

Collegebesluit

Onderwerp Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden nieuwbouw Spaarne Gasthuis	
Nummer	2018/132165
Portefeuillehouder	Spijk, J.K.N. van
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Ameike Weijers/ Arnoud Kuiper
Telefoonnummer	023-5113904
Email	amweijers@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Het <i>Spaarne Gasthuis (SG)</i> in Schalkwijk gaat een grootschalige vernieuwing van haar gebouwen tegemoet. Het SG is een belangrijke sociaal-maatschappelijke voorziening en voegt veel waarde toe aan de Haarlemse economie. Het huidige terrein biedt hierbij voldoende ruimte voor vervangende nieuwbouw.</p> <p><i>De hoofddoelstelling is door nieuwbouw te realiseren het ziekenhuis voor Schalkwijk en de stad Haarlem te behouden.</i></p> <p>Ter optimalisatie van de gebiedsontwikkeling worden ook circa 350 woningen inclusief parkeren ontwikkeld. Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling wenst het SG een perceel gemeentegrond aan te kopen.</p> <p>Het is nadrukkelijk de doelstelling van deze ontwikkeling om te komen tot een <i>passende gebiedsinrichting</i> die zich richt op een optimale inpassing, zowel ruimtelijke als kwalitatief, over verschillende schaalniveaus. Deze door de stakeholders <i>gezamenlijk vormgegeven en gedragen ambitie</i> is verwoord in de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden.</p> <p>Om de samenwerking en uitwerking van dit project goed te borgen is een <i>intentieovereenkomst</i> opgesteld (mede gebaseerd op uitgangspunten die staan beschreven in het concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden).</p> <p>Beide zaken, Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en Intentieovereenkomst, zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden.</p> <p>In dit besluit ligt de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelkader Schalkwijk Midden (2017/2389496), raadsvergadering van 20 juli 2017. • Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009/10595), raadsvergadering van 11 juni 2009. • Structuurvisie Openbare Ruimte, Haarlem 2040 Groen en Bereikbaar (2017/477571), raadsvergadering van 21 december 2017.

Besluit College d.d. 20 maart 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden Spaarne Gasthuis vrij te geven voor de inspraak <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> de secretaris, de burgemeester, </div>
---------------------------------------	--

1. Inleiding

Het Spaarne Gasthuis (SG) in Schalkwijk gaat een grootschalige vernieuwing van haar gebouwen tegemoet. Begin 2017 is in overleg met de gemeente een locatieonderzoek uitgevoerd. Geconcludeerd is dat het huidige terrein voldoende ruimte biedt voor vervangende nieuwbouw.

De hoofddoelstelling is om een nieuw ziekenhuis van circa 50.000 m² te realiseren. Ter optimalisatie van de gebiedsontwikkeling worden ook circa 350 woningen inclusief parkeren ontwikkeld. De nieuwbouw zal gefaseerd gebouwd worden. Streefdatum oplevering nieuwbouw: 2026. Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling wenst het SG een perceel gemeentegrond van ca. 10.000 m² aan te kopen. Verkoop van gemeentegrond aan SG is noodzakelijk om tot een optimale gebiedsontwikkeling te komen.

In de afgelopen maanden is in korte sprints effectief samengewerkt met het Spaarne Gasthuis en Pré Wonen met als resultaat een gezamenlijke en gedragen ambitie voor het Spaarne Gasthuisterrein. Pré Wonen krijgt het recht van afname van ca. 50 sociale huurwoningen in het zuidwestelijk deel van het plangebied. In de totstandkoming hiervan hebben op verschillende momenten de beleidsafdelingen binnen de ambtelijke organisatie hun input en reflectie kunnen leveren.

De belangrijkste uitkomst van dit proces is het concept stedenbouwkundige randvoorwaarden, deze is als bijlage 1 toegevoegd. Hierbinnen zijn de ruimtelijke uitgangspunten benoemd en is het ontwikkelkader gezamenlijk vormgegeven. Onderwerpen waarover afspraken zijn gemaakt variëren van gewenste identiteit, ruimtelijke configuratie, maximale bouwhoogtes, inrichting openbare ruimte tot (en niet uitsluitend) passende parkeeroplossingen.

Verkoop van gemeentegrond aan SG is noodzakelijk om tot een optimale gebiedsontwikkeling te komen. Om de samenwerking en uitwerking van dit project goed te borgen is een intentieovereenkomst opgesteld. Deze is mede gebaseerd op uitgangspunten die staan beschreven in het concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden wat in de afgelopen

periode voor het plangebied is opgesteld. Beide documenten zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden.

2. Besluitpunten college

1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden Spaarne Gasthuis vrij te geven voor de inspraak

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is dat door het vrijgeven van de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden voor inspraak, en hiermee de omgeving de gelegenheid te geven te reageren op de plannen. Zodat uiteindelijk het kader kan worden vastgelegd voor het gezamenlijk uitwerken van een masterplan zoals vermeldt in de Intentieovereenkomst om vervolgens te komen tot een anterieure overeenkomst.

