



<b>Onderwerp</b> Vaststellen Stedenbouwkundige Randvoorwaarden "Spaarne Gasthuis" fase 1	
Nummer	2019/ 225439
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Weijers, A.M.
Telefoonnummer	023- 5113904
Email	<a href="mailto:amweijers@haarlem.nl">amweijers@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>Het college heeft in september 2018 een intentieovereenkomst afgesloten met het Spaarne Gasthuis. Hierin zijn de doelstellingen op gebied van 40% sociale woningenbouw uit het coalitieakkoord voor deze grote ontwikkeling vastgelegd. Deze doelstellingen zijn verwerkt in de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden welke op 26 januari 2019 door het college zijn vrijgegeven voor inspraak.</p> <p>De inspraakreacties zijn verwerkt in de Nota Inspraakreacties (bijlage 2). De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden. Op basis van deze Stedenbouwkundige Randvoorwaarden kan het Spaarne Gasthuis in Schalkwijk nu het masterplan voor het plangebied ontwikkelen.</p> <p>Het college stelt de raad voor de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor de ontwikkeling van het Spaarne Gasthuis vast te stellen.</p>
Behandelaanpak voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>• Collegebesluit Intentieovereenkomst nieuwbouw van 20 mrt '18 (<a href="#">BBV 101624</a>)</li><li>• Collegebesluit Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van 20 mrt '18 (<a href="#">BBV 132165</a>).</li><li>• Collegebesluit (na positieve zienswijze van de Raad in sept '19) Gewijzigde intentieovereenkomst &amp; intrekken Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van 28 aug '18 (<a href="#">BBV 442598-1</a>).</li><li>• Collegebesluit Vrijgeven Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van 29 januari '19 (<a href="#">BBV 011648</a>).</li></ul>
Besluit College d.d. 16 april 2019	<p>1. Het college van burgemeester en wethouders stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

Besluit Raad d.d. ... .. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem,  Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,  Besluit: De stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor het Spaarne Gasthuis vast te stellen.  <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <span>de griffier,</span> <span>de voorzitter,</span> </div>
--	---

## 1 Inleiding

Het Spaarne Gasthuis in Schalkwijk is een belangrijke sociaal-maatschappelijke voorziening en voegt veel waarde toe aan de Haarlemse economie. Het Spaarne Gasthuis gaat een grootschalige vernieuwing van haar gebouwen tegemoet. De hoofddoelstelling is om een nieuw ziekenhuisgebouw van circa 60.000 m<sup>2</sup> te realiseren en de daarbij behorende parkeervoorzieningen. In het kader van de gebiedsontwikkeling worden ook woningen met de daarbij behorende parkeervoorzieningen binnen het plangebied gerealiseerd.

Door het coalitieakkoord en de motie '*Gedifferentieerd is niet verkeerd*' zijn de uitgangspunten voor dit project in maart 2018 gewijzigd. In de ontwikkeling is 40% sociale woningbouw opgenomen in plaats van 15%. De intentieovereenkomst is hierop aangepast en in augustus 2018 vastgesteld (na positieve zienswijze van de Raad) samen met de gewijzigde uitgangspunten.

In de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Spaarne Gasthuis fase 1 van 14 januari 2019 zijn de gewijzigde uitgangspunten verwerkt. Deze randvoorwaarden omvatten o.a. de ruimtelijke uitgangspunten en het gezamenlijk vormgegeven ontwikkelkader.

Onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt variëren van gewenste identiteit, ruimtelijke configuratie, maximale bouwhoogtes, inrichting openbare ruimte tot (en niet uitsluitend) passende parkeeroplossingen.

De concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden hebben van 5 februari 2019 tot 18 maart ter inzage gelegen. De inspraakreacties zijn verwerkt in een Nota Inspraakreacties (bijlage 2). De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.

Het college stelt nu aan de raad voor om de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (bijlage 1) vast te stellen. De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college (paragraaf 2).

## 2 Voorstel aan de Raad

Het college stelt de raad voor de stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor het Spaarne Gasthuis vast te stellen.

