

Onderwerp	Aanvraag omgevingsvergunning bouwen van een apotheekhoudende huisartsenpraktijk aan de Dorpsstraat 32 te Leimuiden (W2022/142)						
Zaaknr.	453461						
Datum B&W-vergadering	20 juni 2023						
Portefeuillehouder	Yvonne Peters-Adrian						
Vorbereid door	Cluster Ruimte & Sociaal						
Beslisputen	1. De omgevingsvergunning W2022/142 te verlenen voor de activiteiten ‘Bouwen’ en ‘Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening’ ten behoeve van de bouw van een apotheekhoudende huisartsenpraktijk; 2. Hiertoe af te wijken van de gestelde parkeernormen van de beleidsregel Nota parkeernormen 2018 ten behoeve van de aangevraagde omgevingsvergunning (W2022/142) en daarmee akkoord te gaan met een tekort van 14 te realiseren parkeerplaatsen. 3. De raadsinformatiebrief Omgevingsvergunning apotheekhoudende huisartsenpraktijk aan de Dorpsstraat 32 te Leimuiden vast te stellen.						
Samenvatting	Het college besluit de aangevraagde omgevingsvergunning voor het bouwen van een apotheekhoudende huisartsenpraktijk aan de Dorpsstraat 32 te Leimuiden te verlenen. Hiervoor wijkt het college af van de parkeernormen zoals gesteld in de beleidsregel Nota parkeernormen 2018. Het college doet dit omdat zij het belang van voldoende huisartsenzorg in de gemeente zwaarder vindt wegen dan het voldoen aan de parkeernorm.						
Financiële gevolgen / dekking	Het plan heeft geen financiële gevolgen. Met aanvrager is een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele financiële gevolgen te ondervangen.						
Openbaarheid voorstel/besluit	Openbaar						
Bijlage(n)				Openbaarheid			
				O	TNO	NAO	G
	• Omgevingsvergunning W2022/142			Ja			
	• Parkeernotitie Dorpsstraat 32 Leimuiden			Ja			
	• Parkeermeting Dorpsstraat Leimuiden			Ja			
	• Bestektekeningen			Ja			
• Raadsinformatiebrief			Ja				
Gemeenteraad	Niet van toepassing						

Inleiding

Aanvrager is voornemens een apotheekhoudende huisartsenpraktijk te realiseren aan de Dorpsstraat 32 te Leimuiden. Op grond van de beleidsregel Nota parkeernormen 2018 dient aanvrager 18 parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein of in de nabije omgeving. Op het eigen perceel kunnen slechts 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Omdat de behoefte aan huisartsenpraktijken momenteel erg hoog is, wordt voorgesteld af te wijken van de Nota parkeernormen en de vergunning te verlenen.

Wat willen we bereiken

- Private partijen de gelegenheid geven hun initiatieven uit te voeren, overeenkomstig het bepaalde in het raadsakkoord (Samen bouwen aan de toekomst van onze dorpen).
- Een duurzame invulling geven aan de gronden.
- Voldoen aan de maatschappelijke vraag naar toegang tot de huisartsenpraktijk.

Argumenten

Het vestigen van een huisartsenpraktijk is noodzakelijk

De huisartsen zien een toename in het aantal inwoners, arbeidsmigranten en vluchtelingen. Zij hebben allemaal recht op toegang tot een huisarts. Onze adviseur Maatschappelijke ontwikkeling is nauw betrokken bij de ontwikkelingen die zich voortdoen bij de huisartsen. Zij heeft bevestigd dat meerdere huisartsen te kennen hebben gegeven een uitbreiding of nieuwe locatie als noodzakelijk te zien door de toename van het aantal patiënten.

Ook in de hoeveelheid taken van een huisartsenpraktijk is sprake van een toename. Steeds meer verschillende expertises, zoals praktijkondersteuner huisartsen voor geestelijke gezondheidszorg (POH-GGZ), bloedafname, spreekuren, diëtiste etc. worden ondergebracht bij de huisartsenpraktijk. Dit vraagt om meer specialisten, meer uren en meer ondersteuners.

Het straatbeeld wordt significant verbeterd ten opzichte van de huidige situatie

Het huidige pand staat leeg en is vervallen. Het pand is een ware dissonant ten opzichte van de straat/omgeving.

Het aangevraagde voldoet aan alle brandveiligheids-, milieu- en waterstaatbelangen

Met verscheidene ketenpartners als de Veiligheidsregio, Omgevingsdienst West-Holland en het Hoogheemraadschap heeft uitvoerig contact plaatsgevonden. Na verschillende aanpassingen en aanvulling is gebleken dat de ontwikkeling voldoet aan de door hen gestelde eisen.

