

M. Norder

## Gemeente Den Haag

Retouradres: Postbus 12 600, 2500 DJ Den Haag

De voorzitter van de Algemene Raadscommissie

Uw brief van

Uw kenmerk

Ons kenmerk

DSO/2010.492 - RIS 172305

Doorkiesnummer

070 - 353 60 66

E-mailadres

Aantal bijlagen

Datum

20 april 2010

Onderwerp

Stand van zaken planontwikkeling locatie Haga Ziekenhuis

Geachte voorzitter,

Met deze brief informeer ik u over de stand van zaken van de planontwikkeling rondom het HagaZiekenhuis locatie Leyenburg aan de Escamplaan hoek Leyweg. Ik wil daarbij met name ingaan op de resultaten van de studie naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de locatie (stedenbouw en programma), het overleg en samenwerking met de betrokken partijen en de mogelijkheden om het beoogde programma te kunnen realiseren.

### **Aanleiding**

Na de fusie van het Rode Kruisziekenhuis, Juliana Kinderziekenhuis en het Leyenburg ziekenhuis tot het HagaZiekenhuis heeft de Raad van Bestuur van het HagaZiekenhuis besloten een deel van de activiteiten van het ziekenhuis te concentreren op de locatie Leyweg.

Uit een gemeentelijke studie naar verdichtinglocaties langs de Randstadrail lijn 4 is gebleken dat deze locatie interessante mogelijkheden biedt voor een ontwikkeling rondom het thema wonen en zorg.

Bijkomend voordeel is dat onlangs op de Leyweg voor het Haga Ziekenhuis een overstaphalte van de Randstadrail is aangelegd die voorziet in een goede verbinding met het Westland en de stad.

Daarnaast is door de ontwikkelingscombinatie Proper Stok/Ceres (OCL) de voormalig Kas-in, op de hoek van de Escamplaan Leyweg aangekocht.

Teneinde de programmatische en ruimtelijke mogelijkheden van het gebied verder te verkennen, hebben het HagaZiekenhuis, Proper Stok/Ceres, de Dienst Stedelijke Ontwikkeling en de Dienst OCW gezamenlijk een studie verricht naar de mogelijkheden van de locatie.

Uitgangspunt voor de studie is geweest de ontwikkeling van een locatie waarin, naast de noodzakelijke ziekenhuisuitbreiding en goede bereikbaarheid, ook stedelijk wonen en voorzieningen tot mogelijkheden behoren.

Inlichtingen bij

G. Giele

### Uitgangspunten planontwikkeling en studie

Op 13 maart 2007 informeerde ik u met een brief over de voorgenomen planontwikkeling leidend tot de uitgangspunten voor de nadere planontwikkeling en studie (RIS 14494). In opdracht van Proper Stok/Ceres is door Architecten Cie, in nauwe samenwerking met de partijen de studie uitgewerkt in een eerste concept plan waarin de volgende uitgangspunten zijn opgenomen:

1. Het ziekenhuis moet voldoende ruimte hebben om haar plannen voor uitbreiding te kunnen realiseren. Ca 20.000 m<sup>2</sup>;
2. Nieuwbouw voor het Sophia revalidatiecentrum op de kop van het ziekenhuis eveneens ca 20.000m<sup>2</sup>;
3. Een helikopter landplaats op het dak van de uitbreiding van het ziekenhuis;
4. Ca 1500 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel van het ziekenhuis;
5. Het realiseren van ca 800 tot 1000 (zorg)woningen met een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning, waarvan 30% van de woningen in de sociale huursector moet zijn;
6. Voorzieningen om het karakter rondom zorg te versterken. Hieronder wordt verstaan 1e lijnsgezondheidszorg, fysiotherapie, wellness voorzieningen, kinderdagverblijven, winkeltjes voor specifieke zorgverlening en welzijnsvoorzieningen die een aanvulling zijn op de functies van het ziekenhuis; ( waaronder de reeds bestaande voorzieningen)
7. Geen parkeren op maaiveld niveau;
8. Een zo groen mogelijke uitstraling van het gebied;
9. De school- en kindertuinen met kinderboerderij en het hobby tuincomplex moet worden gerespecteerd;
10. Inpassing van de overstaphalte Randstadrail op de Leyweg;
11. Goede ontsluiting voor vracht en personen verkeer;
12. De ontwikkeling van de zorggerelateerde voorzieningen zijn een aanvulling op de voorzieningen van het ziekenhuis. Daarbij geldt nadrukkelijk als voorwaarden dat deze voorzieningen niet leiden tot verdringing van zorg en hulpverlening in andere wijken.
13. Plan moet minimaal financieel neutraal zijn.

### Locatie

De begrenzing van de ontwikkellocatie is op de luchtfoto hieronder aangegeven.



Het ziekenhuis vervult een belangrijke regionale functie, wat de locatie bijzonder maakt. Verder is de locatie aan een belangrijke OV-overstapstation van onder meer Randstadrail gesitueerd.

