

Collegebesluit

Onderwerp Intentieovereenkomst nieuwbouw Spaarne Gasthuis	
Nummer	2018/101624
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	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. <i>De hoofddoelstelling is door nieuwbouw te realiseren het ziekenhuis voor Schalkwijk en de stad Haarlem te behouden.</i> 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. 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. 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). Beide zaken, Stedenbouwkundige Randvoorwaarden en Intentieovereenkomst, zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. In dit besluit ligt de intentieovereenkomst voor.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit voorgenomen besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling en vervolgens naar de raad met het verzoek binnen 6 weken zijn zienswijze te geven. Het college is op grond van art. 160 Gemeentewet bevoegd inzake de aan- en verkoop van onroerend goed. Bij aan- en verkoop van onroerende goederen groter dan € 500.000,-, beslist het college niet voordat de raad is geïnformeerd over het voorgenomen besluit van het college, en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze te geven. (de zgn. zware voorhangprocedure)

	Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover. Daadwerkelijke grondverkoop is GEEN onderdeel van dit besluit. We hanteren een marktconforme grondprijs door gebruikmaking van de residuele methode. In de bijlage 2 (geheim) zijn de <i>uitgangspunten</i> voor de residuele grondprijsberekening vastgelegd. De grond wordt ten tijde van de levering opnieuw getaxeerd. Geheimhouding: De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet opleggen aan de raad op bijlage 2 van deze nota. Deze bijlage omvat de residuele grondprijsberekening en maakt onderdeel uit van de intentie overeenkomst. Geheimhouding wordt door het college opgelegd op basis van artikel 10, tweede lid aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding moet worden bekrachtigd door de raad. De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Het college stelt de raad voor de geheimhouding de bijlage (geheim) van de intentieovereenkomst te laten gelden tot het moment van instemming met de tzt te berekenen definitieve grondprijs en de notariële levering van de grond.
Relevante eerdere besluiten	n.v.t.
Besluit College d.d. 20 maart 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. de Intentieovereenkomst met Spaarne Gasthuis vast te stellen onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken. 2. de hardheidsclausule uit het Beleidskader voor selectie marktpartijen (Besluit 2017/24238) toe te passen. 3. Geheimhouding op te leggen aan de raad op de bijlage 2 van deze nota met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Deze bijlage omvat de residuele grondprijsberekening en maakt onderdeel uit van de intentie overeenkomst. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van instemming met de t.z.t. te berekenen definitieve grondprijs en de notariële levering van de grond. 4. de raad te verzoeken de geheimhouding te bekrachtigen. de secretaris, de burgemeester,

Zienswijze raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders Gedaan in de vergadering van (wordt ingevuld door de griffie) de griffier, de voorzitter,

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 gemeenteground van ca. 10.000 m² aan te kopen.

Het SG is een belangrijke sociaal-maatschappelijke voorziening en voegt veel waarde toe aan de Haarlemse economie. Verkoop van gemeenteground 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 (Bijlage 1) opgesteld. Deze wordt thans ter instemming voorgelegd.

In de afgelopen maanden is intensief samengewerkt met het Spaarne Gasthuis en Pré Wonen. De belangrijkste uitkomst van dit proces zijn de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hierbinnen zijn de ruimtelijke uitgangspunten benoemd en is het ontwikkelkader gezamenlijk vormgegeven. De Intentie Overeenkomst is mede gebaseerd op uitgangspunten die hierin staan beschreven. Beide documenten zijn daarom onlosmakelijk met elkaar verbonden

2. Besluitpunten college

1. Het college is voornemens te besluiten de Intentieovereenkomst met Spaarne Gasthuis vast te stellen onder de voorwaarde dat het overleg met de commissie Ontwikkeling en de zienswijze van de raad geen aanleiding geven het besluit te wijzigen of in te trekken.

2. Het College besluit de hardheidsclausule uit het Beleidskader voor selectie marktpartijen (Besluit 2017/24238) toe te passen.
3. Het College geheimhouding legt op de bijlage 2 van de Intentie Overeenkomst met inachtneming van artikel 25 van de Gemeentewet. Deze bijlage omvat de residuele grondprijsberekening en maakt onderdeel uit van de intentie overeenkomst. Dit op grond van economische en financiële belangen van de gemeente zoals bedoeld in artikel 10 lid 2 aanhef en onder b van de Wet openbaarheid van bestuur. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van instemming met de t.z.t. te berekenen definitieve grondprijs en de notariële levering van de grond.
4. Het college verzoekt de raad de geheimhouding te bekrachtigen.

