

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 april 2020

Zaaknummer : 560013
Afdeling : Ruimtelijk Beleid
Portefeuillehouder : N. Mulder (A. van der Have)
Openbaarheid : Openbaar

ONDERWERP

Principebesluit functie-uitbreiding locatie Spaarne Gasthuis

SAMENVATTING

Het Spaarne Gasthuis heeft het besluit genomen om de ziekenhuislocatie in de gemeente Heemstede te verkopen. Als gevolg van onder andere de fusie tussen het Spaarne Ziekenhuis en het Kennemer Gasthuis is de huidige locatie in Heemstede niet langer noodzakelijk voor de eigen medische vakgroepen. Het Spaarne Gasthuis heeft bij de verkoop een nieuwe invulling van de locatie voor ogen in de vorm van een combinatie van een eerstelijns gezondheidscentrum, particuliere woonzorg en reguliere woningen. Om aan kopers enige zekerheid te kunnen bieden over de haalbaarheid van de beoogde invulling, is het college van B&W per brief (d.d. 15 januari 2020) verzocht aan te geven of zij hier in principe bereid is om medewerking aan te verlenen. Het college ziet dat verzoek als een mogelijkheid voor de gemeente om haar visie op de toekomst van de locatie te geven en daarvoor via voorliggend principebesluit randvoorwaarden vast te stellen.

JURIDISCH EN BELEIDSKADER

Het beoogde eerstelijns gezondheidscentrum en de particuliere woonzorg, zoals deze in het principeverzoek zijn omschreven, passen binnen het ter plekke geldende Bestemmingsplan "Woonwijken Noordoost". Het perceel heeft een maatschappelijke bestemming. Het daarin aangegeven bouwvlak en bouwhoogtes (variërend van 14 tot 17 meter) zijn afgestemd op het huidige gebouw. Voor het binnen deze plangrenzen aanvullend mogelijk maken van de reguliere woningen is een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan nodig. De "Nota Parkeernormen Heemstede" is daarnaast leidend voor het invulling geven aan de toekomstige parkeerbehoefte.

Voor wat betreft het afwijken van het bestemmingsplan zijn de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing. Indien passend binnen de randvoorwaarden van dit principebesluit is het college bevoegd om een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning te verlenen volgens de reguliere besluitvormingsprocedure. Aangezien de randvoorwaarden richtinggevend zijn voor de toekomst van de locatie kan op grond van artikel 169, vierde lid van de Gemeentewet het principebesluit pas worden afgegeven indien de commissie Ruimte in de gelegenheid is gesteld om daarover haar wensen en bedenkingen kenbaar te maken.

Het nu gevraagde principebesluit is geen appellabel besluit. Van mogelijke juridische consequenties is nog geen sprake. Die zijn er pas als t.z.t. een omgevingsvergunning wordt verleend.

BESLUIT B&W

1. In principe mee te werken aan het verzoek voor uitbreiding van de huidige maatschappelijke bestemming van het perceel met de woonfunctie, waarbij

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 april 2020

- het plan in ieder geval dient te voldoen aan de in dit besluit gestelde gemeentelijke randvoorwaarden;
2. Dit besluit voor te leggen aan de commissie Ruimte om haar zienswijze over de voorgestelde randvoorwaarden kenbaar te maken (B-stuk).

AANLEIDING

Stichting Spaarne Gasthuis (Spaarne Gasthuis) is eigenaar van de ziekenhuislocatie in Heemstede. Om strategische redenen heeft Spaarne Gasthuis besloten om de zorg op deze locatie te beëindigen en de locatie af te stoten. 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 ernaar om de waarde te optimaliseren, onder andere met behulp van de functie-uitbreiding die het wenst. Dit biedt, zo geeft het Spaarne Gasthuis aan, 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 ten goede komen aan de patiëntenzorg en worden aangewend om de boekwaarde te dekken.

In onderling overleg met Spaarne Gasthuis wordt getracht om de locatie op een zo goed mogelijke manier achter te laten, richting de zittende huurders, de gemeente en de omwonenden. Daarmee is het voor de gemeente mogelijk gemaakt om haar visie op de toekomst van de locatie te geven en middels voorliggend principebesluit randvoorwaarden voor de locatie op te stellen. Op deze manier weten potentiële kopers op voorhand waarmee zij in ieder geval rekening dienen te houden.

MOTIVERING

De gemeente streeft naar een goed gespreid aanbod van zorgvoorzieningen. Bij verkoop is het daarom gewenst om de maatschappelijke functie voor op zijn minst een deel te behouden. Het Spaarne Gasthuis deelt het uitgangspunt om de eerstelijnszorg van externe aanbieders te behouden en de betreffende huurovereenkomst over te laten gaan op de koper. Op deze manier kan ons streven om een eerstelijns gezondheidscentrum, met zorgfuncties die voor iedere inwoner van gemeente Heemstede bereikbaar zijn worden geborgd. Logischerwijs is het gebouw (incl. bestaande bouwrechten) na het wegvallen van de ziekenhuisfunctie te groot om in de toekomstige situatie een volledig nieuw gezondheidscentrum te huisvesten. Voor de vrijgekomen ruimte zien wij een combinatie die uitgaat van een mengvorm van wonen en zorg als gewenste invulling. Hierdoor kunnen we bereiken dat bewoners zo lang mogelijk mee kunnen blijven doen in een inclusieve samenleving. In totaal kan de locatie daarmee voor tenminste 40% zijn maatschappelijke functie behouden.

