

<b>Onderwerp</b> Vaststellen bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt	
Nummer	20210208767
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 dat samen met het beeldkwaliteitsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden voor de geluidsbelasting ter inzage heeft gelegen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de raad.</p> <p>Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het besluit omtrent het vaststellen van een exploitatieplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 6.12 van de Wro.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
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> <li>• Collegebesluit vaststellen verkoopovereenkomst (<a href="#">BBV 246821</a>)</li> <li>• Collegebesluit Vaststellen Anterieure overeenkomst en Masterplan Spaarne Gasthuis (<a href="#">BBV2019/868412</a>)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Collegebesluit ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan, ontwerpbesluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder , ontwerp beeldkwaliteitsplan (BBV <a href="#">(BBV 1150972)</a>)</li> </ul>
Besluit College d.d. 26 april 2021	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast.</li> <li>2. Het college besluit voorts: <ul style="list-style-type: none"> <li>• hogere waarden vast te stellen voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeerlawaai conform bijlage e.</li> </ul> </li> </ol> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
Besluit Raad d.d.	<p>De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt gewijzigd vast te stellen (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120018--va01);</li> <li>2. Het beeldkwaliteitsplan Spaarne Gasthuis Buurt vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;</li> <li>3. Geen exploitatieplan vast te stellen.</li> </ol> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>

## 1. Inleiding

Spaarne Gasthuis is voornemens om haar locatie in Haarlem Zuid te ontwikkelen 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. Het vastgestelde masterplan is uitgewerkt in voorliggend bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

### *Programma*

Het bestemmingsplan op de realisatie van de volgende ontwikkelingen:

- 60.000 m<sup>2</sup> nieuw ziekenhuis: vervanging van bestaand ziekenhuis, behoudens polikliniek;
- 200 woningen in zuidwestelijk deel (40% sociaal);



- Parkeergarage westelijk circa 500 plaatsen;
- Parkeergarage oostelijk circa 500 plaatsen.

Het Boerhaavegebouw, Labgebouw, Apotheekgebouw de Polikliniek en Zuiderpoort (GGZ-gebouw) worden conserverend bestemd.

#### *Procesverloop*

De ontwerpbesluiten hebben vanaf 18 december 2020 zes weken ter inzage gelegen. In die periode heeft iedereen de gelegenheid gekregen zienswijzen in te dienen. In verband met covid-19 is op 6 januari 2021 een digitale informatieavond gehouden. Aanvullend op de gebruikelijke en wettelijk verplichte publicaties zijn de omwonenden per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerpstukken. Ook heeft Spaarne Gasthuis op 13 januari 2021 de plannen aan het platform Groen gepresenteerd. Er zijn 14 zienswijzen ingediend op het bestemmingsplan. De zienswijzen hebben deels tot aanpassing geleid van het bestemmingsplan (zie bijlage c.) Het beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een geactualiseerde bezonningsstudie en aangepaste sfeerimpressies. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zijn nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

## **2. Voorstel aan de raad**

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt gewijzigd vast te stellen ((identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120018--va01);
2. Het beeldkwaliteitsplan Spaarne Gasthuis Buurt vast te stellen als aanvulling op de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## **3. Beoogd resultaat**

Het bestemmingsplan biedt 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, dat de nieuwbouw van het ziekenhuis mogelijk maakt, 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 is 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. Het platform Groen heeft een advies en een zienswijze ingediend, welke is opgenomen en beantwoord in bijlage c 'wijzigingsoverzicht'. Het aspect groen is nader uitgewerkt in de groenparagraaf (paragraaf 4.11 van de toelichting).

#### *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.

#### *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 wijzigingen zijn in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening*

Er zijn 14 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in hoofdzaak gericht op mogelijke geluidsoverlast (ambulance), parkeren, de hoogte van de nieuwbouw i.r.t. mogelijke afname bezonning, en het inzichtelijk maken van de gevolgen voor de aanwezige bomen. De zienswijzen geven deels aanleiding tot bijstelling van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er ambtshalve verbeteringen aangebracht. Voor een samenvatting van zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen wordt verwezen naar het wijzigingsoverzicht (bijlage c). De in het wijzigingsoverzicht weergegeven motiveringen geven blijk van een goede afweging van de bij het besluit betrokken belangen.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende.

#### Toelichting:

De toelichting is aangevuld met de conclusies uit een aantal geactualiseerde en aanvullende onderzoeken, die tevens als bijlage bij de toelichting zijn opgenomen. Het gaat om:

- Een akoestisch onderzoek naar ambulancelawaai;
- Een geactualiseerd bezonningsonderzoek;
- Een nadere analyse naar het aantal te kappen bomen.

#### Verbeelding:

- Aan de Boerhaavelaan is het bouwvlak voor de maatschappelijke bestemming teruggelegd, n.a.v. een ingekomen zienswijze van Waternet;
- Aan de Kennedylaan is een strook die in het ontwerp was opgenomen in de woonbestemming weer terugbestemd naar de bestemming 'Verkeer' overeenkomstig het vigerende bp. Schalkwijk – Midden.

### *8. Het kostenverhaal is verzekerd*

Het kostenverhaal is verzekerd. Met Spaarne Gasthuis is een Anterieure Overeenkomst afgesloten ([BBV2019/868412](#)). Op grond van artikel 6.12 Wro kan om die reden een exploitatieplan achterwege blijven.

### *9. Het 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.



Argumenten overige collegebesluiten

1. *Het college dient het besluit hogere waarden vast te stellen, voordat kan worden besloten over vaststelling van het bestemmingsplan*

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 de 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.

## 5. Risico's en kanttekeningen

Geen

## 6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt het wijzigingsoverzicht verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de commissie Ontwikkeling;
- De besluiten worden de dag na bekendmaking ter inzage gelegd (aanvang beroepstermijn). Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het in werking getreden bestemmingsplan dient als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen, waarbij voor het aspect welstand wordt getoetst aan het vastgestelde beeldkwaliteitplan.

Communicatie:

- Het besluit tot vaststelling wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website. Indieners zienswijze krijgen een afschrift van het besluit tot vaststelling;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld.

## 7. Bijlagen

- a) Bestemmingsplan Spaarne Gasthuis Buurt met identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120011-va01;
- b) Verbeelding (plankaart);
- c) wijzigingsoverzicht;
- d) Beeldkwaliteitplan Spaarne Gasthuis Buurt;
- e) besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.