



Haarlem

Gemeente Haarlem

drs Ewout P. Cassee
wethouder ruimtelijke ordening, grondbeleid en
regionale samenwerking

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de Commissie Ontwikkeling

Datum 09 september 2010
Ons kenmerk 2010/323797
Contactpersoon J. Stork
Doorkiesnummer 023-5113367
E-mail J. Stork@haarlem.nl
Bijlage(n) 1
Onderwerp Vervolgbrief op voornemen tot tijdelijke huisvesting zorginstelling Sint Jacob:
Onderbouwing van noodzaak en tijdelijkheid

Geachte leden van de commissie,

16 augustus jl. zond ik u een brief met informatie over het verzoek van Stichting Sint Jacob voor tijdelijke huisvesting aan de Belgiëlaan. In de bijlage daarvan gaf ik aan dat Sint Jacob bij haar bouwaanvraag een onderbouwing geeft van noodzaak en tijdelijkheid ervan en de alternatieven die onderzocht zijn. Daarvan zou ik u een afschrift zenden zodra deze geleverd is. Inmiddels is deze beschikbaar en zend ik u bij deze toe.

De aanvraag van SSJ (*reguliere bouwaanvraag voor tijdelijke bouw*) is inmiddels beoordeeld en zal als ontwerp-beschikking (voornemen van B&W om medewerking te verlenen) vanaf 3 september worden gepubliceerd en gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die periode wordt een (extra) informatieavond verzorgd en wordt ingegaan op door omwonenden meegegeven aandachtspunten.

Indien er zienswijzen worden ingediend, zal het college een belangenafweging maken en definitief besluiten of ze tot vergunningverlening overgaat. Dat besluit zal het college toelichten in de commissie Ontwikkeling.

Met vriendelijke groet,


drs Ewout P. Cassee

NOTITIE



Onderwerp: *Onderbouwing van "noodzaak en tijdelijkheid" van de tijdelijke huisvesting*
Project *Tijdelijke huisvesting - Belgiëlaan 3 (reg.nr. bouwvergunning: 2010/1141/22)*
Datum: *16 augustus 2010*
Status: *Definitief*
Van: *Stichting Sint Jacob – Ir. M.B. Beijer – Projectleider Bouw & Vastgoed*

Stichting Sint Jacob

Stichting Sint Jacob is een (WTZI-erkende) zorgorganisatie met een van oorsprong katholieke signatuur, die zorg, diensten en huisvesting biedt aan ouderen. Met ongeveer 1300 medewerkers en 400 vrijwilligers biedt zij thuiszorg, verzorgingshuiszorg, verpleeghuiszorg en revalidatiezorg aan 1200 cliënten, die zijn gehuisvest in 8 verschillende locaties in de regio Zuid-Kennemerland.

Sint Jacob heeft doelstellingen geformuleerd ten behoeve van haar toekomst. Binnen deze doelstelling staat kwaliteitsverbetering centraal. Om dit te realiseren is Sint Jacob bezig haar gehele organisatie te transformeren. Onderdeel hiervan is een transformatie van haar gehele vastgoedportefeuille, hetgeen verwoord is in een strategisch vastgoedplan.

Transformatie vastgoedportefeuille

Bij de start van de planvorming in 2006 waren alle plannen op elkaar afgestemd, zodat de cliënten intern verhuisd konden worden. Hiermee was gezekerd dat Sint Jacob haar capaciteit ten behoeve van cliënten en personeelsbestand op peil zou houden. Tijdens de uitwerking van alle plannen voor nieuwbouw is bij meerdere projecten vertraging opgetreden. Daardoor ontbreekt op dit moment de afstemming tussen nieuwbouw en de benodigde verhuizingen van cliënten.

De onderliggende oorzaken zijn ondertussen aangepakt, de ontstane vertraging is zoveel mogelijk teruggebracht, maar is niet meer volledig op te lossen. Nieuwbouwplannen van Stichting Sint Jacob om het capaciteitsverlies op te vangen zijn al in een vergevorderd stadium, maar de gebouwen zullen bij de huidige ingeschatte voortgang niet beschikbaar zijn voor eind 2013. Omdat Sint Jacob haar sociale verplichtingen naar cliënten en personeel in stand wil houden, ziet zij zich genoodzaakt om tijdelijke huisvesting te realiseren, zodat zij ten behoeve van 88 zware zorgplaatsen de transitie kan faciliteren naar de geplande nieuwbouw (zie hiervoor de afweging in bijlage 1 - "notitie interim huisvesting", d.d. 17-06-2010).

