Bijlage C. Procesvoorstel participatie ontwikkeling locatie Spaarne Gasthuis

Bij het opstellen van voorliggend procesvoorstel is een koper nog niet bekend. Doordat de koper nog niet bekend is, is de exacte opgave ook nog niet bekend. Dit hangt immers af van de intenties die een koper met de locatie heeft.
Voor het bepalen van de exacte inhoudelijke kaders, maar zeker ook voor het bepalen van de exacte kaders voor participatie, is het van belang om de aard van de opgave te kennen. Pas dan kan volledige invulling gegeven worden aan inhoud en proces.

De toekomstig koper/ontwikkelaar zal dan ook gevraagd worden om, voordat het proces start, de gemeente een duidelijke omschrijving van de opgave te geven én een plan over hoe de koper/ontwikkelaar invulling geeft aan de participatie. Het opstellen en uitvoeren hiervan is de verantwoordelijkheid van de koper/ontwikkelaar, niet van de gemeente.

De inhoudelijke beschrijving bevat informatie over:
1. Wat houdt de opgave in?
2. Welke maatschappelijke waarde creëert de opgave? Met andere woorden: Waarom is het goed voor de buurt, wijk of heel Heemstede?
3. Wat kan er wel en wat kan niet: welke regels zijn van toepassing?
4. Wie doet er mee, wie zijn er verder nog nodig en wat draagt initiatiefnemer zelf bij?
5. Welke belangen spelen mee? Is er een relatie met andere plannen?
6. Wat zijn de kosten en baten van de opgave?

Het plan over participatie geeft informatie over:
1. Wat is de ruimte voor participatie?
2. Wat is het doel van de participatie?
3. Wie worden betrokken en wat is hun rol/verantwoordelijkheid?

Op basis van de inhoudelijke beschrijving en het plan voor participatie gaat de gemeente met de koper/ontwikkelaar in gesprek en kunnen nog aanvullende kaders worden gesteld. Onderstaand wordt al een aantal van deze aanvullende kaders genoemd die in ieder geval zullen gelden.
Bij het plan voor de participatie zal in ieder geval aandacht moeten worden besteed aan de opmerkingen die door (vertegenwoordigers van) omwonenden en belanghebbenden genoemd zijn in de gesprekken die het college met hen heeft gevoerd op 7 juli, 22 juli en 31 augustus 2020 (zie bijlage).
De inhoudelijke beschrijving, het plan voor participatie en de aanvullende kaders worden vervolgens vastgesteld door het bevoegd gezag. Pas daarna kan het proces (volgens de vastgestelde kaders) van start gaan.
De gemeente is bij schrijven van voorliggend kader, nog bezig met een uitwerking van het in mei 2020 vastgestelde participatiebeleid. Indien deze uitwerking wordt vastgesteld vóórdat een toekomstig koper aan de slag gaat met de ontwikkeling van locatie Spaarne Gasthuis, zal de koper moeten voldoen aan de vastgestelde uitwerking. Dit uiteraard alleen als de vastgestelde uitwerking van toepassing is op de door koper gevraagde invulling.

Inhoudelijke kaders (aan te vullen op het moment dat de exacte opgave bekend is)
- De beoogde maatschappelijke functies dienen ten minste 40% van het programma 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 realiseren woningen moet worden gerealiseerd in de sociale huursector;
- Bij nieuwbouw moeten de woningen energieneutraal en gasloos zijn;
- Is er sprake van reguliere woningbouw dan moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Er is dan geen sprake meer van een volledige ziekenhuisfunctie dus wordt er volgens de Nota Parkeernormen Heemstede 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 psychische- en of verslavingsproblematiek zijn uitgesloten.