Kanttekeningen

Het aangevraagde is strijdig met een aantal (bouwplan)regels van het vigerende bestemmingsplan

Het aangevraagde is strijdig met de bestemmingsomschrijving, nu alleen kantoren en woningen zijn toegestaan op de locatie. Hiernaast is het strijdig met de goot- en bouwhoogte van de bouwregels. De voorgaande strijdigheden zijn echter ondervangen door enerzijds de maatschappelijke noodzaak van een huisartsenpraktijk en anderzijds het positieve stedenbouwkundige advies. Blijkens dit advies hebben de nabijgelegen en zelfs aangrenzende panden de ruimere bestemming Centrum, waarbinnen een huisartsenpraktijk wel passend zou zijn. De goot- en bouwhoogtes in de omgeving van het centrum van Leimuiden lopen uiteen van respectievelijk 4-9 tot 6-12 meter. Er zijn verschillende panden in de omgeving die goot- en bouwhoogtes hebben die vergelijkbaar zijn met het beoogde pand of zelfs hoger zijn zoals het naastgelegen pand op nummer 30. Geconcludeerd wordt dan ook dat het aangevraagde ruimtelijk inpasbaar is.

De directe burens aan Dorpsstraat 34 te Leimuiden stellen dat de door hen recent geplaatste zonnepanelen minder zonlicht zullen opvangen bij doorgang van de ontwikkeling

Naar aanleiding van de wens van aanvrager om dit plan uit te werken en het gestelde van de burens, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat tijdens de lente-, zomer- en herfstperioden geen schaduwwerking zal plaatsvinden en er geen sprake is van een toename van schaduw. In de ochtend en beginmiddag in de winterperiode vindt wel schaduwwerking plaats, dit geldt niet voor de rest van de middag. Tijdens de winterperiode staat de zon op zijn laagst en zijn

ook de minste zonuren. Dit leidt er toe dat er naar onze mening geen sprake is van een onevenredige toename van de schaduw.

Aanvragers kunnen niet voldoen aan de gestelde parkeernormen van de Beleidsregel Nota parkeernormen 2018

- Medewerking verlenen aan het aangevraagde kan, blijkens het advies van de adviseur Verkeer en vervoer, leiden tot mogelijke (parkeer)overlast in de omgeving.
Aangezien er gebruik gemaakt wordt van al bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte, die bedoeld zijn voor andere ontwikkelingen, is het risico op een dubbele bezetting niet ondenkbaar. Het advies van de adviseur Verkeer en vervoer luidde dan ook: "het parkeren mag in principe niet afgewenteld worden op bestaand openbaar gebied. Vanuit verkeer dus een negatief advies ten aanzien van de parkeeroplossing in verband met mogelijk overlast in de omgeving en in verband met het scheppen van een ongewenst precedent."

Aanvrager kan op eigen terrein 4 parkeerplaatsen realiseren, maar heeft op basis van de geldende parkeernormen een totaal van 18 parkeerplaatsen nodig voor de ontwikkeling. Dit betekent formeel gezien een tekort aan 14 parkeerplaatsen. Gezien het eerder benoemde maatschappelijk belang van het vestigen van (nieuwe) huisartsenpraktijken heeft onze adviseur Regie en planvorming een parkeernotitie en parkeermeting laten uitvoeren. Met deze notitie en meting is beoogd de haalbaarheid van de toenemende parkeerdruk in de openbare ruimte te bepalen. Het vertrekpunt van deze onderzoeken was het berekenen van de daadwerkelijke extra parkeerdruk die zal ontstaan door de ontwikkeling. Deze extra parkeerdruk is berekend door de bestaande parkeerbehoefte te verrekenen met de nieuwe situatie. De huidige situatie zorgt voor een parkeerdruk van 6 parkeerplaatsen en de nieuwe situatie zorgt voor een parkeerdruk van 14 parkeerplaatsen.

Blijkens de resultaten van de parkeernotitie Dorpsstraat 32, Leimuiden (12 april 2023) en de parkeermetingen Dorpsstraat Leimuiden (30 mei 2023) ontstaat er derhalve een extra parkeerdruk van $(14-6) = 8$ parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit tekort aan parkeerplaatsen kan blijkens de parkeermetingen worden afgewenteld op de omliggende omgeving. Uit de parkeerdrukmetingen blijkt namelijk dat tijdens de werkdagochtend en -middag binnen een loopafstand van 100 meter ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de toekomstige parkeerdruk (van 8 parkeerplaatsen) op te vangen. Binnen een loop afstand van 100 meter zijn er minimaal 15 parkeerplaatsen beschikbaar.

