Gemeente Midden-Delfland

Anna van Raesfeltstraat 37, Postbus 1, 2636 ZG Schipluiden
T (015) 380 41 11, F (015) 380 99 92
E gemeente@middendelfland.nl, I www.middendelfland.nl

cittaslow

Aan de leden van de gemeenteraad

Ons kenmerk	0000430455	*Verzonden*	11 MEI 2023
Uw brief van			
Uw kenmerk	2021-32102		
Bijlagen	1		

Onderwerp
Voortgang Huisvesting huisartsen Schipluiden

Datum
9 mei 2023

Geachte raadsleden,

Op 9 november 2021 heeft u de motie 4 "Huisvesting huisartsen Schipluiden" ingediend om te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor de huisartsen in Schipluiden. Het college heeft u toegezegd om twee scenario's te onderzoeken.
Het eerste scenario is gericht op de huidige huisvesting van de huisartsen waarbij het uitgangspunt is dat zij hun activiteiten continueren vanuit het huidige gebouw. Het tweede scenario is het ontwikkelen van een nieuwe locatie in Schipluiden.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u uitgebreid over de resultaten van het onderzoek. Aanvullend geven wij u een doorkijk naar het voorgenomen vervolg van het proces.

Resultaten onderzoek Scenario huidige huisvesting
In het voorjaar en de zomer van 2022 is onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor de huisartsen om op de huidige locatie hun praktijk voort te zetten, al dan niet met uitbreiding en/of aanpassing van de huidige locatie. Dit onderzoek bestond primair uit het voeren van gesprekken met zowel de huisartsen als met de woningcorporatie Wonen Midden-Delfland die als verhuurder van de praktijkruimte optreedt.
De huisartsen hebben aangegeven dat het onwenselijk is dat zij hun praktijk op deze locatie voortzetten. Het pand voldoet niet qua ruimte, technische kwaliteit en gebruiksgemak aan de wensen. Ook is het pand niet toekomstbestendig. Wonen Midden-Delfland onderschrijft dit. Wij vatten de beschouwing van de huisartsen kortheidshalve voor u samen tot de belangrijkste argumenten:

Ruimte: De huisartsen ervaren beperkingen op de huidige locatie. De normen voor de praktijk van de huisartsen leiden tot een benodigd vloeroppervlak van 240 vierkante meter. Het huidige pand biedt 160 vierkante meter oppervlak. Met de verwachte toename in bezoek van patiënten, als gevolg van vergrijzing en het toenemend aantal taken voor huisartsen als gevolg van overheidsbeleid, groeit de praktijk en is een ruimere praktijk noodzakelijk.
Op de huidige locatie is het, mede door het beperkte vloeroppervlak, niet mogelijk om meer ondersteunend personeel aan te trekken, omdat er geen ruimte is voor een verantwoorde werkplek. Onvoldoende personeel leidt tot druk op de eerstelijnszorg waardoor mensen ongewenst moeten worden doorgestuurd naar andere zorgaanbieders.
Met het oog op de toekomst geven de huisartsen aan in te willen zetten op een pand van minimaal 300 vierkante meter.

Veiligheid en gezondheid: De huisartsen geven aan de veiligheid onvoldoende te kunnen borgen. Dit betreft veiligheid inzake patiëntenzorg (geen zicht op de wachtkamer), hygiëne, gezonde lucht en werkruimtes zonder daglicht. Dit heeft te maken met de indeling van het pand. Daarnaast zijn niet alle spreekkamers rolstoeltoegankelijk.

MIX
Van verantwoorde herkomst
FSC® C017135
FSC www.fsc.org

Privacy: De huisartsen geven aan dat de privacy van patiënten onvoldoende gewaarborgd kan worden, omdat de geluidsoverdracht van de ene naar de andere ruimte groot is en er bovendien geen aparte balie is.