Door OCL is het voormalige tuincentrum “Kas-in”, direct grenzend aan het ziekenhuisterrein op de hoek van de Escamplaan Leyweg voor herontwikkeling (rechtsonder op de foto) aangekocht. Daarmee leent het gebied zich bij uitstek voor een integrale ontwikkeling met een intensief stedelijk programma, waarbij het thema “wonen en zorg” centraal staat.

### **Grondposities**

De totale grondoppervlakte, van het te (her)ontwikkelen gebied, bedraagt ruim 14 ha. De huidige grondpositie is als volgt:

- Ca. 81 % van het HagaZiekenhuis (erfpacht)
- Ca. 3 % van OCL (volle eigendom)
- Ca. 15 % van Gemeente Den Haag (volle eigendom)
- Ca. 1 % particulier eigendom (tweetal woningen Escamplaan)

### **Beleidskaders**

#### *Structuurvisie Den Haag 2020 – Wérelldstad aan Zee*

De Structuurvisie Den Haag 2020 (rv. 197: 2005) is het richtinggevend beeld voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad in de komende jaren. De beleidsagenda omvat onder meer:

- Ruimte bieden aan verdere ontwikkeling van de stad: 515.000 inwoners en 260.000 arbeidsplaatsen in 2020 (dat betekent 40.000 extra arbeidsplaatsen).
- Een groot aantal woningen toevoegen in Den Haag: 37.500 extra woningen tot 2020. Hiermee wordt de doorstroming goed op gang gebracht, zodat volgende generaties Hagenaars hier kunnen wonen én mensen die hier werken hier ook kunnen wonen.
- Stedelijk bouwen in Den Haag: appartementen, ruimte-intensieve werkgelegenheid, grote verscheidenheid van woon- en werkmilieus, intensief en meervoudig ruimtegebruik, ondergronds en verdiept parkeren, functiemenging.
- Vooral bouwen op aantrekkelijke plekken.
- Inzetten op flinke werkgelegenheids groei in de kennis- en diensteneconomie.

In de structuurvisie zijn gebieden (kanszones) benoemd met mogelijkheden voor aantrekkelijke plekken voor stedelijk wonen, werken en voorzieningen. Hoewel de locatie “HagaZiekenhuis e.o.” wel in de structuurvisie is opgenomen, maar niet is vertaald in een masterplan (één van de kanszones), sluit een ontwikkeling van dit gebied met een intensief stedelijke programma aan bij de ambitie “Wereldstad aan Zee”. De schaarse ruimte in de stad wordt daarmee zo goed als mogelijk benut.

#### *De Structuurvisie Den Haag Zuidwest*

De locatie grenst aan het centrale vernieuwingsgebied Den Haag Zuidwest, waarvoor een structuurvisie is vastgesteld. De Structuurvisie Den Haag Zuidwest (rv136:2004) biedt een ontwikkelingsperspectief tot 2020.

Inzet van de vernieuwing in Den Haag Zuidwest is een meer gedifferentieerd en moderner woonprogramma met meer aandacht voor individuele keuzevrijheid. Naast nieuwbouw in de vorm van grondgebonden woningen en ruime appartementen is er ook behoefte aan woningen voor specifieke doelgroepen.

Loodrecht op de kust loopt door Den Haag Zuidwest de Leywegzone. Deze route verbindt een aantal belangrijke voorzieningen op stedelijk niveau en stadsdeelniveau. Het HagaZiekenhuis, het Cultuuranker Zuidlarenstraat, het winkelcentrum De Leyweg, het te realiseren Urban Center en het in aanbouw zijnde Stadskantoor annex bibliotheek. Door deze schakeling van bijzondere voorzieningen ontstaat een herkenbare “service-zone” in Zuidwest. Deze schakeling biedt door het toenemende aantal bezoekers van de reeds aanwezige functies aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden voor aanvullende economische en/of recreatieve functies.

Mogelijkheden daarvoor liggen op de kop van de Leyweg bij de Hengelolaan en rondom de MTS-locatie.

De mogelijkheid die zich nu voordoet, om de locatie rondom en op het terrein van het HagaZiekenhuis te ontwikkelen met een intensief stedelijk programma, biedt een kans om de Leyweg verder te laten uitgroeien tot een kralensnoer van bovenwijkse voorzieningen.

#### *Investeringsprogramma Krachtwijken Den Haag*

De locatie HagaZiekenhuis (als onderdeel van de voorzieningzone Leyweg) maakt deel uit van het akkoord, dat wij hebben bereikt met de drie Haagsche woningcorporaties (Haag Wonen, Vestia en Staedion), vastgelegd in de “Raamovereenkomst Investeringsprogramma Krachtwijken Den Haag”, waarmee de gemeenteraad (rv 97: 2008) heeft ingestemd.