3. Beoogd resultaat

Het beoogd resultaat is dat de gemeente en het Spaarne Gasthuis na vaststelling van de intentie overeenkomst de plannen (Masterplan) gezamenlijk nader kunnen uitwerken in een masterplan om vervolgens te komen tot een anterieure overeenkomst. Door het afsluiten van een intentie overeenkomst wordt betaling van de ambtelijke kosten verzekerd.

4 Argumenten

1. Behoud van het Spaarne Gasthuis 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. Ter optimalisatie van de gebiedsontwikkeling wordt een perceel gemeentegrond van ca. 10.000 m² verkocht aan het Spaarne Gasthuis. Deze grondverkoop is noodzakelijk voor het ziekenhuis om tot een ruimtelijk haalbaar project te komen.

2. De ambtelijke kosten van het project worden gedekt

Na vaststelling van de intentie overeenkomst kan SG samen met de gemeente werken aan het masterplan om vervolgens te komen tot (een) anterieure overeenkomst(en).

3. De Hardheidsclausule is toepasbaar (Beleidskader voor selectie marktpartijen (Besluit 2017/24238)).

In dit project zijn de volgende zwaarwegende redenen om af te wijken van een openbaar meervoudig selectieproces voor de verkoop van de grond:

- Voor de Gemeente Haarlem is het Spaarne Gasthuis een belangrijke maatschappelijke partner. Het ziekenhuis is één van de belangrijkste sociaal-maatschappelijke voorzieningen, het voegt daarnaast veel waarde toe aan de lokale economie van Haarlem.
- Deze grondverkoop is noodzakelijk om het realiseren van de nieuwbouw tot een haalbaar project te maken op de bestaande plek.
- De locatie is reeds in gebruik voor het bestaande ziekenhuis en wordt door de gemeente verhuurd aan het SG voor parkeren van het personeel.
- De beoogde gebruiker heeft ca. 70% van het gebied reeds in eigen bezit.
- De grondprijs is marktconform en de voorlopige grondprijs is residueel berekend. Afgesproken is dat de daadwerkelijke grondprijs tegen de tijd van levering getaxeerd wordt door externe makelaars.

4. De voorlopige grondprijs is residueel berekend (Bijlage 3).

Om tot een integrale gebiedsontwikkeling te komen, dienen diverse partijen grond van elkaar te verwerven. Zo verkopen zowel Pré Wonen als de gemeente grond aan het Spaarne Gasthuis. De gemeente verwerft tevens een kleine strook grond van Spaarne Gasthuis ten behoeve van openbaar gebied. De planning van het project is circa 8 jaar. De residuele berekeningsmethodiek is in concept overeengekomen en toegevoegd als bijlage 2 (geheim) en is onderdeel van de intentieovereenkomst. Afgesproken is dat de daadwerkelijke grondprijs tegen de tijd van levering getaxeerd wordt door externe makelaars op basis van de uitgangspunten in de residuele berekeningsmethodiek..

De daadwerkelijke grondverkoop die tzt ter besluitvorming wordt voorgelegd is aan de zgn. zware voorhangprocedure onderhevig, de onderliggende concept berekeningsmethodiek wordt in dit besluit vastgesteld.

5. 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 Schalwijk 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.

6. 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.

7. Risico's en kanttekeningen

1. De concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zijn nog niet vastgesteld

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.

6. Uitvoering

- De intentieovereenkomst ondertekenen.
- De concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zullen in een separate nota ter besluitvorming worden aangeboden, zodat deze worden vrijgegeven voor inspraak. Uiteindelijk zal dit na vaststelling als kader worden gebruikt voor het gezamenlijk uitwerken van een masterplan.

- De concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden zullen voorafgaand aan het openbaar maken van deze vergaderstukken gedeeld worden met de wijkraad.
- Spaarne Gasthuis stelt in 2018 een masterplan op.
- Maandelijks projectoverleg met ziekenhuis inplannen.
- Communicatie en participatie opstarten.

7. Bijlagen

Bijlage 1: *Concept Intentieovereenkomst d.d. 5 maart 2018* (met als bijlagen 1 Situatietekening (overdracht gronden) en 2 Plankostenoverzicht gemeente Haarlem).

Bijlage 2: *GEHEIM Waarderingsmethodiek (residuele grondprijsberekening)*. Deze maakt onderdeel uit van de intentie overeenkomst (bijlage 3) maar is als aparte bijlage toegevoegd aan deze nota in verband met geheimhouding.