Huidige situatie - medio 2010

Het betreft cliënten afkomstig uit de volgende twee locaties:

- o Locatie Het Overbos te Heemstede
In deze locatie woonden totaal ca. 150 cliënten met een lichte en zware zorgvraag. In verband met de geplande nieuwbouw is een opnamestop ingesteld. Met de opnamestop wordt gestuurd naar een eindsituatie waarin ongeveer 48st. zware zorgplaatsen als laatste bewoners achter blijven. Deze cliënten zullen voor de sloop en tijdens de vervangende nieuwbouw elders gehuisvest dienen te worden, die inmiddels is aangevraagd.
- o Locatie Boerhaave te Haarlem
De locatie Boerhaave moet worden verbouwd vanwege de wettelijke verplichting per 1 januari 2011 om alle 4-beds kamers omgezet te hebben naar maximaal 2-beds kamers. Om dit te realiseren dienen 40st. van deze (4-beds)zorgplaatsen uiterlijk 1 januari 2011 in andere huisvesting ondergebracht te zijn.

Toekomst perspectief - eind 2013

Ter vervanging van de tijdelijke huisvesting is Stichting Sint Jacob bezig met een aantal grote ontwikkelingen:

o Locatie Aziëweg te Haarlem

In de beoogde nieuwbouw aan de Aziëweg realiseert Stichting Sint Jacob 56 plaatsen zware zorg. Oplevering en ingebruikname wordt verwacht eind 2013.

Om deze planning te halen zijn de volgende stappen genomen:

- o Overeenstemming met de gemeente over de overeenkomst ten behoeve van de aankoop grond.
- o Stedenbouwkundig is het plan goedgekeurd door de gemeente Haarlem en is als functie, stedenbouwkundige contouren en inhoudelijke randvoorwaarden, opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan voor Schalkwijk.
- o Het bestemmingsplan voor Schalkwijk is eind 2009 goedgekeurd en van kracht geworden.
- o Het definitief ontwerp is gereed.

Planning op basis van laatste stand van de voortang, augustus 2010:

- o Nadat Pré-Wonen heeft besloten om haar ontwikkeling op locatie 1 uit te stellen is Stichting Sint Jacob bezig om haar plannen op locatie 2 voor te trekken.
- o Huidige ontwerp wordt getoetst op financiële haalbaarheid.
- o Bouwvergunningaanvraag (één fase) - begin 2011
- o Uitwerking tbv bestek/realisatie - 2011
- o Realisatie - 2011 tot eind 2013
- o Oplevering en ingebruikname - eind 2013

o Locatie Nieuw Overbos te Heemstede

Na de sloop wordt op de locatie van Het Overbos een nieuw gebouw gerealiseerd met 42 plaatsen zware zorg voor Stichting Sint Jacob. Oplevering en ingebruikname wordt verwacht eind 2013.

Om deze planning te halen zijn de volgende stappen genomen:

- o Eind 2009 / begin 2010 is de commissie Ruimte, het College (en de Raad?) van Heemstede akkoord gegaan met verdere uitwerking plan op basis van aanwezige stukken.
- o Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is op 6 juli 2010 de 1^e fase bouwvergunning (projectbesluit) ingediend, Reg.nr.2009.255/3770
- o Het voorlopig ontwerp is gereed en de uitwerking van het definitief ontwerp is gestart.

Planning op basis van laatste stand van de voortang, augustus 2010:

- o Bouwvergunningaanvraag 1^e fase - tot begin 2011
- o Uitwerking definitief ontwerp - tot eind 2010
- o Bouwvergunningaanvraag 2^e fase - begin 2011
- o Uitwerking tbv bestek/realisatie - begin 2011
- o Realisatie - medio 2011 tot eind 2013
- o Oplevering en ingebruikname - eind 2013

o Overige ontwikkelingen

Daarnaast is Stichting Sint Jacob al dan niet voor eigen rekening en risico of in samenwerking met corporaties/derden nieuwe locaties aan het ontwikkelen voor zware zorg die naar verwachting in de loop van 2013 en/of 2014 worden opgeleverd. Voor het overzicht van de planning van de projecten binnen het strategisch vastgoedplan van Stichting Sint Jacob zijn in bijlage 2 plaatjes bijgevoegd van de locaties in 2010, 2015 en 2020.