In het akkoord is opgenomen dat de gemeente de komende jaren grootschalig investeert in de voorzieningzone Leyweg/HagaZiekenhuis, in openbaar vervoer, het stadskantoor, het Urban Center, het Koorenhuis en de Openbare ruimte. Vestia investeert daarbij risicodragend in de ontwikkeling, exploitatie en het beheer van de verschillende ontwikkelingen aan de Leywegzone, zoals ondermeer woningen, een hoogwaardige zorgvoorziening en een eventueel zorghotel nabij het HagaZiekenhuis.

Het betreft hier één van de 77 business cases uit de Raamovereenkomst. Hierbij is rekening gehouden met een gemeentelijke investeringsbijdrage van €16 miljoen ten laste van ISV3.

In de business case zijn ter uitwerking de ambitie en het resultaat beschreven. Naar verwachting levert de ontwikkeling circa 400 extra arbeidsplaatsen op.

Onder het thema “Werk, Inburgering en Wijkeconomie” vormt het één van de multifunctionele centra, die een substantiële kwaliteitsimpuls aan bestaande economische voorzieningen en knooppunten in de krachtwijken moeten geven, waardoor de positie en impact in en op de krachtwijken wordt verstevigd.

#### *Intentieakkoord Gezondheid Haagse Krachtwijken*

Private partijen, de gemeente Den Haag, kennisinstellingen en bewoners hebben samen de zgn. vitale coalitie “Het Gezond Geweten” gevormd. In een intentieakkoord “Gezondheid Haagse Krachtwijken” hebben zij hun ambitie neergelegd, dat door het rijk (ministeries VWS en WWI) wordt onderschreven en waar mogelijk bij de uitvoering ondersteund.

De ambitie is de bevolking van de Haagse krachtwijken over 10 jaar gezonder te laten zijn en in een gezonde omgeving te laten wonen en werken. Waar nu nog een achterstand is, moet over tien jaar de gezondheid in de Haagse krachtwijken vergelijkbaar zijn met andere wijken in Den Haag. In feite bouwt dit akkoord voort op de afspraken die zijn gemaakt in het kader van de krachtwijken aanpak.

Voor het realiseren van de ambitie worden drie sporen uitgezet:

1. een gezond en actief leven
2. een gezonde leefomgeving
3. toegankelijke zorg en voorzieningen

De locatie HagaZiekenhuis e.o. kan met inspanning van alle betrokken partijen een voorbeeldlocatie vormen, waarbij het aanbod van zorg en welzijn eenvoudig toegankelijk is voor bewoners. Gedacht wordt aan het inzetten van een gezondheidsmakelaar die als schakel moet dienen tussen partijen die met welzijn en gezondheid bezig zijn.

#### *Masterplan Erasmusveld-Leywegzone*

De locatie is formeel buiten het gebied van het masterplan Erasmusveld-Leywegzone (rv. 177:2008) gesitueerd. De voorgestane ontwikkeling kent desalniettemin een sterke relatie met de ambities uit het masterplan. Daarbij wordt gepoogd het Wateringse Veld meer op Den Haag (DHZW) te oriënteren. De Leywegzone wordt gezien als de kroon op de stedelijke vernieuwing. De ambitie is om een aantrekkelijk centrumgebied voor heel Escamp te creëren. Dat beperkt zich niet alleen tot winkelcentrum De Leyweg, maar heeft betrekking op de hele Leywegzone, die loopt vanaf het HagaZiekenhuis tot aan het Erasmusveld. De aspecten die daarbij van belang worden geacht betreffen het versterken van voorzieningen, het stimuleren van de wijkeconomie en het creëren van een goede context voor het winkelcentrum.

De ontwikkeling van het masterplan levert een aantal belangrijke kansen op. Hierbij is onderscheid te maken tussen programmatische optimalisatie door middel van het faciliteren van ruimtezoekende functies, benutting van herontwikkelingslocaties buiten de grenzen van het plangebied en verbetering van de ruimtelijke inbedding in de omgeving. De inzet op een zorgcluster rond het HagaZiekenhuis wordt vanuit het masterplan als één van die belangrijke kansen beschouwd.

#### *Nota voor de Haagse Verdichting*

De Nota Agenda voor de Haagse Verdichting (rv. 51: 2009) biedt een leidraad voor binnenstedelijke verdichting in Den Haag tot 2020. De groeiambitie naar 505.000 inwoners in 2020 plus de ambitie om Den Haag haar groene karakter te laten behouden zijn op het eerste gezicht conflicterende opgaven. Om beide te realiseren is het noodzakelijk om binnenstedelijk te verdichten. Het terrein rondom het bestaande HagaZiekenhuis wordt geschikt bevonden om te verdichten met een stedelijk tot groenstedelijk milieu waarbij incidenteel hoogbouw tot 70 meter mogelijk is.