4 Argumenten

1. Het besluit past in het ingezet beleid

De concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden is een verder uitwerking van de Gebiedsvisie Schalkwijk Midden (2009/10595). Het sluit aan bij de ontwikkeling van Schalkwijk Midden ('Schalkwoud') (2017/2389496). Het geeft 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.

2. Biedt kader voor verdere uitwerking

De concept Stedenbouwkundige randvoorwaarden bieden richting en kader voor partijen om te komen tot verdere uitwerking van de ontwikkelingen op het terrein van het Spaarne Gasthuis. 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. Behoud van het Spaarne Gasthuis (SG) in Haarlem is van groot sociaal-maatschappelijk economisch belang voor Haarlem.

Het ziekenhuis wenst nieuwbouw op eigen terrein. Om tot integrale gebiedsontwikkeling te komen wordt woningbouw (ca. 350 woningen) en deels ondergronds parkeren toegevoegd. De voorliggende randvoorwaarden bieden op hoofdlijnen het stedenbouwkundige kader, waarbinnen de nodige flexibiliteit is, voor de uitwerking. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden dragen bij aan een duurzame herstructurering van deze locatie naar een kwalitatief hoogwaardig gebied.

4. De Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn in overleg met de stakeholders tot stand gekomen.

De concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn tot stand gekomen door intensieve samenwerking met de stakeholders in het gebied: het Spaarne Gasthuis en Pré Wonen. In verschillende ateliersessies is gewerkt aan een gezamenlijke visie en ambitie op hoofdlijnen. Voorop staat dat alle partijen behoud en ruimte voor het ziekenhuis hoog in het vaandel hebben staan. Daarnaast doet er zich de kans voor om met deze ruimtelijke ontwikkeling aan te sluiten op de bredere gebiedstransformatie van Schalkwijk als nieuwe stadswijk.

5. *Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden bieden een meerwaarde voor de omgeving.*

In de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden is rekening gehouden met de aansluiting op de ontwikkelingen in Schalkwijk-Midden en het gewenste toekomstige profiel- en aansluiting van de Europaweg. Daarnaast is zorgvuldig gekeken naar integratie van een woongebied met een stadsziekenhuis en wordt een zogenaamd 'healing environment' geborgd.

6. *In de Concept Stedelijke Randvoorwaarden is aandacht voor duurzaamheid*

Het thema 'healing environment' biedt ook aanleiding om de groene, bosachtige sfeer die in Schalkwoud is voorzien, door te trekken ten noorden van de Kennedylaan en dus de corridor van Schalkwijk- Midden door te zetten. Aan de volgende thema's wordt ook aandacht aan besteed zoals *gasloze ontwikkeling* (voor de woningbouw), *natuur inclusief bouwen*, voorkomen van *hittestress* door toevoeging van groen en water en *duurzame mobiliteit*.

7. *Het woonprogramma sluit aan bij de woonvisie Haarlem*

Uitgangspunt van de woonvisie is het toevoegen van sociale huurwoningen, vooral aan de westkant van de stad. Conform de woonvisie is het in Schalkwijk juist de ambitie om meer differentiatie tot stand brengen door woningen in het *middel dure en dure segment toe te voegen*, toename van *het sociale huurwoningen* is hier niet beoogd.

Binnen deze gebiedsontwikkeling zijn ca. 350 woningen voorzien, waarvan ongeveer 80-85% middelduur en dure segment en ca. 15% sociaal. Van de sociale woningbouw wordt ca. 70% onder de aftoppingsgrens gerealiseerd. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de woonvisie.

8. *De ontwikkeling past binnen de motie "gezondheidseffecten in alle bouwplannen"*

Qua woonmilieu is de ambitie om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in Schalkwijk Midden, een stadsbos waarin gebouwen te gast zijn. Het boslandschap is in alles het leidende principe. Extra groen en water moeten zorgen voor een aantrekkelijk vestigingsmilieu.

Het wordt een levendig gebied met een mix aan functies en een prettige plek om te verblijven, uitnodigend voor fietsen en voetgangers. Voetgangers kunnen er heerlijk rondwandelen, voor fietsers zijn er veilige groene en mooie routes. Het autoverkeer is daaraan sterk ondergeschikt.

5. Risico's en kanttekeningen

1. *Mocht de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden wijzigen dan is dit van invloed op de Intentieovereenkomst met het SG.*

De intentie overeenkomst is mede gebaseerd op uitgangspunten die beschreven staan in de gezamenlijk opgestelde concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden . Dit document is nog niet vastgesteld. Mochten de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden op essentiële punten veranderen dan is dit van invloed op de haalbaarheid van het plan en de (principe)afspraken die partijen gemaakt hebben.

2. *De concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden moeten nog naar de belanghebbenden in de buurt gedeeld worden.*

De concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden moeten voorafgaand aan het openbaar maken van deze vergaderstukken met de wijkraad gedeeld worden.

6. Uitvoering

De concept stedenbouwkundige randvoorwaarden worden gepubliceerd in het gemeenteblad en 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Na het inzagetermijn worden de zienswijzen verwerkt en de definitieve stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld. Uiteindelijk worden deze randvoorwaarden uitgewerkt in een masterplan voor het plangebied.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden d.d. 14 februari 2018.