



Onderwerp Gewijzigde intentieovereenkomst Spaarne Gasthuis	
Nummer	2018/442598
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Weijers, A.M.
Telefoonnummer	023-5113904
Email	amweijers@haarlem.nl
Kernboodschap	Het <i>Spaarne Gasthuis (SG)</i> in Schalkwijk staat aan de vooravond van een grootschalige vernieuwing. Ten behoeve van deze gebiedsontwikkeling wenst het Spaarne Gasthuis een perceel gemeentegrond aan te kopen. Bij deze gebiedsontwikkeling worden ook woningen inclusief parkeren ontwikkeld. Om de samenwerking en uitwerking van dit project goed te borgen was een intentieovereenkomst opgesteld. Deze intentieovereenkomst is op 20 maart 2018 door het College vastgesteld onder de voorwaarde dat de zienswijze van de raad geen aanleiding geeft het besluit te wijzigen of in te trekken. De motie '<i>Gedifferentieerd is niet verkeerd</i>' en het nieuwe coalitieakkoord zijn aanleiding geweest het gesprek aan te gaan met Spaarne Gasthuis en Pré Wonen om te kijken of er meer sociale woningbouw mogelijk is binnen deze ontwikkeling. Deze gesprekken hebben geleid tot een aantal gewijzigde uitgangspunten op basis waarvan de intentieovereenkomst is aangepast. In dit besluit ligt de intentieovereenkomst voor op basis waarvan de komende jaren verdere plan,- en besluitvorming zal plaatsvinden .
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. Om 40% sociale woningbouw mogelijk te maken wordt de eis voor ondergronds parkeren los gelaten. Dit gewijzigde uitgangspunt is vastgelegd in de intentieovereenkomst. Met het afsluiten van de intentieovereenkomst wordt de intentie vastgelegd de grond onderhands aan het Spaarne Gasthuis te verkopen. Het besluit inzake de daadwerkelijke grondverkoop wordt in een later stadium met een zware voorhangprocedure ter besluitvorming voorgelegd. We hanteren een marktconforme grondprijs door gebruikmaking van de residuele methode. Op grond van de handreiking actieve informatieplicht adviseert de commissie Ontwikkeling de gemeenteraad hierover. Geheimhouding: De geheimhouding ex artikel 25 Gemeentewet opleggen aan de raad op bijlage 2 van deze nota. Deze bijlage omvat informatie over de waarderingssystematiek 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 op bijlage 2 te laten gelden tot het moment van de notariële levering van de grond.
Relevante eerdere besluiten	Collegebesluit van 20 maart 2018 BBV 2018101624 Intentieovereenkomst nieuwbouw Spaarne Gasthuis Collegebesluit van 20 maart 2018 BBV 2018132165 Concept Stedelijke Randvoorwaarden Spaarne Gasthuis
Besluit College d.d. 28 augustus 2018	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. het College besluit inzake de intentieovereenkomst behandeld in de vergadering 20 maart jl. in te trekken. BBV 2018101624 Intentieovereenkomst nieuwbouw Spaarne Gasthuis. 2. 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: a. in te stemmen de gewijzigde intentieovereenkomst met het Spaarne Gasthuis b. de hardheidsclausule uit het Beleidskader voor selectie marktpartijen (Besluit 2017/24238) toe te passen. 3. voorlopige geheimhouding op te leggen op de bijlage 2 van deze nota met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. 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. Deze bijlage omvat nadere informatie over de financiële afspraken en maakt onderdeel uit van de intentieovereenkomst. 4. de raad te verzoeken de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 te bekrachtigen, met inachtneming van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van de notariële levering van de grond. 5. het College besluit inzake de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden behandeld in de vergadering 20 maart jl. in te trekken. BBV 2018132165 Concept Stedelijke Randvoorwaarden Spaarne Gasthuis. 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, 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 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.



- eigendom Pré Wonen 4%
- eigendom Gemeente Haarlem 24%
- eigendom Spaarne Gasthuis 72%



Het Spaarne Gasthuis is een belangrijke sociaal-maatschappelijke voorziening en voegt veel waarde toe aan de Haarlemse economie. Verkoop van gemeentegrond aan SG is noodzakelijk om tot een optimale gebiedsontwikkeling te komen.

De motie van mei 2018 en het nieuwe coalitieakkoord zijn de aanleiding geweest om het gesprek aan te gaan met Spaarne Gasthuis en Pré Wonen om te kijken of meer sociale woningbouw mogelijk is binnen de huidige ontwikkeling.

Proces

In de laatste 3 maanden is door het Spaarne Gasthuis en de gemeente hard gewerkt om mogelijkheden te onderzoeken om de ambitie van de nieuwe coalitie te realiseren.

Belangrijk hierbij was de gezamenlijke belangen in het vizier te houden zoals:

- Ontwikkeling van een goed toekomstbestendig ziekenhuis.
- 40% sociale woningbouw in het gebied.
- Parkeeroplossing die afdoende en haalbaar is.
- Afspraken met Pré Wonen gestand doen.
- Stedenbouwkundig hoogwaardige ontwikkeling.