## 3 Beoogd resultaat

De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden vormen een toetsingskader voor de ontwikkeling en vormen de basis voor het gezamenlijk uitwerken van een masterplan (stedenbouwkundig plan) en een anterieure overeenkomst.



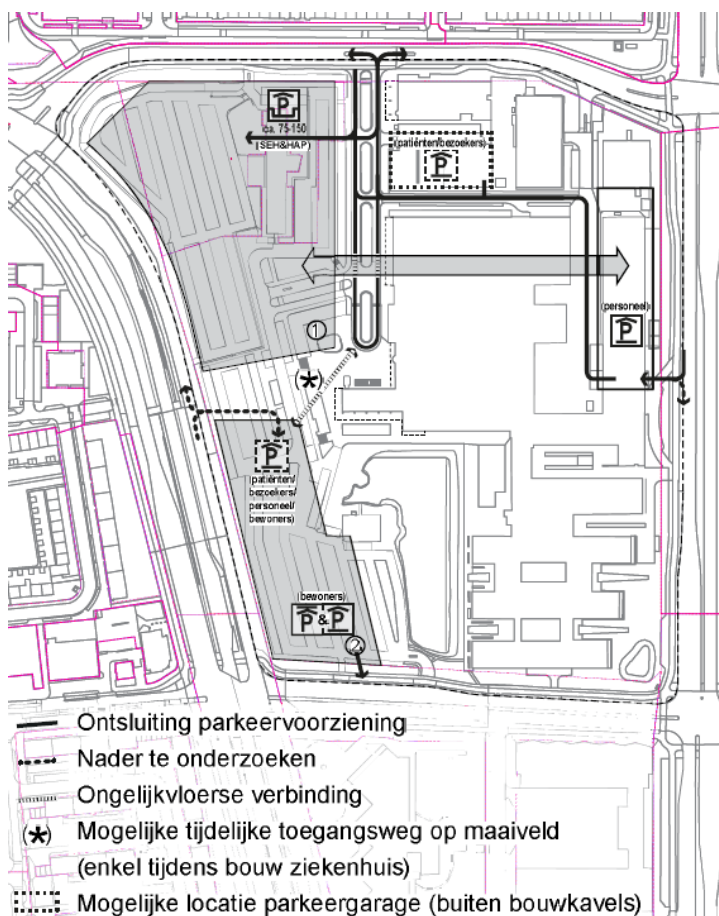
#### 4 Argumenten

1. De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn volledig in lijn met de wijzigingen in de intentieovereenkomst welke eind augustus (na positieve zienswijze van de Raad) is vastgesteld ([BBV 2018442598](#)).

De uitgangspunten zijn:

- Uitgangspunt voor de woningbouw in het plangebied is 40% sociaal, waarvan 70% onder de aftoppingsgrens.
- Parkeren uit het zicht:
  - Gebruikmaken van het talud aan de noordzijde onder het ziekenhuis voor parkeren;
  - Overig parkeren bovengronds bebouwd onder architectuur.
  - Ten behoeve van de parkeeroplossingen zal gezamenlijk speciale aandacht worden besteed om de parkeeroplossingen te optimaliseren.

Door het vervallen van de eis tot ondergronds parkeren voor het ziekenhuis is gezocht naar een andere oplossing voor het parkeren en bijbehorende ontsluiting. Naast de opties om een parkeervoorzieningen te realiseren aan de Boerhavelaan, Kennedylaan en de Europaweg, is ook een deel van de parkeeroplossing beoogd aan de Amerikaweg.



Afbeelding uit bijlage 1 Stedenbouwkundige Randvoorwaarden 29 maart 2019 (blz 24).

Het huidige uitgangspunt is om op het zuidwestelijke deel een tijdelijke parkeervoorziening en een definitieve parkeervoorziening te realiseren en vervolgens de nieuwbouw van het ziekenhuis te realiseren op het noordwestelijke deel. De functies uit een deel van de bestaande gebouwen aan de Amerikaweg worden ondergebracht in de nieuwbouw. Na sloop van deze gebouwen kan het tijdelijk ondergebrachte deel van het parkeren opgelost worden in een definitieve parkeeroplossing aan de Amerikaweg (ter plaatse van het huidige 'mortuarium'). Daarna wordt het tijdelijke deel van het parkeren verwijderd opdat er vervolgens woningbouw plaats kan vinden op het zuidwestelijke deel. De uiteindelijke oplossing zal een combinatie worden van parkeervoorzieningen op verschillende locaties.

