



Gemeente Haarlem

Jeroen van Spijk

wethouder ruimtelijke ordening en monumenten, MRA, financiën,
dienstverlening en burgerparticipatie

Retouradres: Stadhuis, Postbus 511 2003 PB Haarlem

Aan de leden van de commissie Ontwikkeling

Datum 4 januari 2015
Ons kenmerk 2015/560097
Contactpersoon L. van der Breggen
Doorkiesnummer 3654
E-mail lvanderbreggen@haarlem.nl
Bijlag(n) brief Stichting Sint Jacob d.d. 26 november 2015 en 15 december 2015
Onderwerp wensen St. Jacob voor herontwikkeling Boerhaave

Geachte leden van de commissie Ontwikkeling,

In de raadsvergadering van 17 december heb ik in antwoord op vragen van de heer Van de Raadt (trots) toegezegd, het voorstel van de Stichting Sint Jacob voor de herontwikkeling van haar locatie in de Poort van Boerhaave te bespreken in de Commissie Ontwikkeling.

Ik ben al een tijdje in gesprek met de Stichting Sint Jacob. Nadat zij zich heeft teruggetrokken van het ontwikkelen van een voorziening voor Sint Jacob op het kavel LJC2 in de Poort van Boerhaave, heeft de Stichting nu plannen ontvouwt voor het herontwikkelen van een zorgcentrum op haar eigen kavel (de voormalige Boerhaave kliniek), in het noordelijk deel van de Poort van Boerhaave. De Poort van Boerhaave is het gebied dat ligt tussen de Boerhaavelaan, het Zuster Rebelpad, de Louis Pasteursstraat, de Floris van Adrichemlaan en de Amerikaweg. De nieuwe plannen niet in de eerder door de raad vastgestelde gebiedsvisie voor de Boerhaavewijk. Om die reden wil ik de dilemma's rond het nieuwe verzoek met U bespreken.

Gebiedsvisie

Eerder is voor de Boerhaave wijk, waar deze locatie deel van uit maakt, in overleg met de stakeholders en de wijkraad een gebiedsvisie opgesteld en deze is in 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Stichting Sint Jacob heeft hier ook haar medewerking aan verleend en is akkoord gegaan met de gebiedsvisie. In deze visie is voor de Poort van Boerhaave een structuur opgenomen die uitgaat van het beter benutten van de intrinsieke waarde van het gebied. Dit gebeurt onder andere door het beter toegankelijk maken van het water en het parkje vanuit de wijk en het beter verbinden van de verschillende woonwijken onderling door het maken van dwarsverbindingen, ook naar de nieuwe buurt Entree-Oost.