#### **Programmatische- en stedenbouwkundige uitgangspunten**

De afgelopen periode is in samenwerking met HagaZiekenhuis en OCL intensief gewerkt aan de propositie voor de planontwikkeling van het gebied. Daarbij is, mede gelet op de financiële haalbaarheid en draagvlak een aantal uitgangspunten geactualiseerd, t.w.:

- het Sophia revalidatiecentrum ziet af van participatie in de planontwikkeling en zal zich concentreren op vernieuwing van de huidige locatie aan de Melis Stokelaan;
- het aantal woningen wordt naar beneden toe bijgesteld;
- de openbare parkeergarage zal wel gebouwd, doch bovengronds uitgevoerd worden;

#### *Algemeen*

Binnen de intensiveringopgave voor de locatie is een aantal hoofdkwaliteiten te benoemen. Allereerst is dat de aanwezigheid van en de mogelijkheid tot intensivering van het zorgprogramma, in de vorm van het bestaande HagaZiekenhuis. Door een koppeling te maken met een nieuw woonprogramma ontstaat een unieke combinatie van wonen en zorg, wat daarmee een extra kwaliteit oplevert. Het huidige Florence Nightingalepark zorgt er voor dat op loopafstand van de toekomstige programma's een sterke en natuurlijke kwaliteit aanwezig is. Voor zowel het woon- als zorgprogramma betekent dit een extra gebruikswaarde voor de huidige en toekomstige bewoners, patiënten en werknemers. Ten slotte verbinden de Escamplaan en de Leyweg de locatie met de rest van de stad en zorgen deze, met het onlangs gerealiseerde OV-knooppunt, voor een goede bereikbaarheid.

#### *Zorgfunctie*

Het zorgprogramma moet voorzien in een concentratie van eerste-, tweede- en derdelijns zorg- en welzijnsvoorzieningen, ondersteunende zorggerelateerde voorzieningen en bijzondere sport-, leisure en well-ness functies. Zorgfuncties zullen in de toekomst, naar verwachting, steeds meer van een functioneel karakter een impuls karakter krijgen. Uitgangspunt, in verband met toekomstbestendigheid, is daarom de commerciële- en semi-commerciële functies in een flexibel model, met mogelijke functieveranderingen in de toekomst, vorm te geven.

Naast de uitbreiding van het ziekenhuis met ruim 20.000 m<sup>2</sup> voorziet het aanvullende zorggerelateerde programma in ca.15.000 m<sup>2</sup> vloeroppervlak.

#### *Woonfunctie*

Uitgangspunt voor de woningopgave is een gedifferentieerd programma van grondgebonden en gestapelde varianten, waarin 30% sociale (huur)woningen is opgenomen. Binnen de gebiedsontwikkeling kunnen tussen de 700 en 800 woningen gerealiseerd worden. De differentiatie in het woningprogramma met grondgebonden varianten moet zorgen voor een levendige en sociaal veilige verblijfsomgeving.

Voor de appartementen is een goed woonmilieu (uitzicht, bezonning, buitenruimte) essentieel. De appartementen moeten zowel sterk variëren in omvang als ook in doelgroep van sociale huur, naar middenduur tot duur en het luxe segment.

#### *Verkeer*

Het intensiveren van de locatie, met een bijzondere voorziening als een ziekenhuis, vraagt bijzondere aandacht voor de parkeeroplossing en de daaruit voortvloeiende verkeerscirculatie (bereikbaarheid). Om aan de parkeerbehoefte volgens het gemeentelijk parkeerbeleid te kunnen voldoen is maatwerk vereist, waarbij sprake is van gezamenlijk gebruik en onderlinge afspraken tussen de gebruikers. Uitgangspunt is dat het parkeren in principe gebouwd wordt opgelost waarmee zowel sprake is van intensief ruimtegebruik als dat de kwaliteit van de openbare ruimte kan worden verbeterd. De gebiedsontwikkeling voorziet in een openbare parkeergarage met een minimale capaciteit van ca. 1300 parkeerplaatsen.

#### *flankerend parkeerbeleid*

Op de eerste plaats is het van belang er voor zorg te dragen dat de openbare parkeergarage in ieder geval wordt gebruikt door de doelgroep waarvoor deze is bestemd. Voorkomen moet worden dat, door de voorgestane ontwikkeling, de parkeerdruk in de omliggende woonstraten zal toenemen. Dit temeer daar al sprake is van een relatief hoge parkeerdruk in de aanliggende woongebieden. Om deze doelstelling te halen, is een flankerend parkeerbeleid noodzakelijk.

Mede gelet op de exploitatie van de te realiseren gebouwde openbare parkeervoorzieningen en de Benefit Sharing (afdracht door OCL aan de gemeente van eventuele overwinst bij meevallende opbrengsten) is de invoering van betaald parkeren met vergunningregeling daarbij een logische consequentie.

