

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

Zaaknummer : 669547
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : A. van der Have
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Uitvoering motie – Participatie(kaders) Spaarne Gasthuis

SAMENVATTING

Op 28 mei 2020 heeft de gemeenteraad de motie “Participatie Spaarne Gasthuis” aangenomen. De motie roept het college op het principebesluit van 21 april 2020 over een functie-uitbreiding bij het Spaarne Gasthuis in te trekken en eerst participatiekaders op te stellen.

Met dit besluit wordt uitvoering gegeven aan deze motie.

JURIDISCH EN BESLUITKADER

- Principebesluit functie-uitbreiding locatie Spaarne Gasthuis (collegebesluit, 21 april 2020)
- Motie - Participatie Spaarne Gasthuis (raadsmotie, 28 mei 2020)
- Participatiebeleid Heemstede (raadsbesluit, 28 mei 2020)
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), Besluit omgevingsrecht (Bor)

BESLUIT B&W

1. Het collegebesluit ‘Principebesluit functie-uitbreiding locatie Spaarne Gasthuis’ van 21 april 2020 in te trekken;
2. Het in de bijlage ‘C’ opgenomen procesvoorstel voor participatie mee te geven als reactie aan het Spaarne Gasthuis op diens principe-verzoek voor functie-uitbreiding;
3. Het besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om over de uitvoering van de motie haar zienswijze kenbaar te maken (B-stuk) en te verzoeken de motie hierbij af te doen.

AANLEIDING

Het Spaarne Gasthuis heeft eind 2019 het besluit genomen om de ziekenhuislocatie in Heemstede te verkopen. Het Spaarne Gasthuis ziet graag dat een toekomstig koper op de locatie een combinatie van een eerstelijns gezondheidscentrum, particuliere woonzorg en reguliere woningen realiseert. Om aan kopers enige zekerheid te kunnen bieden over de haalbaarheid van de beoogde invulling heeft het college op 21 april 2020 besloten om hier in principe medewerking aan te verlenen (zie bijlage A). Op 28 mei 2020 is in de raadsvergadering een motie aangenomen over het principebesluit van het college (zie bijlage B). De motie roept het college op:

- het collegebesluit van 21 april 2020 in te trekken of op te schorten;
- participatiekaders te formuleren voor een omgevingsvergunning in samenwerking met de raad en de bewoners;
- de geformuleerde participatiekaders, niet als principebesluit voor een omgevingsvergunning, als antwoord te geven aan het Spaarne Gasthuis.

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

MOTIVERING

Ad 1. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de motie

Met de motie verzoekt de raad het college om het principebesluit in te trekken en eerst aandacht te besteden aan het stellen van kaders voor participatie. Het college voert deze motie uit door met bewoners en belanghebbenden een procesvoorstel met participatiekaders op te stellen.

Ad 2. Het procesvoorstel biedt zowel een toekomstig koper als omwonenden duidelijke uitgangspunten over inhoud en proces

Uit gesprekken met omwonenden en belanghebbenden is gebleken dat er een grote behoefte is om vroegtijdig in het proces betrokken te worden. Omwonenden en belanghebbenden worden graag betrokken bij de keuzes die gemaakt worden die van invloed zijn op hun woongenot. Omdat er op dit moment nog geen koper en dus ook nog geen exacte opgave bekend is, is het lastig om nu al specifieke kaders over inhoud en participatie te geven. Wel kan bijgevoegd procesvoorstel door de huidige eigenaren worden meegegeven aan een toekomstig koper. De basis van het procesvoorstel wordt gevormd door het vroegtijdig vastleggen van kaders over inhoud en (participatie)proces. Op die manier zal bij een toekomstige ontwikkeling voor iedereen duidelijk zijn hoe het proces gaat verlopen, wat een ieders rol en verantwoordelijkheid is én waarop achteraf getoetst zal worden. De verantwoordelijkheid voor de uitvoering ervan ligt bij de initiatiefnemer.

Inhoudelijke kaders (aan te vullen op het moment dat de exacte opgave bekend is)

- Het beoogde programma uit het principebesluit van 21 april jl. staat voor de raad door de positieve zienswijze in de Commissie Ruimte op 14 mei 2020 niet ter discussie. Dat betekent dat de beoogde maatschappelijke functies ten minste 40% van het programma dienen te bedragen. Deze functie bestaat tenminste uit het behouden van de huidige omvang aan eerstelijnszorg (van externe aanbieders) en kan worden aangevuld met een combinatie die uitgaat van een mengvorm van wonen en zorg;
- Ten minste 30% van de te realiseren woningen moet worden gerealiseerd in de sociale huursector (in lijn met het Regionaal Actieprogramma Wonen 2016-2020 Zuid Kennemerland/IJmond en de Prestatieafspraken 2018-2021);
- Bij nieuwbouw moeten de woningen energieneutraal en gasloos zijn (in lijn met de Nota Duurzaamheid 2020-2024);
- Is er sprake van reguliere woningbouw dan moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Er is dan geen sprake meer van een volledige ziekenhuisfunctie, waardoor er dus volgens de Nota Parkeernormen Heemstede wordt uitgegaan van een parkeernormering die hoort bij een indeling in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom';
- Voorafgaand aan de planologische procedure moet de initiatiefnemer de huidige parkeerbezetting op het terrein van het Spaarne Gasthuis onderzoeken;
- Zorgvormen voor personen met zware of meervoudige psychische- en of verslavingsproblematiek zijn uitgesloten.

