

## Bijlage D. Opbrengst gesprekken met (vertegenwoordigers) bewoners en belanghebbenden

Op 7 juli, 22 juli en 31 augustus 2020 is het college in gesprek geweest met een vertegenwoordiging van bewoners en belanghebbenden van de wijk Watermuziek, huurders in het Spaarne Gasthuis en de vve's Spaarnelicht en Aurora. In deze sessies zijn de behoeften, belangen, signalen en mogelijkheden geïventariseerd. In deze nota wordt ingegaan op de opbrengst van de sessies en of aanleiding hebben gegeven om ze in te passen in de kaders en processtappen voor participatie.

### *Onderwerp: Algemeen*

<b>Nr.</b>	<b>Standpunt</b>	<b>Reactie gemeente</b>	<b>Inpassing in kaders</b>
1.	In het proces voor de omgevingsvergunning moet een rol worden weggelegd voor bewoners en belanghebbenden. Hoewel de huidige wetgeving daar niet in voorziet, is er behoefte aan een zorgvuldige planvoorbereiding met ruimte voor participatie. Dit door concreet op een aantal thema's (zie hieronder) de gezamenlijke standpunten van (vertegenwoordigers van) de diverse bewoners en belanghebbenden via de gemeenteraad mee te laten geven in de vorm van potentiële kaders. Hierdoor weten potentiële kopers waar ze rekening mee met houden in hun participatie t.b.v. de verdere planvorming. De bewoners gaan ervan uit, dat alle functiewijzigingen bestemmingsplanwijzigingen zullen betreffen, waarop inspraak en participatie van toepassing zijn.	Gelet op de betrokkenheid van bewoners en de raad heeft de voorkeur om functie-wijzigingen via een bestemmingsplanwijziging eventueel mogelijk te maken. Uit jurisprudentie volgt dat echter dat het aan de initiatiefnemer van een ontwikkeling is om te kiezen of hij aanvraag indient voor een omgevingsvergunning of wijziging van het bestemmingsplan. Om aan omwonenden en belanghebbenden enige zekerheid te bieden willen wij dat daarom, in de geest van de aanstaande Omgevingswet, voorafgaand aan een mogelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning een participatieproces is opgestart in samenwerking met de initiatiefnemer. Om daar ruimte aan te bieden hebben wij in de kaders voor participatie een aantal processtappen opgenomen. Dit doen we in lijn met het recentelijk door de gemeenteraad vastgestelde participatiebeleid.	Ja.

### *Onderwerp: Huidig maatschappelijk gebruik (zorg en welzijn)*

<b>Nr.</b>	<b>Standpunt</b>	<b>Reactie gemeente</b>	<b>Inpassing in kaders</b>
2.	Het bestaande eerstelijns gezondheidscentrum dient behouden te blijven voor de locatie, met name vanuit de huidige huurders in het gebouw en de bewoners Spaarnelicht is er de oproep om dat programmatisch vast te leggen.	Zowel de gemeente als het Spaarne Gasthuis delen het uitgangspunt om in de planvorming de eerstelijnszorg van externe aanbieders te behouden en de betreffende huurovereenkomst over te laten gaan op de koper. Op deze manier kan het streven om een eerstelijns gezondheidscentrum, met zorgfuncties die voor iedere inwoner van gemeente Heemstede bereikbaar zijn worden geborgd.	Ja.

