

TECHNISCHE VRAGEN m.b.t. AP Vaststelling BP Sleydal fase 5 en beeldkwaliteitsplan (welstandsnota) Sleydal fase 4 en 5

19-05-2026

GEMEENTE MAASGOUW - PFH.: Snijckers

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
1	D66	Op welke manier zijn duurzaamheids- en energie-eisen concreet vastgelegd in het plan of de bijlagen?		In 1993 is al gestart met het project 'Sleydal'. De voorlaatste exploitatieovereenkomst inzake 'Sleydal' dateert van 3 juni 2003. Hierin zijn destijds geen bepalingen opgenomen over duurzaamheids- en energie-eisen. Op 23 oktober 2023 is de recentste exploitatieovereenkomst gesloten. Deze actualiseert de overeenkomst uit 2003. Hierin zijn bijgevolg eveneens geen bepalingen opgenomen over duurzaamheids- en energie-eisen. De planologische procedure betreft een wijziging van het bestemmingsplan. In dit instrument kunnen geen bepalingen over duurzaamheids- en energie-eisen worden gesteld.
2	D66	Is er vooraf afgestemd met de netbeheerder over voldoende capaciteit voor nutsvoorzieningen, en hoe is dit geborgd?		Dit aspect ziet op de uitvoering van het project en is voorbehouden aan de ontwikkelaar. Het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5' is op dit punt, met 15 woningen, uitvoerbaar.
3	VVD	We zien rechts van deze fase 4 en 5 hoogspanningslijnen lopen. Wat betekent dit voor mogelijke gezondheidsrisico's van toekomstige bewoners en mag hier überhaupt wel gebouwd worden zo dicht op deze lijnen? Wat is de afstand van de lijn tot aan eerste bebouwing? In zienswijze 3, punt 30 wordt dit ook aangehaald.		In het voorzorgbeleid voor magneetvelden in de elektriciteitsinfrastructuur staat het advies om bij bovengrondse hoogspanningslijnen afstand te houden tussen hoogspanningslijnen en gevoelige bestemmingen, zoals woningen (exclusief tuinen). Gemeenten, provincies en Rijk krijgen het advies de magneetveldzone te berekenen als er plannen zijn om binnen de rekenafstand van een hoogspanningslijn nieuwe gevoelige bestemmingen te bouwen. Voor de nabij 'Sleydal' aanwezige hoogspanningsverbinding geldt een rekenafstand van 105 meter. De geprojecteerde woningen in het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5' zijn buiten deze afstand gelegen.

4	VVD	Waarom is ervoor gekozen om geen exploitatieplan vast te stellen en hoe wordt dan gegarandeerd dat alle kosten worden verhaald op de initiatiefnemer?		In 1993 is al gestart met het project 'Sleydal'. De voorlaatste exploitatieovereenkomst inzake 'Sleydal' dateert van 3 juni 2003. Op 23 oktober 2023 is de recentste exploitatieovereenkomst gesloten. Hierin is het kostenverhaal op de ontwikkelaar door de gemeente geregeld. Het opstellen en vaststellen van een exploitatieplan voor onderhavig bestemmingsplan is derhalve niet noodzakelijk.
5	VVD	Hoe wordt omgegaan met mogelijke planschadeclaims en wie betaalt deze kosten uiteindelijk?		Eventuele planschadeverzoeken worden behandeld overeenkomstig de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Maasgouw 2008'. Via een zogenoemde verhaalovereenkomst is geborgd dat eventuele tegemoetkomingen in planschade voor rekening komen van de ontwikkelaar.
6	VVD	Hoe wordt omgegaan met onvoorziene kosten of extra maatregelen die tijdens de uitvoering nodig blijken?		Via de exploitatieovereenkomst is geborgd dat deze kosten voor rekening komen van de ontwikkelaar.
7	VVD	Welke onderdelen van de recent gepresenteerde ontwikkelrichting voor het winkelhart zijn al concreet uitgewerkt en welke nog niet?		Het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5' heeft hier geen betrekking op dan wel relatie mee.
8	VVD	Kan het college toelichten of er sprake is van een verschuiving in focus van een winkelhart met een sterke economische functie naar een bredere inzet op leefbaarheid en sociale cohesie, en zo ja, wat dit betekent voor het aantal en type winkels en voorzieningen in het centrum van Heel?		Het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5' heeft hier geen betrekking op dan wel relatie mee.
9	VVD	Kan het college kwantitatief onderbouwen wat de toename van verkeersbewegingen zal zijn als gevolg van deze ontwikkeling en expliciet ingaan op de gevolgen voor		De nieuw aan te leggen weg betreft een doodlopende straat, waaraan woningen worden ontsloten. De verkeersintensiteit op deze weg zal daardoor zeer beperkt zijn. De rijbaan van de Broekbeemden heeft een breedte van 4,8 meter. Hiermee voldoet de breedte aan de minimale maatvoering voor deze type wegen (erftoegangsweg 30 km/uur). Destijds is gekozen om de rijbanen niet breder te maken. Een breder profiel nodigt vaak weer uit tot hogere snelheden. Het aanwezige trottoir en parkeervakken kennen ook allemaal een minimale maatvoering. Omdat de