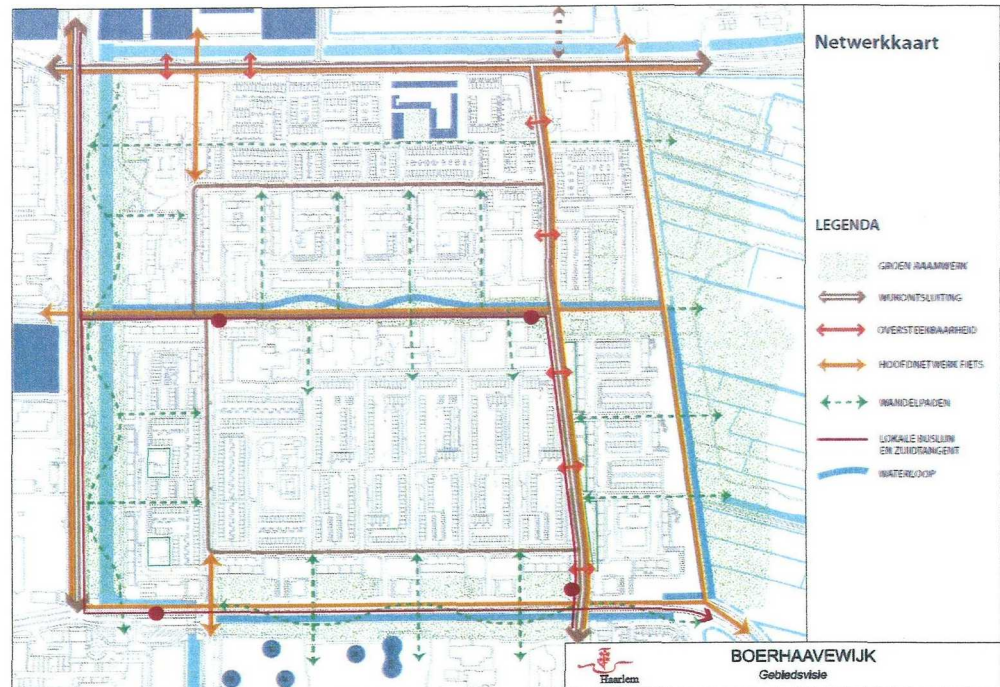


Haarlem

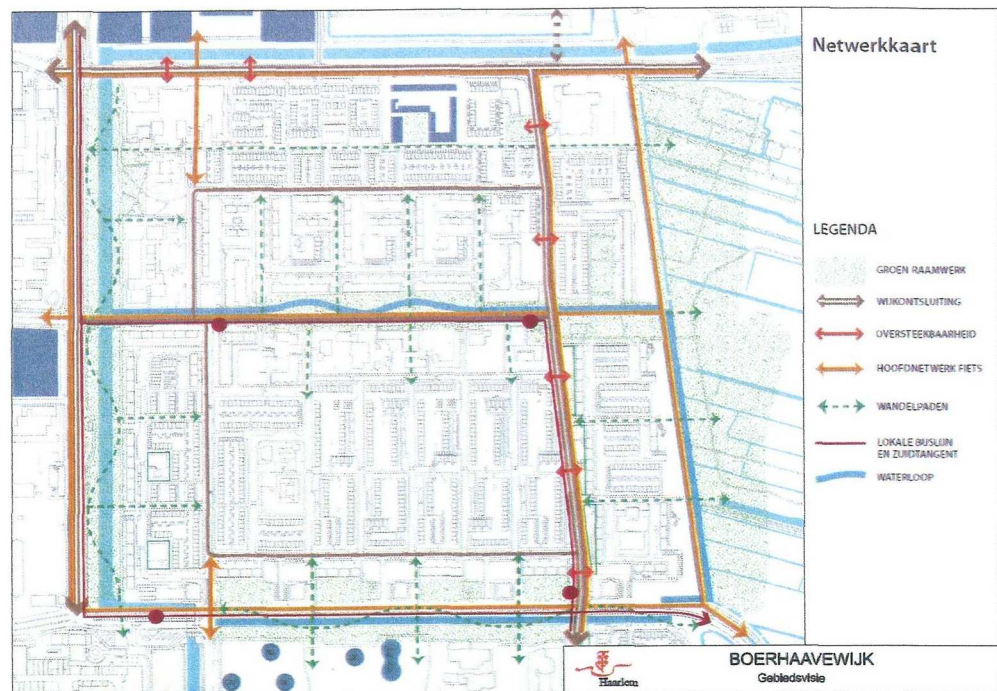
2

Ook wordt in de gebiedsvisie beoogd van de Poort van Boerhaave een waardig entreegebied te maken voor de Boerhaavewijk met hogere bebouwing langs de Amerikaweg.

Sint Jacob voorzag bij het vaststellen van de gebiedsvisie een kleinschalige ontwikkeling voor haar op een kleine kavel in het zuidelijk deel van de Poort van Boerhaave (het voormalig LJC college).



Boerhaavewijk Netwerkkarta uit de gebiedsvisie; linksboven de verbinding Entree-Oost met Boerhaavewijk



Boerhaavewijk Netwerkaart uit de gebiedsvisie; linksboven de verbinding Entree-Oost met Boerhaavewijk

Visie Stichting Sint Jacob

Inmiddels is de visie van Sint Jacob op haar zorgvastgoed onder andere als gevolg van gewijzigde regelgeving zodanig bijgesteld, dat herontwikkeling niet alleen op de eerder beoogde kleine zuidelijke kavel, maar zelfs ook op haar eigen kavel binnen de contouren van de gebiedsvisie niet mogelijk is. De eerdere gewenste kleinschalige meerlaagse bebouwing is losgelaten en de focus ligt nu op het realiseren van een beschermd woonprogramma voor psycho-geriatrische patiënten en somatische patiënten die zware zorg behoeven.

Met name voor de psycho-geriatrische patiënten wordt gedacht aan één à tweelaagse bebouwing in een beschermde omgeving die ruimte laat voor bewegen, maar niet tot desoriëntatie leidt. Voor dit programma denkt Stichting Sint Jacob tenminste het oppervlak van de huidige kavel nodig te hebben, waarbij realisatie in meerdere fases plaats zal vinden. Fase 1 betreft de realisatie van een permanente voorziening ten behoeve van de huisvesting van de cliënten uit de tijdelijke voorziening aan de Belgiëlaan. Fase 2 is nog nader in te vullen.