Om tot de best haalbare ontwikkelvariant te komen heeft er veelvuldig overleg plaatsgevonden met het Spaarne Gasthuis. Dit heeft geleidt tot een aantal gewijzigde uitgangspunten welke zijn verwerkt in de aangepaste intentieovereenkomst (Bijlage 1)

Gewijzigde uitgangspunten intentieovereenkomst

De volgende uitgangspunten zijn gewijzigd:

- 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 deze oplossingen te optimaliseren.
- Om het plangebied te vergroten kan het westelijk deel van het perceel aan het Delftplein in Haarlem-Noord, dat het Spaarne Gasthuis in eigendom heeft, bij de ontwikkeling worden betrokken.
- Mogelijkheid voor woningbouw binnen plangebied op de (Noord West) hoek van de Boerhaavelaan en de Europaweg wordt in de definitiefase nader onderzocht.

2. Besluitpunten college

1. Het College besluit het Collegebesluit inzake de intentieovereenkomst behandeld in de vergadering 20 maart jl. in te trekken.
2. het college besluit 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:
 - a. in te stemmen de gewijzigde intentieovereenkomst nieuwbouw Spaarne Gasthuis.
 - b. de hardheidsclausule uit het Beleidskader voor selectie marktpartijen (Besluit 2017/24238) toe te passen.
3. Het College besluit de voorlopige geheimhouding op te leggen op de bijlage 2 van deze nota met inachtneming van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet. 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. Deze bijlage omvat nadere informatie over de financiële afspraken en maakt onderdeel uit van de intentieovereenkomst.
4. Het College besluit de raad te verzoeken de voorlopig door het college opgelegde geheimhouding op bijlage 2 te bekrachtigen, met inachtneming van artikel 25, eerste lid van



de Gemeentewet. Het college stelt voor de geheimhouding te laten gelden tot het moment van de notariële levering van de grond.

5. Het College besluit het Collegebesluit inzake de concept Stedenbouwkundige Randvoorwaarden behandeld in de vergadering 20 maart jl. in te trekken.

3. Beoogd resultaat

Na ondertekening van de intentieovereenkomst kan het Spaarne Gasthuis in samenwerking met de gemeente de volgende fase (definitiefase) van het project starten en daarmee onder andere een masterplan voor het gebied ontwikkelen. De ambtelijke kosten voor deze fase zijn gedekt via de intentieovereenkomst.

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 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. *Aan de wens van 40% sociaal wordt voldaan, echter hierdoor vervalt de eis voor ondergronds parkeren.*

- Het Spaarne Gasthuis is bereid om 40% sociale woningbouw op te nemen in de planontwikkeling, waarvan ca. 70% onder de aftoppingsgrens.
- 40% sociale woningbouw leidt tot een niet sluitende exploitatie ten opzichte van de oorspronkelijke uitgangspunten. Eén van de maatregelen om de exploitatie sluitend te krijgen is de eis voor ondergronds parkeren los te laten. Het nieuwe uitgangspunt is uit het zicht parkeren (bebouwd bovengronds). In de definitiefase zal gekeken worden naar een optimalisatie van de parkeeroplossing door onder andere een hoge kwaliteit van de bebouwde parkeeroplossing (circulair, modulair/demontabel) en optimaal gebruikmaken van het talud van het ziekenhuis om half verdiept parkeren te realiseren.
- Door in de ontwikkeling van het ziekenhuisterrein, parkeren en wonen en ziekenhuis minder fysiek afhankelijk van elkaar te maken nemen de risico's voor de gehele ontwikkeling en dus ook voor het Spaarne Gasthuis af.

Dit en bovenstaande aanpassing met betrekking tot parkeren heeft geresulteerd in een scenario waar 40% sociale woningbouw haalbaar is.

- Door het parkeren bovengronds op te lossen blijft minder ruimte over voor woningbouw ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Ter compensatie hiervan is er een mogelijkheid het plangebied te vergroten door het westelijk deel van het perceel aan het Delftplein in Haarlem-Noord, dat het Spaarne Gasthuis in eigendom heeft, bij de ontwikkeling te betrekken. Dit perceel is nu nog onbebouwd en heeft bestemming maatschappelijk net als het plangebied in Schalkwijk.