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

Ad 2. Het procesvoorstel houdt rekening met wensen van omwonenden

In de drie gesprekken die het college gevoerd heeft met een aantal (vertegenwoordigers van) omwonenden en belanghebbenden is gesproken over wensen die leven over zowel inhoud als proces. In bijlage 'D' zijn de wensen opgenomen die in deze gesprekken als opbrengst naar voren kwamen. Een aantal van de inhoudelijke wensen is direct opgenomen in het lijstje inhoudelijke kaders van het procesvoorstel. Voor veel andere inhoudelijke punten is het, nu er nog geen koper en dus geen opgave is, nog niet mogelijk om hier al specifieke kaders voor op te nemen. Daarom is in het procesvoorstel opgenomen dat de toekomstig koper bij het opstellen van de inhoudelijke beschrijving en het plan voor participatie dient in te gaan op de wensen zoals deze in bijlage 'D' zijn opgenomen.

Ad 2. Het procesvoorstel past bij de visie en uitgangspunten uit het in mei vastgestelde participatiebeleid

Op 28 mei 2020 is door de raad het participatiebeleid vastgesteld. Dit beleid kent 4 uitgangspunten:

1. We willen tot maatschappelijke waarde komen.
2. De aard van de opgave bepaalt.
3. We denken vanuit duidelijke rollen.
4. We zetten in op goede processen.

Het procesvoorstel sluit aan op deze uitgangspunten.

KANTTEKENINGEN

Ad 2. De kaders zijn niet afdwingbaar

Als een toekomstige aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft op een functie-uitbreiding - zoals wonen - waarop de reguliere procedure van de Wabo van toepassing is, moet het college tijdig beslissen. De aanvraag kan dan niet geweigerd worden op basis van gebrek aan participatie. Toetsing is in dat geval enkel op ruimtelijke aspecten.

De toekomstig koper kan wel verzocht worden om de participatie uit te voeren conform bijgevoegd procesvoorstel en de aanvraag pas na afronding van de participatie in te dienen.

Ad. 2. Maatschappelijke functies zijn toegestaan in het bestemmingsplan

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming: bestemd voor maatschappelijke instellingen. De begripsbepaling van het bestemmingsplan verstaat daaronder: educatieve, sociale, medische, sociaal-culturele en/of levensbeschouwelijke voorziening(en), en voorziening(en) ten behoeve van openbare dienstverlening. Dat betekent dat het beoogde eerstelijns gezondheidscentrum en de particuliere woonzorg passen binnen de bestemming. Voor het mogelijk maken van reguliere woningen is wel een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig.

FINANCIËN

Aan de uitvoering van de motie, zijn naast de beschikbare ambtelijke capaciteit, geen kosten verbonden.

Collegebesluit

Collegevergadering: 15 september 2020

PLANNING/UITVOERING

Op 22 juli 2020 heeft de portefeuillehouder een overleg gevoerd met het Spaarne Gasthuis om te verkennen welke ruimte er is om de kaders voor participatie in te schuiven in het verkoopproces van de ziekenhuislocatie in Heemstede. Er is daarbij overeengekomen dat, als reactie op het officiële principe-verzoek van het Spaarne Gasthuis van 15 januari jl., het bijgevoegde procesvoorstel met de daarin opgenomen kaders voor participatie zal worden meegegeven. Na verwachting loopt het verkoopproces van september tot er met eind december 2020.

De toekomstig koper/ontwikkelaar zal worden verzocht om de participatie uit te voeren conform bijgevoegd procesvoorstel en de aanvraag voor een omgevingsvergunning pas na afronding van de participatie in te dienen. Indien die aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de functie-uitbreiding met de woonfunctie geldt daarvoor een wettelijke reguliere procedure van 8 weken (Wabo), waarin het college is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen. Bij een mogelijke aanvraag die naast de functie-uitbreiding aanvullend betrekking heeft op de uitbreiding van de plangrenzen (bouwvlak en bouwhoogte) zal een aparte ruimtelijke afweging moeten worden gemaakt. Afhankelijk van de dan uiteindelijk aangevraagde afwijking van het bestemmingsplan kan daarvoor wel een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig zijn.

PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

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 Spaarne Licht en Aurora. In deze sessies zijn de behoeften, belangen, signalen en mogelijkheden geïnventariseerd. De resultaten van deze sessies zijn, voor zover mogelijk, opgenomen in het procesvoorstel en kaders voor participatie. Uiteraard kunnen omwonenden of belanghebbenden desgewenst opnieuw inspreken bij de Commissie Ruimte. Over deze behandeling zullen zij tijdig worden geïnformeerd.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing op het procesvoorstel en kaders voor participatie. Bij de uiteindelijke ontwikkeling van het gebouw speelt duurzaamheid wel een grote rol. Het gebouw zal bij transformatie of nieuwbouw minimaal moeten voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit stelt t.a.v. duurzaamheid (o.a. daglichttoetreding, Energie-prestatie-coëfficiënt e.d.). In het geval van nieuwbouw van woningen dienen deze, in lijn met ons collegeakkoord en de Nota Duurzaamheid 2020-2024, ook energieneutraal en gasloos te zijn.

BIJLAGE

- A. Principebesluit functie-uitbreiding Spaarne Gasthuis (14 mei 2020)
- B. Raadsnotie 'Participatie Spaarne Gasthuis' (28 mei 2020)
- C. Procesvoorstel en kaders participatie ontwikkeling Spaarne Gasthuis
- D. Nota 'Opbrengst gesprekken met (vertegenwoordiging) bewoners en belanghebbenden' (7 juli, 22 juli en 31 augustus 2020)