Vigerend bestemmingsplan biedt onvoldoende ruimte

Omdat het vigerend bestemmingsplan onvoldoende ruimte biedt voor herontwikkeling is Stichting Sint Jacob met mij in overleg getreden over de alternatieve mogelijkheden. In dit gesprek heb ik benadrukt waarde te hechten aan een doorgaande verbinding voor langzaam verkeer naar De Entree-Oost in het verlengde van de Louis Pasteurstraat conform de gebiedsvisie Boerhaavewijk. Door mij is verzocht om de mogelijkheden te onderzoeken voor het ontwikkelen van de kavel van Stichting Sint Jacob waarbij ook de doorgaande verkeersverbinding gerealiseerd kan worden.



Haarlem

4

Voorstel Stichting Sint Jacob

Tot mijn spijt heeft dit onderzoek niet tot een voor beide partijen acceptabele oplossing geleid.

In haar brief (d.d. 26 november 2015 met onderwerp “resultaat onderzoeksfase vernieuwing Boerhaave”) stelt Stichting Sint Jacob de volgende opties voor:

1. Grondruil waarbij Sint Jacob de grond onder de benodigde langzaam verkeersroute en al haar grond ten oosten van deze route uitruilt tegen gemeentelijke grond met hetzelfde oppervlak ten westen van deze route (kaartje) ten behoeve van de ontwikkeling van een aaneengesloten beschermd woongebied
2. Behoud en vernieuwing van de huidige zorglocatie waarbij de doorgaande langzaam verkeersroute in het verlengde van de Louis Pasteursstraat niet wordt gerealiseerd
3. Ruil van de gehele locatie Boerhaave (Sint Jacob) met een geschikte locatie elders in Haarlem

Voorliggend standpunt

Hoewel ik blij ben met het feit dat er wel een verkeersroute naar de Entree-Oost is voorzien, ben ik van mening dat de voorgestelde optie onder punt 1 een te grote ruimtevraag betreft, die niet goed aansluit bij de ambities voor de Boerhaavewijk zoals eerder omschreven bij de gebiedsvisie. In deze optie wordt het huidige parkje opgeofferd en het uit te geven bouwkaavel van de gemeente aan de zuidzijde verkleind. Ook de verbinding tussen de woonwijk en de Amerikavaart verslechterd.

Omdat ik op het standpunt sta dat een zichtbare doorgaande verbinding vanuit de Boerhaavewijk naar De Entree-Oost een essentiële verbinding vormt voor deze nieuwe woonwijk met de andere wijken in Schalkwijk en de daar aanwezige voorzieningen, met name voor fietsers en voetgangers zie ik het als een gemiste kans als dit onderdeel van de gebiedsvisie nu niet gerealiseerd kan worden. Daarom ben ik geen voorstander van optie 2.

Ik zie vooralsnog geen goede mogelijkheden voor optie 3.

De standpunten als hierboven verwoord zouden betekenen dat de gebiedsvisie als basis gaat dienen voor het toekomstig bestemmingplan met de consequentie dat er een tracé voor de nieuwe verbinding met De Entree zal komen te liggen op de kavel van Sint Jacob.

Gezien deze consequentie leg ik graag mijn standpunt in deze kwestie ter bespreking aan u voor. Ik wil u vragen dit onderwerp te agenderen in de commissie Ontwikkeling van 7 januari a.s. en verneem dan graag uw standpunt.

