn reactie.

5.1.2e
Architect AvB

5.1.2e
5.1.2e Maastricht

F. Ruijters Ontwikkelingen
t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht

Maastricht, 27 december 2023

Geachte heren,

Tijdens de participatie-bijeenkomst betreffende de herontwikkeling locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal welke gehouden is op 21 december 2023, hebben wij als bewoners van Vroendaal kennis genomen van uw ideeën en denkrichting. Hoewel het lijkt of de plannen, zoals gepresenteerd, al in een vergevorderd stadium verkeren zijn wij tevreden over het initiatief om als buurtbewoners hierin te kunen participeren. Opvallend is dat het plan gekenmerkt wordt door een groot aantal appartementen waardoor een hoge bebouwingsdichtheid ontstaat. Vroendaal is een groene, ruim opgezette woonwijk. De sfeer in de wijk wordt bepaald door de vrijstaande en geschakelde woningen (71% van de totale bebouwing). Appartementen komen beperkt voor en manifesteren zicht als vrijstaande bouwblokken met veel open ruimte rondom. Het groot aantal appartementen dat in het voorliggende plan is opgenomen doet afbreuk aan het typerende beeld van deze buurt. Tevens is de opzet van de appartementen dusdanig dat er een groot, gesloten u-vormig bouwvolume ontstaat waarvan de korrelgrootte niet is afgestemd op de omgeving. De gesloten bouwmassa die tot de randen van het perceel door loopt versterkt de afwerende uitstraling. De woningen aan het Ravensboschpad komen hierdoor tamelijk achteraf te liggen. Samen met u als ontwikkelaar willen we gaan voor een invulling van het plangebied die een hoogwaardige positieve bijdrage levert aan de huidige fraaie en groene woonomgeving vanVroendaal Het beeld dat in het nieuwe plan ontstaat is grootschalig en heeft niet de verfijnde schaal zoals bij de huidige woningen aan de Ravensbosch en bij de geschakelde woningen aan de Savelsbosch. De grootschaligheid wordt mede veroorzaakt door de extra hoogte die is ontstaan doordat de parkeergarage onder het bouwblok niet volledig ondergronds is gelegen. Er is een weinig geslaagde poging gedaan om middels twee dakterrassen een hoogte differentiatie te realiseren en hierdoor enige verfijning in het bouwvolume

aan te brengen. Met het plan dat zich nu manifesteert als grootschalig, afwerend en weinig passend in de omgeving kunnen we niet tevreden zijn. Middels deze participatie-mogelijkheid stellen wij een een aantal aanpassingen en-of aandachtspunten voor die kunnen bijdragen aan een bouwplan dat meer recht doet aan de kwaliteit van Vroendaal. Een aanpassing van het U-blok met als doel de massaliteit sterk terug te brengen achten wij zeer wenselijk: Op de eerste plaats vragen wij een gemotiveerde reden om de noodzaak van appartementen aan de Ravensbosch te realiseren in plaats van grondgebonden woningen die we in deze context meer passend vinden. Kan er met behulp van een bezonningsonderzoek aangetoond worden wat de mogelijke beschaduwing is van de nieuwbouw naar de bestaande omgeving, in de loop van de dag en tijdens het jaar. Verder vinden we het noodzakelijk om het hier te realiseren bouwvolume minder gesloten, minder hoog en meer plastisch te maken. Minder hoog door de parkeergarage volledig ondergronds te leggen (zoals bij de laatst gerealiseerde appartementsgebouwen aan de Savelsbosch). Tussen de nieuwe bouwblokken is voldoende ruimte voor een langere hellingbaan. Tevens ontstaat op de beganegrond een meer aangename woonsfeer die naar de straat toe gericht is. (i..t.t. een gesloten afwerende plint). Minder gesloten door niet een continue de hoek om gaande bebouwing. Door bijvoorbeeld bouwdelen los te knippen aan de Bunderbosch of de bebouwing in de hoek te laten verspringen bijvoorbeeld aan het Ravensboschpad ontstaat een luchtiger, transparanter gebouw. A bouwblokken loskoppelen, doorzicht naar achterterrein Beganegrondappartementen aan Bunderbosch eigen toegang (voordeur) naar straat vergroot leefbaarheid en sociale controle Bouwblok langs Ravensbosch korter waardoor B, meer ruimte op deze hoek, lossere verkaveling en bouwblok aan Ravensboschpad meer betrokken bij buurt. Hier beganegrond appartementen ook een eigen toegang naar de openbare weg. Bouwblok meer plastisch maken. Hierdoor wordt de schaal van het volume meer in relatie gebracht tot de omliggende bebouwing. Het zal een aanzienlijke verbetering betekenen als er meer differentiatie aan de bovenzijde van het bouwblok plaatsvindt maar ook als de gevel veel plastischer wordt uigevoerd. Onderstaand enkele ideeen op welke wijze dit ons inziens gerealiseerd zou kunnen worden. 1 Op de eerste plaats het aantal appartementen aan de Ravensbosch verminderen. Hierdoor ontstaat meer ruimte aan het Ravensboschpad. (B op de tekening) Verder stellen wij voor om de wand op te delen ,middels een aantal diepe insneden in het volume (C), tot een drietal geschakelde delen die meer de relatie de kleinere schaal van de woningen benaderen. De beganegrond appartementen laten aansluiten op het maaiveld (D) en het aangrenzende voorterrein (in het gepresenteerde plan, in de maqette het verhoogde deel van de garage) als buitenruimte met een laag begroeid hekwerk af te sluiten. De verspringing van de bovenrand in alle delen toepassen. 2 Hier een zelfde benadering waarbij de bouwdelen E teruggeplaatst zijn t.o.v. de delen F. NB beide voorstellen geven aan op welke wijze het bouwblok benaderd kan worden om een gewenste schaalverkleining te realiseren. 1 2 Milieurperron: Wij vragen bijzondere aandacht voor de positie en het gebruik van deze voorziening. Bij het huidige gebruik constateren we dat de gebruikers, hoofdzakelijk buurtbewoners bijzonder slordig met de regels voor deze plek omgaan waardoor er bijna dagelijks veel afval rondom het perron onbewust maar veelal bewust wordt achtergelaten. We hebben vernomen dat deze voorziening geen onderdeel iotmaakt van het bouwinitiatief. Echter willen wij u of via u de gemeente verzoeken te onderzoeken of er op een andere plaats in vroendaal een betere en minder overlast veroorzakende plaats is te realiseren. Wij vragen dit ook omdat de bewoners van de het nieuwe plan geconfronteerd zullen worden met de activiteiten en gepaard gaande hinder. Met de toename van het aantal woningen zal ook de overlast van achtergebleven afval, af-en aanrijden van auto's, geluidhinder in de avonduren bij de (glas)containers en het bijhorende legen van de containers met vrachtauto's toenemen. Zelfs in de huidige toestand is het doorgaande verkeer regelmatig gestremd door de voertuigen. Dit zal op deze plek zeker vaker gaan voorkomen. Verkeersontsluiting: Het gepresenteerde

plan gaat uit van een auto-verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en Jansbosch naar de lokatie. Hierbij is het wegprofiel van de eerstgenoemde straat toereikend. We vragen ons af of dit ook geldt voor de andere straten. Het zou kunnen betekenen dat de route via Ravensbosch en Bunderbosch als sluiproute gebruikt gaat worden waarbij de verkeersintentiteit daar ongewenst gaat toenemen zeker in relatie tot het voornoemde bij het milieuperron. Bijkomend aspect is dat in tijdens de donker uren van de nacht de woningen tegenover de Bundeerbosch recht in het licht van de auto's koen te liggen en daar meer hinder van zullen ondervinden dan nu het geval is. Een mogelijke oplossing kan zijn om het gedeelte van Bunderbosch gelegen tussen Ravensbosch en Bruysterbosch niet toegankelijk te maken voor autoverkeer middels op de rijbaan geplaatste paaltjes. Dit maakt de sluiproute via Ravensbosch niet mogelijk en voorkomt autolichthinder. Bezoekersparkeren: De informatie betreffende de parkeervoorziening voor bezoekers voor de nieuwe woningen was nogal summier om hier een goed inzicht in te verkrijgen. Graag zouden we willen weten hoe daar in wordt voorzien (aantal en plaats). Door de positie van de hoofdentree van het appartementenblok nabij de hoek met Ravensbosch zullen veel bezoekers trachten hier te parkeren. Dit betekend dat een groot deel van de geplande groenvoorziening opgeofferd gaat worden aan dit parkeren en dat meerdere auto's voor de woningen van de Ravensbosch een plek innemen. Beide gevolgen zijn voor ons niet acceptabel. Beknopte samenvatting: Hoge bebouwingsdichtheid niet passend bij het “tuinwijk”-imago van Vroendaal; Appartementen niet passend in uitstraing van Vroendaal; Lossere, open bebouwing met grondgebonden woningen wenselijk; Grootschalig apparetementen u-blok qua bouw-korrel volledig afwijkend in de bestaande stedenbouwkundige structuur; Verhoogde begane grond t.g.v. parkeergarage werkt afwerend; Begane grond woningen zonder directe toegang naar openbareweg onwenselijk (afbreuk aan leefbaarheid en geen bijdrage aan socialeveiligheid); Bouwmassa meer geleden waardoor samenhang met bestaande woningen groter wordt; Bouwmassa opdelen in kleinere vrijstaande eenheden; Toename gebruikers van milieuperron zal leiden tot een toename van overlast (zwerfafval, verkeersbewegingen, vrachtverkeer verkeersopstoppingen); Verkeersontsluiting zal leiden tot een toename van het autoverkeer in de aangrenzende straten hetzij via de geplande ontsluitingsroute als door de alternatieve Ravensboschroute Ontsluiting via Rijksweg wenselijk bij het grote aantal woningen; Bezoekersparkeren in de aangrenzende straten (nabij geplande hoofdentree) zal leiden tot extra parkeerdruk in de aangrenzende straten. Onwenselijk dat de huidige groenzone langs het Bunderbosch deelsopgeofferd wordt aan parkeren en opstelplaats pakketdienst e.d. Graag zouden wij, als buurtbewoners, een open en constructieve participatie met u voortzetten waarbij in ons beider belang de kwalitatieve uitbreiding van Vroendaal voorop zal staan.

Mail	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging schrijven mail 28-12-2024

RE: Participatie-bijeenkomst locatie Remmers reactie

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Opvolgen. Voltooid op donderdag 30 mei 2024.

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS MAASTRICHT
T +31 (0)43 329 29 70

Mail	30-12-2023
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte heer,mevrouw,

Op 21 december hebben wij als bewoners van de 5.1.2e de informatiebijeenkomst betreffende de voorgenomen nieuwbouwplannen bijgewoond.

Na afloop en na het laten bezinken van de ontvangen informatie rest ons een aantal zorgen en vragen.

Zonder uitputtend daarin te zijn vragen wij ons af en maken ons zorgen over :

Hoe kan men 70 woningen plannen op een relatief geringe grondoppervlakte in een verkeersluwe wijk en grenzend aan woningen die voornamelijk bewoond worden door ouderen ? Is dit onder druk van de overheid die woningen moet bouwen en/of uit het behalen van een zo hoog mogelijk geldelijk gewin.

Door de elkaar tegensprekende voorlichters is het ons nog volkomen onduidelijk in welk blok de sociale huurappartementen, de koopappartementen onder de NHG

grens en de overige koopappartementen zijn gepland.

Mede omdat ontsluiting via de Rijksweg blijkbaar niet is toegestaan, zullen de verkeersbewegingen met 70 nieuwe woningen enorm toenemen en wellicht een onaanvaardbaar gevaarlijk niveau bereiken.

Ondanks de geplande parkeergarages zal de parkeeroverlast in de omliggende, toch al niet te brede straten, voor de huidige bewoners ook enorm toenemen.

Hebben de bomen in de groenstrook aan de Bunderbosch na jaren eindelijk een respectabele lengte bereikt en waar een groot aantal vogels zoals de Vlaamse Gaai, Koolmezen, Duiven, Eksters, Mussen etcetera graag vertoeven ,wil men de groenstrook herinrichten wat vaak betekent rooien en opnieuw inplanten.

Hoe kan men een speelvoorziening plannen aan een dan druk bereden weg in een wijk voornamelijk bewoond door ouderen die in het verleden door de toenmalige speelvoorziening enorme overlast ervaren hebben van opgroeiende hangjongeren?

Wij begrijpen dat de plannen nog niet definitief zijn vastgesteld, maar wilden toch onze zorgen en vragen vastleggen en onder uw aandacht brengen.

met vriendelijke groet,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Mail	6-02-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging email 30-12-2024

RE: Nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	30-12-2023
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Herontwikkeling locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal

F.Ruijters Ontwikkelingen BV/ Vroendaal BV

5.1.2e

5.1.2e

Naar aanleiding van de participatie-bijeenkomst herontwikkeling locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal van 21 december 2023, het volgende.

Het getoonde ontwerp ,maquette en plattegrond, laat een bebouwing zien met twee hoofdgebouwen ,voor een zeventigtal wooneenheden. Daarvoor is **een** ontsluitende weg gepland , via en door de wijk Vroendaal !!! Specifiek betekend dit , dat de gehele verkeersstroom van en naar het nieuwe deel van

Vroendaal (sloperij gebied) door de nauwe woonstraat Bruysterbosch ,in mindere mate Bunderbosch, gestuurd/geleid wordt van en naar de hoofdweg van Vroendaal : Savelsbosch.

Dit zal een meer dan aanzienlijke toename van de verkeersstroom opleveren en tevens een niet te overziene parkeerproblematiek veroorzaken, in dit deel van Vroendaal wat juist is ingericht als woongebied, met patiowoningen welke voornamelijk door ouderen worden bewoond (zie ook de recente geschiedenis van overlast van de speelplaats Bunderbosch).

Voor de aan de Bruysterbosch wonende gezinnen, als ook voor die van de hoekwoningen Savelsbosch-Bruysterbosch, is dit een onacceptabel vooruitzicht.

Zij willen u dan ook met klem vragen het plan te wijzigen op dat de verkeersstroom van en naar het geplande wijkdeel zodanig wordt veranderd en aangepast , dat deze niet via de straten Bruysterbosch en Bunderbosch kan verlopen.

Naar onze mening is een verkeersafwikkeling van het nieuwe geplande wijkdeel zonder overlast voor geheel Vroendaal , maar dit met name en in extreme mate voor de straten Bruysterbosch en Bunderbosch, alleen mogelijk

via een directe verbinding met de Rijksweg.

Ondergetekenden zullen gaarne een en ander toelichten, even als nu niet genoemde bezwaren, bij de volgende bijeenkomst.

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e /5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e /5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e /5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

Kopie ter informatie:- Gemeenteraad Maastricht

- Wethouder Wonen Onderwijs Studentenstad en Welstand Gemeente Maastricht

- Vroendaal

Mail	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbvestiging email

RE: Herontwikkeling locatie autosloperij Remmers/Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Geachte bewoners,

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Donderdag 4-01-2024
Wie	5.1.2e aan Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Participatie nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte heren,

Tijdens de participatie-bijeenkomst betreffende de herontwikkeling locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal welke gehouden is op 21 december 2023, hebben wij als bewoners van Vroendaal kennisgenomen van uw ideeën en denkrichting. Wij hebben een flink aantal opmerkingen over de procedure die u volgt en de plannen die u heeft gepresenteerd. Met dit schrijven willen we onze opmerkingen uiteenzetten en we hopen en verwachten dat u zowel uw gekozen proces voor participatie als uw gepresenteerde plannen grondig zult herzien.

Proces van participatie

De idee van participatie van de omwonenden juichen wij van harte toe, maar wij kunnen ons absoluut niet vinden in de manier waarop u dit tot op heden heeft proberen te doen. Wij hebben inmiddels begrepen dat u slechts een zeer beperkt deel van de bewoners van de wijk Vroendaal heeft geïnformeerd en heeft uitgenodigd voor de bijeenkomst, terwijl dit plan impact zal hebben op vrijwel alle bewoners van de wijk. Toen wij zelf de gehele wijk zijn gaan informeren, hebben wij al veel reacties hierop gekregen. Mensen zijn verbaasd dat ze niet zijn geïnformeerd en uitgenodigd en hebben het gevoel dat u bewust een groot deel van de wijk buitensluit.

Daarnaast zetten wij grote vraagtekens bij uw keuze voor de datum van de bijeenkomst. U koos voor de donderdag voor Kerst. Dit is een dag dat veel mensen andere verplichtingen hebben in de avonduren. Wij vinden het niet netjes dat u voor deze avond heeft gekozen, waardoor mensen niet hebben kunnen deelnemen aan uw “participatie bijeenkomst”.

Uw plannen, zoals gepresenteerd, lijken al in een vergevorderd stadium te verkeren en we hebben begrepen dat u ook al lange tijd met de gemeente gesprekken heeft gevoerd over deze plannen. Bovendien is de vergunningsaanvraag inmiddels ingediend. Wij hebben dan ook sterke twijfels of wij uw uitnodiging tot participatie serieus kunnen nemen. Het lijkt erop dat u bewust zo min mogelijk bewoners heeft willen betrekken in een stadium waarop u eigenlijk helemaal niet meer zit te wachten op inspraak. Inspraak (of in uw woorden participatie) middels een klein formulier, in te leveren op de avond zelf, is in onze ogen ook niet de manier om op een serieuze manier omwonenden mee te laten denken.

Inmiddels hebben wij zelf het initiatief genomen om de gehele wijk te informeren middels WhatsApp en een flyer die deur aan deur is bezorgd. Deze flyer bevatte een beknopte beschrijving van uw plan en volgens onze mening de voornaamste impact van het plan op onze wijk. Wij hebben ook al veel reacties gekregen en zien dat vele bewoners van de wijk erg kritisch zijn over uw plannen. Ook is gebleken dat er verwarring bestaat over waar nu precies welke soort woningen komen. De getoonde posters en het begeleidende verhaal stemde niet altijd overeen of was niet consequent verteld tegen de aanwezigen.

Keuze voor groot aantal appartementen

Wij vinden het opvallend dat uw plan de bouw van een groot aantal appartementen omvat, waardoor een hoge bebouwingsdichtheid ontstaat. Vroendaal is een groene, ruim opgezette woonwijk. De sfeer in de wijk wordt bepaald door de vrijstaande en geschakelde woningen (71% van de totale bebouwing). Appartementen komen beperkt voor en manifesteren zich als vrijstaande bouwblokken met veel open ruimte rondom. Het groot aantal appartementen dat in het voorliggende plan is opgenomen doet afbreuk aan het typerende beeld van deze buurt.

Het beeld dat in het nieuwe plan ontstaat is grootschalig en heeft absoluut niet de verfijnde schaal zoals bij de huidige woningen rondom het perceel. Er staan vrijstaande en geschakelde woningen aan de Ravensbosch, patiowoningen aan de andere kant van de Bunderbosch, en geschakelde woningen aan de Savelsbosch. Uw plan en ontwerp wijken volledig af van de uitstraling van deze woningen en past absoluut niet op deze locatie.

Het oorspronkelijke plan was dan ook het bouwen van een beperkt aantal grondgebondenwoningen, wat uitstekend past bij deze locatie in de wijk. U kunt er bijvoorbeeld ook voor kiezen om (de stijl van) de patiowoningen aan de overzijde van de Bunderbosch door te trekken. Wij begrijpen niet waarom wordt afgeweken van oorspronkelijke plannen en waarom u een gebouw wilt neerzetten dat op geen enkele manier op deze plek in de wijk past. We willen u dan ook vragen om ons te laten weten waarom u hiervoor kiest.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en Jansbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch en Jansbosch zijn wellicht technisch in staat om deze verkeersdrukte te verwerken maar qua leefbaarheid en de verwachte toenemende parkeerdruk in deze straten, absoluut geen geschikte straten voor zo'n hoge verkeersintensiteit. Bovendien zullen ook Bunderbosch en Ravensbosch gebruikt worden als route van en naar de nieuwe gebouwen en deze straten zijn evenmin bedoeld voor deze verkeersintensiteit.

De stijging van de verkeersintensiteit zal impact hebben op de gehele wijk en dit is dan ook een grote zorg van alle bewoners van onze wijk. We vrezen voor de verkeersveiligheid, voor de veiligheid van onze kinderen die op straat spelen en de veiligheid van de vele wandelaars die door onze wijk komen, op weg naar het Savelsbosch. Velen van ons zijn onder andere in deze wijk komen wonen, vanwege het rustige en kindvriendelijke karakter. Indien uw plan wordt gerealiseerd, zal dit karakter grotendeels verloren gaan.

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren.

Bezoekers parkeren

De informatie betreffende de parkeervoorziening voor bezoekers voor de nieuwe woningen was te summier om hier een goed inzicht in te verkrijgen. Graag zouden we willen weten hoe daarin wordt voorzien (aantal en plaats). Door de positie van de hoofdentree van het appartementenblok nabij de hoek met Ravensbosch zullen veel bezoekers trachten zo dicht mogelijk bij de ingang te parkeren. Dit betekent dat een groot deel van de geplande groenvoorziening opgeofferd gaat worden aan dit parkeren en dat meerdere auto's voor de woningen van de Ravensbosch een plek innemen. Deze parkeerdrukte zal ervoor zorgen dat het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt, de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt, en dat onze kinderen geen ruimte meer hebben om op straat te spelen. Deze gevolgen zijn voor ons niet acceptabel. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Milieuperron

Wij vragen bijzondere aandacht voor de positie en het gebruik van het milieuperron. Bij het huidige gebruik constateren we dat de gebruikers, hoofdzakelijk buurtbewoners bijzonder slordig met de regels voor deze plek omgaan waardoor er bijna dagelijks veel afval rondom het perron onbewust maar veelal bewust wordt achtergelaten. Het gebruik van het milieuperron zorgt ook voor veel verkeer, doordat veel gebruikers hun spullen met de auto wegbrengen. Bovendien zorgen de vuilniswagens die de containers dagelijks komen legen, voor overlast door het geluid bij het legen en het blokkeren van de weg. Met de realisatie van uw plan zal dit milieuperron niet alleen veel intensiever worden gebruikt maar ook het aantal bewoners dat hier last van heeft zal sterk toenemen. Doordat er op de hoek van de Ravensbosch met de Bunderbosch meer geparkeerde auto's zullen staan dan nu het geval is, zal het vaak voor gaan komen dat bezoekers van het milieuperron de doorgang van het overige verkeer compleet blokkeren. Met de intensivering van het verkeer agv het grote aantal geplande woningen voorzien wij op dit punt grote problemen.

Bij realisatie van uw huidige plan, zien wij de huidige locatie van het milieuperron dan ook als onhanteerbaar en zelfs een gevaarlijke plek. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de

parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Dit zal de toename van verkeer agv de nieuwe bewoners (deels) compenseren, en is naar onze mening de enige mogelijkheid om onze straat leefbaar en veilig te houden.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor ons betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in onze woonkamer zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan ons woongenot. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen. Op deze manier kunnen wij ook in de wintermaanden nog genieten van de toch al spaarzame zon. Tevens vinden wij het zeer bezwaarlijk dat één van uw medewerkers met een weddenschap om een fles wijn één van ons wilde overtuigen dat de schaduw niet tot aan onze percelen zou komen. Als hij zich ook maar iets had verdiept hierin had hij kunnen weten dat dit mijlen ver van de realiteit afstaat. Het wordt dan ook zwaar veroordeeld om een gegronde zorg af te doen met een pertinente leugen en mocht hij toch geen gelijk krijgen te denken dat een fles wijn voldoende compensatie biedt.

Esthetiek

Het zal duidelijk zijn dat wij het liefst een veel lager aantal woningen tegenover onze huizen gaan krijgen. Hopelijk zijn die dan ook esthetisch een stuk acceptabeler dan het plan dat momenteel voorligt. Dit is ronduit een afstotelijk gebouw dat geheel niet in de lijn is met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Tevens is de ventilatie van de parkeerkelder nu bewerkstelligd middels een bepaalde manier van leggen van de stenen waardoor er openingen zijn tussen deze stenen. Indien na zonsondergang een auto de garage zal inrijden zal de verlichting aangaan en zal er over de gehele omtrek van de garage licht tussen deze stenen schijnen het geen niet alleen veel lichthinder zal veroorzaken maar ook esthetisch geen gezicht is.

Groenvoorziening en geluidshinder

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Wij willen toch met klem verzieken hierbij zoveel mogelijk volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen opgenomen zijn in het nieuw te bebouwen gebied. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente.

Tevens zullen de zichtlijnen ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de Rijksweg afkomstig zal zijn. Welke maatregelen gaat u treffen om deze hinder zoveel mogelijk in te perken?

Ons verzoek

Wij willen u vragen om te reageren op de zorgen die wij hierboven hebben beschreven. Bovenal vragen wij u daarbij om terug te gaan naar het oorspronkelijke plan van het bouwen van een beperkt aantal woningen op deze locatie. Ook met 20 woningen kan voldaan worden aan de verdeelsleutel

zoals deze door de gemeente wordt opgelegd. Indien u daarvan wilt afwijken, verwachten wij een goed onderbouwde argumentatie hiervoor. Het plan voor de huidige vergunningsaanvraag van maar liefst 70 wooneenheden is voor ons absoluut onacceptabel, laat staan voor de 101 woningen van het gehele plan!

Daarnaast vragen wij u om het huidige proces dat u heeft ingezet voor het zogenaamd informeren en laten participeren van de omgeving te herzien. U dient absoluut meer omwonenden te betrekken en te informeren. Daarnaast moet u veel meer mogelijkheden bieden voor inbreng van de omwonenden. Daarbij rekenen wij op een realistische en praktisch haalbare planning. Als laatste vragen wij openheid over de mogelijkheden voor inspraak. Uw plannen liggen al lang bij de gemeente en uw vergunning is reeds aangevraagd. Welke mogelijkheden ziet u nog en kunt u ons ervan overtuigen dat uw poging tot participatie niet slechts een schijnvertoning is?

Wij horen graag van u. U kunt ons het beste per email bereiken.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e , 5.1.2e – 5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e – 5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e - 5.1.2e

Mail	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Toelichting reactie participatiebijeenkomst Herontwikkeling Vroendaal

RE: Participatie nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Geachte bewoners,

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Maandag 8-1-2024
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Toelichting reactie participatiebijeenkomst Herontwikkeling Vroendaal

Beste lezer,

Naar aanleiding van de participatieavond herontwikkeling Vroendaal 21 december j.l.; waar wij reeds reaktie hebben gegeven via uw formulier (bijgevoegd), willen we graag een en ander toelichten/aanvullen.

Het perceel naast ons heeft jarenlang geen woonbestemming gehad. De periode daarvoor stond in de planning dat er, aangezien wij op 45D wonen, drie woningen op het lege perceel zouden komen (Rijksweg A-B-C). Deze woningen waren gelijk in vorm en geschakeld zoals de huizen momenteel aan de rechterkant. Dit in acht nemende, zijn we ingegaan op jullie uitnodiging van afgelopen participatieavond op 21 december.

1. OVERGANG: Allereerst de schrik van de aansluiting blok C aan ons huis op nr 45D (Rijksweg). Als we kijken naar de maquette valt meteen op dat de drie huizen welke als blok C zijn vormgegeven aan de zijde van de Rijksweg, 3 etages hoog prijken, zonder hoogteverschil (schuin verloop). De combinatie van onze huizen D,E,F en G en de aansluiting van het nieuwe blok, kan men benoemen als een onverwachte aansluiting. Is er een mogelijkheid deze overgang soepeler te laten verlopen, minder hard. Waarbij het schuine dak principe wellicht terug zou kunnen komen. Kan Blok C bijvoorbeeld anders worden gepositioneerd? (zie bijgevoegde ppt file: Slide 2)
2. AFSTAND VERSPRINGEN: op de tekening tijdens de avond waren afstanden nog niet duidelijk te zien. Graag willen wij u vragen rekening te houden met de huidige verspring-afstand van de woning 45D en verder. De afstand is drie meter van punt voorgevel naar de goot/stoep. Dit zgn verspringen van de kavels (op dit moment 3 meter) zouden we graag voortgezet zien worden. (zie bijgevoegde ppt file).
3. FIETSPAD-STOEP-GOOT: Brengt ons naar het volgende punt, de goot en het smalle stoepdeel. Het viel ons op dat de goot en het fiets pad vanuit de nieuwbouw met bijna een meter versmalt. Aangezien wij veel wateroverlast ervaren vanwege de positionering van de put aan het eind van onze oprit, verwachten wij een voortzetting van de goot en de bijbehorende stoep, vanwege benoemde wateroverlast en niet in de laatste plaats vanwege veiligheid voor het voetverkeer over de rijksweg van zuid-noord. Op deze manier heeft het water een doorloop heeft en het voetverkeer een plek om te lopen (zie bijgevoegde foto en ppt file).
4. VERKEERSDRUKTE: Is er goed nagedacht over de verhoging van verkeers bewegingen? Momenteel is de Bunderbosch een stil smal straatje met minimaal verkeer. Door de ontsluiting te maken op de huidige lokatie zal dit verkeer sterk toenemen. Er zijn hier nergens stoepen en de aansluitende straten zijn vooralsnog niet gebouwd voor veel verkeer. Ook dit baart ons zorgen.

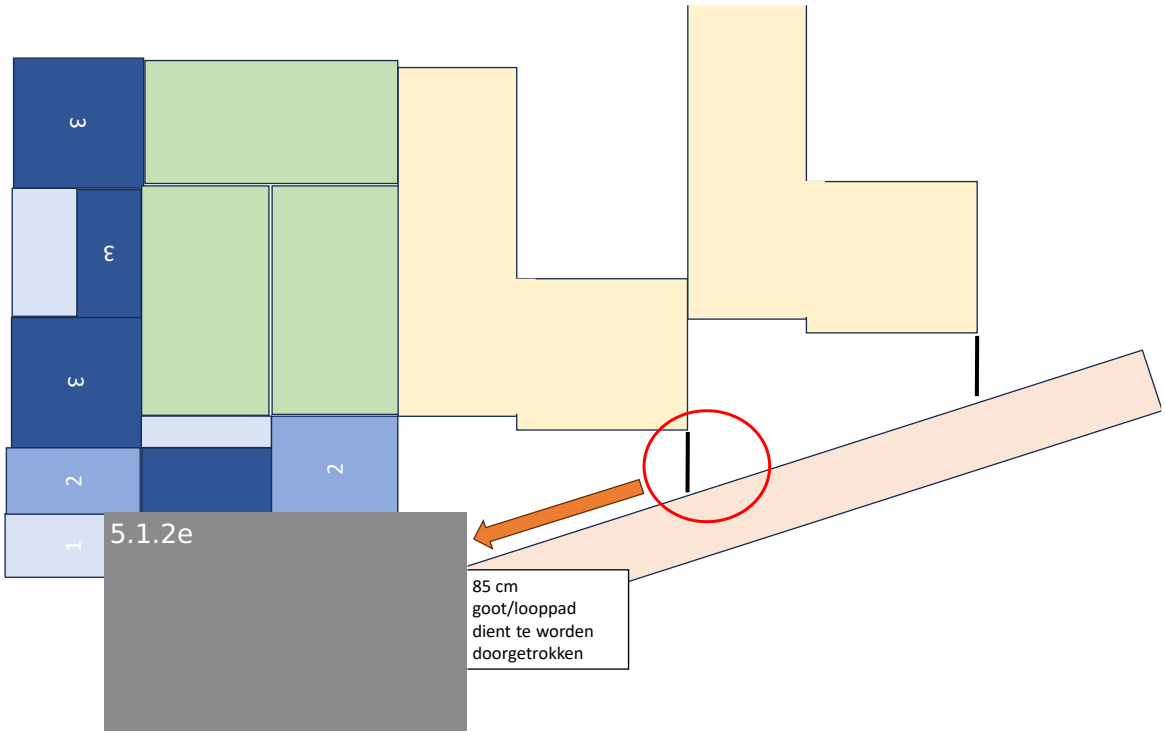
We zien graag uw reactie tegemoet, als reactie op deze mail en /of op de volgende participatie avond.

Mvg

5.1.2e

5.1.2e

Bewoners 5.1.2e



Mail	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging email

RE: Toelichting reaktie participatiebijeenkomst Herontwikkeling Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	8-01-2024
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Plantontwikkeling 5.1.2e

Geachte heren,

Nadere bestudering van uw plan en overleg met buurtbewoners heeft geleid tot een aanvulling op mijn eerder verzonden reactie op het bouwplan.

Als bijlage treft u deze nadere reactie aan in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Architect AvB

5.1.2e
5.1.2e Maastricht

5.1.2e
mob: 5.1.2e 5.1.1e

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad Maastricht,

08 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie.

Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een

verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Polarisatie Wij begrijpen dat u gehuden bent aan de woningdifferentiatie die de gemeente heeft bepaald. Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken. Sociale veiligheid Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e , maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onderde huidige bewoners van Vroendaal.
Met vriendelijke groet,

08 januari 2024 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Email	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Planontwikkeling Remmers Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Hartelijk dank voor deze aanvulling. Deze hebben we in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Whats app berichten en foto's	08-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	

11:45
3
5.1.2e
Hoi 5.1.2e stuur je mij ajb nog een aantal mogelijkheden door om samen te komen? Mvg Daan
10:49
Hi 5.1.2e ik was even aan het wachten op mijn buurman.
Voor mij zou op korte termijn kunnen:
-19/12 na 12.00
-20/12 na 15.00
-21/12 na 12.00
Als deze niet lukt, stuur ik nieuwe data
Gr, 5.1.2e
11:00
Hoi 5.1.2e dank voor het doorzetten van de data. Ons schikt de 19e om 16u. 5.1.2e 5.1.2e en ikzelf zullen dan bij jou thuis langskomen. 5.1.2e
11:17
Vandaag
Hi 5.1.2e, zoals afgesproken stuur ik je hierbij aantal foto's van onze situatie. De laatste foto is vanuit

11:45
3
5.1.2e
bij jou thuis langskomen 5.1.2e
11:17
Vandaag
5.1.2e zoals afgesproken stuur ik je hierbij aantal foto's van onze situatie. De laatste foto is vanuit woonkamer binnen genomen..
5.1.2e
11:38
11:38
11:38
11:38
11:38
5.1.2e, dank voor de foto's die zijn duidelijk. We gaan er grondig naar kijken. Vriendelijke
5.1.2e
11:45

Mail	Maandag 8-01-2024
Wie	5.1.2e aan F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Reactie participatie nieuwbouw

Bijgaand doen wij u onze reactie toekomen aangaande Nieuwbouwplan Vroendaal. Naar de inhoud verwijzen wij kortheidshalve. Wij betreuren uw besluit participatie in zeer beperkte kring te doen laten plaatsvinden.

@ Gemeente Maastricht:

Wij gaan ervan uit de de gemeente Maastricht de inspraak verordening conform bestuursrecht respecteert.

Met vriendelijke groet,

--

5.1.2e & 5.1.2e

5.1.2e, 5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. College van B&W

Maastricht, 08 januari 2024.

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal G

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via omwegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u in kleine kring van omwonenden gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en vertrouwen erop hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. De beëindiging van de decennia bestaande autosloperij, gevolgd door een intensieve bodemsanering en realisatie van bijvoorbeeld een 20-tal grondgebonden woningen vormt een verrijking van onze woonwijk waar we lang op hebben gehoopt. De telkens wijzigende en in aantal schrikbarend toenemend aantal wooneenheden veroorzaakt echter op diverse vlakken grote problemen. We benoemen in dat kader: Aantal woningen Initieel werd een plan ingediend van 13 woningen. In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70

woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan binnen hetzelfde bouwterrein. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten in deze woonwijk zijn niet voorzien en ongeschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten. Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen (zoals initieel 13), vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen en jongvolwassenen die via onze wijk naar de basisschool of voortgezet onderwijs gaan. Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij voorspellen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met kleinschalige straten in deze woonwijk en de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om in onze woonwijk op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot en heeft ook een waardedaling van hun woning tot gevolg. De toenemende schaduw heeft ook gevolgen voor het rendement van de geplaatste zonnepanelen van aanpalende woningen (patio’s). Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent

bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. De andere appartementencomplexen in de wijk hebben parkeerkelders en bovengrondse parkeerterrein op eigen grond welke onder peil gerealiseerd zijn en geen parkeeroverlast veroorzaken in de wijk. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. De gemeente Maastricht is afdoende op de hoogte van het parkeerprobleem in de wijk de Heeg (omgeving Cuylenborg/Eykelborg) die verkeersonveilige situaties veroorzaakt en een enorme parkeerdruk tot gevolg heeft verband houdend met het appartementencomplex aldaar. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Polarisatie Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale

koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken. Sociale veiligheid Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Tot slot De bouwperiode (naar schatting twee jaar) en het bouwverkeer verband houdend met de realisatie van deze plannen zijn beiden intensief. Uit ervaringen met bouwverkeer (en overlast ervan) tijdens de realisatie van de bestaande appartementencomplexen in onze wijk is gebleken dat afspraken over aanvoer/afvoer tijdens de bouw op papier anders uitpakken. Dit brengt serieuze verkeersonveiligheid met zich mee waar alle bewoners van de wijk mee te maken gaan krijgen. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet, w.g. 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht

Mail	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging

RE: Reactie participatie Nieuwbouw

Vroendaal
Aa 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e Ontwikkelingen
Onderwerp	Nieuwbouwplan Vroendaal

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 9 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieuperron

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende

verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie.

Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy

Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen.

Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Polarisatie

Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.

Sociale veiligheid

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan.

De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

09- januari-2024

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e @home.nl

Mail	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouw plan Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Woensdag 10-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Participatie nieuwbouwplannen Vroendaal

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. college en raad.

Maastricht, 10 januari 2024
Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.\

Aantal woningen.

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.
Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en

dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting.
Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie.

Savelsbosch.
Het Savelsbosch wordt, als gevolg van de plannen, hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten.
Onze zorgen hebben o.a. betrekking op het gegeven dat groepen scholieren van de nabijgelegen onderwijsinstellingen, gedurende de pauze, lesuitval e.d. in groter groepen via Savelsbosch richting Albert Heijn en of Jumbo fietsen om aldaar versnaperingen, broodjes e.d. te halen en gedeeltelijk tijdens de weg terug naar de school, al fietsend, te consumeren.

Zoals jeugdigen eigen is, wordt er in groepen, met wel drie personen op een fiets al slingerend, kletsend heen en terug gefietst. Het grotere aanbod aan gemotoriseerde verkeersdeelnemers in het Savelsbosch levert zeer bedenkelijke en onvoorspelbare situaties op waarbij de jeugdige, zwakkere verkeersdeelnemer al snel een slachtoffer kan worden.
Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren.
Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen.
Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als

toekomstige bewoners om op straat te spelen.
Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieuperron.

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie.
Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw.

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.
Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy.

Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen.
Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek.

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen.
De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een

afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.
Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling.

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig.

Aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening.

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.
Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk.

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook

dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder.

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek. Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Polarisatie.

Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.

Sociale veiligheid.

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan.
De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.

Smalle doorgang Ravensboschpad.

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.
Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek.

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e & 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e @gmail.com

Mail	5.1.2e
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging

RE: Participatie nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat
Ruijters vastgoed

Mail	Woensdag 10-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Participatie nieuwbouwplannen Vroendaal

F.Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie Gemeente Maastricht : t.a.v. College en Raad

Maastricht , 10 januari 2024

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij, als onderdeel van de door u gestarte participatie, onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen wij hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning

zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt echter uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter van Vroendaal en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door de Bruysterbosch en deels de Jansbosch/Bunderbosch naar de locatie nieuwbouw. Savelsbosch wordt hiermee drukker, Bruysterbosch krijgt echter extreem veel meer verkeersbewegingen te verwerken (in mindere mate Jansbosch/Bunderbosch) waar dat er nu slechts enkele zijn. Al deze kleinschalige straten zijn opgeleverd als woonerfgebied en zijn volstrekt niet geschikt en ingericht om een dusdanige hoeveelheid verkeer ,van en naar het grote nieuwe woongebied, aan te kunnen.

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk en via ons wijkdeel dan ook absoluut niet acceptabel. Een

ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via thans bestaande ontsluitingen van de autosloperij. Hiermee kan ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor huidige en nieuwe bewoners en kinderen die naar de brede school in de Heeg willen gaan.

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts *één* parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaard gaande parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving. Zeker leidt dit tot een enorme extra belasting van eerder genoemde straten (zie Verkeersontsluiting).

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen en ontsluiting op de Rijksweg.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zijn van de grote toename van het aantal woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieu perron

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Daardoor zullen veel meer mensen overlast hebben/krijgen van alle toenemende activiteiten behorend bij het milieuperron als gevolg van zeer forse toename van bezoekers en ophaaldiensten op de Ravensbosch. De combinatie van toename verkeersdrukte, geparkeerde auto”s rondom de containers en bij de hoofdingang van de nieuwbouw, het intensievere gebruik van de containers en de bij behorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor geluidsoverlast en frequente verkeerscongestie op de Ravensbosch en omgeving.

Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de verkeer- en parkeerdruk rondom het milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonenden betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen. Wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de patiowoningen zodat de omwonende ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy

Door de hoge aantallen appartementen op 2^{e}, 3^{e} en mogelijk tot en met de 6^{e} verdieping zullen huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaap-en woonkamers.

Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en Esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waar zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementen complexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal , dat wordt ontsloten via Savelsbosch, met 37 %. Dit sluit niet aan bij het bestaande beeld van Vroendaal en de nu aanwezige bebouwing.

Daarnaast zorgt de parkeerkelder die 1.50m boven maaiveld uitsteekt en waarschijnlijk via een zeer open steenverband voorzien wordt van natuurlijke ventilatie en permanent wordt verlicht, niet voor een harmonieus geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een volledig ondergrondse parkeerkelder en een ontwerp dat voor wat betreft omvang en aard volledig aansluit bij de rest van Vroendaal en een fraaie aanvulling zal betekenen.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en de bebouwing die op sommige plaatsen over de erf grenzen gaat (Ravensboschpad) van het 5.1.2e terrein. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied: voornamelijk wat groen tussen parkeervoorzieningen.

Wij willen u met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Wij vrezen dat er groenvoorziening wordt opgeofferd om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken wij u zoveel mogelijk alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit zorgt voor een mooier beeld en geeft direct meer privacy.

Geluidshinder

De zichtlijnen zoals deze nu voorzien zijn zullen er voor zorgen dat er geen geluidsbarriere meer bestaat voor het verkeersgeluid van de drukke Rijksweg. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze geplande groene zichtlijnen als het beeld daarbij wordt overheerst en vertroebeld door te verwachten parkeerproblematiek.

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg, waar mogelijk, te dempen. Daarbij natuurlijk rekening houdend met de locatie van de door ons gevraagde ontsluiting op de Rijksweg van het nieuwe deel van Vroendaal.

Polarisatie

De mogelijke gevolgen van de excentrische ligging ten opzichte van de rest van de wijk en de aard van de bebouwing dienen nader onderzocht te worden. Minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen zullen veel en uiteenlopende problemen geven en het zal het huidige karakter van Vroendaal definitief veranderen. Dat het anders moet en kan blijkt uit een artikel van De Limburger van 9 januari 2024 inzake de bouw van appartementen aan de Apostelengang in Maastricht. We hopen dat u de bijdrage van de bewoners serieus neemt en op een proactieve wijze omarmt en verwerkt in uw plan. Wij willen dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en wat meer draagvlak zal opleveren bij de huidige bewoners van Vroendaal.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

10 januari 2024

5.1.2e , 5.1.2e , (5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e
(5.1.2e

5.1.2e en 5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e

5.1.2e en 5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e

5.1.2e en 5.1.2e , 5.1.2e (5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e (5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging

RE: FW: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Beste bewoners,

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Vrijdag 12-01-2024
Wie	5.1.2e aan F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Participatie brief bezwaren nieuwbouw Vroendaal

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 12 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieuperron

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie.

Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy

Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen.

Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Polarisatie

Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.

Sociale veiligheid

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan.

De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan

te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

12 januari 2024

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: participatiebrief bouwstenen / bezwaren nieuwbouwplan Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Vrijdag 12-01-2024

Wie	5.1.2e
Onderwerp	Nieuwbouw Vroendaal

Geachte heer, mevrouw,

Via dit schrijven wil ik u vragen te kijken naar het bezwaar dat ik deel met vele andere Vroendaal bewoners. Als bewoner van 5.1.2e hebben wij nu al overlast van de Rijksweg. Met de bouw van zo veel woningen zal dit alleen maar toenemen en het woongenot en het woon plezier wegvallen.

Ik hoop dan ook dat u rekening houdt met in de brief genoemde bezwaren.

Alvast bedankt voor uw reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 12 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Op dit moment ervaren wij als bewoners van Savelsbosch al overlast. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten Tenzij u kiest voor een zeer beperkt

aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de

eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Polarisatie Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken. Sociale veiligheid Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e , maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van

de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht.

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging

RE: nieuwbouw vroendaal

Vroendaal

Aa 5.1.2e

Geach 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Zaterdag 13-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e

Als inwoners van Vroendaal willen mijn man en ik u graag onze overwegingen laten weten over het nieuwe appartementencomplex dat uw bedrijf in onze buurt gaat bouwen.

Bijgevoegd vindt u onze brief.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e & 5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 13 Januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in

de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e , maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e @ 5.1.2e com

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
Aa 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Zaterdag 13-01-2024
Wie	5.1.2e aan gemeenteraad en F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Nieuwbouw Vroendaal

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 13 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens

geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e , maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen

geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het. het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal. Met vriendelijke groet, 13-02-2023 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht 5.1.2e

Met vriendelijke groet, 13-02-2023 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht 5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouwplannen Vroendaal Maastricht

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

S. van den Boom secretariaat

Mail	Zaterdag 13-01-2024
Wie	5.1.2e aan F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte,

Bij deze wil ik bezwaren maken over de nieuwbouw plannen Vroendaal locatie 5.1.2e, zie bijgevoegd document.

De uitbreiding van ca 100 wooneenheden op dit kleine terrein geeft veel onrust en overlast in onze nu mooie en kindvriendelijke wijk, dit willen we ook zo houden.

Hoopvol wachtend op uw oplossing om deze wijk mooi en kindvriendelijk te houden.

Met vriendelijke groet.

5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 13 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch/Ravensbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch/Ravensbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieuperron

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie.

Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy

Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen.

Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Polarisatie

Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.

Sociale veiligheid

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan.

De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

13-01-2024

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouw plannen Vroendaal locatie Remmers

V Vroendaal
Aa 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Zondag 14-01-2024
Wie	5.1.2e en 5.1.2e aan F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Brief m.b.t. nieuwbouw Vroendaal

Geachte 5.1.2e,

Graag verwijzen wij naar onze brief in bijlage, die ook in CC aan relevante betrokkenen van de Gemeente Maastricht en aan de werkgroep Nieuwbouw Vroendaal is verstuurd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad Maastricht,

14 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten. Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan.

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers

een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij hebben Vroendaal altijd als een veilig en rustige wijk ervaren die bij uitstek geschikt is voor een jong gezin zoals wijzelf; wij vinden het belangrijk dat onze 5.1.2e 5.1.2e en eventuele nog toekomstige gezinsuitbreiding veilig rondom het huis en in de wijk kunnen spelen. Dit komt in het gedrang met de voorgestelde plannen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieuperron

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Voor ons persoonlijk, wonende recht tegenover de containers, voorzien wij significante overlast, waar wij hier eerder nooit problemen mee hebben gehad. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Opnieuw is dit argument voor ons persoonlijk zeker van toepassing en een punt van zorg. Dit geldt zelfs ook voor het zonlicht in onze achtertuin. We hebben dit huis ondanks tuin op het noorden gekocht aangezien de zon door de vorm van het huis prima vanuit de voorzijde de achtertuin in komt. We voorzien dat dit met de hoogbouwplannen niet meer het geval zal zijn. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy

Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Dit gaat absoluut ook voor onze woning gelden (zowel in de slaapkamers als in de achtertuin) en is wederom een groot punt van zorg. Ons huis is altijd fijn thuiskomen geweest na een lange en intensieve werkdag als arts in het MUMC+, waarbij privacy en rust een grote rol spelen. Dit zal nooit meer hetzelfde zijn als de

voorgestelde plannen doorgang vinden. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen worden door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek. Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Polarisatie

Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etniciteit, cultuur en religie binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn (wij zijn zelf een multi-etnisch gezin!). Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.

Sociale veiligheid

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e, 5.1.2e & 5.1.2e

5.1.2e , 5.1.2e Maastricht

5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Brief m.b.t. nieuwbouw Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e ecretariaat

Mail	Zondag 14-01-2024
Wie	5.1.2e aan F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Brief betreffende bezwaren en voorstellen tot wijziging en aanpassing van het plan Vroendaal

Beste Firma Ruijters,

Hierbij treft u aan de laatste versie van mijn brief betreffende bezwaren en voorstellen tot wijziging en aanpassingen van het Nieuwbouwplan Vroendaal.

De vorige mails met bijbehorende brief komen hiermee te vervallen.

Tevens zijn met deze mail een aantal andere personen en partijen geïnformeerd die nu met de correcte mailadressen zijn genoemd in de C.c.

In afwachting van een persoonlijke reactie op mijn brief,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. College en Raad Maastricht,

10 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen heb ik kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven wil ik als onderdeel van de door u gestarte participatie mijn mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. In mijn wijk zijn veel bewoners verenigd in een werkgroep Vroendaal Nieuwbouwplan Autosloop ter participatie met de nieuwbouwplannen en ik ben ook hierbij aangesloten. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt nu toch ineens uit 101 woningen te bestaan! Deze intensieve bebouwing vind ik, en velen met mij, om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van de wijk Vroendaal passen en tast het karakter van de wijk Vroendaal aan! Ik wil u dan ook vragen om met een verbeterd plan te komen dat aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de Gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening Betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee heel veel drukker dan nu al het geval is! Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen extra te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voldoende ruim ingericht en daardoor in het geheel niet geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten! Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vind ik een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel! Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Ik denk dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren, al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijk ook voor alle schoolgaande kinderen die naar de Brede school in De Heeg gaan. Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Ik vrees dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een te grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving. Zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Hier is de beste en eigenlijk enige oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen! Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen, wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als van toekomstige bewoners om op straat te spelen. Ik wil dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel

meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom, zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Ik zie het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog (!) zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonenden betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot! Het liefst zie ik dan ook een plan met minder hoge appartementsgebouwen en woningen. Ik denk hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door het hoge aantal appartementen op de 2 e en 3e verdieping en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping, zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond, hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen! Stedenbouw en esthetiek Ik ben niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen, stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit afstotelijk lelijke gebouwen die niet in lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50 m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen, zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Ik hoop op een ontwerp dat wat betreffende omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing van de wijk Vroendaal is, in plaats van afbreuk te doen aan de uitstraling van de wijk zoals door uw plannen zal gebeuren! Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft, wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat, veel lichtvervuiling door deze muur met gaten erin. Dit is voor omwonenden die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Ik wil voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten, hetgeen de sociale integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Ik heb begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en dat bebouwing op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens heb ik begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zie ik dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de Gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Ik wil met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd, dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen, te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Ik vrees dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de

parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen worden door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor te zorgen voor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vraag ik mij af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Ik wil dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Sociale veiligheid Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zie ik een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens mij door 30% sociale huurwoningen die de Gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen zelfs over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen heen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e , maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Ik zie het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Mijn verzoek samenvattend De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en Gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Ik, en vele medebewoners van de wijk Vroendaal, willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk Vroendaal behouden blijven, waardoor er meer draagvlak voor de nieuwbouwplannen zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal. In afwachting van een persoonlijke reactie op mijn brief, verblijf ik,

Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht Emailadres 5.1.2e 5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Brief betreffende bezwaren en voorstellen tot wijziging en aanpassingen van het Nieuwbouwplan Vroendaal

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e

Ook deze mail hebben we in goede orde ontvangen. De oudere versies zullen wij laten vervallen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Zondag 14-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Participatie en bezwaar nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Bijgaand vind u mijn bevindingen en bezwaar jegens de nieuwbouwplannen voor het Vroendaal.

Ik wordt graag op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad Maastricht,

14 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet

in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten en zullen zorgen voor een gevaarlijke situaties op straat. Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Daarnaast zal dit ervoor zorgen dat de huizen waar gebruik wordt gemaakt van energie opgewekt met zonnepanelen, hier een stevige toename in kosten zal plaatsvinden voor de maanden waarin normaal veel energie opgewekt wordt. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Daarnaast zou het bouwen van patiowoningen ervoor zorgen dat oudere mensen gaan verhuizen, en jonge gezinnen kunnen intrekken in de reeds bestaande gezin woningen. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend

grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van ernstige afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen ernstige afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Polarisatie Met de komst van woningen in prijsklassen die ernstig afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken wat onacceptabel is. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie alleen maar kan versterken. Sociale veiligheid Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de

groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. Dit zal zorgen voor ernstige afname in het woongenot, waardoor huidige bewoners mogelijk gedwongen worden te verhuizen. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e , maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal. Met vriendelijke groet, 14-1-24 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Participatie en bezwaar nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Zondag 14-01-2024
Wie	5.1.2e en 5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e

Onderwerp	Bezwaar/inspraak nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Inmiddels hebben we kennis kunnen nemen van uw plannen betreffende de herontwikkeling locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Zoals u mogelijk al bekend, zien wij als bewoners nog wel een aantal uitdagingen in dit plan met direct effect op leefbaarheid en verkeersveiligheid voor zowel de toekomstige bewoners zelf, de omwonenden en de bewoners aan de omliggende straten.

Graag willen wij daarom onze overwegingen en visie met u delen als onderdeel van de door u gestarte participatie. Ons verzoek is om met ons en alle omwonenden in dialoog te blijven en onze argumenten mee te nemen in de definitieve plannen.

U zult ongetwijfeld meer reacties ontvangen van de diverse bezorgde inwoners van Vroendaal.

Bijgaand treft u onze reactie aan met onze specifieke argumenten.

Deze brief hebben wij samen opgesteld, de 5.1.2e en 5.1.2e, medebewoners van 5.1.2e

Met vriendelijke groet,

P. Ruijters Ontwikkelingen
5.1.2e
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht

CC. Gemeente Maastricht t.a.v. college van B&W en Gemeenteraad

Per email verzonden naar

- vroendaal@ruijters.nl
- CC: johan.pas@maastricht.nl (wethouder Wonen, Onderwijs, Studentenstad en Welstand
- griffie@gemeenteraadmaastricht.nl
- 5.1.2e (Senior Vergunner Wabo Gemeente Maastricht)
- nieuwbouw@vroendaal.nl

Maastricht, 14 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte heer Kerckhoffs en Rybakowski,

Inmiddels hebben we kennis kunnen nemen van uw plannen betreffende de herontwikkeling locatie autosloperij Remmers/Vroendaal. Zoals u mogelijk al bekend, zien wij als bewoners nog wel een aantal uitdagingen in dit plan met direct effect op leefbaarheid en verkeersveiligheid voor zowel de toekomstige bewoners zelfs, de omwonenden en de bewoners aan de omliggende straten.

Graag willen wij daarom onze overwegingen en visie met u delen als onderdeel van de door u gestarte participatie. Ons verzoek is om met ons en alle omwonenden in dialoog te blijven en onze argumenten mee te nemen in de definitieve plannen.

1. ***Verkeersontsluiting***

Het plan voorziet in verkeersontsluiting via de wijk zelf, met Savelsbosch als hoofdroute en Bruysterbosch en deels Jansbosch/Bunderbosch naar de locatie. **Deze keuze resulteert in aanzienlijk meer verkeer, wat leidt tot problemen met verkeersveiligheid en leefbaarheid.** Een ontsluiting via de Rijksweg is logischer en veiliger, met bijkomend voordeel van een veiligere fietsverbinding voor buurtbewoners, vooral kinderen naar nabijgelegen scholen.

2. ***Parkeeroverlast:***

Per woning wordt slechts één parkeerplaats voorzien, wat niet in lijn is met de realiteit van meerdere auto's per huishouden. **Dit zal leiden tot parkeeroverlast in de omliggende reeds genoemde straten en daarmee negatieve effecten op leefbaarheid en verkeersveiligheid.**

3. ***Kinderen en buiten spelen:***

De toename in verkeersbewegingen en parkeerdruk maakt het vrijwel onmogelijk voor kinderen om nog op straat te kunnen spelen. Wij verzoeken daarom om compensatie binnen de plannen voor het behoud van speelgelegenheden.

5.1.2e

4. *Milieuperron:*

Handhaving van het milieuperron op de huidige locatie zoals in uw plannen is voorzien, is niet praktisch gezien de toename van woningen. Ook hier zal een toename van verkeersbewegingen ontstaan door bewoners maar ook door ophaaldiensten die vaker de wijk zullen moeten aandoen vanwege 37% meer afval gelet op de groot aantal woningen en bewoners dat er bij komt. Wederom: meer verkeersoverlast en in dit geval vooral voor de bewoners van Ravensbosch.

Het verplaatsen en vergroten van het milieuperron is dan ook een noodzakelijk iets.

5. *Schaduw & Privacy:*

De geplande bebouwing van 11 meter hoog resulteert in verminderde zonlichttoetreding voor direct omwonenden en een afname van hun privacy. Zij zullen te maken krijgen met inkijk in tuinen, woon- en slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn appartementen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. **Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot en heeft zelfs mogelijk negatieve effecten op de waarde van deze woningen.**

6. *Stedenbouw en esthetiek:*

De massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen passen niet bij het bestaande karakter van Vroendaal. De hoge woningdichtheid en gesloten karakter van delen van de bebouwing dragen niet bij aan een harmonieus geheel. Wij pleiten voor een ontwerp dat past bij het niveau en de uitstraling van de rest van Vroendaal.

7. *Lichtvervuiling:*

Het geplande zeer open steenverband voor natuurlijke ventilatie van de parkeerkelder resulteert in lichtvervuiling voor de omliggende bewoners. Wij stellen voor de garage geheel ondergronds te plaatsen, wat tevens de sociale integratie bevordert.

8. *Groenvoorziening:*

De voorgestelde verkeersontsluiting en bebouwing tasten de bestaande groenvoorziening aan. Wij verzoeken om een plan met meer ruimte voor groen, waarbij bestaande bomen behouden blijven voor een mooier beeld en extra privacy.

5.1.2e

9. *Geluidshinder:*

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek.

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

10. *Smalle doorgang Ravensboschpad:*

De geplande bebouwing langs het Ravensboschpad leidt tot schending van privacy voor bewoners van aangrenzende woningen, met name Rijksweg 37, 37a en Ravensbosch 24. Verplaatsing van de woningen is gewenst.

Ons verzoek is om een heroverweging van de plannen en ontwikkeling van een plan dat het leefgenot, de verkeersveiligheid en het karakter van de wijk behoudt, met meer draagvlak onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Ervan uit gaande u zo voldoende geinformeerd te hebben,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Bezwaar / inspraak nieuwbouwplannen Vroendaal

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Beste familie 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Zondag 14-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Bezwaar plannen nieuwbouw locatie autosloperij 5.1.2e te Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

In bijgesloten brief kunt u kennis nemen van onze argumenten tegen de gepresenteerde plannen en mogelijke alternatieven.

Wij hopen van harte dat u onze bezwaren in acht neemt en uw plannen zult aanpassen en verbeteren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e Maastricht

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. college en raad

Maastricht, 14 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch/Bunderbosch naar de locatie. Het verkeer op de Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer

en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar school in De Heeg willen gaan.

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieuperron

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie.

Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen.

Privacy

Door het hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel direct omliggende huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen.

Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Diversiteit

Met de komst van woningen in prijsklassen die afwijken van de huidige woningen in Vroendaal, zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Om verbinding in de wijk te stimuleren (en daarmee polarisatie tegen te gaan) zou u in uw plannen ruimte moeten maken voor een sociale/ontmoetingsruimte. Zo'n plek is sowieso wenselijk wanneer het aantal inwoners van de Vroendaal zo drastisch toeneemt.

Sociale veiligheid

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen.

De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt (zie voorstel bovenstaand punt).

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij verzoeken dan ook dat u zich inspant om een beter

plan te ontwikkelen waarbij de veiligheid, het leefgenot, en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

Maastricht, 14 januari 2024

5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e (verlengde van Bruysterbosch)

5.1.2e Maastricht

Emailadres: 5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Bezwaar plannen nieuwbouw locatie autosloperij Remmers te Vroendaal Maastricht

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Zondag 14-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Participatie nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e ,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen
In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting
Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan tevens een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren
Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Schaduw
In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Stedenbouw en esthetiek
Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. De gebouwen zijn niet in de lijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Groenvoorziening
Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. We zien, dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder
Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Smalle doorgang Ravensboschpad
De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek
De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
A 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Zondag 14-01-2024
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Zie bijgevoegde brief omtrent participatie nieuwbouwplannen Vroendaal.
Ik zou graag een ontvangstbevestiging van u willen ontvangen, zodat ik weet dat deze in goede orde ontvangen is.

Mvg,
5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. college en raad

Maastricht, 14 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen heb ik kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven wil ik als onderdeel van de door u gestarte participatie mijn mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vind ik om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Bij deze wil ik u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch/Bunderbosch naar de locatie. Deze genoemde straten (Savelsbosch, Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch) krijgen honderden extra verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten. Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Ik denk dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Het is dus logisch dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde

parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten en is absoluut onacceptabel. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Het liefst zie ik dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Ik ben niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Ik hoop op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Ik wil voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Ik heb begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens heb ik begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zie ik dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Ik vrees dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren

van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vraag ik me af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Ik wil dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Sociale veiligheid De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zie ik een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan door minder grootschalig bouwen gerealiseerd worden. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Ik zie het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Ik wil dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Zondag 14-01-2024
Wie	5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Brief participatie nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Graag verwijzen wij naar de bijlages van deze mail omtrent de nieuwbouwplannen in de wijk Vroendaal.

Wij wonen graag in de huidige wijk Vroendaal en hopen dat jullie de plannen willen herzien.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e Maastricht

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad Maastricht,

10 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e ,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal

appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen s' het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen e wijk te houden. Polarisatie Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken. Sociale veiligheid Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening

rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet 10 januari 2024

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Brief participatie nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Maandag 15-01-2024
Wie	5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Vroendaal

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 15 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

5.1.2e

Maastricht

Mail	Dinsdag 6 februari 2024

Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Vroendaal

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Maandag 15-01-2024
Wie	5.1.2e aan F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Nieuwbouwplan autosloop

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad Maastricht,

15 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen

dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een

harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Sociale veiligheid Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e , maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet, 15 Jan 2024 5.1.2e 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht
5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouwplan autosloop

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Dear 5.1.2e

With apologies for the late response, we would hereby like to acknowledge receipt of your email.

During the 2nd information evening, we will inform the neighbours present in more detail. We will let you know as soon as the date is known.