3.	De bewoners Spaarnelicht zijn in beginsel tegen functiewijziging en vinden, dat het gebouw zoveel mogelijk zorg (of zorggerelateerde) instellingen waaronder met nadruk ook particuliere klinieken moet huisvesten.	Wij delen de insteek om de maatschappelijke bestemming voor een zo groot en relevant mogelijk deel te behouden, aangezien dat aansluit bij de behoefte aan een goed gespreid aanbod van zorgvoorzieningen in Heemstede. Daar staat tegen over dat het Spaarne Gasthuis op de ziekenhuislocatie in Heemstede tot begin 2020 geruime tijd enkel nog in beperkte mate poli-verrichtingen verrichte (het OK-complex was al langer meer niet in gebruik). De zorg is sindsdien verplaatst naar de andere locaties in Haarlem Noord, Haarlem Zuid en Hoofddorp. Daarmee is er volgens de zorgdeskundigen van het Spaarne Gasthuis voldoende m2 om de zorg (incl. corona-gerelateerde zorg) op andere nabije locaties aan te bieden. Geconstateerd kan dan ook worden dat het hele gebouw (10.000 m2) te groot is voor alleen zorgfuncties (eerstelijns gezondheidszorg, aangevuld met wonen en zorg e.d.). Daarnaast constateren wij tegelijkertijd de behoefte aan alternatieve mogelijkheden, zoals woningbouw. Daarvoor zijn er in Heemstede relatief weinig mogelijkheden, maar een aanpassing binnen bestaand stedelijk gebied biedt daarin wel een uitgesproken kans. Een functie-uitbreiding waarmee, naast zorg, ten dele regulier wonen kan worden mogelijk gemaakt geeft eveneens een breder perspectief voor transformatie-mogelijkheden (waarmee aan de kwaliteit en toekomstbestendigheid van het gebouw gewerkt kan worden, zie ook punt 8.)	Nee.
4.	Er moet worden onderzocht of andere functies dan woningbouw voor transformatie mogelijk zijn. Bewoners vanuit Spaarnelicht hebben o.a. behoefte aan ruimte voor kleinschalige detailhandel, beperkte horeca (bijv. een bedrijfskantine; geen openstelling na 18.00 uur) en sociaal-maatschappelijke voorzieningen. Ook zorgwonen komt in aanmerking. De combinatie ouderen en zorg voorziet in Heemstede in een behoefte, met als spin-off doorstroming.	Binnen de huidige maatschappelijke bestemming zijn alle denkbare variaties van maatschappelijke instellingen toegestaan. Het is straks aan de eigenaar om wel of geen gebruik te maken van dit juridisch-planologisch recht. Zorgvoorzieningen, waaronder het eerstelijns gezondheidscentrum en combinaties van wonen en zorg zijn en blijven toegestaan en hebben de ruimte om evt. uit te breiden. Dat kan zijn uitwerking krijgen tijdens de daadwerkelijke planvorming en daarin voorziene participatiemogelijkheden.	Ja.

5.	Een potentiële invulling van woon-zorg combinaties dient aan te sluiten bij het bestaande woonklimaat in de nabije omgeving. Er is geen draagvlak voor het fenomeen 'beschut wonen', zolang niet duidelijk wordt wat (en in welk aandeel) daar invulling aan kan worden gegeven. Uitgesloten in ieder geval zijn woon-zorg combinaties voor mensen met psychische- en of verslavingsproblematiek.	Bij combinaties van wonen en zorg gaat om (kleinschalige) woonvoorzieningen onder zorgbegeleiding. Ook de gemeente Heemstede heeft een maatschappelijke opgave in het kader van beschermd wonen. In Heemstede wordt altijd gezocht naar een passende wijze (passend bij omgeving en draagkracht) waarop hier invulling aan wordt gegeven. Omwonenden worden hierbij betrokken en invulling gaat in samenspraak.	Ja.
----	---	---	-----

*Onderwerp: Woningbouw*

<b>Nr.</b>	<b>Standpunt</b>	<b>Reactie gemeente</b>	<b>Inpassing in kaders</b>
6.	Er is geen draagvlak voor het toevoegen van een aandeel 30% sociale woningbouw. Dit door zorgen over potentiële overlast en waardedaling van nabij gelegen woningen. De zorgen betreffen ook de overmatige woningbouw die ten koste van het groene karakter recent is gerealiseerd met Aurora en Spaarnelicht.	In de gemeente Heemstede is de sociale woningvoorraad klein. Daardoor hebben wij als gemeente een inspanningsverplichting om het aandeel daarvan te vergroten. Dat volgt uit o.a. afspraken in het kader van het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 met de gemeenten uit de regio Zuid-Kennemerland/IJmond, de Woondeal (samenwerkingsagenda) MRA-BZK (2019) en de Prestatieafspraken 2018-2021 met de woningbouwcorporaties en de huurderorganisaties. Daarmee moet de woningvoorraad in Heemstede beter afgestemd worden op de lokale bevolkingssamenstelling. Dit blijkt o.a. uit de wachttijd voor een sociale huurwoning in Heemstede, die momenteel minimaal 9 jaar bedraagt. Hoewel het in potentie om een relatief klein aantal woningen kan gaan, realiseert het college zich echter dat dat een toevoeging van sociale huur waarschijnlijk niet altijd realiseerbaar zal zijn. Onverlet zullen we als gemeente, in het geval van nieuwbouw van woningen (mits inpasbaar in het groene karakter) dus ten alle tijde een inspanning moeten leveren om daar waar mogelijk een deel sociale huur toe te voegen.	Nee.