In het Coalitieakkoord 2006-2010 zijn afspraken gemaakt over de invoering van betaald parkeren in woonwijken waar de parkeerdruk hoog is. In mei 2008 (rv. 111: 2008) heeft uw college de buurten (4 clusters) waarin de parkeersituatie moet worden aangepakt nader gedefinieerd.

De omgeving van het HagaZiekenhuis valt buiten de aangewezen clusters. Ter besluitvorming zal een raadsvoorstel worden voorbereid om cluster 1 uit te breiden met het gebied direct grenzend aan de voorgestane gebiedsontwikkeling.

#### *bussluis*

Al in november 2005 hebben de raadsleden mevrouw J. Doll en de heer A. Hartman van de CDA fractie een initiatiefvoorstel ingediend “Verbeteren bereikbaarheid van het HagaZiekenhuis”.

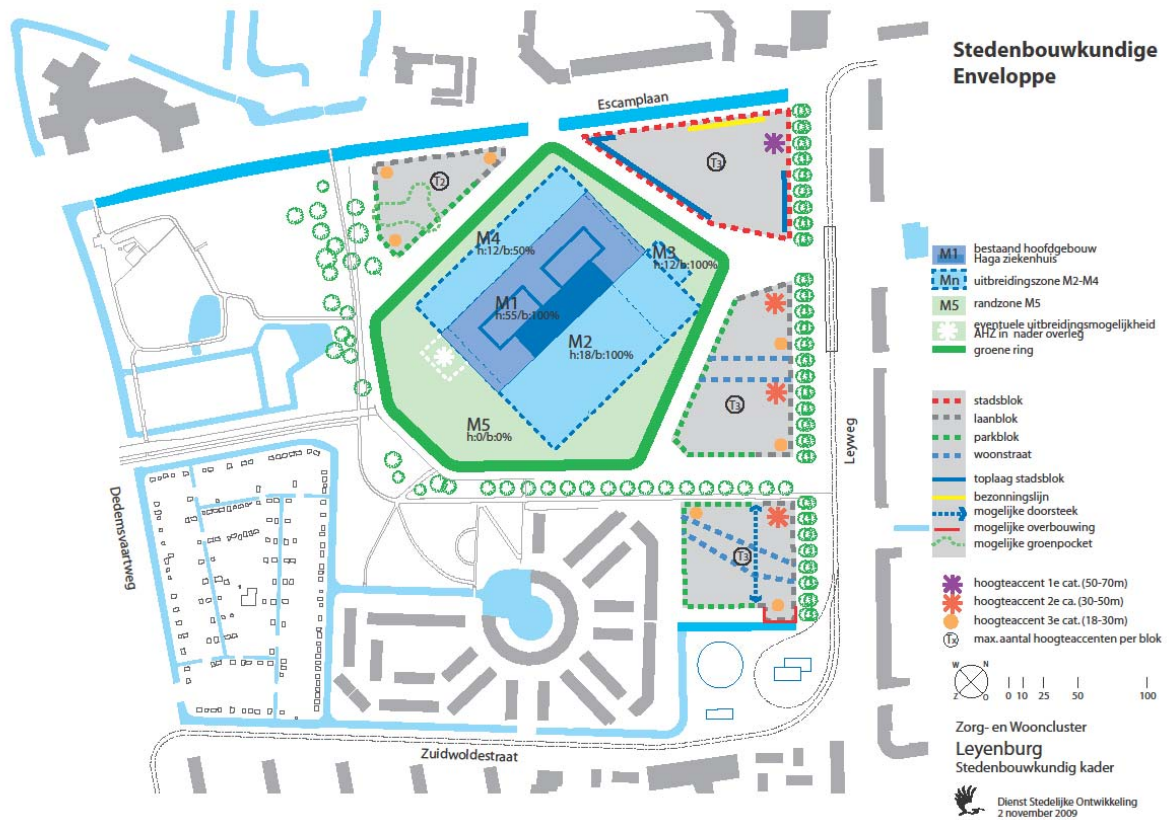
Met dit voorstel werd beoogd de bereikbaarheid van het HagaZiekenhuis te verbeteren door de busluis in de Escamplaan te verwijderen. Wij hebben de gemeenteraad toen, op basis van verkennend overleg met belanghebbenden, medegedeeld dat er geen overwegingen zijn, die, vooruitlopend op de herstructurering van het ziekenhuisterrein, het verplaatsen en opheffen van de busluis nodig maken.

Thans bestaat er aanleiding om ons eerdere standpunt ten aanzien van de busluis, bij de uitwerking van de stedenbouwkundige visie, te heroverwegen. Om een optimale verkeerscirculatie te bewerkstelligen wordt er vanuit gegaan dat de busluis in de Escamplaan wordt verplaatst.