Kind regards,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	15-01-2024
Wie	5.1.2e aan F. Ruijters ONtwikkelingen
Onderwerp	Participatiebijdrage SB21 op herontwikkeling 5.1.2e-Vroendaal

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 14 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via een rondschrijven van medebewoners in Vroendaal hebben wij vernomen van uw herontwikkelplannen op de locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Naar verluid starte u een participatie-traject in de wijk. Een aankondiging hiervan door u heeft ons niet bereikt. Nadat wij ook vanuit de buurt over de door u gestarte participatie hebben vernomen, maken wij met dit schrijven onze mening ten aanzien van uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar. Wij hopen onze aanbevelingen te zijner tijd terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen Het plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning voorziet in 70 woningen. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Dergelijke intensieve bebouwing van 70 tot 101 extra woningen vinden wij om

meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij verzoeken u uw plan zodanig te wijzigen, dat het beter aansluit op het huidig karakter en op de infrastructuur en voorzieningen in de wijk. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van verkeersontsluiting via Savelsbosch, Bruysterbosch, Jansbosch, Bunderbosch en Ravensbosch. Kleine straatjes waarin de huidige, beperkte verkeersstroom ondanks 30kmzonering nu al dagelijks onveilige situaties oplevert tussen rijdende en geparkeerde auto's, fietsers en spelende kinderen. Het laat zich eenvoudig raden dat de honderden extra verkeersbewegingen ten gevolge van uw plannen de verkeersveiligheid in Vroendaal verder zullen beperken. Wat ons betreft onwenselijk. Deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en dus ongeschikt om dit groot woongebied te ontsluiten Tenzij u het aantal woningen drastisch beperkt, vinden wij ontsluiting van het gemotoriseerd bestemmingsverkeer naar en van uw nieuwbouwplannen doorheen Vroendaal dan ook niet acceptabel. Ontsluiting via de Rijksweg is logischer en veiliger. En mogelijk op de locatie van 5.1.2e . Bijvoorbeeld met een directe aftakking op een nieuw aan te leggen rotonde 5.1.2e . Hiermee wordt ook een veiliger fietsverbinding gecreëerd voor de verkeersstroom vanuit de wijk naar de brede school in De Heeg. Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning één parkeerplaats is voorzien. Wij vinden dit onvoldoende. Als gevolg van toenemende parkeerdruk na realisatie van uw nieuwbouwplannen vrezen wij immers grote impact op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving. Bij overloop naar straatparkeren in de omliggende straten via welke ook ontsluiting is voorzien, zal de verkeersveiligheid verder afnemen. Een plan met veel minder woningen en meer parkeerruimte per woning, zien wij als enig goede oplossing. Op straat spelen Door de voorziene toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk, wordt het voor kinderen bijna onmogelijk om veilig op straat te spelen. Dit betreft de kinderen van huidige en toekomstige bewoners Wij willen dat u in uw plannen compensatie opneemt voor de afname van veilige straatspeelgelegenheid. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron blijft in uw plannen gehandhaafd. De combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch; geparkeerde auto's rondom de geplande hoofdingang van de nieuwbouw; het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zal ongetwijfeld voor nog meer verkeersongemak zorgen dan nu al is. Ook daarom pleiten wij voor een directe verkeersontsluiting van de nieuwbouw naar de Rijksweg in plaats van de nu voorziene ontsluiting doorheen Vroendaal. Schaduw Uit tekeningen blijkt dat de geplande bebouwing 11 meter hoog wordt. Hierdoor zal bij de direct omwonenden drastisch minder direct zonlicht in de woning schijnen. Zeker in de wintermaanden. Het behoeft weinig uitleg hoezeer ook dit afbreuk doet aan hun huidig woongenot. Wij zien uw plan daarom graag aangepast met lagere woningen, zoals de naastgelegen patiowoningen. Privacy Door het groot aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met 6e verdieping zal de huidige privacy van veel huidige Vroendaalbewoners drastisch worden beperkt. Inkijk in achtertuin en slaapkamers vanuit de nieuwe appartementen boven straatniveau ligt immers voor de hand. Doordat de appartementen permanent bewoond zijn, is de impact van genoemde inkijk vele malen hoger dan die van inkijk vanaf een bovenverdieping van een grondgebonden woning. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden het voortbestaan van de huidige privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande en door ons gekoesterde beeld van een rustig en ruim opgezet Vroendaal. Het is wellicht een kwestie van smaak, maar wat ons betreft bestaan uw plannen uit ronduit afstotelijke gebouwen, die niet in lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing in Vroendaal. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgen niet voor een harmonisch geïntegreerd geheel met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een nieuw ontwerp, dat qua aard en omvang vergelijkbaar is met de rest van Vroendaal en dat eerder een

verfraaiing van onze wijk zal zijn in plaats van dat het afbreuk doet aan het huidig karakter. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband, dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie, zal tijdens avond- en nachtduister lichtvervuiling doorheen deze muur opleveren als de garageverlichting brand. Voor omwonenden die hierop uitkijken is dit een onacceptabel vervelend aanzicht. Wij stellen daarom voor dat de garage volledig ondergronds komt. Met als bijkomend voordeel dat de eerste woonlaag op gelijke hoogte komt met de omliggende straten, hetgeen de sociale integratie en verbinding tussen huidige en nieuwe Vroendaal-inwoners bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat er volgens de plannen minder groenvoorziening zal zijn dan nu. Dit als gevolg van de verkeersontsluiting en de bebouwing die op sommige plaatsen de erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen overschrijden. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Ook zien we in de plannen dat in het nieuw te bebouwen gebied slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen. Dit betreft voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande gemeentelijke groenvoorziening, die is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles versterkt ons beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het huidige Vroendaal dat ruim en groen is opgezet. Wij verzoeken u met klem een plan te presenteren waarin veel meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd, dan verzoeken we u alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Naast een aantrekkelijker beeld, zorgt dit ook voor meer privacy, al direct bij oplevering. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening zal worden opgeofferd om de nieuwe parkeerdruk te kunnen verwerken. Door het parkeren van meerdere auto's voor bestaande woningen zal de straat onoverzichtelijker en dus minder veilig worden en zal het huidig uitzicht van de bestaande woningen sterk worden beperkt. Ook dit kan grotendeels worden voorkomen door te kiezen voor veel minder woningen en voor meer voorzieningen op het terrein waarop u uw plannen ontwikkelt. Wij verzoeken u hierin te voorzien. Geluidshinder Door nieuwe, voorziene zichtlijnen, zal een bestaande geluidsbarrière tussen verkeersgeluid van de drukke Rijksweg en het stille Vroendaal verdwijnen. Het betreft weinig toelichting wat dit doet met het woon comfort van de bewoners die dit treft. Bovendien betwijfelen wij de toegevoegde waarde van de voorziene groene zichtlijnen als dit wordt overschaduwd door nieuw te ontstane parkeerproblematiek in de wijk. Wij willen dat u voorzieningen treft opdat het verkeersgeluid vanaf de Rijksweg in Vroendaal niet toeneemt. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op en, op sommige plaatsen, over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de 11 meter hoge bebouwing zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij willen dat de woningen verder van het pad komen, opdat het huidig open straatbeeld behouden blijft. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen zal bij uitvoering het huidig aangenaam groen en ruimschalig karakter van Vroendaal voor altijd verstoren. Ook zal het leiden tot vele diverse problemen voor bewoners en gemeente. Wij willen dan ook dat u een alternatief plan ontwikkelt, dat het leefgenot en het karakter van de wijk niet aantast en dat op veel draagvlak kan rekenen van huidige Vroendaal-bewoners.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e
Maastricht | 5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Participatiebijdrage SB21 op herontwikkeling Remmers-Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Geachte heer 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Dinsdag 16-01-2024
Wie	5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Nieuwbouw Vroendaal

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 15 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot

extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieuperron

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie.

Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy

Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen.

Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Polarisatie

Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.

Sociale veiligheid

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan.

De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

16 januari 2024

5.1.2e

5.1.2e D

5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouw Vroendaal

Vroendaal
5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Formulier participatie-avond Vroendaal 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Opvolgen. Voltooid op donderdag 30 mei 2024.

Xerox Scan_10012024162116.pdf
110 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehoud Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

17-01-24

formulier informatie-avond 21 december jl

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e
U hebt dit bericht doorgestuurd op 1-2-2024 10:44.

Xerox Scan_10012024162054.pdf
89 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024162024.pdf
48 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024161913.pdf
53 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024162035.pdf
53 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

17-01-24

formulier participatie-avond 21 december jl.

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024161809.pdf
58 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is.
Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024161847.pdf
81 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is.
Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024161818.pdf
66 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is.
Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024162106.pdf
108 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is.
Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is.
Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is.
Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

RE: formulier participatie-avond 21 december jl.

V Vroendaal
Aan [redacted]

Beste [redacted]

Hiermee bevestig ik ook de ontvangst van uw email van 8 januari jl.

Prettig weekend,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 17 januari 2024 12:24
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Onderwerp: Re: formulier participatie-avond 21 december jl.

[You don't often get email from [redacted] Learn why this is important at [redacted]

Beste [redacted]

Bedankt voor deze bevestiging, echter 8 jan j.l. hebben wij nog een toelichting via email naar jullie gestuurd, kun je aub ontvangst van deze mail bevestigen en deze toevoegen bij het onderstaande formulier?

Dank je
[redacted]

formulier participatie-avond 21 december jl.

V Vroendaal
Aan [redacted]

Xerox Scan_10012024161958.pdf
58 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024161934.pdf
69 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Vroendaal
Aan 5.1.2e

Xerox Scan_10012024161923.pdf
52 KB

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

formulier participatie-avond 21 december jl.

Geachte heer/mevrouw,

Hartelijk dank voor uw deelname en bijdrage aan de participatie-avond voor Vroendaal die op 21 december jl. gehouden is. Uw aanwezigheid hebben wij zeer gewaardeerd.

Bijgaand treft u het door u ingevulde formulier aan met uw wensen en opmerkingen. Wij zullen deze ter harte nemen.

Wij zien u graag weer op de 2e participatie-bijeenkomst. Een uitnodiging hiervoor zult u nog separaat ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Mail	Woensdag 17-01-2024
Wie	5.1.2e aan F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Nieuwbouwplan autosloop Vroendaal

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 17 januari 2024 Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden

verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan. Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto’s rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Schaduw In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot. Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon. Privacy Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht. Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds

komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Polarisatie Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken. Sociale veiligheid Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Smalle doorgang Ravensboschpad De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e , maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad. Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouwplan autosloop Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Mail	Woensdag 17-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Nieuwbouwplannen Vroendaal

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Beste gemeenteraad en college van B en W van Maastricht.

In de bijlage de brief die wij op gesteld hebben n.a.v. het door u (5.1.2e) gestarte participatietraject.

Wij maken ons grote zorgen over deze nieuwbouwplannen en het proces dat de firma 5.1.2e daarvoor kiest. Vandaar dat we deze brief ook aan de gemeenteraad en het college van Maastricht laten toe komen.

Mocht u nog vragen hebben dan ben ik graag bereid deze nog verder toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht
Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 17 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen. Wij willen middels deze brief ook onze zorgen uiten over uw mate van het betrekken van de omgeving. De gemeente Maastricht hecht veel waarde aan inspraak van haar burgers. U bent de participatie met ons (maar een selectief aantal buurtbewoners) gestart nadat u de vergunning aanvraag al ingediend had. Dit is om te beginnen al een vreemd vertrekpunt. Daarnaast hebt u een niet volledig doordacht plan ingediend omdat u graag onder de oude wetgeving deze aanvraag wil laten afwikkelen. U had er ook voor kunnen kiezen om de nieuwe wetgeving te omarmen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Dit is voor het terrein en de omgeving al veel te intensief. Daarnaast blijkt het totale plan uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen. Wij verzoeken u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door de kleinschalige straten Bruysterbosch en wellicht een klein deel Jansbosch /Bunderbosch naar de nieuwbouwlocatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch krijgt echter honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt eveneens tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de route via Ravensbosch. Deze kleinschalige straten (die meer een woonerf karakter hebben) zijn niet (en waren nooit) voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten. Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk en met name via Bruisterbosch dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van alleen (gemotoriseerd) verkeer van de nieuwbouwplannen via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. (Deze ontsluiting bood in de oude situatie ook veelvuldig toegang tot het betreffende perceel.) Hiermee kan dan tevens ook de kans benut worden om een veiligere fietsverbinding te creëren voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan. Nu niets veranderen is ook dit probleem op het bord van de bewoners en de gemeente Maastricht schuiven. Parkeren Uit de plannen blijkt dat u voornemens bent de minimale parkeernorm te gaan toepassen. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en (verkeers)veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerder genoemde straten. Door het niet direct aanwezig zijn van diverse voorzieningen (winkels, scholen enz) zullen ook de nieuwe bewoners meer dan in het stadscentrum aangewezen zijn op gemotoriseerde voertuigen. Ook hier is de beste oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen

zodat de overige ruimte gebruikt kan worden voor meer en beter ingepast parkeren en groen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. De parkeerkelder die minimaal 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing met ruimte voor groen. Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Daarnaast lijkt het alsof de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige zogenaamde inpassing in het groen maakt u gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die nu een al een rand vormt voor de bestaande bebouwing. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Dat juist een stad rand zone betreft met als doel wonen in het groen. Daarnaast zijn er diverse onderzoeken die aangeven dat er meer groen noodzakelijk is om klimaatadaptief te zijn. Zodat ook voor de nieuwe bewoners een demping van de klimaateffecten mogelijk is. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. We pleiten er dan ook voor om de bestaande bomen minimaal te handhaven. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy en ook de nodige CO2 opgeslagen hebben. Groenvoorziening/parkeerdruk Wij vrezen dat de groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Daarnaast zal door het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen worden door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen zoals parkeren op het terrein zelf. Privacy Door het hoge aantal appartementen op 2e (in de praktijk is dit de derde verdieping door de bovengrondse parkeerverdieping, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun woonhuis en achtertuin. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Hulpdiensten Daarnaast moet er aandacht komen voor de bereikbaarheid van dit nieuwbouwplan en de huidige woningen voor hulpdiensten zoals brandweer. Er worden ook hier de nodige problemen verwacht op de bestaande infrastructuur die in de toekomst helemaal vol geparkeerd staan. Ook dit punt pleit voor een directe ontsluiting van dit nieuwbouwgebied met de Rijksweg. Op straat spelen Als gevolg van de enorme toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het gevaarlijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen, dat zij nu veelvuldig doen. Wij willen dat u naast de eerder aangeven vragen ook minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden. Zichtlijnen Tevens zullen de nieuwbouwplannen met zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze zichtlijnen vanuit de woonwijk op de Rijksweg. Het

woongenot wordt niet beter met zicht op een enorm kruispunt. Andersom zal het langsrijdend verkeer op de rijksweg niets opschieten met deze zichtlijnen aangezien ze op het kruispunt (weg) moeten letten. Wij verzoeken u om de wijk niet onnodig zicht te geven op de Rijksweg en dat u de bestaande bomenrij intact laat en nog extra bomen toevoegd in de open ruimte van u plan om het beeld en hopelijk ook geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden. Sociale veiligheid De sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons en geen tot zeer weinig buitenruimte. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de beperkte groenvoorziening rondom de gebouwen. Hierdoor is de kans groot dat er spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan. We vinden dat de sociale veiligheid in de buurt gegarandeerd moet worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Ook minder grootschalig bouwen biedt extra ruimte en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente Maastricht vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal en zodat ook de toekomstige bewoners een fijne leefomgeving treffen.

Met vriendelijke groet, 17-1-2024 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht
5.1.2e @gmail.com

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouwplannen Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

Beste 5.1.2e

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Donderdag 25-01-2024
Wie	5.1.2e aan F. Ruijters Ontwikkelingen
Onderwerp	Bouwplan Rijksweg

F. Ruijters Ontwikkelingen

t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 15 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Milieuperron

De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en ophaaldiensten. Maar ook de combinatie van toenemende verkeersdrukte op Ravensbosch, de geparkeerde auto's rondom de hoofdingang van de nieuwbouw, als het intensievere gebruik van de containers en de bijbehorende verkeersstroom zullen ongetwijfeld zorgen voor frequente verkeerscongestie.

Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom met milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy

Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen.

Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Polarisatie

Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een

negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.

Sociale veiligheid

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan.

De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passanten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

25 januari 2024

5.1.2e

5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024

Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Bouwplan Rijksweg

V Vroendaal
Aan 5.1.2e

Beste 5.1.2e

Uw mail hebben we in goede orde ontvangen.

Zoals u bekend is er een afspraak gemaakt met de heren Kerckhoffs en Rybakowski op donderdag 15 februari om 16.00 uur.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters
vastgoed

Mail	Zaterdag 27-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Bezwaar nieuwbouwplan Vroendaal

Geachte 5.1.2e,

Door omstandigheden heb ik later dan de andere bewoners van Vroendaal, vernomen over de uitbreidingsplannen in Vroendaal.

Ik ben zeer onaangenaam verrast door de plannen en stuur hierbij mijn reactie op het door u ingediende voorstel.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e 5.1.1e

F. Ruijters Ontwikkelingen t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e
Hoogbrugstraat 72A 6221 CS Maastricht
Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. college en raad
Maastricht, 24 januari 2024

Betreft: participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e,

Wij hebben kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e /Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en gaan er hierbij vanuit zoveel mogelijk hiervan terug te zien in de definitieve plannen. Aantal woningen In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet aansluiten op onze woonwijk. Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021. Verkeersontsluiting Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en deels Jansbosch/Bunderbosch naar de nieuwbouw locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen per dag te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Savelsbosch of de Ravensbosch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten Wij vinden een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut onacceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners. Parkeren Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Wij vrezen dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten. Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen. Op straat spelen Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen, wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen. Wij gaan ervan uit dat u binnen uw plannen tenminste een compensatie voorziet voor de afname aan de huidige speelgelegenheden. Milieuperron De huidige locatie van het milieuperron zou in uw plannen gehandhaafd blijven. Niet alleen zullen in uw huidige plannen veel meer mensen overlast hebben van het milieuperron dan wel het bijkomende verkeer en de ophaaldiensten. Wij zien het als een vereiste om bij elk plan dat de parkeerdruk rondom het milieuperron zal doen toenemen, het perron te verplaatsen naar een plek in de wijk waar het minder overlast geeft en veiliger is. Privacy Door de geplande hoogbouw zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen permanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen. Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen. Stedenbouw en esthetiek Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. Door vrijwel het volledige perceel intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen, stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. Het is ook onbegrijpelijk dat bij het ontwerp van de huidige woningen strenge eisen van toepassing waren om de wijk als één geheel op te zetten en dat deze uitgangspunten nu plotseling ondergeschikt worden gemaakt. Wij hopen op een ontwerp dat, wat betreft omvang en aard, minimaal van hetzelfde niveau

is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is. Lichtvervuiling Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat lichtvervuiling door deze muur. Het is voor omwonenden onprettig om hierop uit te kijken. Ons uitdrukkelijke verzoek is daarom dat de garage geheel ondergronds wordt gebouwd. Groenvoorziening Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal. Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy. Parkeerdruk Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen worden door te kiezen voor minder nieuwe bebouwing en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf. Geluidshinder Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek. Wij vragen dan ook om rekening te houden met voorzieningen die het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk dempen. Polarisatie Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. De concentratie van sociale koop- en huurwoningen kan polarisatie in de hand werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken. Daarnaast zijn er in Maastricht voldoende alternatieven voor het realiseren van sociale woningbouw, goed voorbeeld hiervan is het voormalige Sphinx terrein in Limmel. Waardevermindering bestaande behuizing De huidige bewoners van Vroendaal hebben serieus geïnvesteerd in woongenot. Het bestaan van autosloop 5.1.2e was bij de aankoop van de grond of woning bekend. Door de schutting was er echter geen zicht op de activiteiten en bovendien zorgde de autosloop niet voor wezenlijke overlast in de wijk. Er is echter niet eerder open gecommuniceerd over de actuele plannen. De voorgestelde bebouwing zal een serieuze impact hebben op de waarde van de bestaande behuizing. Het zal duidelijk zijn dat dit voor alle bewoners volstrekt onacceptabel is. Ons verzoek De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en de gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waarvoor draagvlak is onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet, 24 januari 2024 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Bezwaar nieuwbouwplan Vroendaal

Vroendaal
5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Hierbij willen we de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Mail	Zondag 28-01-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Nieuwbouw Vroendaal reactie 5.1.2e

F. Ruijters Ontwikkelingen
t.a.v. 5.1.2e en 5.1.2e
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht tav college en raad

Maastricht, 28 januari 2024

Betreft: Participatie Nieuwbouwplannen Vroendaal

Geachte 5.1.2e en 5.1.2e,

Via diverse wegen hebben wij kennisgenomen van uw plannen betreffende de herontwikkeling op locatie autosloperij 5.1.2e/Vroendaal. Met dit schrijven willen wij als onderdeel van de door u gestarte participatie onze mening over uw plannen voor dit gebied aan u kenbaar maken en hopen hiervan zoveel mogelijk terug te zien in de definitieve plannen.

Aantal woningen

In het gepresenteerde plan voor de eerste verlening voor een bouwvergunning zijn 70 woningen gepland. Het totale plan blijkt uit 101 woningen te bestaan. Deze intensieve bebouwing vinden wij om meerdere redenen niet in het bestaande beeld van Vroendaal passen.

Wij willen u dan ook vragen om met een plan te komen dat beter aansluit op het huidige karakter en dat past bij de huidige infrastructuur en voorzieningen, waarin een minimaal aantal woningen is voorzien welke voldoet aan de richtlijnen die de gemeente Maastricht heeft neergelegd in de Verordening betaalbare woningbouw Maastricht 2021.

Verkeersontsluiting

Het gepresenteerde plan gaat uit van een verkeersontsluiting via de Savelsbosch als hoofdroute en vervolgens door Bruysterbosch en Jansbosch /Bunderbosch naar de locatie. Savelsbosch wordt hiermee veel drukker. Bruysterbosch, Jansbosch en Bunderbosch krijgen honderden verkeersbewegingen te verwerken waar dat er nu slechts enkele zijn. De uitrit van uw plan leidt tot extra verkeersbewegingen op Bruysterbosch en Jansbosch en Bunderbaoch. Al deze kleinschalige straten zijn niet voorzien en geschikt om een dusdanig groot woongebied mee te ontsluiten

Tenzij u kiest voor een zeer beperkt aantal woningen, vinden wij een ontsluiting door onze wijk dan ook absoluut niet acceptabel. Een ontsluiting van (gemotoriseerd) verkeer via de Rijksweg is logischer en veiliger. Wij denken dat er voldoende mogelijkheden zijn om die ontsluiting te realiseren al dan niet via de bestaande ontsluiting van de autosloperij. Hiermee kan dan tevens ook een veiligere fietsverbinding gecreëerd worden voor de huidige, maar zeker ook voor de nieuwe bewoners, en mogelijke kinderen die naar de brede school in De Heeg willen gaan

Parkeren

Uit de plannen blijkt dat per woning slechts één parkeerplaats wordt voorzien. Het gevolg zal zijn dat de parkeerdruk en de daarmee gepaarde parkeeroverlast door de nieuwe bewoners en hun bezoekers een grote impact gaat hebben op de leefbaarheid en veiligheid van onze woonomgeving en met name in de Jansboschj en Bunderbosch, zeker in combinatie met de geplande ontsluiting leidt dit tot een enorme belasting van de eerdergenoemde straten.

Ook hier is de beste (en eigenlijk enige) oplossing de keuze voor een beperkt aantal woningen.

Op straat spelen

Als gevolg van de toename in verkeersbewegingen en de parkeerdruk die het gevolg zullen zijn van de grote toename van woningen wordt het bijna onmogelijk voor kinderen van zowel de huidige als toekomstige bewoners om op straat te spelen.

Wij willen dat u minimaal binnen uw plannen een compensatie voorziet voor de afname aan speelgelegenheden.

Schaduw

In de eerste tekeningen van de geplande bebouwing blijkt dat deze 11 meter hoog zal gaan worden. Dit gaat voor de direct omwonende betekenen dat in de toch al donkere wintermaanden er überhaupt geen zonlicht meer in hun woning zal schijnen. Dit doet veel afbreuk aan hun woongenot.

Het liefst zien wij dan ook een plan met minder hoge woningen, wij denken hierbij meer aan iets dergelijks als de bestaande patiowoningen zodat de omwonenden ook in de wintermaanden nog kunnen genieten van de toch al spaarzame zon.

Privacy

Door de hoge aantal appartementen op 2e, 3e en mogelijk straks tot en met de 6e verdieping zullen veel huishoudens geconfronteerd worden met minder privacy in hun achtertuin of krijgen zij last van inkijk in de slaapkamers. Anders dan bij grondgebonden woningen zijn de hoger gelegen verdiepingen pemanent bewoond hetgeen de privacy schending een stuk zwaarder laat wegen.

Uitsluitend grondgebonden woningen zouden de privacy het best garanderen.

Stedenbouw en esthetiek

Wij zijn niet te spreken over de massaliteit en het uiterlijk van de geplande woningen. De woningdichtheid is hoog en wordt nog hoger bij de realisatie van het volledige plan waarin zelfs 101 woningen zijn voorzien. Door vrijwel de volledige locatie intensief vol te bouwen met voornamelijk appartementencomplexen stijgt het aantal woningen in Vroendaal dat wordt ontsloten middels Savelsbosch met 37%. Dit past niet bij het bestaande beeld van Vroendaal. Het zijn ronduit een afstotelijke gebouwen die niet in de lijn zijn met het hoge architectonische gehalte van de bestaande bebouwing. De parkeerkelder die 1.50m boven de grond uitsteekt en het gesloten karakter van een groot deel van de woningen zorgt niet voor een harmonisch geheel en integratie met de bestaande bebouwing.

Wij hopen op een ontwerp dat wat betreft omvang en aard minimaal van hetzelfde niveau is als de rest van Vroendaal en juist een verfraaiing in plaats van afbreuk voor onze wijk is.

Lichtvervuiling

Het beoogde zeer open steenverband dat gepland is om de parkeerkelder te voorzien van natuurlijke ventilatie geeft wanneer het donker is en de verlichting in de garage aan gaat veel lichtvervuiling door deze muur. Dit is voor omwonende die hierop uitkijken een zeer onprettig aanzicht.

Wij willen voorstellen dat de garage geheel ondergronds komt te liggen. Bijkomend voordeel is dat de eerste woonlaag direct toegankelijk is vanuit de omliggende straten hetgeen de sociale-integratie en de verbinding met de wijk bevordert.

Groenvoorziening

Wij hebben begrepen dat de groenvoorziening kleiner wordt door de verkeersontsluiting en bebouwing die op sommige plaatsen over de erfgrenzen gaat van de 5.1.2e terreinen. Tevens hebben we begrepen dat de groenvoorziening geheel nieuw wordt aangelegd. Verder zien we dat in het gehele plan slechts een klein aantal groenvoorzieningen is opgenomen in het nieuw te bebouwen gebied, voornamelijk wat cosmetisch groen tussen parkeervoorzieningen. Voor de overige inpassing in het groen maakt u dankbaar gebruik van de reeds bestaande groenvoorziening van de gemeente die echter is aangelegd om de bestaande bebouwing in te passen. Dat alles past bij het geschetste beeld dat u de locatie intensief wil volbouwen, hetgeen afbreuk doet aan het bestaande beeld van Vroendaal.

Wij willen met klem verzoeken een plan te presenteren waar meer ruimte is voor groen. Als de bestaande groenvoorziening nieuw wordt aangelegd dan verzoeken we zoveel mogelijk, maar het liefst alle volgroeide bomen te handhaven of terug te plaatsen. Dit omdat deze naast een mooier beeld ook zorgen voor meer privacy.

Groenvoorziening/parkeerdruk

Wij vrezen dat er groenvoorziening opgeofferd gaat worden om aan de parkeerdruk tegemoet te komen. Het parkeren van meerdere auto's voor de bestaande woningen zal ervoor zorgen dat de straat onoverzichtelijk en dus minder veilig wordt en het uitzicht van de woningen sterk wordt beperkt. Ook dit zou grotendeels voorkomen kunnen door te kiezen voor veel minder woningen en daardoor meer voorzieningen op het terrein zelf.

Geluidshinder

Tevens zullen de zichtlijnen zoals deze nu zijn voorzien ervoor zorgen dat er geen geluidsbarrière meer bestaat voor het verkeersgeluid dat van de drukke Rijksweg afkomstig is. Bovendien vragen wij ons af wat het nut is van deze groene zichtlijnen als die worden gedomineerd door de parkeerproblematiek

Wij willen dat u voorzieningen treft om het geluid van de Rijksweg zoveel mogelijk te dempen en buiten onze wijk te houden.

Polarisatie

Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.

Sociale veiligheid

Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan.

De sociale veiligheid in de buurt moet gegarandeerd worden. Graag zien wij een plan dat dit bewerkstelligt. Dit kan volgens ons door 30% sociale huurwoningen die de gemeente vereist te zien als maximum. Ook minder grootschalig bouwen voorkomt groepsvorming en bevordert de integratie van de nieuwe bewoners, zodat het nieuwe plan niet als een bedreiging hoeft te worden gezien.

Smalle doorgang Ravensboschpad

De nieuwe bebouwing is gepland tot op, en op sommige plaatsen over de huidige erfgrenzen van de 5.1.2e terreinen. Aan de kant van het Ravensboschpad wil dat zeggen dat de bebouwing van 11 meter hoog zeer dicht op het fietspad komt. Dit geeft niet alleen veel schending van privacy voor de bewoners van 5.1.2e en 5.1.2e, maar geeft ook een onveilig gevoel voor passaten van dit pad.

Wij zien het liefst dat de woningen verder van het pad komen te liggen. Dit geeft een opener beeld en bevordert het gevoel van veiligheid.

Ons verzoek

De gigantische intensiteit van de huidige plannen geven veel uiteenlopende problemen en zal het huidige karakter van Vroendaal voor altijd verstoren en tot diverse problemen leiden die de bewoners en gemeente vervolgens op hun bord krijgen. Wij willen dan ook dat u zich inspant om een beter plan te ontwikkelen waarbij het leefgenot en het karakter van de wijk behouden blijft en waar meer draagvlak voor zal zijn onder de huidige bewoners van Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

28 januari 2024

5.1.2e

5.1.2e 5.1.2e Maastricht

5.1.2e

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	ontvangstbevestiging

RE: Nieuwbouw Vroendaal reactie Welzen

V Vroendaal
5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Hierbij willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Ruijters vastgoed

Word document	02-02-2024 gespreksverslag werkgroep

Wie	5.1.2e
Onderwerp	Participatie

Verslag /afspraak werkgroep Vroendaal: 3 personen, o.a. 5.1.2e

Participatie Vroendaal / Rijksweg Maastricht

F. Ruijters Ontwikkelingen BV / Vroendaal BV (5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e)

02.02.2024: 09.00 uur tot 10.00 uur, locatie Hoogbrugstraat 72 A Maastricht.

Gespreksthema's welke aan de orde zijn gekomen:

- Wat betekent participeren voor F. Ruijters Ontwikkelingen ?
- Gepresenteerde maquette en info kwam binnen als "bombardement"
- Waarom vergunningaanvraag in "oude regime"?
- Waarom niet groter deel buurt Vroendaal uitgenodigd voor participatie avond ?
- 2 gesprekken werkgroep met gemeente Maastricht
- Nog enigszins onduidelijk voor werkgroep wat woonprogramma gemeente Maastricht impliceert
- Waarom gesprek met buurt niet in eerder stadium, zodat buurt meer input had kunnen aanreiken ?
- Waarom 101 woningen ?
- Waarom overleg inzake "initiële plan 13 villa's" met gemeente afgebroken ?
- Met name de aantallen en de daarmee gepaard gaande verkeersdruk baart zorgen
- Schaduwwerking door hoogte in nieuwbouw
- Initiatief Participatie-avond enkel om "vinkje" op te halen
- Geen of weinig rekening gehouden met beleving en draagvlak buurt Vroendaal
- Parkeernorm wordt niet gehaald. 16 plekken te kort
- 5.1.2e: "die vergunning krijgen jullie toch wel"
- Tip werkgroep: reageren op brieven / emails buurtgenoten

5.1.2e / 5.1.2e / 5.1.2e:

- Voorliggend en gevolgd traject in overleg met gemeente Maastricht
- Proces is telkens reageren op alle gemeentelijke disciplines geweest, dit is het eerste plan waarbij alle gemeentelijke 'vinkjes' op groen gingen
- Vergunningaanvraag nog incompleet (parkeren, verkeer, etc.)
- Wijk Vroendaal op verzoek van gemeente / stedenbouw "verder afmaken", dus completeren
- Masterplan op verzoek van gemeente
- Voldaan aan eisen gemeente inzake schaalgrootte participatie
- Inmiddels enkele "keukentafel-gesprekken" met betrokken buurtbewoners

Word document	05-02-2024 gespreksverslag 5.1.2e

Wie	5.1.2e
Onderwerp	Geplande nieuwbouwontwikkeling C aangrenzend aan eigen woning

Vroendaal Maastricht:

Verslag afspraak: Maandag 05.02.2024: 11.30 uur

5.1.2e (5.1.2e

Inzake:

- geplande nieuwbouwontwikkeling (C) aangrenzend aan eigen woning:

5.1.2e :

- We bestuderen momenteel, samen met architect, over de andere invulling naastgelegen nieuwbouw. Mogelijkerwijs van 3 naar 2 woningen en aanpassen hoogte- en daklijnen.
- Meenemen gevaarlijke verkeerssituatie aan voorzijde, waarbij aanpassingen wenslijk en voorzien zijn

5.1.2e :

- Positief gestemd inzake mogelijke aanpassingen, aangezien inbreuk privacy in geplande nieuwe situatie behoorlijke impact zal hebben
- Constructief gesprek met goede invalshoeken inzake alternatieve invulling C
- Bij grote voorkeur straat-/voorzijde aanpassen: goot/fietspad dient op verantwoorde wijze doorgetrokken/aangepast. Wellicht aanbrengen voetpad vanwege huidige onveilige situatie.
- Aan achterzijde mooie plannen tbv groenvoorziening
- Parkeren bezoekers dient wel goed onderzocht

Afdronk gesprek: constructie en positief
Er wordt een nieuwe afspraak gepland zodra er nieuws te melden is

Verslag afspraak: 27.02 om 15.00 uur:
5.1.2e geven 5.1.2e tekst en toelichting, inclusief concept-schetsen, inzake de voorgestelde aanpassingen van onderdeel C:

- Van 3 naar 2 woningen
- Vorm en hoogte aangepast
- Aansluiting garage aan perceel 5.1.2e
- Daarnaast worden de voorgenomen aanpassingen in het totale concept plan doorgenomen

Afdronk gesprek: 5.1.2e reageert zeer positief op de voorgestelde aanpassingen en bedankt ons voor de pro actieve en snelle reactie op hun vragen.

Mail	Dinsdag 6 februari 2024
Wie	5.1.2e aan alle bewoners die gereageerd hebben en bezwaar hebben aangetekend Totaal 33 mails
Onderwerp	Ontvangstbevesting

Geachte ….

Met excuses voor de late reactie willen we hierbij de ontvangst van uw email bevestigen.

Tijdens de 2e informatieavond zullen wij de aanwezige buurtgenoten nader informeren. Zodra de datum hiervoor bekend is, hoort u dit van ons.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Secretariaat

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Aan de buurtbewoners

Brief	27 februari 2024
Wie	5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Infobrief aan omwonenden

Maastricht, 27 februari 2024

Beste buurtbewoner Vroendaal,

Tijdens de eerste participatie avond d.d. 21 december hebben wij als initiatiefnemers diverse reacties van omwonenden ontvangen in relatie tot het toen gepresenteerde concept plan. Wij hebben getracht op diverse punten het plan aan te passen om zo de ontwikkeling beter inpasbaar te maken in relatie tot de (directe) omgeving. We zijn thans deze aanpassingen nader aan het onderzoeken op haalbaarheid en dienen deze vervolgens voor te leggen aan de gemeente Maastricht.

Zoals u weet willen wij graag een tweede participatieavond organiseren om de doorontwikkeling van de plannen aan u te presenteren en wederom uw reactie in ontvangst te kunnen nemen. Door voornoemde gang van zaken hebben wij nog enkele weken nodig, vooraleer wij de aangepaste plannen aan u kunnen presenteren. Derhalve verwachten wij dit niet eerder dan ná medio maart te kunnen doen. We berichten u zo spoedig mogelijk inzake de definitieve datum van de tweede participatieavond.

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen BV/Vroendaal BV

5.1.2e

Mail	27-02-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Vroendaal

Beste 5.1.2e,

Graag verwijs ik naar de bijgaande brief en document.

Met vriendelijke groet,

namens de werkgroep Nieuwbouw Woningbouw Vroendaal,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

tel. nr. 5.1.2e

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
vroendaal@ruijters.nl

Afz.
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
5.1.2e
Ravensbosch 19, 6228 SN Maastricht
5.1.2e
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:
Reactie op brief 27 februari 2024

Maastricht, 27 februari 2024

Beste heren 5.1.2e

Op 27 februari hebben wij uw brief ontvangen, waarin u de planning aangeeft van een tweede participatieavond.

Naar aanleiding van de eerder kenbaar gemaakte bezwaren, hebben wij met steun van ruim 60 buurtbewoners de "Ontwikkelingsvisie voormalige sloperij Vroendaal" opgesteld. Deze visie is enerzijds een verdere onderbouwing van de gemaakte bezwaren. Anderzijds bevat de visie een alternatief voor een betere en meer toekomstgerichte invulling. De visie is als digitale kopie bijgevoegd.

Tevens informeren wij u dat wij de visie vandaag ook aan de gemeenteraad hebben aangeboden. De keuze daarvoor is gebaseerd op de rol van de gemeenteraad in de procedure van de aanvraag om omgevingsvergunning die u heeft ingediend.

Wij zijn bereid om de visie nader toe te lichten en we hopen dat de hierin opgenomen inhoudelijke argumenten aanleiding zijn voor een constructieve vorm van participatie tussen de wijkbewoners en Ruijters om de door u en ons gewenste ontwikkeling beter inpasbaar te maken in relatie tot de (directe) omgeving.

Zijn er opmerkingen of vragen, dan kunt u contact opnemen via de in deze brief vermelde contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

Namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
5.1.2e

Ontwikkelingsvisie voormalige sloperij Vroendaal

namens de wijk Vroendaal,
nieuwbouw@vroendaal.nl
en John Stohr Advies,
27 februari 2024

Het is mogelijk medewerking te verlenen via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (waar de aanvraag betrekking op heeft). Voordat deze vergunning door het college kan worden verleend, moet de raad een verklaring van geen bedenkingen (hierna: VVGB) afgeven.

Via deze ontwikkelingsvisie, die door ruim 60 bewoners van de wijk Vroendaal is gefinancierd en door de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal mede is opgesteld, wordt aangegeven dat:

Deel 1: Wij volstrekt niet tegen woningbouw zijn, maar dat wij structurele bedenkingen hebben tegen de ingediende aanvraag en er redenen zijn voor de raad de VVGB te weigeren. Deze bedenkingen hebben betrekking op het ontbreken van participatie alsmede gefundeerde inhoudelijke kritiek op de aard en omvang van het plan. Wij brengen dit nu reeds naar voren, zodat niet alleen uw raad, maar ook het college onze bedenkingen kan meenemen in de beoordeling van de aanvraag;

Deel 2: Wij op grond van onze bedenkingen en de daaraan ten grondslag liggende analyse een alternatief hebben voor een beter plan.

Deel 1

1. Ontbreken participatie

1.1 Participatie is verplicht onder oude en nieuwe regelgeving

De initiatiefnemer heeft naar eigen zeggen gekozen de aanvraag vlak vóór de Kerstvakantie in te dienen. Daardoor moeten de "oude" regels van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) worden toegepast en hoeft nog niet te worden voldaan aan de nieuwe (participatie)regels van de Omgevingswet die per 1 januari 2024 in werking is getreden. Onder participatie verstaat de Omgevingswet: "*Het in een vroegtijdig stadium betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over een project*". De gemeente heeft voor de invulling hiervan participatiebeleid opgesteld. Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft het college aanvragers van grote projecten verplicht om te participeren en aan te sluiten bij het (toekomstige) participatiebeleid.

1.2 Geen serieuze dialoog en participatie

Gezien de eis tot participatie heeft de initiatiefnemer op 21 december 2023 voor een beperkt gedeelte van de wijk een participatiebijeenkomst georganiseerd. In de uitnodiging werd door de ontwikkelaar aangegeven: "*Wij gaan tijdens deze bijeenkomst graag met u de dialoog aan om onze ideeën en denkrichting te bespreken*" en "*Tijdens de tweede informatiebijeenkomst, te organiseren in het eerste kwartaal van 2024, zullen we de resultaten van de eerste participatiebijeenkomst met u bespreken*".

Tijdens de eerste bijeenkomst werd het plan aan de hand van posters en een maquette gepresenteerd en konden de aanwezigen enkele door de initiatiefnemer vooraf opgestelde vragen beantwoorden. Er was volstrekt geen serieuze participatie om bewoners inhoudelijk te betrekken bij de planvorming, zoals de Omgevingswet en het gemeentelijk participatiebeleid

dat vereist. Dat beeld wordt versterkt, doordat de initiatiefnemer op dezelfde dag en dus letterlijk enkele uren vóór de eerste participatie-bijeenkomst, een aanvraag om een omgevingsvergunning bij de gemeente heeft ingediend.

Het moge volstrekt duidelijk zijn dat de werkwijze van de initiatiefnemer niet is gericht op serieuze participatie om aandachtspunten van omwonenden in beeld te krijgen en bereid te zijn om eventueel daaruit voortvloeiende knelpunten weg te nemen. En wat is het nut van een tweede bijeenkomst als de definitieve aanvraag voor het plan al ingediend is bij de gemeente?

Deze wijze van participatie voldoet volgens ons op geen enkele wijze aan het participatiebeleid van de gemeente en zeker niet aan de participatiedoelen van de nieuwe Omgevingswet. Alleen al hierom zou het college, dat volgens het *"Coalitieakkoord Maastricht, een stad van verbondenheid"* participatie als één van de speerpunten heeft gemaakt, de nu ingediende aanvraag negatief moeten beoordelen.

In de volgende paragraaf zullen we onze inhoudelijke kritiek op de aard en omvang van het plan toelichten.

2. Geen goede ruimtelijke ordening

2.1 De goede ruimtelijke ordening en de nieuwe Omgevingswet

In de Wro procedure staat *"een goede ruimtelijke ordening"* centraal bij het beoordelen van plannen. In de praktijk komt de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening neer op een technische toets van relevante wetgeving in combinatie met een selectie van gemeentelijk beleid dat de ruimtelijke ontwikkeling ondersteunt en (uiteraard) tegelijkertijd het negeren van beleid op grond waarvan vraagtekens bij de ontwikkeling kunnen worden geplaatst. Een goede onderbouwing (die de initiatiefnemer overigens nog niet heeft ingediend) is echter veel meer dan een optelsom van wetgeving en beleid. In de nieuwe Omgevingswet gaat het om een *"evenwichtige toedeling van functies aan locaties"* als invulling van het begrip goede ruimtelijke ordening. In combinatie met participatie betekent dat dus een analyse en motivering dat het ingediende plan goed past bij de locatie. Die analyse hebben we gemaakt voor het onderhavige plan. Het gaat dan concreet om:

- de functionele invulling;
- de stedenbouwkundige invulling;
- de verkeerskundige ontsluiting;
- de groenstructuur, parkeren en klimaatadaptatie als basisprincipes.

2.2 De functionele invulling

Het herontwikkelen van het voormalige auto(demontage)bedrijf is een goede en op de omgeving aansluitende functionele ontwikkeling. Het is de kernvraag of de aard en omvang van het beoogde woningbouwprogramma past bij deze locatie Daarbij moet worden meegenomen dat de aanvraag alleen betrekking heeft op fase 1 met 70 woningen en in fase 2 nog eens 31 woningen worden gebouwd. Voor een goede integrale beoordeling van de omvang en impact van het bouwplan op wijkniveau, is het logisch dat fase 1 en fase 2 samen in onderling verband worden behandeld. Dat is ook de opdracht die de gemeente aan de initiatiefnemer heeft gegeven.

Hoewel buurtbewoners de laatste jaren nooit ernstige overlast hebben ervaren van het auto(demontage)bedrijf, is herontwikkeling naar wonen een goede functionele ontwikkeling. Daarbij moet rekening worden gehouden met de gemeentelijke eis 60% betaalbaar (huur en koop), waarvan minimaal 30% sociale huur. Deze eis volgt uit de *"Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw"*. In deze notitie is op wijkniveau voor Vroendaal het volgende uit de "Omgevingsvisie Maastricht 2040" gebiedsprofiel geschetst:

- ***Gebiedsprofiel STADSRAND*** (waaronder Vroendaal)

Gewenste ontwikkeling woningvoorraad o.b.v. profiel.	***Gevolgen voor invulling opgave betaalbaarheid.***
Inzet gericht op handhaven bestaande woonmilieu met rustige en relatief ruime karakter. Nadruk op grondgebonden woningen. Verdunnen waar nodig en verdichten waar nodig bij voorzieningen. Per saldo worden geen extra woningen toegevoegd. Meer differentiatie naar woningtype (koop-huur; prijsklasse).*	*Gemiddeld aandeel in kwantitatieve opgave betaalbaarheid vanwege beperkte uitbreidingsbehoefte. Kwalitatief: sterk verschillend per buurt. In Zuidwest vraagt meer differentiatie om meer betaalbare huur én koop. In andere stadsdelen/wijken (dus Vroendaal) is dit beeld anders. Hier ligt de nadruk meer op ofwel betaalbare koop ofwel betaalbare huur.*

** In de Omgevingsvisie wordt uitgegaan van per saldo geen uitbreiding van de woningvoorraad. In de na de omgevingsvisie vastgestelde woonprogrammering is vastgelegd dat er ook in stadsrandmilieus behoefte is aan (selectieve) uitbreiding van de woningvoorraad.*

- ***EINDOORDEEL GEWENST AANDEEL BETAALBARE WONINGBOUW Stadsrand*** (waaronder Vroendaal)

HUUR	***KOOP***	***TOTAAL***
Kwantitatief: beperkte opgave. Kwalitatief: mix huur en koop, verdeling verschilt per wijk.	*Kwantitatief: beperkte opgave. Kwalitatief: mix huur en koop, verdeling verschilt per wijk.*	*Gewenst aandeel < 65%*

Na de toetsing aan dat gemeentelijk beleid moet geconcludeerd worden dat het bouwplan hiermee strijdig is en niet voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies aan de locatie, want:

- het bouwplan bevat 3 grondgebonden woningen en maar liefst 67 gestapelde woningen (+ 31 gestapelde woningen in fase 2). Het plan sluit dus niet aan op de *"Nadruk op grondgebonden woningen"*;
- de locatie ligt ook niet *"bij voorzieningen"*, waardoor "verdichten" ook geen optie is;
- de toevoeging van 70 + 31 woningen gaat veel verder dan de beperkte kwantitatieve opgave die in het eindoordeel is gesteld.

Rol van de gemeente:
Gezien het bovenstaande vinden wij het opvallend dat twee eerder ingediende planvoorstellen van de initiatiefnemer, die in woningbouwkarakteristiek beter aansluiten bij het beleid, in het vooroverleg zijn afgewezen. Mede op basis van de gesprekken met de initiatiefnemer, kunnen wij ons niet aan de indruk onttrekken dat door de gemeente is gestuurd op het maximaliseren van het aantal woningen, waardoor het bereiken van de bouwproductie zwaarder is komen te wegen dan het naleven van het eigen gemeentelijk beleid om te komen tot een goede en verantwoorde invulling van de locatie.

In het kader van bovenstaand beleid heeft de gemeente scenario's voor de woningbouwbehoefte opgesteld. Uit het *"Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Maastricht houdende regels omtrent woonprogrammering"* volgt, dat alleen het scenario *"werkgelegenheid"* leidt tot een behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad.

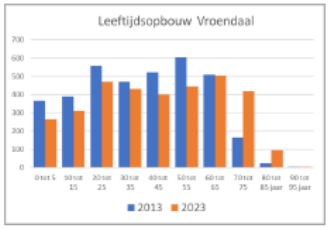
In alle scenario's is een overschot aan kleine sociale huurappartementen. Wat betreft grondgebonden koopwoningen is er weliswaar in alle scenario's een aanvullende behoefte in diverse prijsklassen en levensloopbestendige woningen in diverse typen (appartementen, patio's etc.). Kwalitatief zijn deze woningen in alle omstandigheden en scenario's van meerwaarde. Kwantitatief verschilt het programma echter al naar gelang het bevolkings-scenario. Daarom is het belangrijk de bouwproductie te monitoren. Vooral ook, omdat het woningbouwprogramma voor de niet strategische projecten en niet harde plannen (waar dit bouwplan onder valt) is gemaximeerd tot 700 woningen.

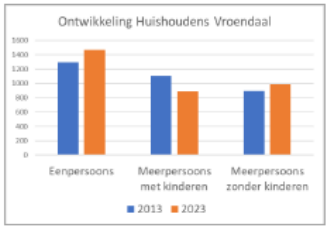
Tabel 26 Behoefte extra plancapaciteit tot en met 2030

Gewenst woningbouwprogramma	***3.500***
+30% opslag planvertraging en planuitval	*+1.050*
Benodigde plancapaciteit	***4.550***
Huidige plancapaciteit	***3.150***
Benodigde extra plancapaciteit	***1.400***
-20% vrijhouden voor nieuwe ontwikkelingen	*-700*
Plancapaciteitnu in te vullen met plannen	***700***

Daarbij komt dat de plancapaciteit thans al minder is dan 700. De gemeente heeft immers sinds het besluit van de raad al medewerking verleend aan diverse woningbouwplannen. Wil de gemeente de gestelde beleidsdoelen realiseren, dan is gericht sturen noodzakelijk. Omdat sturen op strategische projecten en harde plannen moeilijk is, is het dus van wezenlijk belang dat nieuwe plannen, zoals dit initiatief, worden afgewogen op hun meerwaarde voor de gemeentelijke doorstroomanalyse. Uit die analyse blijkt dat de behoefte van starters, koopstarters en recent afgestudeerden (vrijwel) geheel vervuld kan worden in de bestaande woningvoorraad. Voor die doelgroep is er slechts op beperkte schaal nieuwbouw nodig en wenselijk en dan vooral in stedelijke gebieden nabij het centrum. Nieuwbouw, zoals dit plan, dat bovendien een flinke hap uit de nog beschikbare plancapaciteit neemt, moet daarom juist bijdragen aan de doorstroom, zodat bestaande en geschikte gezinswoningen vrijkomen.

Om aan het bovenstaand beleid op wijkniveau inhoud te geven, is de samenstelling van de bevolking van Vroendaal in beeld gebracht. De leeftijdsopbouw laat zien dat de wijk is aan het vergrijzen. Het aandeel 70-plussers is de afgelopen 10 jaar structureel toegenomen. Dat is ook terug te zien in de huishoudens samenstelling. Een toename van de eenpersoons-huishoudens (o.a. door sterfte partner) en een afname van de gezinnen met kinderen.





Dat betekent dat de behoefte aan levensloopbestendige woningen in de wijk zal toenemen. Omdat ouderen een sterke voorkeur hebben om bij verhuizen in hun sociale omgeving en dus buurt te blijven, is het wenselijk dat daarop door de gemeente aansluiting wordt gezocht en het woningbouwprogramma daadwerkelijk invulling geeft aan de vraag naar meer (grondgebonden) levensloopbestendige woningen, zodat mensen binnen hun wijk kunnen doorstromen.

Ruim 90% van de appartementen van de ontwikkelaar varieert van ca 49 m2 tot ca 73 m2, waarvan 82% kleiner is dan ca 61 m2. Naast het feit dat er een overschot is aan kleine sociale huurappartementen, zijn deze woningen

voor een 70-plusser, die van een ruime eengezinswoning met tuin naar een appartement wil verhuizen, absoluut niet aantrekkelijk. En al helemaal niet voor een tweepersoons huishouden. De appartementen zijn voor een doelgroep (jongere (eenpersoons)huishoudens) bedoeld die vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt vooral gericht is op het centrum van Maastricht. Deze doelgroep draagt niets bij aan de beleidsmatig gewenste differentiatie van de samenstelling van de wijk. Ze zullen er alleen wonen en verder nauwelijks van betekenis zijn voor de sociale diversificatie van de wijk.

Uit het bovenstaande blijkt dat het bouwplan niet voldoet aan het gemeentelijk beleid en dus in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en niets bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

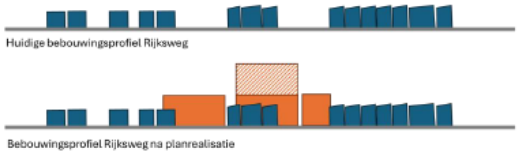
2.3 De stedenbouwkundige invulling

Bij het beoordelen van de stedenbouwkundige invulling gaat het om het ruimtelijk effect van de planontwikkeling op het stedenbouwkundig profiel.

Stedenbouwkundig profiel Rijksweg
De Rijksweg heeft van oudsher een kenmerkend stedenbouwkundig profiel, met geschakelde en vrijstaande eengezinswoningen aan de oostzijde in een deels getand profiel en een groenvoorziening aan de westzijde. De bebouwing is overwegend twee bouwlagen met en zonder kap.

De beoogde planontwikkeling wijkt hier sterk af. Het zijn massieve bouwblokken met gestapelde woningen op een sterk verdichte woonlocatie met weinig ruimte.

Hierdoor ontstaat langs de Rijksweg een ander beeld met een sterk afwijkende karakteristiek.



Dat beeld wijzigt vooral sterk op de t-kruising met de Oeslingerbaan, omdat de bouwmassa's dan direct in het blikveld liggen. Dat geldt voor fase 1 en straks nog meer voor fase 2.

In het Beeldkwaliteitsplan Vroendaal, dat is opgesteld voor de ontwikkeling van de wijk, staat voor bebouwing aan de Rijksweg nadrukkelijk aangegeven *"een en ander dient niet te leiden tot strakke, langgerekte gevels"*.

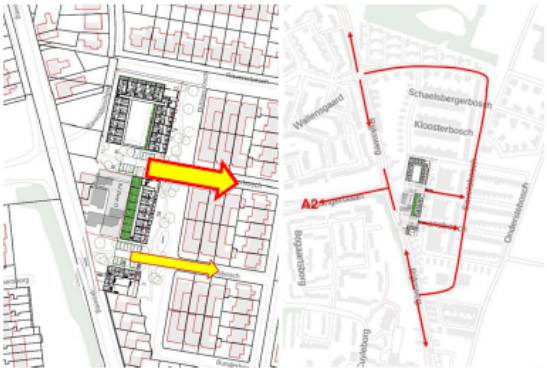
Daar komt bij dat in de Omgevingsvisie is opgenomen *"voor gebieden die het profiel "stadsrand" hebben, geldt een maximale goothoogte voor nieuwbouw van 10 meter. Alleen in voorzieningencentra en op markante plekken in de stadsrand-gebieden is hogere bebouwing tot een goothoogte van 20 meter niet uitgesloten"*. De locatie is geen *"voorzieningencentra"*. Verder zijn in het beeldkwaliteitsplan van Vroendaal de markante plekken al benoemd. Omdat strakke, langgerekte gevels langs de Rijksweg volgens dat beeldkwaliteitsplan niet zijn toegestaan, kan ook daar geen gestapelde bouw met een vanuit dat oogpunt detonerende gevel worden opgericht.

Stedenbouwkundig profiel Vroendaal
Ook vanuit de woonstraten van Vroendaal detoneert het bouwplan de stedenbouwkundige karakteristiek. Vroendaal is opgezet als rustige woonwijk met een sterke ruimtelijke structuur en een groen karakter. Het gedeelte van de wijk dat grenst aan het bouwplan is opgezet als "patio's" die een relatie en oriëntatie hebben met de groenzone langs het voormalige auto(demontage)bedrijf. De gestapelde woningbouw detoneert met zijn massa's en vooral zijn bouwhoogte met het zorgvuldig opgezette stedenbouwkundige plan. Uitvoering van fase 2 zal dit verder versterken.

Het bouwplan voldoet dus niet aan de gemeentelijke kwalitatieve eisen vanuit de stedenbouwkundige structuur van de Rijksweg en Vroendaal en is dus strijdig met een goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

2.4 De verkeerskundige ontsluiting

In het plan worden de 70 woningen (+ 31 woningen in fase 2) volledig ontsloten via de Bruysterbosch. De initiatiefnemer heeft door laten schemeren tevens een ontsluiting via de Jansbosch mogelijk te maken. Uitgaande van gemiddeld 6 ritten per dag per woning, verwerken deze woonstraten nu 36 ritten per woonstraat. Na realisering van het bouwplan zijn dat 144 extra ritten via de Jansbosch en 276 (+ 186 in fase 2) extra ritten via de Bruysterbosch. Bij die ritten is nog niet meegerekend extra (groot) verkeer door bezorg- en dienstverlenende bedrijven.



Het verkeer gaat daarna via de wijkontsluitingsweg Savelsbosch naar de Rijksweg. De belangrijkste vervolgroute zal via de Oeslingerbaan naar de A2 lopen en zo naar het centrum van Maastricht en andere belangrijke werk- en activiteit gebieden.

Door de typologie van de woningen en stapeling in massieve bouwblokken hebben de nieuwe bewoners al nauwelijks contact met elkaar en de wijk, waardoor de kans groot is dat zij zich ook minder verantwoordelijk voelen om bij hun rijgedrag rekening te houden met de rustige woonomgeving. Een directe ontsluiting op de Rijksweg zou veel meer voor de hand liggen. Een dergelijk idee is zeker niet strijdig met het beleid. Enerzijds omdat het voormalige auto(demontage)bedrijf twee ontsluitingen heeft op de Rijksweg. Anderzijds, omdat de directe ontsluiting op de Rijksweg niet voor heel Vroendaal, maar uitsluitend voor (een deel van) de nieuw te realiseren woningen geldt. Daarnaast zijn er naast de ontsluiting via Bruysterbosch en mogelijk ook Jansbosch nog alternatieven denkbaar om de verkeersstromen meer evenredig te verdelen.

Het bouwplan voldoet dus niet aan een goede ruimtelijke ordening. Vanuit de gedachtegang van de Omgevingswet is er evenmin sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

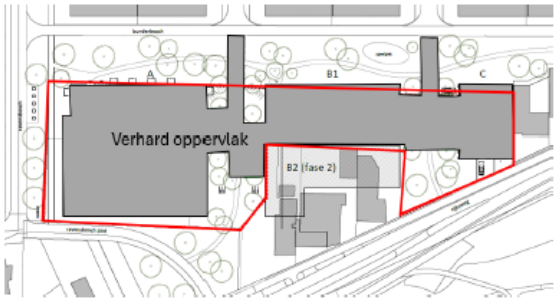
2.5 Groenstructuur, parkeren en klimaatadaptatie als basisprincipes

Groenstructuur, parkeren en klimaatadaptatie zijn basisprincipes voor een goede, duurzame en verantwoorde herinvulling van de locatie. Onder klimaatadaptief bouwen verstaan we o.a. voorkomen van hittestress en slechte luchtkwaliteit en opvang van hemelwater.

Door de keuzes ten aanzien van functionele en stedenbouwkundige invulling gaat het plan uit van grote massieve bouwblokken. De maat en schaal van deze bouwblokken met als gevolg verstening van de locatie contrasteert sterk met de ruimtelijke structuur in Vroendaal. Het bouwplan draagt zelf helemaal niets bij aan de groenstructuur, maar leunt volledig op de reeds bestaande groenstructuur die het voormalige auto(demontage)bedrijf omringt. De bebouwing staat zo dicht op deze groenstructuur en moet er op sommige plekken zelfs voor wijken dat door realisatie van het bouwplan de bestaande groenstructuur ernstig wordt beschadigd en netto zal afnemen.

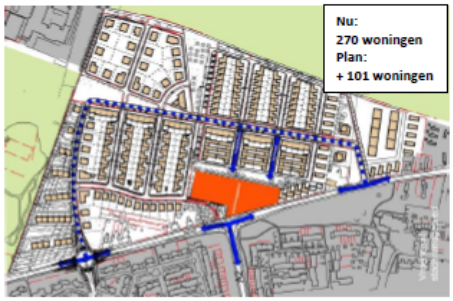
En dat terwijl in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 staat beschreven: "De buurten hebben daarom aantrekkelijke ontmoetingsplekken. Ook maken we de openbare ruimte groener. Zo kunnen we beter omgaan met de klimaatverandering. Want in de toekomst krijgen we meer hete zomers en vaker hevige regenbuien".

Het plan is niet klimaatadaptief. Het voldoet niet aan de vereisten om zorg te dragen voor de opvang van regenwater bij een heftige bui. Vrijwel de gehele planlocatie wordt verhard. Het plan voorziet niet in de daarbij benodigde waterberging van ca 220 m3. Het plan voldoet daarmee niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.



Meer investeren in groen is een onvoorwaardelijke randvoorwaarde voor een aantrekkelijke woonomgeving en een duurzame toekomst. Vergroening is nodig om het stedelijk gebied te verkoelen in hete zomers en water op te vangen na hevige hoosbuien, zoals hierboven is geschetst. Daarnaast levert groen een bijdrage aan CO2-opvang en biodiversiteit in de stad. In de wijk Vroendaal is groen als "nieuwe ruimteclaim" volop toegepast. Het resultaat is een toekomstgerichte woonwijk aan de stadsrand met een groen en duurzaam karakter en verbindingen met het buitengebied die tot in de wijk doordringen. Hiermee is tegenstrijdig een woningbouwplan waardoor de hoeveelheid groen die beschikbaar is voor de wijk netto afneemt en de groene verbindingen tot stilstand komen tegen massieve bouwblokken en openbaar gebied dat wordt gedomineerd met parkeervoorzieningen.

Door de gekozen functionele en stedenbouwkundige invulling bestaat er vrijwel geen mogelijkheden voor de andere ruimteclaims, zoals parkeren. Uitgaande van de geldende parkeernormen, zijn er volstrekt onvoldoende parkeerplaatsen. En parkeren buiten het plangebied gaat gepaard met een verhoging van de parkeerdruk in de wijk en is niet de bedoeling. Volledig verdiepte parkeerkelders maken het plan duur met als gevolg dat nog meer woningen en dus ook meer parkeervoorzieningen gerealiseerd moeten worden Het resultaat is nog meer parkeren in de openbare ruimte en dus nog minder groen. De balans, wat zelfs terug komt in de titel van de Omgevingsvisie ("*Koester de balans*"), is hier volledig zoek en zal leiden tot negatieve gevolgen voor de ruimtelijke karakteristiek. Dat die balans zoek is blijkt ook uit onderstaande afbeelding.



Deel 2

1. Naar een alternatief

1.1 Een goede en toekomstgerichte invulling van de locatie

Voor de wijk is het vanzelfsprekend dat de locatie van het de voormalige auto(demontage)bedrijf wordt herontwikkeld voor woningbouw. Maar uit voorgaande analyse komt duidelijk naar voren dat het nu ingediende plan op tal van punten niet voldoet aan het gemeentelijk beleid:

- Er is geen serieuze participatie bedoeld om bewoners in een vroegtijdig stadium te betrekken bij het proces van de besluitvorming.
- Functioneel voldoet het woningbouwprogramma, wat betreft aantallen en typering, niet aan de gemeentelijke beleidsuitgangspunten zoals in de "Notitie gebiedsgerichte uitwerking minimumpercentages betaalbare woningbouw" en gebiedsprofiel "Stadsrand" ten aanzien van de wijk Vroendaal zijn geformuleerd.
- De invulling van het woningbouwprogramma voldoet niet aan het Eindoordeel gewenste aandeel betaalbare woningbouw. De bouw van 70 + 31 (in fase 2) woningen gaat veel verder dan de beperkte kwantitatieve opgave die in het Eindoordeel is gesteld.
- De invulling van het woningbouwprgramma wijkt daarnaast af van de doorstroomanalyse. Het bouwplan draagt niet bij aan de behoefte aan levensloopbestendige woningen voor ouder wordende bewoners van Vroendaal. Dat belemmert de doorstroming waardoor het ook voor jonge gezinnen lastiger is zich in de wijk te vestigen.
- De voorgestelde bouwmassa's in maat en schaal doen afbreuk aan de kenmerkende stedenbouwkundige en ruimtelijke karakteristiek van de Rijksweg en de ruimtelijk zorgvuldig opgezette wijk Vroendaal.
- De keuze om de verkeersontsluiting via erftoegangswegen in de wijk te laten verlopen leidt tot onlogische en onnodige verkeerbewegingen.
- Groenstructuur, parkeren en klimaatadaptatie zijn als onvoorwaardelijke basisprincipes voor een aantrekkelijke woonomgeving en een duurzame toekomst onvoldoende meegewogen.

