



Onderwerp Vaststellen Anterieure overeenkomst en Masterplan Spaarne Gasthuis	
Nummer	2019/868412
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	De nieuwbouw van het Spaarne Gasthuis is een belangrijke ontwikkeling voor de stad Haarlem. Het plot, het ziekenhuis en de woningbouw die hierop ontwikkelt wordt, is een belangrijke schakel binnen de Europaweg zone. Sinds mei 2019 is er hard gewerkt aan het masterplan en de anterieure overeenkomst. Het masterplan geeft de visie van het Spaarne Gasthuis op de ontwikkeling van het plot. In dit besluit liggen het Masterplan (stedenbouwkundige visie van het Spaarne Gasthuis) en de anterieure overeenkomst voor.
Behandelveorstel voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter bespreking aan de commissie Ontwikkeling zodat de commissie op de hoogte is van het proces, de voortgang, de uitwerking en de samenhang met onder andere de Europawegzone. De commissie kan (desgewenst) in de commissievergadering aandachtspunten aan het college meegeven voor het vervolgtraject.
Relevante eerdere besluiten	• 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)
Besluit College d.d. 12 november 2019	Het college van burgemeester en wethouders Besluit: 1. de anterieure overeenkomst vast te stellen. 2. in te stemmen met het Masterplan. 3. in te stemmen met de sloop van het beddenhuiscomplex om het masterplan mogelijk te maken.

	4. het addendum op de verkoopovereenkomst met Spaarne Gasthuis vast te stellen. 5. voorlopige geheimhouding op te leggen op de bijlage 3 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 verkoopovereenkomst. de secretaris, de burgemeester,
--	---

1 Inleiding

Het Spaarne Gasthuis (SG) gaat het ziekenhuis aan de Boerhavelaan (Schalkwijk) vernieuwen. In het kader van de gebiedsontwikkeling worden ook woningen en gebouwde parkeervoorzieningen voor het ziekenhuis en de woningen ontwikkeld. Afgelopen half jaar is hard gewerkt aan het Masterplan en de anterieure overeenkomst, waarmee de definitiefase wordt afgesloten.

Het is de gezamenlijke ambitie van de gemeente en Spaarne Gasthuis om tot een zo hoogwaardig mogelijke gebiedsinvulling te komen die bijdraagt aan het realiseren van een duurzaam ingericht gebied, een helende omgeving met een groene invulling van de ruimte. Dit is met voorliggend masterplan gelukt inclusief een goede inpassing van circa 200 woningen waarvan 40% in het sociale segment.

De belangrijkste doelstelling van de ontwikkeling is het vernieuwen en daarmee behouden van het ziekenhuis voor de gemeente Haarlem.

2 Besluitpunten college

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. de anterieure overeenkomst vast te stellen.
2. in te stemmen met het Masterplan.
3. in te stemmen met de sloop van het beddenhuis om het masterplan mogelijk te maken.
4. het addendum op de verkoopovereenkomst met Spaarne Gasthuis vast te stellen.
5. voorlopige geheimhouding op te leggen op de bijlage 3 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 verkoopovereenkomst.



3 Beoogd resultaat

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst worden afspraken en uitgangspunten waarop het vervolgetraject zal worden doorlopen en bijbehorende financiële afspraken (kostenverhaal) vastgesteld. Met deze uitgangspunten kan het Spaarne Gasthuis het masterplan uitwerken tot een concept bestemmingsplan.

4 Argumenten

4.1 *Het besluit past in het ingezet beleid*

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.

4.2 *Aanvullende afspraken over mobiliteit en parkeren.*

Momenteel gaat het plan voor het ziekenhuis en de sociale woningbouw uit van bovengrondse parkeervoorzieningen, half verdiepte parkeervoorzieningen onder het ziekenhuis voor Spoedeisende Hulp en een verdiepte parkeergarage voor de overige woningen.

In de ontwerpfase zal gezamenlijk een mobiliteitsplan worden uitgewerkt voor de woningbouw, voorafgaand aan bestemmingsplan. Hierin zal kritisch gekeken worden of reductie van het aantal parkeerplaatsen op verantwoorde wijze mogelijk is (bijvoorbeeld door dubbelgebruik) en wat hiervan de effecten zijn. Mocht er op basis van dit mobiliteitsplan besloten worden het aantal te realiseren parkeerplaatsen te reduceren, dan zal dit bij de levering van de grond conform de grondwaarde systematiek worden verrekend. Deze afspraken zijn vastgelegd in bijlage 2.