#### *Stedenbouw*

De locatie van het HagaZiekenhuis ligt op een breukvlak in de stadsstructuur, tussen de wijken met een vooroorlogse bebouwingstypologie, zoals Leyenburg, en de wijken met een na-oorlogse bebouwingstypologie, zoals Morgenstond. De locatie ligt op een kruispunt van 2 lange lijnen: de Escamplaan, een stedelijke invalsweg van uit het Westland en de Leyweg, de centrale as van Escamp. Een bijzondere kwaliteit is de ligging aan het Florence Nightingale Park.

Op dit markante punt in de stad is voor een ‘eigenzinnig’ ruimtelijk concept gekozen (ontwikkeld door de Architecten Cie), dat zowel inzet op het maken van stedelijkheid als op een verweving met het parklandschap. ‘Groen’ en ‘stedelijk’ bepalen de ruimtelijke sfeer, zorgvoorzieningen en een goede bereikbaarheid geven het gebied een programmatisch thema: *Zorgeloos leven in de stad.*



De zorgvoorzieningen worden geclusterd rondom het Haga ziekenhuis, dat met een zeshoekige groene ringstructuur omzoomd gaat worden. Hiermee wordt de autonome ligging van het Ziekenhuisgebouw bevestigd. Het staat met de lengterichting pal op het noorden en ontrekt zich daarmee aan de ruimtelijke structuur van de omgeving. Binnen de Groene Ring wordt het toekomstige ziekenhuisprogramma gerealiseerd.

Tussen de Groene Ring enerzijds en de Escamplaan en de Leyweg anderzijds worden het woonprogramma en commerciële gezondheidszorg gesitueerd. Als basis is gekozen voor een gesloten bouwblokstructuur, die met lange wanden de Escamplaan en de Leyweg begeleiden. Aan de binnenzijde voegen de blokken zich naar de vorm van de ring, waardoor ze als een krans rondom het Medisch Cluster worden gegroepeerd. De krans opent zich naar de parkzijde. De historische bomenlaan van het Florence Nightingalepark wordt aan de parkzijde gekoppeld aan de Groene Ring. Via de Groene Ring dringt het park het stedelijke gebied binnen. Aan de noordkant van het Ziekenhuis komt de nieuwe hoofdingang te liggen. Hier wordt een plein gesitueerd dat een verbinding legt naar de OV-terminal aan de Leyweg en naar de hoofd auto-ontsluiting aan de Escamplaan. Het plein wordt gethematiseerd als Zorgplein; in de omliggende bebouwing zijn in de plint kleinschalige voorzieningen opgenomen. De huidige inrit van het Ziekenhuisterrein aan de Leyweg blijft gehandhaafd als tweede inrit van het plangebied.

De ruimtelijke dragers van het plan bestaan uit diverse onderdelen. Naast de bouwblokken is dat een aantal landschappelijke elementen, dat identiteit geeft aan de openbare ruimte en zorgt voor de ruimtelijke samenhang met de omgeving. Verder de Groene Ring en de groene rand rondom het Medisch Cluster, de historische bomenlanen van het park, het Zorgplein tussen de OV-terminal en de nieuwe entree van het Ziekenhuis, de voetgangerspromenade met een dubbele bomenrij aan de Leyweg en tot slot de singels langs de Escamplaan en nabij de keerlus van tram 6.

De Leyweg is door de verkeersfunctie en de nieuwe OV-terminal de meest stedelijke straatruimte. Door het toevoegen van een breed trottoir van 15 meter ontstaat er de mogelijkheid 'adressen' aan de Leyweg te maken. Op deze plek is ruimte om hogere bebouwing te realiseren.

De Escamplaan kent vanaf de kruising met de Leyweg een verkleuring van het stedelijk profiel met een singelkwaliteit naar een meer parkachtig, groener profiel.

Uitgangspunt van deze ruimtelijke structuur, met de bouwblokken gelegen rondom een door de Groene Ring omsloten Medisch Cluster, is het maken van verschillende 'voorkanten' in plaats van 'achterkanten'.

De bouwblokken bieden ruimte voor een gevarieerde invulling van zowel ééngezinswoningen als appartementen, met hoogtes van 3 tot 9 lagen, een aantal torens van 20 tot 50 meter hoogte en één hoogbouwaccent van 70 meter. Hiermee wordt een afwissend beeld gecreëerd met een binnenstedelijke kwaliteit en kan een levendig straatbeeld ontstaan.

Het blok op de hoek van de Escamplaan en de Leyweg is met een hoogte van 5 tot 9 lagen het meest stedelijk. In dit blok wordt het hoogteaccent van 70 meter gerealiseerd, op de hoek van Escamplaan en Leyweg. Het Haga Ziekenhuis, met een hoogte van ca. 50 meter blijft als accent bestaan, zowel door hoogte als door de genoemde afwijkende oriëntatie.

Naar de parkrand en naar de woonbuurt in het Florence Nightingalepark neemt de bebouwing in hoogte af, tot voornamelijk 3 en 4 lagen. Langs de Leyweg worden op enkele plaatsen hoogteaccenten tot 50 meter gerealiseerd, met name nabij de hoeken van de blokken. Langs de Escamplaan zijn de hoogteaccenten maximaal 30 meter hoog.