De wijk heeft nadrukkelijk het beeld dat bij het nu voorliggende plan alleen is gestuurd op het realiseren van een maximaal aantal woningen en niet op een bij de locatie passende en verantwoorde invulling.

De wijk wil geen plan afwijzen zonder zelf met mogelijke oplossingen te komen die beter inhoud geven aan de nu geconstateerde beperkingen.

We hebben daarom een schetsmatig stedenbouwkundig alternatief ontwikkeld. Die schets is een voorbeeld om te laten zien dat op de locatie een plan kan worden gerealiseerd, dat niet alleen voldoet aan het gemeentelijk beleid, maar ook beter aansluit bij de kwaliteit en karakteristiek van de locatie.

Uiteraard motiveren we de keuzes die we daarbij maken. We hopen dat onze analyse van het ingediende plan en ons alternatief er samen toe leiden dat uw raad besluiten neemt die gericht bijdragen aan een goede en toekomstgerichte invulling van de locatie.

1.2 De functionele invulling

Functioneel zetten we in op een mix van betaalbare kleinere woningen voor starters, koopstarters en recent afgestudeerden en levensloopbestendige woningen voor de doorstroming van ouderen van een eengezinswoning naar een woning waarin ze op een verantwoorde wijze langdurig zelfstandig kunnen blijven wonen.

Met deze mix, die bestaat uit huur en koop, geven we adequaat invulling aan het woonbeleid van de gemeente (o.a woonprogrammering en 60% betaalbaarheid) en aan de gewenste doorstroom in de wijk.

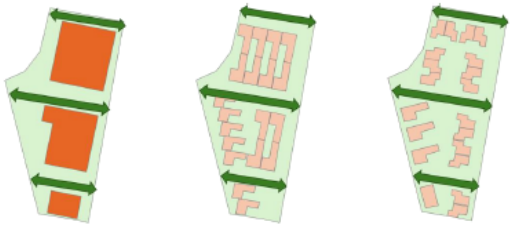
1.3 De stedenbouwkundige invulling en ontsluiting

De stedenbouwkundige invulling van de locatie kan vanuit verschillende ontwerpprincipes plaatsvinden. Om een evenwichtige vergelijking van de principes te kunnen maken, is telkens uitgegaan van de landschappelijke doorzicht structuur die een drager en belangrijk uitgangspunt is van de planstructuur van Vroendaal.

Ontwerpprincipe 1 gaat uit van een aantal massieve bouwblokken in meerdere bouwlagen (3 - 6). Dit ontwerpprincipe is toegepast in het bouwplan van de initiatiefnemer.

Ontwerpprincipe 2 gaat uit van het doorzetten van de twee kenmerkende stedenbouwkundige structuren van het aansluitend gebied. Enerzijds de begeleidende bebouwingsstructuur langs de Rijksweg en anderzijds een voortzetting van de stedenbouwkundige opzet van Vroendaal.

Ontwerpprincipe 3 gaat uit van een min of meer autonome invulling van het gebied met geschakelde, half vrijstaande en vrijstaande woningen.



Ontwerp principe 1 | Ontwerp principe 2 | Ontwerp principe 3

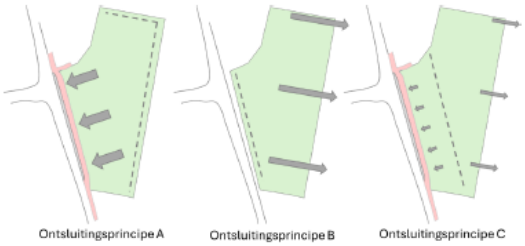
Voor de ontsluiting van de locatie zijn drie ontsluitingsprincipes mogelijk.

Ontsluitingsprincipe A gaat uit van een volledige ontsluiting op de Rijksweg. In verband met de aanwezige t-kruising met de Oeslingerbaan vindt de ontsluiting uit een oogpunt van verkeerveiligheid (deels) via een ventweg/fietsstraat plaats. Een alternatief is een vierde poot maken, al dan niet met een minirotonde.

Ontsluitingsprincipe B is een volledige ontsluiting via de bestaande woonstraten van Vroendaal, via de Bruysterbosch, de Ravensbosch en de Jansbosch. Dit is het principe dat in het planvoorstel van de in initiatiefnemer wordt gehanteerd.

Ontwerpprincipe C gaat uit van ten dele een ontsluiting via een ventweg langs de Rijksweg en ten dele via de woonstraten van Vroendaal.

Bij alle drie de principes is voor de auto geen interne doorverbinding, om ongewenst gemotoriseerd sluipverkeer te voorkomen.



Ontsluitingsprincipe A | Ontsluitingsprincipe B | Ontsluitingsprincipe C

1.4 Afweging van de scenario's

De combinatie van drie ontwerpprincipes met drie ontsluitingsprincipes geeft negen mogelijke ontwikkelscenario's die elk hun pro's en contra's hebben. We hebben deze principes getoetst vanuit de zes punten die we bij de analyse hebben aangehouden, te weten de functionele invulling, de stedenbouwkundige invulling, de verkeerskundige ontsluiting en de groenstructuur, parkeren en klimaatadaptatie als basisprincipes.

De verschillende scenario's zijn concreet beoordeeld op de volgende criteria:

- **Stedenbouwkundige samenhang met de omgeving:**
  In welke mate draagt het scenario bij aan het gebiedsprofiel "Stadsrand" en de identiteit van de omgeving?
- **Verkeersafwikkeling:**
  In welke mate draagt het scenario bij aan een logische, goede en veilige verkeersafwikkeling?
- **Parkeren:**
  In welke mate draagt het model bij aan een duurzame parkeeroplossing?
- **Groenontwikkeling:**
  In welke mate ondersteunt het scenario versterking van het groen?
- **Klimaatadaptie:**
  In welke mate anticipeert het scenario op de effecten van klimaatverandering?
- **Doelen volkshuisvesting:**
  In welke mate draagt het scenario bij aan de gewenste ontwikkeling van het woningbeleid o.a. aantal, type en 60% betaalbaarheid?

Tabel: beoordeling van de scenario's

Type bebouwing → / Ontsluiting ↓	1	2	3
A	Stedenbouw – Verkeersafwikkel. ++ Parkeren +/- Groenontwikkeling – Klimaat adaptie – Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkell. - Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkell. - Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-
B	Stedenbouw – Verkeersafwikkell. -- Parkeren +/- Groenontwikkeling – Klimaat adaptie – Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkell. +/- Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkell.+/- Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-
C	Stedenbouw – Verkeersafwikkell. - Parkeren +/- Groenontwikkeling – Klimaat adaptie – Volkshuisvesting +/-	Stedenbouw ++ Verkeersafwikkell. ++ Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting ++	Stedenbouw +/- Verkeersafwikkell. + Parkeren + Groenontwikkeling + Klimaat adaptie + Volkshuisvesting +/-

Scenario's 1A, 1B en 1C:
De scenario's 1A, 1B en 1C dragen niet bij aan het gebiedsprofiel "Stadsrand" en de identiteit van de omgeving. Door het massieve karakter en bouwvolume doen ze afbreuk aan de groenstructuur van de buurt en de Rijksweg. Scenario 1A scoort gunstig ten aanzien van verkeersafwikkeling. Parkeren is alleen te realiseren met dure parkeerkelders. Bij deze scenario's ontstaan grote verharde oppervlakten waarvoor ca 220 m3 waterberging nodig is. Daarvoor is (te) weinig ruimte. Volkshuisvesting scoort matig,

omdat deze scenario's alleen met gestapelde woningbouw realiseerbaar zijn, met een vrij eenzijdig woningtype en dus doelgroep, waar vanuit volkshuisvestelijke oogpunt niet in deze aard en omvang behoefte aan is.

Scenario's 2A, 2B en 2C:
De scenario's 2A, 2B en 2C scoren gunstig op vrijwel alle aspecten. Ze voegen zich in de structuur en typologie van de buurt en de Rijksweg. En door hun ruimere opzet en geringere woningaantallen bieden ze ruimte voor groen, oplossingen voor regenwater en maatwerk voor parkeren. Deze scenario's bieden ruimte voor meerdere woningtypes, aansluitend op de specifieke behoefte van jongeren en ouderen. Scenario 2A en iets minder mate 2B scoren slecht ten aanzien van de verkeersafwikkeling.

Scenario's 3A, 3B en 3C:
De scenario's 3A, 3B en 3C passen stedenbouwkundig in het gebiedsprofiel "Stadsrand", maar sluiten minder goed aan bij de structuur en karakteristiek van de buurt. Bij 3A ontstaat een onlogische verkeersafwikkeling. Er is echter voldoende ruimte voor groen, klimaatadaptie en passende oplossingen voor parkeren. Vanuit het oogpunt van volkshuisvesting scoren deze scenario's ook minder goed, omdat hierin weinig mogelijkheden zijn voor betaalbare woningen voor starters en geschikte woningen voor ouderen.

Conclusie:
Scenario 2C geeft het beste inhoud aan een evenwichtige toedeling van functies. Dit scenario voldoet ook aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening, omdat het aansluit op het gemeentelijk beleid.

1.5 Conceptuele uitwerking van scenario 2C

We hebben een indicatieve schets gemaakt van de mogelijke uitwerking van het voorkeursscenario 2C. Niet om te bepalen hoe het moet worden, maar als inspiratie om te laten zien dat andere invullingen mogelijk zijn die veel beter voldoen aan het gemeentelijk beleid en dus een toekomstgerichte, functionele en ruimtelijke duurzame ontwikkeling.

Impressie van een alternatieve invulling van de planlocatie

Toelichting impressie:

- Langs de Rijksweg kunnen woningen in verschillende prijsklassen voor diverse doelgroepen worden gerealiseerd in 3 tot 4 bouwlagen. De architectuur sluit aan bij de Rijksweg. De ontsluiting is via de Rijksweg.
- Tussen het verlengde van de Jansbosch en de Bruysterbosch is ruimte voor betaalbare huur of koop in de vorm van grondgebonden woningen of appartementen in maximaal 2 bouwlagen.
- Op het meest noordelijke gedeelte van de planlocatie kunnen ten behoeve van de doorstroming van ouderen in verschillende prijsklassen levensloopbestendige woningen (patio's) worden gerealiseerd.
- Op het meest zuidelijke gedeelte kunnen maximaal 3 grondgebonden woningen worden gerealiseerd.

Een patiowoning van ca 120 m2 met twee slaapkamers is voor een ouder echtpaar (70-plus) aantrekkelijk als overstap vanuit de te grote eengezinswoning. Het merendeel van de appartementen van de initiatiefnemer is ca 61 m2. Die appartementen zijn niet interessant voor de noodzakelijke doorstroming van de meeste 70-plussers. Dat geldt ook voor de wat grotere appartementen vanaf ca 73 m2. De doelgroep van die appartementen ligt meer bij de 80-plus. Ouderen zullen blijven wonen in hun te grote eengezinswoning als er geen aantrekkelijke woningen voor de doorstroom zijn. Hun woningen zullen daardoor pas veel later door natuurlijk verloop beschikbaar komen voor gezinnen met kinderen.

We hebben deze schets op basis van voorkeursscenario 2C opgesteld om te laten zien dat er ook op een andere manier naar de herontwikkeling van de locatie kan worden gekeken. We pretenderen niet dat wij in slechts enkele weken een volledig uitgebalanceerd plan hebben gemaakt. Dat willen we overigens ook niet, want dat is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

De schets moet worden gezien als een kritische en objectieve "meedenk" exercitie die bovendien aansluit op hoe wij serieuze participatie graag willen invullen. Maar vooral ook om duidelijk te maken dat er kansen liggen voor een planontwikkeling die wel kan voldoen aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies.

Samenvatting en conclusie

Wij zijn **voor**:

- ☑ de herontwikkeling van de locatie;
- ☑ de woningbouwprogrammering met betaalbare woningbouw;
- ☑ de doorstroom van ouderen op basis van de doorstroomanalyse;
- ☑ het gebiedsprofiel "Stadsrand" en dus het handhaven van het bestaande woonmilieu met rustig en relatief ruime karakter, nadruk op selectieve uitbreiding met grondgebonden woningen en meer differentiatie per woningtype;
- ☑ noodzakelijke ruimteclaims voor groen, parkeren en klimaatadaptatie;
- ☑ een logische verkeersafwikkeling.

Wij zijn echter **tegen** het plan van de initiatiefnemer, omdat:

- ☒ de aanvraag is ingediend zonder serieuze participatie vooraf;
- ☒ de voorgestelde bouwmassa's in maat en schaal afbreuk doen aan de kenmerkende stedenbouwkundige en ruimtelijke karakteristiek van de Rijksweg en de ruimtelijk zorgvuldig opgezette wijk Vroendaal
- ☒ er weliswaar betaalbare woningen worden gerealiseerd, maar naar aard en omvang sprake is van een eenzijdig woningtype dat niet aantrekkelijk is voor ouderen en niet bijdraagt aan de gewenste doorstroming van deze doelgroep en geen woningen vrijkomen voor gezinnen;
- ☒ niet wordt voldaan aan meer groen en de vereisten van klimaatadaptatie en niet voorziet in de noodzakelijke waterberging;
- ☒ de situatie onduidelijk is ten aanzien van parkeren;
- ☒ sprake is van een slechte verkeersafwikkeling.

Met andere woorden het plan van de initiatiefnemer voldoet niet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies uit de nieuwe Omgevingswet. Want het plan is massaal, eenzijdig en heeft een slechte verkeersafwikkeling en is dus alles behalve evenwichtig of in goede balans met de omgeving.

Met onze ontwikkelingsvisie hebben wij als buurtbewoners willen laten zien dat we niet tegen herontwikkeling van de locatie zijn. Het is goed mogelijk om op deze locatie een bouwplan te ontwikkelen dat wel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en evenwichtige toedeling van functies.

Graag gaan we met de initiatiefnemer de dialoog aan om tot een andere invulling te komen die meer in balans is. Onze ontwikkelingsvisie kan daarvoor een inspiratiekader zijn, maar we staan open voor elk goed plan dat de gemeentelijke beleidskaders en de kwaliteiten van de omgeving respecteert.

We stellen vast dat de aanvraag van de initiatiefnemer niet acceptabel is. We vragen daarom aan het college van B en W en de raad om hieraan geen medewerking te verlenen.

Mail	11-03-2024

Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Onderwerp	Vroendaal verslag gesprek

Van: Vroendaal
Verzonden: maandag 11 maart 2024 14:02
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: RE: Vroendaal verslag gesprek

Goedemiddag 5.1.2e,

Hierbij de bevestiging dat de door u afgelopen vrijdag gemailde samenvatting van de inhoud van ons telefonisch onderhoud, van donderdag 7 maart, correct is weergegeven.

Met vriendelijke groet en tot horens,

5.1.2e | Directie

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Disclaimer e-mail
Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. Ruijters vastgoed sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. Ruijters vastgoed garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

P Denk aan het milieu voor u dit bericht print!

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: vrijdag 8 maart 2024 10:12
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e ; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e

<5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e

Onderwerp: Vroendaal verslag gesprek

> U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e Meer informatie over waarom dit belangrijk is

Geachte 5.1.2e

Naar aanleiding van uw aankondiging van een aanpassing voor het ontwikkelingsplan Vroendaal en een nader te bepalen participatieavond heb ik gisterochtend met u telefonisch hierover contact gehad.
Hierbij heeft u een aantal zaken verduidelijkt. Waarvoor dank.

Onderstaand een beknopt verslag van dit gesprek.

Graag verneem ik of dit een juiste weergave hiervan is.

Maandag 11 maart is er bij Ruijters een overleg van de projectgroep met betrekking tot het aangepaste ontwikkelingsplan. Tevens staat de visie die door de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal is opgesteld en aan Ruijters is toegezonden op de agenda. Een reactie op deze visie zal door u worden gestuurd naar 5.1.2e van de Werkgroep.

Inhoudelijk wordt door Ruijters nog geen informatie verstrekt over de planaanpassing aangezien er nog overleg zal plaatsvinden met de betrokken gemeentelijke instanties.
Het overleg met de gemeente zal plaatsvinden op dinsdag 12 maart.

Wat betreft de te volgen procedure met betrekking tot de omgevingsvergunning wordt in het overleg met de gemeente bepaald of de aanvraag van het reeds ingediende plan ingetrokken wordt en vervolgens een nieuwe aanvraag voor het aangepaste plan wordt ingediend, of dat de aanpassing als een aanvulling op het plan in de lopende procedure kan worden behandeld.

Na het overleg met de gemeente is er voor Ruijters duidelijkheid omtrent de ontvankelijkheid (door de gemeente), de haalbaarheid en te volgen procedure voor het plan.
Hierna zal zoals eerder door Ruijters is toegezegd, een afspraak gemaakt worden met de Werkgroep om het plan toe te lichten.
Deze afspraak vindt plaats vóór de datum van de volgende participatie bijeenkomst.

Ik hoop spoedig van u te vernemen wanneer een bijeenkomst met de Werkgroep Vroendaal kan plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
namens Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal.

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e Maastricht
mob: 5.1.2e 5.1.1e

Mail	11-03-2024
Wie	5.1.2e aan werkgroep Vroendaal te weten 5.1.2e en 5.1.2e
Onderwerp	Werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: 5.1.2e
Verzonden: maandag 11 maart 2024 17:14
Aan: 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Ter attentie van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,

Hierbij reageren we op uw bericht van 27.02.2024 waarin u uw “Ontwikkelingsvisie voormalige sloperij Vroendaal”, welke tevens aan de gemeenteraad van Maastricht is gestuurd, met ons deelt.

In betreffende ontwikkelingsvisie, welke uw onderbouwing is van de reeds gemelde bezwaren en volgens u het alternatief is voor een betere en meer toekomstgerichte invulling dan de door ons ingediende nieuwbouwplannen voor de voormalige autosloperij aan de Rijksweg in Maastricht, geeft u aan dat de door u gewenste ontwikkeling beter inpasbaar is in relatie tot de omgeving.

U is inmiddels bekend dat we, klaarblijkelijk parallel aan de opmaak van uw document, met de verantwoordelijk ambtenaren van de gemeente Maastricht in gesprek zijn over mogelijke aanpassingen op ons initiële plan. Deze mogelijke aanpassingen vloeien voort uit de gesprekken met o.a. u, de gemeente, betrokkenen en aangrenzende omwonenden.

Nadat we van de gemeente Maastricht inhoudelijke feedback hebben gekregen op deze aanpassingen, zullen we, voor het tweede participatie moment, betreffende aanpassingen in een vervolggesprek met u delen.

Ervan uitgaande u hiermee vooralsnog voldoende te hebben ingelicht,

Met vriendelijke groet en tot horens,

5.1.2e | 5.1.2e

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

Word document	3-4-2024
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Verslag participatie-overleg 5.1.2e

Maastricht Vroendaal:

Participatie:

19.12.2023 om 16.00 uur: afspraak 5.1.2e 5.1.2e): buurman 5.1.2e sluit aan (5.1.2e heeft, vanwege zijn functie binnen Geonius “inside-informatie” aan 5.1.2e verstrekt waardoor 5.1.2e eerder op de hoogte was van concept plannen).

- 5.1.2e woont direct aangrenzend aan nieuwbouwlocatie Vroendaal

- is zeer bezorgd over inkijk in woonkamer / gebrek aan privacy tuin en zwembad

- 5.1.2e geeft aan geen “last” te hebben gehad van vrmlg sloopbedrijf

- 5.1.2e geeft aan dat de voormalige situatie, hoge coniferen met enorme schaduwwerking geen invloed hadden op hun woongenot

- 5.1.2e geeft aan de oplossing in “vergroening” te zien

- 5.1.2e voorziet overlast vanwege hoogte gebouw, inkijk

- 5.1.2e geeft aan te verwachten dat nieuwbouwplannen er zullen komen maar zo nodig tot aan de Raad van State te zullen gaan om de nieuwe ontwikkeling te vertragen

5.1.2e :

- Aangegeven rekening te houden met argumenten en in gesprek te blijven over mogelijke aanpassingen / verbeteringen tov situatie 5.1.2e
- Op 21.12.2023 participatie avond gepland: maquette zal worden getoond
- Vervolggesprek zal worden ingepland

Vervolggesprek 5.1.2e op 23.01.2024 aan Rijksweg:

5.1.2e geven aan dat vergroening in eigen tuin en mogelijkerwijs op openbaar groen aan achter- en zijkant prima in te passen is en hiervoor een plan zullen laten maken door hoveniersbedrijf / tuinarchitect. 5.1.2e is tevreden met pro activiteit 5.1.2e . 5.1.2e geeft aan zomer- en wintergroen te willen vergroenen, minimaal richting 5 m hoogte

Op maandag 29.01.2024: afspraak op locatie (Rijksweg / 5.1.2e) met 5.1.2e (hoveniersbedrijf), 5.1.2e : mogelijkheden terplaatse door deskundige bestudeerd. 5.1.2e geeft aan dat er prima oplossingen, naar wens van 5.1.2e , voorhanden zijn en deze in kaart te zullen brengen.

Woensdag 03.04.2024: afspraak (5.1.2e) met 5.1.2e . 5.1.2e inzage en toelichting gegeven inzake de aanpassingen tov initiële plan met de “Welstands-tekeningen” van 19.03.2024 bij de hand.

5.1.2e geeft aan positief te zijn inzake de aanpassingen. Afgesproken is dat wij, ontwikkelaar, de zichtlijnen vanuit het aangrenzende appartementenblok van 18 eenheden inzichtelijk maken. Daarnaast zal 5.1.2e nadenken inzake de hoogte van de aan te planten haag en of dit (deels) op zijn eigen terrein gerealiseerd kan worden.

Mail	Donderdag 4-4-2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e gem. Maastricht
Onderwerp	Aanvulling tweede participatie Vroendaal

Van: 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 april 2024 10:01
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: aanvulling tweede participatie Vroendaal

Goedemorgen 5.1.2e

In aanvulling op de email van zojuist het volgende ter info:

De afspraak met de werkgroep Vroendaal staat gepland op 18.04.2024 om 13.30 uur. Deze afspraak is ingepland om de werkgroep te informeren inzake de huidige status van de nieuwbouwontwikkeling Vroendaal.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

Mail	Donderdag 4-4-2024
Wie	5.1.2e gemeente Maastricht aan 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp	Mededeling participatie Vroendaal

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 4 april 2024 08:29
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: mededeling participatie Vroendaal

[U ontvangt vaak geen e-mail van 5.1.2e @maastricht.nl. Informatie over waarom dit belangrijk is op https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification]

Beste 5.1.2e,

De wethouders kunnen helaas niet aanwezig zijn bij de participatie avond. U mag de uitnodiging uiteraard toch doorsturen.

Persoonlijk kan ik ook niet aanwezig zijn deze avond, mijn collega 5.1.2e zal proberen namens de gemeente Maastricht aanwezig te zijn.

mvg 5.1.2e

Mijn reguliere werkdagen zijn: maandag, dinsdag en donderdag.

5.1.2e | Vergunner gebouwde omgeving Team Vergunnen | Gemeente Maastricht T 5.1.2e 5.1.2e | E 5.1.2e Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht |
https://eur02.safelinks.protection.outlook.com/?url=http%3A%2F%2Fwww.gemeentemaastricht.nl%2F&data=05%7C02%7 5.1.2e 40ruijters.nl%7C1579ca3f1c034036b2b608dc9a8dac25%7Ce09925888f61402da2c76ed2c5ac6f34%7C0%7C0%7C638555180496684255%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=mNlXRay3E32AQJeJP8l3fP5xjLKwytFE37W2IiSgSFY%3D&reserved=0

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e <5.1.2e Mackus@maastricht.nl>
Verzonden: dinsdag 2 april 2024 19:54
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: mededeling participatie Vroendaal

Dag 5.1.2e

5.1.2e en ik hebben dan een raadsbijeenkomst over de campus Randwyck.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Wethouder gemeente Maastricht
Economische Zaken I Sport I Jeugdzorg I Water I Natuur en Landschap

5.1.2e 5.1.1e

Verstuurd vanaf mijn iPad

> Op 2 apr 2024 om 13:40 heeft 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e het volgende geschreven:
>
> Beste wethouders,
>
> Op 24 april zal er weer een (2e) participatie avond gepland worden voor het realiseren van appartementen en woningen te Vroendaal.
>
> De brief daarvoor wordt door de initiatiefnemer opgesteld. Daaraan voorafgaand is er ook nog een overleg / voor-presentatie voor vertegenwoordigers van de buurt.

>
> Ik ben door mijn collega 5.1.2e geïnformeerd dat een van u, op deze participatie-avond ook aanwezig wil zijn.
>
> Tijdstip en locatie volgt nog door initiatiefnemer.
>
> mvg 5.1.2e
>
> Mijn reguliere werkdagen zijn: maandag, dinsdag en donderdag.
>

Brief	03 april 2024
Wie	5.1.2e en 5.1.2e uitnodiging aan buurtbewoners
Wat	

Aan de buurtbewoners

Maastricht, 3 april 2024

Betreft: uitnodiging tweede participatie-bijeenkomst herontwikkeling voormalige "autosloperij/handel 5.1.2e"

Beste buurtbewoner,

Graag nodigen wij u, namens Vroendaal BV uit voor de tweede participatie bijeenkomst met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige "autosloperij/handel 5.1.2e".

Naar aanleiding van de verkregen input uit de eerste participatie bijeenkomst en de diverse gesprekken nadien met belanghebbenden uit de buurt, zijn de initiële plannen aangepast.

Tijdens de tweede participatie bijeenkomst delen wij graag de actuele stand van zaken met u en is er wederom ruimte voor het geven van feedback, c.q. het stellen van vragen.

Wanneer: Woensdag 24 april 2024
Hoe laat: Aanvang 19.30 uur, afsluiting 21.00 uur
Locatie: Restaurant Manjefiek, Rijksweg 80 Maastricht

Komt u naar deze participatie bijeenkomst?
Gelieve u dan aan te melden via een email naar vroendaal@ruijters.nl met als onderwerp *'aanmelden participatie—bijeenkomst'* (tevens vermelden met hoeveel personen u wenst te komen).

Graag tot ziens op 24 april aanstaande.

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen BV/Vroendaal BV

5.1.2e

Mail	11.04.24
Wie	5.1.2e namens Werkgroep Vroendaal 5.1.2e namens R. Ruijters Ontwikkelingen BV
Wat	Betaalbare woningbouw voor jongeren brieven voor de raad

Beste 5.1.2e,

In gesprekken met de raad komt betaalbare woningbouw voor jongeren (koopstarters) frequent aan bod.

Daarom hebben we in bijgevoegde documenten extra informatie voor de raad opgenomen. Deze informatie is aanvullend op en dus een onderdeel van onze eerder aangeboden Ontwikkelingsvisie.

Omdat we een open en transparante communicatie met alle betrokkenen nastreven, vinden we het passend deze informatie met u te delen.

Met vriendelijke groet,

namens de werkgroep Nieuwbouw Woningbouw Vroendaal,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

tel. nr. 5.1.2e

Ontwikkelingsvisie voormalige sloperij Vroendaal

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

Afz.
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
5.1.2e
Ravensbosch 19, 6228 SN Maastricht
5.1.2e
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:
Aanbieden extra informatie t.b.v. herontwikkeling voormalige autosloperij Vroendaal

Maastricht, 10 april 2024

Geachte raadsleden,

Op 27 februari hebben wij gebruik gemaakt van het burgerplatform en onze "Ontwikkelingsvisie voormalige sloperij Vroendaal" aangeboden.

Sindsdien hebben wij een aantal politieke fracties bezocht. Wij hopen ook in de nog niet bezochte fracties op korte termijn met u in gesprek te kunnen gaan over het plan van de ontwikkelaar en wat wij belangrijke aandachtspunten vinden bij de herontwikkeling van de locatie.

Tijdens onze bezoeken en gesprekken zijn ons twee zaken in het bijzonder opgevallen.

Woningbouw voor jongeren:
Bij de raad gaat de meeste aandacht uit naar (betaalbare) woningbouw voor jongeren. Daarbij is onderscheid te maken tussen jongeren die aangewezen zijn op sociale woningbouw of jongeren die de mogelijkheid hebben voor het eerst een koopwoning te kopen. Het gaat dan om een wens die dikwijls is gekoppeld aan serieuze relatievorming of de start/uitbreiding van het gezin met kinderen. De gemeenteraad heeft in de woningprogrammering hierover vastgesteld dat *"ruimte voor (koop-)starters moet volgens Stec worden gevonden in het bouwen voor de doorstroming*".

Die doorstroming krijgt in onze analyse volop de aandacht. Met strategische nieuwbouw die maximaal inspeelt op verhuiswensen van ouderen, kan namelijk naast de oudere ook de (koop-) starter worden bediend. Het gaat dan concreet om woningbouw die aantrekkelijk is voor ouderen, zodat ze hun eigen woning verkopen, waarna die beschikbaar komt voor de (koop-)starter. Kleine appartementen onder 80 m2 in grootschalige wooncomplexen zijn echter niet aantrekkelijk voor ouderen die nu in een eengezinswoning met tuin wonen. Uit dezelfde woningbouwprogrammering blijkt bovendien dat er een fors overschot dreigt van dergelijke appartementen (koop en huur). Daarbij komt dat het merendeel van de appartementen in het plan van de ontwikkelaar niet groter is dan circa 61 m2.

Om uw raad meer inzicht op dit gebied te verschaffen hebben wij op basis van de CBS gegevens een factsheet gemaakt die is bijgevoegd. Hieruit blijkt:

- Dat de leeftijdsopbouw van Maastricht sterk wordt gedomineerd door de studentenpopulatie tussen de 18 en 25 jaar. Het aantal huishoudens groeit vooral door de vestiging van studenten.
- Hoewel de leeftijdsgroep 25-40 jaar licht is gegroeid, blijkt deze groep tevens een opmerkelijk negatief verhuissaldo te veroorzaken. Dat zijn geen studenten meer, maar in veel gevallen

(startende) jonge gezinnen waarvoor Maastricht weinig (geschikte koopwoningen) te bieden heeft.
- Een andere opvallende achteruitgang is te zien in de leeftijdsopbouw van de groep 40-55. Vaak gezinnen met opgroeiende kinderen.
- Daarom is het aandeel thuiswonende kinderen in Maastricht naar verhouding laag (10% t.o.v. 15% landelijk). Het aantal huishoudens met kinderen ligt in Maastricht op 19% en landelijk op 32% en is dus naar verhouding nog lager.
- Met de fors toenemende vergrijzing van 65-plus wordt de verschraling van de natuurlijke verjonging van de bevolking verder versterkt.

Samenvattend dus alle reden om het gemeentelijk doorstroombeleid te handhaven met passende nieuwbouwwoningen. Daardoor kan in de onderhavige situatie ook een betere stedenbouwkundige aansluiting op de wijk Vroendaal plaatsvinden met passende oplossingen voor o.a. parkeren, verkeersafwikkeling, groen en klimaat adaptief bouwen.

Te dure (en verkeerde) woningen (met te weinig kwaliteit):
De verschillende fracties maken zich tevens zorgen over betaalbare woningbouw.

Recent was de kop in het landelijk dagblad Trouw:
"74 procent winst door nietsdoen: zo worden grondhandelaren rijk (en gemeenten arm)".

Naast voldoende woningbouw voor de doelgroepen, moet de woningbouw ook betaalbaar zijn

De handel in schaarse grond drijft de prijzen zo hard op dat de bouw van woningen erdoor onder druk komt te staan. Er is zelfs de situatie bekend van een tussenhandelaar die grond aankocht en binnen een jaar weer doorverkocht met een winst van 74 procent, zonder er iets mee gedaan te hebben.

Aan het einde van de keten in handel in grond staan vaak ontwikkelaars die woningen willen bouwen. Maar niet zelden blijkt dan dat zij te veel hebben betaald om een project en dus de woningen rendabel te krijgen. Dat kan verder versterkt worden door de ingewikkelde en trage besluitvorming. Daar lopen niet alleen zij tegenaan, maar ook gemeenten. Onder druk van de ontwikkelaars gaan gemeenten vaak akkoord met veranderingen in de bouwplannen. Meer en duurdere woningen op hetzelfde stuk grond bijvoorbeeld of bezuinigingen op groen en parkeerplaatsen.

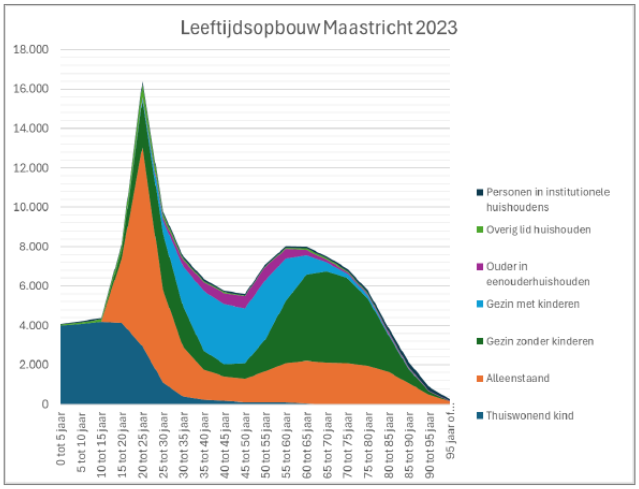
Samenvattend worden op deze manier niet alleen te dure woningen gebouwd. Vaak hebben ze ook nog eens te weinig kwaliteit en passen ze niet in het doelgroepenbeleid van de gemeente.

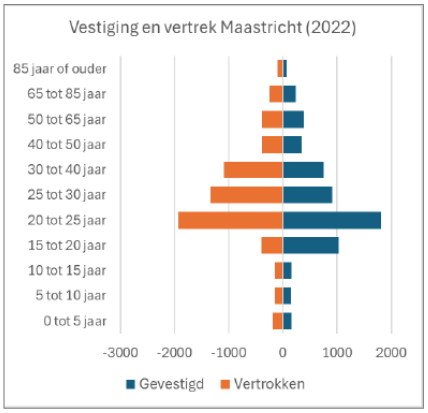
Conclusie:
Het voorgaande geeft nogmaals aan dat het plan van de ontwikkelaar, waarvoor een aanvraag is ingediend, niet aansluit op de woningbehoefte. Naast onze kritiek op de stedenbouwkundige invulling, parkeren, verkeersafwikkeling en ontbreken van voldoende groen en klimaat adaptief bouwen, is dat de reden waarom wij afwijzend staan tegenover het voorliggende nieuwbouwplan. Wij hopen dat deze en eerdere informatie het belang aangeeft van een ander en beter plan voor Maastricht en de wijk Vroendaal en dat willen we graag bereiken.

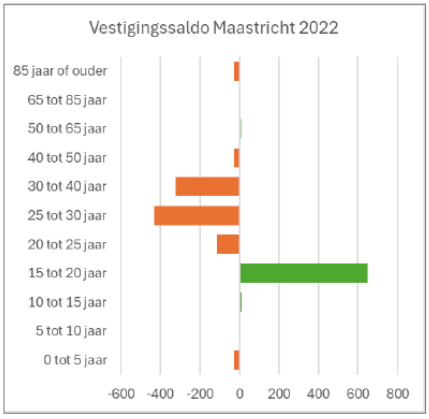
Zijn er opmerkingen en/of vragen over de bovenstaande informatie? Dan kunt u contact opnemen via de in deze brief vermelde contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
J. Slangen







Leeftijdsopbouw Maastricht

De leeftijdsopbouw van Maastricht wordt sterk gedomineerd door de studentenpopulatie tussen de 18 en 25 jaar. Zij zijn overwegend alleenstaand (de oranje piek). Dat de piek overwegend studenten zijn blijkt ook uit de verhuisgegevens. Eigenlijk heeft de stad alleen een positief verhuissaldo in de groep 15-20 jarigen. Het totale vertreksaldo tot 40 jaar is 30% hoger dan het vestigingssaldo. Het zijn vooral de vertrekkers tussen 30-40 jaar die het negatief saldo veroorzaken. Dat zijn geen studenten meer, maar jonge gezinnen waarvoor Maastricht blijkbaar te weinig te bieden heeft. En dus ook de gezinnen die kinderen hebben. Daarom is het aandeel thuiswonende kinderen in Maastricht naar verhouding laag (10% tov 15% landelijk). Het aantal huishoudens met kinderen ligt in Maastricht op 19% en landelijk op 32%.

Mail	18.04.24
Wie	Werkgroep Vroendaal 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e namens werkgroep 5.1.2e namens R. Ruijters Ontwikkelingen BV
Wat	Gespreksverslag

Maastricht, Hoogbrugstraat 72 A: 18.04.2024

Overleg Werkgroep Vroendaal: concept aanpassingen op initiële plan (ter voorbereiding op tweede participatie avond op 24.04.2024)

Aanwezig: 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e namens werkgroep / 5.1.2e namens F. Ruijters Ontwikkelingen BV

5.1.2e :

Update inzake status toen en nu met toelichting huidig concept plan

“de conclusie welke in de meest recente brief van werkgroep sluit op punten prima aan op hetgeen, tov het initiële plan, is opgepakt en uitgewerkt”:

- Hoogte / landmark fase 2 (van 6 naar 4 lagen)
- Verkeersafwikkeling: deels via de Rijksweg
- Groenvoorziening: openbare ruimte / daken / etc. optimaal vergroend
- Parkeren: parkeren, inclusief bezoekers, ingepast. Daarbovenop extra 9 langsparkeerplaatsen en 2 pakketdienst plekken
- Circulair bouwen

5.1.2e brengt direct “scherpte” aan: “geen goed ervaringen met ontwikkelaars: ontwikkelen, cashen en wegwezen”

Opmerking wordt door 5.1.2e fel bekritiseerd

5.1.2e geeft aan dat zij het huidige participatie-traject als een informatie-traject betittelen.

5.1.2e geeft aan, terugkijkend vanuit de basis tot nu: open communicatie, goed geluisterd naar de input vanuit de eerste participatie-avond, de input van de gesprekken met de Werkgroep en de individuele gesprekken met diverse bewoners/belanghebbenden.

Vervolgens ontwikkelt zich het gesprek op een positieve, constructieve en zakelijke manier en worden de concept-sheets, welke gereed gemaakt worden voor de tweede participatie-avond, met de heren doorgenomen:

De aangepaste verkeersafwikkeling wordt als zeer positief ontvangen, aangezien de wijk enkel een gedeelte van de verkeersontsluiting te verwerken krijgt. Wel wordt opgemerkt dat volgens de werkgroep het aanhaken op de Oeslingerbaan logischer zou zijn geweest. 5.1.2e geeft aan dit met de “VVD-fractie” te zullen oppakken.

5.1.2e vraagt waarom de bouwhoogte niet gereduceerd kan worden door middel van het realiseren van een parkeerkelder in plaats van het geplande halfverdiepte parkeren. Reactie 5.1.2e: vanwege kostenaspect wordt halfverdiept geparkeerd en zal natuurlijk worden geventileerd (“Braziliaans metselwerk”). Daarbovenop dient eenieder zich te realiseren dat de bouwhoogte aan Ravensbosch ca. 9.5 meter, dus ca. 1.5 meter lager dan bouwdeel A, bedraagt en de afstand tussen de gebouwdelen (Bouwdeel A en woningen Ravensbosch) ca. 27 meter bedraagt. Van enige overlast is dus geen sprake.

5.1.2e vraagt of het mogelijk is het pad vanuit pakketdienstplek naar de hoofdingang van Bouwdeel A niet op de hoek Bunderbosch-Ravensbosch, maar daadwerkelijk aan Bunderbosch te realiseren. Dit lijkt voor 5.1.2e geen probleem om aan te passen. Daarnaast geeft 5.1.2e 5.1.2e aan specifiek te letten op de buitenruimten begane grond aan de Ravensbosch welke volgens hem ca. 2 meter boven maaiveld komen te liggen. Dit wordt verder bekeken.

Verdere gespreksthema’s aan einde van overleg:

- Infiltratie
- Circulair bouwen
- Energievoorziening

Voor alle thema's geldt: uiteraard zeer belangrijke, vooralsnog nog lopende onderwerpen, waar we druk doende mee zijn dit op de meest efficiënte manier in te richten

Richting einde overleg vraag 5.1.2e: wat verwachten jullie van ons de volgende week tijdens de tweede participatie? Reactie: een gezonde discussie waaruit een goede output volgt. Eenieder is er namelijk bij gebaat dat het nieuwbouwproject zo optimaal als mogelijk wordt ingevuld/gerealiseerd.

Werkgroep geeft nog aan de gesprekken inzake energievoorziening (o.a. Rio-thermie) met de gemeente te hebben beëindigd.

Werkgroep bedankt zich voor de transparantie en uitleg. 5.1.2e geven aan dat eenieder te allen tijde de mogelijkheid heeft met ons te contacten.

5.1.2e vraagt nog of het mogelijk is aan de presentatie 3-D visualisaties toe te voegen tijdens de tweede participatie avond

Tot slot geeft hij aan de communicatie prima te vinden, waarna op een vriendschappelijke manier afscheid wordt genomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e |

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS MAASTRICHT

Word document	24 april
Wie	
Wat	Lijst aan en afwezigen tijdens participatiebijeenkomst op 24 april 2024

Participatiebijeenkomst Plan Vroendaal
F. Ruijters Ontwikkelingen BV / Vroendaal BV
Woensdag 24 april 2024
Restaurant Manjefiek Maastricht

Van 19.30 tot 21.00 uur

Aanmeldingen

Naam	Aantal personen aanmelding		aanwezig aanwezig	aantal	
5.1.2e	1		nee	0	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e			ja	1	niet aangen
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	2		ja	2	
5.1.2e	1		nee	0	
5.1.2e	2		ja	2	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e journalist	1		ja	1	
5.1.2e	1		ja	2	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	1		nee	0	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e			ja	1	niet aangen
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	2		ja	2	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e			ja	1	niet aangen
5.1.2e	1		nee	0	

5.1.2e 5.1.2e	2		nee	0	
5.1.2e Journalist	1		ja	1	
5.1.2e	2		ja	2	
5.1.2e	1		nee	1	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	2		ja	2	
5.1.2e			ja	2	niet aangen
5.1.2e	1		ja	1	op verzoek
5.1.2e	1		nee	0	
5.1.2e	2		ja	3	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	1				
5.1.2e	2		ja	1	
5.1.2e			ja	1	niet aangen
5.1.2e	1		ja	2	
5.1.2e	2		nee	0	
5.1.2e			ja	2	niet aangen
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	2		ja	1	
5.1.2e	2		ja	2	
5.1.2e	1		ja	1	
5.1.2e	2		ja	2	
5.1.2e			ja	1	niet aangen

Totaal	53	53

Mail	28 april 2024
Wie	5.1.2e namens Werkgroep Nieuwbouw Woningbouw Vroendaal aan Vroendaal
Wat	Brief van de Werkgroep tav 2e participatie-bijeenkomst

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: zondag 28 april 2024 21:34
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Onderwerp: Reactie nav tweede bijeenkomst Ruijters inzake herontwikkeling autosloperij/-handel 5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd ontvangt u een brief van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal ten aanzien van de tweede bijeenkomst over de herontwikkeling autosloperij/-handel 5.1.2e.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

namens de werkgroep Nieuwbouw Woningbouw Vroendaal,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

tel. nr. 5.1.2e

Aan: F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. (vroendaal@ruijters.nl)

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. raad en college (griffie@gemeenteraadmaastricht.nl) Afzender: Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal p/a 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht 5.1.2e 5.1.2e en nieuwbouw@vroendaal.nl

Betreft: Tweede participatiebijeenkomst herontwikkeling voormalige autosloperij/-handel 5.1.2e

Maastricht, 28 april 2024

Geachte heer/mevrouw,

De firma Ruijters heeft op 24 april 2024 een tweede participatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens die bijeenkomst hebben de wijkbewoners en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal kennis kunnen nemen van de herontwikkeling van de voormalige autosloperij/-handel 5.1.2e. De gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg is een stap in de goede richting. Voor het overige is het huidige plan slechts minimaal aangepast ten opzichte van het plan dat tijdens de eerste participatiebijeenkomst op 21 december

2023 is gepresenteerd. Dat betekent dat met het huidig plan nauwelijks tegemoet wordt gekomen aan het belangrijkste collectieve bezwaar, namelijk een veel te massaal bouwplan. Er zijn inderdaad woningen geschrapt in fase 2, maar het is een vorm van windowdressing en misleiding om te stellen dat deze aanpassing aan ons bezwaar tegemoet komt, omdat de locatie niet in eigendom is van Ruijters en waarschijnlijk nooit bebouwd zal worden. Daarom handhaven wij de eerder ingebrachte bezwaren die o.a. zijn opgenomen in de Ontwikkelingsvisie Vroendaal. Terugkijkend op de bijeenkomst van 24 april constateren we over participatie: · dat Ruijters alleen een selectieve groep direct omwonenden heeft uitgenodigd voor de bijeenkomst, terwijl het plan impact heeft op de hele wijk; · dat Ruijters met een zeer klein aantal van de direct omwonenden (aan de Rijksweg) individuele gesprekken heeft gevoerd, maar de keuze daarvoor onduidelijk is en niet bijdraagt aan transparantie; · dat Ruijters tijdens de bijeenkomst mondeling naar voren gebrachte vragen niet schriftelijk heeft vastgelegd, zodat die niet duidelijk kenbaar zijn voor het verdere proces; · dat Ruijters niet in staat is geweest om tijdens de bijeenkomst gestelde vragen over o.a. omgevingsvisie woonprogrammering, beeldkwaliteitsplan en verkeer onderbouwd en gemotiveerd te beantwoorden; · dat Ruijters uitsluitend aan enkele wijkbewoners en dus in algemene zin onvoldoende duidelijk heeft gemaakt dat naar aanleiding van het huidige plan weer vragen en bezwaren kunnen worden ingediend; · dat van wijkbewoners wordt verwacht dat ze zelf de stap nemen om vragen en bezwaren in te dienen; · dat dit niet effectief en verbindend is en niet aansluit bij een goed georganiseerd participatieproces; · dat er te veel ruimte is en blijft voor Ruijters voor eenzijdige interpretatie en beeldvorming; · dat de wijkbewoners en de Werkgroep zich niet serieus genomen voelen. Wij doen daarom een beroep op Ruijters om richting de wijkbewoners alsnog en op zeer korte termijn bekendheid te geven aan de mogelijkheid vragen te stellen en bewaren in te dienen. We verwachten dat hier voortvarend uitvoering aan wordt gegeven, omdat Ruijters heeft aangegeven om de aanvraag voor de vergunning nog voor de zomervakantie bij de gemeente ter beoordeling en toetsing in te dienen. Terugkijkend op de bijeenkomst van 24 april constateren we over de minimale aanpassingen: · dat Ruijters geen aandacht heeft gegeven aan de door de wijkbewoners opgestelde Ontwikkelingsvisie Vroendaal en de daarin opgenomen bezwaren en het inspiratie alternatief; · dat Ruijters naar eigen zeggen die keuze heeft gemaakt, omdat de Ontwikkelingsvisie niet tijdig na de eerste bijeenkomst is ingediend; · dat de wijkbewoners zich tijdens de eerste bijeenkomst op 21 december 2023 overvallen voelden door de herontwikkeling en Ruijters op 27 februari 2024 de Ontwikkelingsvisie hebben aangeboden; · dat Ruijters een redelijke termijn van bijna twee maanden heeft gehad om de Ontwikkelingsvisie te bestuderen; · dat Ruijters naar eigen zeggen verdere aanpassingen en een minder massaal bouwplan financieel niet haalbaar acht voor de businesscase; · dat dit rendementsdenken leidend en dominant is voor het plan en op deze wijze ondernemersrisico’s worden afgewenteld op de wijkbewoners (en de gemeente); · dat door het rendementsdenken onvoldoende aandacht is voor waardecreatie op maatschappelijk en ecologisch vlak. Dat sluit niet aan op het duurzaamheidsbeleid van de gemeente en dus ook niet op draagvlak bij de wijkbewoners; · dat het niet acceptabel is om zonder verdere toelichting en onderbouwing de businesscase als drukmiddel in te zetten om het voorliggende plan (ongewijzigd) te realiseren. Uit de brief van de gemeente van 8 januari (kenmerk: 22-1364WB) leiden we af dat de gemeente nog geen integraal principestandpunt heeft ingenomen over het plan. In combinatie met een incomplete aanvraag gaan we er vanuit dat onze bezwaren serieus worden genomen en er nog altijd aanpassingen mogelijk moeten zijn om een leefbare wijk voor de bewoners te behouden en verder te versterken. Tot slot: Ons belangrijkste bezwaar is de massaliteit van het bouwplan. De wijkbewoners en de Werkgroep worden bij het naar voren brengen van dit bezwaar constant in een reactieve rol geduwd. Door die positie heeft de Werkgroep de noodzaak gevoeld om zelf de Ontwikkelingsvisie op te stellen, brieven te schrijven en Ruijters uit te nodigen voor een

gesprek. Vervolgens gebruikt en misbruikt Ruijters de situatie door wijkbewoners tijdens de bijeenkomst te vertellen dat de Werkgroep (namens de wijkbewoners) in staat is gesteld om op deze wijze mee te denken over het plan. Meedenken betekent volgens het woordenboek Van Dale samen met anderen een oplossing proberen te zoeken. Het is volstrekt niet juist dat de Werkgroep een dergelijke vorm van meedenken of participatie heeft gehad. We vinden dit bovendien erg kwalijk, omdat op deze wijze ten onrechte de indruk wordt gewekt dat de Werkgroep (namens de wijkbewoners) heeft ingestemd met het plan. Daarom verlangen wij per direct van Ruijters de bevestiging, dat van meedenken of participeren door de Werkgroep nooit sprake is geweest. De reactieve rol van de Werkgroep is voor alle betrokkenen en de herontwikkeling contraproductief. Willen we naar een win-win situatie toewerken dan vraagt dit op korte termijn om een gesprek tussen gemeente, Ruijters en de Werkgroep. Daarvoor nodigen wij u van harte uit. Voor opmerkingen en/of vragen kunt u contact opnemen via de in de aanhef vermelde contactgegevens.

Met vriendelijke groet, Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e

Mail	30 april 2024
Aan	5.1.2e van Vroendaal 5.1.2e
Betreft	ontvangstbevestiging

Geachte 5.1.2e,

Hierbij bevestigen wij de goede ontvangst van uw schrijven van zondag 28 april jl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Mail	6 mei 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Wat	Uitnodiging voor gesprek

Geachte 5.1.2e,

Betreft Herontwikkeling Voormalige Autosloperij 5.1.2e

In de brief van de werkgroep van 28 april jl. aan de gemeente en Ruijters Ontwikkeling nodigen wij u op korte termijn uit voor een gesprek om tot een win-win situatie te komen bij de ontwikkeling van het terrein van autosloperij 5.1.2e, daar is tot op heden niet op gereageerd.

Als vervolg hierop nodigt de werkgroep Nieuwbouw Vroendaal u en de gemeente uit voor een open en informeel gesprek over de impact van de bouwplannen.

Hiervoor bent u welkom op dinsdag **14 mei** om 15:30 uur bij Manjefiek, 5.1.2e te Maastricht.

Deze datum is gewijzigd t.o.v. de eerder genoemde.

-in onze casus hebben we deels een gemeenschappelijk belang met u.

-we willen verkennen in hoeverre we aan dat gemeenschappelijke belang kunnen werken en er een win-win van maken.

5.1.2e
Architect AvB

5.1.2e
5.1.2e Maastricht

SlangenHochstenbach architecten
web: slangenhochstenbach architecten
mob: 5.1.2e 5.1.1e

Mail	7 mei 2024
Wie	5.1.2e namens Vroendaal aan 5.1.2e
Wat	Melden dat datum niet schikt

Geachte 5.1.2e,

In antwoord op uw mail wil ik u namens 5.1.2e informeren dat in verband met vakantie de datum volgende week niet schikt.

Los hiervan dienen er eerst met de gemeente en Ruijters gesprekken plaats te vinden. Hierna zal bekeken worden of het nodig is om opnieuw samen te komen met de werkgroep.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Mail	13 mei 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e
Wat	Toelichting zienswijze van 5.1.2e en 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 mei 2024 17:25
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Onderwerp Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 9 mei 2024 17:25
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Onderwerp: Reactie nieuwbouwplannen zoals gepresenteerd op tweede participatieavond.

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Tijdens de tweede participatieavond hebben we (5.1.2e en ik) elkaar gesproken bij de nieuwe maquette met daarop de voorgenomen wijzigingen. 5.1.2e heeft toen aangegeven om zienswijzen die we nog hebben ten aanzien van het plan met jullie te delen. Ik heb ze kort in deze mail weergegeven.

Ten opzichte van de presentatie in december 2023 zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd.
- We zijn positief over de aanpassingen van de derde bouwlaag aan de westkant van gebouw A.
- Voorts zijn wij van mening dat als het inderdaad lukt om de toegang voor bouwdelen B en C direct naar de Rijksweg af te wikkelen het surplus van het verkeer afkomstig van blok A door de wijk ogelijk meevalt.

We hebben ook gesproken over de zichtlijnen van gebouw A in relatie tot onze buurman 5.1.2e in combinatie met een wintergroene groenvoorziening die ook op een tekening in de presentatie van twee weken geleden terug kwam. Het is deze groenvoorziening die tevens de privacy van onze woning en tuin waarborgd. Inzake dit aspect en als reactie op de tweede participatieavond hebben we de volgende vragen en opmerkingen:

- Graag zouden wij eveneens de zichtlijnen ontvangen om een goed beeld te krijgen van het effect van deze groenvoorziening. We zijn met name benieuwd aangaande de zichtlijnen vanuit de zijde Ravensbosch (noordkant gebouw A) naar onze woning en tuin.
- Nog steeds bleek uit de toelichting dat het BGG niveau ergens tussen de 1,0 en 1,5 meter (schatting) boven maaiveld ligt. Dat maakt dat de tweede en derde bouwlaag extra hoog liggen. De Massa van het blok wordt hierdoor bovengronds vergroot. Door met een koekoek rondom te werken kan dit bouwpeil mogelijk zakken zonder meteen mechanische ventilatie in de kelder toe te hoeven passen. De bouwhoogte van hoek tot hoek 3 hoog bevreemd ons temeer omdat in het beeldkwaliteitsplan van onze woning op 5.1.2e het niet was toegestaan een (partiële) derde bovengrondse bouwlaag te realiseren om zo een geleidelijke overgang van laag naar hoog in de straat te creëren. (nummers 22 en lager mochten wel, zij het terugliggend van de voorgevel, een gedeeltelijke derde

bouwlaag realiseren);
- Tot slot hebben we het gehad over langsparkeren aan de Ravensbosch. Wij zijn wij geen voorstander van toevoeging van parkeervakken aan de Ravensbosch (westelijk van milieu perron) waarbij tevens het onwenselijk is dat er sprake is van langparkeren op straat in de Ravensbosch.

Gaarne zouden we bovenstaande punten met jullie bespreken.

In afwachting van jullie reactie,

5.1.2e en 5.1.2e ,
5.1.2e
5.1.2e Maastricht
5.1.2e .

Mail	14 mei 2024
Wie	5.1.2e namens Vroendaal
Wat	Ontvangstbevestiging email van 13 mei jl. iz toelichting zienswijze van 5.1.2e en 5.1.2e

Beste 5.1.2e en 5.1.2e ,

Jullie mail is in goede orde ontvangen.

We zullen hierop terugkomen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Mail	13 mei 2024
Wie	5.1.2e namens Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
Wat	Reactie nav afwijzen uitnodiging Ruijters

Geachte heer/mevrouw,

Inzake opgemeld onderwerp doe ik u de bijgevoegde brief toekomen.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

tel. nr. 5.1.2e

Aan: F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. (vroendaal@ruijters.nl)

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Afzender: Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal p/a 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht 5.1.2e 5.1.2e en nieuwbouw@vroendaal.nl

Betreft: Reactie n.a.v. afwijzen uitnodiging open en informeel gesprek

Maastricht, 13 mei 2024

Geachte heer/mevrouw,

We hebben de firma Ruijters alsook de gemeente uitgenodigd voor een open en informeel gesprek op 14 mei a.s. We hebben de uitnodiging kenbaar gemaakt in onze brief van 28 april en per email van 6 mei jl. Het doel van het gesprek is gelegen in een gedeeld gemeenschappelijk belang en het toewerken naar een win-win situatie voor alle betrokkenen met betrekking tot de herontwikkeling van de voormalige autosloperij/-handel 5.1.2e. Op 7 mei jl. heeft u via email kenbaar gemaakt dat eerst tussen de gemeente en Ruijters gesprekken dienen plaats te vinden. Hierna zal bekeken worden of het nodig is om opnieuw samen te komen met de Werkgroep. Dat is voor ons een teleurstellende reactie, waaruit we afleiden dat u pas met ons in gesprek wil gaan als u daarvoor zelf de noodzaak ziet en dus ons initiatief niet aangrijpt om samen via de dialoog te zoeken naar oplossingen. Voor opmerkingen en/of vragen kunt u contact opnemen via de in de aanhef vermelde contactgegevens.

Met vriendelijke groet, Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e

Mail	14 mei 2024
Wie	5.1.2e aan 5.1.2e
Wat	Ontvangstbevestiging email en brief van 13 mei 2024

Geachte 5.1.2e,

Uw email en bijbehorende brief zijn in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Email	15 mei 2024
Van	5.1.2e RTV Maastricht aan 5.1.2e
Betreft	Niet in gesprek met bewoners

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 15 mei 2024 08:59
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: Niet in gesprek met bewoners

Ha 5.1.2e,

Vandaag hebben wij kort in het nieuws dat de werkgroep Vroendaal teleurgesteld is over het feit dat de gemeente niet met hen in gesprek wil over de casus in Vroendaal en jullie als Ruijters ook niet.

Mijn vraag aan jou is: klopt dit? En waarom willen jullie dat nu niet?

Kun je mij een korte schriftelijke reactie geven? Dan neem ik die mee :)

Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Coördinator Nieuwsredactie

RTV Maastricht

5.1.2e

RTV | MAASTRICHT

Bankastraat 3 | Postbus 212 6200 AE Maastricht
Kantoor: 043-325 38 75 | Redactie: 043-323 32 10

rtvmaastricht.nl | facebook | instagram | youtube | X

TV

Ziggo 40 | KPN 1336 | Odido 731

Radio

Email	15 mei 2024
Van	5.1.2e aan 5.1.2e RTV Maastricht
Betreft	Reactie op mail 15 mei 2024

Beste 5.1.2e,

Dank om dit te verifiëren.

Dit ligt genuanceerder. Wij hebben meermaals met de werkgroep aan tafel gezeten, wat ons betreft kan er dan geen sprake zijn van het feit dat we niet in gesprek willen, maar we hebben aangegeven dat we op hun uitnodiging-om deze week met de werkgroep én de gemeente aan tafel te gaan- thans niet ingaan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Email	15 mei 2024
Van	5.1.2e RTV Maastricht aan 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Reactie op mail 15 mei 2024

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 15 mei 2024 09:15
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: Re: Niet in gesprek met bewoners

Dank, 5.1.2e!

Ik neem de reactie mee!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Coördinator Nieuwsredactie

RTV Maastricht

5.1.2e

Email	15 mei 2024
Van	5.1.2e aan Vroendaal BV
Betreft	bezwaarschrift

Beste,

In de bijlage mijn bezwaarschrift tegen de nieuwbouwplannen Vroendaal.
Ik hoop op een spoedige reactie.

Groet,

5.1.2e
People Manager IT Platform Services

APG | SIS
Oude Lindestraat 70 | 6411 EJ Heerlen
Postbus 4862 | 6401 JP Heerlen
M. +31 (0)6 10 25 84 63

www.apg.nl

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht

14-05-2024

Betreft: Bezwaarschrift

Beste heer, mevrouw,

Bij deze wil ik graag formeel mijn bezwaar kenbaar maken ten aanzien van de gepresenteerde nieuwbouwplannen in Vroendaal op het voormalig terrein van 5.1.2e.

Ik ben zelf woonachtig aan de 5.1.2e Vanuit mijn woonkamer kijk ik dus uit op het (voormalige) terrein van 5.1.2e . Hij was zo vriendelijk om mij zelf (en andere bewoners van ons stukje Ravensbosch) persoonlijk op de hoogte te stellen van het feit dat hij zijn stuk grond verkocht had aan Ruijters. Het plan was om er een vijftiental grondgebonden woningen op te zetten. Prima plan, dacht ik nog. Vast in zelfde soort stijl als alle andere woningen in de wijk. Dat komt wel goed!

Een week voor kerst werd ik uitgenodigd voor een participatiebijeenkomst mbt de nieuwbouwplannen bij Manjefiek. Op donderdagavond 21 december. De dag waarop ik al 2 werk kerstborrels en een kerstmarkt op school van de kinderen had staan. Als alleenstaande moeder was dat al een heel geregel, laat staan dat het nog haalbaar was zo last minute naar Manjefiek te komen. Een dag na de bijeenkomst kreeg ik echter verontrustende geluiden te horen van buurtgenoten. In plaats van enkele passende woningen, was het plan om 70 woningen te realiseren, waarvan 67 appartementen. In een 2e fase zouden daar nog eens 31 appartementen bij komen. Van 15 grondgebonden woningen naar 101 woningen? Hoe dan? En het appartementencomplex A, met maar liefst 3 lagen, komt recht tegenover mijn huis. Mijn huis waar ik al 18 jaar prettig woon met een grote mate van privacy door het ontbreken van directe overburen. Mijn kinderen spelen dagelijks op straat, voetballen met de buurjongens. Er is momenteel slechts sprake van bestemmingsverkeer, waardoor ze veilig op straat kunnen spelen. 1 belangrijke reden waarom ik in 2006 met de vader van mijn kinderen voor deze woning in de wijk Vroendaal gekozen heb. Het nieuwe plan zal zorgen voor een enorme toename aan verkeer door de straat, waardoor het voetballen op straat waarschijnlijk niet meer dan een mooie herinnering uit het verleden zal worden.

Al snel na de participatie bijeenkomst werden de handen in elkaar geslagen in de wijk en kwam er een werkgroep tot stand waar ik zelf als alleen en hulpeloos voelende burger alle vertrouwen in had en heb. In februari kwam er een Ontwikkelingsvisie tot stand. Een document waar je m.i. niet omheen kunt. Een nauwkeurig uitgewerkt plan met feitelijke argumentatie op welke punten het door Ruijters gepresenteerde plan niet voldoet aan het beleid van de gemeente Maastricht. Maar het document gaf niet alleen kritiek, het deed ook meerdere voorstellen uit de doeken van bouwplannen die wél aan het beleid voldoen en eveneens beter aansluiten bij de wijk Vroendaal, de wensen van de bewoners én ook nog eens commercieel rendabel voor Ruijters kunnen zijn. Ik had er hierna alle vertrouwen in dat er met dit document als basis een goede dialoog op gang zou komen tussen Ruijters en de werkgroep cq de getroffen bewoners van de wijk Vroendaal, om samen de mogelijkheden te bespreken die voor beide “partijen” aanvaardbaar zijn. Tevens hebben we met een aantal bewoners van de Ravensbosch samen een bezwaar ingediend, waar ik zelf overigens nooit iets op terug gehoord heb.