Mogelijk leiden deze aanvullende afspraken tot beperkte additionele kosten. Deze zijn, gezien het totaal van de grondopbrengst, plankosten, leges en bijdragen van Spaarne Gasthuis aan de bovenplanse kosten, ten opzichte van het totaal, acceptabel en op te vangen binnen de in mei vastgestelde inschatting van de te maken kosten (Raadsstuk vaststellen verkoopovereenkomst BBV 246821) welke in mindering zullen worden gebracht op de opbrengst.

De definitieve grondprijs zal, zoals eerder vastgesteld, voorafgaand aan de notariële levering ter besluitvorming aan de Raad worden voorgelegd.

4.3 *De overeenkomst en het Masterplan voldoen aan de kaders sociale huur en invulling van antispeculatie beding*

Er zijn voor verschillende delen van de ontwikkeling afspraken gemaakt

4.3.1 *50 sociale woningen van Pre wonen ter compensatie van de zusterflat:*

Deze locatie is te vergelijken met een herstructureringslocatie (sloop/nieuwbouw) op eigen grond van de corporatie gezien de grondruil met de voormalige Boerhaave flat. Op gemeente breed niveau zijn de prestatieafspraken tussen de corporaties en de gemeente vastgesteld met daarin afspraken over het aantal sociale huurwoningen dat door de

corporaties in de gemeente beschikbaar wordt gesteld. Deze afspraken zijn ook hier van toepassing.

4.3.2 Ca. 30 (extra) sociale woningen (samen 40% van totaal):

Conform vastgesteld beleid zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het percentage sociale woningbouw en bijbehorende kaders welke worden doorgelegd via een kwalitatieve verplichting.

4.3.3 Bouwplicht ziekenhuis:

In de verkoopovereenkomst van het ziekenhuis is een bouwplicht opgenomen op de te verkopen grond van de gemeente. Als het ziekenhuis na levering van de grond niet binnen 5 jaar (bijna) gereed is met bouwen van nieuwbouw ziekenhuis, heeft de gemeente recht van terugkoop.

Na oplevering van de nieuwbouw is de bouwplicht afgelopen en geldt de afloop van recht van terugkoop. De grond zou dan enkel mét ziekenhuis verkocht kunnen worden aan ander ziekenhuis. Van speculatie is in dat geval geen sprake.

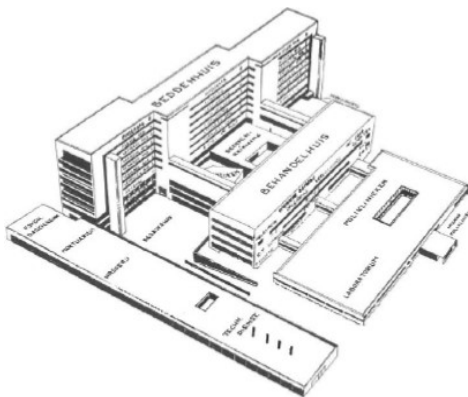
4.3.4 Overige woningen:

De grond waar de woningen op komen is in het bezit van het Spaarne Gasthuis. Tevens is in het collegebesluit van augustus 2018 vastgesteld dat maatwerk voor deze ontwikkeling van toepassing is en zijn er geen voorwaarden vastgelegd voor de overige woningen (60%). Voor dit onderdeel is geen anti speculatie beding of een andere beperkende voorwaarde opgelegd in de overeenkomst.

4.4 De ontwikkeling maakt sloop van beddenhuiscomplex met Cultuur Historische waarde noodzakelijk.

Het beddenhuiscomplex is geen gemeentelijk of rijksmonument. Voor het bestaande beddenhuiscomplex is in deze fase op verzoek van de gemeente Haarlem een onafhankelijk cultuurhistorisch onderzoek verricht. Dit wijst uit dat het Beddenhuis cultuurhistorische waarde heeft.

De randvoorwaarden (economisch, juridisch, logistiek en infrastructureel) en het benodigde ruimtegebruik voor de ontwikkeling van een goed functionerend toekomstbestendig ziekenhuis noodzaken echter tot sloop van het bestaande gebouw.





Het advies van de ARK is om verder te onderzoeken of het beddenhuis voor een andere functie is her te gebruiken. Dit advies van de ARK wordt niet overgenomen door het College. Los van het feit dat het gebouw geen eigendom is van de gemeente is het belangrijkste argument het ruimtegebruik van het beddenhuiscomplex wat de toekomstbestendigheid en fasering van het ziekenhuiscomplex in de weg staat, dit wordt toegelicht onder punt 4.6.