Door een deel van het parkeren op termijn te voorzien aan de Amerikaweg (in plaats van in fase 1 van het plangebied), blijft er maximale ruimte over voor de gezamenlijke ambities van woningbouw en een hoogwaardige ontwikkeling binnen het plangebied.

Waar in fase 1 de nieuwbouw van het ziekenhuis aan de westkant van het terrein zal plaatsvinden is, in midden zone-ter plaatse van de huidige hoogbouw, een 2<sup>e</sup> en 3<sup>de</sup> fase voor de nieuwbouw van het ziekenhuis voorzien. De verschillende fasen worden aaneengeregen door een West-Oost gerichte centrale as, het verbindende element. Deze centrale as verbindt de verschillende fasen van de ontwikkeling van het ziekenhuis met elkaar alsmede reeds in de eerste fase de parkeervoorzieningen aan de Amerikaweg.

2. *De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden bieden kader voor verdere uitwerking*

De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden bieden op hoofdlijnen het stedenbouwkundige kader, waarbinnen de nodige flexibiliteit is voor de uitwerking. Deze ambitie gaat uit van het transformeren van het gebied van een monofunctioneel ziekenhuisterrein naar een plezierig onderdeel van de stad met een mix van functies waarvan het ziekenhuis de belangrijkste functie is.

3. *Het besluit past in het ingezet beleid*

De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn een verdere uitwerking van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009/10595). Het sluit aan bij de ontwikkeling van Schalkwijk Midden ('Schalkwoud, stad tussen de bomen') (2017/2389496). De randvoorwaarden geven invulling aan de Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem 2040 Groen en Bereikbaar (2017/477571) Met aandacht voor economie, duurzaamheid, wonen en groen geeft het uitvoering aan het Coalitieakkoord.

4. *Verbetering leefbaarheid en hoogwaardige gebiedsontwikkeling. Deze uitgangspunten zijn ongewijzigd.*

- Door het nieuwe Spaarne Gasthuis aan de Noord Westzijde van het plangebied te situeren is het mogelijk de groene corridor en daarmee de hoogwaardige duurzame gebiedsontwikkeling van *Schalkwoud, stad tussen de bomen* door te trekken.
- Qua woonmilieu blijft de ambitie om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in Schalkwijk Midden. Het thema '*healing environment*' biedt ook aanleiding om de groene, landschappelijk sfeer, rijk aan bomen, die in Schalkwoud is voorzien, door te trekken ten noorden van de Kennedylaan en dus de corridor van Schalkwijk-Midden door te zetten. Extra groen en het reeds aanwezige water moeten zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor zowel het ziekenhuis als de woningen.



- Er zal een levendig gebied gerealiseerd worden met een mix aan functies. Het wordt een prettige plek om te verblijven, uitnodigend voor fietsen en voetgangers door veilige groene routes. Het autoverkeer is ondergeschikt.
- Aan onder andere de volgende thema's zal aandacht worden besteed: gasloze ontwikkeling (voor de woningbouw), natuur inclusief bouwen, voorkomen van hittestress door toevoeging van groen en water en duurzame mobiliteit.
- Het project draagt bij aan de transformatie van de Europaweg naar een stadsstraat.

#### 5. *Zienswijzen*

Op 26 februari 2018 heeft een inloopavond plaatsgevonden waar belanghebbenden hun reactie konden geven en vragen konden stellen. De sfeer deze avond was goed en de opkomst ook. Vanuit het project waren het Spaarne Gasthuis en Pré Wonen en gemeente Haarlem vertegenwoordigd. Als positieve punten zijn genoemd het behoud van het ziekenhuis in Haarlem, toevoegen van kwaliteit, groen en woningbouw aan het gebied. Uit de inspraakreacties op die avond en via email later blijkt dat omwonenden vooral hun zorg uitspreken over het parkeren, de verkeers-, afwikkeling en veiligheid op de Boerhaavelaan en de hoogte van de bebouwing. De belangrijkste staan vermeld onder risico's en kanttekeningen.