Er viel een nieuwe uitnodiging op de mat voor een participatie bijeenkomst op 24 april, wederom bij Manjefiek. Vol verwachting ging ik er heen om te zien wat voor alternatieve plannen gepresenteerd zouden worden. Die avond werd een grote desillusie. Meteen na binnenkomst zag ik dat er geen plenaire presentatie gegeven werd, maar dat van de bewoners werd gevraagd langs verschillende “standjes” te lopen en daar hun vragen te stellen. Reeds bij het eerste standje waar een ietwat gezette, kalende medewerker van Ruijters stond, merkte ik dat mijn vragen niet serieus werden beantwoord. Ja, mijn vragen waren kritisch van aard. Logisch lijkt mij als directe buur van het nieuwe massale bouwplan. Maar de toon van deze Ruijters medewerker was geenszins respectvol en na 5 minuten werd ik verzocht door te lopen naar het volgende standje. Maar liefst 4 buurtbewoners, én de aanwezige journalist, hebben mij later die avond nog opgezocht om mij hun steun te betuigen en te bekrachtigen dat de manier van handelen en communiceren van de Ruijters collega zwaar ongepast en respectloos was. Gelukkig bood een andere Ruijters medewerker later zijn oprechte excuses aan voor

het gedrag van zijn collega, maar er bleef een bittere nasmaak. Beide collega's gaven overigens aan geen kennis te hebben van het door de werkgroep gemaakte Ontwikkelingsvisie document. Dit heeft mij verwonderd. Dat er überhaupt niets lijkt te zijn gedaan met het uitvoerige document, vind ik onbegrijpelijk en toont m.i. bijzonder weinig tot geen blijk van intentie tot participatie.

Wat mij verder opviel tijdens deze bijeenkomst was dat niemand notities maakte van de gestelde vragen of gemaakte opmerkingen. Vragen waar regelmatig geen antwoord op gegeven kon worden. Extra belangrijk deze te noteren lijkt mij? Tevens werd er onjuiste informatie verstrekt. Toen ik aangaf dat de bouwhoogte van complex A de wettelijke goothoogte van 10 meter overstijgt (dit geldt voor gebieden zoals Vroendaal die het profiel 'stadsrand' hebben) werd mij gezegd dat dit niet klopte. Terwijl dit toch echt zo in de Omgevingsvisie is opgenomen en een projectontwikkelaar zich dus hier gewoon aan zou moeten houden. Tevens werd bevestigd dat de reden waarom gekozen is voor de 1,5-2 meter boven het maaiveld uitstekende parkeerkelder, in plaats van een fatsoenlijke, bij een wijk als Vroendaal passende, volledig onder het maaiveld liggende parkeergarage, slechts een financiële is. "Weet u wel wat dit kost?" Toen ik hierop antwoordde: "Nee, maar dat zou ik graag van u inzichtelijk krijgen. Maak het eens transparant" werd daar slechts op gelachen en geen inhoudelijk respons aan gegeven. Als directe overbuur van dit massale complex A vind ik dit esthetisch onacceptabel. Zorg voor fatsoenlijke parkeergarages (geen hoger gelegen kelders!) met voldoende plek, zodat we geen parkeeroverlast in onze straat krijgen van bezoekers of bewoners met meerdere auto's. De gepresenteerde parkeerkelder zal tevens voor licht- en geluidsoverlast zorgen. Tevens baart de uitstoot van uitlaatgassen en ventilatielucht mij grote zorgen met betrekking tot de gezondheid van mijn en de buurt- kinderen, mochten ze toch nog eens op straat spelen.
Ik begrijp niet waarom er niet gekozen is om voor complex A dezelfde hoogte aan te houden als de naastgelegen patiowoningen. Ga voor max 2- ipv 3 laags. Dit zal heel wat bezwaren van bewoners schelen! Nu wordt zoals gezegd de maximale bouwhoogte overschreden en is er bijbehorende schaduw overlast. De gekozen eenzijdige bouw, de massaliteit, past niet in de wijk Vroendaal. Tevens heb ik grote bezwaren tegen de balkons/ dakterrassen aan de kant van de Ravensbosch die leiden tot een grote inperking van mijn privacy. Met de bewoners van het huis op de Rijksweg met het zwembad is ook overeengekomen dat de balkons niet hun kant op kijken. In het aangepaste plan staan de balkons nu wel nog richting mijn huis, waardoor de mensen rechtstreeks mijn woonkamer en slaapkamer in kunnen kijken vanaf hun buitenruimte. Richt ze naar hun mooie binnentuin. Voor alle partijen een stuk prettiger. Überhaupt vind ik het opmerkelijk dat er vanuit Ruijters gekozen is om met enkele individuele bewoners separate gesprekken te voeren, terwijl niemand ooit met mij noch mijn buren op 5.1.2e contact heeft gezocht, ondanks het eerder ingediende gezamenlijke bezwaar, terwijl wij de zwaarst gedupeerden zijn door dit massale bouwplan daar wij als enige huizen hier recht op uit kijken én direct hinder ondervinden van een zwaarder belast milieuperron. Dat er ten opzichte van het eerst gepresenteerde plan wél aanpassingen zijn gedaan op het bouwvolume van B en de verkeersontsluiting, én de grondgebonden woningen van 3 naar 2 zijn verminderd, maar er aan gebouw A geen aanpassingen zijn gedaan, anders dan enkele appartementen samengevoegd hetgeen leidt tot reductie van slechts 3 appartementen, vind ik opmerkelijk én niet uitlegbaar naar de bewoners van de Ravensbosch en de Bunderbosch. Ik wil u dan ook dringend verzoeken kritisch te kijken naar de mogelijkheden om complex A beter passend te laten zijn in de wijk, het bouwvolume te reduceren, waardoor tevens de verkeerstoename zal afnemen en de verwachte toename vervuiling van het milieuperron (door een aanzienlijke toename aan gebruikers ervan) beperkt zal blijven. Ga het gesprek aan met de bewoners van de 5.1.2e om samen te kijken naar alternatieven die voor alle betrokkenen acceptabel zijn. De Ontwikkelingsvisie levert hier zoals gezegd al enkele concrete voorstellen voor aan, maar mijn dringende oproep is vooral: ga voor een kleinschaliger plan met

minder woningen én minder hoog. Een dergelijk plan behoeft ook geen parkeergarage die de kosten opdrijft. Een kleinschaliger plan behoeft m.i. een minder hoge investering en zal hierdoor waarschijnlijk eerder rendabel zijn. En bespaart Ruijters en bewoners een tijd- en energie vretend traject met bezwaarschriften, procedures etc. Dat willen we allemaal toch voorkomen?

Rest mij af te sluiten door te benadrukken dat ik alle begrip heb voor de bouwplannen en een commercieel belang van een projectontwikkelaar als Ruijters. Dat er woningbouw komt op het voormalige 5.1.2e terrein kan ik dus ten volste begrijpen en ondersteunen en dit zal bij een juiste uitvoering hiervan ook zeker een meerwaarde zijn voor onze mooie wijk Vroendaal. De plannen die echter nu gepresenteerd zijn, vind ik echter niet uitlegbaar en niet acceptabel. Met het huidig gepresenteerde plan zal mijn woning flink in waarde dalen én mijn woongenot nog meer. Hetgeen mogelijk zal leiden tot het besluit mijn woning te verkopen en met mijn kinderen te verhuizen naar een kindvriendelijkere, veiligere omgeving met voldoende privacy. Het feit dat mijn kinderen hier in dit huis geboren zijn, zich hier enorm prettig voelen, en sinds de scheiding van hun vader nog meer gehecht zijn aan deze voor hun veilige en vertrouwde thuisbasis, maakt dat de gedachte aan een noodgedwongen onvermijdelijke verhuizing mij en mijn kinderen zeer verdrietig stemt. Ik hoop dat we dit samen kunnen voorkomen en gezamenlijk kunnen verder praten over hoe we onze mooie wijk Vroendaal op een manier kunnen verrijken voor alle bewoners, toekomstige én huidige.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

Email	17 mei 2024
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	ontvangstbevestiging

Beste 5.1.2e,

Uw email met bijlage is in goede ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Email	15 mei 2024
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Petitie en persbericht

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 15 mei 2024 14:27
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Onderwerp: Petitie wijkbewoners Vroendaal

Geachte heer/mevrouw,

Inzake opgemeld onderwerp doe ik u de bijgevoegde documenten toekomen.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

tel. nr. 5.1.2e

Petitie: herziening nieuwbouwplan Vroendaal

Ik, bewoner van de Maastrichtse wijk Vroendaal, ben VOOR woningbouw op de locatie van de voormalige autosloperij 5.1.2e in Vroendaal. Ik ben TEGEN het gepresenteerde bouwplan van de projectontwikkelaar, omdat het bouwplan een negatieve impact zal hebben op de leefbaarheid in de wijk. Met het ondertekenen van deze petitie bekrachtig ik de argumenten in de “Ontwikkelingsvisie Vroendaal” en handhaaf ik de mondelinge of schriftelijke bezwaren voor zover ik die zelf al eerder kenbaar heb gemaakt. Daarnaast steun ik de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal.

Ik constateer dat:

· er sprake is van een massaal bouwplan op een relatief kleine locatie, met vooral veel en kleine appartementen en parkeergarages die grotendeels boven het maaiveld worden gerealiseerd; · het massale bouwplan niet aansluit bij het beleid van de gemeente wat betreft stedenbouwkundig beeld van de wijk, (bouwvolume en hoogte), woningdoorstroming, groen, duurzaamheid en klimaat;

· het bouwplan daardoor een enorme impact heeft op de wijk vooral ten aanzien van toename van verkeer en parkeren, aantasting van privacy, duurzaamheids- en klimaatopgaven en leefbaarheid en dus niet kan rekenen op draagvlak; · er tot nu toe geen mogelijkheden zijn geboden voor serieuze participatie;

· de projectontwikkelaar en gemeente de meest recente uitnodiging van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal hebben afgewezen om via een open en informeel gesprek naar een win-win situatie voor alle betrokkenen toe te werken. Ik verzoek de gemeente:

· het massale bouwplan zoals gepresenteerd in de participatiebijeenkomsten af te keuren;

· als eerste aanspreekpunt voor bewoners, vaststeller en handhaver van het beleid en beschermer van de leefomgeving, het initiatief te nemen om samen te zoeken naar een voor alle betrokkenen aanvaardbaar bouwplan;

· op basis van de ambitie en aanpak in het coalitieakkoord “Maastricht, stad van verbondenheid” daarvoor actief het partnerschap, de dialoog en verbinding op te zoeken, vanuit de gedachte dat hiermee samen en voor iedereen meer kan worden bereikt. Naam : Adres : Email : Datum : Digitaal ondertekenen kan op https://petitie24.nl/s5286 of scan de QR-code. U ontvangt de petitie ook in de brievenbus. Na ondertekening kunt u de petitie dus ook bezorgen op 5.1.2e Meerdere personen in een huishouden mogen ondertekenen. Wel moet iedereen dan een eigen petitie ondertekenen.

PERSBERICHT

Petitie: herziening nieuwbouwplan Vroendaal Wat is het doel van de petitie: De bewoners van de wijk Vroendaal, verenigd in de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, hebben het initiatief genomen voor een petitie. Hiermee vragen ze opnieuw aandacht om het door de projectontwikkelaar opgestelde bouwplan op de locatie van de voormalige autosloperij 5.1.2e te herzien. De argumenten hiervoor staan in de “Ontwikkelingsvisie Vroendaal” die de bewoners mede zelf hebben opgesteld. Met de petitie, die als bijlage is toegevoegd, willen de bewoners bereiken dat de gemeente:

· het massale bouwplan zoals gepresenteerd in de participatiebijeenkomsten af te keuren;

· als eerste aanspreekpunt voor bewoners, vaststeller en handhaver van het beleid en beschermer van de leefomgeving, het initiatief te nemen om samen te zoeken naar een voor alle betrokkenen aanvaardbaar bouwplan;

· op basis van de ambitie en aanpak in het coalitieakkoord “Maastricht, stad van verbondenheid” daarvoor actief het partnerschap, de dialoog en verbinding op te zoeken, vanuit de gedachte dat hiermee samen en voor iedereen meer kan worden bereikt. Wat zijn de belangrijkste bezwaren van de bewoners:

· er is sprake van een massaal bouwplan op een relatief kleine locatie, met vooral veel en kleine appartementen en parkeergarages die grotendeels boven het maaiveld worden gerealiseerd;

· het massale bouwplan sluit niet aan bij het beleid van de gemeente wat betreft stedenbouwkundig beeld van de wijk, (bouwvolume en hoogte), woningdoorstroming, groen, duurzaamheid en klimaat;

· het bouwplan heeft daardoor een enorme impact op de wijk vooral ten aanzien van toename van verkeer en parkeren, aantasting van privacy, duurzaamheids- en klimaatopgaven en leefbaarheid en kan dus niet rekenen op draagvlak;

· er tot nu toe geen mogelijkheden zijn geboden voor serieuze participatie. Waarom zijn de bewoners een petitie gestart:

· de projectontwikkelaar heeft tijdens de tweede participatiebijeenkomst een bouwplan gepresenteerd, waarmee nauwelijks tegemoet is gekomen aan het belangrijkste collectieve bezwaar, namelijk een veel te massaal bouwplan;

· de projectontwikkelaar heeft voor deze bijeenkomst alleen een selectieve groep direct omwonenden uitgenodigd, terwijl het plan impact heeft op de hele wijk;

· tijdens deze bijeenkomst zijn door de projectontwikkelaar uitspraken gedaan met betrekking tot ontwerp en draagvlak die niet zijn onderbouwd;

· de projectontwikkelaar heeft tevens onvoldoende duidelijk gemaakt dat weer vragen en bezwaren kunnen worden ingediend en heeft nog geen verslag van de bijeenkomst overlegd;

· dit is niet effectief en verbindend en sluit niet aan bij een goed georganiseerd participatieproces;

· de projectontwikkelaar en gemeente hebben de meest recente uitnodiging van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal afgewezen om via een open en informeel gesprek naar een win-win situatie voor alle betrokkenen toe te werken Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e

Vroendaal 15 mei 2024

Mail	15 mei 2024
Van	5.1.2e namens Vroendaal BV aan 5.1.2e
Betreft	Ontvangstbevestiging

Beste 5.1.2e,

We hebben uw documenten in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Mail	19 mei 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Bezwaar 2e participatie

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: zondag 19 mei 2024 14:39
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Onderwerp: Bezwaar 2e participatie

Geachte Firma Ruijters,

Bijgaand vind u mijn bezwaren aangaande de tijdens de tweede participatiebijeenkomst gepresenteerde aanpassingen aan de nieuwbouwplannen voor Vroendaal.

Graag ontvang ik van u een ontvangstbevestiging voor dit schrijven.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Aan: F. Ruijters Ontwikkelingen B.V

Hoogbrugstraat 72A

6221 CS Maastricht

Afzender: 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Betreft: reactie tweede participatieavond

Datum: 19 mei 2024

Geachte Heer / Mevrouw,

Met het schijven van deze brief wil ik reageren op de gewijzigde plannen, zoals deze op de participatiebijeenkomst op 24 april jl. door u is gehouden, voor mijn persoonlijke situatie. Dit schrijven moet dan ook gezien worden als aanvulling op de generieke bezwaren zoals deze door de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal ook aan u kenbaar gemaakt zijn, welke ik overigens volledig steun en voor een deel nogmaals bekrachtig in dit schrijven. Uw aanpassingen hebben geen enkel effect voor de bewoners van de Ravensbosch Als bewoner van 5.1.2e zie ik geen enkele aanpassing die tegenmoet komt aan de bezwaren die ik samen met mijn buren van nummer 11 en 13 op 4 januari met u heb gedeeld. Om de belangrijkste maar nog maar eens even langs te lopen; • De door u genoemde reductie van 20% minder wooneenheden bevinden zich vooral in de 2e fase, waarvan nog maar de vraag is of deze ooit gerealiseerd gaat worden in de vorm zoals deze nu voorligt. In fase 1 zijn voor gebouw A weliswaar zes appartementen samengevoegd tot drie, maar het bouwvolume van gebouw A blijft ongewijzigd en dus blijft de opzet en aanzien van het gebouw voor de bewoners aan de Ravensbosch onveranderd. • Het voorstel om gebouw B1 te ontsluiten via de Rijksweg heeft geen enkele invloed op de verwachte toename van de verkeersstroom door de Ravensbosch. Ook is dit enkel een voorstel en is hierover nog geen goedkeuring voor door de gemeente. Het zou goed kunnen zijn dat vanwege de verkeersonveiligheid en de door de gemeente gevergde investering hiervoor, dat deze aansluiting nooit gerealiseerd gaat worden. • Hetzelfde geldt voor de 9+2 extra parkeervoorzieningen langs de Bunderbosch. Dit is ook slechts een voorstel. Omdat deze parkeerplaatsen ten kosten gaat van de aanwezige groenvoorziening, is de kans dat dit uitgevoerd gaat worden zeer klein. Hierbij refereer ik ook aan de mening van Wethouder Bastiaens die op de participatieavond nogal stellig zei dat dit niet zou gaan gebeuren. Er dient juist meer groen te komen en niet minder. • Met de reductie van privacy is enkel tegemoetgekomen aan de bezwaren van de bewoners van 5.1.2e. Dat de bewoners van de 5.1.2e van geen, naar 16 overburen gaan kan ik niet anders opvatten als een behoorlijke inbreuk op onze privacy. Deze nieuwe overburen kijken zo mijn woonkamer en de slaapkamers in. Ook hier zie ik geen enkele tegemoetkoming. • Verder zie ik dat de speelplek aan de Bunderbosch is vervallen. Dit staat haaks op de zorg van een aantal bewoners aan de Ravensbosch dat er t.g.v. de plannen en de toenemende verkeers- en parkeerdruk juist minder speelplaats voor onze kinderen overblijft. • Volgens uw medewerker zou door een aantal aanpassingen wel voldaan worden aan de in Maastricht geldende parkeernorm. Aangezien ik bij de vorige versie van het plan zelf een

tekort heb berekend van ongeveer 16 parkeerplaatsen vind ik het moeilijk te geloven dat dit in de herziene plannen volledig is opgelost op het eigen terrein. Graag ontvang ik van u een overzichtstekening van de parkeerplaatsen zoals deze in de meest recente plannen zijn opgenomen om mij hiervan te overtuigen. Ik kan dus niet anders concluderen dan dat er geen enkele aanpassing met zekerheid ook maar enige invloed heeft op de bezwaren die door mij en mijn directe buren zijn geuit. Ik voel me hierdoor dan ook compleet gepasseerd, terwijl vooral deze huizen te maken krijgen met en grote teruggang in de leefbaarheid bij het realiseren van uw voorgenomen plannen. Het is ook daarom dat ik het bezwaar van 4 januari j.l hierbij wil bekrachtigen. Zo zijn daar onder meer de onderstaande punten genoemd. Massaliteit van het plan niet past binnen de huidige opzet van de wijk, en zo blijkt, ook in strijd is met het beeldkwaliteitsplan voor Vroendaal waar staat dat er “geen plaats is voor strakke, langgerekte gevels”. Het huidige ontwerp heeft in mijn ogen meer weg van een massaal strak kantoorgebouw dan van woningen die in lijn zijn met de verfijnde architectuur die we nu door heel Vroendaal kunnen zien. De parkeerkelders die 1.50m-2m boven de grond uitsteekt vormt geen aangenaam uitzicht, en integratie met de bestaande bebouwing is ver te zoeken. Ook het naar binnen gekeerde karakter is niet bevorderend voor de integratie van de nieuwe bewoners in de wijk. Ook staat er in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 beschreven voor Vroendaal dat het bestaande woonmilieu, met het rustige en relatief ruime karakter en de nadruk op grondgebonden woningen, gehandhaafd dient te worden en dat in de stadsrandwijken, waar Vroendaal ook onder valt, geen plaats is voor verdichting, anders dan bij voorzieningen. Hiervan is in de huidige plannen geen sprake. In hetzelfde document staat ook dat er voor Vroendaal een maximale goothoogte voor van 10 meter geldt. Ook deze richtlijn wordt door u niet gerespecteerd. Gezien de geplande hoogte van zeker 11 meter zal er in de toch al donkere wintermaanden überhaupt geen zonlicht meer in onze woonkamer schijnen. Dit doet veel afbreuk aan ons woongenot. Ik vrees voor en terugloop van de verkeersveiligheid, en dan voornamelijk voor de veiligheid van kinderen die bij ons op straat spelen. Er zal meer verkeer door onze straat komen en door geparkeerde auto’s wordt het oversteken onoverzichtelijker. Toename van parkeerdruk voor onze deur t.g.v. de positie van de hoofdentree van het appartementenblok A. Veel bezoekers zullen proberen zo dicht mogelijk bij de ingang te parkeren en zullen dan voornamelijk recht voor onze deur te gaan parkeren. Met de voorgestelde bezoekersparkeerplaatsen aan de Bunderbocsh zouden enige verlichting kunnen bieden, maar zoals al eerder beschreven zal hier een groot deel van de bestaande groenvoorziening voor opgeofferd moeten worden wat op verzet van zowel bewoners als de gemeente zal stuiten. Meer overlast van het milieuperron. Het milieuperron zal niet alleen veel intensiever worden gebruikt, maar ook het aantal bewoners dat hier overlast van heeft zal sterk toenemen. Geparkeerde auto’s van bewoners of bezoekers van gebouw A, zoals beschreven in het vorige punt, gaan samen met de bezoekers van het milieuperron onherroepelijk zorgen voor een blokkade van de weg en mijn oprit. Tevens vrees ik dat met de komst van sociale woningen, als ik kijk naar hoe de milieuperrons erbij liggen in wijken met een hoog aandeel in sociale woningen, de netheid van ons huidige milieuperron voorgoed voorbij is. Verplaatsing van het milieuperron is in mijn ogen dan ook de enige oplossing. Groenvoorziening Tijdens de participatiebijeenkomsten werd er geen uitsluitsel gegeven dat bij de herinrichting van de groenstroken gebruik gemaakt gaat worden van volgroeide bomen en struiken. Dit zou betekenen dat we weer jaren tegen een nagenoeg kale groenstrook aan moeten kijken en dat het jaren gaat duren voor het groen terug is en de opnamecapaciteit van CO2 weer op hetzelfde niveau is als die van de huidige begroeiing. De massaliteit is geen (financiële) noodzaak Veel van de bezwaren die ik samen met mijn buren heb zijn vooral het gevolg van het massale karakter van de voorgenomen bebouwing. De vraag die dan ook opkomt is waarom deze massaliteit nodig is op deze plek. Een dichtheid van 35 woningen per hectare is meer gebruikelijk voor stadsrandwijken. In het artikel van de nieuwe ster van Maastricht van 1 mei jl.

geeft u aan dat u, als gevolg van de gemeentelijke eis van 30% sociale woningen, minimaal 20 tot 25 sociale woningen benodigd omdat woningcorporaties niet beginnen aan een kleiner blok, en dat dit is waarom u op 70 woningen in fase 1 bent uitgekomen. Deze uitspraak is echter in strijd met 2 zaken. Op de eerste plaats bestond het plan dat voorafging aan het ingediende plan uit “slechts” 46 appartemeten, 3 grondgebonden woningen en een bovengrondse parkeerplaats. Uit de aantallen van deze optie blijkt dat het minimum helemaal niet 20-25 sociale woningen hoeft te bedragen om exploitatie van sociale woningen mogelijk te maken. Verder stelt de gemeente duidelijk dat zij geen eisen hebben gesteld aan de aantallen, maar enkel aan de verdeling m.b.t. de betaalbaarheid. Als dit beleid ontwikkelaars bijna verplicht om de te verdichten en richtlijnen m.b.t. het soort bebouwing zoals deze beschreven is in diverse gemeentelijke stukken naast zich neer te leggen, dan moeten de burgers/omwonenden niet opgedrongen worden met een veel te massaal complex in hun omgeving, maar dan moet het strijdige beleid ter discussie gesteld worden! Uit een financiële analyse volgt tevens dat de huidige aantallen niet noodzakelijk zijn om een winstgevend project te creëren. Door de hoge dichtheid van het huidige plan bent u genoodzaakt om een dure parkeergarage te maken en liften aan te leggen, wat de kosten en dus het aantal wooneenheden nog verder opdrijft. Echter uit berekeningen volgt dat, met veel minder woningen ook voldaan kan worden aan de betaalbaarheidseis van de gemeente en bovendien een beter rendement gemaakt kan worden bij een lagere investering. Ten tweede heeft een medewerker van Ruijters tijdens de tweede participatiebijeenkomst laten ontvallen dat Ruijters (in eerste instantie) zelf zorg zal gaan dragen voor de exploitatie van de sociale huurwoningen. Hiermee ondergraaft u nogmaals het aangedragen argument van de minimumaantal woningen. Tevens zou het een optie kunnen zijn om, na de in de verordening gestelde periode van verplichte exploitatie, de woningen te verkopen aan de bewoners i.p.v. aan een woningcorporatie. Aanvullend zou ik de volgende zorgen nog aan u kenbaar willen maken. Gezien de massaliteit van het plan ben ik niet gerust op dat dit zonder gevolgen zal zijn voor de bestaande (civiele)infrastructuur en natuur. • Is de capaciteit van het elektriciteitsnet voldoende? • Kan ik straks nog wel de energie die opgewekt wordt door mijn zonnepanelen terug leveren aan het net? • Heeft het riool voldoende capaciteit en vind er voldoende afwatering plaats van regenwater zonder dat hierbij voor mij wateroverlast ontstaat? • Gaat de massaliteit van de nieuwe bebouwing en het beperkte groen geen hittestress opleveren? • Het nieuwbouwplan bevindt zich in een waterwin-beschermingsgebied, kan en mag het regenwater daar wel op de grindlagen geloosd worden? Wat is hierbij het standpunt van de provincie? • Valt het massale bouwproject en het bouwen hiervan binnen de stikstofruimte die er voor nieuwbouw is? Zeker omdat er veel volgroeide bomen het veld moeten ruimen! • Heeft er een Passende Beoordeling plaats gevonden in het kader van de wet natuurbescherming aangezien het nieuwbouwproject zich op slechts 1 km van het natura 2000 gebied Savelsbos bevindt? Ik hoop dat u ook deze zorgen met een gedegen onderbouwing voor mij weg kunt nemen. Het mag duidelijk zijn dat ik om tal van redenen tegen het voorgenomen nieuwbouwplan ben. Maar eigenlijk zijn bijna al deze bezwaren terug te voeren op de massaliteit van dit plan in relatie tot de locatie. Ik heb begrepen dat het als het aan u ligt, het plan dat nu voorligt verder geoptimaliseerd wordt en vervolgens zo snel mogelijk gerealiseerd zal worden. Maar hoe gaat u aan de investeerders uitleggen dat er met minder woningen een beter rendement behaald had kunnen worden? Het project sneller gerealiseerd had kunnen worden omdat er minder weerstand tegen het plan met minder woningen was? En dat de planschade een stuk minder zou zijn geweest bij een plan met minder woningen? Ik hoop u hiermee voldoende redenen te hebben gegeven om uw plan te herzien en ik ga graag met u in gesprek om het een en ander nader toe te lichten. De visie die de werkgroep heeft opgesteld geeft in mijn ogen aan dat een kleinschaliger plan nog tal van voordelen biedt, zoals een betere doorstroming, passend

binnen de beleidskaders en vooral meer draagvlak onder, niet alleen de direct omwonenden maar, de meeste inwoners van Vroendaal heeft.

Met vriendelijke groeten, 5.1.2e en 5.1.2e

Mail	21 mei 2024
Van	Vroendaal 5.1.2e
Betreft	Ontvangstbevestiging Bezwaar 2e participatie

Beste 5.1.2e,

Hierbij bevestig ik de goede ontvangst van uw email met bijlage.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

secretariaat

Mail	27 mei 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Bezwaar wijkbewoners Bruysterbosch nav tweede bijeenkomst

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd treft u het bezwaar aan van de wijkbewoners Bruysterbosch/Savelsbosch naar aanleiding van de tweede bijeenkomst.

Wij hopen u hiermee voldoende redenen te hebben gegeven om uw bouwplan te herzien en maken graag gebruik van een uitnodiging om een en ander toe te lichten.

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Aan: F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. (vroendaal@ruijters.nl)
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. college en raad (griffie@gemeenteraadmaastricht.nl)
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal (nieuwbouw@vroendaal.nl)

Betreft: Bezwaar n.a.v. tweede bijeenkomst

Maastricht, 26 mei 2024

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de door Ruijters georganiseerde tweede bijeenkomst heb ik kennis kunnen nemen van de herontwikkeling van de voormalige autosloperij/-handel Remmers. Ik heb geconstateerd dat het initiële bouwplan slechts minimaal is aangepast. Dat betekent dat er vrijwel geen enkele bereidheid is geweest om mijn eerder ingebrachte reacties mee te nemen en te komen tot een ander plan. Daarom bekrachtig en handhaaf ik de bezwaren die ik al eerder kenbaar heb gemaakt en/of door de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal namens mij als buurtbewoner naar voren zijn gebracht. Hieronder deel ik nogmaals mijn belangrijkste bezwaren.

In specifieke zin breng ik het volgende onder uw aandacht:

- Ontbreken serieuze participatie:
  Hoewel de aanvraag niet valt onder de nieuwe Omgevingswet, heeft de gemeente bevestigd dat u participatie voor de wijkbewoners moet bieden. Daar is geen sprake van geweest, omdat u de formele aanvraag op 21 december 2023 heeft ingediend. Uit de informatiesessie van de gemeente op 7 februari 2024 valt op te maken dat de gemeente ontwikkelaars vraagt om bewoners "de kans te geven om mee te praten, mee te denken of mee te doen". Daarnaast vraagt de gemeente bij de aanvraag om een verslag van het participatietraject. Aan beide verplichtingen heeft u niet voldaan en het lijkt erop dat u er ook niet aan wil voldoen. Dat baseer ik enerzijds op het feit dat u geen aandacht aan mijn eerder ingediende bezwaren heeft gegeven en evenmin een verslag van de bijeenkomsten heeft gemaakt. Anderzijds bent u niet ingegaan op de door de wijkbewoners mede opgestelde Ontwikkelingsvisie Vroendaal, omdat naar uw zeggen die niet tijdig na de eerste bijeenkomst is ingediend. Uit correspondentie tussen wethouder Bastiaens en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal maak ik echter op dat u dit niet ontslaat om een inhoudelijke en gemotiveerde reactie te geven op de Ontwikkelingsvisie en op welke wijze u denkt negatieve effecten te voorkomen.
- Tweede fase is niet in eigendom:
  Er is en blijft sprake van een massaal bouwplan dat een grote impact heeft op de wijk. In de eerste fase worden slechts 4 woonheden minder gerealiseerd. De grootste reductie heeft betrekking op de tweede fase. Dat gebied is echter niet in uw eigendom, zodat het nog maar de vraag is of de tweede fase tot ontwikkeling komt. Daarmee blijft de impact op de wijk onveranderd groot en heeft u dus vrijwel geen enkele bereidheid getoond om tegemoet te komen aan mijn bezwaren.
- De verkeersafwikkeling blijft een groot probleem:
  Het voorstel om een appartementencomplex te ontsluiten via de Rijksweg heeft geen invloed op de verkeersstroom via de Bruysterbosch. De betreffende verkeersstroom zou eerst via de Jansbosch kunnen worden afgewikkeld. Bovendien is de ontsluiting via de Rijksweg slechts een voorstel en is er nog geen enkele goedkeuring van de gemeente. Als die goedkeuring alsnog gegeven wordt, is de vraag waarom niet het hele gebied via de Rijksweg kan worden ontsloten, eventueel via de bestaande inritten en/of aanpassing van de infrastructuur. Op grond van het beleid in de woonprogrammering moet bij (grotere) woningbouwplannen immers ook de bereikbaarheid worden betrokken. Het is nu volstrekt niet duidelijk wat uw afwegingen zijn en wat uw onderbouwing is ten aanzien van dit voorstel. Rekening houdend met gemiddeld zes verkeersbewegingen per woning per dag, zal na de realisatie van 43 appartementen het aantal verkeersbewegingen via de Bruysterbosch toenemen naar 294. Dat is een stijging van ruim 700%.

Gezien het huidige gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 36 en de functie van deze smalle erftoegangsweg waar tevens wordt geparkeerd, is dit volstrekt onaanvaardbaar.

- **De parkeeroverlast neemt toe en parkeerplaatsen gaan ten koste van openbaar groen:**
  Daarnaast komt uw voorstel voor extra parkeerplaatsen langs de Bunderbosch niet tegemoet aan mijn bezwaren. Naast het feit dat dit wederom een voorstel is, gaan de parkeerplaatsen ten koste van de aanwezige openbare groenvoorziening. In het beleid van de gemeente is verwoord, dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Verder is in het beleid opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen meer openbaar groen moet worden gerealiseerd en mag zeker geen sprake zijn van een afname, zoals in het onderhavige bouwplan. Ook wethouder Bastiaens was hier nogal stellig over tijdens de bijeenkomst. Wat dat betreft is het van wezenlijk belang dat voor een goed woon- en leefklimaat in combinatie met de klimaatopgaven de netto oppervlakte openbaar groen per inwoner substantieel moet toenemen.
- **Meer verkeersonveiligheid en minder (veilig) speelplezier:**
  Door de toename van verkeer en parkeerplaatsen en de afname van openbare groenvoorzieningen neemt de verkeersonveiligheid toe en is er bovendien minder (veilig) speelplezier voor onze kinderen.
- **Inbreuk op privacy:**
  De forse bouwhoogte en daarmee de inbreuk op de privacy is onveranderd gebleven. Er is alleen met de bewoners van de Rijksweg over privacy gesproken. Dat dit onderwerp niet met mij en andere bewoners is besproken, vat ik op als een bevestiging dat mijn bezwaren niet serieus worden genomen en dat van serieuze participatie dus geen sprake is.

Ook door andere en meer algemene bezwaren zal het massale bouwplan impact hebben op de wijk en mijn woon- en leefgenot:

- **De massaliteit in strijdig met het gemeentelijk beleid:**
  De massaliteit van het bouwplan past niet binnen de huidige opzet van de wijk. In de eerste plaats is in het Beeldkwaliteitsplan Vroendaal verwoord, dat er geen plaats is voor strakke langgerekte gevels. Het massale en strakke bouwplan met parkeerkelder die 1,50 – 2,00 m boven het maaiveld wordt gebouwd, negeert dit beleid. In de tweede plaats is in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 voor Vroendaal bepaald, dat het bestaande woonmilieu met rustige en relatief ruime karakter, met de nadruk op grondgebonden woningen, gehandhaafd dient te worden. Tevens is vermeld dat er geen plaats is voor verdichting anders dan bij voorzieningen. Ook dit beleid wordt genegeerd. In de derde plaats staat in de Omgevingsvisie dat de goothoogte maximaal 10 m mag bedragen. Ook dit beleid wordt niet gerespecteerd.
- **Onvoldoende aandacht voor een duurzame ontwikkeling:**
  Op uw website omschrijft u uw bedrijf als "ervaren vastgoedondernemer" en biedt u "een innovatieve benadering op vastgoedontwikkeling, waarbij we streven naar duurzaamheid en waardecreatie". De term "duurzaamheid" en het daarvan afgeleide begrip "duurzame ontwikkeling" kan meerdere betekenissen hebben. De meest gebruikte definitie is opgesteld door de Brundtland-commissie van de VN in 1987. Daarin wordt "duurzame ontwikkeling" gedefinieerd als "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen". Wordt deze definitie afgezet tegen het bouwplan, dan moet gelet op de stedenbouwkundige degradatie van de bestaande wijk en specifiek de aantasting van en minder groen en het ontbreken van circulair en klimaatadaptief bouwen, geconcludeerd worden dat volstrekt geen sprake is van een duurzame ontwikkeling die u zegt na te streven. Ik hoop dat u alsnog uw verantwoordelijkheid wil nemen en dat de termen "innovatieve benadering", "duurzaamheid" en waardecreatie" niet alleen marketing zijn.
- **Meer woningen is niet noodzakelijk voor een rendabel businessplan:**
  Het kenmerk van het bouwplan is de forse massaliteit. Tijdens de tweede bijeenkomst en in het artikel van de Nieuwe Ster van Maastricht, heeft u aangegeven dat een minder massaal bouwplan financieel niet haalbaar is. Met dit rendementsdenken worden ondernemersrisico's (zoals te duur aangekochte grond) afgewenteld op wijkbewoners (en de gemeente). Het leidt er bovendien toe, dat er onvoldoende aandacht is voor de waardecreatie op maatschappelijk en ecologisch vlak. Dat sluit niet aan op uw eerder genoemde bedrijfsprofiel en is bovendien strijdig met twee andere aspecten.

In de eerste plaats bestond het bouwplan dat voorafging
appartementen, 3 grondgebonden woningen en een bo
blijkt dat het minimum niet 20-25 sociale woningen hoe
woningen rendabel te maken. Daarnaast stelt de gemee
aantallen, maar enkel aan de verdeling m.b.t. de betaalb
dat de huidige aantallen niet noodzakelijk zijn om een w
geldende stedenbouwkundige principes bedraagt de dic
woningen per hectare. In de stedelijke centra bedraagt
hectare. In de onderhavige situatie worden circa 80 wor
woningen per hectare). Die extreem hoge dichtheid hee
groen en parkeren, zodat een dure (deels verdiepte) par
het ware terug te verdienen, moet het aantal woningen
voldaan kan worden aan de eis van betaalbaarheid van
gemaakt worden tegen een lagere (en minder risicovolle
Het tweede aspect wat ik naar voren wil brengen, is dat
dat u zelf de exploitatie van de sociale huurwoningen za
aangedragen argument van het minimumaantal woning
woningen op termijn te verkopen aan de bewoners i.p.v

- Te veel en te kleine woningen sluiten niet aan op de door

Het merendeel van de woningen is niet groter dan 49 m
(11 stuks). Tijdens de bijeenkomst heeft u aangegeven d
250.000 Euro is. Beide typen woningen zijn door de bep
niet geschikt voor een ouder echtpaar dat kleiner wil wo
een gezin wil starten. Voor veel alleenstaanden (starters
niet bereikbaar. Om 250.000 Euro te kunnen lenen, moe
verdienen. Het gemiddelde bruto maandsalaris van een
Euro. Waarom zet u niet in op meer differentiatie van w
het doorstromingsbeleid van de gemeente en specifiek
in de woningprogrammering blijkt dat er al een oversch
dit beleid aangegeven "het grootste deel van de woning
voor (koop-)starters moet volgens Stec worden gevonde
"door op maximale doorstroming gerichte nieuwbouw i
betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad
alleen de (koop-)starter worden bediend in deze turbule
doelgroepen, zoals jonge of oudere stellen en gezinnen.

Aanvullend maak ik de volgende bezwaren kenbaar:

Gezien de massaliteit van het plan ben ik er niet gerust op d
nfrastructuur:

- Is de capaciteit van het elektriciteitsnet voldoende?
- Kan ik straks nog wel de energie die opgewekt wordt do
aan het net?
- Heeft het riool voldoende capaciteit en vind er voldoen
hierbij voor mij wateroverlast ontstaat?
- Gaat de massaliteit van de nieuwe bebouwing en het be
opleveren (met name oudere bewoners moeten voldoe
- Het nieuwbouwplan bevindt zich in een waterwinbesch
wel op de grindlagen geloosd worden?
- Valt het massale bouwplan en het bouwen hiervan binn
temeer omdat veel volgroeide bomen worden gekapt?
- Heeft er een passende beoordeling plaats gevonden in
aangezien het nieuwbouwproject zich op slechts 1 km v
ook in de wijk zeldzame soorten worden waargenomen?

3

In de eerste plaats bestond het bouwplan dat voorafging
appartementen, 3 grondgebonden woningen en een bo
blijkt dat het minimum niet 20-25 sociale woningen hoe
woningen rendabel te maken. Daarnaast stelt de gemee
aantallen, maar enkel aan de verdeling m.b.t. de betaalb
dat de huidige aantallen niet noodzakelijk zijn om een w
geldende stedenbouwkundige principes bedraagt de dic
woningen per hectare. In de stedelijke centra bedraagt
hectare. In de onderhavige situatie worden circa 80 wor
woningen per hectare). Die extreem hoge dichtheid hee
groen en parkeren, zodat een dure (deels verdiepte) par
het ware terug te verdienen, moet het aantal woningen
voldaan kan worden aan de eis van betaalbaarheid van
gemaakt worden tegen een lagere (en minder risicovolle
Het tweede aspect wat ik naar voren wil brengen, is dat
dat u zelf de exploitatie van de sociale huurwoningen za
aangedragen argument van het minimumaantal woning
woningen op termijn te verkopen aan de bewoners i.p.v

- Te veel en te kleine woningen sluiten niet aan op de door

Het merendeel van de woningen is niet groter dan 49 m
(11 stuks). Tijdens de bijeenkomst heeft u aangegeven d
250.000 Euro is. Beide typen woningen zijn door de bep
niet geschikt voor een ouder echtpaar dat kleiner wil wo
een gezin wil starten. Voor veel alleenstaanden (starters
niet bereikbaar. Om 250.000 Euro te kunnen lenen, moe
verdienen. Het gemiddelde bruto maandsalaris van een
Euro. Waarom zet u niet in op meer differentiatie van w
het doorstromingsbeleid van de gemeente en specifiek
in de woningprogrammering blijkt dat er al een oversch
dit beleid aangegeven "het grootste deel van de woning
voor (koop-)starters moet volgens Stec worden gevonde
"door op maximale doorstroming gerichte nieuwbouw i
betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad
alleen de (koop-)starter worden bediend in deze turbule
doelgroepen, zoals jonge of oudere stellen en gezinnen.

Aanvullend maak ik de volgende bezwaren kenbaar:

Gezien de massaliteit van het plan ben ik er niet gerust op d
nfrastructuur:

- Is de capaciteit van het elektriciteitsnet voldoende?
- Kan ik straks nog wel de energie die opgewekt wordt do
aan het net?
- Heeft het riool voldoende capaciteit en vind er voldoen
hierbij voor mij wateroverlast ontstaat?
- Gaat de massaliteit van de nieuwe bebouwing en het be
opleveren (met name oudere bewoners moeten voldoe
- Het nieuwbouwplan bevindt zich in een waterwinbesch
wel op de grindlagen geloosd worden?
- Valt het massale bouwplan en het bouwen hiervan binn
temeer omdat veel volgroeide bomen worden gekapt?
- Heeft er een passende beoordeling plaats gevonden in
aangezien het nieuwbouwproject zich op slechts 1 km v
ook in de wijk zeldzame soorten worden waargenomen?

3

Van	Vroendaal 5.1.2e aan 5.1.2e

Betreft	Ontvangstbevestiging bezwaar wijkbewoners Bruysterbosch nav tweede bijeenkomst

Tot slot:
Het mag duidelijk zijn dat ik om tal van redenen tegen het voorgenomen nieuwbouwplan ben. Eigenlijk zijn al die bezwaren terug te voeren op de massaliteit van het bouwplan in relatie tot de locatie en de omgeving.

Een integrale afweging met onderbouwing wordt zeer gemist. De (integrale) Ontwikkelingsvisie Vroendaal die de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal heeft opgesteld, geeft naar mijn mening aan dat een kleinschalig plan voor alle betrokken partijen tal van voordelen biedt en bovendien met minder weerstand en snel kan worden gerealiseerd. Een dergelijk kleinschalig plan sluit bovendien beter aan bij het motto van de Omgevingsvisie: Koester de balans.

Ik hoop u hiermee voldoende redenen te hebben gegeven om uw bouwplan te herzien en maak graag gebruik van een uitnodiging om een en ander toe te lichten.

5.1.2e Maastricht: 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht: 5.1.2e

5.1.2e Maast 5.1.2e

5.1.2e Maastricht: 5.1.2e

5.1.2e Ma 5.1.2e

5.1.2e Maastricht: 5.1.2e

5.1.2e

Beste 5.1.2e ,

We hebben uw email in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Mail	28 mei 2024
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Planontwikkeling voormalige autosloperij 5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd onze bezwaren tegen de planontwikkeling op het terrein van de voormalige autosloperij 5.1.2e .

Dit naar aanleiding van de onlangs gepresenteerde "aangepaste" bouwplannen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Architect AvB

5.1.2e
5.1.2e Maastricht

mob: 5.1.2e 5.1.1e

Bezwaar wijkbewoners 5.1.2e

Aan: F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. (vroendaal@ruijters.nl)
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. college en raad (griffie@gemeenteraadmaastricht.nl)
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal (nieuwbouw@vroendaal.nl)

Betreft: Bezwaar n.a.v. tweede bijeenkomst

Maastricht, 28 mei 2024

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van de door Ruijters georganiseerde tweede bijeenkomst heb ik kennis kunnen nemen van de herontwikkeling van de voormalige autosloperij/-handel Remmers. Ik heb geconstateerd dat het initiële bouwplan slechts minimaal is aangepast. Dat betekent dat er vrijwel geen enkele bereidheid is geweest om mijn eerder ingebrachte reacties mee te nemen en te komen tot een ander plan. Daarom bekrachtig en handhaaf ik de bezwaren die ik al eerder kenbaar heb gemaakt en/of door de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal namens mij als buurtbewoner naar voren zijn gebracht. Hieronder deel ik nogmaals mijn belangrijkste bezwaren.

In specifieke zin breng ik het volgende onder uw aandacht:

- Ontbreken serieuze participatie:
  Hoewel de aanvraag niet valt onder de nieuwe Omgevingswet, heeft de gemeente bevestigd dat u participatie voor de wijkbewoners moet bieden. Daar is geen sprake van geweest, omdat u de formele aanvraag op 21 december 2023 heeft ingediend. Uit de informatiesessie van de gemeente op 7 februari 2024 valt op te maken dat de gemeente ontwikkelaars vraagt om bewoners "de kans te geven om mee te praten, mee te denken of mee te doen". Daarnaast vraagt de gemeente bij de aanvraag om een verslag van het participatietraject. Aan beide verplichtingen heeft u niet voldaan en het lijkt erop dat u er ook niet aan wil voldoen. Dat baseer ik enerzijds op het feit dat u geen aandacht aan mijn eerder ingediende bezwaren heeft gegeven en evenmin een verslag van de bijeenkomsten heeft gemaakt. Anderzijds bent u niet ingegaan op de door de wijkbewoners mede opgestelde Ontwikkelingsvisie Vroendaal, omdat naar uw zeggen die niet tijdig na de eerste bijeenkomst is ingediend. Uit correspondentie tussen wethouder Bastiaens en de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal maak ik echter op dat u dit niet ontslaat om een inhoudelijke en gemotiveerde reactie te geven op de Ontwikkelingsvisie en op welke wijze u denkt negatieve effecten te voorkomen.
- Tweede fase is niet in eigendom:
  Er is en blijft sprake van een massaal bouwplan dat een grote impact heeft op de wijk. In de eerste fase worden slechts 4 woonheden minder gerealiseerd. De grootste reductie heeft betrekking op de tweede fase. Dat gebied is echter niet in uw eigendom, zodat het nog maar de vraag is of de tweede fase tot ontwikkeling komt. Daarmee blijft de impact op de wijk onveranderd groot en heeft u dus vrijwel geen enkele bereidheid getoond om tegemoet te komen aan mijn bezwaren.
- De verkeersafwikkeling blijft een groot probleem:
  Het voorstel om een appartementencomplex te ontsluiten via de Rijksweg heeft geen invloed op de verkeersstroom via de Bruysterbosch. De betreffende verkeersstroom zou eerst via de Jansbosch kunnen worden afgewikkeld. Bovendien is de ontsluiting via de Rijksweg slechts een voorstel en is er nog geen enkele goedkeuring van de gemeente. Als die goedkeuring alsnog gegeven wordt, is de vraag waarom niet het hele gebied via de Rijksweg kan worden ontsloten, eventueel via de bestaande inritten en/of aanpassing van de infrastructuur. Op grond van het beleid in de woonprogrammering moet bij (grotere) woningbouwplannen immers ook de bereikbaarheid worden betrokken. Het is nu volstrekt niet duidelijk wat uw afwegingen zijn en wat uw onderbouwing is ten aanzien van dit voorstel. Rekening houdend met gemiddeld zes verkeersbewegingen per woning per dag, zal na de realisatie van 43 appartementen het aantal verkeersbewegingen via de Bruysterbosch toenemen naar 294. Dat is een stijging van ruim 700%.

Gezien het huidige gemiddeld aantal verkeersbewegingen van 36 en de functie van deze smalle erftoegangsweg waar tevens wordt geparkeerd, is dit volstrekt onaanvaardbaar.

- **De parkeeroverlast neemt toe en parkeerplaatsen gaan ten koste van openbaar groen:**
  Daarnaast komt uw voorstel voor extra parkeerplaatsen langs de Bunderbosch niet tegemoet aan mijn bezwaren. Naast het feit dat dit wederom een voorstel is, gaan de parkeerplaatsen ten koste van de aanwezige openbare groenvoorziening. In het beleid van de gemeente is verwoord, dat parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Verder is in het beleid opgenomen dat bij nieuwe ontwikkelingen meer openbaar groen moet worden gerealiseerd en mag zeker geen sprake zijn van een afname, zoals in het onderhavige bouwplan. Ook wethouder Bastiaens was hier nogal stellig over tijdens de bijeenkomst. Wat dat betreft is het van wezenlijk belang dat voor een goed woon- en leefklimaat in combinatie met de klimaatopgaven de netto oppervlakte openbaar groen per inwoner substantieel moet toenemen.
- **Meer verkeersonveiligheid en minder (veilig) speelplezier:**
  Door de toename van verkeer en parkeerplaatsen en de afname van openbare groenvoorzieningen neemt de verkeersonveiligheid toe en is er bovendien minder (veilig) speelplezier voor onze kinderen.
- **Inbreuk op privacy:**
  De forse bouwhoogte en daarmee de inbreuk op de privacy is onveranderd gebleven. Er is alleen met de bewoners van de Rijksweg over privacy gesproken. Dat dit onderwerp niet met mij en andere bewoners is besproken, vat ik op als een bevestiging dat mijn bezwaren niet serieus worden genomen en dat van serieuze participatie dus geen sprake is.

Ook door andere en meer algemene bezwaren zal het massale bouwplan impact hebben op de wijk en mijn woon- en leefgenot:

- **De massaliteit in strijdig met het gemeentelijk beleid:**
  De massaliteit van het bouwplan past niet binnen de huidige opzet van de wijk. In de eerste plaats is in het Beeldkwaliteitsplan Vroendaal verwoord, dat er geen plaats is voor strakke langgerekte gevels. Het massale en strakke bouwplan met parkeerkelder die 1.50 – 2.00 m boven het maaiveld wordt gebouwd. negeert dit beleid. In de tweede plaats is in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 voor Vroendaal bepaald, dat het bestaande woonmilieu met rustige en relatief ruime karakter, met de nadruk op grondgebonden woningen, gehandhaafd dient te worden. Tevens is vermeld dat er geen plaats is voor verdichting anders dan bij voorzieningen. Ook dit beleid wordt genegeerd. In de derde plaats staat in de Omgevingsvisie dat de goothoogte maximaal 10 m mag bedragen. Ook dit beleid wordt niet gerespecteerd.
- **Onvoldoende aandacht voor een duurzame ontwikkeling:**
  Op uw website omschrijft u uw bedrijf als "ervaren vastgoedondernemer" en biedt u "een innovatieve benadering op vastgoedontwikkeling, waarbij we streven naar duurzaamheid en waardecreatie". De term "duurzaamheid" en het daarvan afgeleide begrip "duurzame ontwikkeling" kan meerdere betekenissen hebben. De meest gebruikte definitie is opgesteld door de Brundtland-commissie van de VN in 1987. Daarin wordt "duurzame ontwikkeling" gedefinieerd als "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties, zowel hier als in andere delen van de wereld, in gevaar te brengen". Wordt deze definitie afgezet tegen het bouwplan, dan moet gelet op de stedenbouwkundige degradatie van de bestaande wijk en specifiek de aantasting van en minder groen en het ontbreken van circulair en klimaatadaptief bouwen, geconcludeerd worden dat volstrekt geen sprake is van een duurzame ontwikkeling die u zegt na te streven. Ik hoop dat u alsnog uw verantwoordelijkheid wil nemen en dat de termen "innovatieve benadering", "duurzaamheid" en waardecreatie" niet alleen marketing zijn.
- **Meer woningen is niet noodzakelijk voor een rendabel businessplan:**
  Het kenmerk van het bouwplan is de forse massaliteit. Tijdens de tweede bijeenkomst en in het artikel van de Nieuwe Ster van Maastricht, heeft u aangegeven dat een minder massaal bouwplan financieel niet haalbaar is. Met dit rendementsdenken worden ondernemersrisico's (zoals te duur aangekochte grond) afgewenteld op wijkbewoners (en de gemeente). Het leidt er bovendien toe, dat er onvoldoende aandacht is voor de waardecreatie op maatschappelijk en ecologisch vlak. Dat sluit niet aan op uw eerder genoemde bedrijfsprofiel en is bovendien strijdig met twee andere aspecten.

In de eerste plaats bestond het bouwplan dat voorafging aan de ingediende aanvraag uit "slechts" 46 appartementen, 3 grondgebonden woningen en een bovengrondse parkeerplaats. Uit deze aantallen blijkt dat het minimum niet 20-25 sociale woningen hoeft te bedragen om de exploitatie van sociale woningen rendabel te maken. Daarnaast stelt de gemeente dat zij geen eisen heeft gesteld aan de aantallen, maar enkel aan de verdeling m.b.t. de betaalbaarheid. Verder blijkt uit mijn eigen afweging, dat de huidige aantallen niet noodzakelijk zijn om een winstgevend project te creëren. Op grond van de geldende stedenbouwkundige principes bedraagt de dichtheid aan de stadsrand tussen de 20 en de 45 woningen per hectare. In de stedelijke centra bedraagt de dichtheid tussen de 50 en 80 woningen per hectare. In de onderhavige situatie worden circa 80 woningen op circa 5.000 m2 gebouwd (dus 160 woningen per hectare). Die extreem hoge dichtheid heeft negatieve ruimtelijke effecten op o.a. verkeer, groen en parkeren, zodat een dure (deels verdiepte) parkeergarage moet worden gebouwd. Om die als het ware terug te verdienen, moet het aantal woningen verder stijgen. Ook met minder woningen kan voldaan kan worden aan de eis van betaalbaarheid van de gemeente en bovendien een beter rendement gemaakt worden tegen een lagere (en minder risicovolle) investering.
Het tweede aspect wat ik naar voren wil brengen, is dat u tijdens de tweede bijeenkomst heeft vermeld, dat u zelf de exploitatie van de sociale huurwoningen zal verzorgen. Hiermee ondergraaft u nogmaals het aangedragen argument van het minimumaantal woningen. Tevens zou het een optie kunnen zijn om de woningen op termijn te verkopen aan de bewoners i.p.v. aan een woningcorporatie.

- **Te veel en te kleine woningen sluiten niet aan op de doorstroomanalyse van de gemeente:**
  Het merendeel van de woningen is niet groter dan 49 m2 (33 stuks, waarvan 21 sociale huur) of 61 m2 (11 stuks). Tijdens de bijeenkomst heeft u aangegeven dat de verkoopprijs van de kleinste woningen circa 250.000 Euro is. Beide typen woningen zijn door de beperkte oppervlakte met slechts één slaapkamer niet geschikt voor een ouder echtpaar dat kleiner wil wonen of een stel dat wil samenwonen en wellicht een gezin wil starten. Voor veel alleenstaanden (starters) zijn zelfs de goedkoopste woningen financieel niet bereikbaar. Om 250.000 Euro te kunnen lenen, moet je een bruto jaarinkomen van bijna 60.000 Euro verdienen. Het gemiddelde bruto maandsalaris van een agent of verpleegkundige bedraagt echter 3.200 Euro. Waarom zet u niet in op meer differentiatie van woningbouw, zodat het bouwplan beter aansluit bij het doorstromingsbeleid van de gemeente en specifiek de vergrijzing in de wijk Vroendaal? Uit het beleid in de woningprogrammering blijkt dat er al een overschot is aan kleine appartementen. Daarnaast is in dit beleid aangegeven "het grootste deel van de woningvoorraad van Maastricht staat er al" en "ruimte voor (koop-)starters moet volgens Stec worden gevonden in het bouwen voor de doorstroming", want "door op maximale doorstroming gerichte nieuwbouw in andere prijsklassen in te zetten komen deze betaalbare woningen in de bestaande woningvoorraad voor deze doelgroep vrij". Op die manier kan niet alleen de (koop-)starter worden bediend in deze turbulente woningmarkt, maar ook andere doelgroepen, zoals jonge of oudere stellen en gezinnen.

Aanvullend maak ik de volgende bezwaren kenbaar:
Gezien de massaliteit van het plan ben ik er niet gerust op dat dit zonder gevolgen zal zijn voor de bestaande infrastructuur:

- Is de capaciteit van het elektriciteitsnet voldoende?
- Kan ik straks nog wel de energie die opgewekt wordt door mijn (toekomstige) zonnepanelen terugleveren aan het net?
- Heeft het riool voldoende capaciteit en vind er voldoende afwatering plaats van regenwater zonder dat hierbij voor mij wateroverlast ontstaat?
- Gaat de massaliteit van de nieuwe bebouwing en het beperkte openbare groen geen hittestress opleveren (met name oudere bewoners moeten voldoende beschermd worden tegen verhitting)?
- Het nieuwbouwplan bevindt zich in een waterwinbeschermingsgebied. Kan en mag het regenwater daar wel op de grindlagen geloosd worden?
- Valt het massale bouwplan en het bouwen hiervan binnen de stikstofruimte die er voor nieuwbouw is, temeer omdat veel volgroeide bomen worden gekapt?
- Heeft er een passende beoordeling plaats gevonden in het kader van de Wet natuurbescherming, aangezien het nieuwbouwproject zich op slechts 1 km van het Natura 2000 gebied Savelsbos bevind en ook in de wijk zeldzame soorten worden waargenomen?
- Is de capaciteit van het huidige milieuperron toereikend bij de woningtoename?
  Het milieu perron is gelegen in een woonstraat en veroorzaakt reeds nu en in de toekomst in sterk toenemende mate veel overlast: verkeerscongestie, geluidhinder en zwerfafval..
  Een verplaatsing naar een mider overlastgevende locatie in de wijk is noodzakelijk.

Tot slot:
Het mag duidelijk zijn dat ik om tal van redenen tegen het voorgenomen nieuwbouwplan ben. Eigenlijk zijn al die bezwaren terug te voeren op de massaliteit van het bouwplan in relatie tot de locatie en de omgeving.

Een integrale afweging met onderbouwing wordt zeer gemist. De (integrale) Ontwikkelingsvisie Vroendaal die de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal heeft opgesteld, geeft naar mijn mening aan dat een kleinschalig plan voor alle betrokken partijen tal van voordelen biedt en bovendien met minder weerstand en snel kan worden gerealiseerd. Een dergelijk kleinschalig plan sluit bovendien beter aan bij het motto van de Omgevingsvisie: Koester de balans.

Ik hoop u hiermee voldoende redenen te hebben gegeven om uw bouwplan te herzien en maak graag gebruik van een uitnodiging om een en ander toe te lichten.

5.1.2e

5.1.2e

Mail	28 mei 2024
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Planontwikkeling voormalige autosloperij 5.1.2e

Beste 5.1.2e,

We hebben uw email in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Email	3 juli 2024
Van	Wijkbewoners Bruysterbosch/Savelsbosch
Betreft	Aanvullend bezwaar nav tweede bijeenkomst

Aan: F. Ruijters Ontwikkelingen B.V. (vroendaal@ruijters.nl)
Hoogbrugstraat 72A
6221 CS Maastricht

Kopie: Gemeente Maastricht t.a.v. college en raad (griffie@gemeenteraadmaastricht.nl)
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal (nieuwbouw@vroendaal.nl)

Betreft: Aanvullend bezwaar n.a.v. tweede bijeenkomst

Maastricht, 3 juli 2024

Geachte heer/mevrouw,

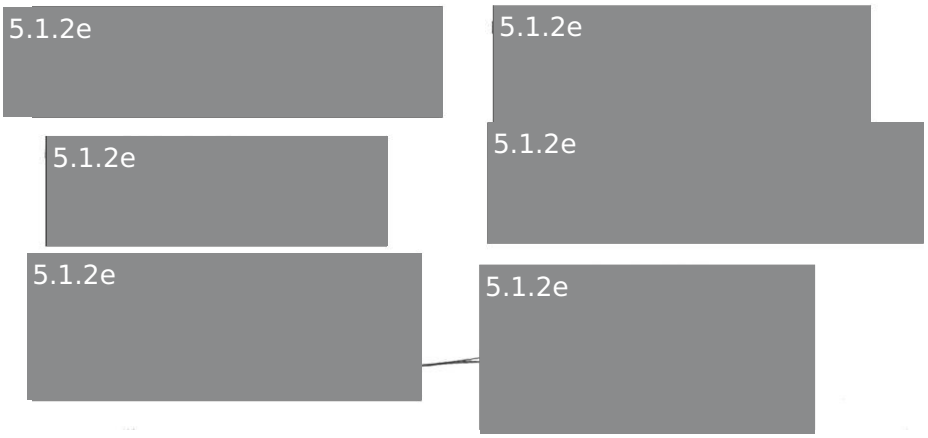
Bij brief van 26 mei 2024 hebben wij de eerder ingebrachte bezwaren tegen de herontwikkeling van de voormalige autosloperij/-handel Remmers bekrachtigd en gehandhaafd. Sindsdien hebben wij, behoudens een ontvangstbevestiging, geen reactie van u ontvangen.

Via de gemeente hebben wij recent een capaciteitsberekening voor de directe ontsluiting van een parkeergarage met 22 parkeerplaatsen op de Rijksweg ontvangen. Uit de berekening blijkt dat er alleen in de ochtendspits sprake is van een wachttijd die kleiner is dan 15 seconden voor het verkeer dat uit de parkeergarage de Rijksweg wil oprijden. De conclusie is dat hierdoor geen afwikkelingsprobleem wordt verwacht.

Ons belangrijkste bezwaar is de massaliteit van de herontwikkeling. Minder woningen betekent minder verkeersoverlast. De verkeersoverlast blijft volledig achterwege als u tegemoet komt aan ons verzoek om ook de overige verkeersstromen als gevolg van de herontwikkeling direct te ontsluiten op de Rijksweg. Gezien de capaciteitsberekening lijkt het ons aannemelijk dat ook hierdoor geen afwikkelingsprobleem ontstaat. Dat de verkeersstromen uit twee aparte parkeergarages komen, leidt volgens ons evenmin tot zwaarwegende of niet oplosbare problemen. De parkeergarages liggen namelijk zeer kort bij elkaar en in elkaars verlengde, waardoor de rijrichting hetzelfde is. Daardoor kan er eenvoudig een doorsteek van de ene naar de andere parkeergarage worden gemaakt. Bovendien worden de parkeergarages volgens onze informatie ruim 1,50 m boven het maaiveld gebouwd (en waarschijnlijk nog meer, omdat dit goedkoper is), zodat een kleine hellingbaan bij de in- en uitgang voldoende is om het verkeer uit de parkeergarages vlot te laten doorstromen.

Als u het plan ongewijzigd handhaaft, zal een forse toename van verkeer door de wijk en met name in de smalle woon- en speelstraten en in het bijzonder de Bruysterbosch het gevolg zijn. Vanwege de aantasting van woongenot, leefbaarheid en verkeersveiligheid is dit voor ons volstrekt onaanvaardbaar. Wij hopen daarom dat u aan dit en onze andere verzoeken tegemoet komt.

Wij maken graag gebruik van een uitnodiging om een en ander toe te lichten.



Aanvullend
bezwaar nav tweede

Email	10 juli 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Uitnodiging gesprek

Van: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Verstuurd: woensdag, juli 10, 2024 10:54:59 a.m.
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: RE: Aanvullend bezwaar wijkbewoners Bruysterbosch/Savelsbosch nav tweede bijeenkomst

Geachte 5.1.2e,

Graag zou de directie u bij ons op kantoor uitnodigen voor een gesprek.

Zou u mij wat data kunnen doorgeven waarop dit voor de werkgroep mogelijk zou zijn?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Email	15 juli 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Re Uitnodiging gesprek

Beste 5.1.2e,

Dank voor uw bericht.