De parkeerterreinen aan de Leyweg verdwijnen, evenals het Zusterhuis en het Oogziekenhuis. Het parkeerprogramma wordt geïntegreerd in de bouwblokken aan de Leyweg en onder de nieuwbouw van het Haga. Hierdoor wordt de beschikbare ruimte optimaal gebruikt en verdwijnen geparkeerde auto's uit het straatbeeld. Het zwaartepunt ligt hierbij op de hoek van Escamplaan en Leyweg. Het overgrote deel van het autoverkeer wordt aangetakt op de Escamplaan, waarbij de bussluis verplaatst wordt tot vlak voorbij de hoofdtoegang tot de locatie. Een kleiner deel wordt via de Leyweg ontsloten. Doorgaand verkeer wordt niet mogelijk gemaakt en de Groene Ring wordt aan de parkzijde alleen toegankelijk voor voetgangers en fietsers en incidenteel voor calamiteitenverkeer.

### **Uitvoering**

In de eerder genoemde uitgangspunten is gesteld dat het plan minimaal financieel neutraal uitgevoerd moet kunnen worden.

Vooropgesteld moet worden dat de ontwikkelingsopgave, gelet op de voorgestane ambitie, voor wat betreft de uitvoering complex is. Een relatief extensief gebruikte locatie (voornamelijk parkeren op maaiveld, stedelijke ondergrondse infrastructuur in de vorm van een installatie voor stadsverwarming en opstallen van het HagaZiekenhuis) transformeert tot hoogwaardig intensief georganiseerd stedelijk gebied.

De te ontwikkelen gronden zijn voor het overgrote deel (ca. 80%) aan HagaZiekenhuis in erfpacht uitgegeven. Daarnaast bezit OCL het volle eigendom over een klein deel van de te ontwikkelen locatie. Bij de ontwikkeling op en rondom het ziekenhuisterrein zijn de gemeente, Vestia en het HagaZiekenhuis betrokken. Zowel het HagaZiekenhuis als de ontwikkelingscombinatie Leyenburg (OCL), bestaande uit Proper Stok/Ceres (Vestia), zijn onder voorwaarden, bereid aan een integrale gebiedsontwikkeling mee te werken. Op hoofdlijnen hebben alle partijen overeenstemming bereikt over de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten.

Uitgangspunt is voorsnog dat HagaZiekenhuis een deel van haar gronden aan de gemeente verkoopt en de gemeente op haar beurt de gronden in concessie ter ontwikkeling levert aan OCL. De eventuele mogelijkheid van direct leveren door HagaZiekenhuis aan OCL, zonder tussenkomst van de gemeente, wordt op dit moment juridisch en fiscaal nog nader onderzocht.

### Overeenkomsten

Met HagaZiekenhuis is grotendeels overeenstemming bereikt over de inhoud van een hoofdlijnenovereenkomst inzake onder meer de verkoop van de gronden. De hoofdlijnenovereenkomst HagaZiekenhuis-gemeente voorziet onder meer in afspraken, op hoofdzaak omvattend:

- de vergoeding door gemeente van de opstalwaarden tegen boekwaarden
- de vergoeding door gemeente van de beleggingswaarde van de in te brengen gronden (parkeerterrein)
- de vergoeding door gemeente van de extra bouwkosten voor de aanleg van een ondergrondse parkeergarage t.b.v. de uitbreiding van het ziekenhuis t.g.v. de gebiedsontwikkeling
- de vergoeding van het HagaZiekenhuis in verband met omzetting van erfpacht naar vol eigendom

Met OCL moeten de condities, waaronder een grondafname- en realisatieovereenkomst op basis van een concessiemodel tot stand kan komen, nog verder uit worden onderhandeld. Met name betreft het hier de benefit sharing. Gelet op de huidige marktsituatie zijn de opbrengsten op termijn moeilijk in te schatten. Als blijkt dat hogere opbrengsten uit de vastgoedontwikkeling worden behaald kan een deel van de winsten/besparingen naar de gemeente terugvloeien.

Met OCL is grotendeels overeenstemming bereikt over een convenant, waarin het resultaat van de tot dusver gevoerde besprekingen zijn vastgelegd en dat moet leiden tot een samenwerkingsovereenkomst ter uitvoering van de gebiedsontwikkeling.

Het convenant gemeente-OCL voorziet onder meer in afspraken, op hoofdzaak omvattend:

- de financiën
- het indicatieve programma (ruimtegebruik en programma)

HagaZiekenhuis en OCL zullen met elkaar in een afzonderlijke overeenkomst afspraken maken over onderwerpen als ongestoorde continuering van de bedrijfsvoering van het HagaZiekenhuis en handhaving van minimaal het huidige aantal parkeerplaatsen tijdens de uitvoering etc..

