

Collegeadvies



Zaaknummer	0320413799
Portefeuillehouder	J.W. Simonse
Advies van	beleidsmedewerker volksgezondheid en sport,
I.o.m.	beleidsmedewerker economische zaken, beleidsmedewerker vastgoed
Beslissing d.d.	26 november 2024 Nummer

Besluit:

1. Het voornemen uit te spreken om een gedeelte van de locatie aan het Straatje 8 onder de in dit advies genoemde voorwaarden tijdelijk beschikbaar te stellen voor huisvesting van een huisartsenpraktijk.
2. De voorgenomen verhuur en verlenen recht van opstal z.s.m. te publiceren in verband met het Didam Arrest
3. Het college verzoekt om een bestuursopdracht voor het ontwikkelen van de locatie gemeentewerf tot bedrijfsbestemming.

Besluit

Openbaar

Onderwerp

Tijdelijke huisvesting op locatie gemeentewerf, Het Straatje 8 in Elburg

Te nemen besluit

1. Het voornemen uit te spreken om een gedeelte van de locatie aan het Straatje 8 onder de in dit advies genoemde voorwaarden tijdelijk beschikbaar te stellen voor huisvesting van een huisartsenpraktijk.
2. De voorgenomen verhuur en verlenen recht van opstal z.s.m. te publiceren in verband met het Didam Arrest.

Korte samenvatting

Er staan in Elburg veel inwoners op een wachtlijst omdat alle huisartsenpraktijken vol zijn. Dat is zorgelijk voor de gezondheid van de inwoners van Elburg.

Huisartsen in Elburg zijn op zoek naar een geschikte locatie om een tweede praktijk te starten. Dat gaat moeizaam omdat er weinig locaties beschikbaar zijn. Het is voor huisartsen moeilijk om dit zelfstandig te organiseren. Zij vragen om hulp bij bijvoorbeeld gemeenten. De huisartsen willen in Elburg graag tijdelijk op de gemeentewerf een praktijk realiseren. Zo kunnen zij op korte termijn uitbreiden én meer

inwoners zorg bieden. Ook kunnen zij ondertussen zoeken naar een locatie waar zij voor langere tijd een praktijk kunnen houden.

Tegelijkertijd staat dat ontwikkelingen op een deel van die tijdelijke locatie in de weg. Hier kunnen geen andere plannen uitgewerkt worden zolang de huisartsen daar hun praktijk houden.

Inleiding

Beschikbare huisartsenzorg staat onder grote druk. Het college sprak eerder uit dat zij het beschikbaar houden van huisartsenzorg in de gemeente ook als haar zorg ziet. In de zoektocht naar tijdelijk huisvesting is als enige optie het Straatje 8 in Elburg naar voren gekomen. Dit is de huidige gemeentewerf. De locatie lijkt geschikt om tijdelijk een deel van de HOED praktijk uit Elburg te huisvesten. Op deze wijze kan de praktijk uitbreiden totdat er een permanente locatie voor deze praktijk gereed is. Voor permanente huisvesting wordt gekoerst op het plan Vossenakker Noord. Dit komt beschikbaar op middellange termijn.

Ondertussen wordt er ook gekeken naar andere mogelijkheden om sneller een permanente locatie te realiseren.

Beoogd effect

Het in stand houden van de huisartsenzorg in de kern Elburg.

Argumenten

1.1 Medewerking verlenen is in het algemeen belang van de publieke taak.

De gemeente heeft geen wettelijke opdracht in het huisvesten van huisartsen maar wel een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor haar inwoners en in het belang van de volksgezondheid van de inwoners. Huisartsen zijn toegang tot tweedelijnszorg en hiermee poortwachters.

1.2 Het beschikbaar houden van huisartsenzorg zien we als een gezamenlijke opgave.

Eerder nam het college het standpunt in dat het toegankelijk houden van beschikbare huisartsenzorg voor de inwoners van Elburg als een gezamenlijke opgave te zien. Huisartsen, huisartsengroep, zorgverzekeraar en de gemeenten zijn hier samen aan zet.

Een zorginfarct als waar wij nu voor staan hebben we in Nederland nog niet eerder meegemaakt. Het beschikbaar houden van huisartsenzorg vraagt om creatieve oplossingen en samenwerkingen.

1.3 Een tijdelijke voorziening geeft op korte termijn ruimte voor de praktijken in Elburg

Bij het splitsen van de huidige huisartsenpraktijk in Elburg ontstaat op beide plaatsen letterlijk ruimte. Ruimte om uit te breiden binnen de praktijk en ruimte voor ondersteunende diensten. Er is binnen plan Vossenakker Noord op middellange termijn ruimte beschikbaar voor huisartsenzorg. Op kortere termijn is er niet concreet zicht op een geschikte locatie. Tijd om te wachten is er niet. Het is noodzakelijk dat op korte termijn een tijdelijke locatie beschikbaar komt. Dit komt ten goede aan de inwoners.

1.4 Het Straatje is op dit moment de best passende oplossing voor tijdelijke huisvesting.

Het terrein van de huidige gemeentewerf aan Het Straatje is eigendom van de gemeente. Deze locatie komt over enkele maanden vrij. Er liggen nutsvoorzieningen en er zijn goede toegangswegen. Er is naar verwachting genoeg oppervlakte op de te verhuren grond voor de door de huisartsen te huren units. En voor de aanleg van parkeerplaatsen en overige inrichting.

Het plaatsen van hoogwaardige units om de praktijk in te vestigen wordt door de huisartsen onderzocht en bekostigd.