De oorspronkelijke mail heeft betrekking op een aanvullend bezwaar van de wijkbewoners Bruysterbosch/Savelsbosch.

In uw onderstaande mail vraagt u echter aan de Werkgroep (Nieuwbouw Vroendaal) om een aantal data voor een gesprek door te geven.

Het is daarom onduidelijk aan wie uw mail is gericht, zodat ik vraag om een verduidelijking.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e

Email	15 juli 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Verstuurd: maandag, juli 15, 2024 10:43:07 a.m.
Aan: 5.1.2e <5.1.2e @hotmail.com>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @ruijters.nl>
Onderwerp: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Geachte 5.1.2e,

De directie wil inderdaad graag een gesprek met de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal. Het zou fijn zijn als u mij wat data kunt doorgeven waarop dit voor de werkgroep kan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Email	17 juli 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Beste 5.1.2e,

Op 4 juli heeft wethouders Bastiaens een wijkbezoek aan Vroendaal gebracht. De Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal heeft toen met wethouder Bastiaens de afspraak gemaakt dat hij het initiatief neemt om te komen tot een zogenaamd afstemmingsgesprek tussen de partijen, waarbij wij er vanuit gaan dat er inspraak is wat betreft tijdstip en agenda. We willen deze afspraak niet doorkruisen en wachten daarom het initiatief van wethouder Bastiaens even af, alvorens te reageren op uw uitnodiging voor een gesprek.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e

Email	18 juli 2024

Van	5.1.2e gemeente Maastricht aan 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e @maastricht.nl>
Verstuurd: donderdag, juli 18, 2024 10:36:06 a.m.
Aan: 5.1.2e @hotmail.com' <5.1.2e @hotmail.com>
CC: '5.1.2e ' <5.1.2e @ruijters.nl>
Onderwerp: FW: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Beste 5.1.2e,

De wethouder heeft gevraagd aan Ruijters om het initiatief te nemen om dit overleg in te plannen.

Vanuit de wethouder/gemeente zal er geen verzoek komen voor een breed overleg.

Dus zou je kunnen reageren op het verzoek van Ruijters?

Email	18 juli 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Beste 5.1.2e,

Naar aanleiding van onderstaande mail (waar u een CC van heeft ontvangen) hebben we contact opgenomen met de gemeente. We willen eerst een bevestiging van de wethouder dat hij de directie van Ruijters heeft verzocht contact met de Werkgroep op te nemen voor zoals het nu feitelijk wordt omschreven als een “afstemmingsgesprek”.

Wij willen in de onderlinge communicatie en met de gemeente en met uw organisatie zorgvuldig te werk gaan.

Op het moment dat we die bevestiging hebben ontvangen kan het bedoelde afstemmingsgesprek wat ons betreft doorgang vinden.

Vooruitlopend op de bevestiging van de gemeente denken we aan 14 augustus in de namiddag voor het bedoelde gesprek. Dit is onder voorbehoud, omdat de planning vanwege de vakantie van leden van de Werkgroep nu lastig is af te stemmen. Ik vertrouw op uw begrip hiervoor.

Graag verneem ik alvast of dit tot de mogelijkheden voor uw directie behoort.

Tot slot. Randvoorwaarde voor de Werkgroep is wel dat we vooraf overeenstemming hebben over de agenda van het afstemmingsgesprek en daarmee ook de uitgangspunten van de bespreking.

Ik lees graag uw reactie.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e

Email	6 augustus 2024
Van	5.1.2e en 5.1.2e aan werkgroep Vroendaal
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Verzonden: dinsdag 6 augustus 2024 10:08
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Onderwerp: RE: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Geachte 5.1.2e,

Terugkomend op uw mail van 18 juli jl. zouden we de werkgroep willen voorstellen een afspraak in te plannen op maandag 19 augustus a.s. Tussen 11.00 en 14.00 uur is er ruimte in onze agenda.

Zoals al door ons gecommuniceerd, lukt 14 augustus a.s. niet in verband met vakanties.

De volgende punten zouden we graag met u bespreken:

1. Toelichting actuele plan

2. Inrichting openbare ruimte

3. Participatie(proces).

We vernemen graag of op deze datum een afspraak gepland kan worden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

mail	7 augustus 2024
Van	5.1.2e

Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 7 augustus 2024 10:24
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Beste 5.1.2e ,

Een afvaardiging van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal (5.1.2e , 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e) is beschikbaar op 19 augustus van 11.00 - 12.30 uur.

De door u aangedragen agendapunten zijn akkoord, met dien verstande dat agendapunt 2 wat ons betreft onderdeel is van agendapunt 1. Het gaat immers om een integrale visie en ontwikkeling. Concreet betekent dit dus een toelichting over de actuele stand van zaken ten aanzien van de planontwikkeling en participatie vanuit uw kant.

Verder willen we graag het volgende aan de voorgestelde agenda toevoegen:

1. Terugbrengen bouwvolume naar een voor de wijk acceptabel niveau.

2. Bespreken door de wijk aangedragen oplossingen en alternatieven.

3. Noodzaak toepassen principes duurzaam en circulair bouwen.

Dit vanuit het eerder aangegeven verzoek om te komen tot wat in de bespreking met de wethouder het afstemmingsoverleg is gaan heten. Hierin bieden partijen ruimte voor een dialoog om te komen tot een win-win-win situatie voor Ruijters, de gemeente en de wijk. Graag vernemen we of er vanuit uw kant die ruimte wordt geboden. Dat is voor ons en de ruim 400 wijkbewoners die de petitie hebben ondertekend een randvoorwaarde voor een constructief afstemmingsoverleg.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e

Email	8 augustus 2024
Van	5.1.2e en 5.1.2e aan werkgroep Vroendaal
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Verzonden: donderdag 8 augustus 2024 13:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e@hotmail.com>
Onderwerp: RE: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Geachte 5.1.2e,

Hartelijk dank voor uw bericht en de bevestiging van de afspraak op 19 augustus a.s. van 11.00 tot 12.30 uur ten kantore van Ruijters Vastgoed.

Wij willen u graag verzekeren dat de door u ingebrachte agendapunten zeker aan bod zullen komen tijdens de bespreking van onze agendapunten. We zien dit als een onderdeel van de dialoog die we met u willen voeren.

Echter willen we op voorhand aangeven dat we op dit moment geen toezeggingen kunnen doen ten aanzien van mogelijke aanpassingen in bouwvolume en aantallen. We begrijpen dat dit belangrijke punten zijn voor de Werkgroep en we zijn dan ook bereid u hierover te berichten.

We kijken uit naar een constructief overleg.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

Email	9 augustus 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: vrijdag 9 augustus 2024 13:29
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Onderwerp: Re: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Beste 5.1.2e,

Hartelijk dank voor de uitnodiging om maandagochtend 19 augustus met elkaar in gesprek te kunnen gaan.

Wij begrijpen dat u aangeeft dat er op voorhand geen toezeggingen kunnen worden gedaan ten aanzien van mogelijke aanpassingen in bouwvolume en aantallen. Dat is immers een proces, waar zoals u zelf al aangeeft de dialoog onderdeel van is. Tegen die achtergrond begrijpen we echter niet goed wat u bedoelt met uw opmerking "wij zijn dan ook bereid u hierover te berichten". Dat is een eenzijdige informatieverstrekking en biedt niet de ruimte voor de randvoorwaardelijke dialoog in de vorm van serieus luisteren en echt open staan voor elkaars mening om vervolgens een win-win-win situatie te bereiken. Wij vertegenwoordigen ruim 400 wijkbewoners. Verder hebben alle betrokken partijen in deze situatie belang bij het concreet en duidelijk maken van de verwachtingen van het gesprek om het constructief te laten verlopen. Daarom willen wij nogmaals de bevestiging ontvangen dat er ruimte is voor een dialoog over de volgende door partijen aangedragen punten van de agenda:

1. Toelichting actuele stand van zaken plan en inrichting openbare ruimte.

2. Bespreken terugbrengen bouwvolume naar een voor de wijk acceptabel niveau.

3. Bespreken door de wijk aangedragen oplossingen en alternatieven.

4. Noodzaak toepassen principes duurzaam en circulair bouwen.

5. Participatie(proces).

Als Werkgroep ontvangen we graag uw reactie.

Met vriendelijke groet.

5.1.2e

Email	14 augustus 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 09:58
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Beste 5.1.2e ,

De Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal heeft nog geen reactie ontvangen op ons onderstaande verzoek.

In verband met onze agenda planning ontvangen we graag uiterlijk donderdag a.s. de bevestiging van uw kant dat er ruimte is voor de genoemde dialoog over de aangedragen agendapunten.

Met vriendelijke groet, 5.1.2e

Email	14 augustus 2024
Van	5.1.2e en 5.1.2e aan werkgroep Vroendaal
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 11:18
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: RE: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Geachte werkgroep, beste 5.1.2e ,

Wat ons betreft worden al de door u aangedragen agendapunten besproken, echter willen wij op voorhand nogmaals duidelijk gemaakt hebben dat wij geen toezeggingen kunnen doen het bouwvolume verder naar beneden bij te stellen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

Email	14 augustus 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 14 augustus 2024 15:52
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Beste heren,

Dank voor uw reactie.

Een bespreking over de reductie van het bouwvolume is, zoals u bekend, een essentieel agendapunt voor ons.

Dat u daar op voorhand geen toezeggingen over wil doen, is duidelijk.

Met ons het gesprek aangaan over o.a. dit onderwerp impliceert dat er wel voldoende ruimte is om dit zeer goed te verkennen en inhoudelijk te bespreken.

Nogmaals, mocht die ruimte er niet zijn (impliciet en expliciet) en daarmee bijstelling van het bouwvolume (niet fragmentarisch of voor de bühne) niet mogelijk, dan is het overleg voor ons niet zinvol.

Wij lezen graag uw reactie uiterlijk donderdag a.s.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Email	15 augustus 2024
Van	5.1.2e en 5.1.2e aan werkgroep Vroendaal
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Van: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Verzonden: donderdag 15 augustus 2024 14:55
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: RE: afspraak met Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Geachte 5.1.2e,

Dank voor uw bericht. We gaan echter niet mee in de ons inziens dwangmatige strekking ervan.

Mogen wij u eraan herinneren dat wij, naast het feit dat we reeds diverse keren met de werkgroep aan tafel hebben gezeten, de voorbije weken meermaals hebben gepoogd met u een open discussie c.q. gesprek aan te gaan. Dat hebben we getracht te doen d.d. 4 juli jl. waarbij we de werkgroep alsmede de wethouder en diverse ambtenaren hebben uitgenodigd op ons projectterrein, om aldaar onze plannen te bespreken c.q. nader toe te lichten en natuurlijk de feedback van de werkgroep daarop te ontvangen. U heeft dit gesprek te elfder ure eenzijdig afgezegd.

Nu wensen wij wederom met de werkgroep het gesprek aan te gaan én daarbij al de door u aangereikte agendapunten te bespreken. We geven alleen aan dat we op voorhand **geen toezeggingen** kunnen doen ten aanzien van mogelijke aanpassingen in bouwvolume en aantallen. Dit is wat ons betreft een duidelijk, fair en correct kader om met elkaar in gesprek te gaan.

Indien u dit **geen** wenselijk kader vindt om het gesprek met ons te voeren, vernemen wij dit graag, maar zien wij dit wederom als een eenzijdige afmelding van de gewenste dialoog.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

Email	16 augustus 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Afspraak werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Beste heren,

Jammer dat bij u een andere indruk is ontstaan over de strekking van onze recente mails.

Daarnaast hebben wij op basis van de feiten een andere opvatting over uw interpretatie van de werkelijkheid.

Hier komen we een andere keer gemotiveerd op terug. Op dit moment moet dit niet een sta in de weg zijn om a.s. maandag via de dialoog te komen tot een constructief afstemmingsoverleg.

De Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal zal maandag vertegenwoordigd worden door 5.1.2e 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e (ter vervanging van 5.1.2e).

Met vriendelijke groet, 5.1.2e

Email	29 augustus 2024 en augustus 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Gespreksverslagen

29.08.2024: 5.1.2e in gesprek met 5.1.2e

5.1.2e is, n.a.v. een aangepaste zichtlijnen-studie, getoond hoe de zichtlijnen vanuit de door hem gevraagde posities gaan zijn.

Op 05.09.2024 zijn de aangepaste zichtlijnen, op basis van de naar 5 meter verhoogde natuurlijke erfafscheiding, zichtbaar gemaakt. Tevens is het concept getoond waarop, op zijn verzoek, het raam op de begane grond van de nieuwbouw naar rechts is verplaatst

02.09.2024: 5.1.2e in gesprek met 5.1.2e

De op 07.06.2024 besproken aanvulling op de zichtlijnen-studie is inmiddels door CB5 uitgevoerd en wordt aan 5.1.2e voorgelegd. Hij geeft aan tevreden te zijn met de aangereikte uitleg en beelden. Voor hem is daarmee de situatie helder en voldoende afgewikkeld.

Wel geeft 5.1.2e nog aan, samen met zijn partner, zich te informeren naar de mogelijkheden inzake planschade afwikkeling.

Email	18 september 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Brief naar Gemeenteraad en College Maastricht d.d. 18 september 2024

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaande brief is vandaag naar de gemeenteraad en het college gestuurd.

Ik verzoek de brief onderdeel te laten zijn van het participatieproces.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Met vrendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

tel. nr. 5.1.2e

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

Afzender:
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:
Maastricht kiest voor kleine woningen en niet voor gezinnen

Maastricht, 18 september 2024

Geachte raadsleden,

De gemeente Maastricht en hier actieve ontwikkelaars zetten vol in op het bouwen van kleine appartementen. Een stap vooruit om de woningnood te verlichten zou je denken, maar waar moeten gezinnen heen?

Onderzoek ING geschikte woonruimte voor gezinnen
Uit recent onderzoek van de ING, dat ook in De Limburger werd gepubliceerd, blijkt dat gezinnen op zoek zijn naar huizen van 75 tot 150 vierkante meter, met genoeg slaapkamers en een tuin waar kinderen kunnen spelen. Toch zijn van de 66 te bouwen woningen in de wijk Vroendaal slechts 10 groot genoeg voor een gezin.

Dit zien we helaas op meer plekken in Maastricht. Uit cijfers van het CBS blijkt dat sinds 2012 het aantal appartementen tot 75 vierkante meter is verdubbeld, waarbij de grootste stijging is te zien in kleine appartementen tot 50 vierkante meter. Ondertussen zijn er bijna 2.000 geschikte woningen voor gezinnen uit de woningvoorraad in Maastricht verdwenen.

Gevolgen voor gezinnen en gevolgen voor de stad
Terwijl andere steden proberen te bouwen voor gezinnen voor een gezonde bevolkingsgroei, kiest Maastricht voor kleine appartementen. Jonge gezinnen verlaten daardoor de stad wat blijkt uit het negatief verhuissaldo van de leeftijdsgroep 30-40. Tel hierbij op dat er in Maastricht sinds 1995 meer mensen sterven dan er kinderen geboren worden en de stad heeft een groot probleem.

Een woningbeleid nodig dat ook gezinnen serieus neemt
Zonder andere groepen tekort te doen, zijn gezinnen met kinderen namelijk ontzettend belangrijk voor een leefbare stad: ze brengen leven in de wijken, dragen bij aan een sterke economie en zijn de basis voor de toekomst. Wil Maastricht een leefbare stad blijven, dan is het tijd te werken aan een woningbeleid dat ook gezinnen serieus neemt. Want een stad die investeert in gezinnen, bouwt aan een toekomst voor iedereen.

Wij hopen dat deze en eerdere informatie het belang aangeeft van een ander en beter woningbeleid en bouwplan in de wijk Vroendaal.

Zijn er opmerkingen en/of vragen over de bovenstaande informatie? Dan kunt u contact opnemen via de in deze brief vermelde contactgegevens.

Met vriendelijke groet,

namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
5.1.2e

Email	19 september 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Ontvangstbevestiging

Geachte 5.1.2e ,

Uw mail met bijlage is in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Email	26 september 2024
VAn	5.1.2e
Betreft	Brief info gemeenteraad iz participatiebeleid

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaande brief is vandaag naar de gemeenteraad en het college gestuurd.

Ik verzoek de brief onderdeel te laten zijn van het participatieproces.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Ontwikkelingsvisie
voormalige sloperij
Vroendaal

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

Afzender:
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:
De participatiepolonaise in Maastricht

Maastricht, 26 september 2024

Geachte raadsleden,

Raad, college en inwoners hechten allemaal veel belang aan het vroegtijdig betrekken bij plannen. De gemeente Maastricht kent daarom een omvangrijk participatiebeleid dat bestaat uit:

- het participatiekader (februari 2023);
- de participatieverordening (28 februari 2023);
- de participatieleidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen (16 november 2021);
- de Verkenning participatie Omgevingswet (mei 2020);
- het hulpmiddel All on board (mei 2020);
- de rapportage Quickscan Lokale Democratie (maart 2020);
- het plan van aanpak burger- en overheidsparticipatie (30 oktober 2019);
- de rapportage Gouden Sleutels (februari 2019).

Daarnaast heeft de gemeente een wethouder voor burgerparticipatie en zijn er verschillende stadsdeelwethouders en stadsdeelregisseurs die participatie bevorderen. Op papier lijkt alles duidelijk en goed geregeld: inwoners en andere partijen worden betrokken bij plannen.

Maar de praktijk vertelt een ander verhaal. Kijk maar eens naar de bouwprojecten in onze stad, waaronder het plan in de wijk Vroendaal. De gemeente kent drie participatieniveaus: meepraten, samenwerken en meebeslissen. Ook geldt er een participatieplicht bij meer dan 10 woningen. Toch zien we vaak dat ontwikkelaars niet verder gaan dan informeren, in de hoop zo weinig mogelijk feedback te krijgen of die naast zich neer te kunnen leggen. Dat heeft niets te maken met participatie en het daadwerkelijk betrekken van inwoners.

In Maastricht is het participatieproces een polonaise. De ontwikkelaar trots voorop, met zijn bouwplan stevig in zijn handen. Hij bepaalt de muziek, het ritme en de route. De bewoners mogen aansluiten, maar dan wel helemaal achteraan. Ze voelen zich gedwongen mee te hobbelen in plaats van invloed te hebben. En de gemeente? Die lijkt toe te kijken vanaf de zijlijn in plaats van actief mee te doen.

Het is onze ervaring dat participatie vooral een symbolische dans is. Bewoners krijgen een uitnodiging, maar worden niet serieus genomen. De verbinding die de gemeente zo graag wil bereiken, verdwijnt in de lange danspassen van de ontwikkelaars en het **gebrek aan naleving van** het participatiebeleid door de gemeente zelf.

We pleiten ervoor dat de gemeente Maastricht de regie pakt en inwoners betrekt en serieus neemt. Want als iedereen echt de ruimte krijgt voor meepraten, samenwerken en meebeslissen, dan kunnen we samen dansen in een richting die onze stad verder brengt.

Ontwikkelingsvisie voormalige sloperij Vroendaal

Wij hopen dat deze en eerdere informatie het belang aangeeft van een ander en beter participatieproces en dus ook voor het plan in de wijk Vroendaal.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact op via de contactgegevens in deze brief.

Met vriendelijke groet,

namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
5.1.2e

Email	27 september 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	ontvangstbevestiging

Geachte 5.1.2e,

We hebben uw mail met bijlage in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Email	7 oktober 2024
VAn	5.1.2e
Betreft	Brief gemeenteraad inzake woningbouwvolume

Geachte heer/mevrouw,

Bijgaande brief is vandaag naar de gemeenteraad en het college gestuurd.

Ik verzoek de brief onderdeel te laten zijn van het participatieproces.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Tel. nr. 5.1.2e

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

Afzender:
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:
Maastricht bouwt volop, maar voor wie?

Maastricht, 7 oktober 2024

Geachte raadsleden,

Maastricht bouwt volop. Volgens de recente brief van wethouder Pas (1) zullen vanaf de vaststelling van de Woningprogrammering in 2021 tot en met eind dit jaar maar liefst 3.513 woningen zijn gebouwd in Maastricht. Dat zijn gemiddeld 878 woningen per jaar en dat is veel meer dan de oorspronkelijke doelstelling van 350 woningen per jaar of 3.500 woningen eind 2030.

Ambitie is goed, maar is dit niet wat te veel van het goede? Kijk maar eens naar de plannen de komende jaren: 245 woningen op het Mosa terrein, 800 in Limmel, 500 bij de Botermijn, 1.850 in Wyckerpoort (2) en 20.000 vierkante meter voor woningen op de locatie Landbouwbelang (3). En hierin zijn de kleinere bouwplannen, zoals bijvoorbeeld in Vroendaal, nog niet eens meegeteld.

Het lijkt alsof er geen enkele rem zit op het bouwen en daarbij blijft een essentiële vraag onbeantwoord: Voor wie zijn die woningen eigenlijk en dragen ze ook bij aan de leefbaarheid?

Maastricht bouwt volop, maar voor wie?

De gemeente heeft geen enkel idee wie straks in die woningen gaat wonen. De gegevens in de brief van de wethouder zijn enkel gebaseerd op cijfers van het CBS. Lokale meer gedetailleerde informatie is niet aanwezig. Er is geen systeem om te registreren welke woningen door welke doelgroepen worden bewoond. Dat heeft de gemeente ons bevestigd (4). Ook het dashboard dat werd beloofd bij de vaststelling van de Woonprogrammering ontbreekt nog steeds en dus ook de grip op het woonbeleid. Daardoor tasten we al jaren in het duister waar er wordt gebouwd voor starters, gezinnen, ouderen of andere doelgroepen. Ondertussen groeit de Maastrichtse bevolking vooral door de toestroom van studenten terwijl die groep toch een heel andere woningbehoefte heeft. Maar ook deze groei stagneert, zoals we hebben gelezen (5).

Geen kwaliteit en leefbaarheid

Kwantiteit boven kwaliteit lijkt het motto van de gemeente en dus is de doelstelling verlegd naar 4.500 woningen. Omdat er sprake is van een adaptieve Woonprogrammering, is het kennelijk voldoende om de raad hierover per brief te informeren (6). In dezelfde brief wordt bevestigd dat de verplichtingen die de gemeente aan bouwplannen stelt, niet veel verder gaan dan het Bouwbesluit, betaalbaarheid en een minimale woonoppervlakte (wat overigens voor ontwikkelaars ook vaak de maximale woonoppervlakte is). Duurzaam, klimaatneutraal en circulair bouwen? Dat lijken voor de gemeente bijzaken, terwijl we in Nederland en dus ook in Maastricht hebben afgesproken hierin stappen te zetten, omdat dit essentieel is voor een toekomstbestendige en leefbare stad.

Ontwikkelaars aan het stuur

Het zijn helaas niet de inwoners, maar de ontwikkelaars die hiervan profiteren. Zij lopen niet alleen voorop in de participatie, maar krijgen ook op andere gebieden van de gemeente alle ruimte om

hun projecten uit te voeren. Daar maken ze dankbaar gebruik van, waarbij ze vooral het eigen rendement in gedachten hebben, in plaats van rekening te houden met datgene wat echt nodig is voor de stad.

Toekomstgericht bouwen is de oplossing

De gemeente heeft een bestuurlijke verantwoordelijkheid en moet die via een koerswijziging nemen. Voor een toekomstbestendige stad zijn tenminste drie stappen nodig:

1. **Inzicht in woningbehoeften:** De gemeente moet zelf onderzoeken wat inwoners willen en zich baseren op de eigen cijfers en niet op aannames van ontwikkelaars. De afgelopen jaren zijn vooral kleine appartementen gebouwd (7) die bovendien niet bijdragen aan de gewenste doorstroming. Door de juiste gegevens te verzamelen en te onderzoeken kan meer doelgericht worden gebouwd voor starters, gezinnen, ouderen en andere doelgroepen.
2. **Duurzaamheid als norm**: Duurzaam, klimaatneutraal en circulair bouwen moet een kernwaarde worden in bouwplannen. Dat betekent strengere eisen stellen en voorrang geven aan bouwplannen die hier voldoende rekening mee houden.
3. **Meer transparantie en betrokkenheid**: Een monitor of dashboard is essentieel om de voortgang van bouwplannen inzichtelijk te maken voor de raad en inwoners. Dit zorgt voor transparantie, grip en de mogelijkheid om tijdig bij te sturen of in te grijpen.

Het is tijd voor toekomstgericht bouwen in Maastricht. Niet in aantallen, maar in kwaliteit en leefbaarheid. We hopen dat de gemeente hieraan wil werken, ook voor het plan in de wijk Vroendaal.

Mocht u vragen of opmerkingen hebben, neem dan gerust contact op via de contactgegevens in deze brief.

Met vriendelijke groet,

namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
5.1.2e

1. https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/bestuursdocument/action=showdoc/gd=80a20aa200aa0aa202a28aa0ea15daa0/RIB_-_Afhandeling_toezeggingen_2_juli_2024_ten_aanzien_van_wonen.pdf
2. Bron: https://buurtnetwerkwvv.nl/aanpassing-spoorplan-biedt-ruimte-voor-woningen/
3. Bron: https://www.belvedere-maastricht.nl/locatie-landbouwbelang-krijgt-brede-mix-van-wonen-kunstonderwijs-horeca-en-openbare-groene
4. E-mail 23 juli 2024 aan Werkgroep van projectleider gemeente Maastricht
5. De Nieuwe Ster, 2 oktober 2024
6. https://maastricht.parlaeus.nl/vji/public/bestuursdocument/action=showdoc/gd=0222aa880288002a02a2a80037d436ee/RIB_-_Kantelpunten_woonmonitor_2023.pdf
7. Bron: https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/83704NED/table?dl=ADD32

Email	7 oktober 2024
VAn	5.1.2e
Betreft	Brief gemeenteraad inzake woningbouwvolume

Geachte 5.1.2e,

We hebben uw mail met bijlage in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Email	16 oktober 2024

VAn	5.1.2e
Betreft	Brief gemeenteraad deja Vu

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

Afzender:
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:
Vervelend déjà vu of happy end

Maastricht, 16 oktober 2024

Geachte raadsleden,

Kent u dat vervelende gevoel, wanneer iets voor de tweede keer gebeurt? Dat déjà vu gevoel hebben de bewoners van de wijk Vroendaal, na het lezen van de reactie van de ontwikkelaar in "De Limburger". Het lijkt wel een herhaling van zetten, met telkens hetzelfde plan en dezelfde fouten. Toch blijft de film maar draaien. Niemand die op de pauzeknop drukt en ingrijpt. Is dit nu echt de manier waarop de ontwikkelaar en de gemeente omgaan met een toekomstbestending woningbouwbeleid? Is dit nu echt de manier waarop invulling wordt gegeven aan een "Stad van verbondenheid"?

Heel even hadden we hoop toen de ontwikkelaar een nieuwe aanvraag onder de Omgevingswet aankondigde, mét participatie. Maar die hoop vervloog snel toen hij aangaf: "grote verschillen met het oude plan zijn er niet". En dus blijft de focus van de ontwikkelaar gericht op veel te veel kleine appartementen die vaak niet groter zijn dan 50 m2. Deze kleine woningen dragen niets bij aan de doorstroming. Dat standpunt verwoordt de gemeente in haar eigen beleid (1) alsook de NVM (2). We hebben woningen nodig die mensen helpen om verder te komen op de woningmarkt en bouwen voor de doorstroming is daarbij essentieel. Hoe vaak moet dit nog fout gaan?

En dan de participatie, of beter het gebrek daaraan. Terwijl de ontwikkelaar zegt een nieuwe aanvraag mét participatie in te dienen, geeft hij tegelijkertijd aan dat er geen grote verschillen zijn met het oude plan. Met die uitspraak negeert de ontwikkelaar volledig de verplichting voor een nieuw participatietraject onder de Omgevingswet. En dus worden omwonenden hierin niet serieus genomen en is de ontwikkelaar zelf achter gesloten deuren naar eigen zeggen "volle bak bezig met een nieuwe aanvraag". En wat doet de gemeente? Die lijkt hierin mee te gaan, door zonder participatieverslag, principe-aanvraag en raadpleging van de gemeenteraad alvast een intentie-overeenkomst met de ontwikkelaar te sluiten (3). Ten koste van de bewoners gaat de gemeente hier financiële en juridische risico's aan. Hoe vaak moet dit nog fout gaan?

Wat nu gebeurt, is niet de film die wij willen zien. Wij willen geen déjà vu meer met hetzelfde plan en dezelfde fouten. Een nieuw participatietraject onder de nieuwe Omgevingswet is geen verzoek, maar een vereiste. En woningen die de doorstroming in de stad bevorderen zijn de motor voor een toekomstbestendige woningmarkt. Laten we samen een nieuw script schrijven met de gemeente als overtuigende regisseur en dan kunnen we straks een film bekijken met gelukkige hoofdrolspelers.

Heeft u vragen of opmerkingen? Laat het ons weten via de contactgegevens in deze brief.

Met vriendelijke groet,

namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
5.1.2e

1. Bron: Woonprogrammering Maastricht 2021-2030
2. Bron: https://www.nvm.nl/media/slidtu1t/bijlage-4-doorstromers-en-zittenblijvers-nvm-themapublicatie-2024-3.pdf
3. Bron: Medewerker Team Vergunnen (1-10-2024) en Projectleider (16-10-2024)

Email	16 oktober 2024
VAn	5.1.2e
Betreft	Brief gemeenteraad inzake deja vu

Geachte 5.1.2e ,

We hebben uw mail met bijlage in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Email	8 november 2024
VAn	5.1.2e email van 5.1.2e
Betreft	Werkgroep Vroendaal

Van: 5.1.2e < 5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: vrijdag 8 november 2024 10:54
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e
CC: 5.1.2e < 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: overleg Werkgroep Vroendaal - Ruijters Vastgoed 22-11-2024

Geachte 5.1.2e, beste 5.1.2e

Naar aanleiding van ons gesprek de voorbije maandag en conform ons telefonisch onderhoud gisteren, plannen wij graag het vervolggesprek in d.d. 22 november ’24 om 09.00u tussen de Werkgroep en Ruijters Vastgoed.

Zoals aangegeven zullen wij de gepresenteerde nieuwbouwplannen in de basis ongewijzigd laten (we zullen tijdens het overleg een update geven), echter kunnen we het gesprek aangaan ten aanzien van de navolgende onderwerpen:

Graag overleggen we met jullie over de volgende onderwerpen:

- Invulling openbaar groen
- Speeltoestellen wel/niet
- (langs-)parkeren bezoekers
- Ontsluiting Bunderbosch, tbv plandeel A, via eenrichtingsstraat naar links of naar rechts

We zien jullie reactie graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Email	20 november 2024

VAn	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Vroendaal overleg op 5.1.2e

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: woensdag 20 november 2024 16:50
Aan: 5.1.2e <5.1.2e '5.1.2e'
<5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: FW: Vroendaal - overleg op 30/10 over planwijzingen.

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Op 30 oktober hebben we (5.1.2e en ik en wethouders Bastiaens en Mackus) overleg gehad met Ruijters over hun plannen voor woningbouw aan de Rijksweg in Vroendaal.

Ik stuur jullie bij deze ook de tekening met de voorgestelde wijzigingen door.

De wijzigingen behelzen:
- Vloerpeil is verlaagd tot ca. 1 m boven maaiveld;
- Woningen aan Ravensbosch krijgen een voordeur aan de Ravensbosch-zijde met een voortuin;
- De inritten blijven zoals eerder voorgesteld aan Bunderbosch en Rijksweg, waarbij het voorstel is om het éénrichtingsverkeer in de Bunderbosch om te draaien.

De twee wethouders waren positief over deze verbetervoorstellen en gaven aan dat het plan zodanig verbeterd is, dat zij hiermee instemmen om dit plan in procedure te brengen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e **| Projectleider**
Team Stedelijke Ontwikkeling | Gemeente Maastricht
T 5.1.2e **| M** 5.1.2e
| E 5.1.2e 5.1.2e
Mosae Forum 10, 6211 DW Maastricht | Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht | www.gemeentemaastricht.nl

Email	21 november 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Overleg morgen en mail gemeente Maastricht

Goedemorgen 5.1.2e, Beste 5.1.2e,

Gisteren ontvingen wij bijgaande mail van de gemeente. Daarover zijn we zeer ontstemd c.q. voelen wij ons geschoffeerd.

Wederom een bevestiging hoe wij in de gemeente Maastricht met elkaar wensen om te gaan.

Schijndemocratie, ik/wij bepalen wel wat goed voor jullie is.

En nu blijkt uit diezelfde mail dat jullie (Ruijters en gemeente) met elkaar hebben gesproken en besloten dat het door jullie ter tafel gebracht plan (zie bijlage in de mail van de gemeente "U I T K O M S T E N O V E R L E G O N T W I K K E L I N G V R O E N D A A L , D . D . 1 1 . 1 1 . 2 0 2 4" groen licht krijgt.

Flagrant is dat jij en ik met elkaar hebben gesproken op 4 november j.l. een paar dagen nadat je dus wist dat het door jullie besproken plan voor wethouder(s) en ambtenaren akkoord was. In ons gesprek, dat ik in de basis als constructief heb ervaren, heb je over jullie overleg op de 30e oktober en met name ook de uitkomst met geen woord gerept. Dat vind ik en uitermate teleurstellend en bevestigt ons beeld dat wij wijkbewoners er niet toe doen. Leuk al die overleggen maar ze zijn voor de bühne en jullie kunnen dat mooi gebruiken voor jullie participatieverslag.

Morgen staat een afspraak gepland waarbij we hebben afgesproen dat jullie een drietal onderwerpen inbrengen en wij dat beperken tot twee te weten beoogd volume en win (Ruijters en win (wijk)). We vragen ons in alle eerlijkheid af of dat overleg nog wel door moet gaan gezien voorgaande. Het plan hebben wij gisteren in de werkgroep besproken aan de hand van de schetsen die als bijlage waren toegevoegd. Die beelden spreken voor zich en het heeft geen toegevoegde waarde daar op dit moment verder aandacht aan te besteden.

Belangrijk voor ons is dat we met open vizier over de door ons ingebrachte punten kunnen overleggen, dat daar ruimte voor is en dan doel ik ook op mentale ruimte. Dat veronderstelt dat jullie en open staan voor onze vragen en opmerkingen en niet star vasthouden aan het plan dat jullie in gedachte hebben. Is die ruimte er beperkt of niet dan heeft het geen zin om morgen dat overleg door te laten gaan.

Jullie hebben als organisatie een naam hoog te houden. Het gaat om kwaliteit en om verbinding/samen en dienstbaarheid aan de stad en daarmee haar inwoners. En dat geldt ook voor dit initiatief. Wij als vertegenwoordgers van de wijk zoeken naar een voor de stad passende woonvorm die recht doet aan een toekomstbestendig ontwerp, passend in de wijk.

De overlap zit hem in de begrippen dienstbaarheid en samen en dat kan een vertrekpunt zijn en blijven. Daarnaast gaat het ook om en een gedeelde en gedragen visie die gaat over die toekomstbestendigheid.

Wij inwoners van Maastricht stellen ons op het standpunt dat wij een net zo belangrijke stem hebben en gelijkwaardig aan tafel zitten. Mocht dat in jullie ogen niet zo zijn dan vernemen we dat graag voor einde van deze middag via mail.

Wij zijn en blijven in de basis bereid om het gesprek met jullie te bijven voeren maar dan wel onder de voorwaarden zoals hierboven geschetst.

Namens de werkgroep,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M: 5.1.2e |

Email	21 november 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Overleg morgen en mail gemeente Maastricht

Van: 5.1.2e < 5.1.2e
Verzonden: donderdag 21 november 2024 15:40
Aan: 5.1.2e < 5.1.2e
CC: 5.1.2e < 5.1.2e ; 5.1.2e < 5.1.2e ; 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e < 5.1.2e
Onderwerp: RE: overleg morgen en mail gemeente Maastricht

Goedemiddag 5.1.2e

We zijn ervan overtuigd dat wij en de gemeente Maastricht de verplichtingen, die onder meer voortvloeien uit de door de gemeente gestelde beleidskaders, volgen en praktiseren. Dat geldt ook

ten aanzien van het totnogtoe gevolgde participatietraject en de daaraan gelieerde gesprekken met jullie werkgroep.

Refererend aan ons bericht van 08.11.2024, waarin we de gevraagde kaders en agendapunten hebben aangereikt, aangevuld met de door jullie mondeling ingebrachte agendapunten, zijn we graag bereid het geplande gesprek, morgen om 09.00 uur, met jullie te voeren.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Email	21 november 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Overleg morgen en mail gemeente Maastricht

Beste 5.1.2e,

Wij (de werkgroep) hebben de reactie gelezen.

De recente ontwikkelingen en het besluit om het bouwplan in procedure te brengen zonder adequate communicatie richting de bewoners, hebben ons vertrouwen in het proces en de intenties van Ruijters (en de gemeente Maastricht) ernstig beschadigd. Er is een gebrek aan transparantie en er is een eenzijdige besluitvorming tussen Ruijters en de gemeente waarin wordt gesproken over bewoners in plaats van met bewoners. Dat heeft niets meer met participatie te maken en hoe je in dat proces in de basis met elkaar omgaat.

Wij geloven in een constructieve dialoog (die onderdeel is van participatie), mits deze is gebaseerd op wederzijds respect, transparantie en een gelijkwaardige positie. Dit zijn de minimale randvoorwaarden om het vertrouwen te herstellen en een constructieve dialoog te kunnen voeren. We vinden dat dit onderwerp in het geplande overleg als eerste moet worden behandeld en vernemen tijdens het overleg graag welke stappen Ruijters (en de gemeente) neemt om:

Transparantie te garanderen:

Alle relevante info moet met elkaar worden gedeeld en openheid wordt gegeven over de planvorming en hoe de inbreng van bewoners is/wordt meegenomen in de besluitvorming.

Gelijkwaardigheid te waarborgen:

De bewoners hebben een volwaardige stem. Ze worden actief betrokken en er wordt gecommuniceerd, zodat hun inbreng daadwerkelijk zichtbare invloed kan hebben op het bouwplan.

Vertrouwen te herstellen:

Er worden concrete garantie-afspraken gemaakt over herstel van vertrouwen bij de bewoners. Het tot nu toe gevolgde proces wordt geëvalueerd en aangepast om herstel van vertrouwen mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

Namens de werkgroep, 5.1.2e

Email	21 november 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Overleg morgen en mail gemeente Maastricht

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 21 november 2024 21:39
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
<5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e ; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: overleg morgen en mail gemeente Maastricht

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Naar aanleiding van jouw/jullie e-mail(s) voelen wij ons verplicht om een aantal onduidelijkheden c.q. misverstanden weg te nemen, daar wij zaken anders zien.

Wij stellen voorop dat ook wij streven naar een constructieve dialoog. Laat dat helder zijn. De gesprekken die wij hebben gevoerd met jullie (de werkgroep), onderstrepen ons inziens dat wij graag met jullie het gesprek aangaan en dat wij daar niet voor terugdeinzen.

Tegelijkertijd merken wij dat er een verschil van inzicht bestaat tussen ons als ontwikkelaar en jullie als werkgroep over hoe het proces dient te verlopen. Hierover het volgende. Het staat ons als ontwikkelaar – net als ieder ander – vrij om een bouwplan in te dienen bij de gemeente. Wij hebben ons bouwplan gepresenteerd tijdens een tweetal participatiebijeenkomsten en diverse gesprekken gevoerd in diverse samenstellingen nadien. Daarop heeft de omgeving respons kunnen geven en wij hebben naar aanleiding van die respons waar mogelijk het plan aangepast. Dat is hoe participatie in onze visie hoort te gebeuren. Het participatieproces is daarmee grotendeels uitgevoerd. Wij sluiten niet uit dat wij op korte termijn nog een derde participatiebijeenkomst organiseren, teneinde de meest actuele stand van zaken met betrekking tot het plan te presenteren, met daarin een laatste en zeer beperkte ruimte voor

inbreng vanuit de omgeving (zie onze agendapunten voor het overleg morgenochtend). Als wij daartoe besluiten, dan horen jullie dat uiteraard van ons.

Graag tot morgenochtend 09.00u.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Email	22 november 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Terugblik gesprek vanochtend

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: vrijdag 22 november 2024 15:03
Aan: 5.1.2e <5.1.2e; 5.1.2e <5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: terugblik gesprek vanochtend

Beste 5.1.2e,

Bedankt voor het gesprek vanochtend. We hebben gemerkt dat jullie veel tijd, moeite en kosten hebben gestoken in het plan wat jullie tot nu toe hebben ontwikkeld. Dat zien en waarderen we.

We hebben meer uitleg en onderbouwing gekregen. Daardoor hebben we meer inzicht dat het voor jullie belangrijk is om het plan financieel succesvol te maken en tegelijkertijd een positieve bijdrage te leveren aan de omgeving. Daar staan jullie voor als ontwikkelaar en dat hebben we ook nodig om onze achterban mee te nemen in het proces.

Jullie vroegen ons om feedback te geven op het voorliggende plan. Daartoe zijn we zeker bereid en begint bij de uitleg van jullie kant waarom jullie bepaalde keuzes hebben gemaakt en/of hebben moeten maken.

Zoals we hebben voorgesteld vragen wij van jullie beperkte tijd en ruimte om ons alternatief plan met elkaar te bespreken. Er ontstaat dan een logische verbinding met het plan wat jullie hebben gemaakt.

We geloven dat dit een aanpak is die het proces aanzienlijk kan versnellen en weerstand kan minimaliseren. Een aanpak met een win-win die bijdraagt aan een soepel proces en tegelijkertijd de positie van het definitieve plan kan versterken.

We hopen dat jullie samen met ons deze stap willen zetten.

Mede namens 5.1.2e,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M: 5.1.2e

Email	25 november 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Terugblik gesprek vanochtend

Op 25 nov 2024, om 16:38 heeft 5.1.2e <5.1.2e het volgende geschreven:

Geachte heren, beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Dank voor het constructieve overleg afgelopen vrijdag.

Zoals aangegeven hebben wij de voorbije maanden ons ontwikkelplan op vele punten aangepast en verbeterd, mede naar aanleiding van de diverse opmerkingen c.q. feedback van omwonenden, de participatiebijeenkomsten, overleggen met de gemeente, overleggen met onze adviseurs en uiteraard de feedback van de werkgroep (o.a. de ‘Ontwikkelingsvisie voormalige sloperij Vroendaal d.d. 27-02-2024’).

Wij hebben destijds jullie ontwikkelingsvisie beoordeeld, echter heeft dit niet geleid tot het vervangen van ons ontwikkelplan door jullie ontwikkelingsvisie.

Jullie hebben ons afgelopen vrijdag verzocht om, parallel aan de doorontwikkeling van ons (Ruijters) ontwikkelplan, de door de werkgroep ingediende Ontwikkelingsvisie nogmaals te beoordelen en dan met name de financiële onderbouwing ervan. Overigens hebben wij het voorstel van 5.1.2e d.d. 19-08-2024 om de financiële onderbouwing door te nemen niet afgewezen, echter is hieraan door geen der partijen opvolging aan gegeven.

Wij stellen derhalve voor dat wij jullie financiële onderbouwing m.b.t. de ‘Ontwikkelingsvisie voormalige sloperij Vroendaal d.d. 27-02-2024’ op korte termijn ontvangen, waarna wij deze kunnen beoordelen om vervolgens een afspraak in te kunnen plannen om deze gezamenlijk door te nemen.

Laat dit de eerstvolgende constructieve stap zijn. Bij een mogelijk vervolgoverleg kunnen we ons actuele plan alsdan nader toelichten.

We vernemen graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

Email	26 november 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Terugblik gesprek vanochtend

Van: 5.1.2e
Verzonden: dinsdag 26 november 2024 08:41
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: Re: terugblik gesprek vanochtend

Goedemorgen 5.1.2e,

Wij hebben van onze kant dat ook als een constructief gesprek ervaren. Mooie basis om op verder te gaan.

Jullie hebben ons meerdere keren duidelijk gemaakt dat jullie het ontwerp wat jullie in gedachte hebben mede op basis van feedback hebben bijgesteld.

Dat ervaren wij in ieder geval als positief.

Maar daarin zit echter niet ons, zoals we ook iedere keer weer aangaven, bezwaar. Die gaat over en het proces en het de omvang van het plan wat

jullie in gedachte hebben.

Wij willen graag doorgronden waarom jullie inzetten om op deze manier te ontwikkelen. Om ons en daarmee de wijk en andere stakeholders mee te nemen in

jullie ontwerp- en daarmee denkproces, is het van belang dat we jullie uitleggen welke kaders en uitgangspunten jullie gebruiken. Van onze kant zullen wij

dat ook doen zodat er over en weer mogelijk meer begrip ontstaat en daarmee draagvlak.

We hebben nu met elkaar de mentale en fysieke ruimte gevonden om dat met elkaar te bespreken en delen en dat is winst. En om het direct concreet te maken

zullen we jullie onze onderbouwing begin volgende week mailen en stellen wij voor om ons inspiratievoorstel en alles wat daarmee te maken heeft inhoudelijk

te bespreken op 6 december a.s.

Lees graag jullie reactie.

Namens de werkgroep,

Email	29 november 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Terugblik gesprek vanochtend

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: vrijdag 29 november 2024 12:07
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e ; 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e ; 5.1.2e
Onderwerp: RE: terugblik gesprek vanochtend

Goedemiddag 5.1.2e

Dank voor de terugkoppeling.

Zoals voorgesteld willen we de financiële onderbouwing van de door jullie aangereikte Ontwikkelingsvisie beoordelen. Graag ontvangen wij deze uiterlijk 04 december a.s., waarna we een overleg inplannen om deze te bespreken. De 6e december schikt ons helaas niet. We zouden wel vrijdag 13 december om 10u kunnen en vernemen graag of dit jullie past.

Zoals eerder door ons aangegeven laat dit onverlet dat wij ons eigen initiatief verder aan het uitwerken zijn, met als doel daartoe een principeverzoek in te dienen.

PS: zoals eerder aangegeven dienen we de thans aanwezige afrastering rond het bouwterrein te vervangen, daar deze mogelijk tot onveilige situaties kan leiden. Nieuwe bouwhekken zullen vanaf d.d. 09 december a.s. rond het terrein worden geplaatst. Gelieve indien mogelijk deze informatie te delen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Email	10 december 2024
Van	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Verzoek en vraag

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: dinsdag 10 december 2024 09:29
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: verzoek en vraag

Goedemorgen 5.1.2e,

Komende vrijdag zien en spreken we elkaar (1o.00 uur).

We willen aan de hand van een aantal sheets onze ontwikkelvisie visie verder toelichten.

Dat gaat het makkelijkst als we kunnen projecteren.

Onze vraag is of jullie daar de faciliteiten voor hebben?

Verder zijn we benieuwd naar jullie mogelijke vragen en opmerkingen n.a.v. onze ontwikkelvisie. Om de beschikbare tijd effectief te benutten (we gaan uit van circa 1 uur) is onze vraag of jullie die vragen en opmerkingen aan ons kunnen mailen zodat we ons daarop inhoudelijk kunnen voorbereiden.

Lees graag jullie reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M: 5.1.2e

Email	11 december 2024

VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Verzoek en vraag

Goedemiddag 5.1.2e

We hebben de door jullie aangeleverde onderbouwing bestudeerd.

Het voorbije jaar heeft de werkgroep op diverse momenten en op diverse wijze gecommuniceerd dat wij louter inzetten op maximalisatie, we zijn zelfs voor 'zakkenvullers' uitgemaakt. Op basis van de calculatie welke jullie hebben aangeleverd zijn we echter het spoor bijster.

Jullie geven aan dat in het beste scenario wij een significant verlies zullen genereren van tenminste 3 miljoen. Het moge duidelijk zijn dat jullie cijfers en realiteit niet in lijn liggen met onze cijfers en realiteit, want wij geloven wél in ons plan en in de financiële haalbaarheid ervan. We voelen ons op basis van jullie document dan ook niet serieus genomen.

Terug naar de beoordeling van jullie plan, waarbij wij, mede gelet op de aangeleverde stukken, willen voorkomen dat er verkeerde verwachtingen (zijn) ontstaan. Wij hebben de aangeleverde onderbouwing beoordeeld en concluderen dat het geen aanleiding geeft ons plan te wijzigen. Dit zullen we vrijdag nader toelichten. De financiële haalbaarheid van ons plan is vrijdag aanstaande, zoals eerder aangegeven, geen onderwerp van gesprek.

Tenslotte stellen we nogmaals dat het plan c.q. initiatief qua aantallen, massa, programma, hoogte, typologie enzovoorts, óns initiatief is. Wij hebben daarbij de vigerende wettelijke c.q. gemeentelijke beleidskaders gevolgd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Email	12 december 2024
Van	5.1.2e aan 5.1.2e

Betreft	impressie

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 december 2024 09:41
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
<5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Re: verzoek en vraag

Goedemorgen 5.1.2e,

We begrijpen eerlijk gezegd niet veel van de toonzetting en woordkeuzes in je onderstaande mail. Dacht dat we mede door het laatste overleg met jou en 5.1.2e

een constructievere setting met elkaar hadden gecreëerd.

Maar goed los daarvan is de afspraak die wij met jullie hebben gemaakt dat we morgen in de geplande afspraak de tijd en aandacht besteden aan de door ons

opgestelde ontwikkelvisie. Deze hebben we overigens met de kennis, data en creativiteit etc. waarover wij beschikken zorgvuldig opgesteld. Het kan overigens best zijn

dat daar op onderdelen verkeerde aannames in zitten. Daarbij is onze verwachting dat die dan wel boven tafel komen in het overleg met jullie morgen.

Daarnaast zouden we een tweede gesprek plannen waarin jullie plan met ons inhoudelijk besproken zou worden. Dit op basis van de vraag die 5.1.2e ons stelde tijden onze

laatste bijeenkomst “wat vinden jullie van ons plan”? Een terechte vraag overigens waarop wij aangaven graag onze mening daarover te willen geven maar we dat het beste

gefundeerd zouden kunnen doen als we jullie onderliggende kaders, uitgangspunten, doelstellingen etc. zouden kunnen vernemen.

Over dat tweede gesprek lezen we niets terug in jullie onderstaande reactie. En met betrekking tot het overleg morgen is onze conclusie uit je mail dat geheel tegen de afspraak

met jullie in onze ontwikkelvisie en onze toelichting daarop geen ruimte krijgt zoals bedoeld.

Nogmaals niet conform afspraak en in het kader van verwachtingsmanagement, als dat jullie bedoeling is dan nemen we een andere afslag.

Gezien de druk op onze agenda's vraag ik je uitdrukkelijk om een snel en heel concreet antwoord op de vraag of onze oorspronkelijk afspraak over de inhoud van het overleg morgen

overeind blijft.

Namens de werkgroep,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

M: 5.1.2e

Email	12 december 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e

Betreft	Verzoek en vraag

Op 12 dec 2024, om 12:02 heeft 5.1.2e < 5.1.2e het volgende geschreven:

Goedemiddag 5.1.2e

Het bevreemdt ons als het proces niet voldoet aan jullie verwachtingen, hetgeen we betreuren. Wij hebben stellig de overtuiging dat in onze gesprekken met jullie, alsmede onze mails aan jullie van o.a. 8, 21, 25 en 29 november jl., zeer duidelijk is gemaakt hoe wij het voorliggende proces zien en kunnen inrichten.

Naast het feit dat wij hebben aangeboden de financiële onderbouwing van jullie plan te willen ontvangen c.q. beoordelen hebben we ook aangeboden om de actuele stand van zaken met betrekking tot ons plan nogmaals te presenteren. Dat aanbod staat nog steeds en kunnen wij morgen of op een ander moment agenderen.

We treffen elkaar wat ons betreft morgen 10u waarbij de financiële onderbouwing van jullie plan op de agenda staat.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T 5.1.2e

www.ruijtersvastgoed.nl

Email	12 december 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Verzoek en vraag

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: donderdag 12 december 2024 16:04
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e ; 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e
5.1.2e
Onderwerp: Re: verzoek en vraag

Goedemiddag 5.1.2e,

Ik zie net dat de tekst aan mijn mail aan jullie verschillende lettergroottes heeft aangenomen. In ieder geval geen bewuste keuze.

Dank voor je reactie overigens.

Het is blijkbaar communicatief moeilijk om elkaar te begrijpen en dat geldt over en weer. Geen waardeoordeel maar een feitelijke constatering.

Morgen, 10.00 uur staat.

In een eerdere mail aan je heb ik gevraagd of we gebruik kunnen maken (nog even optioneel) van visuele apparatuur.

Lees graag nog je reactie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Vanuit toegevoegde waarde ontwikkelen & realiseren
Eigenaar | Creatief strateeg | Verbinder | 5.1.2e

Circulair Ondernemen
Bestuurslid Stichting Gewoon Circulair

Bestuurslid Stichting FPTI

Email	12 december 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e

Betreft	Verzoek en vraag

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e>
Verzonden: donderdag 12 december 2024 16:06
Aan: 5.1.2e <5.1.2e>
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e> <5.1.2e 5.1.2e>
5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e>
5.1.2e
Onderwerp: RE: verzoek en vraag

Goedemiddag 5.1.2e

Indien jullie een laptop met HDMI uitgang meenemen, kunnen jullie deze aansluiten op onze TV. Tot morgen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Email	13 december 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Verzoek en vraag

Goedemiddag 5.1.2e,

Dank voor de ontvangst vanochtend. Goed te kunnen constateren dat we in een constructieve sfeer met elkaar met name het door ons opgestelde inspiratieplan op hoofdlijnen hebben kunnen doornemen. Op 9 januari a.s hebben we een vervolgafspraak gepland waarin we inhoudelijk praten over het plan wat jullie in gedachte hebben.

Jullie hebben aangegeven te blijven geloven in de gekozen aanpak en daarmee ook het plan wat jullie in gedachte hebben. Om jullie woorden te gebruiken “de trein gaat door” en jullie gaan bij de gemeente een principe verzoek indienen.

Van onze kant willen we aangeven dat wij ook net als jullie sterk geloven in de kracht en toegevoegde waarde voor de stad, de wijk en toekomstige bewoners als het gaat om ons inspiratieplan. Wij nemen de vrijheid om te blijven werken aan het verbeteren en verfijnen daarvan.

Zolang we open blijven staan voor elkaars visies, onderbouwingen en feedback is dat voor dit moment de winst.

5.1.2e

Vanuit toegevoegde waarde ontwikkelen & realiseren
Eigenaar | Creatief strateeg | Verbinder | 5.1.2e
5.1.2e

Circulair Ondernemen
Bestuurslid Stichting Gewoon Circulair

Bestuurslid Stichting FPTI

Email	17 december 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Financiële onderbouwing en principeverzoek

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: dinsdag 17 december 2024 17:26
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
<5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: financiële onderbouwing en principeverzoek

Goedemiddag 5.1.2e

Allereerst dank voor jullie onderstaande reactie.

Graag zouden we, conform afspraak, de afgelopen vrijdag gepresenteerde financiële onderbouwing van het door jullie aangereikte “inspiratieplan” willen ontvangen, aangezien deze verschilde van de eerder aangeleverde financiële onderbouwing.

Daarnaast kan ik hierbij melden dat wij, zoals aangekondigd, het genoemde principeverzoek aangaande ons ontwikkelplan inmiddels bij de gemeente Maastricht hebben aangeleverd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e | Directie

Email	18 december 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Financiële onderbouwing en principeverzoek

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: woensdag 18 december 2024 15:34
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: Re: financiële onderbouwing en principeverzoek

Goedemiddag 5.1.2e,

Dank voor de informatie..

Ten aanzien van de door ons bijgestelde financiële onderbouwing vroegen we ons af welke toegevoegde waarde dit voor jullie eigenlijk nog heeft?

Het is in ontwikkeling en daarmee aan verandering onderhevig. Op onze vraag afgelopen vrijdag of jullie inhoudelijk vragen hadden bij de bijgestelde onderbouwing werden die niet gesteld..

Met andere woorden deze onderbouwing mag geen eigen leven gaan leiden en daarom kiezen we ervoor om die niet met jullie te delen. Mogelijk kan het in een later stadium wel weer relevant zijn.

Hoop dat jullie ons standpunt begrijpen en respecteren.

Lees graag je /jullie reactie.

Hgr. 5.1.2e

Email	19 december 2024
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Financiële onderbouwing en principeverzoek

Van: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Verzonden: donderdag 19 december 2024 14:57
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e; 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e
Onderwerp: RE: financiële onderbouwing en principeverzoek

Goedemiddag 5.1.2e

We waren in alle eerlijkheid verrast dat jullie presentatie van 13 december jl. een andere inhoud had dan de financiële onderbouwing welke op 4 december jl., ter voorbereiding op onze afspraak, aan ons is gemaild.

Jullie hebben de aangepaste financiële onderbouwing van het inspiratieplan toegelicht, daar hebben wij feedback op gegeven en vervolgens is afgesproken dat jullie deze aangepaste versie aan ons zouden doen toekomen.

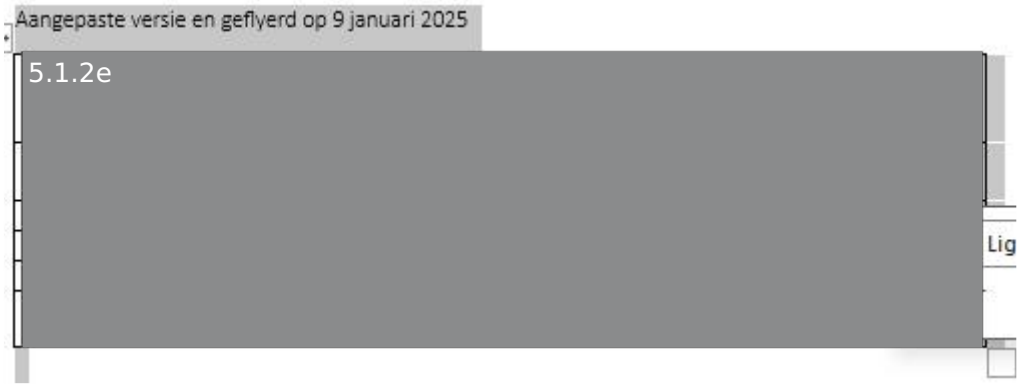
Jullie kiezen er nu voor de meest actuele, afgelopen vrijdag gepresenteerde, financiële onderbouwing van jullie “inspiratieplan” niet met ons te delen.

We vinden dit ondanks jullie uitleg, maar gelet op de door jullie gedane toezegging, jammer, aangezien wij wel hebben getracht transparant te zijn.

Met vriendelijke groet en uiteraard alvast mooie feestdagen gewenst.

5.1.2e | Directie

Ruijters vastgoed



Brief	9 januari 2025
VAn	Directie aan buurtbewoners Vroendaal
Betreft	Uitnodiging informatieavond herontwikkeling voormalige autosloperij.

F. Ruijters Ontwikkelingen BV
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Aan de buurtbewoners

Maastricht, 9 januari 2025

Betreft: uitnodiging informatiebijeenkomst herontwikkeling voormalige "autosloperij 5.1.2e

Beste buurtbewoner,

Graag nodigen wij u, namens Vroendaal BV, uit voor een informatiebijeenkomst met betrekking tot de ontwikkeling van de voormalige "autosloperij 5.1.2e".

Het principeverzoek met betrekking tot deze nieuwbouwontwikkeling is inmiddels bij de gemeente Maastricht ingediend. We zullen u derhalve tijdens deze informatiebijeenkomst berichten inzake de actuele status van de plannen.

Wanneer: Donderdag 6 februari 2025
Hoe laat: Aanvang 19.00 uur, afsluiting 21.00 uur
Locatie: Restaurant Manjefiek, Rijksweg 80 Maastricht

Komt u naar deze informatiebijeenkomst?
Gelieve u dan vóór 20 januari a.s. aan te melden via een email naar vroendaal@ruijters.nl met als onderwerp *'aanmelden informatiebijeenkomst'* (tevens vermelden met hoeveel personen u wenst te komen).

Mocht u naar aanleiding van deze bijeenkomst nog vragen c.q. opmerkingen kenbaar wensen te maken, verzoeken wij u dat uiterlijk 20 januari 2025 op voornoemd mailadres te doen.

Graag tot ziens op 6 februari aanstaande.

Met vriendelijke groet,

F. Ruijters Ontwikkelingen BV/Vroendaal BV

5.1.2e

5.1.2e

Email	16 januari 2025
VAn	5.1.2e

Betreft	Vragen tbv informatie avond

Van: 5.1.2e <5.1.2e
Verzonden: donderdag 16 januari 2025 15:25
Aan: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Onderwerp: Vragen tbv informatie avond

> U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e Ontdek waarom dit belangrijk is

Beste,

Bij deze wil ik mij graag aanmelden voor de informatie avond op 6 februari.

Tijdens de avond zou ik graag meer uitleg ontvangen van jullie over:

- Waarom bewoners, waaronder ik zelf, nooit reactie hebben ontvangen op hun eerder ingediend bezwaar. Dit geeft mij zelf weinig vertrouwen mbt het vervolg traject. Waarom mensen uitnodigen hiertoe, maar hier vervolgens helemaal niet op reageren?
- Waarom er wel met enkele bewoners van de Rijksweg separate gesprekken zijn gevoerd maar niet met bijv de bewoners aan de Ravensbosch, die grote overlast gaan hebben door het 3 verdiepingen tellende gebouw waardoor er nauwelijks nog zonlicht naar binnen zal komen, en hun woningwaarde enorm zal doen dalen. Als je besluit met enkele rechtstreeks gedupeerden het gesprek aan te gaan, doe dat dan met de gehele groep, tenminste zeker met die mensen die bezwaar hebben ingediend.
- Waarom er niets gedaan is met het alternatieve plan dat door de werkgroep is aangeleverd. Dit plan is financieel aantrekkelijk voor Ruijters én komt de leefbaarheid van de wijk ten goede.
- Waarom gekozen is voor dermate kleine appartementen en voor welke doelgroep deze zijn
- Waarom Ruijters voorbij gaat aan de maximale bouwhoogte van 10 meter
- Wat Ruijters onder participatie verstaat
- Wat de voorgenomen planning van Ruijters is

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e
People Manager IT Platform Services

Email	7 februari 2025
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen tbv informatie avond

Van: Vroendaal <vroendaal@ruijters.nl>
Verzonden: vrijdag 7 februari 2025 11:11
Aan: 5.1.2e <5.1.2e
CC: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: RE: Vragen tbv informatie avond

Goedemorgen 5.1.2e,

Conform hetgeen gisteravond aan u is toegezegd willen we u hierbij graag uitnodigen voor een gesprek.

Heeft u gelegenheid om op donderdag as. tussen 11.00 en 12.30 uur naar ons kantoor aan de Hoogbrugstraat 72 A in Maastricht te komen ?

Met vriendelijke groet en tot horens

5.1.2e

Namens Vroendaal BV

Email	9 februari 2025
VAn	5.1.2e
Betreft	Vragen tbv informatie avond

Goedemiddag,

Dank voor de uitnodiging voor een gesprek. Die waardeer ik zeer.

Komende donderdag zou agenda technisch moeten lukken. Hier maak ik graag tijd voor vrij. Wel wil ik u vragen dan naar mij toe te komen. Op deze wijze kunnen we meteen de situatie ter plekke samen bekijken en dat maakt de zaken m.i. voor beide partijen een stuk concreter. Daar ik me kan voorstellen dat u deze reistijd niet heeft ingecalculeerd in onze afspraak, zou ik daarom willen voorstellen om a.s. donderdag een kwartier later, te weten om 11.15 uur, bij mij thuis aan de 5.1.2e af te spreken. Graag zie ik uw bevestiging tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
People Manager IT Platform Services

Email	10 februari 2025
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen tbv informatie avond

Goedemorgen 5.1.2e,

Dank voor uw reactie.

