



Onderwerp Ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Spaarne Gasthuis, ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder, ontwerpbeeldkwaliteitplan	
Nummer	2020/1150972
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Frusch, R.
Telefoonnummer	023-5112939
Email	rfrusch@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Spaarne Gasthuis is voornemens haar locatie in Haarlem Zuid te herontwikkelen door realisatie van een nieuw ziekenhuis en 200 woningen, waarvan ten minste 40% sociaal, in een groene omgeving. Enkele bestaande relatief nieuwe gebouwen aan de oostzijde blijven hierbij gehandhaafd. Als onderdeel van de ontwikkeling wordt het bestaande ziekenhuisgebouw gesloopt. Ten behoeve van deze ontwikkeling is een Masterplan vastgesteld, dat is uitgewerkt in een ontwerpbestemmingplan en een ontwerpbeeldkwaliteitplan. Het ontwerpbestemmingsplan is samen met het bijbehorende ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder en het ontwerpbeeldkwaliteitplan gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.</p> <p>Het vaststellen van bestemmingsplannen (3.1 Wro) en beeldkwaliteitsplannen (art. 108 lid 1 jo 147 GemW) zijn bevoegdheden van de raad. Het college is belast met de voorbereiding van beslissingen van de raad. Het ter inzage leggen van de ontwerpbesluiten en het vrijgeven daarvan voor het indienen van zienswijzen is onderdeel van de voorbereiding.</p>
Behandellootstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie Ontwikkeling
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none">• Collegebesluit Intentieovereenkomst nieuwbouw van 20 mrt '18 (BBV 101624).• Collegebesluit Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van 20 mrt '18 (BBV 132165).• Collegebesluit (na positieve zienswijze van de Raad in sept '19)• Gewijzigde intentieovereenkomst & intrekken Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van 28 aug '18 (BBV 442598-1).• Collegebesluit Vrijgeven Concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden van 29 januari '19 (BBV 011648).• Collegebesluit vaststellen verkoopovereenkomst (BBV 246821)



hogere grenswaarden Wet geluidhinder en het ontwerpbeeldkwaliteitplan gereed om door BenW vrijgegeven te worden voor terinzagelegging.

2. Besluitpunten college

Het college besluit:

de volgende ontwerpbesluiten gelijktijdig ter inzage te leggen:

1. het ontwerpbestemmingsplan Spaarne Gasthuis (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120018-on01);
2. het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Spaarne Gasthuis;
3. het ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï conform bijlage c.

3. Beoogd resultaat

Het bestemmingsplan biedt in samenhang met het besluit hogere waarden geluidshinder een actueel juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van het Spaarne Gasthuisterrein. Het beeldkwaliteitsplan geeft kaders voor de gewenste beeldkwaliteit en fungeert als welstandskader voor dit gebied.

4. Argumenten

1. De ontwikkeling is in lijn met het vastgestelde Masterplan

De uitwerking van het masterplan is gebaseerd op de Definitieve Stedenbouwkundige Randvoorwaarden. 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 sociale woningbouw, economie, duurzaamheid, wonen en groen geeft het besluit uitvoering aan het Coalitieakkoord.

2. Het bestemmingsplan voldoet aan het parkeerbeleid

Het plangebied is op een goede manier ontsloten, zowel per auto, per openbaar vervoer als per fiets en te voet. Er is een mobiliteitsplan opgesteld, waarin de totale parkeervraag is afgezet tegen het aanbod. De parkeerplaatsen voor de huurders van de sociale huurwoningen zijn voorzien in de parkeergarage voor bezoekers. Voor de bezoekers van de sociale huurwoningen worden parkeerplaatsen voorzien door middel van langsparkeren langs de Europaweg. De parkeerplaatsen voor de eigenaren en bezoekers van de koopwoningen zijn voorzien in een parkeergarage onder de woonblokken, en worden ontsloten vanaf de Kennedylaan. Voor het ziekenhuis wordt uitgegaan van twee parkeergebouwen, één aan de Europaweg en één aan de Amerikaweg. De parkeergebouwen zijn 7 (bezoekersgarage) respectievelijk 6 (personeelsgarage) bouwlagen hoog en hebben ieder een capaciteit van circa 500 parkeerplaatsen. Daarnaast heeft de spoedeisende hulp/huisartsenpost (SEH/HAP) aan de Boerhaavelaan een eigen parkeervoorziening voor circa 75 parkeerplaatsen

3. De ontwikkeling voorziet in een vergroening van het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan draagt bij aan een vergroening van het plangebied en laat het plangebied middels de aanleg van nieuw groen beter aansluiten op Schalkwijk Midden. Bij diverse

bestemmingen is een minimum percentage aan groen en water vastgelegd in het bestemmingsplan. De aanwezigheid van groen in het plangebied is op dit moment beperkt. Hoofdzakelijk langs de randen van het plangebied is sprake van groen, in de vorm van bomen.



Bestaande situatie

Nieuwe situatie

Uit de Kaart Monumentale bomen van Haarlem blijkt dat binnen het plangebied geen bomen staan die de status van monumentale of waardevolle boom hebben. Uit de bomeninventarisatie blijkt dat er in het gebied een aantal bomen aanwezig zijn die ouder zijn dan 50 jaar. Waar voor iedere boom in de planuitwerking geldt dat het behouden (of verplanten) daarvan in het plan de voorkeur heeft geldt dat, mede vanwege de recent door de gemeenteraad aangenomen motie hierover, voor deze bomen in het bijzonder. Dat kan ook goed vanwege het feit dat deze oudere bomen zonder uitzondering aan de randen van het plangebied zijn gelegen. Mocht bij de planuitwerking onverhoopt blijken dat het behoud op de plek desondanks niet mogelijk is, dan wordt daarvoor, met de bijbehorende onderbouwing, op dat moment een vergunning voor aangevraagd.