Uit een gesprek met de corporatie blijkt dat onderzocht is of het pand te verruimen is en tegelijkertijd verbeterd kan worden, zodat de bovenstaande tekortkomingen verholpen kunnen worden. De impact van de aanpassingen is groot. Zowel bouwtechnisch, bouwkundig als ook financieel. Het resultaat zou zijn dat er weliswaar een verbetering optreedt ten opzichte van de huidige situatie, maar dat de gewenste kwaliteiten niet haalbaar zijn.
Beide partijen geven duidelijk aan dat er geen draagvlak is voor het aanpassen en/of verruimen van de huidige locatie.

Resultaten onderzoek Scenario Nieuwe huisvesting (nieuwbouw)
Parallel aan het boven beschreven onderzoek is een onderzoek gestart naar een nieuwe locatie. Bij dit onderzoek zijn een aantal criteria geformuleerd ten aanzien van de toekomstige praktijk. De locatie dient:

- goed en veilig bereikbaar te zijn voor patiënten;
- ruimte te bieden voor een praktijk die gericht is op groei;
- te voorzien in de behoefte van de huisartsenpraktijk;
- te beschikken over voldoende eigen parkeergelegenheid (norm parkeerbeleid).

Daarnaast hebben wij een aantal criteria geformuleerd. De locatie dient:

- een kansrijke ontwikkeling te betreffen als gevolg van de benodigde planologische procedures;
- financieel kansrijk te zijn (haalbare exploitatie);
- ontwikkeld te worden op gronden die in bezit zijn van de gemeente;
- geschikt te zijn om de gronden optimaal te benutten vanuit schaarste overwegingen.

Deze laatste twee criteria lichten wij toe.

Grond in bezit van de gemeente
Ontwikkelen op grond van de gemeente betekent dat er geen afhankelijkheid is van de bereidwilligheid van een derde (grondeigenaar). Een derde partij als grondeigenaar kan het proces onnodig bemoeilijken en vertragen en het risico op mislukken vergroten. Wij zijn van mening dat slagkracht en de succeskans van belang zijn om te komen tot een zo vlot mogelijke ontwikkeling van een nieuwe praktijk. Dit sluit aan op de behoefte van de huisartsen om vlot tot ontwikkeling van een nieuwe locatie over te gaan.

Optimaal benutten van de gronden
Ruimte in Schipluiden is schaars. Daar dient de gemeente zorgvuldig mee om te gaan. Het vestigen van een huisartsenlocatie op de begane grond leidt tot een éénlaags gebouw. Ons inziens is dat onzorgvuldig ruimtegebruik. Een praktijk op de begane grond zou idealiter gecombineerd dienen te worden met gebruik van ruimte op een eerste en/of tweede verdieping (bouwhoogte afhankelijk van de gekozen locatie).

Vanuit deze laatste overweging is er voor gekozen om de huisartsen in contact te brengen met de woningcorporatie Wonen Midden-Delfland om te onderzoeken of er een gezamenlijk gebouw ontwikkeld kan worden. Op deze manier kan:

- gestreefd worden naar optimale benutting van een locatie;
- gebruik gemaakt worden van de ontwikkelervaring van de woningcorporatie, terwijl de huisartsen zich kunnen focussen op hun corebusiness, zijnde gezondheidszorg;
- ook voorzien worden in de broodnodige extra woningontwikkeling om te voorzien in de woonbehoefte.

Zowel de huisartsen als de corporatie hebben te kennen gegeven dat zij open staan voor deze samenwerking. Bijkomend voordeel van deze samenwerking is dat er aangehaakt kan worden op het principe van dubbel ruimte gebruik ten aanzien van parkeren zoals geborgd in ons vigerend parkeerbeleid. De huisartsenpraktijk heeft immers primair overdag parkeergelegenheid nodig.

Bewoners hebben primair buiten 'kantoortijden' parkeergelegenheid nodig. Zo wordt ook de parkeerruimte optimaal gebruikt.

Op basis van de bovenbeschreven criteria zijn wij gekomen tot de locatie aan de Keenenburgweg ter plaatse van het parkeerterrein van het voormalige gemeentehuis. Het betreft de kavel op de hoek van de Keenenburgweg en de Anna Cabeljauwlaan (verder: de locatie). Op dit moment staan op deze locatie 4 beneden-bovenwoning (bebo's) gepland op deze locatie die onderdeel uitmaakt van de grondexploitatie Keenenburg V.