- Door het realiseren van deze ontwikkeling voegt men ca. 200 woningen toe aan de woonvoorraad van Haarlem. Door een goede samenwerking met het ziekenhuis en Pré Wonen (in verband met grondeigendommen) wordt realisatie van dit aantal woningen mogelijk gemaakt. Geschatte start van de bouw van deze woningen is 2022.
3. *Verbetering leefbaarheid en hoogwaardige gebiedsontwikkeling door goede samenwerking en de ontwikkeling past binnen de motie “gezondheidseffecten in alle bouwplannen”*
- Door de grond te verkopen aan het Spaarne Gasthuis kan het ziekenhuis aan de Noord West zijde van het gebied worden ontwikkeld en is het mogelijk de groene corridor en daarmee de hoogwaardige duurzame gebiedsontwikkeling van Schalkwoud door te trekken.
 - Qua woonmilieu blijft 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.
 - 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 en mooie routes. Het autoverkeer is ondergeschikt.
4. *Er wordt een marktconforme grondprijs bepaald op basis van een residuele benadering (Bijlage 2).*
- 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 10 jaar.
- Door de gewijzigde uitgangspunten voor de planvorming kan nog geen indicatieve grondprijs worden bepaald. Er is afgesproken dat de grondprijs marktconform op basis van residuele benadering zal worden bepaald op basis van het masterplan.
- In bijlage 2 van de intentieovereenkomst wordt dit nader omschreven.
- Het besluit inzake de daadwerkelijke grondverkoop wordt in een later stadium ter besluitvorming voorgelegd en is aan de zgn. zware voorhangprocedure onderhevig.
5. *De ambtelijke kosten van het project worden gedekt*
- Met de vaststelling van de intentie overeenkomst zijn de ambtelijke uren gedekt vanaf tot het einde van de definitiefase. Het (proces tot) aanpassing van de intentieovereenkomst heeft geleid tot extra kosten van ambtelijke inzet. Deze kosten zijn voor rekening van de gemeente, hiervoor wordt in de eerstvolgende bestuursrapportage (BERAP) een melding gedaan.
6. *De Hardheidsclausule is toepasbaar (Beleidskader voor selectie marktpartijen, besluit 2017/24238).*
- In de initiatieffase zijn partijen gekomen tot principeafspraken over de aankoop van het Gemeenteterrein door Spaarne Gasthuis en over de aankoop van het Pré Wonen terrein door Spaarne Gasthuis. Deze afspraken zullen in de definitiefase worden vastgelegd in enerzijds een



verkoopovereenkomst met opschortende en ontbindende voorwaarden tussen Spaarne Gasthuis en de Gemeente en anderzijds een verkoopovereenkomst met opschortende en ontbindende voorwaarden tussen Spaarne Gasthuis en Pré Wonen. De uitgangspunten hiervoor zijn vastgelegd in bijlage 2.

Met het afsluiten van de intentieovereenkomst wordt dus ook het voornemen vastgelegd de grond onderhands aan het Spaarne Gasthuis te verkopen. 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 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.
- Er wordt een marktconforme grondprijs bepaald op basis van een residuele benadering. Afgesproken is dat de daadwerkelijke grondprijs tegen de tijd van levering getaxeerd wordt door externe makelaars.

7. Oplegging van geheimhouding van Bijlage 2

De geheimhouding wordt opgelegd om de economische- en financiële belangen van de gemeente bij deze en toekomstige ontwikkelingen te beschermen. Bijlage 2 omvat nadere informatie over de financiële afspraken tussen de partners en maakt onderdeel uit van de intentieovereenkomst.

Niet de gehele bijlage is geheim maar om de indeling van de contractstukken niet te wijzigen en daarmee de juridische aanpassingen te beperken, is de opzet van bijlage 2 ongewijzigd. De stukken tekst die niet geheim zijn, zijn overgenomen in deze nota. Paragraaf 3 is in zijn geheel geheim.

5. Risico's en kanttekeningen

De Stedenbouwkundige Randvoorwaarden moeten nog worden aangepast

De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden aangepast aan de gewijzigde uitgangspunten. Mochten de concept stedenbouwkundige randvoorwaarden door inspraak en besluitvorming op essentiële punten veranderen, dan is dit van invloed op de haalbaarheid van het plan.

6. Uitvoering

Definitiefase

- Aanpassing stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Besluitvorming aangepaste stedenbouwkundige randvoorwaarden (huidige planning is 4^{de} kwartaal 2018).
- Inspraak op stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Masterplan te ontwikkelen door Spaarne Gasthuis in samenwerking met de gemeente.
- Haalbaarheidsonderzoek aan het eind van de definitiefase.
- Anterieure overeenkomst opstellen (ter bespreking naar Commissie via B&W).

- Koopovereenkomst opstellen (naar Raad via Commissie ontwikkeling en B&W).
- Communicatie en participatie voortzetten en begeleiden.

7. Bijlagen

- Bijlage 1: Intentieovereenkomst ontwikkeling locatie Haarlem Zuid d.d. 21 augustus 2018 met als bijlagen 1 Situatietekening (overdracht gronden) en 2 Plankostenoverzicht gemeente Haarlem).
- Geheime bijlage 2: Waarderingsmethodiek d.d. 21 augustus 2018. Deze maakt onderdeel uit van de intentie overeenkomst (als bijlage 3) maar is als aparte bijlage toegevoegd aan deze nota in verband met geheimhouding.