De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van de Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.

#### 6. *De ambtelijke kosten van het project worden gedekt*

Door vaststelling van de intentieovereenkomst in augustus van 2018 zijn de ambtelijke kosten gedekt tot aan het masterplan (stedenbouwkundig Plan) om vervolgens te komen tot (een) anterieure overeenkomst(en) waarin de plankosten voor het vervolgtraject zullen worden gedekt.

### 5 **Risico's en kanttekeningen**

#### *Toename parkeerdruk*

Tijdens de inloopavond is zorg uitgesproken over de toename van parkeerdruk in omliggende wijken. Het uitwijkgedrag van parkeerders voor het ziekenhuis is een bekend fenomeen. Het is niet altijd eenvoudig om met name bezoekers te laten parkeren waar dit de bedoeling is. Een belangrijke vereiste is dat er op het Spaarne Gasthuisterrein in ieder geval genoeg parkeerplaatsen zijn zodat mensen niet genoodzaakt zijn om uit te wijken. Daarnaast zullen alternatieve vervoersmiddelen naar het ziekenhuis worden gestimuleerd, dit wordt in de volgende fase verder uitgewerkt.

In de omgeving Boerhaavebad en De Entree heeft de afgelopen jaren een forse stedelijke ontwikkeling plaatsgevonden. Tijdens de bouw is afgesproken dat betrokken partijen (gemeente en ontwikkelaars) streven naar invoering van een vorm van parkeerregulering (vergunning of betalen) om te zorgen dat parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor bewoners en overige gebruikers in het gebied. De gemeente is voornemens om in samenspraak met bewoners en het zwembad het parkeerregime uit te werken tot een gedragen oplossing voor bewoners en bezoekers van het zwembad.

### *Hoogte bebouwing*

Over de hoogte van de bebouwing op dit kavel is tijdens de inspraak periode ook zorg uitgesproken. De verdichting, en daarmee de hoogte accenten in dit gebied, zijn nodig om ruimte te bieden aan alle functies zoals woningbouw, ziekenhuis en groen.

In de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (vastgesteld door de gemeenteraad in 2009 na inspraak) is hoge bebouwing op deze plek vastgesteld. Deze gebiedsvisie dient als basis voor een op te stellen bestemmingsplan en vormt daarmee de onderlegger voor deze ontwikkeling. De notitie Hoogbouwprincipes, kansen voor hoogbouw in Haarlem ([BBV 2018/710378](#)) bevestigt dat de locatie van het Spaarne Gasthuis, als onderdeel van de ontwikkelzone Europaweg en HOV knooppunt Schipholweg/Europaweg, geschikt en wenselijk is voor hoogbouw.

Bij positionering van de hoge volumes is de verblijfskwaliteit van de omgeving (aantoonbaar goede bezonning en geen windhinder) leidend.

### *Afstemming ontwikkelzone Europaweg*

Het Spaarne Gasthuis maakt deel uit van de ontwikkelzone Europaweg. Het is dus van belang dat de keuzes die uit het ontwerp en de visie voortkomen tijdig kunnen worden meegenomen in deze ontwikkeling. De ontwikkeling van het Gasthuis terrein loopt momenteel voor op de visie.

## **6 Uitvoering**

Tegelijkertijd met de stedenbouwkundige Randvoorwaarden (voorliggend stuk) wordt de Verkoopovereenkomst voor de grond voorgelegd. Hieronder de vervolgstappen in het ontwikkelproces van het Spaarne Gasthuis:

### Definitiefase

- Gezamenlijke uitwerking van het masterplan/stedenbouwkundig plan (werk is reeds gestart) binnen de stedenbouwkundige kaders.
- Anterieure overeenkomst opstellen (collegebesluit).

### Ontwerpfase:

- Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan (collegebesluit).
- Vaststellen bestemmingsplan (raad).

## **7 Bijlagen**

1. Stedenbouwkundige Randvoorwaarden "Spaarne Gasthuis" fase 1 29 maart 2019.
2. Nota Inspraakreacties 28 maart 2019