- Medewerking verlenen aan het aangevraagde kan leiden tot ongewenste precedentwerking.
Eerder heeft het college veelal besloten geen medewerking te verlenen aan een ontwikkeling waarbij niet voldaan kon worden aan de gestelde parkeernormen. Door dit in het onderhavige geval wel te doen, kan dit leiden tot ongewenste precedentwerking dan wel willekeur.

Beargumenteerd kan worden dat er in dit geval sprake is van een uniek geval, waardoor er dan ook niet snel / geen sprake zal zijn van ongewenste precedentwerking. Het betreft het vestigen van een maatschappelijk noodzakelijke huisartsenpraktijk, die voorziet in een behoefte. Ook van willekeur is geen sprake: bij de voorbereiding van het besluit heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met meerdere ketenpartners en afdelingen, waarbij een uitgebreide belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het voldoen aan de maatschappelijke behoefte van toegang tot een huisartsenpraktijk weegt hier zwaarder dan mogelijke parkeeroverlast.

Risico's

De gemeente loopt op twee gebieden een risico bij het verlenen van medewerking:

- *Juridisch gezien zou mogelijk sprake kunnen zijn van ongewenste precedentwerking*
Zoals hierboven aangegeven gaat het om een uniek geval, waarbij een juiste belangenafweging heeft plaatsgevonden. Medewerking verlenen aan het aangevraagde zal naar verwachting dan ook niet leiden tot ongewenste precedentwerking.

- *In de buurt kan mogelijk op sommige momenten sprake zijn van parkeerverlast*
Blijkens de parkeernotitie en uitgevoerde parkeertellingen is in de omgeving op de desbetreffende uren ruimschoots voldoende parkeergelegenheid. Mocht dit op bepaalde momenten niet het geval zijn, dan weegt het belang om te voorzien in genoeg huisartsenpraktijken zwaarder. Overigens bestaat ook nog de mogelijkheid om in de toekomst parkeerplaatsen te creëren aan het Kloofpad, op ongeveer 105 meter afstand van de beoogde ontwikkeling.

Duurzaamheid

Het oude pand wordt gesloopt. In plaats daarvan wordt een nieuw duurzaam pand opgericht.

Participatie en inspraak

Met de directe burens hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden. Zij hebben aangegeven meerdere bezwaren tegen de ontwikkeling te hebben, waaronder het tekort aan parkeerplekken, de hoogte van het gebouw in verband met recent geplaatste zonnepanelen en mogelijke gevolgen voor de naastgelegen (bedrijfs-)activiteiten. Naar aanleiding hiervan zijn er zowel technische onderzoeken als parkeeronderzoeken en een bezonningsstudie uitgevoerd. In overleg met de Omgevingsdienst West-Holland is vastgesteld dat de aangevulde en aangeleverde stukken bevestigen dat er geen (milieu-)beperkingen zullen volgen voor de naastgelegen panden. Ook uit de bezonningsstudie is gebleken dat er geen sprake is van onevenredige toename van schaduwwerking. De conclusies en bevindingen van de parkeeronderzoeken stellen dat er in de omgeving ruimschoots voldaan kan worden aan de (nieuwe) parkeerbehoefte. Het gaat dan wel om dubbelgebruik van al bestaande openbare parkeerplaatsen.

Financiële consequenties

Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten en de aanvrager betaalt leges. Hierdoor zijn er geen financiële consequenties.

Regio

Samenwerking heeft plaatsgevonden met de Veiligheidsregio Hollands Midden, de Omgevingsdienst West-Holland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Dit was noodzakelijk gezien de verandering van bedrijfsactiviteiten en de locatie van het perceel. Hierbij heeft een toetsing plaatsgevonden aan de brandveiligheids- en milieueisen en de waterschapsbelangen.

Communicatie

- Officiële bekendmaking via overheid.nl/elektronisch gemeenteblad
- Verzenden beschikking naar vergunninghouder

Integraliteit

Bestuurlijk is dit voorstel afgestemd met:	Datum stafoverleg
Yvonne Peters-Adrian	25 mei 2023
Ambtelijk is afgestemd met:	
Clustermanager Ruimte & Sociaal	
Ruimte & Sociaal	
Beheer & Projecten	
Juridische Zaken & Veiligheid	