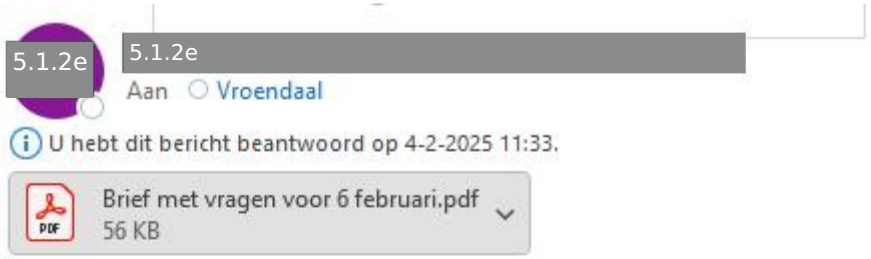
Wij, 5.1.2e en 5.1.2e, zullen ons donderdag as. om 11.15 uur aan de 5.1.2e 5.1.2e melden.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Namens Vroendaal BV

Email	3 februari 2025
VAn	5.1.2e
Betreft	Brief met vragen wijkbewoners voor informatiebijeenkomst 6 februari



Geachte heer/mevrouw,

Inzake het genoemde onderwerp verwijs ik naar de bijlage.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groet,
namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,

5.1.2e

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:
Vragen informatiebijeenkomst 6 februari a.s.

Maastricht, 3 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

De wijkbewoners zijn voor woningbouw en willen graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Wij hebben daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij de wijkbewoners hieronder opgenomen. Wij verwachten dat u die serieus neemt tijdens de informatiebijeenkomst van 6 februari en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma
- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?

- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?
- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Wij roepen u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten om te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwachten wij derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

De Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Email	3 februari 2025
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Brief met vragen wijkbewoners voor informatiebijeenkomst 6 februari

RE: Brief met vragen wijkbewoners voor informatiebijeenkomst 6 februari

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

Uw schrijven met bijlage is in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Word document	6 februari
VAn	5.1.2e
Betreft	Verslag

Verslag Vroendaal participatie:

3e bijeenkomst omwonenden:

Datum en tijdstip: 06-02-2025 van 19.00 tot 21.00 uur

Locatie Manjefiek, Rijksweg Maastricht

Aanwezig:

23 unieke adressen, 32 personen/omwonenden

5 vertegenwoordigers gemeente Maastricht

6 vertegenwoordigers ontwikkelaar

De bijgevoegde documentatie is, middels overzichtelijk opgestelde posters, gepresenteerd waarbij vertegenwoordigers van de ontwikkelaar tekst en toelichting gaven en vertegenwoordigers van gemeente Maastricht, waar nodig, vragen van omwonenden beantwoordden. Daarnaast zijn de presentaties van de eerste 2 bijeenkomsten gepresenteerd, zodat duidelijk wordt welke veranderingen er vanaf het initiële bouwplan tot nu, mede door de inspraak van de omwonenden, zijn toegepast.

Meest gestelde vragen over de volgende thema's:

- Verkeersintensiteit / ontsluiting / verkeerssituatie
- Parkeerbelasting: bewoners en bezoekers
- Initiatief voortuinen Ravensbosch
- Inrichting (openbaar) groenvoorziening
- Hoogte bebouwing / schaduwwerking
- Handhaving groen en privacy issues aan Ravensbosch

De omwonenden is aangegeven dat, op basis van de getoonde nieuwbouwplannen een principeverzoek is ingediend en gevraagd om uiterlijk 20.02.2025 schriftelijk aan te geven welke detailleringen er wellicht nog gewenst zijn aan te passen voordat de Omgevingsvergunning zal worden ingediend.

De bijeenkomst is constructief en goed verlopen. De omgeving lijkt in zijn algemeenheid positief, alhoewel ook diverse bewoners absoluut tegen de nieuwbouwplannen blijven ageren.

De kritiekpunten die werden geuit omvatten onder andere:

- Ontsluiting zou bij voorkeur (middels een rotonde) geheel via de Rijksweg moeten plaatsvinden;

- De verkeersafwikkeling door de drie smalle straten ten oosten van het plan wordt als problematisch gezien daar er opstoppingen verwacht worden;
- Sommige omwonenden zijn bang voor wild parkeren aan de Ravensbosch en Bunderbosch;
- Voor sommige omwonenden is de angst voor schaduwwerking en privacy verlies niet geheel weg/opgelost;
- Men wilt zekerheid dat de erfafscheiding aan de Ravensbosch (voortuinen) integraal vast ligt en bewaakt wordt (beukenhagen);
- De balkons worden als te transparant gezien en men vraagt of de materialisatie niet aangepast kan worden waardoor er (wederkerig) minder inkijk is;
- Men vraagt of, tot aan start bouw, de hekwerken van doeken voorzien kunnen worden.

De positieve feedback die we mochten ontvangen omvat o.a.:

- Vele aanwezigen vinden het een mooi plan geworden;
- Er werd positief gereageerd op het feit dat het plan wat dieper ligt;
- Enkele aanwezigen maken hun interesse kenbaar in een appartement en geven daarmee aan dat ze hun te grote woning alsdan zullen verkopen (doorstroming);
- De mate van groen in het plan wordt als zeer positief beschouwd, zeker gelet op de oude/huidige mate van verharding;
- De fiets- en loopverbinding tussen plandeel A en B wordt als positief en wenselijk benoemd;
- Het omdraaien van de rijrichting van de Bunderbosch wordt als een oplossing gezien;
- De doorgetrokken stoep aan de Bunderbosch wordt positief ontvangen.

Email	12 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Retourmail gescande vragenlijst

Van: 5.1.2e
Verzonden: woensdag 12 februari 2025 11:14
Aan: 5.1.2e
CC: 5.1.2e
Onderwerp: retourmail gescande vragenlijst

Goedemorgen Tjipke,

Nogmaals dankjewel voor het bezoek aan ons kantoor van afgelopen maandag. Wij, Roel en Daan, hebben dit als prettig en constructief ervaren.

Naar aanleiding van jouw opmerking inzake het niet-nakomen van een gemaakte afspraak na de eerste participatie bijeenkomst hebben we zekerheidshalve een controle gedaan.
Hieruit is inderdaad gebleken dat de door jou handmatig ingevulde vragenlijst helaas naar een foutief emailadres retour is gemaild (zie bijlage).
Het gescande document is naar 5.1.2e in plaats van het correcte emailadres 5.1.2e gemaild.

Onze oprechte excuses hiervoor.

Met vriendelijke groet,

Daan Kerckhoffs en Roel Rybakowski

Ruijters
vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T +31 (0)43 329 29 70

www.ruijtersvastgoed.nl

Email	16 februari 2025
Van	5.1.2e
Betreft	Reactie nav bijeenkomst Vroendaal

reactie n.a.v. bijeenkomst vroendaal

5.1.2e 5.1.2e

Aan Vroendaal

CC nieuwbouw@vroendaal.nl

Opvolgen. Voltooid op donderdag 20 februari 2025.
U hebt dit bericht beantwoord op 20-2-2025 09:56.

Mijn vragen en bedenkingen.doc
49 KB

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e Ontdek waarom dit belangrijk is

Hallo,

hierbij mijn reactie op de plannen.

met vriendelijke groeten,

5.1.2e

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 16 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het

karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma
- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten

en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?

- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e
Betreft	Reactie nav bijeenkomst Vroendaal

RE: reactie n.a.v. bijeenkomst vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

Hartelijk dank voor uw reactie. Wij hebben deze in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	17 februari 2025
VAn	5.1.2e aan 5.1.2e kopie Vroendaal
Betreft	Brief overleg Vroendaal 6 februari 2025

Geachte 5.1.2e,

zoals telefonisch met uw medewerkster afgelopen vrijdag besproken sturen wij u een brief/ petitie van de omliggende bewoners van de geplande appartementencomplexen “Nieuwbouw Vroendaal”.

Met deze brief reageren wij op de informatiebijeenkomst dd 6 februari 2025. Doel van deze brief is onze bedenkingen omtrent de toegankelijkheid van de woonstraten en de te verwachten parkeeroverlast opnieuw onder uw aandacht te brengen.

Onze verwachting is dat onze bedenkingen/ bezwaren worden gehoord en dat wij participeren in de besluitvormingen rond de geplande nieuwbouw, waaronder de verkeerssituatie. Uiteraard zijn we bereid onze bedenkingen persoonlijk in een gesprek toe te lichten.

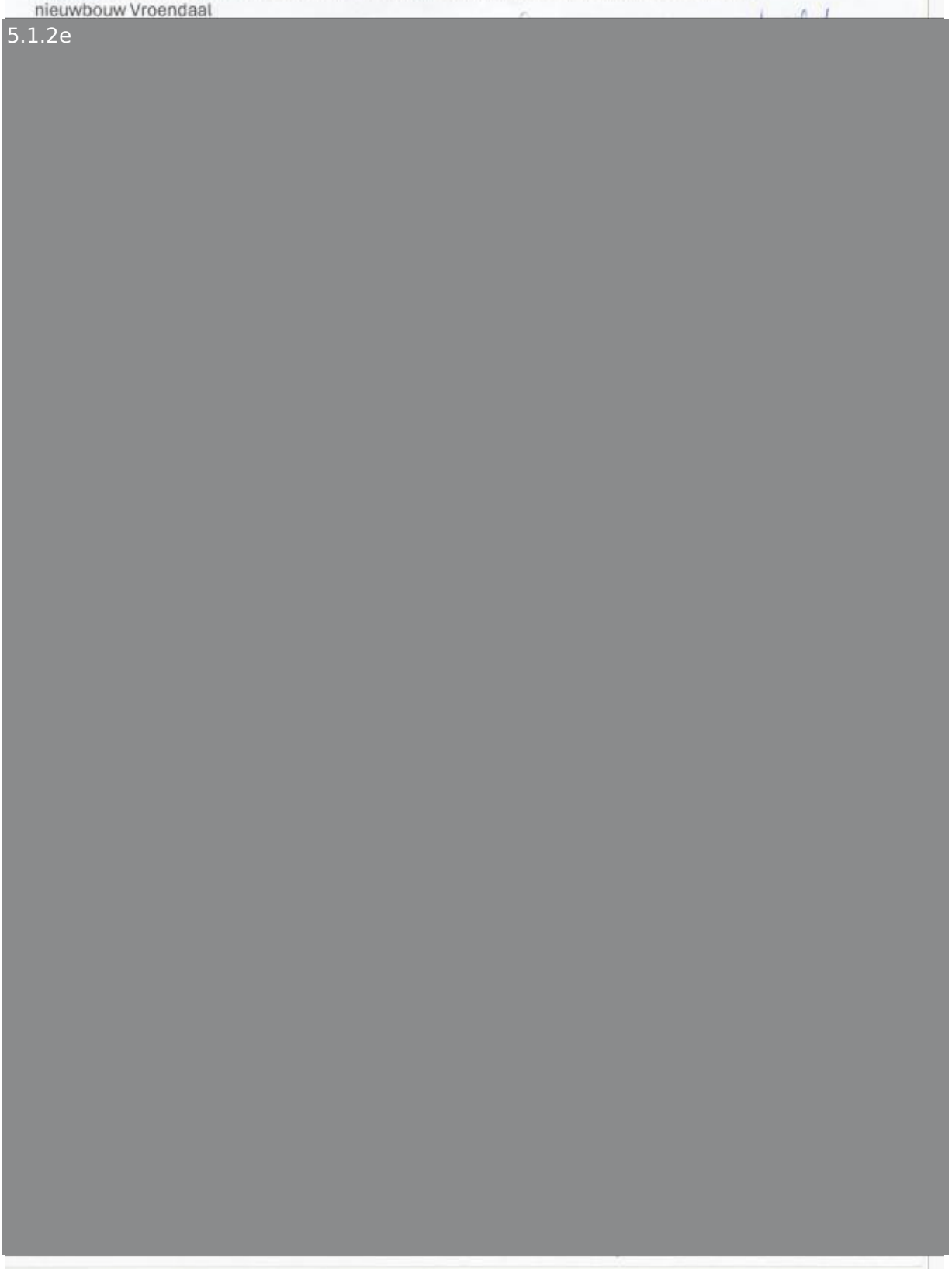
Een cc gaat naar projectontwikkelaar Ruijters en de werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

Graag ontvangen wij een ontvangstbevestiging.

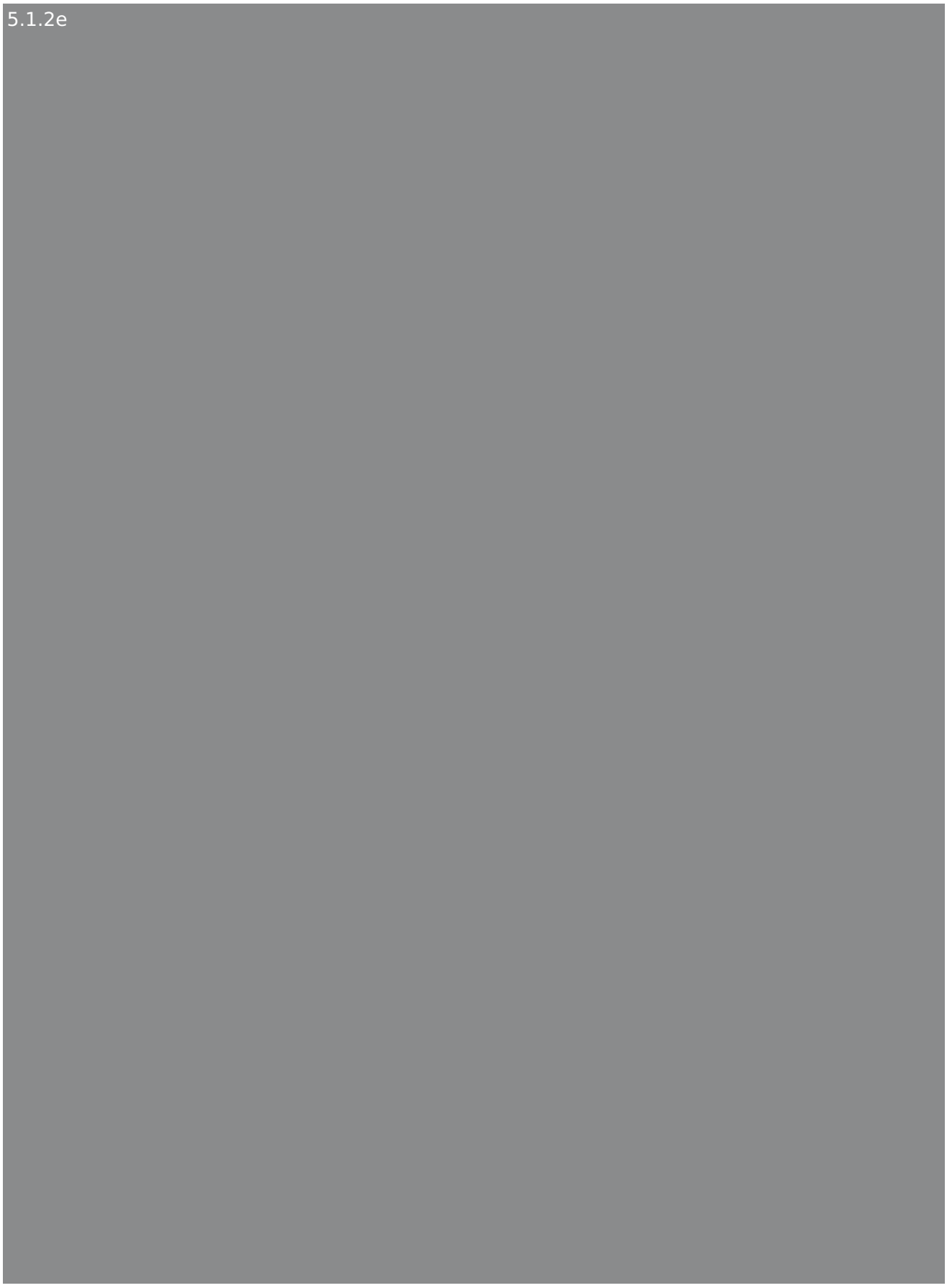
met vriendelijke groeten,

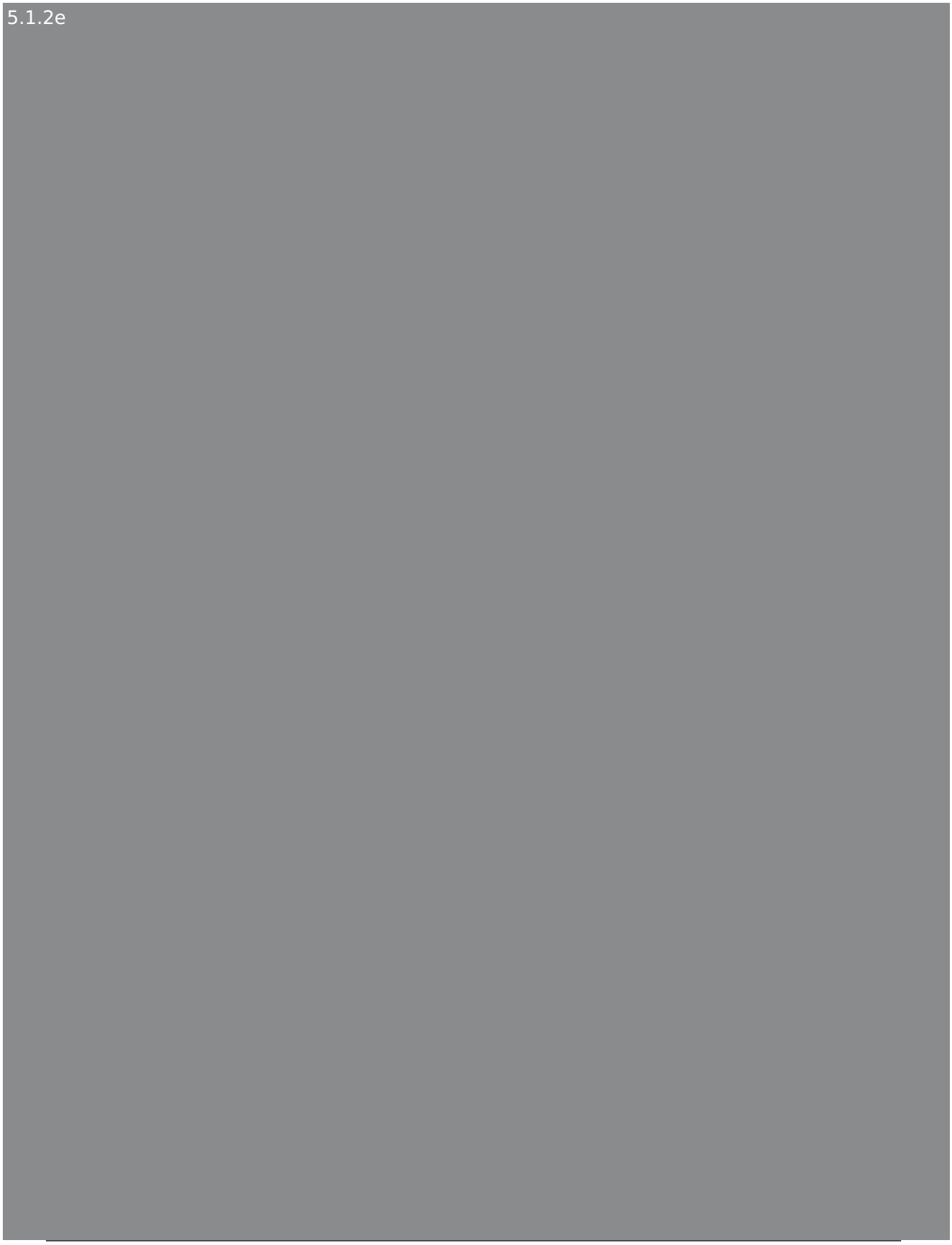
5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e (5.1.2e 5.1.2e

Handtekeningen betreffende bezwaar ontsluiting parkeergarage appartementencomplexen nieuwbouw Vroendaal



5.1.2e




5.1.2e

Dhr. F. H. Bastiaens

Wethouder Stedelijke ontwikkeling,

Cultuur, Veerkrachtige wijken, Ouderenbeleid

Gemeente Maastricht

Cc Ruijters Ontwikkelingen BV

Betreft: Nieuwbouwproject Vroendaal

Maastricht, 16 februari 2025

Geachte Wethouder Bastiaens,

Hartelijk dank voor uw vruchtbare uiteenzetting betreffende Fase 1 van de plannen nieuwbouw te Vroendaal.

Zoals al mondeling op deze avond, dd. 6 februari jl., met u besproken, volgen wij graag uw advies en brengen onze zorgen en zwaarwegende bedenkingen omtrent toevoer en ontsluiting van de parkeergarage van het appartementencomplex richting Jansbosch, Bunderbosch en Savelsbosch alsmede Ravensbosch, Bruysterbosch en Savelsbosch ook schriftelijk onder uw aandacht.

Zoals u weet zijn deze smalle straten in het bestemmingsplan als woonstraten bedoeld om per straat zes partijen toegankelijkheid, parkeergelegenheid en doorgang te bieden. Dat betekent dat bij twee auto's per huis in de huidige situatie de straten deels als parkeerruimte worden gebruikt. In situaties waarbij toegankelijkheid vereist is, zoals op ophaaldagen van vuilnis, groencontainers etc., houden de bewoners reeds rekening met de toegankelijkheid van de straten.

Op kleine schaal is dit prima te regelen. In de nieuwe situatie waarbij 2 grote appartementencomplexen erbij komen en langs deze routes moeten draineren voorspelt dit zwaarwegend ongemak. Denk aan opstoppingen en eventuele problemen rond toegankelijkheid van o.a. ambulances, brandweer etc.

Daarnaast dienen wij als bewoners ook op een fatsoenlijke en veilige manier bezoek te kunnen ontvangen zoals van niet mobiele ouders alsmede kinderen en kleinkinderen. Naast belemmerde toegankelijkheid vrezen wij ook parkeeroverlast.

Ons voorstel is derhalve de parkeergarage van het grotere appartementencomplex ook via een rotonde aan de Oeslingerbaan/Rijksweg toegankelijk te maken.

Wij vertrouwen erop dat wij met zijn allen met bovenstaande suggestie tot een werkbare en veilige verkeersoplossing komen.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van Bunderbosch, Jansbosch, Bruysterbosch en Ravensbosch

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Reactie nav bijeenkomst Vroendaal

RE: vragen nav informatiebijeenkomst 6 februari

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

Uw email met bijlage hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	17 februari 2025
Van	5.1.2e en 5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Nieuwbouw plan Vroendaal

Beste heer, mevrouw,

We hebben uw aangepast plan bekeken.

Fijn dat het aantal te bouwen woningen nu minder geworden is. Echter maken wij ons nog steeds zorgen over de, in onze ogen, massaliteit van het project ten opzichte van de huidige woningen in de wijk.

Wij begrijpen dat u zoveel mogelijk woningen wil bouwen, maar zorg dan ook dat de huidige woningen goed bereikbaar blijven en er voor bezoekers (huidige en nieuwe) voldoende parkeergelegenheid is. De huidige opzet lijkt ons hierin niet te voldoen. Een extra weg vanaf de Rijksweg en meer parkeerplaatsen dan nu voorzien zijn, zijn noodzakelijk!

Vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Maastricht

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Reactie nav bijeenkomst Vroendaal

RE: Nieuwbouw plan Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

Wij hebben uw mail in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	18 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Vragen naar aanleiding van informatie avond 6 februari jl.

Vragen naar aanleiding van informatie avond 6 februari jl.

5.1.2e 5.1.2e

Opvolgen. Voltooid op donderdag 20 februari 2025.
U hebt dit bericht beantwoord op 20-2-2025 09:59.

Bezwaar plannen Ruijters Vroendaal Maastricht.docx
29 KB

[U ontvangt vaak geen e-mail van 5.1.2e nformatie over waarom dit belangrijk is op 5.1.2e

Geachte mevrouw, meneer,

Bijgevoegd vind u mijn brief aan u met daarin vragen / bezwaren n.a.v. de informatie avond van 6 februari jl.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 18 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Als buurtbewoner ben ik voor woningbouw en voor bebouwing van het voormalige sloperij terrein. Echter, wanneer sprake lijkt van megalomane plannen die onvoldoende passen in de wijk is actie vereist.
Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen.

Zelf ben ik woonachtig op 5.1.2e en de bouwplannen hebben daarom niet direct betrekking op mijn woning. Echter, doordat ontsluiting aan de Rijksweg onvoldoende als optie wordt gezien, heeft de nieuwbouw grote impact op de verkeersstromen binnen de wijk. Daar komt bij dat Vroendaal een saamhorige gemeenschap is en ik daarom meeleef met de direct betrokkenen en de impact die uw plannen hebben op hun woongenot en woningwaarde.

Zonder uitputtend te zijn heb ik daarom de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwacht dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van Gemeente Maastricht stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van uw plannen?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door Gemeente Maastricht buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?

- Waarom is eind oktober 2024 met Gemeente Maastricht achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst gehouden in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd. Waarom wijkt u af van deze jurisprudentie en worden consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens u wel sprake van voldoende participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door Gemeente Maastricht en welke door u als initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong
- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?
- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door Gemeente Maastricht?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Runderbosch, Janshosch, Bruysterbosch en uiteraard Savelsbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?

- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak van uw plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en niet langer voor de bühne de schijn van participatie hoog te houden.

Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik dat u zich aan wet- en regelgeving zult houden en derhalve komt met een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen naar aanleiding van informatieavond 6 februari jl.

RE: Vragen naar aanleiding van informatie avond 6 februari jl.

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte heer 5.1.2e

Wij hebben uw mail met bijlage in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	18 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Vragen naar aanleiding van informatiebijeenkomst 6 februari jl.

Afzender:

5.1.2e

5.1.2e

Onderwerp:

Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- **Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen**, opmerkingen en de alternatieve visie **van bewoners**?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- **Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?**

- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? **Waarom worden i**n afwijking van die jurisprudentie consequent **alleen de direct omwonenden uitgenodigd** voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- **Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?**
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?
- **Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen**, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- **Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron** en van wie komt dit initiatief?
- **Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?**
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- **Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?**

Woonprogramma

- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren

- **Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg,** zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?

- Wat zijn de effecten op **de toenemende verkeersdrukte in de wijk** (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch, Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- **Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?**
- Hoe wordt omgegaan met **parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten**?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie

- **Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie** en duurzame bouwmaatregelen?
- **Klopt het dat de groenvoorziening en** speelvoorziening en **tal van bomen worden verwijderd** ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig

- **Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft** voor het grondwaterbeschermingsgebied en **de funderingen van omliggende woningen**?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- **De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen** over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?
- **Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?**
- Zijn er **zonnepanelen op het dak beoogd**? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedum dak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De **vervuiling van de grond** blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht

H5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e Maastricht

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen naar aanleiding van informatieavond 6 februari jl.

RE: Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

Uw mail is in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	18 februari 2025
Van	5.1.2e en 5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Vragen nav informatiebijeenkomst 6 februari

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 18 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Wij als buurtbewoners zijn voor woningbouw en willen graag als gelijkwaardige gesprekspartners betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Wij verwachten dat u de vragen serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom werd op 6 februari wederom een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst gehouden?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd. Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie alleen direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?
- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?

- In welke mate is het huidige aantal woningen bepaald door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met minder woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma
- Waarom biedt het plan in meerderheid alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of later meer woningen van een bepaald type nodig zijn?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch, Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Hoe wordt de overlast door verhuiswagens voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?
- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond is mogelijk ernstiger dan gedacht. Welke invloed heeft dit op het

saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast wordt beperkt?
- Wanneer start de sanering van de grond?

De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Wij roepen u op om een dergelijk participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Vragen naar aanleiding van informatieavond 6 februari jl.

RE: vragen nav informatiebijeenkomst 6 februari

V Vroendaal 5.1.2e

gearchiveerd

Geachte 5.1.2e

Uw email met bijlage hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	19 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Bezwaren nieuwbouwplan (Voormalig terrein 5.1.2e) Vroendaal

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?
- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma

- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren

- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. tegenover Albert Heijn op de Rijksweg)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig

- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?
- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners

van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e 5.1.2e

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Bezwaren nieuwbouwplan (voormalig terrein 5.1.2e) Vroendaal

RE: Bezwaren nieuwbouwplan (Voormalig terrein Remmers) Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

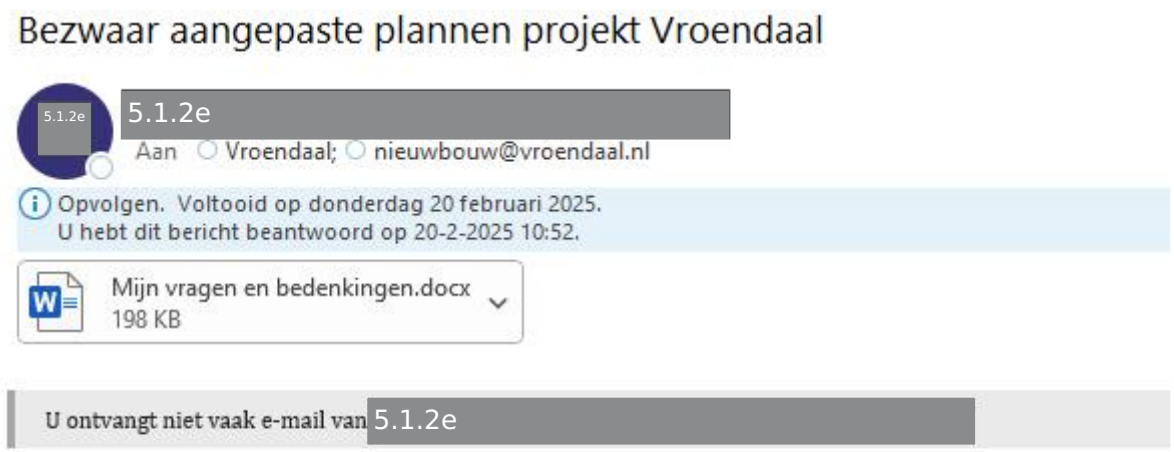
Geachte 5.1.2e

Uw email hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	19 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Bezwaar aangepaste plannen projekt Vroendaal



Geachte,

De voor u bestemde brief is als attachment bijgevoegd.

Met vriendelijke groet.

Aan:

Ruijters Ontwikkelingen BV

vroendaal@ruijters.nl

Afzender:

5.1.2e en 5.1.2e

Onderwerp:

Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 19 februari 2025025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik

verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma

- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren

- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig

- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?

- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners

van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e en 5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Bezwaren nieuwbouwplan (voormalig terrein 5.1.2e) Vroendaal

RE: Bezwaar aangepaste plannen projekt Vroendaal

V Vroendaal
5.1.2e

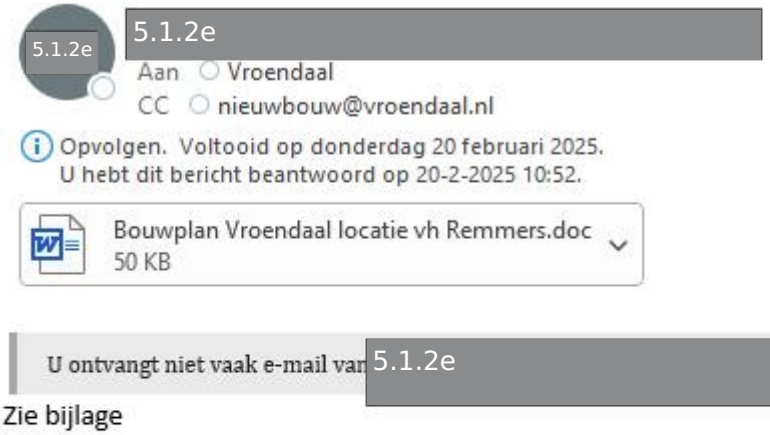
Geachte 5.1.2e

De door u gestuurde email met bijlage is in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	19 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Bezwaar aangepaste plannen bouwplan Vroendaal locatie vh 5.1.2e



U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e

Zie bijlage

5.1.2e

Aan:

Ruijters Ontwikkelingen BV

vroendaal@ruijters.nl

Afzender:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Onderwerp:

Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 19 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma

- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren

- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de

bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig

- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?
- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Bezwaar aangepaste plannen bouwplan vroendaal locatie vh 5.1.2e

RE: BEZWAAR AANGEPASTE PLANNEN BOUWPLAN VROENDAAL LOCATIE vh 5.1.2e

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

De door u gestuurde mail met bijlage hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	19 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Nieuwbouw Vroendaal

Nieuwbouw Vroendaal

5.1.2e 5.1.2e
Aan Vroendaal
CC nieuwbouw@vroendaal.nl

Opvolgen. Voltooid op donderdag 20 februari 2025.
U hebt dit bericht beantwoord op 20-2-2025 10:53.

Mijn vragen en bedenkingen.pdf
76 KB

Beste projectontwikkelaar,

Ik verwijs u graag naar de brief in de bijlage.

mvg
5.1.2e

Aan: Ruijters Ontwikkelingen BV vroendaal@ruijters.nl

Afzender: 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e Maastricht

Onderwerp: Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari Maastricht,

19 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwacht dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging. Participatieproces • De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan? • Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners? • De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden? • Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven? • Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst? • Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten? • Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving? • Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan? • Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer? Massaliteit en schaalsprong • De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen? • Hoe wordt een plan verantwoord dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk? • Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin? • Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren? • Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief? • Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft? • In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente? • Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is? Woonprogramma • Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen? • Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of

straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet? Verkeer en parkeren • Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)? • Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden? • Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch? • Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft? • Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch, Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden? • Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage? • Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage? • Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage? • Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein? • Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen? • Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten? • Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen? Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie • Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen? • Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten? • Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld? Overig • Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen? • Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin? • Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt? • Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet? • Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd? • De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting? • Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen? • Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak? • Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd? • De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt? • Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien? Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend, 5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Nieuwbouw Vroendaal

RE: Nieuwbouw Vroendaal

V

Vroendaal

Aan 5.1.2e

BCC

Beste 5.1.2e

Uw email met bijlage hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Email	19 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Mijn vragen en bedenkingen

Mijn vragen en bedenkingen

HA 5.1.2e

Opvolgen. Voltooid op donderdag 20 februari 2025.
U hebt dit bericht beantwoord op 20-2-2025 10:54.

Mijn vragen en bedenkingen.pdf 60 KB

Verkeersoplossing Vroendaal.pdf 476 KB

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd mijn vragen en bedenkingen waarvoor op basis van de informatiebijeenkomst van 6 februari gelegenheid is geboden.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Hoogachtend,

5.1.2e

Aan:

Ruijters Ontwikkelingen BV

t.a.v. vroendaal@ruijters.nl

in afschrift aan raad en college

Afzender:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Onderwerp:

Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari2025

Maastricht,19februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewonerbenvoor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokkengemeenschap niet eenzijdig

opdringen. Daar komt bij dat ineen eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ikheb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en anderewijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

 De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?

 Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?

 De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?

 Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoeken hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?

 Waarom was op 6 februari 2025 (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?

 Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?

 Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet-en regelgeving?

 Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?

 Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

 De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet-en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?

 Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groeneen ruime karakter van de wijk?

 Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijken welke rol krijgen wijkbewoners daarin?

 Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?

 Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperronen van wie komt dit initiatief?

 Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?

 In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?

 Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma

 Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?

 Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

 De gemeente heeft de ontwikkelaar verplicht om te komen met een integrale visie die bestaat uit fase 1 en 2. In de laatste bijeenkomstenis niet meer gesproken over fase 2. Betekent dit dat fase 2 definitief geschrapt is en dus nooit meer wordt gerealiseerd?

 Zo neen, bent u met mij van mening dat fase 2 een forse ruimtelijke impact heeft die dus ten onrechte niet integraal is meegenomen inde plannen en bewoners ten onrechte geen gelegenheid is geboden hierover mee te denken, meet te praten en mee te doen?

Verkeer en parkeren

 Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan(o.a. Albert Heijn)?

 Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?

 Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?

 Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?

 Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?

 Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?

 Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?

 Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?

 Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?

 Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?

 Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?

 Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

 Wat is uw reactie op de separate (en bijgevoegde) brief van veel wijkbewoners inzake de verkeersoplossing die is opgesteld op verzoek van de wethouder die (financieel en ruimtelijk) mogelijkheden ziet?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie

 Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?

 Klopt het dat de groenvoorziening enspeelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?

 Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig

 Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?

 Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?

 Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?

 Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?

 Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?

 De openbare ruimte is van de bewoners.Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?

 Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?

 Zijn er zonnepanelen op het dakbeoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?

 Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil ditzeggen dat maar 52% (exclusiefde groenstrook)wordt gesaneerd?

 De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?

 Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners

van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ikroep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan

dat recht doet aan mijn wensen en zorgen en die van 420 andere wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwachtikderhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e

Dhr. F. H. Bastiaens

Wethouder Stedelijke ontwikkeling,

Cultuur, Veerkrachtige wijken, Ouderenbeleid

Gemeente Maastricht

Betreft: Nieuwbouwproject Vroendaal

Maastricht, 12 februari 2025

Geachte Wethouder Bastiaens,

Hartelijk dank voor uw vruchtbare uiteenzetting betreffende Fase 1 van de plannen nieuwbouw te Vroendaal.

Zoals al mondeling op deze avond, dd 6 februari jl., met u besproken, volgen wij graag uw advies en brengen onze zorgen en zwaarwegende bedenkingen omtrent toevoer en ontsluiting van de parkeergarage van het appartementencomplex richting Jansbosch en Bunderbosch alsmede Ravensbosch en Bruisterbosch ook schriftelijk onder uw aandacht.

Zoals u weet zijn deze smalle straten in het bestemmingsplan als woonstraten bedoeld om per straat zes partijen toegankelijkheid, parkeergelegenheid en doorgang te bieden. Dat betekent dat bij twee auto's per huis in de huidige situatie de straten deels als parkeerruimte worden gebruikt. In situaties waarbij toegankelijkheid vereist is, zoals op ophaaldagen van vuilnis, groencontainers etc., houden de bewoners reeds rekening met de toegankelijkheid van de straten.

Op kleine schaal is dit prima te regelen. In de nieuwe situatie waarbij 2 grote appartementencomplexen erbij komen en langs deze routes moeten draineren voorspelt dit zwaarwegend ongemak. Denk aan opstoppingen en eventuele problemen rond toegankelijkheid van o.a. ambulances, brandweer etc.

Daarnaast dienen wij als bewoners ook op een fatsoenlijke en veilige manier bezoek te kunnen ontvangen zoals van niet mobiele ouders alsmede kinderen en kleinkinderen.

Ons voorstel is derhalve de parkeergarage van het grotere appartementencomplex ook via een rotonde aan de Oeslingerbaan/Rijksweg toegankelijk te maken.

Wij vertrouwen erop dat wij met zijn allen met bovenstaande suggestie tot een werkbare en veilige verkeersoplossing komen.

Met vriendelijke groet,

Namens de bewoners van Bunderbosch, Jansbosch, Bruisterbosch en Ravensbosch

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e

Betreft	Mijn vragen en bedenkingen

RE: Mijn vragen en bedenkingen

V Vroendaal

Aan 5.1.2e

BCC

Geachte heer 5.1.2e

Uw email met bijlage hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	19 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Bezwaar verkeer

Beste,

Graag willen wij een bezwaar indienen naar aanleiding van de plannen. Wij vinden dat er veel te veel verkeer door onze straat zal komen, waar deze niet op berekend is. Veel beter zou zijn als er een toegang komt vanaf de Rijksweg.
Daarnaast voorzien wij grote problemen met parkeren. In deze huidige tijd hebben de meeste mensen 2 (soms zelfs 3) auto's. Er zijn volgens jullie voldoende parkeerplaatsen, maar wij zijn van mening dat dit echt te weinig is. Gevolg: mensen gaan bij ons in de straat parkeren, waardoor er weer onoverzichtelijk situaties ontstaan.
Op de informatie avond werd aangegeven dat er weinig feestjes zullen zijn, maar onze berekening is dat wanneer er 43 woningen zijn, gemiddeld iedere week wel een feestje kan zijn. Waar moet er dan geparkeerd worden?

Graag een ontvangstbevestiging!

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Bezwaar verkeer

RE: Bezwaar verkeer

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

Uw email hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
secretariaat

Email	19 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e en 5.1.2e 5.1.2e
Betreft	Vragen, suggesties en bedenkingen plan Vroendaal

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Hierbij stuur ik jullie mijn persoonlijke vragen, suggesties en bedenkingen over het voorgenomen plan welke op 6 februari is gepresenteerd.

Indien er onduidelijkheden zijn dan kun je contact met mij opnemen.

Graag ontvang ik allereerst een ontvangstbevestiging.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2e

5.1.2e

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Opmerkingen aangepaste plan 6 februari 2025

Maastricht, 19 februari 2025

Beste Daan en Roel,

Naast dat ik lid ben van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal ben ik ook gewoon bewoner van Ravensbosch 17. De opmerkingen en vragen die ik heb wil ik in deze brief aan jullie kenbaar maken. Verder wil ik benadrukken dat deze vragen en opmerkingen op persoonlijke titel zijn en dus op diverse vlakken strijdig kunnen zijn met die van de werkgroep of andere omwonenden. Ook wil ik mij in tegenstelling tot de werkgroep uitdrukkelijk niet richten op het gevolgde proces maar enkel op de inhoud van het plan en de inpassing hiervan in de wijk.

Ik verzoek u vriendelijk om onderstaande punten te beantwoorden en toe te lichten.

Vragen, opmerkingen en suggesties mbt het gepresenteerde plan

A. Ontsluiting rijksweg

1. *Verkeerstechnische normen*
   U geeft aan dat de ontsluiting van Blok B wordt gerealiseerd door de huidige uitvoegstrook op te splitsen in twee delen. Voldoet dit ontwerp aan de geldende verkeerstechnische normen, zoals vastgelegd in het *Handboek CROW* of andere relevante richtlijnen? Kunt u hierbij specifiek ingaan op de capaciteit van de aangepaste uitvoegstrook en de verwachte verkeersdruk, zowel tijdens de bouwfase als na oplevering van de woningen?
2. *Impact op verkeersveiligheid*
   De voorgestelde ontsluiting heeft mogelijk gevolgen voor de verkeersveiligheid, met name voor fietsers en voetgangers. Kunt u toelichten welke maatregelen worden genomen om de veiligheid van deze kwetsbare verkeersdeelnemers te waarborgen? Denk hierbij aan:
   - De inrichting van veilige oversteekplaatsen.
   - De impact van extra verkeersbewegingen op de doorstroming en veiligheid van fietsers.
   - De eventuele noodzaak van aanvullende verkeerslichten of snelheidsremmende maatregelen.
3. *Zekerheid van realisatie*
   De realisatie van de ontsluiting is afhankelijk van goedkeuring door de betreffende overheidsinstanties. Kunt u aangeven hoe groot de kans is dat deze goedkeuring wordt verleend? Zijn er al vooroverlegmomenten geweest met de gemeente, provincie of Rijkswaterstaat, en wat waren de uitkomsten hiervan? Indien de goedkeuring niet wordt verleend, wat is dan het alternatieve plan voor de ontsluiting van Blok B?
4. *Verkeersoverlast voor Vroendaal*
   Mocht de ontsluiting op de Rijksweg niet worden gerealiseerd, hoe wordt dan voorkomen dat

het extra verkeer van Blok B leidt tot overlast in de bestaande woonwijk Vroendaal? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:

- De verwachte verkeersdruk in Vroendaal.
- Maatregelen om sluipverkeer te voorkomen.
- De eventuele noodzaak van verkeer remmende maatregelen in de wijk.

5. *Juridische en planologische haalbaarheid*
   Tot slot heb ik vragen over de juridische en planologische haalbaarheid van de voorgestelde ontsluiting:
   - Is de aanpassing van de uitvoegstrook in lijn met het geldende bestemmingsplan?
   - Hoe wordt omgegaan met eventuele vertragingen in de goedkeuringsprocedure, en wat zijn de gevolgen hiervan voor de planning van de bouw?

B. Tuintjes

In het huidige voorstel zijn tuintjes opgenomen bij de woningen aan de Ravensbosch. Dit roept een aantal vragen op over de achtergrond van deze keuze, de betrokkenheid van bewoners en de praktische gevolgen van deze tuintjes.

1. *Gedachte achter de tuintjes*
   Wat is de gedachte achter het opnemen van tuintjes bij de woningen aan de Ravensbosch? Wordt dit gedaan om de leefbaarheid te vergroten, of zijn er andere overwegingen, zoals esthetische of planologische redenen? Kunt u hierbij toelichten hoe deze tuintjes bijdragen aan de kwaliteit van de woonomgeving?
2. *Initiatief en betrokkenheid*
   Van wie komt het initiatief voor de tuintjes? Is dit een voorstel van de ontwikkelaar, de gemeente, of een andere partij? Zijn bewoners of de werkgroep betrokken geweest bij deze aanpassing, en zo ja, op welke manier? Indien er geen betrokkenheid is geweest, waarom niet?
3. *Privacy en onderhoud*
   Hoe gaat u voorkomen dat bewoners, om privacy te genereren, schuttingen plaatsen of hoge heggen laten groeien in deze tuintjes? Dit is op veel vergelijkbare plekken een terugkerend probleem. Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - De regels die worden opgesteld voor het gebruik van de tuintjes.
   - Het onderhoud van de tuintjes en hoe wordt voorkomen dat deze verwaarloosd raken, vooral aan de noordzijde waar de tuintjes mogelijk minder gebruikt worden?
4. *Gebruik van de tuintjes*
   Verwacht u dat de tuintjes aan de noordzijde überhaupt door bewoners gebruikt zullen worden, gezien de beperkte zonlichtinval? Hoe wordt voorkomen dat deze tuintjes niet of nauwelijks worden onderhouden, wat kan leiden tot een verwaarloosde uitstraling van de wijk?
5. *Parkeeroverlast*
   Hoe gaat u voorkomen dat bewoners van deze woningen hun auto's op de Ravensbosch parkeren, wat kan leiden tot (nog) meer parkeeroverlast? Zijn er plannen om voldoende parkeergelegenheid te bieden op eigen terrein, of worden er andere maatregelen genomen om parkeeroverlast te beperken?
6. *Voorkeur van omwonenden*
   Is aan omwonenden gevraagd wat hun voorkeur heeft: de situatie zoals in het eerste plan (zonder tuintjes) of de huidige situatie met tuintjes? Indien niet, waarom niet?
7. *Alternatieve oplossingen*
   Zijn er alternatieve oplossingen overwogen die zowel de wensen van bewoners als de kwaliteit van de woonomgeving waarborgen? Denk hierbij aan:
   - Gemeenschappelijke groenvoorzieningen in plaats van individuele tuintjes.
   - Het creëren van meer openbare ruimte met voldoende privacyvoorzieningen.

C. Privacy

1. *Privacy in achtertuinen en woonkamers*
   De geplande woonblokken, met name Blok B, komen tegenover de bestaande woningen aan de Ravensbosch Rijksweg te liggen. Dit heeft tot gevolg dat diverse woonkamers en slaapkamers, maar ook deels (gedeeltes van) achtertuinen van de woningen aan de Ravensbosch, krijgen te maken met inkijk vanuit de nieuwe woningen. Mijn vragen hierover zijn als volgt:
   - Hoe wordt de privacy in de achtertuinen en woonkamers van de bestaande woningen gewaarborgd?
   - Bent u zich ervan bewust dat de inkijk niet alleen afkomstig is uit ruimtes die beperkt worden gebruikt, zoals slaapkamers, maar juist uit woonkamers en balkons waar bewoners een groot deel van de dag verblijven?
2. *Specifieke situaties met betrekking tot inkijk*
   Er zijn specifieke situaties waarin de inkijk bijzonder problematisch is. Ik verzoek u om hierop in te gaan:
   - De vier woningen aan de Ravensbosch krijgen te maken met inkijk van 15 appartementen waarvan de woonkamers aan de straatkant liggen. Dit betekent een aanzienlijke inbreuk op de privacy. Hoe wordt deze situatie opgelost?
   - De bewoners van deze woningen hebben bij de aankoop van hun woning geen weet gehad van de huidige plannen en deze privacy-inbreuk. Hoe gaat u deze bewoners zoveel mogelijk tegenmoet komen?
3. *Beperking van inkijk*
   - Welke maatregelen worden genomen om de inkijk vanuit de nieuwe woonblokken zoveel mogelijk te beperken?
   - Worden er aanvullende maatregelen overwogen, zoals het vervangen van de materialen van de balkons door materialen welke het zicht belemmeren, extra groenvoorzieningen of andere fysieke barrières?
   - Is er een mogelijkheid om de oriëntatie van de woonkamers en balkons in de nieuwe woonblokken aan te passen, zodat de inkijk in de bestaande woningen en tuinen wordt verminderd?

D. Parkeren

Bij het bestuderen van het nieuwbouwplan heb ik vragen over het aantal parkeerplaatsen, de verdeling ervan en de mogelijke gevolgen voor parkeeroverlast in de omgeving. Zo blijkt uit de tekeningen dat er 82 parkeerplaatsen zijn ingetekend, terwijl in de aanvraag 84 parkeerplaatsen worden genoemd. Daarnaast zijn er zorgen over de verdeling van parkeerplaatsen tussen de gebouwen en de toegang voor bezoekers.

1. *Aantal parkeerplaatsen*
   In de aanvraag wordt gesproken over 84 parkeerplaatsen, maar op de tekeningen zijn slechts 82 parkeerplaatsen ingetekend. Kunt u deze discrepantie verklaren? Waar zijn de ontbrekende parkeerplaatsen gepland, en hoe wordt ervoor gezorgd dat het totale aantal parkeerplaatsen voldoet aan de norm?
2. *Verdeling van parkeerplaatsen*
   Voor gebouw A zijn volgens de norm 57 parkeerplaatsen benodigd, maar in de parkeerkelder zijn slechts 48 parkeerplaatsen voorzien. Voor gebouw B zijn er 3 parkeerplaatsen meer dan de norm. Kunt u toelichten hoe deze verdeling tot stand is gekomen? Zijn parkeerplaatsen overdraagbaar tussen de verschillende gebouwen, of dient ieder gebouw afzonderlijk te voldoen aan de norm?
3. *Parkeerplaatsen voor bezoekers*
   De norm stelt dat parkeerplaatsen voor bezoekers inclusief zijn in de aantallen. Betekent dit dat bezoekers ook toegang hebben tot de parkeergarage? Zo ja, hoe wordt dit gereguleerd? Zo nee, waar kunnen bezoekers dan parkeren?
   - Indien bewoners vaste parkeerplekken hebben in de parkeergarage, waar moeten bezoekers dan parkeren?

- Volgens de norm zouden er 20 parkeerplaatsen voor bezoekers moeten zijn (66 * 0,3). Waar zijn deze parkeerplaatsen gepland, en hoe wordt voorkomen dat bezoekers parkeeroverlast veroorzaken in de omliggende straten?

4. *Parkeeroverlast in de omgeving*
   De Bunderbosch is te smal om langs de straat te parkeren. Hoe wordt voorkomen dat bewoners en bezoekers hun auto's in omliggende straten parkeren, wat kan leiden tot parkeeroverlast? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - De capaciteit van de 10 parkeerplaatsen nabij de inrit en of deze voldoende zijn voor bezoekers.
   - Maatregelen om parkeeroverlast in straten zoals de Ravensbosch, Bunderbosch, Jansbosch en Bruysterbosch en Savelsbosch te voorkomen.
   - Welke mogelijkheid zijn er om aanvullende parkeerplaatsen te creëren?
5. *Regulering en beheer*
   Hoe wordt het parkeerbeheer gereguleerd om ervoor te zorgen dat bewoners en bezoekers voldoende parkeerruimte hebben? Denk hierbij aan:
   - Het gebruik van vaste parkeerplekken voor bewoners en flexibele plekken voor bezoekers.
   - Het creëren van parkeervakken en parkeerverboden om het parkeren te reguleren en overlast te voorkomen.
6. *Alternatieve oplossingen*
   Zijn er alternatieve oplossingen overwogen om het parkeertekort en de parkeeroverlast aan te pakken? Denk hierbij aan:
   - Het loslaten van parkeerplaatsen op naam en het publiekelijk openstellen van de parkeergarages voor het delen van parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers.

E. Parkeernorm

Er zijn zorgen over de vermindering van het aantal parkeerplaatsen ten opzichte van eerdere parkeernormen en de verwachte parkeeroverlast in de omliggende straten. Zo is het aantal parkeerplaatsen volgens de huidige norm bijna 20 plaatsen minder dan in de voorgaande parkeernorm van 2017. Daarnaast zijn er vragen over de gevolgen van het schrappen van opstelplaatsen voor pakketbezorgers en de verwachte overlast door verhuiswagens.

1. Vermindering van parkeerplaatsen
   Wat is de reden geweest om het aantal parkeerplaatsen aan de Bunderbosch eerst te verhogen en in het meest recente plan geheel te schrappen? Kunt u toelichten welke overwegingen hieraan ten grondslag liggen, en hoe dit past binnen de huidige parkeernormen?
2. Parkeeroverlast reduceren
   Gezien het beperkte aantal parkeerplaatsen en de verwachte parkeerdruk, hoe denkt u de parkeeroverlast in de omliggende straten zoveel mogelijk te reduceren? Worden hierbij maatregelen genomen die ten koste gaan van het openbare groen, zoals het aanleggen van extra parkeerplaatsen in groenzones? Zo ja, hoe wordt dit gemotiveerd en afgewogen tegen de kwaliteit van de leefomgeving?
3. Opstelplaatsen voor pakketbezorgers
   In het meest recente plan zijn de opstelplaatsen voor pakketbezorgers geschrapt. Hoe gaat u voorkomen dat pakketbezorgers de doorgang blokkeren, bijvoorbeeld door dubbel te parkeren of hun voertuigen op ongeschikte plekken te plaatsen? Zijn er alternatieve oplossingen overwogen, zoals:
   - Het creëren van tijdelijke laad- en loszones.
   - Het aanwijzen van specifieke plekken voor pakketbezorgers.
4. Overlast door verhuiswagens
   Gezien de relatief kleine woningen, is de verwachting dat bewoners vaak zullen verhuizen, wat kan leiden tot regelmatige overlast door verhuiswagens. Hoe gaat u deze overlast zoveel mogelijk voorkomen? Denk hierbij aan:
   - Het aanwijzen van tijdelijke parkeerplaatsen voor verhuiswagens.

- Het opstellen van een protocol voor verhuizingen, inclusief tijdsloten en communicatie met omwonenden.
- Het creëren van voldoende ruimte voor verhuiswagens om te manoeuvreren zonder hinder te veroorzaken.

F. Milieuperron

De hoofdingang van gebouw A is gepland op de hoek van de Bunderbosch en de Ravensbosch, en de toevoer van gebouw A zal ook deels via deze wegen lopen. Het ligt voor de hand dat bezoekers van gebouw A zo dicht mogelijk bij de ingang zullen parkeren, wat naar verwachting zal leiden tot een toename van parkeer- en verkeersdruk in de Ravensbosch, met name tussen nummer 13 en 44. Dit roept zorgen op over de doorstroom van het verkeer, vooral ter hoogte van het milieuperron, en de gevolgen voor de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de wijk.

1. Verkeersdoorstroom bij het milieuperron
   Het omdraaien van de ontsluiting van gebouw A in zuidelijke richting is al een stap in de goede richting. Toch blijft er zorg over de doorstroom ter hoogte van het milieuperron. Hoe wordt deze doorstroom gegarandeerd, gezien de verwachte toename van parkeer- en verkeersdruk in de Ravensbosch? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - De breedte van de weg en de ruimte die overblijft voor passerend verkeer wanneer er auto's geparkeerd staan.
   - De impact op de verkeersveiligheid, met name voor fietsers en voetgangers.
   - De mogelijkheid van verkeersopstoppingen en hoe deze worden voorkomen.
2. Verplaatsing van het milieuperron
   Is overwogen om het milieuperron te verplaatsen om congestie te voorkomen, de verkeersdruk te verlagen en het op straat spelen van kinderen te behouden? Zo ja, wat waren de uitkomsten van deze overwegingen? Zo nee, waarom niet? Kunt u hierbij toelichten welke alternatieve locaties zijn overwogen en waarom deze wel of niet haalbaar zijn? Is hierbij ook gekeken naar verplaatsen aan de Savelsbosch of bij het veld ter hoogte van de Hoogbosch?
3. Eenrichtingsverkeer in de Ravensbosch
   Is overwogen om de Ravensbosch in te richten als eenrichtingsverkeer (eventueel vanaf nummer 19), zodat het verkeer verplicht wordt om voor het grootste gedeelte over de Savelsbosch naar de Ravensbosch te rijden? Zo ja, wat waren de uitkomsten van deze overwegingen? Zo nee, waarom niet? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - De impact van eenrichtingsverkeer op de verkeersdoorstroom en parkeerdruk in de wijk.
   - De mogelijkheid om eenrichtingsverkeer tijdelijk of permanent in te voeren.
   - De eventuele noodzaak van aanvullende verkeersmaatregelen, zoals verkeersborden of wegmarkeringen.
4. Alternatieve oplossingen
   Zijn er alternatieve oplossingen overwogen om de verkeersdruk in de Ravensbosch te verminderen en de doorstroom ter hoogte van het milieuperron te verbeteren? Denk hierbij aan:
   - Het creëren van extra parkeerplaatsen op eigen terrein in de directe omgeving van gebouw A, zodat bezoekers niet in de Ravensbosch hoeven te parkeren.
   - Het aanleggen van een kiss-and-ride zone bij de hoofdingang van gebouw A.
5. Communicatie en handhaving
   Hoe wordt ervoor gezorgd dat de nieuwe verkeerssituatie duidelijk wordt gecommuniceerd aan bewoners en bezoekers? Denk hierbij aan:
   - Het plaatsen van duidelijke verkeersborden en wegmarkeringen.
   - Het handhaven van parkeerregels om parkeeroverlast te voorkomen.
   - Het informeren van bewoners over eventuele tijdelijke maatregelen tijdens de bouwfase.

G. Overlast installaties

Bij het bestuderen van het nieuwbouwplan heb ik vragen over de technische installaties en de maatregelen die worden genomen om te voldoen aan de huidige standaarden op het gebied van energie en milieu. Zo is bekend dat de woningen niet worden aangesloten op het gasnet, wat betekent dat er alternatieve energiebronnen en installaties nodig zijn.

1. *Buitenunits voor warmtepompen*
   De warmtepompen die worden gebruikt voor de verwarming van de woningen, vereisen buitenunits. Waar zijn deze buitenunits in de tekening opgenomen? Kunt u specifiek aangeven hoe de plaatsing van deze units is geïntegreerd in het ontwerp, en of deze voldoende afstand houden tot de woningen om hinder te voorkomen?
2. *Geluidsoverlast van warmtepompen*
   Buitenunits van warmtepompen kunnen geluidsoverlast veroorzaken. Welke maatregelen worden er genomen om het geluid van deze units tot een minimum te beperken? Denk hierbij aan:
   - Het gebruik van geluidsarme warmtepompen.
   - De plaatsing van de units op voldoende afstand van de woningen.
   - Het gebruik van geluidsdempende schermen of omkastingen.
     Kunt u hierbij ook aangeven wat het verwachte geluidsniveau (in decibel) zal zijn, en of dit voldoet aan de geldende normen?
3. *Hoogte van installaties op het dak*
   Op het dak van de gebouwen zullen technische installaties worden geplaatst, zoals ventilatie-units en mogelijk zonnepanelen. Welke hoogte moet hierbij nog worden opgeteld bij de totale hoogte van het gebouw? Kunt u hierbij specifiek aangeven hoe deze hoogte wordt bepaald en of dit invloed heeft op de bezonning van tegenovergelegen woningen?
4. *Zonnepanelen*
   In het plan ontbreekt een duidelijke vermelding van zonnepanelen op de daken. Komen er wel of geen zonnepanelen op de daken te liggen? Indien niet, wat is de reden hiervoor? Indien wel, kunt u dan aangeven:
   - Hoeveel zonnepanelen er worden geplaatst en wat de verwachte energieopbrengst is?
   - Hoe de zonnepanelen worden geïntegreerd in het ontwerp van de daken?
5. *Technische ruimte voor liften*
   De liften in de gebouwen vereisen een technische ruimte op het dak. Hoe hoog komt deze ruimte boven de dakrand uit? Kunt u hierbij aangeven of deze hoogte invloed heeft op het uiterlijk van de gebouwen en of er maatregelen zijn genomen om de technische ruimte zo onopvallend mogelijk te integreren?
6. *Overige technische voorzieningen*
   Zijn er nog andere technische installaties of voorzieningen die van invloed zijn op het ontwerp of de leefbaarheid van de woningen? Denk hierbij aan:
   - Ventilatiesystemen en de plaatsing daarvan.
   - Opslag van afvalcontainers en de afhandeling van afvalstromen.
   - Plaatsing van meterkasten en andere nutsvoorzieningen.

H. Afval

De hoofdingang van gebouw A komt voor mijn deur te liggen, wat zorgen oproept over de overlast van vuilnis- en biobakken op ophaaldagen.

- Welke voorzieningen worden er getroffen om de overlast van vuilnis- en biobakken op ophaaldagen zoveel mogelijk te beperken?
- Waar worden de afvalcontainers geplaatst, en hoe wordt voorkomen dat deze overlast veroorzaken voor omwonenden?
- Is er een mogelijkheid om ondergrondse afvalcontainers te realiseren, zodat de overlast wordt geminimaliseerd?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de afvalcontainers op tijd worden geleegd en

teruggeplaatst, zodat ze niet langdurig op straat staan?

I. Hittestress

Bij het bestuderen van de tekeningen van het nieuwbouwplan valt op dat de gebouwen worden afgebeeld midden in een groene omgeving. Echter, in werkelijkheid is het grootste deel van het terrein verhard en zijn er nauwelijks nieuwe groenvoorzieningen gepland. Dit roept zorgen op over hittestress, vooral voor de bestaande omliggende woningen, die nu nog profiteren van het volwassen groen dat tussen hen en het bouwterrein ligt.

1. Hittestress en koeling voor bestaande woningen
   Welke maatregelen worden er genomen om ervoor te zorgen dat de bestaande woningen voldoende koeling behouden? Denk hierbij aan:
   - Het behoud van bestaand groen tussen het nieuwe gebouw en de bestaande woningen.
   - Het aanleggen van aanvullende groenvoorzieningen, zoals bomen, struiken of groene daken.
   - Het gebruik van waterpartijen of andere verkoelende elementen.
2. Verharding en groenvoorzieningen
   Het terrein is momenteel nagenoeg volledig verhard. Welke maatregelen worden er genomen om het verharde oppervlak te compenseren en hittestress te beperken? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - Het percentage groenvoorzieningen dat wordt gerealiseerd ten opzichte van het verharde oppervlak.
   - Het type groen dat wordt aangeplant en hoe dit bijdraagt aan verkoeling.
   - De mogelijkheid om meer waterdoorlatende verharding toe te passen, zoals grind of halfverharding.
3. Impact op het microklimaat
   De verharding en het gebrek aan groen kunnen een negatieve impact hebben op het microklimaat in de directe omgeving. Is er een onderzoek gedaan naar de verwachte effecten van het plan op het microklimaat, en zo ja, wat zijn de uitkomsten hiervan? Kunt u hierbij ook aangeven welke maatregelen worden genomen om eventuele negatieve effecten te mitigeren?
4. Duurzaamheid en klimaatadaptatie
   Het plan moet voldoen aan de huidige eisen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie. Hoe wordt ervoor gezorgd dat het plan voldoet aan deze eisen, met name wat betreft het beperken van hittestress? Denk hierbij aan:
   - Het gebruik van reflecterende materialen om warmte-absorptie te verminderen.
   - Het integreren van groene daken of gevels in het ontwerp.
   - Het opnemen van schaduwrijke plekken in de openbare ruimte.
5. Betrokkenheid van omwonenden
   Hittestress heeft directe gevolgen voor de leefbaarheid van de bestaande woningen. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de inbreng en zorgen van omwonenden worden meegenomen in het ontwerp?