4. De ontwikkeling voorziet in diverse duurzaamheidsmaatregelen

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van het Spaarne Gasthuis. De nieuwbouw zal zonder meer gaan voldoen aan de BENG eisen (Bijna Energieneutrale Gebouw) die op 1 januari 2021 wordt ingevoerd. Onderzocht wordt of een BREEAM-NL very good certificering tot de mogelijkheden behoort. In ieder geval zijn het toepassen van duurzame en robuuste materialen, duurzame opwekking van energie en duurzame sloop van bestaande gebouwen uitgangspunt. Voor de nieuwbouw zal een energieconcept toegepast worden dat zo mogelijk uitgaat van all electric, gebruik makend van elektrische warmtepompen, duurzame buffertechnieken zoals een warmte en koude opslag en een thermisch hoogwaardige gebouwschil. De mogelijkheden om aan te sluiten op een warmtenet worden onderzocht. Dit geldt ook voor de mogelijkheden om aan te sluiten op regionale initiatieven voor geothermie. Voor de beide parkeergarages geldt energieneutraliteit als uitgangspunt, te bereiken door nader te bepalen maatregelen. In de



parkeergarages zullen oplaadpunten voor elektrische auto's worden voorzien, waarbij regels voor gebruik en veiligheid zullen worden gehanteerd. Ook wordt ingezet op het gebruik van openbaar vervoer en fietsen. Het Spaarne Gasthuis stimuleert beleidsmatig het gebruik van openbaar vervoer en fietsen en realiseert om deze redenen goedgeoutilleerde voorzieningen voor het stallen van fietsen door medewerkers en bezoekers, adequaat aangesloten op het openbare fietsnet van gemeente. Spaarne Gasthuis acht het van groot belang dat de bestaande openbaar vervoer lijnen ten minste worden gehandhaafd en waar mogelijk worden versterkt om haar beleid te kunnen uitdragen. Ook de woningen gaan voldoen aan de BENG eisen. De woningen worden gasloos gerealiseerd.

5. De ontwikkeling vergroot de woningvoorraad in Haarlem met circa 200 woningen

Het project draagt bij aan de woningbouwopgave van Haarlem die bestaat uit het realiseren van 10.000 woningen tot 2025. In totaal worden op de Spaarne Gasthuislocatie circa 200 woningen gerealiseerd, waarvan minimaal 40% sociale huurwoningen. De contractuele afspraken met Spaarne Gasthuis de ontwikkelaar ten aanzien van het woonprogramma zijn vastgelegd in de Anterieure Overeenkomst (inclusief doorlegplicht aan de betreffende marktpartij) realisatie-, verkoop- en aannemingsovereenkomst. Conform de Doelgroepenverordening is het minimale percentage sociale huurwoningen geborgd in de regels van het bestemmingsplan

6. Het advies van de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit is positief

De commissie heeft positief geadviseerd op het beeldkwaliteitplan en blijft graag betrokken bij de uitwerkingen van het plan.

7. De participatie en inspraak is zorgvuldig uitgevoerd

De conceptstukken zijn 30 oktober 2020 gedeeld en besproken met de 4 wijkraden in Schalkwijk. Zij waren erg positief met name over het groene karakter en de verbinding met de buurt in het plan. Na vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen zal een digitale informatieavond worden georganiseerd. Naar verwachting zal deze begin januari plaatsvinden.

8. Het kostenverhaal is verzekerd

Het kostenverhaal is verzekerd. Met Spaarne Gasthuis is een Anterieure Overeenkomst afgesloten ([BBV2019/868412](#)). Hierin zijn afspraken gemaakt over onder andere bovenplanse kosten en de plankosten.

9. Het (ontwerp)beeldkwaliteitsplan is een noodzakelijke aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit

De Nota Ruimtelijke Kwaliteit voorziet niet voldoende in specifieke criteria voor ruimtelijke kwaliteit om de gewenste beeldkwaliteit voor het Spaarne Gasthuis richting te geven. Het beeldkwaliteitsplan geeft in woord en beeld de gewenste beeldkwaliteit voor zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving van het plangebied weer. Het beeldkwaliteitsplan vormt een aanvulling op de criteria uit de Nota Ruimtelijke Kwaliteit en dient als toetsingskader bij omgevingsvergunningen ten aanzien van welstand.

10. Met het vaststellen van hogere waarden voor de geluidsbelasting wordt voldaan aan de verplichtingen van de Wet geluidhinder

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de wettelijk toegestane maximale grenswaarden geluid niet worden overschreden, maar dat op een aantal gevels van het ziekenhuis en een aantal woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De cumulatie van het geluid levert geen onaanvaardbaar geluidsniveau op. Vanwege financiële en stedenbouwkundige redenen kan de geluidsbelasting niet verder worden verlaagd. Het ontwerpbesluit hogere waarden dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

5. Risico's en kanttekeningen

Geen

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant;
 - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld;
- Na verwerking van eventueel ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de raad over de vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Bijlagen

- a) Ontwerpbestemmingsplan Spaarne Gasthuis met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120011-on01;
- b) Verbeelding (plankaart);
- c) Ontwerpbeeldkwaliteitplan;
- d) Ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.