

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Raad

Datum 15 mei 2018
Ons kenmerk 2018/222955
Contactpersoon A.M. Weijers
Doorkiesnummer 511 - 3904
E-mail amweijers@haarlem.nl
Onderwerp Toezeggingen commissievergadering 19 april jl. inzake Nieuwbouw Spaarne
Gasthuis ([2018/101624](#))

Geachte leden van de Raad,

Donderdag 19 april is in de commissie ontwikkeling gesproken over de nieuwe ontwikkelingen voor het Spaarne Gasthuis en de realisatie van ongeveer 350 woningen. Het was goed te horen dat de plannen enthousiast werden ontvangen.

Tijdens deze vergadering zijn een aantal vragen naar voren gekomen over het aandeel sociale huurwoningen, ondergronds parkeren en consequenties daarvan voor de grondprijsberekening. Naar aanleiding van de vragen van de commissie zijn Spaarne Gasthuis, Pré Wonen en de gemeente Haarlem gezamenlijk tot onderstaande reactie gekomen.

In deze brief geef ik een korte toelichting over de huidige standpunten met betrekking tot woningbouw en parkeren. Tevens worden de vragen van de commissie beantwoord.

1. Hoogwaardige kwaliteit in Schalkwijk

In januari 2017 is een intensieve samenwerking gestart tussen Spaarne Gasthuis, Pré Wonen en de gemeente Haarlem. Dit intensieve en zorgvuldige proces heeft geleid tot de gezamenlijke visie en ambitie op hoofdlijnen die nu voor u ligt.

Het doel van de partners is om Spaarne Gasthuis te behouden voor de stad Haarlem en om te komen tot een hoogwaardige stedelijke gebiedsinvulling van het Spaarne Gasthuisterrein.

Deze ambitie gaat uit van het transformeren van het gebied van een monofunctioneel ziekenhuisterrein naar een plezierig onderdeel van de stad met een mix van functies waarvan het ziekenhuis de belangrijkste functie is, waar het prettig



wonen en verblijven is. Een levendig gebied, dat tevens uitnodigend is voor fietsers en voetgangers.

De omgeving van het ziekenhuis wordt ingericht als “healing environment”. Dit betekent dat er ruimte is voor rust en herstel maar ook ruimte voor levendigheid en afleiding. Het thema healing environment biedt aanleiding om de groene, bosachtige sfeer die in Schalkwoud, ten zuiden van het Gasthuisterrein, is voorzien, door te trekken ten noorden van de Kennedylaan. De corridor, een centrale route voor voetgangers en fietsers door Schalkwoud wordt doorgezet, als ruggengraat van het plan en verbinding van centrale pleinruimtes.

Kortom een hoogwaardige gebiedsontwikkeling die een grote meerwaarde en aanvulling biedt voor Schalkwijk.

2. Woningbouw

Uitgangspunt voor de ontwikkeling van het Gasthuisterrein is de vastgestelde woonvisie Haarlem 2017-2020: Doorbouwen aan een (t)huis! Het streven van de woonvisie is het realiseren van meer gemengde wijken (ongedeelde woonstad). Dat wil zeggen aan de westkant van Haarlem meer sociale (huur)woningen toevoegen en aan de oostkant het realiseren van meer middeldure,- en dure woningen. Dit betekent voor Schalkwijk de ambitie om meer differentiatie tot stand te brengen door woningen, via verdichting, in vooral het middeldure,- en dure segment toe te voegen.

Binnen deze gebiedsontwikkeling zijn ca. 350 woningen voorzien, waarvan ongeveer 85% in het middeldure,- en dure segment en ca. 15% sociaal. Van de sociale (huur) woningen wordt ca.70% onder de aftoppingsgrens gerealiseerd, conform woonvisie.

In de huidige situatie zijn alle parkeerplaatsen bovengronds op maaiveld. Op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente, wordt een groot deel van de parkeerplaatsen van het ziekenhuis en de woningen ondergronds gerealiseerd. Dit is een dure opgave voor het ziekenhuis.

Het huidige programma van 350 woningen is het maximale programma dat gerealiseerd kan worden in combinatie met de ca. 50.000m² ziekenhuis, parkeren en de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De haalbaarheid van dit programma moet nog worden aangetoond middels het Masterplan.

3. Parkeren

3.1. Ondergronds parkeren

Ondergronds parkeren is het uitgangspunt van de gemeente. Onder alle nieuwe gebouwen wordt minimaal één verdiepte laag benut voor parkeren. De ondergrondse parkeervoorzieningen zorgen voor een basis-areaal aan parkeerplaatsen.