Zowel in de hoofdlijnenovereenkomst met HagaZiekenhuis als in het convenant met OCL is sprake van opschortende voorwaarden, hetgeen tot gevolg heeft dat inwerkingtreding pas zal plaatsvinden na vervulling van deze voorwaarden. Aan de vervulling van deze voorwaarden zal een termijn worden verbonden. In het belang van ondermeer de onderhandelingen met partijen wordt u hierover afzonderlijk vertrouwelijk geïnformeerd.

### Financiën

Met de integrale gebiedsontwikkeling is een totale investering gemoeid van ca. €475 miljoen.

De ontwikkeling met het stedelijk intensief programma binnen de integrale gebiedsontwikkeling vergt daarbij een investering van ca. €250 miljoen.

Het project kent een nadelig saldo van €34,6 miljoen (NCW 2009). De geraamde kosten en opbrengsten bedragen respectievelijk €47,7 en €13,1 miljoen. Daarbij is een taakstellende planoptimalisatie ingeboekt van €6 miljoen.

Het nadelig saldo wordt onder meer bepaald door de relatief hoge verwervingskosten van het parkeerterrein (vergoeding tegen beleggingswaarde), hoge kosten door allerlei locatiespecifieke factoren, de gebouwde parkeervoorziening en door de lage opbrengstenverwachtingen binnen de huidige markt.

De grondopbrengsten zijn residueel bepaald. Rekening houdend met de geraamde investeringsbijdragen conform de Raamovereenkomst Krachtwijken (€16 miljoen gemeente ten laste van ISV3 en €8 miljoen Vestia) resteert nog een tekort van €10,6 miljoen.

In het meest recente onderhandelingsgesprek met Vestia, heeft Vestia, onder voorwaarden voorgesteld, totaal €13,3 miljoen bij te dragen. Daarmee bedraagt het tekort bij een gemeentelijke bijdrage van €16 miljoen, nog €5,3 miljoen.

Vanuit de Reservering Krachtwijken wordt €3,5 miljoen geormerkt geld ("Voorzieningszone Leyweg/HagaZiekenhuis") aangewend ter dekking van dit tekort. Er resteert dan nog een tekort van €1,8 miljoen. Dekking voor dit deel van de onrendabele top in de begroting wordt door optimalisatie/benefit sharing gevonden binnen de begroting van de business case.

**Juridisch-planologische aspecten**

De ontwikkellocatie ligt in het gebied waar het, onherroepelijk goedgekeurde, bestemmingsplan “Florence Nightingalepark, eerste herziening” vigeert.

Hierin zijn de gronden bestemd voor bijzondere doeleinden (medisch), een tuincentrum en groenvoorziening waarbinnen een gebied voor eengezinshuizen. Binnen de bestemmingsvlakken op de bijbehorende kaart zijn bebouwingsvlakken aangegeven waarvoor maximale bebouwingspercentages en hoogtes gelden.

Voor het gebied direct grenzend aan de rioolwaterzuivering en het in het Florence Nightingalepark gerealiseerde woongebied geldt tevens een wijzigingsbevoegd ten behoeve van woningbouw (één- en meergezinshuizen) met een maximale hoogte van twintig meter. De voorgestane gebiedsontwikkeling is hiermee in strijd. Om medewerking te kunnen verlenen aan de gebiedsontwikkeling is een herziening van het bestemmingsplan “Florence Nightingalepark, eerste herziening” benodigd.

**Communicatie**

Eind 2007 heeft een tweetal thema-avonden plaatsgevonden over het concept-stedenbouwkundig plan. Daarover is verslag gedaan in een nieuwsbrief. In april 2008 is een tweede nieuwsbrief verschenen waarin alle vragen van bewoners op de beide thema-avonden zijn beantwoord. Door vertraging in het onderhandelingsproces is medio 2008 in overleg de communicatie met belanghebbenden tijdelijk gestaakt.

In het kader van het project is een klankbordgroep ingesteld. De klankbordgroep bestaat uit vertegenwoordigers van de wijkberaden, vve's en de volkstuinvereniging.

Tot medio 2008 is intensief overlegd gevoerd met de klankbordgroep. Tijdens één van de in totaal 5 vergaderingen is door mij nut en noodzaak van de ontwikkeling nader toegelicht.

Op 7 april 2010 is de klankbordgroep nader geïnformeerd over de laatste stand van zaken als hierboven beschreven en is het verdere communicatieproces toegelicht.

**Vervolgtraject**

Het vervolgtraject voorziet in een verdere afronding van de onderhandelingen en het opstellen van samenwerkingsovereenkomsten en/of grondafname- en realisatieovereenkomst.

Deze overeenkomsten zullen te zijner tijd gelijktijdig met een projectdocument aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Met vriendelijke groet,  
de wethouder van Bouwen en Wonen,

Marnix Norder