Onderwerp: Verkeer en parkeren

Nr.	Standpunt	Reactie gemeente	Inpassing in kaders
7.	Voor de nieuwe (woon)functie dienen voldoende parkeerplaatsen te komen (ondergronds met bovengronds een groene afdekking. Het maaiveld dient aan te sluiten op het resterende groen. Hierbij dient tevens rekening te worden gehouden met de aanvullende parkeerdruk vanuit de bezoekers voor het eerstelijns gezondheidscentrum, alsmede bezoekers van de wooncomplexen Spaarnelicht en Aurora. Voor gebouw Aurora is, waarschijnlijk om de daarin gevestigde sociale woningbouw haalbaar te maken, geen parkeergarage gerealiseerd. De daardoor ontstane parkeerdruk moet dat met eventuele nieuwe plannen alsnog worden opgelost.	Bij de nieuwe invulling dient voorzien te worden in de eigen parkeerbehoefte. Bij een invulling met nieuwe woningen is een parkeeronderzoek noodzakelijk. Bij het rekening gehouden met de parkeerdruk is de parkeernormennota leidend. Niet uit te sluiten valt dat de initiatiefnemer daarbij het parkeerterrein (in eigendom van de gemeente) in de ontwikkeling wil betrekken. De ruimtelijke inpassing van een parkeeroplossing ter plekke maakt onderdeel uit van (de participatiemogelijkheden in) de daadwerkelijke planvorming.	Ja.
8.	Bij concretisering dient onderzocht te worden of voor verkeersafwikkeling via de kruising César Francklaan / Johan Wagenaarlaan aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.	Indien nieuwe woningen worden gerealiseerd zal dat verkeer van en naar de locatie genereren. Daarom maakt bij een functie-uitbreiding naar wonen een verkeerstechnisch onderzoek altijd onderdeel uit van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' voor procedure van de omgevingsvergunning. Aan de hand van het parkeeronderzoek zal beoordeeld worden wat de verwachte verkeersgeneratie per etmaal voor effect heeft op de primaire ontsluitingswegen en of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn. In dat geval maakt het eveneens onderdeel uit van (de participatiemogelijkheden in) de daadwerkelijke planvorming.	Ja.

Onderwerp: Kwaliteit van het gebouw en openbare ruimte

Nr.	Standpunt	Reactie gemeente	Inpassing in kaders
9.	We volgen de principes van de raadsmotie 'Groene Oase', door: a. Geen overschrijding toe te laten van de maximale bouwgrenzen (t.a.v. bouwhoogte en volume), zoals vermeld het in huidige bestemmingsplan, d.w.z. de maten van het huidige SG gebouw;	De raadsmotie 'Groene Oase' is een van de bestaande besluitkaders waar rekening gehouden mee dient te worden. Doordat het gaat om een ontwikkeling van een bestaand gebouw, in een bestaand stedelijk gebied kan daar aan worden voldaan. Bovendien kan de	Ja.

	b. Bestaande groenstroken en watergangen (aan de noordzijde van het gebouw) samen met de toekomstige parkachtige inrichting rondom Spaarnelicht te laten behouden zoals het is en zo mogelijk te verbeteren.	ontwikkeling alleen plaatsvinden binnen het maximaal toelaatbare van de bouwgrenzen uit het huidige bestemmingsplan. Het bouwvlak in dat bestemmingsplan is al zo goed als helemaal benut, waardoor de overgang van het gebouw op de openbare ruimte naar alle waarschijnlijkheid met name betrekking zal hebben op de ontsluiting en ruimtelijke inpassing van de uiteindelijke parkeeroplossing. Dit zal zijn uitwerking moeten krijgen tijdens de daadwerkelijke planvorming en de daarin voorziene participatiemogelijkheden.	
10.	Bij transformatie van het gebouw moet de (architectonische) kwaliteit en groenopgave aansluiten c.q. overgaan op de omgeving.	Zie reactie bij punt 8.	Ja.
11.	Er dient rekening gehouden te worden met de privacy van bewoners, door geen woningen toe te staan de noordzijde van het gebouw en evenmin horeca inclusief een terras voor dat doel.	Hoewel het aspect privacy niet direct ruimtelijk relevant is voor de juridisch-planologische afwegingen bij een functie-uitbreiding, is dat iets wat zijn uitwerking kan krijgen bij de daadwerkelijke planvorming en daarmee participatie tussen initiatiefnemer en omwonenden. Het toevoegen van horeca is binnen de huidige (en voorziene) bestemmingsplanmogelijkheden niet aan de orde.	Ja.