Voor wat betreft het wonen zetten we, in lijn met het collegeakkoord en het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP), in op het bouwen van sociale huurwoningen en woningen voor starters en ouderen. Ten minste 30% van de nieuw te bouwen woningen dienen gerealiseerd te worden in de sociale huursector. Daarbij staan we open voor onder andere mogelijke verdichting binnen stedelijk gebied. Daarvoor zijn in Heemstede relatief weinig kansen, maar aanpassing binnen bestaande bouwrechten bieden wel een uitgesproken kans.

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 april 2020

Uiteraard moet bij de nieuwe invulling worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. De Nota Parkeernormen Heemstede is daarbij leidend. Voorafgaand aan een eventuele planologische procedure moet hier onderzoek naar worden gedaan, zodat hiervan de resultaten kunnen worden betrokken bij de ruimtelijke afweging en de bepaling van de parkeerbehoefte.

Randvoorwaarden programma

- 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, waarbij gedacht kan worden aan:
 - woningen voor ouderen die begeleiding nodig hebben (particuliere woonzorg in het betaalbare segment);
 - een plek voor jongeren die ondersteuning nodig hebben (groepswoon en/of studio's);
 - een kleinschalige voorziening voor beschermd wonen (vanuit de decentralisatie maatschappelijke opvang en beschermd wonen).
- Ten minste 30% van het reguliere woonprogramma moet worden gerealiseerd in de sociale huursector.
- Bij nieuwbouw dienen de te realiseren woningen energieneutraal en gasloos te zijn.
- Bij de nieuwe invulling dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Bij een invulling met reguliere woningen, zal er bij het hanteren van de Nota Parkeernormen Heemstede, worden uitgegaan van een parkeernormering behorende bij een indeling in de stedelijke zone 'rest bebouwde kom' in plaats van een normering uit de nu specifiek voor de ziekenhuislocatie aangeduide zone 'schil overloop', aangezien er dan van een volledige ziekenhuisfunctie geen sprake meer zal zijn.
- Voorafgaand aan de planologische procedure dient door de initiatiefnemer onderzoek te worden gedaan naar de huidige parkeerbezetting op het terrein van het Spaarne Gasthuis.

Randvoorwaarden planologische procedure

- Medewerking aan het starten van een planologische procedure, mits het plan in ieder geval voldoet aan de in dit besluit gestelde gemeentelijke randvoorwaarden, heeft uitsluitend betrekking op de functie-uitbreiding met de woonfunctie en nadrukkelijk niet op een uitbreiding van de huidige plangrenzen (bouwvlak en bouwhoogte). Hiervoor moet, mocht dat aan de orde komen, een aparte ruimtelijke afweging plaatsvinden;
- Een omgevingsvergunning wordt verleend als tevens een verhaals-overeenkomst voor eventuele planschade wordt gesloten met de initiatiefnemer.
- Voorafgaand aan de planologische procedure dient door de initiatiefnemer een participatietraject opgestart te zijn met omwonenden en overige belanghebbenden.

FINANCIËN

Aan het nemen van een principebesluit zijn geen financiële consequenties verbonden. Als na het nemen van het principebesluit gestart wordt met de

Collegebesluit

Collegevergadering: 21 april 2020

procedure voor een omgevingsvergunning, zal met de initiatiefnemer een verhaals-overeenkomst worden gesloten om eventuele planschade op zich te nemen en de gemeente daarvan te vrijwaren.

PLANNING/UITVOERING

Na dit principebesluit kan de initiatiefnemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning indienen. Indien de aanvraag uitsluitend betrekking heeft op de functie-uitbreiding met de woonfunctie geldt daarvoor de reguliere procedure van 8 weken, conform de vereisten uit Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college is bevoegd de benodigde omgevingsvergunning te verlenen.

Bij de behandeling van de omgevingsvergunning kan de aanvrager geen rechten ontleiden aan dit principebesluit. De aanvraag dient in de vervolprocedure ook te voldoen aan de van toepassing zijnde sectorale wet- en regelgeving. Tevens zullen de ingebrachte zienswijzen van omwonenden en andere belanghebbenden uit de terinzagelegging van een ontwerp-omgevingsvergunning dienen te worden afgewogen. Bij concretisering van de aanvraag kunnen nadere eisen en daaruit voortvloeiende afspraken volgen over de ruimtelijke kwaliteit van de buitenruimte.

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

Het Spaarne Gasthuis is reeds gestart met gesprekken met de zittende huurders en ook is zij formeel in gesprek met de gemeente. Tevens zijn de omwonenden met een brief geïnformeerd over de verkoop. Desgewenst kunnen de omwonenden inspreken bij de commissie Ruimte. Over deze behandeling zullen zij tijdig worden geïnformeerd.

Gelet op het feit dat de planologische procedure nog moet starten is het opzetten van een communicatie- en participatietraject nu nog niet aan de orde. Als randvoorwaarde van dit principebesluit krijgt dit zijn uitwerking als t.z.t. de initiatiefnemer voornemens is om een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.

DUURZAAMHEID

De woningen die - na het doorlopen van de planologische procedure - met de functie-uitbreiding kunnen worden mogelijk gemaakt zullen 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 dienen de te realiseren woningen, in lijn met ons collegeakkoord en de (concept) Nota Duurzaamheid 2020-2024, ook energieneutraal en gasloos te zijn.

BIJLAGE

- Brief 'Verkoop locatie Heemstede, aanvraag medewerking functie uitbreiding'