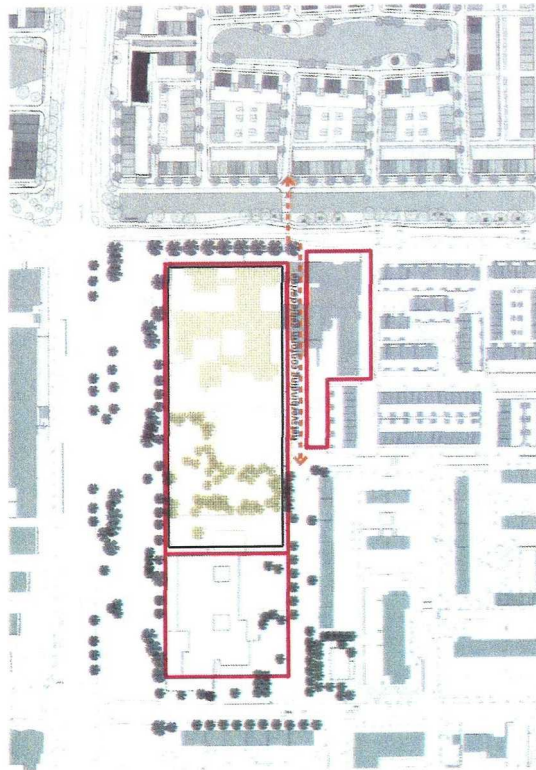
Met vriendelijke groet,

J. van Spijk

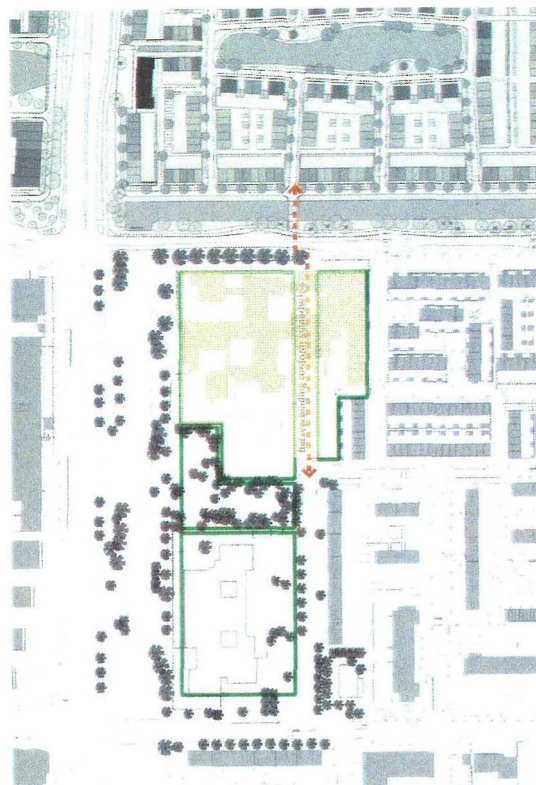


Haarlem

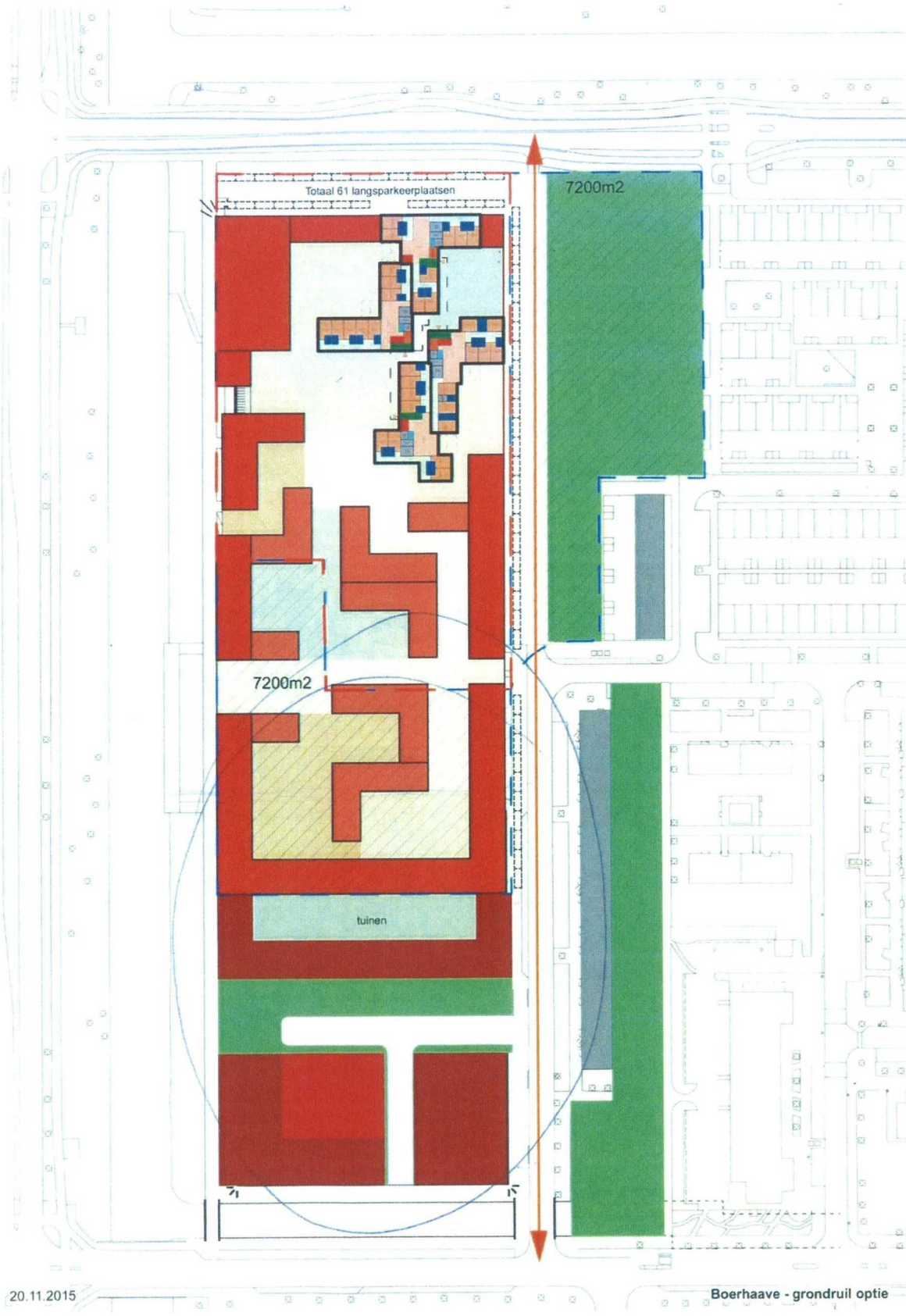
5



Weergave van het ruimtebeslag van de door St. Jacob voorgestelde kavelruil op de nog te ontwikkelen gemeentelijke kavel (lichtgeel)



Weergave van de door mij gewenste verbinding Entree-Oost met Louis Pasteurstraat over huidige kavel van St. Jacob (lichtgeel)



20.11.2015

Boerhaave - grondruil optie

03-11-2015

Gemeente Haarlem
T.a.v. Wethouder J.K.N. van Spijk
Postbus 511
2003 PB HAARLEM

Haarlem, 26 november 2015

Onderwerp: Resultaat onderzoeksfase vernieuwing Boerhaave

Geachte heer van Spijk,

4 November jongstleden heeft Sint Jacob toegezegd te onderzoeken of, en op welke wijze, de aanleg van een nieuwe langzaamverkeersroute in het verlengde van de Louis Pasteurstraat verenigbaar is met de vernieuwing van zorglocatie Boerhaave. Dit onderzoek is inmiddels afgerond met als resultaat een scenario waarbij het gebied wordt heringedeeld zodat aan de belangrijkste wensen van beide partijen wordt voldaan:

- De gemeente verkrijgt zekerheid over de spoedige realisatie van de gewenste langzaamverkeersroute in het verlengde van de Louis Pasteurstraat (bijlage 1);
- Sint Jacob behoudt een aaneengesloten terrein met een gelijke omvang als de huidige situatie, waarop zij het eerder omschreven zorgconcept gefaseerd kan realiseren.

Uitgangspunt voor dit scenario is een grondruil waarbij Sint Jacob de grond onder de beoogde langzaamverkeersroute, en al haar grond ten oosten van deze route, uitruilt tegen gemeentelijk grond met hetzelfde oppervlak, ten westen van deze route (bijlage 2). Daarbij:

- heeft de gemeente de mogelijkheid het door grondruil verkregen terrein in te zetten als openbaar groen, ter compensatie van het groen welke aan Sint Jacob wordt overgedragen. Het terrein kan ook worden verkaveld ten behoeve van woningbouw waarbij elders in de wijk openbaar groen wordt gecompenseerd.
- heeft SSJ de mogelijkheid om in een eerste fase de vereiste 128 plaatsen zware zorg te realiseren en om de zorglocatie in een tweede fase te vervolledigen met een mix van lichte en zware zorg. Gezien de ontwikkelingen in de zorgsector zal de samenstelling van deze tweede fase pas in een later stadium geheel duidelijk worden.