4.5 Duurzaamheid en circulaire sloop

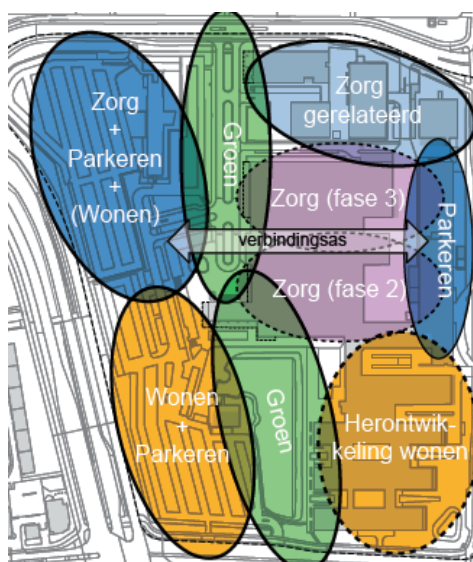
Gezien de totale omvang van het Masterplan, met sloop en bouw, is er een kans met betrekking tot circulair materiaal gebruik. De eerste stap is hierbij gezet, het Beddenhuiscomplex wordt geïnventariseerd, waarbij er materiaalpaspoorten worden opgesteld voor alle materialen die gebruikt zijn. Deze materiaalpaspoorten worden geregistreerd bij Madaster (Nationale materialenbank).

Bij sloop van het Beddenhuis worden de bruikbare onderdelen gedemonteerd en geschikt gemaakt voor hergebruik (niet down-cyclen). Hierdoor wordt de materialen kringloop gesloten en spreken we over circulaire economie, er zijn geen nieuwe grondstoffen en productiefaciliteiten nodig. De her te gebruiken onderdelen kunnen lokaal (binnen Masterplan of ontwikkelzone Europaweg) worden gebruikt bij de bouwopgave.

Doordat de gemeente Haarlem deze inventarisatie in dit vroege stadium heeft laten uitvoeren, heeft de gemeente op 31 oktober 2019 een certificaat ontvangen van de MRA (Metropool Regio Amsterdam), als erkenning van innovatief denken.

4.6 Fasering in het gebied is cruciaal om de uitbreiding van het ziekenhuis te realiseren

Het startpunt van deze ontwikkeling was grondruil om uitbreiding van het ziekenhuis op het **noordelijk** deel van het terrein mogelijk te maken conform het plaatje hiernaast.



Fase 1

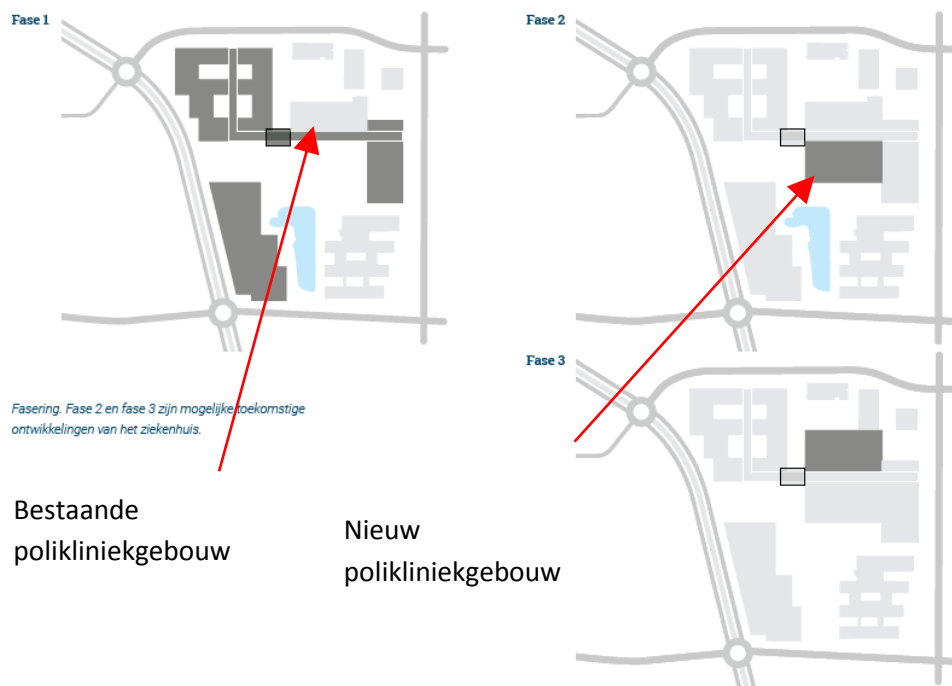
Het beoogde ziekenhuisgebouw zal een acuut - klinisch karakter krijgen met een groot aantal interventiefuncties. Na de nieuwbouw zal het beddenhuiscomplex gesloopt worden. De vrijkomende ruimte is deels noodzakelijk om het parkeergebouw aan de Amerikaweg, het nieuwe logistieke hof en de centrale verbinding as, te realiseren. De huidige polikliniek blijft in de eerste fase behouden.

Fase 2

De beoogde fase 2 is de vervanging van het bestaande polikliniekgebouw. Hierbij zal op de huidige plek van het beddenhuiscomplex de nieuwe poliklinieken worden gerealiseerd. Na realisatie zal het oude polikliniekgebouw gesloopt worden.