Bijkomend voordeel, doch nooit van invloed geweest op het proces en onderzoek, is de overweging dat deze locatie binnen de grondexploitatie en het bestemmingsplan Keenenburg V (fase 1) valt. Administratief gezien kan er aangehaakt worden op een bestaande grondexploitatie en qua woningbouwprogramma (sociaal) kan het tegelijkertijd bijdragen aan een gezonde balans tussen sociale, betaalbare en vrije sector woningen in de gehele ontwikkeling van Keenenburg V, zodat wij alle doelgroepen kunnen bedienen bij (de toekomstige) woningbouwontwikkeling.

Werkzaamheden 2022 en 2023
In 2022 zijn ambtelijke randvoorwaarden opgesteld voor deze locatie als vertrekpunt voor de verkenning van de locatie. Deze zijn besproken met de huisartsen, corporatie en hun gezamenlijk adviseur waar zij een opdracht aan verstrekt hebben. Ruggenspraak heeft plaatsgevonden met de portefeuillehouder. Er is draagvlak voor de gestelde randvoorwaarden.
De adviseur heeft vervolgens een eerste verkenning gemaakt van het ruimtegebruik voor zowel de bebouwing (volume en hoogte gebouw) als het parkeren. Dit leidde tot de voorlopige conclusie dat deze ontwikkeling op de locatie wellicht kansrijk is.

Vervolgens heeft in het vierde kwartaal van 2022 een waardebepaling plaatsgevonden van de grond door een taxateur. De formele waardebepaling is grondig door onze planeconomen beoordeeld en afgezet tegen de verwachte opbrengsten voor deze locatie in de grondexploitatie. Dit alles heeft geleid tot het afgegeven van een bandbreedte van de grondwaarde aan de adviseur. Deze heeft te kennen gegeven tevreden te zijn met deze grondwaarde en acht het kansrijk om op basis van deze grondwaarde tot de ontwikkeling van een huisartsenpraktijk in combinatie met woningen te komen. De exacte grondwaarde kan pas worden vastgesteld als het schetsontwerp is uitgewerkt. Immers hebben het volume en de kwaliteit van de voorgenomen bebouwing invloed op de waarde van het te ontwikkelen object en daarmee op de residuele grondwaarde.

Aansluitend heeft de adviseur begin dit jaar, via een architectenselectie een architect gekozen en opdracht verstrekt. In april 2023 heeft deze architect zijn eerste bevindingen gedeeld met de gemeente. Ook zijn de afspraken over het vervolgproces, dat in 2022 al was vastgesteld, bekrachtigd. Onderstaand wordt dit voorgenomen proces kort toegelicht.

Voorgenomen vervolg van het proces
Er wordt nu ingezet op het onderstaand beschreven vervolgproces. Dit is afgestemd met de adviseur en architect van de huisartsen en woningcorporatie.

1. Beoordeling Schetsontwerp: De architect en adviseur werken een gedegen schetsontwerp uit voor de locatie namens hun opdrachtgevers. In dit schetsontwerp wordt uitgegaan van huisartsenpraktijk op de begane grond en circa 8 sociale huurwoningen voor Wonen Midden-Delfland. Dit schetsontwerp wordt ambtelijk beoordeeld op kansrijkheid. Hierbij wordt interdisciplinair beoordeeld (betrokkenheid vakspecialisten vanuit RO, stedenbouw, milieu, verkeer, planeconomie, woonbeleid en waar nodig aanvullende vakspecialisten). Bij een positieve beoordeling op kansrijkheid volgt de volgende stap:

2. Overleg met portefeuillehouder & ambtelijke brief: Als het Schetsontwerp ambtelijk kansrijk wordt geacht, vindt overleg plaats met de betrokken portefeuillehouder. Vervolgens zal een ambtelijke brief worden opgesteld met de beoordeling van de kansrijkheid en het uitspreken van de wens om over te gaan tot een Intentieovereenkomst (IOK) tussen gemeente en betrokken partijen.