Het omschreven scenario voldoet aan de belangrijkste eisen van beide partijen, gaat uit van de gebiedsvisie ten aanzien van het bebouwen van het groen langs de Louis Pasteurstraat (bijlage 3) en is niet afhankelijk van de medewerking van andere rechthebbenden in de buurt. Mocht dit scenario desalniettemin onwenselijk worden geacht voor de gemeente, dan resteren er voor Sint Jacob twee alternatieve scenario's:

- Behoud en vernieuwing van de huidige zorglocatie. In dat geval wordt de tweede fietsverbinding niet gerealiseerd en kan alleen van de bestaande route gebruik worden gemaakt;
- Ruil van de gehele locatie Boerhaave met een geschikte locatie elders in Haarlem;

Mocht de gemeente ook deze twee scenario's niet wenselijk of mogelijk achten dan resteert Sint Jacob, gezien de ontstane tijdsdruk, geen andere optie dan een deel van het beoogde programma te realiseren binnen het bestaande bestemmingsplanbouwvlak, met alle nadelen van dien. De gemeente geeft hiermee dan onvoldoende invulling aan haar maatschappelijke taak om te voorzien in voldoende kwalitatieve ouderenzorg voor haar inwoners. In Haarlem wordt in de komende 25 jaar bijna een verdubbeling verwacht in de vraag naar zware zorg en zonder gemeentelijke medewerking zal Sint Jacob hier slechts in beperkte mate een bijdrage aan kunnen leveren.

Tot slot willen we erop wijzen dat Sint Jacob in geen geval haar eigendom "om niet" zal vervreemden. Terwijl het vigerend bestemmingsplan conserverend van aard is, en dus geen enkele vernieuwing toelaat, is in gesprekken met de gemeente meermaals de koppeling gemaakt tussen de vereiste bestemmingsplanherziening en eigendomsoverdracht van grond "om niet" aan de gemeente. Hiermee zet de gemeente haar bestemmingsplanbevoegdheden oneigenlijk in als onteigeningsmiddel. Het zonder compensatie afstaan van gronden is echter financieel niet te verantwoorden en is door de toezichthouder, College Sanering, ook niet toegestaan. Daarnaast heeft Sint Jacob haar volledige en aaneengesloten perceel nodig om invulling te geven aan haar maatschappelijke doelstelling.

Sint Jacob heeft in de afgelopen driekwart jaar veel tijd en geld gestoken in de planvorming rondom de vernieuwing van zorglocatie Boerhaave. Wij hebben een scenario uitgewerkt dat voldoet aan onze uitgangspunten van ons gesprek op 4 november. Wij vernemen graag op korte termijn uw reactie op ons voorstel.

Met vriendelijke groet,



Mevr. Drs. J.C.H. Louwers
bestuurder
T: 023-8923801
E: c.lamp@sintjacob.nl

Gemeente Haarlem
College Burgemeester & Wethouders
Postbus 511
2003 PB Haarlem

Haarlem, 15 december 2015

Onderwerp: Vernieuwing zorglocatie Boerhaave

Geacht college,

Stichting Sint Jacob is met meer dan 700 bewoners één van de grootste aanbieders van zware ouderenzorg in de regio Haarlem. Vanuit negen zorglocaties wordt aan deze kwetsbare doelgroep psychogeriatrische, somatische en revalidatie zorg geboden. Een aantal van deze zorglocaties is echter dusdanig verouderd, dat de gewenste kwalitatieve leefomgeving niet langer geboden kan worden. De grootste van deze, zorglocatie Boerhaave in Schalkwijk, is onlangs gesloten om ruimte te maken voor nieuwbouw.

Huidige situatie

Op 3 maart van dit jaar is tijdens een overleg met wethouder Van Spijk aangegeven dat Stichting Sint Jacob de zorgfunctie van locatie Boerhaave zal behouden. Op 12 maart is het woonzorgconcept toegelicht met het verzoek om de ruimtelijke vertaling in samenspraak met de gemeente uit te werken. De gemeente heeft voorgesteld deze dialoog op te starten middels een 3 à 4 weken durende quick scan, om hierna een formeel planvormingstraject op te starten.

Deze quick scan heeft de gemeente echter nooit formeel afgerond, het belangrijkste obstakel bleek de gebiedsvisie Schalkwijk-Midden (2009) waarin het voornemen was opgenomen de locatie te verkavelen voor woningbouw. Stichting Sint Jacob heeft verschillende planvarianten voorgelegd om de impasse te doorbreken. Tot op heden weigert de gemeente echter medewerking tenzij het perceel wordt opgedeeld en grond wordt afgestaan voor een fietspad. Zoals herhaaldelijk aangegeven is dit zeer onwenselijk voor de kwaliteit van de leefomgeving die hier voor zorgbehoevende ouderen gerealiseerd dient te worden.