Fase 3

Spaarne Gasthuis houdt nadrukkelijk rekening met de mogelijkheid van een toekomstige uitbreiding c.q. concentratie van ziekenhuisfuncties op deze locatie. Deze functies worden in een toekomstige fase 3 toegevoegd aan de centrale verbinding as.



De belangrijkste gezamenlijke doelstelling van de gemeente en het Spaarne Gasthuis is het bouwen van een goed toekomstbestendig ziekenhuis voor de stad Haarlem en te komen tot een zo hoogwaardig mogelijke gebiedsinvulling. Het handhaven van het huidige ziekenhuisgebouw (voor bijvoorbeeld een andere functie) blokkeert de huidige en met name ook de toekomstige ontwikkeling van het Spaarne Gasthuis op deze locatie. Dit is voor de ziekenhuiszorg in de regio niet aanvaardbaar.

5 Risico's en kanttekeningen

5.1 Plannen van de ontwikkelzone Europaweg

In de directe omgeving zijn vele grote ontwikkelingen die onderdeel uitmaken van de Europawegzone die invloed hebben op elkaar, de ontwikkelingen van het ziekenhuis en de zone. Veel aspecten van de visie zijn nog niet vastgesteld en lopen achter op de ontwikkelingen. Hierdoor kunnen bepaalde beslissingen niet worden genomen en blijven de raakvlakken met de omliggende projecten liggen. Deze problematiek vraagt om consequente aansturing en afstemming. Dit kan gevolgen hebben voor de raakvlakken tussen de projecten, de samenhang en daarmee invloed hebben op de planning.



6 Uitvoering

Deze ontwikkeling is een zeer complex proces door de aard en omvang en verscheidenheid aan functies (ziekenhuis en woningbouw). Het Haarlems Zandvoorts Ruimtelijk Planproces zal hier zoveel mogelijk in worden gevolgd maar het is niet te voorkomen dat dit op sommige punten zal afwijken. In de huidige definitiefase heeft het Spaarne Gasthuis het masterplan uitgewerkt en op basis daarvan de haalbaarheid onderzocht. De besluitvorming van het ziekenhuis hierover is met een positief resultaat afgerond.



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning Was	Planning wordt	Reden
Initiatieffase	• Intentieovereenkomst (voorschotovereenkomst) en randvoorwaarden notitie (<i>startnotitie</i>).	• Raad	Q1 2018	Q3 2018	Coalitie akkoord woningbouw
	• Stedenbouwkundige Randvoorwaarden vrijgeven voor inspraak	• Raad	Q1 2018	Q1 2019	
	• Koopovereenkomst (zwarte voorhang)	• Raad	Q2 2018	Q2 2019	
Definitiefase	• Vaststellen Stedenbouwkundige Randvoorwaarden (<i>Stedenbouwkundig programma van eisen</i>)	• Raad	Q2 2018	Q2 2019	Coalitie akkoord woningbouw
	• Anterieure Overeenkomst	• B&W		Q4 2019	
	• Masterplan (<i>Stedenbouwkundige visie</i>)	• B&W		Q4 2019	
Ontwerpfase	• Verdere uitwerking masterplan (<i>Stedenbouwkundig plan</i>)	• B&W		Q3 2020	
	• Vrijgeven ontwerpbestemmingsplan	• B&W		Q4 2020	
Voorbereidings fase	• Vaststellen bestemmingsplan	• Raad		2021	
	• Levering grond			2022	
Realisatiefase	• Uitvoering			2022 /2023	

Fasering uitvoering gebiedsontwikkeling:

De uitvoering van de gebiedsontwikkeling heeft een totale doorlooptijd van ca. 10 jaar.

Onderstaande opsomming geeft de volgorde van uitvoering weer.

1. Bouw tijdelijke parkeergarage
2. Bouw parkeergarage Europaweg (na bouw tijdelijke garage gereed) en bouw 50 sociale woningen
3. Bouw nieuw ziekenhuis
4. Sloop oud ziekenhuis (na nieuwbouw gereed)
5. Bouw parkeergarage Amerikaweg, completering verbinding as en logistiek hof
6. Start Bouw woningen overig (sociaal en middelduur)

7 Bijlagen

- Bijlage 1 Anterieure overeenkomst d.d. 5 november 2019
- Geheime bijlage 2 addendum bij waarderingsmethodiek grondverwerving Gemeente Haarlem – Spaarne Gasthuis d.d. 23 oktober 2019.
- Bijlage 3 Masterplan d.d. 5 november 2019.
- Bijlage 4 Cultuurhistorisch onderzoek d.d. 5 april 2019.