- o Een deel van deze projecten zijn locaties met kleinschalige groepswoningen (Blok6, Thomas Moore, Damiate/Teyler, DEO, etc.). Deze projecten zijn op dit moment in uitwerking tot voorlopige ontwerpen. Zodra één van deze projecten in gebruik genomen kan worden, wordt een deel van de cliënten uit de tijdelijke huisvesting overgeplaatst naar een nieuwe definitieve locatie.
- o Twee van deze locaties zijn zorghotels ten behoeve van totaal ca. 130 revalidatieplaatsen; Delftplein & JacobKliniek. Beide projecten zijn in vergevorderd stadium. Zodra één van deze projecten in gebruik wordt genomen, wordt een deel van de cliënten uit de huidige revalidatiekliniek van locatie Boerhaave overgeplaatst naar de nieuwe locatie. Indien derhalve noodzakelijk bestaat de mogelijkheid dat vervolgens cliënten vanuit de tijdelijke huisvesting overgeplaatst kunnen worden naar de bestaande voorziening van de locatie Boerhaave.

Noodzaak en planning tijdelijke huisvesting

Bovenstaande transformatie van de huidige situatie naar het toekomstige perspectief leidt tot de noodzaak van tijdelijke huisvesting voor 88 zware zorgplaatsen. De tijdelijke huisvesting dient begin 2011 volledig operationeel te zijn, omdat per 1 januari 2011 de 40 plaatsen in Boerhaave opgeheven worden om de 4-kamer problematiek op te lossen. Daarnaast dienen ook begin 2011 de resterende 48 bewoners Het Overbos te verlaten. Deze verhuizingen vragen een grote logistieke operatie. Oplevering begin 2011 is dan ook noodzakelijk om alle verhuizingen, in fasen, goed uit te voeren.

Volgens de huidige planning zal de tijdelijke huisvesting circa 3 jaar in gebruik zijn, waarbij het doel is om deze termijn zo kort mogelijk te houden, zodat de cliënten kunnen instromen in de nieuw te ontwikkelen locaties Het Overbos (2013) en Aziëweg (2013), of de andere bovengenoemde locaties die in ontwikkeling zijn. De tijdelijke huisvesting is modulair (in 3 delen) zodat het gebouw ook in delen opgebouwd of afgebouwd kan worden.

Zodra nieuwbouw voorzieningen beschikbaar komen zal de populatie en de gebouwdelen modulegewijs afgebouwd worden. Onderstaand een overzicht van de planning.

		Het Overbos	Boerhaave	Aziëweg	Tijdelijke huisvesting	Totaal
	Datum	Cap.	Cap.	Cap.	Cap.	Cap.
Huidige situatie	medio 2010	48	40	0	0	88
Tijdelijke situatie	Jan 2011	0	0	0	88	88
o Opening Interim huisvesting						
o Sluiting Het Overbos						
o Start renovatie Boerhaave						
Toekomst perspectief	Eind 2013	42	0	56	0	98
o Opening Aziëweg + Nieuw Overbos						
o Sluiting Interim huisvesting						

Om de doelstellingen met betrekking tot de genoemde plannen uit het strategisch vastgoedplan te realiseren is de afdeling Bouw & Vastgoed van Stichting Sint Jacob in 2009 en 2010 toegenomen van 2 naar 4,5 FTE's met allen ervaring in de bouw- en vastgoedontwikkeling. Samen zijn zij bezig om de ambitie met betrekking tot de toekomst invulling te geven. Stichting Sint Jacob ziet daarom de in dit document beschreven plannen van de huidige vastgoedplannen als realistische doelen en ziet de vastgoedtransitie daarom met vertrouwen tegemoet.

Keuze van de locatie voor de tijdelijke huisvesting - Belglëlaan te Haarlem

Zoals in bijlage 1 is te lezen is een breed scala van mogelijke oplossingen voor de tijdelijke huisvesting onderzocht. Omdat het formaat van de benodigde voorziening betrekkelijk bijzonder is en de tijdsdruk hoog is tijdens het proces van uitwerken van een definitieve oplossing veel mogelijkheden tegelijk uitgewerkt. Voor de definitieve oplossingsrichting van het bouwen van een "nieuwe interim huisvesting, niet op eigen terrein" waren nog 4 opties over:

- Locatie 023 - Oost, te Haarlem

Op dit moment braakliggend terrein waarop door het consortium van 023 een groot aantal gebouwen wordt ontwikkeld. Omdat de bouw vanaf het Van der Valk restaurant richting het Oosten wordt uitgevoerd zou gedurende een aantal jaren een locatie nabij de volkstuintjes als interim huisvesting bruikbaar zijn. De planning van de grondwerkzaamheden en de benodigde vergunning bij het Waterschap hebben ertoe geleid dat deze locatie niet tot de mogelijkheden behoort.

