

TECHNISCHE VRAGEN VOOR HET VOORSTEL m.b.t. vaststelling bestemmingsplan Kasteellaan 1 in Heel

26-09-2023

GEMEENTE MAASGOUW - PFH.: SNIJCKERS

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
1	NLM	In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de doelgroep voor de senioren op de eerste plaats uit senioren uit Heel, Beegden en Wessem bestaat. Op papier kan dit zo gesteld zijn, maar welk beleid danwel instrumenten zijn er op dit moment binnen onze gemeente om hier daadwerkelijk uitvoering aan te geven?	Pagina 18, Toelichting bestemmingsplan	Er is geen beleid of instrument waarmee deze afbakening afgedwongen kan worden.
2	NLM	Voldoet de doelgroep die enkel uit senioren bestaat van deze 12 appartementen aan de door het rijk gestelde doelen in de woondeal en eerder woonbehoefteonderzoek van de gemeente. Graag nadere uitleg hierover.	Pagina 18, Toelichting bestemmingsplan	De doelen uit de woondeal zijn bij dit plan niet van toepassing, omdat het plan voordat de woondeal werd ondertekend al was ingediend. Augustus 2021 is het plan voor de 12 wooneenheden getoetst aan de toenmalige woonbehoefteonderzoek. De doelgroep senioren paste hier binnen.
3	NLM	Welke leeftijdsgrenzen worden aangehouden voor de doelgroep senioren? Worden deze leeftijdsgrenzen ook daadwerkelijk vastgesteld?	Pagina 18, Toelichting bestemmingsplan	Er zijn geen leeftijdsgrenzen gesteld voor de doelgroep senioren.

4	NLM	De maximale huurgrens (kale huur) voor sociale woningbouw ligt in 2023 op 808,06 euro. Welk deel van de 12 woningen vallen beneden deze grens?	Toelichting bestemmingplan	De huurprijzen zijn nog niet definitief, maar variëren van de huursubsidiegrens (€ 808,06) voor de middelste 2 appartementen op de 1e etage tot ca. € 875 (2023) voor de 6 appartementen op de begane grond en de overige appartementen op de 1e verdieping. De 2 penthouses zitten in het hoger segment.
5	CDA	Is de doelgroep van de nieuwe appartementen woningen 'senioren'? Of zit daar nog ruimte in nu in de toelichting zelf te lezen staat 'Als de te realiseren appartementen c.q. woningen ter beschikking komen voor de doelgroep senioren.....'? Wie/ wat bepaalt de doelgroep uiteindelijk? De gemeente of de ontwikkelaar?	Bijlage 2.3 (toelichting bestemmingsplan)	Uiteindelijk bepaalt de ontwikkelaar zelf de doelgroep, alleen zijn intentie is dat de wooneenheden bedoeld zijn voor senioren.
6	CDA	Wie is initiatiefnemer van deze plannen?		De initiatiefnemer is de heer Van de Mortel.
7	D66	Hoe is de verdeling van de appartementen over de verschillende huurprijzen?	18/20	De huurprijzen zijn nog niet definitief, maar variëren van de huursubsidiegrens (€808,06) voor de middelste 2 appartementen op de 1e etage tot ca. € 875 (2023) voor de 6 appartementen op de begane grond en de overige appartementen op de 1e etage. De 2 penthouses zitten in het hoger segment.
8	D66	In de afbeelding op pagina 19/17 van bijlage 2.3 is te zien dat het gebied over een deel van de parkeerplaatsen van HeelFit ligt. Betekent dit dat deze sportvoorziening straks over minder parkeerplaatsen beschikt? Zo ja, is de ondernemer daar in gekend?	17/19	Met de ondernemer van Heelfit is intensief contact. Het aantal parkeerplaatsen neemt toe en er worden geen parkeerplaatsen van Heelfit gebruikt. De 8 parkeerplaatsen van het voormalige zwembad zijn overigens niet van Heelfit en de verhuurder van Heelfit heeft in de huurovereenkomst ingestemd met het gebruik. De parkeerplaatsen op het te ontwikkelen terrein worden zoals besproken met de gemeente verplaatst naar de wegzijde en dan komen er zelfs 2 parkeerplaatsen bij.
9	LB	Is het plan afgestemd/besproken met de buurt, met name de bewoners van de Kapellaan?		In juli 2023 is in de Don Bosco een informatie avond georganiseerd, waarbij ook alle bewoners van "bovenhof/Dorpsstraat" aanwezig waren. Met de Koraalgroep is al 2 keer uitvoerig overleg geweest.

