

TECHNISCHE VRAGEN VOOR HET VOORSTEL M.b.t. agendapunt realisatie zorgcomplex Maasstraat 4 Wessem

24 OKTOBER 2023

GEMEENTE MAASGOUW - PFH.: SNIJCKERS

Nr.	Fractie	Vraag	Betreft pag.	Antwoord
1	LVM	Zijn de omwonenden (Maasstraat en Kemp) in kennis gesteld met deze realisatie, en hoe waren de reacties?	Algemeen	De initiatiefnemer heeft in het kader van de planvorming uitvoerig gesproken met de burens, de eigenaren van de woning Maasstraat 4 in Wessem, die geen onderdeel vormt van het plan. Met de wensen van deze burens is rekening gehouden in de planvorming. Zo zijn er afspraken gemaakt over de achtertoegang en de sloop van het bestaande schuurtje annex fietsenstalling en de bouw van een nieuwe fietsenstalling door de initiatiefnemer. Ook is gesproken met de bewoner van de woning De Kemp 16 in Wessem. Deze bewoner had in principe geen moeite met het zorgcomplex, maar had wel moeite met het parkeren in het kleine groengebied naast zijn woning. Dit parkeren is echter noodzakelijk om te voldoen aan de parkeernorm. Omdat de initiatiefnemer wilde beschikken over een uitgewerkt plan dat kan worden besproken met de omwonenden, zijn de gesprekken met de andere omwonenden pas recentelijk opgestart. Het streven is erop gericht om een en ander eind oktober 2023 te hebben afgerond.
2	LVM	Is er rekening gehouden met verkeersoverlast? Met name vrachtverkeer? Wallenstraat /Kemp.	Algemeen	De verkeersgeneratie van deze ontwikkeling ligt tussen de 32 en 44 motorvoertuigen per etmaal. Op de Kemp zitten nu 18 kleine sociale huurwoningen. Die hebben samen een ritgeneratie van tussen de 86 en 101 motorvoertuigen per etmaal. De Kemp heeft een capaciteit van maximaal 200 motorvoertuigen per etmaal. Alleen tijdens de bouw zal er hinder ervaren kunnen worden van het bouwverkeer.
3	LVM	Heeft dit nog verdere consequenties voor Zorgcentrum Proteion in Wessem?	Algemeen	Proteion is geïnformeerd over het principebesluit om medewerking te verlenen aan de realisatie van een zorgcomplex op het perceel Maasstraat 4 in Wessem. Hierop waren geen opmerkingen vanuit Proteion. De scenario's die tot dusver met Proteion zijn besproken, leiden ook allemaal tot het terugbrengen van het aantal zorgseenheden op de locatie van verpleeghuis Sint Jozef aan de Kloosterlaan in Wessem. Op dit moment zijn hier 45 zorgseenheden. Dit wordt teruggebracht tot 30 zorgseenheden in het voorkeursscenario. Dit is een vermindering met 15 zorgseenheden. Op de locatie Maasstraat 4 in Wessem worden 16 zorgseenheden toegevoegd. Per saldo wordt er in Wessem dus 1 zorgseenheid toegevoegd. Mede gezien de vergrijzing, is de inschatting dat er in Wessem geen overaanbod aan zorgseenheden gaat ontstaan.

4	LVM	Wordt er voor de bewoners van de Kemp rekening gehouden met parkeren? Bv een eigen parkeerplaats?	Raadsvoorstel. Kanttekening 1.1	De nieuwe ontwikkeling is getoetst aan de parkeernormen. Hieraan wordt voldaan. Ook gaan in de openbare ruimte geen parkeerplaatsen verloren. In de parkeernormen is geen eis opgenomen voor het reserveren van parkeerplaatsen voor omwonden.
5	CDA	Onder 1.3 van het raadsvoorstel staat 'Zodoende is er geen tijdswinst te boeken. Dit is wel wenselijk'. Eerder staat in de tekst omschreven dat het gaat om een tijdswinst van 2 tot 3 maanden. Waarin zit de druk dat dit voorstel (nú) aan de gemeenteraad wordt voorgelegd terwijl er slechts sprake is van een tijdswinst van 2 tot 3 maanden? Hoezo niet zonder verklaring van geen bedenkingen, zonder tussenkomst gemeenteraad, maar dan 2 tot 3 maanden later?	Rvst	De gemeenteraad zal in dit geval altijd een uitspraak moeten doen over het plan. Een verklaring van geen bedenkingen is altijd nodig. Dit kan vooraf volgens de constructie die thans door het college is gekozen. Het kan ook gaande de omgevingsvergunningprocedure, maar dan treedt er onherroepelijk een vertraging op in het vergunningsproces. De verklaring van geen bedenkingen kan in dat vergunningsproces pas worden afgegeven na de indiening van de omgevingsvergunningaanvraag. Dit dient te gebeuren voordat de ontwerpomgevingsvergunning ter visie wordt gelegd. Er vanuit gaande dat de omgevingsvergunning eind 2023 wordt ingediend, kan de verklaring van geen bedenkingen dan op zijn vroegst aan de gemeenteraad worden voorgelegd in de raadsvergadering van april 2024. Dit in verband met de uit te voeren volledigheidstoetsing en de raadsplanning. Pas daarna kan de ontwerpomgevingsvergunning ter visie worden gelegd. Als de gemeenteraad vooraf besluit dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is, kan de ontwerpomgevingsvergunning na de volledigheidstoetsing ter visie worden gelegd. In de regel wordt hiermee een tijdswinst van 2 tot 3 maanden geboekt. In dit specifieke geval is de tijdswinst zelfs meer (5 maanden). Een bijkomend aspect is de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024. De initiatiefnemer wil graag de omgevingsvergunning aanvragen op grond van de huidige wetgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Dit om te voorkomen dat de omgevingsvergunning moet worden aangevraagd op grond van de Omgevingswet, met alle onzekerheden van dien. In die zin is het niet onredelijk om de initiatiefnemer ook vooraf duidelijkheid te geven over het standpunt van de gemeenteraad over het plan. Overigens is de door het college gekozen constructie al meerdere malen toegepast. In het verleden heeft de gemeenteraad bij meerdere plannen vooraf besloten dat een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is. Het meest recente plan waarover een dergelijk besluit is genomen, waren de sociale huurwoningen Achter de Graef 1-10 in Wessem.
6	CDA	Terrein maakt onderdeel uit van beschermd dorpsgezicht Wessem. Wat betekent dit in de praktijk/ welke gevolgen heeft dit voor de planuitwerking?	Massastudie	Het perceel Maasstraat 4 in Wessem maakt onderdeel uit van het beschermd dorpsgezicht van Wessem. Dit geldt ook voor de woningen aan De Kemp. Het gaat hier echter om woningen die medio jaren zestig zijn gebouwd. In die zin zijn de woningen aan De Kemp een modern element in de oude kern van Wessem. Omdat de ingang van het zorgcentrum is geprojecteerd aan De Kemp, is in de planuitwerking gekozen voor een moderne architectuur, waarbij overigens wel aansluiting is gezocht bij de fijne, kleinschalige korrel van de bebouwingsstructuur van de oude kern Wessem. Verder is er ruimte gecreëerd ten opzichte van het rijksmonument Maasstraat 6 in Wessem, zodat dit rijksmonument lucht en ruimte krijgt. Mede vanwege de ligging in het beschermd dorpsgezicht van Wessem is het plan voorgelegd aan de Omgevingscommissie.