

Aan:

College Burgermeester & Wethouders Gemeente Heemstede  
Postbus 352  
2100 AJ Heemstede  
T.a.v. mevrouw Annelies van der Have en de heer Sjaak Struijff

Locatie  
Hoofddorp

Vastgoed

Spaarnepoort 1  
2134 TM Hoofddorp  
Postbus 417  
2000 AK Haarlem

Datum

15 januari 2020

Ons kenmerk

Heemstede TF

Contactpersoon

[REDACTED]

Betreft

Verkoop locatie Heemstede,  
Aanvraag medewerking functie uitbreiding

Direct contact

[REDACTED]

Geacht College,

Het Spaarne Gasthuis heeft het besluit genomen om de locatie in de gemeente Heemstede te verkopen. In deze brief geven wij graag toelichting op dit besluit. Tevens verzoeken wij u middels het opstellen van een nota van uitgangspunten aan te geven of u bereid bent medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning aanvraag in de toekomst voor het uitbreiden van de maatschappelijke functie van het perceel met de woonfunctie, alvorens de verkoop ge starten.

### Achtergrond

In 2015 zijn het Spaarne Ziekenhuis en het Kennemer Gasthuis gefuseerd tot het Spaarne Gasthuis. Met hoofdvestigingen in Haarlem Zuid en Hoofddorp. De locatie in gemeente Heemstede ligt tussen de twee hoofdlocaties in. Beide hoofdlocaties zijn vanuit Heemstede goed bereikbaar met alle middelen van vervoer.

Daarnaast heeft het Spaarne Gasthuis door allerlei ontwikkelingen een overmaat aan beschikbare vierkante meters in de bestaande gebouwen. Veel medische vakgroepen hebben de locatie Heemstede de afgelopen jaren verlaten en houden hun poli-sprekuren op de hoofdlocaties en in Haarlem Noord. Hiermee kan de kwaliteit en continuïteit van de patiëntenzorg beter gegarandeerd worden.

Bezien het voorgaande is eind 2019 het besluit genomen door de raad van bestuur en raad van toezicht van het Spaarne Gasthuis om de locatie in Heemstede te verkopen. Dit is de uitkomst van een zorgvuldig doorlopen traject waarin naar verscheidene mogelijkheden is gekeken en de voor- en nadelen zijn afgewogen.

Datum  
15 januari 2020

Ons kenmerk  
Heemstede TF

### **Stand van zaken en toekomstbeeld**

De verwachting is dat de nog op locatie Heemstede aanwezige medische vakgroepen eind april 2020 verhuizen naar één van de andere locaties van het Spaarne Gasthuis. Daarnaast verlenen diverse externe huurders eerstelijns zorg op de locatie. De inzet is om deze zorg te behouden, mede vanuit samenwerking met het Spaarne Gasthuis. Bij verkoop gaat deze huurovereenkomst over naar de koper.

Het Spaarne Gasthuis is zich bewust van de belangen van de zittende huurders, maar ook van de gemeente en de omwonenden. Daarom is het Spaarne Gasthuis reeds gestart met gesprekken met de zittende huurders en gaat zij ook formeel in gesprek met de gemeente. Tevens worden de omwonenden met een brief geïnformeerd over de verkoop.

Voor de verkoop is goedkeuring van het College Sanering Zorginstellingen vereist. Dit College ziet toe op een transparant en marktconform proces. Om dit te realiseren streeft het Spaarne Gasthuis dan ook om de waarde te optimaliseren, onder andere met behulp van de functie uitbreiding die wij wensen. Deze biedt tevens de mogelijkheid de belangen van de gemeente Heemstede en haar inwoners te borgen.

Het Spaarne Gasthuis vindt een zorgvuldige afwikkeling met oog voor de maatschappelijke belangen een prioriteit. De verkoopopbrengst zal worden aangewend om de boekwaarde te dekken en komt de patiëntenzorg ten goede.

### **Functie uitbreiding**

De functie van het perceel en gebouw is in het vigerende bestemmingsplan aangemerkt als maatschappelijk. Door onze externe adviseur CBRE is een onderzoek gedaan naar mogelijke alternatieve functies op de locatie. Hierbij is gekeken naar de marktvraag van de functies in combinatie met de geschiktheid van de locatie. De zeer beknopte samenvatting van de analyse is als volgt:

- De locatie is geschikt voor de functie van een eerstelijns gezondheidscentrum. Het heeft hierbij uiteraard de voorkeur om de huidige huurders van de locatie, die eerstelijns zorg verrichten, te huisvesten in het gezondheidscentrum. Een gezondheidscentrum is echter doorgaans maximaal circa 2.000 – 2.500 m<sup>2</sup> B.V.O. Het is daarom niet haalbaar om het gehele gebouw (circa. 10.000m<sup>2</sup> b.v.o.) te transformeren naar een gezondheidscentrum.
- De locatie is tevens geschikt voor diverse type woningen:
  - De locatie is geschikt voor reguliere woningen. Er is met name vraag naar meergezinswoningen voor ouderen en starters.
  - De locatie is geschikt voor particuliere woonzorg: een kleinschalige woonzorgvoorziening voor ouderen met een hoge zorgindicatie (met name dementie ZZP-4, ZZP-5 en ZZP-7), een alternatief voor het reguliere verpleeghuis. Er is met name vraag voor dit concept in het lage- en midden segment. Een dergelijk concept is doorgaans circa 1.800 m<sup>2</sup> B.V.O. Het is daarom niet haalbaar om het gehele gebouw te transformeren naar deze functie. Tevens is bij deze functie een gecommiteerde zorg-exploitant noodzakelijk.

Datum  
15 januari 2020

Ons kenmerk  
Heemstede TF

Een eerstelijns gezondheidscentrum en particuliere woonzorg passen binnen het vigerende bestemmingsplan met functie maatschappelijk. Voor de reguliere woningen dient de functie in het bestemmingsplan aangepast te worden.

#### **Aanvraag functie uitbreiding**

Het Spaarne Gasthuis verzoekt middels deze brief aan het College aan te geven of zij bereid is om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunningaanvraag voor een (gedeeltelijke) uitbreiding van de maatschappelijke bestemming uit het vigerende bestemmingsplan van het perceel met de woonfunctie. De uiteindelijke omgevingsvergunning zal worden aangevraagd door Koper. Ons doel is om gezamenlijk te komen tot een (door de Raad van de gemeente Heemstede) gedragen nota van uitgangspunten met de functie uitbreiding tot wonen als kern van de notitie, inclusief de condities en randvoorwaarden van de gemeente behorend bij de functie uitbreiding.

Gezien de beoogde planning van de verkoop beogen wij met deze brief geen verzoek te doen om buiten het huidige bouwvlak te bouwen, dan wel hoger te bouwen dan nu toegestaan in het bestemmingsplan, los van de reeds (onder bepaalde voorwaarden) toegestane binnenplanse afwijking van 10%.

#### **Heeft u nog vragen?**

Mocht u nog vragen over de verkoop hebben, dan kunt u deze uiteraard aan ons stellen. Dit kan via het mailadres [REDACTED]

Met vriendelijke groeten,



Mw. Ir. M.A. Wetzels  
Raad van bestuur Spaarne Gasthuis