J. Groenstrook

Bij het bestuderen van de verschillende plannen voor de groenstrook valt op dat de indeling iedere keer anders is. Soms zijn er parkeervoorzieningen opgenomen, dan weer niet. In eerdere versies was er een slingerend pad door de groenstrook gepland, terwijl in het huidige plan alleen een trottoir langs de weg is voorzien. Tijdens gesprekken met zowel de gemeente als Ruijters is aangegeven dat de buurt inspraak zou hebben in de indeling van de groenstrook. Dit roept een aantal vragen op over de besluitvorming, de vrijheden en beperkingen, en de toekomst van het groen. Graag ontvang ik hierover aanvullende informatie.

1. Besluitvorming over de groenstrook
   Wie heeft uiteindelijk de regie over de indeling van de groenstrook? Is dit de gemeente, de

ontwikkelaar, of de buurtbewoners? Kunt u hierbij toelichten hoe de inspraak van bewoners wordt gewaarborgd en op welke manier hun wensen worden meegenomen in het definitieve ontwerp?

2. Vrijheden en beperkingen
   Welke vrijheden en beperkingen gelden er bij de indeling van de groenstrook? Zijn er bijvoorbeeld richtlijnen vanuit het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan of andere beleidskaders die de mogelijkheden voor de groenstrook bepalen? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - De mogelijkheid om een slingerend pad aan te leggen in plaats van een trottoir langs de weg.
   - Het behoud van bestaand groen en de aanleg van nieuwe groenvoorzieningen.
   - De integratie van parkeervoorzieningen in de groenstrook, indien dit alsnog gewenst is.
3. Afwegingen in het huidige plan
   Welke afwegingen hebben geleid tot de indeling van de groenstrook in het huidige plan? Waarom is gekozen voor een trottoir langs de weg in plaats van een slingerend pad, en waarom zijn parkeervoorzieningen wel of niet opgenomen? Kunt u hierbij ook aangeven of er alternatieve ontwerpen zijn overwogen, en waarom deze niet zijn gekozen?
4. Bouwkranen en speelbossen
   In het plan zijn bouwkranen voorzien op de plekken waar nu de speelbossen liggen. Betekent dit dat deze speelbossen geheel zullen worden geruimd tijdens de bouw? Zo ja, hoe wordt ervoor gezorgd dat deze functie (speelgroen) behouden blijft of elders wordt gecompenseerd?
5. Garanties voor groenherstel
   Welke garanties krijgen de bewoners dat dezelfde hoeveelheid en kwaliteit van het groen binnen één jaar na oplevering weer aanwezig is? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - Het type beplanting dat wordt gebruikt en hoe dit bijdraagt aan de kwaliteit van het groen.
   - De planning van de aanleg en het onderhoud van de groenstrook.
6. Alternatieve oplossingen
   Zijn er alternatieve oplossingen overwogen om de groenstrook zo optimaal mogelijk in te richten, rekening houdend met de wensen van bewoners en de kwaliteit van de leefomgeving? Denk hierbij aan:
   - Het combineren van groen met speelvoorzieningen voor kinderen.
   - Het creëren van ontmoetingsplekken in de groenstrook, zoals bankjes of picknicktafels.
   - Het aanleggen van waterpartijen of andere natuurlijke elementen.

K. Bouwoverlast

Bouwen gaat nu eenmaal gepaard met overlast, maar het is belangrijk dat deze overlast voor omwonenden tot een minimum wordt beperkt. In het plan is een bouwkeet voorzien, en dit roept vragen op over de maatregelen die worden genomen om geluidsoverlast, parkeeroverlast en andere hinder zoveel mogelijk te beperken. Graag ontvang ik hierover aanvullende informatie.

1. Overlast van bouwvakkers
   Er is een bouwkeet voorzien op het terrein. Hoe wordt ervoor gezorgd dat de overlast van bouwvakkers, zoals geluidsoverlast en parkeeroverlast, tot een minimum wordt beperkt? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - De locatie van de bouwkeet en hoe deze wordt afgeschermd van de omwonenden.
   - De regels voor bouwvakkers wat betreft parkeren, geluidsoverlast en werktijden.
   - De communicatie met omwonenden over eventuele overlast en hoe hierop wordt gereageerd.
2. Maatregelen om overlast te beperken
   Welke maatregelen worden er genomen om de overlast voor omwonenden zoveel mogelijk te beperken? Denk hierbij aan:

- Het beperken van de werktijden, bijvoorbeeld door niet vroeg in de ochtend of laat in de avond te werken.
- Het gebruik van geluidsarme machines en gereedschappen.
- Het afschermen van de bouwplaats met geluidswallen of schermen.
- Het regelmatig schoonmaken van de omgeving om stofoverlast te beperken.

3. Parkeeroverlast tijdens de bouw
   Hoe wordt voorkomen dat bouwvakkers hun voertuigen parkeren in de omliggende straten, wat kan leiden tot parkeeroverlast voor bewoners? Zijn er specifieke parkeerplaatsen voor bouwvakkers voorzien, en hoe wordt dit gehandhaafd?
4. Communicatie met omwonenden
   Hoe wordt ervoor gezorgd dat omwonenden goed geïnformeerd worden over de bouwactiviteiten en eventuele overlast? Is er bijvoorbeeld een contactpersoon aangesteld waar bewoners terecht kunnen met vragen of klachten? Worden er regelmatig informatiebijeenkomsten georganiseerd om bewoners op de hoogte te houden van de voortgang en eventuele hinder?
5. Alternatieve oplossingen
   Zijn er alternatieve oplossingen overwogen om de bouwoverlast verder te beperken? Denk hierbij aan:
   - Het gebruik van prefab-elementen om de bouwtijd en daarmee de overlast te verkorten.
   - Het aanleggen van tijdelijke parkeerplaatsen voor bouwvakkers buiten de woonwijk.
   - Het inzetten van milieuvriendelijke bouwmethoden om stof- en geluidsoverlast te verminderen.
6. Compensatie voor overlast
   In het geval van ernstige overlast, zijn er dan mogelijkheden voor compensatie of tegemoetkoming aan omwonenden? Denk hierbij aan tijdelijke verhuizing, geluidsisolatie of financiële compensatie.
7. Wordt er een nulmeting gedaan voor het vaststellen van eventuele verzakkingen of schade aan omliggende woningen als gevolg van de bouwwerkzaamheden?

L. Vervuilde grond

De grond van de voormalige autosloperij is zwaar vervuild, en deze vervuiling heeft bijna 50 jaar plaats kunnen vinden. Uit recente rapportages blijkt dat de vervuiling op diverse plaatsen ernstiger is dan voorheen werd gedacht. Dit roept vragen op over de omvang van de sanering, de veiligheid voor omwonenden en de overlast tijdens het saneringsproces.

1. Omvang van de sanering
   In de eerste presentatie was er sprake van het afgraven van grond in de huidige groenstrook rondom het terrein, maar in de laatste presentatie is hier geen melding meer van gemaakt. Hoe verklaart u dit? Op de principeaanvraag staat dat slechts circa 3000 m^2 van de 5719 m^2 wordt afgegraven. Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij gesaneerd? Betekent dit dat de groenstrook niet wordt meegenomen in de sanering, ondanks de ernstige vervuiling die daar ook is geconstateerd?
2. Ernst van de vervuiling
   De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf werd gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneringsplan? Worden er aanvullende maatregelen genomen om ervoor te zorgen dat de vervuiling grondig wordt aangepakt? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - De soort, diepte en omvang van de vervuiling en hoe dit wordt aangepakt.
   - De eventuele noodzaak om meer grond af te graven dan oorspronkelijk gepland.
   - De monitoring van de vervuiling tijdens en na de sanering.
3. Veiligheid voor omwonenden
   Welke maatregelen worden er getroffen om de veiligheid voor omwonenden tijdens de sanering te waarborgen? Denk hierbij aan:

- Het voorkomen van verspreiding van verontreinigde grond en stof.
- Het gebruik van afschermingen en andere technische maatregelen om contact met verontreinigde grond te voorkomen.
- Het informeren van bewoners over eventuele risico's en de genomen maatregelen.

4. Overlast tijdens de sanering
   Sanering van vervuilde grond kan leiden tot overlast voor omwonenden, zoals geluidsoverlast, stofoverlast en verkeershinder. Welke maatregelen worden er genomen om deze overlast zoveel mogelijk te beperken? Kunt u hierbij specifiek ingaan op:
   - De werktijden en het gebruik van geluidsarme machines.
   - Het regelmatig besproeien van de grond om stofoverlast te beperken.
   - De planning van het transport van verontreinigde grond en hoe dit wordt afgestemd op de verkeersdruk in de omgeving.
5. Start van de sanering
   Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien? Kunt u hierbij een concrete planning geven, inclusief de verwachte duur van de sanering en eventuele fasering van het werk?
6. Betrokkenheid van omwonenden
   Hoe wordt ervoor gezorgd dat omwonenden goed geïnformeerd worden over de sanering en eventuele overlast? Is er bijvoorbeeld een contactpersoon aangesteld waar bewoners terecht kunnen met vragen of klachten? Worden er regelmatig informatiebijeenkomsten georganiseerd om bewoners op de hoogte te houden van de voortgang en eventuele hinder?
7. Alternatieve oplossingen
   Zijn er alternatieve oplossingen overwogen om de vervuiling aan te pakken en de overlast te beperken? Denk hierbij aan:
   - Het gebruik van innovatieve saneringstechnieken, zoals biologische sanering.
   - Het tijdelijk verplaatsen van bewoners tijdens de meest hinderlijke fasen van de sanering.
   - Het aanleggen van tijdelijke voorzieningen om de leefbaarheid te waarborgen.
8. Bouwhekken
   Er zijn recentelijk bouwhekken geplaatst waar voorheen schuttingen stonden. Ook is de verontreinigde bodem niet langer bedekt en krijt de wind vrij spel over het terrein. Indien er een langere periode van droogte aanbreekt bestaat dus het risico dat vervuilde grond door de wind wordt weggeblazen.
   - Welke maatregelen worden er getroffen om de verspreiding van gevaarlijke stoffen te voorkomen?
   - Kan het terrein op droge dagen besproeid worden, zonder dat de verontreiniging verder de grond inzakt?
   - Kan het terrein op een andere manier afgedekt worden zodat er geen verspreiding van gevaarlijke stoffen plaats kan vinden?

M. Waterberging

Het grootste deel van het terrein is verhard, terwijl de wetgeving voorschrijft dat hemelwater/regenwater op het eigen terrein moet worden geborgen. Dit roept vragen op over de voorzieningen die zijn getroffen om aan deze eisen te voldoen.

- Welke voorzieningen zijn er getroffen om het hemelwater **op het eigen terrein** te bergen, gezien de grote hoeveelheid verharding?
- Wordt er gebruik gemaakt van waterdoorlatende verharding, infiltratiekratten, wadi's of andere innovatieve oplossingen?
- Hoe wordt voorkomen dat het hemelwater afstroomt naar omliggende percelen of straten, wat kan leiden tot wateroverlast?
- Is er een berekening gemaakt van de benodigde waterberging, en hoe wordt ervoor gezorgd dat deze voldoet aan de wettelijke eisen?

- Zijn er plannen om het opgevangen water te hergebruiken, bijvoorbeeld voor irrigatie van groenvoorzieningen of het doorspoelen van toiletten?

N. Nutsvoorzieningen

In fase 1 staan 66 woningen gepland, en in fase 2 komen er mogelijk nog eens 31 woningen bij. Dit roept vragen op over de impact op de nutsvoorzieningen en infrastructuur.

- Welke impact heeft de nieuwbouw op de bestaande nutsvoorzieningen, zoals het elektriciteitsnet, waterleidingen en internetinfrastructuur?
- Zijn er aanpassingen nodig aan het elektriciteitsnet om de extra belasting door warmtepompen, laadstations voor elektrische voortuigen en andere voorzieningen op te vangen?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de internet- en telecommunicatie-infrastructuur voldoende capaciteit heeft voor de nieuwe woningen?
- Zijn er plannen om duurzame energiebronnen, zoals zonnepanelen te integreren in het plan om de druk op het elektriciteitsnet te verminderen?
- Is er overleg geweest met de netbeheerders over de capaciteit van de nutsvoorzieningen, en wat waren de uitkomsten hiervan?
- Wat is er gedaan om te garanderen dat er ook daadwerkelijk een elektriciteitsaansluiting met voldoende capaciteit, en dus zonder storingen voor de buurt, gerealiseerd kan worden bij de oplevering van de woningen?

O. Toegankelijkheid en inclusiviteit

Het is belangrijk dat de nieuwbouw toegankelijk is voor alle bewoners, inclusief mensen met een beperking of ouderen.

- Wordt er rekening gehouden met toegankelijkheid, bijvoorbeeld door het aanleggen van rolstoelvriendelijke paden, liften en drempelvrije ingangen?
- Zijn er voorzieningen getroffen voor mensen met een beperking, zoals aangepaste parkeerplaatsen of extra brede deuren?
- Hoe wordt ervoor gezorgd dat de openbare ruimte inclusief is, bijvoorbeeld door het plaatsen van bankjes, schaduwrijke plekken en rustpunten?

- Wordt er gebruik gemaakt van energiezuinige en slimme verlichting, bijvoorbeeld met bewegingssensoren?
- Hoe wordt de veiligheid van bewoners gewaarborgd, bijvoorbeeld door het aanleggen van veilige looproutes en het plaatsen van camera's of noodknoppen?
- Zijn er plannen om de verlichting af te stemmen op de behoeften van verschillende gebruikers, zoals voetgangers, fietsers en automobilisten?

P. Fase 2

Hoewel fase 1 nu centraal staat, is er veel onduidelijkheid over fase 2. Belangrijk is om ook alvast na te denken over de mogelijke impact van fase 2 ook al zou deze niet door u gerealiseerd worden.

- In welk stadium is de verwerving van de grond voor fase 2?
- Is het realiseren van fase 2 nog altijd de wens van de gemeente?
- Zijn er al concrete plannen voor fase 2, en zo ja, wat zijn de belangrijkste kenmerken hiervan?
- Hoe wordt ervoor geborgd dat fase 1 en fase 2 goed op elkaar aansluiten, zowel qua ontwerp als qua infrastructuur?
- Welke impact heeft fase 2 op de leefbaarheid van de wijk, bijvoorbeeld wat betreft parkeren, verkeer en groenvoorzieningen?
- Zijn er al voorbereidingen getroffen om de overlast van fase 2 zoveel mogelijk te

beperken?

Vragen, opmerkingen en suggesties mbt het plan en financiële risico's

Veel van de vragen en zorgen die ik hierboven heb geuit, zijn direct gerelateerd aan de massaliteit van het plan. Dit betekent ook dat een groot deel van de problemen – zoals verkeersoverlast, parkeerdruk, privacykwesties en milieurisico's – vermeden of aanzienlijk beperkt zouden kunnen worden als gekozen wordt voor een plan met beduidend minder woningen.
In december 2024 heb ik gemeend te hebben aangetoond dat een plan met 27 woningen niet alleen haalbaar is, maar ook voldoet aan de winstgevendheid die in uw sector gebruikelijk is. Een dergelijk plan zou een rendement kunnen genereren, wat in lijn is met de rendementseisen voor laagrisicoprojecten. Bovendien zou een kleinschaliger plan de volgende voordelen bieden:

- **Minder juridische risico's**: Een plan met minder woningen vereist geen complexe ontsluiting via de Rijksweg, waardoor het risico op vertragingen door vergunningweigering of juridische bezwaren rondom de ontsluiting aanzienlijk wordt verkleind.
- **Meer draagvlak**: Omdat de leefbaarheid van de wijk met een plan bestaande uit minder woningen hoger is dan bij het huidige voorstel, zal naar alle waarschijnlijkheid een plan met minder woningen op meer draagvlak kunnen rekenen en dus minder afbreukrisico hebben agv het niet instemmen van de Raad met de plannen of een negatieve uitkomst van een lang juridisch traject.
- **Lagere kosten**: Minder woningen betekenen minder parkeerplaatse en dus geen dure parkeerkelder, minder verkeersmaatregelen, wat de projectkosten aanzienlijk zal verlagen.
- **Snellere realisatie**: Zonder de noodzaak van uitgebreide verkeersstudies en milieueffectrapportages (MER) kan het project sneller worden gerealiseerd, wat de financieringslasten beperkt en de cashflow verbetert.

Daarnaast zijn er diverse juridische en procedurele elementen waar het project op afgewezen zou kunnen worden of een flinke vertraging door kan oplopen. Dit alles is niet goed voor het beoogde rendement. De marge die u nu voor ogen heeft zou hierdoor als sneeuw voor de zon kunnen verdwijnen en hiermee de haalbaarheid van het plan.

Als ontwikkelaar neemt u aanzienlijke financiële risico's door te vertrouwen op een plan dat afhankelijk is van onzekere goedkeuringen en een gebrekkige risicoanalyse. Deze risico's maken het project niet alleen kwetsbaar voor vertragingen en kostenoverschrijdingen, maar zetten ook de rendementsverwachtingen onder druk. Enkele kritieke punten:

1. **Afhankelijkheid van niet-zekere vergunningen**

De realisatie van de ontsluiting via de Rijksweg vereist nog steeds formele goedkeuring van de bevoegde instanties, of dat nu de gemeente is of Rijkswaterstaat en de provincie. Indien deze vergunningen worden geweigerd, moet het plan worden herzien en moet er wellicht gekozen orden voor een rotonde, wat leidt tot:

- **Kostenstijgingen**: Herontwerp, nieuwe verkeersstudies en mogelijke compensatiemaatregelen voor verkeersoverlast kunnen de projectkosten sterk verhogen.
- **Vertragingen**: Elke maand uitstel vertraagt de cashflow en verhoogt de financieringslasten (rente-opslag bij vertraging: ca. 1–2% per maand op leningen).

2. **Juridische aansprakelijkheid en schadeclaims**

Het ontbreken van een milieueffectrapportage (MER) en onvoldoende sanering van vervuilde grond creëren juridische exposure:

- **Bodemvervuiling**: Indien latere vervuiling wordt ontdekt, draagt de ontwikkelaar de herstelkosten (gemiddeld €150–€300 per m^3 gesaneerde grond).
- **Schade aan omliggende panden**: Trillingen tijdens bouwwerkzaamheden of grondverzakkingen kunnen leiden tot claims van omwonenden (verzekeringsdekking dekt vaak slechts 50–70% van dergelijke risico's).

3. **Marktrisico's door overschatte vraag**

Het plan voorziet vooral in kleine starterswoningen, terwijl de vraag in Maastricht verschuift naar middenhuur en gezinswoningen (bron: Woningmarktonderzoek Provincie Limburg, 2024).

- **Leegstandsrisico**: Een mismatch tussen aanbod en vraag kan leiden tot lagere huur- of verkoopopbrengsten (potentieel rendementsverlies: 10–15%).
- **Dalende vastgoedwaardering**: Projecten met langdurige juridische geschillen of milieurisico's lijden onder een *stigma-discount* van 5–10% op de eindwaarde.

4. **Strategische reputatieschade**

Een conflict met omwonenden kan de relatie met de gemeente en toekomstige opdrachtgevers schaden:

- **Verlies van tenderkansen**: Gemeenten prefereren ontwikkelaars met een track record van soepel verlopende projecten.
- **Publieke weerstand**: Negatieve media-aandacht kan de verkoopsnelheid vertragen en marketingkosten opdrijven (gemiddeld +20% bij controversiële projecten).

5. **Opportuniteitskosten van gebonden kapitaal**

Het kapitaal dat in dit project is vastgelegd, had rendabeler ingezet kunnen worden in minder risicovolle projecten:

- **Vergelijkingsrendement**: Terwijl dit project naar verwachting een marktconform rendement zal hebben, bieden laagrisicoprojecten (bijv. herontwikkeling binnen bestaande bestemmingsplannen) een stabieler rendement zonder juridische onzekerheden.
- **Liquiditeitsrisico**: Langdurige vertragingen kunnen de ontwikkelaar dwingen tot noodgedwongen herfinanciering tegen ongunstige voorwaarden.

Ik ben van mening dat een kleinschaliger plan niet alleen de zorgen van omwonenden wegneemt, maar ook een stabieler en voorspelbaarder rendement biedt. Het voortzetten van het huidige plan brengt onnodige financiële en strategische risico's met zich mee, die de rendementsverwachtingen onder druk zetten en de haalbaarheid van het project in gevaar kunnen brengen.
Desondanks blijft u vastberaden om het huidige, grootschalige plan voort te zetten, ondanks de vele obstakels, risico's en bezwaren die hieraan kleven. Dit roept de vraag op of deze keuze nog wel gebaseerd is op een rationele risico gecorrigeerde financiële onderbouwing, of dat het een door de gemeente opgelegde keuze betreft die onnodig grote financiële risico's voor jullie, maar niet voor de gemeente Maastricht met zich meebrengt.

Ik ben mij ervan bewust dat ik heel veel vragen stel. Maar dit is het resultaat van voortschrijdend inzicht enerzijds en het uitblijven van antwoorden en uitsluitend kleine veranderingen aan het plan anderzijds.
Enerzijds blijf ik hopen op een radicaal ander plan dat beter past in mijn woonomgeving met een leefbaarheid die minimaal gelijk maar liefst nog een beetje beter wordt dan dat het nu is. Anderzijds realiseer ik mij dat jullie kosten wat het kost dit plan willen realiseren en dat er alleen nog wat gedaan kan worden aan de inpasbaarheid van het project in mijn buurt.
Ik hoop met deze brief dat ik voor beide afwegingen voldoende stof tot nadenken heb gegeven. Dit project houdt mij dagelijks bezig. Ik verwacht van jullie dat jullie deze lange brief serieus behandelen en de moeite nemen om mij uiterlijk voor de datum dat de principe aanvraag over gaat in de formele aanvraag schriftelijke te beantwoorden.

Bij voorbaat dank voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen, suggesties en bedenkingen plan Vroendaal

RE: Vragen, suggesties en bedenkingen plan Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

Uw email met bijlage hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	19 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Vragen en bedenkingen plan Vroendaal

vragen en bedenkingen plan Vroendaal

5.1.2e 5.1.2e
Aan Vroendaal

Opvolgen. Voltooid op donderdag 20 februari 2025.
U hebt dit bericht beantwoord op 20-2-2025 10:56.

Vragen en bedenkingen .pdf
171 KB

Geachte heer/mevrouw,

Bijgevoegd mijn vragen en bedenkingen waarvoor op basis van de informatiebijeenkomst van 6 februari door ontwikkelaar Ruijters gelegenheid is geboden.

Ik ontvang graag een ontvangstbevestiging.

Hoogachtend,

5.1.2e

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen en opmerkingen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 19 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Als bewoners van Vroendaal, te weten Ravensbosch 19 te Maastricht, doen wij u hierbij onze reactie c.q. opmerkingen en bezwaren toekomen op het plan op de voormalige lokatie "Autosloperij Remmers", zoals gepresenteerd aan ons d.d. 6 febuari jongstleden.

Tot onze verbazing hebben we geconstateerd dat het plan nauwelijks afwijkt van het plan dat door u is gepresenteerd in december 2023.
Het pan heeft nog steeds dezelfde massaliteit, een eenzijdig woonprogramma in de zin van (een groot aantal zeer kleine) appartementen , en nagenoeg hetzelfde aantal woningen/appartementen. Hierdoor sluit het plan op geen enkele wijze aan bij de rustige en ingetogen groene woonsfeer van Vroendaal.
De geplande appartementsgebouwen wijken qua type volledig af van de in Vroendaal aanwezige appartementsgebouwen die zich als solitaire bebouwing op een ruime "groene vloer" presenteren.
De door u voorgestelde gebouwen zoeken de uiterste grens van het beschikbare bouwperceel op waardoor en op geen enkele wijze sprake is van een transparante en aangename invulling van de lokatie. De uitstraling is veeleer die van een grootschalig instituut of zorgcomplex.

De dichtheid van woningen zal tevens zorgen voor een ernstige toename van de verkeersdruk door de smalle woonstraten.
De parkeerdruk in het hele omringende gebied zal toenemen en de verkeershinder en zekere toename van verrommeling nabij het milieuperron baren ons ernstge zorgen.

Onderstaand een aantal specifieke reacties op de getoonde planuitwerking of toelichting die werd gegeven:

Er is geen duidelijkheid gegeven over de schaduwwerking van de bouwmassa op de tegenover gelegen bebouwing.
Dit werd afgedaan met de opmerking "u krijgt geen schaduw op uw huis".
Graag hierover meer inzicht te ontvangen.
Tevens constateren we dat de parkeergarage nog voor een groot deel boven het maaiveld uitkomt. Meer schaduwwerking hierdoor. Wij zouden graag zien dat de garage volledig onder maaiveld wordt gesitueerd.

De ervaring leert en hierover zijn legio voorbeelden dat ondanks afspraken die gemaakt zijn, bijvoorbeeld in het regelement van de vereniging van eigenaren, bewoners van appartementen streven naar meer privacy op of om hun privé buitenruimte.
Dit komt vaak tot uiting door het afschermen van de terrassen of balkons middels toevoegingen als doeken, plastic klimop en dergelijke, hetgeen afbreuk doet aan de beoogde hoge architectonische kwaliteit.
Dit is te ondervangen door achter de geplande strippen van de balustrade een ondoorzichtige voorziening te treffen.
De wens voor privacy zien we ook bij appartementen waarbij terrassen op de beganegrond zijn gesitueerd en aansluiten op het maaiveld.

In de loop der tijd verschijnen hier, soms met goedkeuring van de vereniging van eigenaren,hekwerken of schuttingen.
Hoe denkt u hiervoor gebouwde voorzieningen te kunnen treffen om deze ongewenste uitstraling te voorkomen en de nieuwe bewoners enige privacy te kunnen bieden?

De doorgangen in de afscheiding van de terrassen op de begane grond naar de Ravensbosch nodigen uit om te worden gebruikt door bewoners of bezoekers van de betreffende appartementen. Dit zal leiden tot ongewenst bewoners- (2e auto bijvoorbeeld) of bezoekersparkeren op dit deel van de Ravensbosch en conflicten veroorzaken bij het milieuperron.

De inrichting van het groenbebied aan het Bunderbosch heeft in onze ogen aanzienlijk ingeboet aan kwaliteit t.o.v. de inrichting van dat gebied zoals aangegeven op het plan van december 2023.
Eerder is door de landschapsarchitect van de gemeente in een overleg met bewoners verklaard dat de invulling van dit openbare gebied van hoogstaande kwaliteit moet zijn.
In uw voorstel kunnen we deze kwaliteit niet aflezen. De inrichting is zodanig dat er alleen zgn. kijkgroen is voorzien met een lang lineair trottoir tussen groen en rijbaan.
Het huidige groengebied biedt kinderen de mogelijkheid tussen de bomen door op het terrein te kunnen spelen. En de beplanting van alle kanten te kunnen beleven.
Dit in schril contrast met het voorgestelde plan.
Een vriendelijk en uitnodigend pad door het groengebied is zeer wenselijk.
Wij gaan uit van een groenaanleg waarbij de huidige grote bomen gehandhaafd dienen te blijven en daar waar nieuwe beplanting c.q. bomen noodzakelijk zijn dienen deze van voldoende omvang en hoogte te zijn, zodanig dat de belevingswaarde van gelijk nivo is als de huidige toestand.

De aanleg van het lange trottoir langs Bunderbosch biedt bezoekers de gelegenheid om (half) op het trottoir, zelfs nabij de hoofdentree te parkeren.
Qua beleving en veilighed absoluut onwenselijk.
Dit gegeven zou aanleiding moeten zijn om het trottoir anders te positioneren, hoofdzakelijk los van de rijbaan, temidden van groenaanleg.
Een opstelling voor voertuigen van pakketbezorgers in de groenzone tussen bebouwing en rijbaan vinden wij onwenselijk. Deze zone dient als groenbebied ingericht te worden, zie huidige situatie.
Tevens moeten voorzieningen getroffen worden middels beplanting en natuurlijke objecten (boomstammen, keien etc.) die voorkomen dat welke motorvoertuigen dan ook naast de rijbaan kunnen parkeren. Dit geldt tevens voor de groenzone langs de Ravensbosch.

Meermaals is door de gemeente en Ruijters aangegeven dat de inrichting van het openbare groengebied in overleg met bewoners zal plaatsvinden. Hierover is tot op heden door u of door de gemeente geen actie ondernomen. Een nadere afspraak verwachten wij hierover.

Bij navraag aan een van de aanwezige vertegenwoordigers van de planontwikkeling werd gesteld dat buiten het Remmers terrein geen bodemvervuiling was aangetroffen (of geen onderzoek naar gedaan is). Gezien de functie autosloperij die op het terrein gevestigd was lijkt dat ons zeer ongeloofwaardig.
Graag vernemen we hoe deze conclusie tot stand is gekomen en welke maatregelen getroffen gaan worden tegen de waarschijnlijk aanwezige bodemvervuiling. Deze maatregelen zullen impact hebben op de inrichting van het groengebied.

Bij de voorgestelde nieuwe verkeersontsluiting door Bunderbosch, die volgens ons in nauw overleg met de verkeerskundige van de gemeente tot stand gekomen, heeft geen overleg met buurtbewoners plaatsgevonden.
Zoals vernomen in de buurt genereert het plan inhoudelijk als het gemis aan overleg met buurt dan ook de nodige weerstand.
Wij als bewoners aan de Ravensbosch vinden de voorgestelde verkeersstroom een duidelijke verbetering.
Voor alle bewoners in de omgeving van het plan is een ontsluiting via de Rijksweg de beste oplossing met de minste verkeersoverlast.
De beoogde toerit voor blok B te gebruiken voor het gehele project zou een oplossing bieden. De beide parkeergarages kunnen gekoppeld worden. Technisch, brandtechnisch en beheerstechnisch

is dit op te lossen. Ook het open middengebied, een stedenbouwkundige eis en plaats voor bezoekersparkeren, kan hierbij landschappelijk ingericht worden met behoud van gestelde eisen.

Algemeen stellen we dat het voorgestelde plan zonder participatie, in de betekenis van actieve deelname met bewoners van Vroendaal, heeft plaatsgevonden en slechts beperkt blijft tot een formaliteit.
Dat is een ernstige diskwalificatie van uw organisatie en van de gemeente om niet open te staan voor zienswijzen van de bewoners bij monde van de werkgroep Vroendaal.

Wij verwachten met inbreng van bovenstaande voorstellen en vragen alsnog betrokken te worden bij de planvorming c.q. planaanpassing.

Hoogachtend,

5.1.2e

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen, suggesties en bedenkingen plan Vroendaal

RE: vragen en bedenkingen plan Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Geachte 5.1.2e

Uw email met bijlage hebben wij in goede orde ontvangen,

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Bezwaar/vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Bezwaar/vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

F 5.1.2e

Aan Vroendaal

CC nieuwbouw@vroendaal.nl

Opvolgen. Voltooid op donderdag 20 februari 2025.
U hebt dit bericht beantwoord op 20-2-2025 10:56.

Scanned from a Xerox Multifunction Printer.pdf
89 KB

U ontvangt niet vaak e-mail van 5.1.2e

Verzonden vanaf mijn Galaxy

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 19 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het

karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma
- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten

en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?

- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Bezwaar/vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

RE: Bezwaar/vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

V Vroendaal

Aan 5.1.2e

BCC

Beste 5.1.2e

Uw email hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Secretariaat

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e en 5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Vragen en bedenkingen nieuwbouwplan Vroendaal

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 20 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Wij als buurtbewoners zijn voor woningbouw en willen graag als gelijkwaardige gesprekspartners betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Wij hebben daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij ons en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Wij verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het

karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma
- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten

en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?

- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Wij roepen u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwachten wij derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen en bedenkingen nieuwbouwplan Vroendaal

RE: Vragen en bedenkingen nieuwbouwplan Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

Beste 5.1.2e

Uw email met bijlage hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Bouw woningen voormalige autosloperij Vroendaal

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 19 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Echter zijn de wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan.
- Er is nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners.
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Er is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en waarom hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Op 6 februari is (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst gehouden.
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd. In afwijking van die jurisprudentie worden consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten.
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Er is binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen.
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het

karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma
- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten

en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?

- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Er wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Bouw woningen autosloperij Vroendaal

RE: Bouw woningen voormalige autosloperij Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
BCC

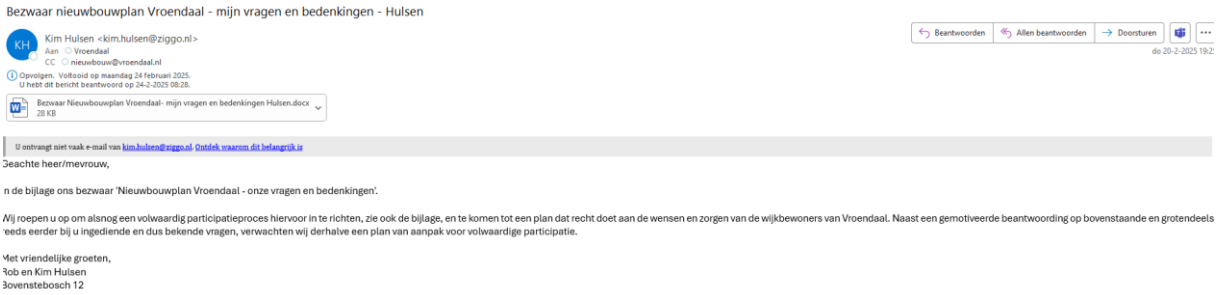
Beste 5.1.2e

Uw mail met bijlage hebben we in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Bezwaar nieuwbouwplan Vroendaal mijn vragen en bedenkingen 5.1.2e


Bezwaar nieuwbouwplan Vroendaal - mijn vragen en bedenkingen - Hulsen

Kim Hulsen <kim.hulsen@ziggo.nl>
Aan Vroendaal
CC nieuwbouw@vroendaal.nl

Opvolgen. Voltooid op maandag 24 februari 2025.
U hebt dit bericht beantwoord op 24-2-2025 08:28.

Bezwaar Nieuwbouwplan Vroendaal- mijn vragen en bedenkingen Hulsen.docx
28 KB

Beantwoorden | Allen beantwoorden | Doorsturen

U ontvangt niet vaak e-mail van kim.hulsen@ziggo.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte heer/mevrouw,

n de bijlage ons bezwaar 'Nieuwbouwplan Vroendaal - onze vragen en bedenkingen'.

Wij roepen u op om alsnog een volwaardig participatieproces hiervoor in te richten, zie ook de bijlage, en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners van Vroendaal. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwachten wij derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Met vriendelijke groeten,
Rob en Kim Hulsen
Bovenstebosch 12

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 20 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?

- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong
- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma
- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen

worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?
- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Met vriendelijke groeten,
5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Bezwaar nieuwbouwplan Vroendaal mijn vragen en bedenkingen 5.1.2e

RE: Bezwaar nieuwbouwplan Vroendaal - mijn vragen en bedenkingen 5.1.2e

V Vroendaal
5.1.2e

Geachte 5.1.2e

Uw bericht is in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
secretariaat

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

5.1.2e

Aan Vroendaal

Opvolgen. Voltooid op maandag 24 februari 2025.
U hebt dit bericht beantwoord op 24-2-2025 08:28.
Klik hier om afbeeldingen te downloaden. Om uw privacy te beschermen, heeft Outlook het automatisch downloaden van enkele afbeeldingen in dit bericht voorkomen.

Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari.pdf
126 KB

U ontvangt niet vaak e-mail va 5.1.2e

Beste heer/mevrouw,

Graag wil ik u nog enkele vragen stellen n.a.v. de informatiebijeenkomst van 6 februari. Zie hiervoor mijn brief in de bijlage.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

Aan:
Ruijters Ontwikkelingen BV
vroendaal@ruijters.nl

Afzender:
5.1.2e

Onderwerp:
Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 19 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Ik als buurtbewoner ben voor woningbouw en wil graag als gelijkwaardige gesprekspartner betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Dit krachtige signaal mag niet genegeerd worden, want het plan dat een grote en onomkeerbare impact heeft, mag je een kleine en betrokken gemeenschap niet eenzijdig opdringen. Daar komt bij dat in een eerder stadium bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Ik heb daarom zonder uitputtend te zijn, de belangrijkste vragen die leven bij mij en andere wijkbewoners hieronder opgenomen. Ik verwachten dat u die serieus neemt en schriftelijk beantwoordt in het kader van de verslaglegging.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?
- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?
- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?
- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?
- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?
- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?
- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?
- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?
- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?
- Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het

karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?
- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?
- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?
- Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?

Woonprogramma
- Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters, zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen?
- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren
- Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg, zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?
- Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?
- Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch?
- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?
- Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?
- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?
- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?
- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?
- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?
- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?
- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?
- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie
- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?
- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?
- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig
- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?
- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?
- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?
- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?
- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?
- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten

en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?

- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?
- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?
- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?
- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?
- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

Tot nu toe lijkt de aanpak in dit plan participatie te reduceren tot een formaliteit. De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Ik roep u op om alsnog een volwaardig participatieproces in te richten en te komen tot een plan dat recht doet aan de wensen en zorgen van de wijkbewoners. Naast een gemotiveerde beantwoording op bovenstaande en grotendeels reeds eerder bij u ingediende en dus bekende vragen, verwacht ik derhalve een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Hoogachtend,

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

RE: Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
CC

Geachte 5.1.2e

Uw bericht is in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
secretariaat

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e
Betreft	Vragen en zorgen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Aan:

Ruijters Ontwikkelingen BV

vroendaal@ruijters.nl

Afzender:

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Maastricht

Onderwerp:

Vragen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari

Maastricht, 20 februari 2025

Geachte heer/mevrouw,

Wij als buurtbewoners van Vroendaal zijn voor woningbouw en willen graag betrokken worden bij het plan om de voormalige autosloperij een nieuwe invulling te geven. Ruim 420 wijkbewoners hebben in een petitie kenbaar gemaakt dat het beoogde plan een negatief effect heeft op de leefbaarheid van de wijk. Daar komt bij dat in een eerder stadium door de wijkbewoners bezwaren, vragen, opmerkingen en een alternatieve visie zijn ingediend waar nooit een gemotiveerde reactie op is ontvangen. Er zijn zowel bij ons als bij andere wijkbewoners nog behoorlijk wat vragen en zorgen. Wij verwachten hier graag schriftelijk een reactie op.

Participatieproces

- De Omgevingswet en het participatiebeleid van de gemeente stelt dat iedereen moet kunnen meedenken, meepraten en meedoen. Waarom zijn wijkbewoners niet vanaf het begin volwaardig betrokken bij de ontwikkeling van dit plan?

- Waarom is er nooit een gemotiveerde reactie gekomen op eerdere bezwaren, vragen, opmerkingen en de alternatieve visie van bewoners?

- De oorspronkelijke aanvraag van 21 december 2023 is door de gemeente buiten behandeling gelaten. Waarom heeft over het nieuwe en medio december 2024 ingediende principe-verzoek nooit participatie plaatsgevonden?

- Waarom is eind oktober 2024 met de gemeente achter gesloten deuren gesproken over de voorbereidingen voor het indienen van het principe-verzoek en hebben wijkbewoners toen geen inbreng kunnen geven?

- Waarom is op 6 februari (wederom) een informatiebijeenkomst in plaats van een participatiebijeenkomst?

- Op basis van jurisprudentie volgt dat bij goede participatie belanghebbenden binnen een straal van ten minste 200 m worden uitgenodigd? Waarom worden in afwijking van die jurisprudentie consequent alleen de direct omwonenden uitgenodigd voor bijeenkomsten?

- Waarom is er volgens de initiatiefnemer wel sprake van participatie in overeenstemming met de geldende wet- en regelgeving?

- Welke invloed hebben de wijkbewoners gehad en welke aanpassingen heeft dit tot gevolg gehad in het plan?

- Welke aanpassingen zijn ingegeven door de gemeente en welke door de initiatiefnemer?

Massaliteit en schaalsprong

- De Omgevingswet vereist dat meerdere alternatieven worden overwogen om een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie te garanderen. Waarom is er binnen de kaders van de geldende wet- en regelgeving nooit een alternatief plan ontwikkeld waar wijkbewoners over kunnen meedenken, meepraten en meedoen?

- ***Hoe wordt een plan verantwoordt dat volledig afwijkt van het groene en ruime karakter van de wijk?***

- Op welke punten is het ontwerp van het plan nog aan te passen, zodat het beter past bij het karakter van de wijk en welke rol krijgen wijkbewoners daarin?

- Waarom wordt de parkeergarage niet volledig beneden het maaiveld gerealiseerd en welke aanpassingen zijn nog mogelijk om dit te realiseren?

- Wat is de gedachte achter individuele voortuintjes langs het milieuperron en van wie komt dit initiatief?

- Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?

- In welke mate is het huidige forse aantal woningen gestuurd door de gemeente?

- ***Wat zijn de belangrijkste drijfveren om te kiezen voor een plan van deze omvang in plaats van een plan met circa 30 woningen waar meer draagvlak voor is?***

Woonprogramma

- ***Waarom biedt het plan in meerderheid vrijwel alleen te kleine woningen voor starters****,* zonder aandacht voor andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren die in de wijk willen (blijven) wonen*?*

- Is het mogelijk de indeling van het gebouw flexibel aan te passen om beter aan te sluiten bij de behoefte, indien er nu of straks meer woningen van een bepaald type nodig zijn die niet worden aangeboden? Waarom niet?

Verkeer en parkeren

- ***Waarom wordt het plan niet volledig ontsloten via de Rijksweg,*** *zoals dat elders wel kan (o.a. Albert Heijn)?*

- ***Hoe zeker is het dat de gedeeltelijke ontsluiting via de Rijksweg ook daadwerkelijk gerealiseerd gaat worden?***

- ***Wat is de gedachte achter het omdraaien van het eenrichtingverkeer op de Bunderbosch? (Dit zullen voor andere onprettige en gevaarlijke situaties opleveren)***

- ***Zijn de wijkbewoners gevraagd wat hun voorkeur heeft?***

- ***Wat zijn de effecten op de toenemende verkeersdrukte in de wijk (o.a. Ravensbosch, Bunderbosch,Jansbosch en Bruysterbosch) en met welke oplossingen kan dit voorkomen worden?***

(Wij wonen in een kindvriendelijke wijk, waar kinderen nog buiten kunnen spelen. Door het toenemend verkeer in veel te kleine, smalle straten waar ook auto's worden geparkeerd van bezoekers en mensen die wonen in deze straten, zullen voor iedereen voor gevaarlijke situaties zorgen.)

- Wordt het verboden om de Bruysterbosch in te rijden vanuit de parkeergarage?

- Gezien de norm zijn 10 parkeerplaatsen voor bezoekers nabij de inrit van de parkeergarage onvoldoende. Hebben bezoekers ook toegang tot de parkeerplaatsen in de parkeergarage?

- Wil dit zeggen dat er geen vaste en persoonlijke plekken zijn in de parkeergarage?

- Liggen de parkeerplaatsen nabij de inrit van de parkeergarage op privéterrein?

- Hoe wordt parkeeroverlast in de smalle straten in de wijk voorkomen?

- Hoe wordt omgegaan met parkeren door pakketbezorgers en hulpdiensten?

- Gezien de kleine woningen is de verwachting dat er veel verhuisd zal worden. Hoe wordt de overlast van verhuiswagens zoveel als mogelijk voorkomen?

Groen, duurzaamheid en klimaatadaptatie

- Waarom ontbreekt een duidelijke visie op o.a. hittestress, klimaatadaptatie en duurzame bouwmaatregelen?

- Klopt het dat de groenvoorziening en speelvoorziening en tal van bomen worden verwijderd ten behoeve van de bouwactiviteiten?

- Welke garanties krijgt de wijk dat de kwaliteit van de openbare ruimte direct na de bouwactiviteiten weer volledig is hersteld?

Overig

- Welke garanties geeft u dat de bouw geen schade heeft voor het grondwaterbeschermingsgebied en de funderingen van omliggende woningen?

- Hoe wordt gezorgd dat de overlast die gepaard gaat met de bouw zoveel als mogelijk wordt beperkt? Welke rol krijgen wijkbewoners hierin?

- Hoe wordt voorkomen dat de congestie ter plaatse van het milieuperron toeneemt?

- Is overwogen het milieuperron te verplaatsen? Zo nee, waarom niet?

- Hoe wordt het voorkomen van inkijk en het bewaren van privacy in omliggende tuinen zoveel als mogelijk gewaarborgd?

- De openbare ruimte is van de bewoners. Hoe kunnen bewoners nog meedenken, meepraten en meedoen over de inrichting van het groen, speelvoorzieningen en de ontsluiting?

- Waar zijn de buitenunits voor de technische installaties? Hoe wordt geluidsoverlast van die technische installaties voorkomen?

- Zijn er zonnepanelen op het dak beoogd? Zo nee, waarom niet en is er dan ruimte voor een groen sedemdak?

- Waarom wordt maar 52% van de oppervlakte van de voormalige autosloperij afgegraven? Wil dit zeggen dat maar 52% (exclusief) de groenstrook wordt gesaneerd?

- De vervuiling van de grond blijkt een stuk ernstiger te zijn dan vooraf gedacht. Welke invloed heeft dit op het saneren van de grond en welke maatregelen worden er getroffen zodat de veiligheid voor de omwonenden wordt gewaarborgd en de overlast zoveel mogelijk wordt beperkt?

- Op welke termijn is de start van de sanering van de grond voorzien?

De bewoners van Vroendaal hebben recht op een volwaardig proces van meedenken, meepraten en meedoen. Wij ontvangen graag een schriftelijke reactie op de vragen en zorgen die de wijkbewoners hebben en wensen voor de wijkbewoners van Vroendaal een plan van aanpak voor volwaardige participatie.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vragen en zorgen n.a.v. de informatiebijeenkomst 6 februari jl.

RE: Vragen en zorgen n.a.v. informatiebijeenkomst 6 februari jl.

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
CC

Geachte 5.1.2e

Uw bericht is in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Bezwaar en reactie inzake de ontwikkeling op het remmers terrein vroendaal

RuitersVastgoed /Vroendaal bV

5.1.2e

6221 CS Maastricht

Beste 5.1.2e en 5.1.2e,

Langs deze weg willen wij nogmaals onze bezwaren over de effecten van uw ontwikkeling onder de aandacht brengen. Wij maken ons ernstig zorgen over privacy en (toekomstige) overlast, parkeren en verkeer.

We hebben reeds in eerdere berichten onze bezwaren gestuurd maar helaas geen reactie ontvangen. Daarnaast worden onze vragen tijdens de informatieavonden niet serieus genomen omdat ze niet eens genoteerd worden en soms door iemand die geen verstand heeft van waar hij over praat en een luchtverhaal ophangt ipv aangeeft erop terug te komen.

Wij maken ons zorgen over de grootte en hoogte van het gebouw, met name de effecten van het U-vormige gebouw op onze privacy. Door de plaats en vorm van de ramen en balkons die direct op onze tuin inkijken, wordt onze privacy aangetast. Wij verzoeken u dringend om de hoekappartementen op de hoek Bruisterbosch - Bunderbosch te herzien en gaan graag met u in gesprek over wat acceptabel of acceptabeler kan zijn. Om de privacy en planschade niet onnodig te vergroten, gaan wij ervan uit dat u de bestaande bomen in de groenstrook zult respecteren. Deze bomen hebben een dusdanige omvang dat het jaren duurt voordat ze weer terug zijn en de inkijk weer beperkt wordt.

Wij hebben begrepen dat u meerdere individuele gesprekken voert en willen ook graag met u in gesprek. In een artikel liet u namelijk optekenen dat het nu het moment is om in gesprek te gaan over diverse aspecten zoals ramen, deuren enz.

Daarnaast maken we ons nog steeds ernstig zorgen over de effecten van verkeer en parkeren op de Bruisterbosch. We doen een beroep op u dat u niet alleen normen nastreeft, maar ook om praktisch na te denken en voldoende parkeerplaatsen in uw plan op te nemen. De geplande appartementen liggen namelijk zo ten opzichte van voorzieningen dat het zeer aannemelijk is dat bewoners minimaal één auto bezitten en dat het gemiddelde aantal auto's van bewoners en bezoekers ruim boven de één zal liggen.

Hoewel we blij zijn dat een deel van het verkeer via de bestaande in- en uitrit van het terrein wordt geleid, hopen we dat u zich maximaal zult inspannen om dit zo te houden. Als ouders van jonge kinderen zijn wij niet blij met een toename van het verkeer in onze straat en met name zijstraat (Bruisterbosch, hier spelen onze kinderen graag). We hopen dat u zich samen met ons als buurtbewoners wilt inzetten voor een volledige ontsluiting via de Rijksweg, eventueel met een

rotonde. Dit biedt ook toekomstige bewoners een veilige oversteekplaats. U heeft ook de verantwoordelijkheid om het woongenot van toekomstige bewoners te waarborgen.

Als laatste punt willen wij ook aandacht vragen voor het gebied tussen gebouw A en B. Om de effecten van uw ontwikkeling op ons woongenot te verkleinen zouden wij draag zien dat er zo snel als mogelijk flinke bomen en struiken gepland worden zodat wij niet geconfronteerd worden met de overlast die wij nu van de Rijksweg ervaren sinds de kap van bomen en sloop van bestaande schutting.

Wij verzoeken u dringend om onze bezwaren serieus te nemen en de plannen te heroverwegen en aan te passen. Wij staan open voor een gesprek om onze zorgen verder toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Bezwaar en reactie inzake de ontwikkelign op het 5.1.2e terrein Vroendaal

RE: Bezwaar en reactie inzake de ontwikkeling op het Remmers terrein Vroendaal

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
CC

Beste 5.1.2e

Uw bericht hebben we in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan Vroendaal
Betreft	Vroendaal verpestend project

L.S.,

Ik kan mij als buurtbewoner niet verenigen in huidige opzet (noch van "participatie" noch van design) .

1. Het feit dat er weliswaar over 2 fasen gesproken wordt maar slechts voor 1 fase gediscuteerd wordt momenteel , maakt de indruk dat er via halve stappen iets doorgedrukt moet worden wat anders niet / niet zo gemakkelijk zou kunnen als eea als 1 geheel op tafel lag - maw dat er een hidden agenda is. Eea nog geholpen door "uitbesteden" inspraak naar project ontwikkelaar (uitbesteden - dit laat echter verantwoordelijkheid gemeente in stand) ; geframede berichtgeving etc.

Dat er woningen voor burgers Maastricht nodig zijn, staat buiten kijf. Echter zoals vertegenwoordigers Vroendaal hebben aangetoond : een modificatie die meer een geheel met omgeving vormt, is mogelijk met woningen welke beter passen bij de vraag naar huurwoningen - en daarbij ook nog financieel haalbaar is. Op deze modificatie is noch door Ruijters noch door gemeentebestuur ingegaan hetgeen eveneens ingegeven kan zijn door verborgen agenda. waaruit voor uw bedrijf en/of gemeente kickbacks voortkomen.

Informatie is geen participatie - Al met al kan geconcludeerd worden dat overleg of afstemming als farce bestempeld kan worden.

2. Circa 100 woningen betekent met de voorliggende manier om die te "ontsluiten" een vertienvoudiging van het verkeer door de betroffen aangrenzende straten - met navenante overlast alsmede toegenomen verkeersonveiligheid. Dit is niet "iets meer verkeer"- dan kun je deels niet alleen niet meer voetballen op straat (waar u blijkbaar probleem mee heeft) maar gewoon oversteken gaat ook moeilijk worden. en daar maakt 1-richtingsverkeer echt geen verschil van dag en nacht. Meer indruk dat over lijken gaan bij uw bedrijf en gemeente deel is van business-as-usual.

3. Ontsluiting dient derhalve te geschieden via Rijksweg - en daar heeft gemeente samen met uw firma voor te zorgen en niet door met gekonkel deze ontsluiting via Vroendaals wegennet af te handelen. Als uw project dat niet kan dragen indien gemeente daarvoor geld wenst te zien : dan is duidelijk dat het geen realistisch project is.

4. Door ontsluiting via Rijksweg wordt ook vermeden dat de huidige Vroendaal bewoners tegenover dit complex de bergen met restafval en verpakkingsafval (2)wekelijks te zien krijgen.

5. Aangaande privacy lijkt mij het voorts fatsoenlijk dat er aan kant van de huidige vroendaal bewoners geen balkons komen - deze derhalve aan kant Rijksweg alwaar ze ook zon hebben. Tevens wordt zo vermeden dat de schaduwrijke balkons gaan fungeren als opslagplaats voor alles en nog wat.

6. Huidige hoogte constructie is te hoog en zal leiden tot schaduw in de koude maanden voor huidige bewoners Vroendaal er tegen over . Ingraven garage zou daar verbetering kunnen brengen.

7. Groenstrook dient groenstrook te blijven met invulling in samenspraak met aanwonende Vroendaal bewoners - niet als extended prive-gebied tbv nieuwbouw project (parking ,etc). individuele voortuintjes hebben daar niets te zoeken.

8. Daar grond stevig verontreinigd is , dient die gesaneerd te worden . In hoeverre hangt het niet verdiepen van de garage met die verontreiniging samen (minder diep - niet saneren maar onder garage laten zitten)?

gezien uw optreden en dat vanuit beambtentumor tot nu toe heb ik weinig vertrouwen dat er participatie tot stand komt waaruit resulteert een modificatie van woningbouwplannen voor huurwoningen die beter past bij de buurt.

5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan 5.1.2e
Betreft	Vroendaal verpestend project

RE: Vroendaal verpestend project

V Vroendaal
Aan 5.1.2e
CC

Geachte 5.1.2e

Uw bericht hebben wij in goede orde ontvangen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
Secretariaat

Email	28 februari 2025
VAn	5.1.2e en 5.1.2e aan werkgroep nieuwbouw Vroendaal
Betreft	Reactie brieven werkgroep nieuwbouw Vroendaal

Geachte leden van Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,

Hierbij komen wij terug op jullie brieven van 4 februari en 13 februari 2025.

Allereerst benadrukken wij dat een gedegen omgevingsdialoog is gevoerd, hetgeen ook, zoals jullie weten, heeft geleid tot diverse aanpassingen in het plan.

Wat betreft een aanzienlijk aantal van de door jullie aangevoerde vragen/opmerkingen, merken wij op dat deze op dit moment prematuur zijn. Wij wijzen jullie erop dat deze aspecten naar voren kunnen worden gebracht in de formele inspraak- en rechtsbeschermingstrajecten.

Voorts willen we benadrukken dat de toekomstvisie (Masterplan) met betrekking tot fase 2/plandeel B2, welke tijdens de eerste twee participatiebijeenkomsten is gepresenteerd, geen onderdeel is van het reeds ingediende principeverzoek en ook niet gaat zijn van de nog in te dienen aanvraag Omgevingsvergunning. Derhalve was fase 2/plandeel B2 dan ook geen onderdeel meer van de presentatie tijdens de derde participatie bijeenkomst op 06 februari 2025.

Voor de duidelijkheid: ons plan bestaat uit drie plandelen, te weten plandeel A (43 koopappartementen), plandeel B (21 sociale huurappartementen) en plandeel C (2 grondgebonden koopwoningen).

Zoals jullie bekend is hebben wij, voor wat betreft het participatieproces, tot 20 februari jl. een laatste mogelijkheid geboden aan de omgeving om vragen en/of opmerkingen door te geven naar aanleiding van het op 6 februari jl. gepresenteerde plan. Op dit moment analyseren wij deze inbreng en de verwerking daarvan zal terug te vinden zijn in het participatieverslag. Wij reageren dan ook, zoals eerder aangekondigd, integraal in het participatieverslag op de relevante vragen en opmerkingen die wij de voorbije maanden, mede n.a.v. de drie participatiebijeenkomsten, mochten ontvangen.

Tot slot merken wij in algemene zin op dat er tussen ons een verschil van inzicht bestaat over de door jullie geschetste zaken. Dit geldt ook voor wat betreft jullie interpretatie van het meest recente artikel uit De Limburger. Wij kunnen ons niet vinden in jullie visie op het betreffende artikel. Bovendien benadrukken wij dat wij geen invloed hebben op de inhoud van dit medium en daar dan ook niet namens kunnen spreken.

Wij vertrouwen erop jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e

Ruijters vastgoed

Hoogbrugstraat 72A
6221 CS MAASTRICHT
T +31(0)43 329 29 70

Email	13 februari 2025
VAn	Werkgroep nieuwbouw vroendaal aan 5.1.2e 5.1.2e en 5.1.2e
Betreft	Correctie onjuistheden berichtgeving nieuwbouwplan Vroendaal

Van: nieuwbouw@vroendaal.nl <nieuwbouw@vroendaal.nl>
Verzonden: donderdag 13 februari 2025 17:07
Aan: 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e <5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Correctie onjuistheden berichtgeving nieuwbouwplan Vroendaal

U ontvangt niet vaak e-mail van nieuwbouw@vroendaal.nl. Ontdek waarom dit belangrijk is

Geachte 5.1.2e 5.1.2e,

In de bijlage treft u een brief aan van de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal betreffende een aantal onjuistheden in de recente berichtgeving over het nieuwbouwplan op het terrein van de voormalige autosloperij 5.1.2e aan de Rijksweg.

Graag vragen wij uw aandacht voor de inhoud van deze brief, waarin wij een aantal feitelijke onjuistheden in de berichtgeving rechtzetten en de werkelijke stand van zaken toelichten.

Wij wijzen er volledigheidshalve op dat deze brief niet de inhoudelijke reactie is op het plan die vóór 20 februari zal worden ingediend. Deze reactie, waarbij aansluiting zal worden gezocht bij eerdere correspondentie van de Werkgroep, volgt op korte termijn.

Met vriendelijke groet,

Namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Aan:

5.1.2e en 5.1.2e

Afzender:
Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal
nieuwbouw@vroendaal.nl

Onderwerp:
Correctie onjuistheden

Maastricht, 13 februari 2025

Geachte 5.1.2e 5.1.2e,

Vorige week berichtte RTV Maastricht het volgende: "*Ontwikkelaar Ruijters Vastgoed heeft het nieuwbouwplan voor het terrein van voormalige autosloperij* 5.1.2e *aan de Rijksweg in de wijk Vroendaal aangepast. Het laatste bouwdeel met 31 appartementen, verdeeld over zes etages, is* ***geschrapt****.*" [link]

Ook in De Limburger van 7 februari was een vergelijkbaar bericht te lezen: "*Het eerder gepresenteerde laatste bouwdeel met nog eens 31 appartementen verdeeld over zes verdiepingen, is* ***volledig geschrapt***". [link]

Deze berichtgeving bevat nog een aantal berichten en citaten die een sterk vertekend beeld geven. Hieronder volgt een overzicht:

5.1.2e: *"We hebben verschillende gesprekken met de werkgroep gevoerd en de feedback ook verwerkt, maar wat ze nu vragen, kunnen wij niet leveren.*"

De Limburger: "*Een openbaar park moet de gebouwen met de buurt verbinden.*"

De Limburger: "*De koopappartementen zullen gebruikmaken van de bestaande straten in de wijk, al zal daar wel de eenrichtingsroute veranderen.*"

De Limburger: "*De werkgroep heeft zelf een alternatief plan van maximaal 30 woningen bedacht, maar dat zou niet meer winstgevend zijn voor Ruijters.*"

5.1.2e: "*In deze fase kunnen we het nog hebben over soorten bomen, plek van stoepen en mogelijke inkijk in tuinen.*"

De Limburger: "*Om dat contact te bevorderen, komen er nu voordeuren aan de noordkant van het grootste gebouw.*"

5.1.2e : "*Wij staan pal achter dit plan, hebben de participatie goed doorlopen en de feedback meegenomen*."

Deze berichten en citaten geven een beeld dat op meerdere punten absoluut NIET OVEREENKOMT MET DE WERKELIJKHEID. Daarom zetten wij onderstaand de feiten en fictie puntsgewijs uiteen:

Schrappen woningen fase 2:

- **Feit**: De gemeente heeft de ontwikkelaar verplicht om te komen met een integrale visie. Vervolgens is een plan gepresenteerd met 101 woningen (fase 1 in eigendom: 70 woningen, thans 66 woningen en fase 2 niet in eigendom: 31 woningen).

- **Fictie**: Er is geen enkele informatie bekend dat de gemeente een integrale visie niet meer verplicht stelt. Daarnaast is geen enkele informatie bekend dat fase 2 definitief geschrapt is en dus nooit meer wordt gerealiseerd.

Gesprekken en feedback:

- **Feit**: Op initiatief van de Werkgroep (van Ruijters is in dit kader nooit een initiatief uitgegaan) hebben een beperkt aantal gesprekken met Ruijters plaatsgevonden. Deze waren bedoeld om enerzijds het participatieproces aan de orde te stellen (lees het ontbreken ervan) en anderzijds om de motivering en onderbouwing te vernemen waarom voor dit plan is gekozen. Vanwege het veelal informele karakter van de gesprekken is met beider goedkeuring afgesproken geen verslagen te maken. Op 13 december 2024 heeft het laatste overleg met Ruijters plaatsgevonden over het alternatieve plan wat de werkgroep voor de betreffende bouwlocatie zorgvuldig en met ondersteuning van professionals had opgesteld, inclusief financiële onderbouwing. Tijdens die afspraak is overigens door Ruijters geen enkele inhoudelijke vraag gesteld. De initiële afspraak was dat we op 9 januari eenzelfde exercitie zouden doen om het plan van Ruijters door te nemen. De bereidheid daartoe had Ruijters in een eerder stadium aangegeven. Dat overleg is door Ruijters eenzijdig en last minute per mail (d.d. 06 januari 2025) geannuleerd. Ons werd duidelijk gemaakt dat er ook geen nieuw overleg zou worden gepland.

- **Fictie**: De suggestie dat (alle) feedback van de werkgroep is verwerkt en inhoudelijke gesprekken zijn gevoerd over het plan is pertinent onjuist.

Het openbaar park:

- **Feit**: De groenvoorziening dat als park wordt gepresenteerd, bestaat al. Er wordt dus geen nieuwe voorziening gecreëerd. Per wijkbewoner is er straks minder netto groen. Bovendien is er vanuit de gemeente de toezegging dat de wijkbewoners inspraak hebben over de inrichting van de groenstrook.

- **Fictie**: Het bericht suggereert dat er een nieuw park komt als verbindend element, wat niet het geval is.

De eenrichtingsroute:

- **Feit**: Dit betreft een wijziging in de openbare ruimte waar niet Ruijters, maar de gemeente primair verantwoordelijk voor is. De Werkgroep en de wijkbewoners zijn hierover niet geïnformeerd.

- **Fictie**: Er wordt gesuggereerd dat dit een vaststaand plan is dat kan rekenen op draagvlak, terwijl een dergelijke ingrijpende wijziging eerst met de wijk besproken moet worden.

Winstgevendheid van het alternatieve plan:

- **Feit**: Uit onze zorgvuldige berekeningen blijkt dat het alternatieve plan wel degelijk winstgevend is. De winstgevendheid is door Ruijters in een gesprek met de Werkgroep op 13 december 2024 niet tegengesproken.

- **Fictie**: De bewering dat het alternatieve plan niet winstgevend is, lijkt te betekenen dat financiële doelstellingen belangrijker zijn dan een passend plan dat aansluit bij het ontwerp van de wijk en bijdraagt aan het vergroten van de leefbaarheid in de wijk.

Bespreking van details als bomen en stoepen

- **Feit**: De wijk is nooit in de gelegenheid gesteld om actief en tijdig mee te denken. We zijn altijd in de reactieve modus gezet en door Ruijters en door de gemeente.

- **Fictie**: Er wordt gesuggereerd dat er goed is geluisterd naar de wijk en de feedback heeft geleid tot majeure aanpassingen. Daar is op geen enkele manier sprake van geweest.

Voordeuren en voortuinen:

- **Feit**: De Werkgroep wil een plan dat een geïntegreerd geheel met de wijk vormt en niet intern georiënteerd is.