- Locatie Aziëweg op locatie 1 of tussen locatie 1&2, te Haarlem
Op dit moment braakliggend terrein waarop door Pré-Wonen en Stichting Sint Jacob een aantal gebouwen wordt ontwikkeld. Aangezien Pré-Wonen haar plannen voor locatie 1 heeft uitgesteld is onderzocht of op locatie 1 of tussen locatie 1&2 de interim huisvesting geplaatst kon worden. Locatie 1 is afgefallen omdat de gemeente Haarlem geen beperkingen wil hebben ten behoeve van de voortgang van deze locatie. Plaatsing tussen locatie 1&2 is afgefallen omdat hier een groot aantal bomen staan, waar de gemeente Haarlem van heeft bepaald dat deze niet mogen worden verwijderd.
- Locatie Italiëlaan, te Haarlem
Op dit moment braakliggend terrein waarop door Pré-Wonen een aantal gebouwen wordt ontwikkeld. Aangezien Pré-Wonen haar plannen voor deze locatie Stichting heeft uitgesteld zag Sint Jacob hierin een kans in een woonwijk haar interim huisvesting te realiseren. Deze locatie is afgefallen omdat de gemeente Haarlem geen beperkingen wil hebben ten behoeve van de voortgang van dit project in verband met de ambitie ten behoeve van reeds geplande realisatie van sociale woningbouw.
- Locatie Belgiëlaan, te Haarlem
Op dit moment als sportveld geprepareerd terrein met de bestemming recreatie, hetgeen nu niet als zodanig door de gemeente Haarlem wordt verhuurd. De gemeente Haarlem heeft dit terrein voorgedragen als uitwijkmogelijkheid in het geval de andere opties zouden afvallen. Om op dit terrein interim huisvesting te realiseren moet een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan aangevraagd worden. Omdat de bestemming "Maatschappelijke functie – zorg" ontbreekt in de huidige bestemming en in de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan uit 2009 moet een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan aangevraagd worden. Dit houdt tevens in dat de tijdelijke wijziging van het bestemmingsplan (zonder nieuwe bestemmingswijziging procedure) niet omgezet kan worden in een definitieve bestemming.

WTZI erkenning Stichting Sint Jacob

Stichting Sint Jacob is een WTZI-erkende zorginstelling, waarvan de locaties Boerhaave (instellingsnummer 159) en Het Overbos (instellingsnummer 159) er twee zijn. De capaciteit van een deel van deze erkenningen zal worden voortgezet in de tijdelijke huisvesting aan de Belgiëlaan. Sint Jacob heeft deze huisvestingsproblematiek uitvoerig besproken met het zorgkantoor, waar begrip bestaat voor de beslissing om tijdelijke huisvesting te bouwen. Een kopie van de aanvraag voor de wijziging van de huidige WTZI-erkenningen (inclusief de huidige WTZI-erkenningen, schriftelijk contact met het Zorgkantoor en schriftelijke goedkeuring van de cliëntenraden) van de locaties Boerhaave en Het Overbos naar de tijdelijke huisvesting is bijgevoegd in bijlage 3.

Juridische borging van de tijdelijkheid

De noodzaak om op 1 januari 2011 de tijdelijke huisvesting in gebruik te kunnen nemen maakt het niet mogelijk om de bouwvergunningaanvraag voor de tijdelijke huisvesting te koppelen aan de bouwvergunningen van Aziëweg en Nieuw Overbos. Om de tijdelijke aard van de huisvesting voor Sint Jacob te borgen wordt met de gemeente Haarlem een gebruiksovereenkomst voor het tijdelijk gebruik van de (gemeente-)grond aangegaan, waarin deze tijdelijkheid van maximaal 5 jaar staat vastgelegd. In de overeenkomst wordt tevens opgenomen dat de locatie, na beëindiging van de gebruiksovereenkomst, weer in de huidige staat (sportveld) wordt teruggebracht. De gebruiksovereenkomst (intentieverklaring) is bijgevoegd in bijlage 4.

Getekend te Haarlem, 16 augustus 2010

drs. J.C.H. Louwers
Voorzitter Raad van Bestuur
Stichting Sint Jacob