		verkeersveiligheid in de huidige situatie?		maatvoering voldoet, zijn er geen initiatieven om de rijbaan te verbreden. Een minder ruim profiel maakt het ook onaantrekkelijker voor 'doorgaand verkeer' om gebruik te maken van de Broekbeemden. Op de Broekbeemden geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. Het wegvak is onderdeel van de 30 km-zone, waar de begrenzing onder andere is gelegen op de Osen en nabij de aansluiting op de Heerbaan. Op basis van zogenaamde Floating Car Data (FCD) blijkt dat de V85 snelheid maximaal 36 km/uur bedraagt (situatie januari 2024). Dit snelheidsbeeld is 'acceptabel' op 30 km/uur-wegen. FCD betreft anonieme data over de snelheid en locatie van voertuigen, verkregen via apps en navigatiesystemen. En de V85 snelheid is de snelheid, die door 85% van de automobilisten niet en door 15% wel wordt overschreden. Dit wordt gedaan om 'extremen' uit de meting te halen. Er zijn altijd weggebruikers, die ondanks de weginrichting te hard (willen) rijden. Deze weggebruikers geven geen reëel beeld van de daadwerkelijke verkeerssituatie. De V85-regel weerspiegelt de snelheid, die een ruime meerderheid van automobilisten als redelijk en veilig ervaart.
10	VVD	Kan het college aangeven wat de beoogde fasering en planning van de ontwikkeling is en welke voorwaarden nog vervuld moeten worden voordat daadwerkelijk tot realisatie kan worden overgegaan?		Het plangebied van het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5' maakt deel uit van het totale woningbouwgebied 'Sleydal'. Afgelopen jaren is 'Sleydal Fase 4' afgerond. Met name aan de noordzijde van het woongebied 'Sleydal' straalt het gebied een stedenbouwkundig niet afgerond geheel uit. Met de ontwikkeling van Fase 5 wordt de gewenste stedenbouwkundige afronding inclusief landschappelijke inpassing van het totale woningbouwgebied 'Sleydal' gerealiseerd. Het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5' (15 woningen) kent geen fasering. Het bestemmingsplan is uitvoerbaar.
11	PRO Maasgouw	-Hoe zal de bevolking/ omwonenden op constructieve wijze nog betrokken worden om grote teleurstellingen te voorkomen omdat al hun bezwaren zijn afgewezen?		Het ontwerp-bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5' heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen ingediend. De ingediende zienswijzen zijn deels gegrond en voor het overige ongegrond. De indieners van een zienswijze ontvangen hierover schriftelijk bericht.
12	PRO Maasgouw	Wat zijn de verwachte huur en koopprijzen en zijn die in overeenstemming met het doel om ouderen en jongeren te huisvesten?		Binnen de gemeente Maasgouw is behoefte aan levensloopbestendige woningen. De woningen in 'Sleydal Fase 5' worden als levensloopbestendige woningen uitgevoerd. Dit maakt de woningen geschikt voor onder meer senioren, die nu in een niet-levensloopbestendige woning wonen. Hiermee wordt eveneens doorstroming op de woningmarkt gecreëerd. De verwachting is dat de koopwoningen in de categorie 'Grondgebonden > € 390.000' vallen.
13	PRO Maasgouw	Zijn er nog mogelijkheden om meer		Nee, dit is gelet op de exploitatie-overeenkomst niet mogelijk en dit is gezien de ter plaatse stedenbouwkundige aspecten eveneens niet wenselijk.

		gemeenschappelijke bouwvormen zoals knarrenhofjes te bouwen?		
14	PRO Maasgouw	Hoe wordt er gezorgd dat de compensatie voor de opgegeven natuur, en het duurzaam bouwen wordt gegarandeerd?		De ontwikkelaar en de Provincie Limburg zijn een zogenoemde 'Overeenkomst Natuurcompensatie' aangegaan. Onderwerp van deze overeenkomst is de verplichting van de ontwikkelaar om, in het kader van de realisatie van 'Sleydal Fase 5', te compenseren in natura volgens het bepaalde in deze overeenkomst. Het realiseren en in stand houden van de natuurcompensatie is voorts geborgd via een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan 'Sleydal Fase 5' (artikel 5.5.1 'Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing'). In 1993 is al gestart met het project 'Sleydal'. De voorlaatste exploitatieovereenkomst inzake 'Sleydal' dateert van 3 juni 2003. Hierin zijn destijds geen bepalingen opgenomen over duurzaamheidseisen. Op 23 oktober 2023 is de recentste exploitatieovereenkomst gesloten. Deze actualiseert de overeenkomst uit 2003. Hierin zijn bijgevolg eveneens geen bepalingen opgenomen over duurzaamheidseisen. De planologische procedure betreft een wijziging van het bestemmingsplan. In dit instrument kunnen geen bepalingen over duurzaamheidseisen worden gesteld.