- **Fictie**: Ruijters en de gemeente hebben daar met toegangsdeuren en tuinen een eigen draai aan gegeven. Enige vorm van afstemming of overleg heeft ook in dit onderdeel niet plaats gevonden.

Participatie en verwerking van feedback

- **Feit**: De Werkgroep en de wijkbewoners hebben nooit een inhoudelijke reactie ontvangen op ingediende bezwaren, zienswijzen, de ontwikkelingsvisie, de petitie, brieven, enz. nog van de gemeente noch van Ruijters. Verder heeft Ruijters drie informatiebijeenkomsten georganiseerd en die zijn niet benoemd of ingericht als participatiebijeenkomsten zoals die in een democratisch bestel zijn bedoeld.

- **Fictie**: De bewering dat de participatie goed is doorlopen en alle feedback is meegenomen, komt in haar geheel niet overeen met de feiten en ervaring van de Werkgroep en wijkbewoners. Interessant in dit kader is ook dat de gemeenteraad zich in het dossier van de huisvesting van de middelbare scholen in Maastricht inmiddels heeft uitgesproken dat informeren geen participeren (meedenken, meepraten en meedoen) is.

- **Feit:** Ruijters dient al een aanvraag in voordat wijkbewoners worden geïnformeerd. Ruijters sluit al een samenwerkingsovereenkomst met de aannemer over de bouw.

- **Fictie:** Hoe kan sprake zijn van participatie als Ruijters dit niet serieus neemt.

We hebben ons met bovenstaande inhoudelijke reactie enkel gericht op de uitspraken in de “Limburger” en van 5.1.2e . Uiteraard hebben wij het afgelopen jaar nog veel meer onvolkomenheden in zowel procesgang als uitingen naar en over ons vernomen die in feite om een grondige analyse vragen. Onze verwachting is dat die niet gaat komen van Ruijters noch van de gemeente.

Gezien de ontstane verwarring en onduidelijkheid verzoeken wij dringend en uiterlijk voor 20 februari:

- Formele opheldering te geven over de status van het project, met name over de tweede fase.
- Correcte en objectieve informatie te verspreiden naar de media, de wijkbewoners en de raadsleden, zodat iedereen op de hoogte is van de daadwerkelijke gang en stand van zaken.
- Transparantie te bieden over de planning en eventuele besluitvorming rondom het project, zodat buurtbewoners goed geïnformeerd blijven.

U kunt contact opnemen via nieuwbouw@vroendaal.nl.

Met vriendelijke groet,

Namens de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal,
5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e , 5.1.2e en 5.1.2e

Email	20 februari 2025
Van	5.1.2e aan werkgroep Vroendaal
Betreft	Correctie onjuistheden berichtgeving nieuwbouwplan Vroendaal

FW: Correctie onjuistheden berichtgeving nieuwbouwplan Vroendaal

5.1.2e

Aan nieuwbouw@vroendaal.nl

BCC 5.1.2e

nog afhandelen

Brief feit en fictie 13 februari 2025R. doc.doc
140 KB

Geachte werkgroep,

Uw schrijven d.d. donderdag 13 februari jl. aan de heren Kerckhoffs en Rybakowski hebben wij in goede orde ontvangen.

We komen hier volgende week op terug.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e Secretariaat

Vroendaal B.V.
Hoogbrugstraat 72a
6221 CS Maastricht
Telnr. 043-3292970

Aan de buurtbewoners

Maastricht, 17 juni 2025

Geachte buurtbewoner,

Tijdens onze derde en laatste participatiebijeenkomst, d.d. 06.02.2025, hebben wij kenbaar gemaakt het voornemen te hebben om gedurende het tweede kwartaal 2025 de aanvraag ten behoeve van de herontwikkeling van de voormalige autosloperij/handel Remmers bij de gemeente Maastricht in te dienen.

Langs deze weg informeren wij u dan ook dat wij, Vroendaal B.V., de vergunningaanvraag d.d. 16.06.2025 hebben ingediend. Hiermee is tevens het participatieproces, hetgeen is opgestart middels een eerste participatiebijeenkomst d.d. 21.12.2023, ten einde gekomen en gaat thans het formele vergunning traject van start.

Het participatieproces, waarbij wij hebben gekozen voor de vorm MEEpraten, is een dynamisch proces geweest. Zo hebben wij tijdens de tweede en derde participatiebijeenkomst telkens getoond welke aanpassingen wij, mede naar aanleiding van de feedback van omwonenden, in ons initiatief verwerkt hebben.

Tenslotte hebben we, zoals meermaals aangekondigd en tevens aan de werkgroep nieuwbouw Vroendaal schriftelijk alsook mondeling medegedeeld, niet op alle afzonderlijke reacties gereageerd, maar alle relevante communicatie verwerkt in het participatieverslag. In dit verslag is een tabel opgenomen waarin is aangegeven welke relevante en op het bouwplan betrekking hebbende vragen/opmerkingen er door omwonenden zijn gecommuniceerd en wat we hiermee hebben gedaan.

Dit participatieverslag, hetgeen een integraal onderdeel is van de aanvraag, zal door de gemeente Maastricht worden geanonimiseerd, waarna het document opvraagbaar is bij de gemeente.

Wij danken u voor alle geleverde feedback en vertrouwen op een voorspoedig vervolg.

Met vriendelijke groet,

Vroendaal B.V.

5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen 4: Individuele gesprekken met betrokkenen / werkgroep

Gespreksverslag participatie:

Opsomming afspraak inzake participatie nieuwbouwontwikkeling Vroendaal aan de Rijksweg Maastricht:

Datum 19.12.2023 van 16.00 uur tot 17.00 uur

Locatie Rijksweg:

- Aanwezig: 5.1.2e (5.1.2e) en buurman 5.1.2e (5.1.2e). Beiden wonen direct aangrenzend aan nieuwbouwontwikkeling
- Aanwezig: 5.1.2e en 5.1.2e Ontwikkelingen BV/Vroendaal BV)
- Heren geven aan via hun (net)werk info en concept ontwerp(en) te hebben ontvangen
- 5.1.2e presenteren de sheets welke donderdag as., 21.12.2023, tijdens de geplande participatie-avond zal worden gepresenteerd
- Heren geven aan (in de basis) geen moeite te hebben met woningbouw op de bedoelde locatie
- Heren geven aan geen overlast te hebben ondervonden van de autosloperij
- Heren geven aan zich grote zorgen te maken ivm verlies van privacy ivm de verwachte hoogte van de geplande nieuwbouw, ze vrezen schaduwwerking niet daar de voorheen aanwezige coniferen zeer hoog waren (ruim 15 meter)
- 5.1.2e geeft aan zich zorgen te maken vanwege inkijk vanuit woonkamers sociale koopappartementen,
- 5.1.2e heeft inhoudelijke informatie verkregen via zijn werkgever Geonius vanwege betrokkenheid Geonius in het onderzoekstraject
- 5.1.2e is bezorgd over de inkijk van vanaf de balkons van de tegenover geprojecteerde appartementen
- 5.1.2e geeft aan dat, in de nieuwe situatie, een gedeelte van de 18 sociale koopappartementen niet alleen de tuin maar ook in de woonkamer kunnen kijken
- 5.1.2e geeft aan tevreden te zijn over het gegeven dat de centrale entree verplaatst is richting de Bunderboschweg
- 5.1.2e geeft aan dat invullen van groen veel kan oplossen inzake het beperken van inkijk en mogelijk verlies van privacy
- 5.1.2e geven aan graag met de heren en omwonenden in gesprek te gaan en te blijven teneinde naar mogelijke oplossingen te kijken
- 5.1.2e laat zien dat vanuit woonkamer en op terras, na de nieuwbouwrealisatie, de privacy in het geding is
- 5.1.2e maken met beide heren een vervolgafspraak op 16.01.2024 om 16.00 uur om alsdan de voortgang te bespreken

5.1.2e

Word document	02-02-2024 gespreksverslag werkgroep
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Participatie

Verslag /afspraak werkgroep Vroendaal: 3 personen, o.a. 5.1.2e

Participatie Vroendaal / Rijksweg Maastricht

F. Ruijters Ontwikkelingen BV / Vroendaal BV (5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e)

02.02.2024: 09.00 uur tot 10.00 uur, locatie Hoogbrugstraat 72 A Maastricht.

Gespreksthema's welke aan de orde zijn gekomen:

- Wat betekent participeren voor F. Ruijters Ontwikkelingen ?
- Gepresenteerde maquette en info kwam binnen als "bombardement"
- Waarom vergunningaanvraag in "oude regime"?
- Waarom niet groter deel buurt Vroendaal uitgenodigd voor participatie avond ?
- 2 gesprekken werkgroep met gemeente Maastricht
- Nog enigszins onduidelijk voor werkgroep wat woonprogramma gemeente Maastricht impliceert
- Waarom gesprek met buurt niet in eerder stadium, zodat buurt meer input had kunnen aanreiken ?
- Waarom 101 woningen ?
- Waarom overleg inzake "initiële plan 13 villa's" met gemeente afgebroken ?
- Met name de aantallen en de daarmee gepaard gaande verkeersdruk baart zorgen
- Schaduwwerking door hoogte in nieuwbouw
- Initiatief Participatie-avond enkel om "vinkje" op te halen
- Geen of weinig rekening gehouden met beleving en draagvlak buurt Vroendaal
- Parkeernorm wordt niet gehaald. 16 plekken te kort
- 5.1.2e: "die vergunning krijgen jullie toch wel"
- Tip werkgroep: reageren op brieven / emails buurtgenoten

5.1.2e / 5.1.2e / 5.1.2e:

- Voorliggend en gevolgd traject in overleg met gemeente Maastricht
- Proces is telkens reageren op alle gemeentelijke disciplines geweest, dit is het eerste plan waarbij alle gemeentelijke 'vinkjes' op groen gingen
- Vergunningaanvraag nog incompleet (parkeren, verkeer, etc.)
- Wijk Vroendaal op verzoek van gemeente / stedenbouw "verder afmaken", dus completeren
- Masterplan op verzoek van gemeente
- Voldaan aan eisen gemeente inzake schaalgrootte participatie
- Inmiddels enkele "keukentafel-gesprekken" met betrokken buurtbewoners

Word document	05-02-2024 gespreksverslag 5.1.2e
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Geplande nieuwbouwontwikkeling C aangrenzend aan eigen woning

Vroendaal Maastricht:

Verslag afspraak: Maandag 05.02.2024: 11.30 uur

5.1.2e (5.1.2e Maastricht)
Eigenaren

Inzake:

- geplande nieuwbouwontwikkeling (C) aangrenzend aan eigen woning:

5.1.2e:

- We bestuderen momenteel, samen met architect, over de andere invulling naastgelegen nieuwbouw. Mogelijkerwijs van 3 naar 2 woningen en aanpassen hoogte- en daklijnen.
- Meenemen gevaarlijke verkeerssituatie aan voorzijde, waarbij aanpassingen wenslijk en voorzien zijn

5.1.2e:

- Positief gestemd inzake mogelijke aanpassingen, aangezien inbreuk privacy in geplande nieuwe situatie behoorlijke impact zal hebben
- Constructief gesprek met goede invalshoeken inzake alternatieve invulling C
- Bij grote voorkeur straat-/voorzijde aanpassen: goot/fietspad dient op verantwoorde wijze doorgetrokken/aangepast. Wellicht aanbrengen voetpad vanwege huidige onveilige situatie.
- Aan achterzijde mooie plannen tbv groenvoorziening
- Parkeren bezoekers dient wel goed onderzocht

Afdronk gesprek: constructie en positief
Er wordt een nieuwe afspraak gepland zodra er nieuws te melden is

Verslag afspraak: 27.02 om 15.00 uur:
5.1.2e geven 5.1.2e tekst en toelichting, inclusief concept-schetsen, inzake de voorgestelde aanpassingen van onderdeel C:

- Van 3 naar 2 woningen
- Vorm en hoogte aangepast
- Aansluiting garage aan perceel 5.1.2e
- Daarnaast worden de voorgenomen aanpassingen in het totale concept plan doorgenomen

Afdronk gesprek: 5.1.2e reageert zeer positief op de voorgestelde aanpassingen en bedankt ons voor de pro actieve en snelle reactie op hun vragen.

Word document	15-02-2024 gespreksverslag bezoek 5.1.2e 19.09.2024 brief 5.1.2e 27 09 2024 gespreksverslag bezoek 5.1.2e 09.01.2025 gespreksverslag bezoek 5.1.2e
Wie	5.1.2e
Onderwerp	Geplande appartementenbouw aangrenzend aan achterzijde woning

Vroendaal Maastricht:

Verslag afspraak: Donderdag 15.02.2024: 16.00 uur

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e Maastricht
Eigenaren

5.1.2e en 5.1.2e (Rijksweg Maastricht)

Inzake:

- geplande appartementengebouw (sociale huur) aangrenzend aan achterzijde eigen woning:

5.1.2e:

- We bestuderen momenteel, samen met architect, over de exacte invulling van het totale nieuwbouwplan, dus ook aan de bedoelde achterzijde
- We zullen voordat werkzaamheden starten inspecteren hoe de actuele status van betreffend woonhuis is en nadien checken of deze ongewijzigd is gebleven

5.1.2e:

- Met name bezorgd over “hoelang we nog in ons huis kunnen/mogen blijven wonen”
- Enige ongerustheid over mogelijke onteigening
- 5.1.2e geven aan mogelijkerwijs ook rekening te houden in ontwerp met lichtinval in nieuwe situatie
- Buurman 5.1.2e heeft gevraagd of hij hun woonhuis zou kunnen verwerven
- Zoon geeft aan mogelijk betreffende woning aan te kopen ten behoeve van opvang seizoen werkers van zijn eigen uitzendbureau
- Aan achterzijde tuin gelegen riante vijver zal in stand blijven
- 5.1.2e geeft aan enigermate gerustgesteld te zijn nav van het gesprek met 5.1.2e en 5.1.2e
- 5.1.2e en 5.1.2e wonen met plezier op betreffende locatie en overwegen toch te blijven wonen

Afdronk gesprek: zeer plezierig en verhelderend overleg, tot geruststelling van 5.1.2e. We zullen elkaar informeren inzake mogelijke nieuwe invalshoeken/ontwikkelingen

19.09.2024: brief “bezwaarschrift” 5.1.2e:

5.1.2e beschrijft in betreffende brief welke impact de nieuwbouwontwikkeling aan de achterzijde van hun woonhuis zou kunnen veroorzaken: beperking van privacy en woongenot, waardedaling van hun woonhuis vanwege beperking uitzicht, toenemende verkeersdrukte en geluidsoverlast ten tijde van de bouwperiode.

Op 27.09.2024: bezoek 5.1.2e aan 5.1.2e

Na een vriendelijke ontvangst en een rondgang door de grotendeels vernieuwde achtertuin geven de heer en 5.1.2e aan dat ze inmiddels besloten hebben definitief op betreffende locatie te zullen blijven wonen en doorgaan met het renoveren/vernieuwen van diverse onderdelen van hun bestaande woning.

In een gemoedelijke sfeer en onder het genot van een kop koffie wordt gesproken over de nieuwbouwplannen aan de achterzijde van hun eigendommen.

5.1.2e geeft aan dat ze zich enige zorgen maakt over welke mensen in de achterliggende appartementen komen te wonen. 5.1.2e geven aan dat er 21 sociale huurwoningen zullen worden gerealiseerd en dat het nog onduidelijk is wie de uiteindelijke eigenaar/verhuurder zal gaan zijn, maar dat wij, als ontwikkelaar, als mogelijk kritisch zullen meedenken over een goede en nette invulling van de betreffende appartementen.

De vrees van 5.1.2e, dat er op de nieuwe galerijen, welke zicht hebben op hun privé terrein, mensen voor overlast kunnen zorgen, worden aan de hand van de tekeningen en visualisaties grotendeels weggenomen. De nieuw te realiseren woningen op de derde verdieping krijgen hun buitenruimten nl. aan de “Vroendaal-kant” en niet aan de “Rijksweg-kant”.

Daarnaast geeft de 5.1.2e aan dat het nieuw gerealiseerde tuinhuis aan de vijver en de nieuw te realiseren overkapping aan de bestaande woning, de inkijk en overlast zullen beperken.

Ook wordt nogmaals uitgelegd door 5.1.2e dat het parkeren van de achterliggende appartementen half verdiept zal worden opgelost.

5.1.2e geven aan dat, voordat met de definitieve bouwactiviteiten zal worden gestart, zij de 5.1.2e op de hoogte van de ontwikkelingen zullen houden en de aannemer een zogenaamde “nul-meting” zal uitvoeren teneinde mogelijk te veroorzaken gebreken tijdens het bouwproces in kaart zal brengen.

5.1.2e bedankt ons voor de tekst en toelichting en geven aan opgelucht te zijn naar aanleiding van ons gesprek.

Donderdag 09.01.2025:

5.1.2e afspraak gehad bij en met 5.1.2e.

De meest recente aanpassingen aan het concept ontwikkelplan zijn haar, middels een visualisatie, uitgelegd.

5.1.2e zijn momenteel bezig met het verder moderniseren en aanpassen van hun woning, zowel aan de buiten- alsook aan de binnenzijde.

Ze geeft aan nog enigszins bezorgd te zijn inzake de mogelijke overlast tijdens de bouwperiode. Door 5.1.2e wordt aangegeven dat, voordat de bouwactiviteiten starten, er een opname door de

aannemer zal plaatshebben om een zgn. “nulmeting” te maken van de bouwkundige staat van hun woonhuis op dat moment.

5.1.2e geeft verder aan dat aan het een mooi plan te vinden en bedankt zich wederom voor het bezoek.

Mail	18.04.24
Wie	Werkgroep Vroendaal 5.1.2e, 5.1.2e, 5.1.2e namens werkgroep 5.1.2e namens R. Ruijters Ontwikkelingen BV
Wat	Gespreksverslag

Maastricht, Hoogbrugstraat 72 A: 18.04.2024

Overleg Werkgroep Vroendaal: concept aanpassingen op initiële plan (ter voorbereiding op tweede participatie avond op 24.04.2024)

Aanwezig: 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e namens werkgroep / 5.1.2e namens F. Ruijters Ontwikkelingen BV

5.1.2e:

Update inzake status toen en nu met toelichting huidig concept plan

“de conclusie welke in de meest recente brief van werkgroep sluit op punten prima aan op hetgeen, tov het initiële plan, is opgepakt en uitgewerkt”:

- Hoogte / landmark fase 2 (van 6 naar 4 lagen)
- Verkeersafwikkeling: deels via de Rijksweg
- Groenvoorziening: openbare ruimte / daken / etc. optimaal vergroend
- Parkeren: parkeren, inclusief bezoekers, ingepast. Daarbovenop extra 9 langsparkeerplaatsen en 2 pakketdienst plekken
- Circulair bouwen

5.1.2e brengt direct “scherpte” aan: “geen goed ervaringen met ontwikkelaars: ontwikkelen, cashen en wegwezen”

Opmerking wordt door 5.1.2e fel bekritiseerd

5.1.2e geeft aan dat zij het huidige participatie-traject als een informatie-traject betittelen.

5.1.2e geeft aan, terugkijkend vanuit de basis tot nu: open communicatie, goed geluisterd naar de input vanuit de eerste participatie-avond, de input van de gesprekken met de Werkgroep en de individuele gesprekken met diverse bewoners/belanghebbenden.

Vervolgens ontwikkelt zich het gesprek op een positieve, constructieve en zakelijke manier en worden de concept-sheets, welke gereed gemaakt worden voor de tweede participatie-avond, met de heren doorgenomen:

De aangepaste verkeersafwikkeling wordt als zeer positief ontvangen, aangezien de wijk enkel een gedeelte van de verkeersontsluiting te verwerken krijgt. Wel wordt opgemerkt dat volgens de werkgroep het aanhaken op de Oeslingerbaan logischer zou zijn geweest. 5.1.2e geeft aan dit met de “VVD-fractie” te zullen oppakken.

5.1.2e vraagt waarom de bouwhoogte niet gereduceerd kan worden door middel van het realiseren van een parkeerkelder in plaats van het geplande halfverdiepte parkeren. Reactie 5.1.2e: vanwege kostenaspect wordt halfverdiept geparkeerd en zal natuurlijk worden geventileerd ("Braziliaans metselwerk"). Daarbovenop dient eenieder zich te realiseren dat de bouwhoogte aan Ravensbosch ca. 9.5 meter, dus ca. 1.5 meter lager dan bouwdeel A, bedraagt en de afstand tussen de gebouwdelen (Bouwdeel A en woningen Ravensbosch) ca. 27 meter bedraagt. Van enige overlast is dus geen sprake.

5.1.2e vraagt of het mogelijk is het pad vanuit pakketdienstplek naar de hoofdingang van Bouwdeel A niet op de hoek Bunderbosch-Ravensbosch, maar daadwerkelijk aan Bunderbosch te realiseren. Dit lijkt voor 5.1.2e geen probleem om aan te passen. Daarnaast geeft 5.1.2e 5.1.2e aan specifiek te letten op de buitenruimten begane grond aan de Ravensbosch welke volgens hem ca. 2 meter boven maaiveld komen te liggen. Dit wordt verder bekeken.

Verdere gesprekstheme's aan einde van overleg:

- Infiltratie
- Circulair bouwen
- Energievoorziening

Voor alle thema's geldt: uiteraard zeer belangrijke, vooralsnog nog lopende onderwerpen, waar we druk doende mee zijn dit op de meest efficiënte manier in te richten

Richting einde overleg vraag 5.1.2e: wat verwachten jullie van ons de volgende week tijdens de tweede participatie? Reactie: een gezonde discussie waaruit een goede output volgt. Eenieder is er namelijk bij gebaat dat het nieuwbouwproject zo optimaal als mogelijk wordt ingevuld/gerealiseerd.

Werkgroep geeft nog aan de gesprekken inzake energievoorziening (o.a. Rio-thermie) met de gemeente te hebben beëindigd.

Werkgroep bedankt zich voor de transparantie en uitleg. 5.1.2e geven aan dat eenieder te allen tijde de mogelijkheid heeft met ons te contacten.

5.1.2e vraagt nog of het mogelijk is aan de presentatie 3-D visualisaties toe te voegen tijdens de tweede participatie avond

Tot slot geeft hij aan de communicatie prima te vinden, waarna op een vriendschappelijke manier afscheid wordt genomen.

Word Document	31 mei 2024 en 7 juni 2024
Van	5.1.2e
Betreft	Gespreksverslagen

Vroendaal:

Gespreksverslag inzake participatie:

31.05.2024: 5.1.2e in gesprek met 5.1.2e

Met 5.1.2e vervolgafspraak gehad inzake zichtlijnen vanuit nieuwbouw naar zijn privé (tuin en leefruimten): De zichtlijnen- en schaduwstudies zijn aan 5.1.2e voorgelegd. In de aannames vanuit ontwikkelaar is uitgegaan van een terreinafscheiding van het perceel van 5.1.2e met een hoogte van ca. 3.60 m. Hieruit blijkt dat, indien de hoogte van de terreinafscheiding wordt aangepast naar minimaal 4.5 meter de zichtlijnen dusdanig zijn afgeschermd dat 5.1.2e tevreden is. Daarnaast is gekeken naar de zichtlijn vanuit het raam begane grond nieuwbouw. Ontwikkelaar zal hier nader over berichten

07.06.2024: 5.1.2e en partner in gesprek met 5.1.2e

Met 5.1.2e en partner wordt gesproken over de zichtlijnen vanuit de appartementen aan de noordzijde van Blok A. In het algemeen gesteld zijn 5.1.2e en partner hier tevreden over. De huidige zichtlijnen-studie geeft vooralsnog onvoldoende aan of het te realiseren, dichtstbijzijnde appartement aan de noordzijde op de derde verdieping, vanuit de woonkamer inkijk genereert in de huidige leefruimten op de begane grond. Hiernaar zal ontwikkelaar nog onderzoek verrichten en 5.1.2e verder informeren.

Word Document	10 februari 2025
Van	5.1.2e
Betreft	Gespreksverslag 5.1.2e, 5.1.2e en 5.1.2e

Participatie Vroendaal

Gespreksverslag 5.1.2e (5.1.2e Maastricht) met 5.1.2e

Locatie: Maandag 10.02.2025, Hoogbrugstraat 72 A Maastricht

Onderstaand het emailbericht waarin 5.1.2e zich afmeld voor de geplande bijeenkomst op 06.02.2025 en vraagt om een afzonderlijke afspraak:

Bedankt voor uw uitnodiging voor de informatiebijeenkomst van donderdag 6 februari. Helaas is het voor mij niet mogelijk om aanwezig te zijn die avond, in verband met een zakelijke reis naar het buitenland.

Gezien de locatie van onze woning (direct uitzicht op het terrein), zal de nieuwbouw wel zeer veel impact hebben op ons dagelijks leven. Daarom wil ik wel erg graag goed op de hoogte blijven van de plannen, de planning en de geplande werkzaamheden. Ik zie natuurlijk ook alle berichten voorbij komen over de communicatie met de werkgroep in onze wijk en ik hoop dat het toch mogelijk is om een goed en informatief gesprek te voeren. Op één van de informatie bijeenkomsten heb ik één van u al eens gesproken en heb ik het aanbod gekregen om langs te komen voor het bekijken van de schaduw simulatie. Dit zou ik nog graag eens willen zien.

Op maandag 10.02.2025 hebben 5.1.2e 5.1.2e de presentatie, welke op 06.02.2025 met de omwonenden is gedeeld, gepresenteerd.

De belangrijkste gespreksthema's naar aanleiding van betreffende afspraak waren:

- De mogelijke schaduwwerking
- De verkeerssituatie en ontsluiting
- De voortgang / planning
- Het gebrek aan tussentijdse communicatie vanuit de ontwikkelaar
- Diversen

5.1.2e geeft aan dat hij door de werkgroep is geïnformeerd en daarnaast ook met hen heeft gecommuniceerd en graag "1 op 1" het verhaal van de ontwikkelaar zou willen horen.

Inzake de nieuwbouwplannen en aanverwante gespreksthema's is het gesprek als constructief en verhelderend ervaren. 5.1.2e geeft aan "niet blij" te zijn met de beoogde nieuwbouwplannen en graag een andere invulling van het overliggende perceel had gezien, echter wel, na uitleg van ontwikkelaar, begrip toont voor de argumenten (woonprogramma, behoefte vanuit de markt, economische haalbaarheid, etc.) van de ontwikkelaar.

Belangrijk punt voor 5.1.2e is het "gebrek aan communicatie" vanuit de ontwikkelaar richting de omwonenden waardoor er wellicht onnodige frustratie en onbegrip is ontstaan.

Ontwikkelaar legt uit dat, gelet op het doorlopen proces, hiervoor oorzaken en argumenten tegenover staan, maar dat er achteraf zeker verbeterpunten zijn in het communicatietraject.

Ontwikkelaar zal in ieder geval de meest voorkomende vragen en opmerkingen van de wijk opnemen in het participatieverslag en daarmee uitleggen waarom er per thema wel/niet iets mee kan gebeuren.

Ontwikkelaar zegt toe uit te zoeken waarom er nooit een kopie van de feedback op de eerste participatiebijeenkomst is verstuurd, daar er verondersteld wordt dat dit gebeurd is.

5.1.2e benadrukt dat zijn kinderen veilig op straat en in de wijk moeten kunnen blijven spelen.

Ontwikkelaar toont de schaduweffecten van de nieuwbouw op de betreffende woning, waarbij de constatering is dat uitsluitend in de winter zeer beperkt schaduwwerking zal optreden. 5.1.2e 5.1.2e geeft aan dat dit lijkt mee te vallen.

Tenslotte geeft 5.1.2e aan dat hij de woning heeft kunnen kopen daar de oud bewoners verhuisd zijn naar een nieuwbouwappartement in de wijk. Ontwikkelaar geeft aan dat deze doorstroming ook een van de wensen en motivaties is achter het voorliggende plan.

Word Document	13 februari 2025
Van	5.1.2e
Betreft	Gespreksverslag 5.1.2e

Participatie Vroendaal

Gespreksverslag 5.1.2e (5.1.2e Maastricht) met 5.1.2e

Locatie: Maandag 10.02.2025, 5.1.2e te Maastricht

Bijgaand de mailcorrespondentie waarin 5.1.2e zich aanmeld voor de geplande bijeenkomst op 06.02.2025 en daarin reeds enkele vragen/opmerkingen verwerkt:

Op donderdag 13-02-2025 hebben 5.1.2e 5.1.2e bilateraal gesproken daar de reeds per mail gestelde vragen tijdens de derde participatiebijeenkomst volgens 5.1.2e onvoldoende beantwoord waren.

De belangrijkste gespreksthema's van de betreffende afspraak waren:

- De schaduwwerking naar aanleiding van het nieuwbouwplan

We hebben middels de schaduwanalyse aangetoond hoe de schaduwwerking van het plan effect heeft op de woning van 5.1.2e. Rond de decembermaand zal op haar woning beperkte schaduwwerking optreden. Gedurende het voorjaar, de zomer en de herfst zullen de thans aanwezige bomen, welke hoger zijn dan het nieuwbouwplan, wellicht schaduw genereren, maar zal het nieuwbouwplan geen schaduwwerking veroorzaken. Ontwikkelaar geeft aan dat het plan weliswaar beperkt invloed heeft, echter dit wel binnen de redelijke kaders blijft. 5.1.2e geeft aan daar niet blij mee te zijn en het er niet mee eens te zijn.

- Het (bezoekers)parkeren/milieuperron

5.1.2e uit haar zorgen dat, mede door de te realiseren voortuinen van de 5 begane grond appartementen, de Ravensbosch gebruikt zal worden om oneigenlijk te parkeren en dat dit problemen kan opleveren in combinatie met het ledigen van het milieuperron. De suggestie wordt gedaan om in de groenstrook langs de Ravensbosch keien te plaatsen om dit tegen te gaan. Ontwikkelaar geeft aan dat het bezoekers parkeren is verwerkt in het plan, maar dat niet uitgesloten kan worden dat af en toe een bezoeker ergens in de wijk zal parkeren. De optie om keien te plaatsen zal worden besproken/voorgelegd aan de gemeente. 5.1.2e doet de suggestie het milieuperron in de wijk te verplaatsen naar een plek waar meer ruimte is en minder verkeershinder te verwachten is. Ontwikkelaar geeft aan deze wens reeds doorgegeven te hebben aan de gemeente, maar dat die 'call' bij de gemeente zelf ligt.

- Verkeersveiligheid (spelende kinderen)

Thans kunnen de kinderen in de straat voetballen en 5.1.2e geeft aan dat het wenselijk is dat dit zo blijft. Ontwikkelaar geeft aan dat de verkeersveiligheid ook na de realisatie van het plan voldoende moet zijn. Er zullen meer auto's door de straten rijden dan voorheen, maar de infra is hiertoe wel geschikt.

- Privacy

5.1.2e geeft aan dat ze teveel privacy inlevert door het plan, mede vanwege de balkons en de voortuinen aan de Ravensbosch. Ontwikkelaar legt uit dat, gezien de gevelafstand 27 meter betreft en er slechts enkele wooneenheden zicht hebben op haar raam aan straatzijde, ook hier geldt dat eventueel privacy verlies binnen de redelijke kaders blijft en dat dit bijvoorbeeld middels de reeds in haar pand aanwezige raamdecoratie relatief eenvoudig tot een minimum beperkt kan worden. Voorts verzoekt 5.1.2e ons minder balkons te realiseren, waarbij ontwikkelaar aangeeft dat dit niet mogelijk is. Wel zal ontwikkelaar de materialisatie van de balkons heroverwegen om zodoende (wederzijds) minder inkijk te bieden.

- De communicatie vanuit/met de ontwikkelaar

5.1.2e is ontevreden over het feit dat ontwikkelaar niet gereageerd heeft op haar eerdere communicatie. Ontwikkelaar toont aan dat daadwerkelijk een ontvangstbevestiging op de eerste mail is verstuurd en geeft daarbij aan dat alle feedback van omwonenden wordt geanalyseerd en de meest voorkomende punten in een tabel met inhoudelijke reacties wordt verwerkt en toegevoegd aan het participatieverslag welk uiteindelijk openbaar zal worden. De tweede mail van 5.1.2e betreft bijgevoegde aanmelding voor de derde participatiebijeenkomst met daarin verwerkt diverse vragen. Deze vragen zijn deels besproken tijdens de derde participatiebijeenkomst echter niet naar tevredenheid beantwoord. Vandaar dat dit bilateraal gesprek is gehouden en alle vragen en punten in een kleinere setting nogmaals besproken zijn.

- Proces/doorlooptijd bouw

5.1.2e vraagt naar de verwachte doorlooptijd van het plan. Ontwikkelaar geeft aan dat er op zijn snelst tweede helft 2026 vergund kan worden en bij geen bezwaren is alsdan start bouw. De bouwfase zelf zal ca 1,5 jaar duren waarbij met plandeel A wordt gestart.

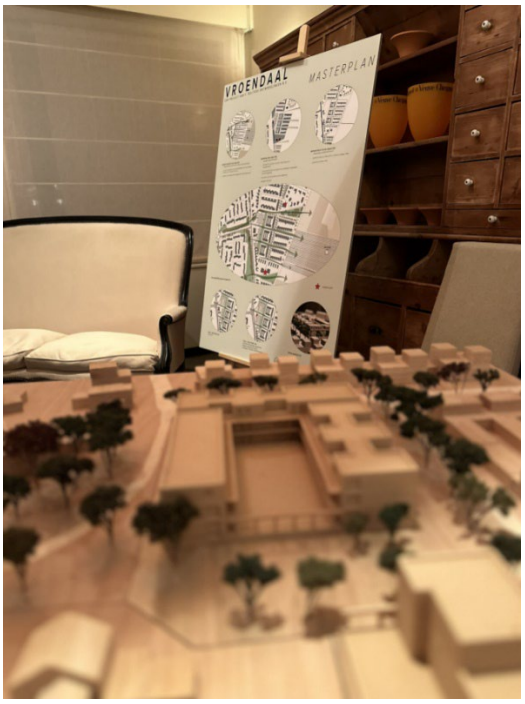
Het overleg werd door ontwikkelaar als constructief en prettig ervaren, ook al is duidelijk dat ‘partijen’ het niet overal over eens zijn.

Bijlagen 5: Foto’s participatie bijeenkomst

Eerste participatie bijeenkomst

5.1.2e
5.1.2e

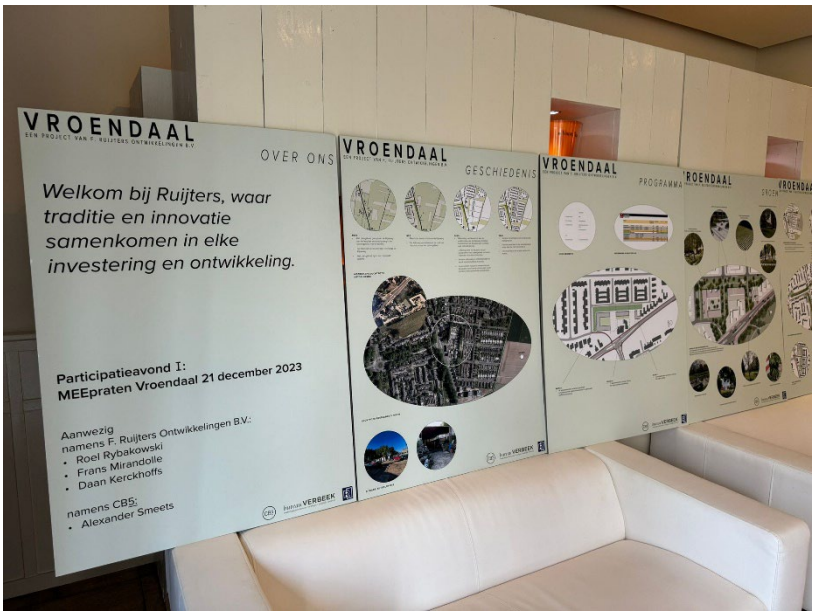
5.1.2e



Tweede participatie bijeenkomst

5.1.2e
5.1.2e

VROENDAAL

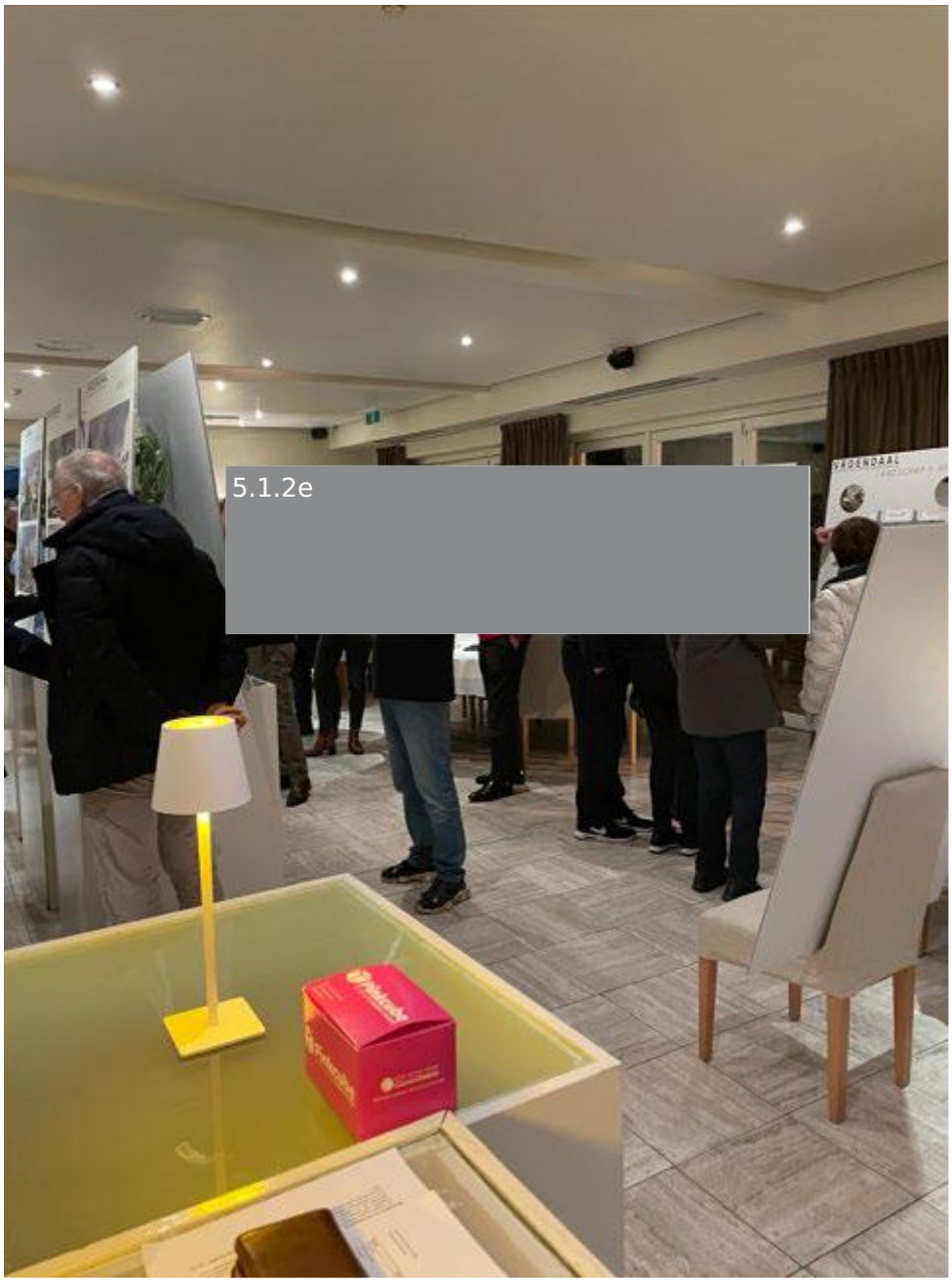

VROENDAAL
OVER ONS
Welkom bij Ruijters, waar traditie en innovatie samenkomen in elke investering en ontwikkeling.
Participatieavond I:
MEEpraten Vroendaal 21 december 2023
Aanwezig
namens F. Ruijters Ontwikkelingen B.V.:
Roel Rybakowski
Frans Mirandolle
Daan Kerckhoffs
namens CBS:
Alexander Smeets
VROENDAAL
GESCHIEDENIS
VROENDAAL
PROGRAMMA
VROENDAAL

3e informatie-avond 6 februari 2025

5.1.2e
VRIJENDAAL
VRIJENDAAL

5.1.2e
5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e
Pinkcube


5.1.2e

VROENDAAL
IMPRESSIES
5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e

Bijlage 6: Media

Persoonlijk
Professioneel
Pooters

Pooters Pro Housing

Verkoop
Verhuur
Beheer

DNS DE NIEUWE STER
Jao, diech höbs us aon 't hart gelege

Rekensom bouwplan Vroendaal bepaalt omvang

VAN ONZE REDACTIE
1 mei 2024 , 5:01 PM – 5 minuut lezen

Daan Kerckhoffs van Ruijters Vastgoed Maastricht licht de aangepaste ontwikkelingsvisie voor het voormalige Remmers terrein in Vroendaal. *Foto: IJsbrand van Lambalgen*

Door IJsbrand van Lambalgen

Het zijn zware tijden voor projectontwikkelaars in Maastricht. Gestegen kosten voor materiaal, krapte aan bouwvakkers en hoge rentelasten. Verplicht een deel sociale huur bouwen. En altijd buurtbewoners die 'participeren', vaak een eufemisme voor hardnekkig verzet. En als je dan in een rijke buurt als Vroendaal wil ontwikkelen, dan is dat verzet ook nog op niveau.

Directeur Daan Kerckhoffs van projectontwikkelaar Ruijters Vastgoed in Maastricht legt uit hoe lastig het is om überhaupt nog een woningbouwproject van de grond te krijgen. "De gemeente bepaalt in dezen het 'woonprogramma' en verplicht ons 60% van de woningen 'betaalbaar' te maken, waarvan 30% sociale huur. Woningcoöperaties beginnen niet aan een blok met minder dan 20 à 25 huurwoningen, dus daar begin je te rekenen."

Op woningen die de sociale huur in moeten, is niks te verdienen, als er al niet op bijgelegd moet worden. Dat bijleggen op die 'onrendabele top', zoals men dat noemt, gebeurt vanuit de verkoop van de andere woningen en appartementen die gebouwd kunnen worden.

Investeerders

Kerckhoffs: "Kijk, het initiële plan van circa 14 villa's was voor ons minder complex qua ontwikkeling geweest, had op minder weerstand binnen de wijk gestuit en had een prima verdienmodel opgeleverd. Echter deze villa's passen dus niet binnen het gemeentelijk woonprogramma. Wij hebben als bedrijf ook commerciële belangen, en een plan met verlies is vanzelfsprekend niet voor te leggen aan investeerders." Zo komt de ontwikkelaar bij de huidige omvang van het project.

Desondanks stuit Ruijters op luide en gecoördineerde weerstand. De Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal, die de omwonenden samenbrengt, heeft kritiek op zowel de bouwplannen als de manier van werken van de ontwikkelaar.

Uitgekiend

"Het is natuurlijk niet te bewijzen, maar die eerste participatieavond op 21 december 2023 voelt heel uitgekiend. De termijn was kort, en het gekozen moment was vlak voor Kerstmis. De meeste mensen hadden al plannen. Bovendien waren alleen de direct omwonenden uitgenodigd. Er waren dus nauwelijks mensen op die eerste participatieavond", zegt Rob Verstraelen. Hij is één van de bewoners die zijn tijd en kennis besteedt aan de werkgroep.

Meteen na die eerste participatieavond kwam Rob in actie: "Deze ontwikkelingsvisie heeft weerslag op alle bewoners van de wijk,

niet alleen op wie er direct naast woont. En die mensen wilden we informeren op een zo objectief mogelijke manier. Toen kwamen we er gaandeweg achter dat veel bewoners de zelfde vraagtekens hadden bij het plan, en hebben we een modelbrief aan de gemeente en Ruijters opgesteld. Bewoners konden daar zelf dingen toevoegen of verwijderen. Een modelbrief aanpassen is makkelijker dan zelf iets van nul af aan te maken. Dat heeft mensen wel geholpen om hun mening te delen."

Tegenvisie

Van samenzitten voor de modelbrief kwam uiteindelijk de werkgroep, die begin dit jaar ook met de pet door de wijk is gegaan om een tegenvisie te ontwikkelen. Ruim 70 bewoners droegen bij aan de kosten om een externe expert zijn mening te laten geven.

In die tegenvisie is de kritiek op het ontwikkelingsplan van Ruijters niet mals. Zo was de participatiemogelijkheid te weinig, beantwoordt het plan niet aan de noden van de wijkbewoners en zijn verkeersafwikkeling en parkeren problematisch. Het plan zou bovendien niet voldoen aan de Wet Ruimtelijke Ordening, de Omgevingsvisie Maastricht 2040 en het Beeldkwaliteitsplan Vroendaal.

Beeld uit de tegenvisie door de Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal. *Foto: IJsbrand van Lambalgen*

Ook de gemeente krijgt er van langs:

> *"Mede op basis van de gesprekken met de initiatiefnemer [Ruijters Vastgoed; red.], kunnen wij ons niet aan de indruk onttrekken dat door de gemeente is gestuurd op het maximaliseren van het aantal woningen, waardoor het bereiken van de bouwproductie zwaarder is komen te wegen dan het naleven van het eigen gemeentelijk beleid om te komen tot een goede en verantwoorde invulling van de locatie."*

Zowel in de tegenvisie als in gesprekken geeft de werkgroep aan open te staan voor woningbouw op het bewuste terrein, maar onder strikte voorwaarden om "het woongenot te behouden". Een kernpunt van de tegenvisie is dus dat er minder woningen moeten komen, maar een concreet aantal woningen en een financiële rekensom ontbreken.

Voorrecht

Dat niet in elke wijk de bewoners op deze georganiseerde manier bezwaar kunnen maken, daar is Rob zich geheel van bewust: "Iedereen heeft dezelfde rechten, maar soms moet je die nemen omdat je ze niet krijgt. Wij hebben gelukkig een positie waarin wij dat kunnen doen. En ik gun iedereen dat, maar dat andere mensen die mogelijkheid niet hebben betekent niet dat wij onze rechten niet moeten nemen als dat nodig is."

Tweede participatie

De stemming op de tweede participatieavond op 24 april is overwegend kritisch, soms op het vijandige af. De veranderingen tonen aanzienlijk: het aantal geplande woningen is 20% lager, de gebouwen hebben minder verdiepingen en de verkeersafwikkeling is gedeeltelijk aangepast in lijn met het tegenvoorstel van de werkgroep. Maar niet alle omwonenden zijn overtuigd. "Deze toegevingen zijn niet genoeg, het hele plan moet van tafel", zegt één van de bezoekers, die anoniem wil blijven. Kritiek op de medewerkers van Ruijters, die met grote borden en een maquette de veranderingen presenteren, is ook niet mild: "Die kale met zijn bril? Die heeft volgens mij nog niet één keer de waarheid gesproken", laat een bezoeker zich ontvallen.

"Wat er te horen en te zien is van de bewoners op zo'n participatieavond is niet geheel representatief", nuanceert Kerckhoffs. "Vooral omwonenden die zich niet kunnen vinden in de plannen of nog zorgen hebben komen hier op af. Met de mensen

die in principe openstaan voor het project maar nog vragen hadden hebben we positieve gesprekken gehad, uitgelegd wat er veranderd is en notities gemaakt voor verdere veranderingen. En de bewoners die van begin af aan al positief waren die komen hier niet. Van die mensen hebben we al e-mails ontvangen met de vraag of er een wachtlijst is om een woning te kopen of huren."

Rob heeft zijn twijfels. "Nou, die mensen heb ik nog niet gesproken", zegt hij.

Legitieme zorgen

"Er is veel reactie gekomen, en daar doen we ook echt wat mee. Dat blijkt, denk ik, wel uit de aangepaste verkeersafwikkeling, we hebben het voornemen een aanzienlijk deel van het plan via de Rijksweg te ontsluiten in plaats van door de wijk Vroendaal. Daarnaast hebben we nu het totale woningaantal van 101 naar 81 is gereduceerd. Dat waren beiden absoluut legitieme zorgen van de bewoners", vervolgt Kerckhoffs. "Maar we hebben ook dingen gehoord als 'wij willen onder geen beding sociale huur hier want die mensen... enzovoort.' Dat kunnen we natuurlijk alleen maar naast ons neerleggen."

Die zorg om sociale huur komt ook terug in eerder vermelde modelbrief:

> ***Polarisatie***
> *Met de komst van woningen in prijsklassen die sterk afwijken van de huidige woningen in Vroendaal zal er een grotere diversiteit in opleidingsniveau, inkomen, etnisch, culturele, religieuze verschillen binnen de wijk ontstaan. Dit hoeft niet per definitie negatief te zijn. Echter in de huidige opzet van de nieuwbouwwoningen zijn de sociale koop- en huurwoningen sterk geconcentreerd wat polarisatie in de hand kan werken. Ook het naar binnen gerichte karakter van de beoogde panden heeft een negatieve invloed op de integratie in de wijk. Spontane ontmoetingen worden hierdoor tot het minimum beperkt, hetgeen de polarisatie kan versterken.*
> ***Sociale veiligheid***
> *Alle sociale huur- en koopwoningen hebben geen balkons. Er wordt dan ook gevreesd dat deze bewoners zich op mooie dagen vooral op gaan houden in de groenvoorziening rondom de gebouwen. In combinatie met het voorgaande punt kunnen*

> *hierdoor spanningen en een gevoel van sociale onveiligheid tussen de bewoners ontstaan.*

Ondanks de toegevingen van Ruijters is de werkgroep voornemens om door te zetten. Of het participatie, dialoog of verzet is blijft in het midden en zal afhangen van alle betrokkenen. Zeker is dat er nog wat water door de Maas zal gaan voordat de eerste schep de grond in gaat.

"Het is natuurlijk niet de bedoeling dat we met enkele personen blijven dwarsliggen, maar zolang er draagvlak is in de wijk, zolang de bewoners er achter staan, zullen we dit doorzetten", zegt Rob. "Ja, tot de Raad van State toe, als het zo ver komt."

Lees ook: Pleidooi voor wolkenkrabbers langs de Maas

Een impressie van de aangepaste plannen. Volgens projectontwikkelaar Ruijters zijn de bouwhoogtes ten opzichte van de bestaande bouw goed met elkaar te vergelijken. FOTO ARCHITECTENBUREAU CBS

VROENDAAL

Ontwikkelaar past plannen appartementen aan na kritiek van buurt

MAASTRICHT
DOOR XAVIER COMUTH

Projectontwikkelaar Ruijters Vastgoed heeft de plannen voor nieuw te bouwen appartementencomplexen in de Maastrichtse wijk Vroendaal aangepast na felle kritiek van omwonenden. Op een participatieavond mochten buurtbewoners de nieuwe plannen bekijken en hun bevindingen delen.

Stomverbaasd en teleurgesteld waren de bewoners van Vroendaal toen projectontwikkelaar Ruijters een plan voor dertien villa's plots veranderde in ruim honderd appartementen. De massaliteit van het project was een doorn in het oog van de omwonenden. Zij vreesden voor hun privacy en een toename van de verkeersdruk in de wijk. „De rustige en smalle straten zijn niet berekend op deze aantallen", zei een lid van werkgroep Nieuwbouw Vroendaal toen.

Nieuwe plannen

Met de kritiek uit de buurt ging de ontwikkelaar terug naar de tekentafel en presenteerde nieuwe plannen met 20 procent minder woningen als resultaat: van aanvankelijk 101 naar nu 81 appartementen.
Hierdoor kan het aantal bouwlagen van verschillende gebouwen verlaagd worden naar maximaal vier verdiepingen. Op die manier is er minder zicht in de tuinen van bewoners aan de Rijksweg. Een andere aanpassing van het plan is dat een deel van het verkeer niet meer via de wijk, maar via de andere kant aan de Rijksweg ontsloten gaat worden. Iets wat eerder onmogelijk leek.

Massaliteit

Al is de werkgroep blij met de bewegingen van de projectontwikkelaar, toch ziet deze nog steeds geen heil in de nieuwe plannen. „Er zijn inderdaad woningen geschrapt, maar het is een vorm van misleiding, omdat de grond nog niet in eigendom is van Ruijters", zegt de werkgroep die daarmee doelt op aanpassingen

> De rustige en smalle straten zijn niet berekend op deze aantallen.
>
> lid van werkgroep Nieuwbouw Vroendaal

> Er zijn gelukkig ook veel positieve reacties.
>
> Daan Kerckhoffs, directeur van Ruijters Vastgoed

van een latere bouwfase. „De massaliteit blijft ons belangrijkste bezwaar."

Verkeersdruk

Ook de zorgen over de verkeersdruk blijven een heikel punt. Nog steeds zal het verkeer van 48 appartementen via de wijk ontsloten worden. „Ik kijk nu uit op het groen, straks op busjes van pakketbezorgers", zegt een buurtbewoner tegen wethouder Bastiaens. De wethouder is naar de bijeenkomst gekomen om de details van de plannen te horen en in gesprek te gaan met omwonenden. „Ik begrijp hun zorgen en dat het flink wat aanpassingsvermogen vergt", zegt hij na afloop.
Volgens Bastiaens moet de balans tussen nieuwe woningen en leefbaarheid worden opgezocht. „De ontwikkelaar moet voldoen aan de parkeernorm, anders krijgen ze niet eens een vergunning."

Geluisterd naar kritiek

Volgens Daan Kerckhoffs, directeur van Ruijters Vastgoed, bevatten de nieuwe plannen zelfs meer parkeerplaatsen dan de gemeentelijke norm. „Daarnaast hebben wij voorgesteld in het openbaar gebied elf parkeerplaatsen extra te maken." Volgens Kerckhoffs is er goed geluisterd naar de bezwaren uit de buurt. „Er zijn gelukkig ook veel positieve reacties", zegt hij.
De gemeenteraad moet beslissen of het huidige bestemmingsplan gewijzigd gaat worden om de appartementen te kunnen bouwen.
Daarnaast moeten verkeerskundigen van de gemeente nog onderzoeken of een deel van de verkeersafwikkeling via de Rijksweg mogelijk is.

19-6-24

'TE MASSAAL'

Ruim 400 handtekeningen tegen bouwplan

MAASTRICHT
DOOR XAVIER COMUTH

Bewoners van de Maastrichtse wijk Vroendaal hebben een petitie met vierhonderd handtekeningen ingediend tegen nieuwbouwplannen in hun buurt. Omwonenden vinden de huidige plannen veel te massaal en hopen op begrip van de gemeente.

Bewoners van Vroendaal schrokken zich eind vorig jaar een hoedje toen bleek dat er niet dertien villa's, maar 101 appartementen in hun buurt gebouwd zouden worden. Het kwam ontwikkelaar Ruijters Vastgoed op flinke kritiek te staan. Ruijters paste een deel van de plannen later aan: 20 procent minder woningen, en een deel van het verkeer zou buiten de wijk om worden ontsloten.
Voor de werkgroep Nieuwbouw Vroendaal is dat nog steeds verre van voldoende. Ruim vierhonderd buurtbewoners zetten hun handtekening op de petitie tegen de aangepaste plannen. „Het plan is veel te massaal. De meeste woningen zijn geschrapt in de tweede fase, waarvan de bouw nog onzeker is omdat de grond nog niet eens in bezit is van de ontwikkelaar", zegt Dries van Gemert namens de werkgroep. Hij blijft zich zorgen maken over de verkeersafwikkeling. In de toekomst zal het verkeer van en naar 43 appartementen via de smalle straten in de wijk rijden.

Leefbaarheid

Op verschillende plekken in de wijk heeft de werkgroep borden opgehangen met de tekst 'Huizen OKE, Massa NEE'. „Met deze petitie willen we aan de wethouder duidelijk maken dat er onder de bewoners geen draagvlak is voor het huidige plan", zegt Van Gemert. Hij wil dat er een plan komt waar iedereen tevreden mee kan zijn. „Wij zijn voorstander van het realiseren van woningen, maar wel zodanig dat het leefbaar blijft." Omdat de gemeente recent al veel projecten gerealiseerd heeft, snapt de werkgroep niet dat er in het voorliggende plan nog zo veel appartementen zijn ingetekend.

Woningnood

Bij het in ontvangst nemen van de petitie gistermiddag benadrukte wethouder Frans Bastiaens (SPM) dat de vraag naar betaalbare woningen in Maastricht de komende jaren onverminderd groot blijft, in kleine én grootschalige projecten. Verder beloofde de wethouder om nog voor het begin van de zomervakantie met de ontwikkelaar en de bewoners in gesprek te gaan.
Directeur Daan Kerckhoffs van Ruijters Vastgoed zegt de weerstand uit de buurt te betreuren. Hij is er nog steeds van overtuigd dat de plannen uitstekend aansluiten op de woonbehoefte. Kerckhoffs geeft aan constructief met de gemeente te overleggen en open te staan voor een gesprek met de werkgroep.

Wethouder Frans Bastiaens (SPM) zegt dat de vraag naar betaalbare woningen groot blijft.

ADVERTENTIES

Nieuwbouwplan Vroendaal Maastricht van tafel: ‘Volle bak bezig met nieuwe aanvraag’

Xavier Comuth
Verslaggever Maastricht-Heuvelland

Delen

14-10-2024, 06:15

Een impressie van het plan zoals Ruijters Vastgoed het voor ogen had. © Architectenbureau CB5

Maastricht De plannen voor een nieuwbouwcomplex in de Maastrichtse wijk Vroendaal moet door ontwikkelaar Ruijters Vastgoed opnieuw worden ingediend bij de gemeente. Buurtbewoners zijn blij. „Een nieuwe kans om mee te denken.”

Inwoners van de Maastrichtse wijk Vroendaal keken vreemd op toen er op de valreep van het nieuwe jaar een plan voor ruim honderd appartementen in hun buurt werd gedeeld. „Veel te hoog en veel te massaal", luidde de kritiek van omwonenden al snel.

De timing voor het indienen van het plan was niet toevallig. Vanaf 2024 is de Omgevingswet namelijk in werking en die verplicht een ontwikkelaar om aan uitgebreide burgerparticipatie te doen. Omdat Ruijters Vastgoed nog net voor het nieuwe jaar de plannen bij de gemeente had ingediend, viel het geplande complex nog onder de oude wetgeving.

Incompleet

Maar nu is de ontwikkelaar terug bij af. Het lukte Ruijters niet om, zelfs na negen maanden, de aanvraag compleet in te dienen. De gemeente Maastricht neemt daarom de aanvraag niet meer in behandeling. „We zijn volle bak bezig met een nieuwe aanvraag", zegt directeur Daan Kerckhoffs. Die gaat dan wel vallen onder de Omgevingswet, mét participatie.

„Daar zijn we in eerste instantie blij mee", zegt Rob Verstraelen namens de werkgroep Nieuwbouw Vroendaal die vanaf het eerste moment al flinke kritiek heeft op het aantal woningen. „Laten we voorop stellen dat we liever woningen hebben dan een braakliggend terrein", zegt Verstraelen. Maar het aantal appartementen is volgens de werkgroep niet goed voor de leefbaarheid in de wijk. Ondanks dat Ruijters in het voorjaar twintig woningen uit het plan schrapte, blijft de buurt problemen zien in de verkeersafwikkeling.

Een luchtopname van het braakliggende terrein, waar eerder een autosloperij gevestigd was. © Ruijters Vastgoed

Polonaise

De werkgroep voelt zich, zowel bij de ontwikkelaar als bij de gemeente, niet gehoord in zijn kritiek. Het voelt voor Verstraelen „als David tegen Goliath." In een brief aan de gemeente gebruikt de werkgroep een polonaise als metafoor voor het huidige participatieproces van de gemeente. 'De ontwikkelaar trots voorop, met zijn bouwplan stevig in zijn handen. De bewoners mogen helemaal achteraan aansluiten.'

Lees ook: Ruim 400 handtekeningen tegen nieuwbouwplan in Maastrichtse wijk Vroendaal

Kerckhoffs verwacht op het einde van het jaar een nieuw plan in te kunnen dienen. Grote verschillen met het oude plan zijn er niet. „Er zijn enkele nuances, maar de aantallen blijven hetzelfde", licht de directeur al toe. Hoe de participatie met de buurt eruit gaat zien, weet hij nu nog niet. Verstraelen hoopt op meer inspraak maar is bang dat een eerdere buurtbijeenkomst gebruikt zal worden als bijdrage aan de participatie. „We zien in elk geval voldoende punten om positief te blijven."

APPARTEMENTENCOMPLEX

Ruijters past bouwplan Vroendaal aan, maar kritiek verstomt niet: ‘Het vertrouwen is weg’

Xavier Comuth
Verslaggever Maastricht-Heuvelland

Delen

06-02-2025, 21:01

Een impressie van het complex met koopappartementen gezien vanuit de Ravensbosch in de wijk Vroendaal. © Architectenbureau CB5

Maastricht Vastgoedontwikkelaar Ruijters heeft donderdagavond aan bewoners van de wijk Vroendaal in Maastricht de aangepaste plannen voor een nieuw te bouwen appartementencomplex laten zien. Daaraan voorafgaand meldde Werkgroep Nieuwbouw Vroendaal zich af voor de bijeenkomst, omdat zij geen vertrouwen had in een goed gesprek. Desondanks kwamen er zo’n 30 omwonenden luisteren.

Dat er iets met het braakliggende terrein van het voormalige autosloopbedrijf Remmers aan de Rijksweg in Maastricht moet gebeuren, daarover is iedereen het eens. Dat de woningnood aangepakt moet worden, eveneens. Over hoe die oplossing eruit moet komen te zien, daarover zijn de meningen evenwel behoorlijk verdeeld. Hoewel er nog geen schop in de grond zit, verhardt de werkgroep haar ooit zo constructieve toon en noemt vastgoedontwikkelaar Ruijters 'gewetenloos'. Ze spreekt van een 'zorgwekkend plan'.

Ooit was er sprake van dertien villa's, maar op de valreep van 2023 vroeg Ruijters bij de gemeente een vergunning aan voor het bouwen van een appartementencomplex met in totaal 101 appartementen, verdeeld over twee bouwfases. Omwonenden schrokken zich kapot: een in hun ogen te hoog gebouw en te veel extra verkeer.

Het terrein, midden in de woonwijk, ligt er op dit moment kaal bij en moet eerst gesaneerd worden alvorens er gebouwd kan worden. © Ermindo Armino

Nieuw plan

De ontwikkelaar komt nu met een plan dat nog uit twee vrijstaande huizen en 64 appartementen bestaat. Daarvan zijn 43 stuks bestemd voor de verkoop en 21 stuks voor sociale huur. Het eerder gepresenteerde laatste bouwdeel met nog eens 31 appartementen verdeeld over zes verdiepingen, is volledig geschrapt. De gebouwen zijn in het nieuwe plan iets lager uitgevallen. Een openbaar park moet de gebouwen met de buurt verbinden, en het dak zal eveneens groen zijn.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	128, 257, 283, 288, 303, 326
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	2, 4, 48, 49, 59, 61, 68, 73, 74, 78, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 90, 92, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 116, 117, 118, 119, 120, 124, 126, 127, 128, 130, 131, 136, 137, 138, 140, 141, 142, 145, 146, 147, 150, 151, 152, 153, 156, 157, 158, 159, 160, 163, 164, 165, 166, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 218, 219, 220, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 263, 264, 265, 266, 267, 269, 270, 271, 272, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313,

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
			314, 315, 316, 317, 320, 323, 325, 326, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 345, 347, 348, 351, 352, 353, 354, 355, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 383, 384, 386, 387, 388, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 401, 402, 405, 406, 407, 409, 410, 412, 413, 414, 417, 418, 419, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 448, 449, 450, 451, 453, 454, 455, 456, 458, 459, 460, 462, 463, 464, 466, 467, 470, 471, 472, 474, 475, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 507, 508, 509, 510, 513, 514, 515, 516