1.6 Er is 11 procent van de totale ruimte nodig.

Het terrein van de huidige gemeentewerf bestrijkt ongeveer 9.067 m². Huisartsen hebben voor het plaatsen van de units ongeveer 1.000 m² nodig. 450 m² voor het plaatsen van units, de overige ruimte voor parkeren en om te gebruiken als toegangsweg. Hiermee wordt 11 procent van de gehele oppervlakte van het terrein ingezet voor tijdelijke huisvesting huisartsen. De overige ruimte kan doorontwikkeld worden.

1.7 Als de tijdelijke huisvesting planologisch mogelijk is gemaakt dient de locatie tijdelijk te worden verhuurd.

Hiervoor moet een huurovereenkomst met een huurprijs gebaseerd op de waarde van de ondergrond te worden afgesloten. In de huurovereenkomst worden afspraken gemaakt over de huurtermijn, de oplevering, inrichting, etc. van de locatie. Het gaat om een duidelijke vooraf te bepalen termijn van 5 jaar. Op deze wijze is er wel een motivatie om binnen die termijn een definitieve locatie te vinden. Ook wordt voorkomen dat onnodig lang de grond niet voor andere doeleinden definitief kan worden uitgegeven.

2.1 De voorgenomen uitgifte van de kavel voor de tijdelijke huisvesting van de huisartsenpraktijk dient spoedig te worden gepubliceerd.

In verband met het Didam Arrest en het bieden van mededingingsruimte dient het voornemen om de grond 1 op 1 uit te geven aan de huisartsen te worden gepubliceerd op overheid.nl. De gemeente dient dan op basis van objectieve, redelijke en toetsbare criteria te beargumenteren waarom huur aan deze huisartsen een 1 op 1 huur rechtvaardigt. Door dat vooraf te doen is voor partijen duidelijk of eventuele andere partijen zich hiervoor zullen melden. Hiermee wordt voorkomen dat lopende de procedure zich alsnog een derde partij zich meldt.

Kantttekeningen

1.1 Hiermee is nog geen besluit genomen over daadwerkelijke tijdelijke huisvesting aan het Straatje. Huisartsen moeten een vergunningaanvraag indienen. Hiermee is er nog steeds een kans dat er geen vergunning wordt verleend.

De huisartsen dienen zelf het initiatief te nemen voor realiseren van de tijdelijke locatie. Zij zetten daarvoor een planologische procedure in gang en leveren de benodigde stukken aan. De kosten hiervoor komen voor rekening van de huisartsen. Ook de kosten die de gemeente maakt om de plannen in procedure te brengen en tot een goed einde te brengen en de eventuele hieruit voortvloeiende (plan) schade komen voor rekening van de huisartsen. Hierover dienen vooraf goede contractuele afspraken te worden gemaakt.

1.2 Het huisvesten van huisartsen past niet in de bestemming van deze locatie.

De locatie aan het Straatje 8 is momenteel in gebruik als gemeentewerf en heeft een bedrijfsbestemming. Bij verhuizing van de gemeentewerf naar bedrijventerrein Broeklanden wordt Het Straatje 8 herontwikkeld als bedrijfslocatie. Gezien de grote vraag naar bedrijfsruimte in Elburg en gezien de ligging van de locatie op een bedrijventerrein, omringd door bedrijven met een toegestane milieucategorie van 3.2, is verkleuring ervan niet wenselijk.

Deze locatie kan wel tijdelijk beschikbaar worden gesteld voor een huisartsenpraktijk totdat de herontwikkeling van de bedrijfslocatie start. De huisartsen hebben de hele locatie van de werf niet nodig. Een perceel van circa 1.000m² van de 9.067m² is voldoende. De kavel van de huisartsen kan op het moment dat de huurtermijn eindigt, alsnog als bedrijfskavel worden verkocht.

1.3 De huisartsen zijn binnen Elburg op zoek naar permanente huisvesting.

Op korte termijn is permanente huisvesting niet mogelijk. Er worden verschillende locaties onderzocht.

1.4 Het verhuren van een deel van de locatie zorgt voor minder grondopbrengsten.

Tijdens de tijdelijke verhuur kan de kavel van plm. 1.000m² niet als bedrijfskavel worden verkocht. Daardoor mist de gemeente verkoopopbrengsten. Dit betekent dat de verkoopopbrengst van deze kavel voorlopig wordt uitgesteld.

2.1 Het kan zijn dat een andere vergelijkbare partij zich meldt n.a.v. de Didam publicatie.

In dat geval zal moeten worden beoordeeld of deze partij vergelijkbaar is en voldoet aan de criteria. De verwachting is niet dat een dergelijke partij zich zal melden.

Financiën

De plm. 1.000 m2 te verhuren grond kan voorlopig niet als bedrijfskavel worden verkocht. De verkoopopbrengsten worden dus uitgesteld. Wel berekent de gemeente een huurprijs door aan de huisartsen.

Communicatie/burgerparticipatie

Na het nemen van een daadwerkelijk besluit van het college middels een collegevoorstel wordt een persbericht verzonden.

De huisartsen worden via een brief geïnformeerd over het besluit en van het standpunt van het college.

De bij een vergunningaanvraag gebruikelijke inwonerparticipatie zal plaatsvinden. De vergunning aanvrager is hierbij aan zet.

Vervolg

Conform Didamarrest dit besluit spoedig publiceren.

Bij positieve besluitvorming zal de huisartsenpraktijk een vergunning aanvragen voor tijdelijke huisvesting aan het Straatje 8. Er worden duidelijke afspraken gemaakt tussen de huisartsen en de gemeente over de huurtermijn van de locatie en de kostenverdeling.

De huisartsen te verzoeken hiervoor de benodigde planologische procedure met bijbehorende onderzoeken in gang te zetten.

Vervolgafspraken worden uitgewerkt in vergunningverlening en verhuurovereenkomsten.

Bijlage(n)