3. Opstellen overeenkomst: Er wordt een IOK opgesteld. In deze overeenkomst wordt de intentie tot ontwikkeling vastgelegd. De periode die dan volgt is bedoeld om nader te onderzoeken of de kansrijk ingeschatte locatie ook werkelijk haalbaar is. Daarnaast worden in de IOK de reeds gemaakte afspraken vastgelegd. Ook wordt hierin vastgelegd dat kostenverhaal vanaf het moment van versturen van de ambtelijke brief in werking zal treden en dat wij een voorschot, afhankelijk van de looptijd van de intentieovereenkomst en uit te voeren werkzaamheden, in rekening brengen. Gedurende het project houden wij de daadwerkelijk gemaakte kosten bij en brengen wij, waar nodig, een voorschot in rekening zoals gebruikelijk is.

Op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om bij ruimtelijke initiatieven*[1] haar (plan)kosten te verhalen. De IOK wordt naar het college gebracht voor bekrachtiging.

De fase vanaf IOK is de fase waarin de werkelijke haalbaarheid wordt onderzocht. Haalbaarheidsonderzoek gaat verder dan onderzoek naar kansrijkheid. Als de haalbaarheid is aangetoond zal uiteindelijk een Anterieure Overeenkomst (AOK) gesloten worden.
Het sluiten van een IOK garandeert nog niet dat de ontwikkeling er werkelijk komt. Het sluiten van een AOK geeft die garantie wel omdat de daadwerkelijke haalbaarheid is aangetoond.

4. Participatie & communicatie: Na het bekrachtigen van de IOK zal in overleg met partijen gestart worden met een nader uit te werken vorm van participatie en communicatie. Zowel de huisartsen als de gemeente zijn van mening dat het wenselijk is dit tijdig te doen. Wij hebben voorgesteld dit te starten nadat de IOK is afgesloten. Dit om er voor te zorgen dat er op de juiste manier aan verwachtingsmanagement wordt gedaan naar met name de direct omwonenden van de locatie. Eerst moet beoordeeld worden of de locatie werkelijk kansrijk wordt geacht. Eventuele schetsontwerpen worden voor deze tijd alleen gedeeld met de huisartsen, woningbouwcorporatie, hun adviseur(s), het projectteam van de gemeente en de betrokken portefeuillehouder(s).
Via de commissielijst houden wij u op de hoogte van de vorderingen. Wij vragen van u de ruimte en het vertrouwen zodat wij dit proces zorgvuldig kunnen doorlopen, omdat wij geloven dat dit de beste slagingskans heeft voor de realisatie van een nieuwe huisartsenpraktijk, circa acht sociale huurwoningen en de verdere invulling van het momenteel braakliggende terrein.

Samenvattend:
Het onderzoek naar een geschikte locatie voor nieuwbouw is afgerond. Het onderzoek leidt tot een kansrijke mogelijkheid op een andere locatie in samenwerking met Wonen Midden Delfland.

Als het voorgenomen plan, na nadere uitwerking en toetsing, daadwerkelijk haalbaar blijkt, leidt dit tot een nieuwe huisartsenpraktijk die toekomstbestendig is met op de eerste en tweede verdieping circa acht sociale huurwoningen voor starters. Op dit moment kan nog geen indicatie gegeven worden van de periode waarin realisatie plaatsvindt. Eerst zullen de boven beschreven stappen nog doorlopen moeten worden. Er wordt ingezet op een zo vlot mogelijke realisatie gezien het belang van de herhuisvesting van de huisartsen.

Wij vertrouwen er op u met deze uitgebreide raadsinformatiebrief passend te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,

drs. M.A.I. Born
gemeentesecretaris

drs. A.P.J. van Hemmen
burgemeester

[1] een ruimtelijk initiatief: een bouwplan dat niet past in het geldende bestemmingsplan en waaraan medewerking verleend moet worden met een uitgebreide afwijkingsprocedure of een procedure tot vaststelling van een bestemmingsplan (of uitwerkingsplan of wijzigingsplan).