Achtergrond

Voor degenen die tot op heden onbekend zijn met de achtergrond van de benodigde vernieuwing van Boerhaave wordt hieronder nog kort de noodzaak en urgentie van deze samengevat:

500 zorgbehoevende ouderen in tijdelijke of verouderde huisvesting

In 2010 is een tijdelijke voorziening in gebruik genomen om een verouderde zorglocatie te ontruimen voor nieuwbouw. Na ingebruikname van deze zouden achtereenvolgens andere verouderde locaties kunnen worden ontruimd voor vernieuwing. In Haarlem zijn circa 500 zware zorg behoevende ouderen direct of indirect afhankelijk van de eerste schakel in deze schuifbeweging: de realisatie van een nieuw complex op zorglocatie Boerhaave. Dit aantal zorgbehoevendenden zal eerder toenemen dan afnemen: Sint Jacob huisvest nauwelijks ouderen met een lichte zorg indicatie. Het overgrote deel van onze bewoners is geïndiceerd voor zware zorg, voor wie intramurale opname onontbeerlijk is en blijft.

Conserverend bestemmingsplan: gemeentelijke medewerking vereist voor vernieuwing

De gemeente heeft destijds voor Boerhaave een conserverend bestemmingsplan zonder afwijkingsbevoegdheden vastgesteld. Tenzij het bestaande gebouw exact wordt teruggebouwd is zonder een bestemmingsplanwijziging geen vernieuwing mogelijk. Nog los van de kosten en vertraging die dit tot gevolg heeft is gemeentelijke medewerking dan ook vereist om de locatie in te kunnen blijven zetten voor ouderenzorg.

Een volwaardige en beschermde leefomgeving voor zorgbehoevende ouderen

In de gesprekken die met de gemeente hebben plaatsgevonden over bestemmingsplanwijziging is de doelstelling van hedendaagse ouderenzorg uitvoerig toegelicht: het creëren van een leefomgeving waar de kwetsbare doelgroep, ondanks ernstige lichamelijke en geestelijke beperkingen, een volwaardig en gewoon leven kan leiden. Dit uitgangspunt heeft belangrijke financiële, organisatorische en ruimtelijke implicaties- het vereist een radicaal afscheid van het institutionele karakter die veel bestaande zorgcomplexen kenmerkt. Doel is een dagelijkse leefomgeving met woningen aan straten, pleinen, voorzieningen en groen waar elke bewoner zich vanuit de woning laagdrempelig en zelfstandig door de buitenlucht naar diverse voorzieningen kan bewegen. Door deze leefomgeving als geheel van het publieke domein af te bakenen kan hierbij de benodigde veiligheid worden geboden. Los van de hogere kwaliteit van leven stimuleert deze ruimtelijke opzet beweging en autonomie: beiden positief voor de gezondheid. Deze factoren zijn bovendien in toenemende mate bepalend voor de mate waarin zorgverzekeraars zorg contracteren en voor de vergoeding die hiervoor beschikbaar wordt gesteld.

Schaal belangrijk voor kwaliteit, doelmatigheid, flexibiliteit en groei

Het geformuleerde woonzorgconcept vereist de volledige omvang van de huidige locatie: circa 2 hectare. Niet alleen is ruimte nodig om bewoners een diversiteit aan betekenisvolle routes, verblijfsgebieden en voorzieningen te bieden, de investering en exploitatie van deze vereisen grotere bewoners aantallen. Ook flexibiliteit is van groot belang, de zorgsector blijft volop in beweging. Er ontstaan steeds meer combinaties tussen intramurale en extramurale woon-zorgvormen, zowel in groeps- als in individueel verband. Kwaliteit dient gepaard te gaan met efficiëntie en doelmatigheid: zorgaanbieders dienen aan nieuwe en hogere eisen te voldoen en ontvangen hiervoor dalende vergoedingen. Ook hierdoor is innovatie en schaal van toenemend belang. Bovendien zal door vergrijzing de vraag naar zware zorg toenemen. Bij andere zorgaanbieders wordt deze groei nog enkele jaren gecompenseerd door extramuralisering van lichte zorg. Hierna dient de gemeente echter over voldoende zorglocaties dienen te beschikken om aan de stijgende intramurale behoefte te kunnen voldoen.