In stedelijke gebieden zoals Amsterdam is de trend zichtbaar dat verminderd auto gebruik leidt tot minder autobezit en leegstand van parkeergarages. Om deze reden wordt beoogd een modulaire bovengrondse oplossing te realiseren. Dit zorgt voor flexibiliteit in de toekomst als de behoefte aan parkeerplaatsen afneemt. Onderstaand een voorbeeld ter inspiratie.



3.2. Parkeren

Voor middeldure en dure woningen is voor de residuele grondprijs berekening conform het parkeerbeleid een parkeernorm van 1,4 aangehouden.

Voor de 50 sociale woningen is gerekend met een parkeernorm van 0,9. Op 25 januari 2018 is in de raad ([2017/486641](#)) besloten de parkeernorm voor sociale huurwoning vast te zetten op 0,9 parkeerplaats per woning in het centrum, de schil en rest bebouwde kom. Dit is dus conform de vigerende parkeernorm.

Voor het ziekenhuis, personeel en bezoekers, is als uitgangspunt het huidige aantal parkeerplaatsen aangehouden. Het plan bevindt zich in de initiatief fase en zal verder worden uitgewerkt in de volgende fase, op basis daarvan kunnen deze aantallen getoetst worden en waar mogelijk gereduceerd of vergroot.

De residuele grondprijsberekening ¹⁾ is gebaseerd op de volgende uitgangspunten met betrekking tot parkeren:

Woningen middelduur / duur	: 420 ondergrondse parkeerplaatsen
Woningen sociaal	: 45 gebouwd bovengronds parkeerplaatsen
Ziekenhuis bezoekers	: 400 ondergronds parkeerplaatsen
Ziekenhuis personeel	: 500 gebouwd bovengronds parkeerplaatsen



3.3. Bijdrage parkeervoorziening sociale woningbouw

Gemeente Haarlem, Pré Wonen en het Spaarne Gasthuis hebben allen grote stappen gezet en de ambitie uitgesproken om tot een hoogwaardige gebiedsontwikkeling te komen en gebouwd parkeren te realiseren voor de sociale huurwoningen. Dit bleek financieel onhaalbaar voor Pré Wonen. Om deze reden hebben partijen voorgesteld allemaal een financiële bijdrage te doen aan de realisatiekosten van de parkeeroplossing voor de sociale huurwoningen.

In de volgende fase wordt gekeken naar een optimalisatie van de bovengrondse parkeergarage en het (daarmee) reduceren van de bijdragen aan de bouwkosten voor parkeren voor sociale huurwoningen;

4. Berekeningen

Voor de volgende scenario's is doorerekend wat dit betekent op basis van een residuele grondprijsberekening

Rekenscenario's t.o.v. huidige grondprijsberekening ¹⁾ (indicatief):

1. Wat is de financiële consequentie 30% sociaal i.p.v. 15% voor het project?
2. Wat is de financiële consequentie van het toepassen van alle parkeerplaatsen ondergronds?
3. Berekening P&R (dus extra parkeerlaag onder de ondergrondse parkeergarage van het Spaarne Gasthuis).
4. Wat is het plafondbedrag voor de gemeentelijke bijdrage voor parkeren van de sociale woningbouw?

Elke verandering van het scenario (van 14% sociaal naar een hoger percentage sociaal) betekent dat het zorgvuldige proces van afgelopen anderhalf jaar opnieuw moet worden doorlopen. Om zorgvuldig alle consequenties, mogelijk optimalisaties en eventuele negatieve gevolgen (ruimtelijk, programma, stedelijke inrichting en financieel) in kaart te brengen en af te wegen. Vervolgens zal hierover opnieuw overeenstemming moeten worden bereikt met Spaarne Gasthuis en Pré Wonen.

Deze berekeningen zijn te vinden in de geheime bijlage 1 van dit stuk.

5. Samenvattend

We moeten de gezamenlijke doelstellingen niet uit het oog verliezen namelijk het behouden van het ziekenhuis voor de stad Haarlem en een hoogwaardige gebiedsinvulling in Schalkwijk.



Haarlem

5

De partners zijn het er over eens dat de verandering van de uitgangspunten in bovenstaande scenario's grote invloed hebben op de financiële haalbaarheid en de kwalitatieve en ruimtelijke ambitie van de ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,

Jeroen van Spijk

Bijlage 1: **Geheim** door de commissie ontwikkeling gevraagde rekenscenario's t.o.v. huidige grondprijsberekening.

- ¹⁾ Dit verwijst naar Bijlage 2 van BBV 101624 2018 Waarderingsmethodiek grondverwerving Gemeente Haarlem – Spaarne Gasthuis d.d. 6 maart 2018.
- ²⁾ Woonvise Haarlem 2017-2020: Doorbouwen een en (t)huis!