Obstakel voor vernieuwing Boerhaave: verkaveling en een fietspad

Gezien het belang van schaal is zorglocatie Boerhaave, met een groot en aangesloten oppervlak, van grote waarde voor het creëren van een kwalitatieve leefomgeving voor de zorgbehoevende ouderen van Haarlem. In de gesprekken welke vanaf maart 2014 met afdeling Stedenbouw over de vernieuwing hebben plaatsgevonden is de gebiedsvisie (opgesteld in 2007, vastgesteld in 2009) echter een obstakel gebleken. Ten tijde van het opstellen van deze visie zouden op diverse andere locaties vervangende huisvesting voor ouderenzorg worden gerealiseerd. Hierna zou Sint Jacobs tijdelijke voorziening worden gesloten en Boerhaave worden verkaveld voor woningbouw. Van de nieuwe locaties zijn in Haarlem echter alleen Meerhoeve en JacobKliniek ten uitvoer gebracht. Daardoor is de tijdelijke voorziening nog altijd in gebruik en blijft de inzet van Boerhaave als zorglocatie noodzakelijk. Desalniettemin blijft afdeling Stedenbouw echter vasthouden aan de eerder bedachte verkaveling en wenst het Zuster Rebelfietspad, momenteel ten oosten van het perceel gelegen, 50 meter westwaarts te verplaatsen en daarmee de zorglocatie met circa een derde te verkleinen (zie bijlage). Hierdoor zou geen aaneengesloten beschermde omgeving van formaat kunnen worden gerealiseerd.

Oplossingsrichtingen

De vernieuwing van zorglocatie Boerhaave is urgent, de kwalitatieve huisvesting van circa 500 zorgbehoevende ouderen in Haarlem is hiervan afhankelijk. Het verkleinen van de zorglocatie is nadelig voor de kwaliteit, efficiëntie en capaciteit van zorgverlening aan ouderen, en daarmee strijdig aan de maatschappelijke doelstelling van Stichting Sint Jacob. Er lijken dan ook drie oplossingsrichtingen denkbaar:

- Het Zuster Rebel fietspad wordt niet verplaatst, zorglocatie Boerhaave wordt niet verkaveld maar in zijn huidige omvang vernieuwd ten behoeve van ouderenzorg
- Het Zuster Rebel fietspad wordt wel 50 meter westwaarts verplaatst, en Stichting Sint Jacob wordt door grondruil voor het verloren terrein gecompenseerd met een even groot terrein direct ten zuiden van de zorglocatie. De gebiedsvisie geeft aan dat dit gemeentelijk terrein kan worden bebouwd.
- De gemeente neemt het bezit van zorglocatie Boerhaave over, in ruil voor een gelijkwaardige locatie elders in Haarlem

Verzoek om medewerking

De uiteindelijke vernieuwing van de locatie ten behoeve van ouderenzorg blijft onverminderd urgent. Stichting Sint Jacob heeft als maatschappelijke doelstelling het kwalitatief huisvesten en verzorgen van zorgbehoevende ouderen in de regio Haarlem. Hiervoor is de medewerking van de gemeente Haarlem echter onontbeerlijk. Het afgelopen jaar is deze onvoldoende geboden, waarmee de gemeente geen invulling geeft aan deze verantwoordelijkheid richting haar zorgbehoevende inwoners.

Stichting Sint Jacob

Louis Pasteurstraat 9

2035 RJ Haarlem

023 892 29 80

info@sintjacob.nl

www.sintjacob.nl

Deze opstelling en het gebrek aan een constructieve samenwerking kunnen wij niet plaatsen in het licht van de vraag aan Sint Jacob om wel mee te werken aan tijdelijke huisvesting voor vluchtelingen. Stichting Sint Jacob wil dan ook nogmaals een dringend beroep doen op het college van Burgemeester en Wethouders om, in te stemmen met het behoud van de zorglocatie Boerhaave, in de huidige omvang en als aaneengesloten terrein, en de nodige medewerking te verlenen om de noodzakelijke vernieuwing mogelijk te maken.

We verzoeken het college om dit urgente vraagstuk te agenderen voor de eerstvolgende Commissie Ontwikkeling en om in januari tot spoedige besluitvorming over te gaan.

Met vriendelijke groet,
Stichting Sint Jacob



Mevr. Drs. J.C.H. Louwers,
Raad van Bestuur
Tel. 023-8923801
E: c.lamp@sintjacob.nl

Cc/Commissie Ontwikkeling

Bijlage: Fietsverbinding