



# Raadsstuk

**Onderwerp: vaststellen stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave - locatie Sint Jacob**

**BBV-nr: 2016/601470**

## 1. Inleiding

Stichting Sint Jacob, eigenaar van de voormalige Boerhaavekliniek, is voornemens om dit vastgoed te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Deze kliniek, gelegen in de noordwesthoek van de Boerhaavewijk tussen de Amerikaweg, de Boerhaavelaan en het Zuster Rebelpad, is op dit moment tijdelijk in gebruik door statushouders. Reden voor Sint Jacob om sloop-nieuwbouw te plegen zijn de ontwikkelingen in de zorg. Sint Jacob wil hier circa 300 nieuwe zorgwoningen en zorgfuncties realiseren. De ruimtelijke randvoorwaarden voor deze ontwikkeling staan beschreven in de stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave – locatie Sint Jacob, een gezamenlijk product van Sint Jacob en de gemeente. De stedenbouwkundige randvoorwaarden (zie bijlage 1) zijn een uitwerking van de gebiedsvisie Boerhaavewijk die de raad in 2012 vaststelde (BVV-nr: 2011/600032). Ze bieden een kader voor de herontwikkeling van het noordelijk deel van de Poort van Boerhaave: de Sint Jacob-locatie. Op 8 november 2016 gaf het college van B&W de stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave – locatie Sint Jacob vrij voor inspraak (2016/445711). De inspraakperiode is inmiddels afgerond. Er zijn geen inspraakreacties ingediend.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaavewijk – locatie Sint Jacob vast te stellen.

## 3. Beoogd resultaat

Het komen tot een herontwikkeling met circa 300 nieuwe zorgwoningen en zorgfuncties in de noordwestelijke hoek van de Boerhaavewijk: de locatie Sint-Jacob.

## 4. Argumenten

### *De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen het ruimte- en milieubeleid*

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen binnen:

- de vastgestelde Structuurvisie openbare ruimte: duurzaam ontwikkelingsmodel Mobiliteit en Ruimte Haarlem 2040 (2016/256055).
- de vastgestelde Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012/192768).
- de vastgestelde kadernota Haarlem Duurzaam (2011/261872).
- de vastgestelde parkeervisie (2013/138311).
- het vastgestelde Ecologisch Beleidsplan 2013-2020 (2013/420660).
- het gemeentelijk Plan van aanpak Langer Zelfstandig Wonen (2015/432194).

### *De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in lijn met de gebiedsvisie Boerhaavewijk*

De stedenbouwkundige randvoorwaarden passen in de in 2012 vastgestelde gebiedsvisie Boerhaavewijk. Enige verschil is de programmatische invulling van het plangebied. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden ligt het programma-accent op zorg en zorgwoningen en niet meer exclusief op de reguliere woonfunctie. Verder sluiten de randvoorwaarden aan op de stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave – Damiatelocatie die de gemeenteraad op 17 november 2016 vaststelde (2016/330454).

### ***Er zijn geen inspraakreacties ingediend***

De gemeente en Sint Jacob stelden de stedenbouwkundige randvoorwaarden gezamenlijk op. Het resultaat kan op instemming rekenen van de wijkraad Boerhaavewijk. Op 18 oktober 2016 zijn de randvoorwaarden toegelicht op een informatiebijeenkomst voor belangstellenden uit de buurt. Die zijn daar positief ontvangen. Daarna, in de periode 1 november tot 13 december 2016, lagen de stedenbouwkundige randvoorwaarden ter inzage. De terinzagelegging leverde geen inspraakreacties op.

### ***De Fietsersbond en wijkraad Boerhaavewijk zijn akkoord met zoekgebied voor aanleg van een fietsverbinding***

Een van de stedenbouwkundige randvoorwaarden is het realiseren dan wel behouden van een noord-zuid-fietsverbinding tussen Boerhaavewijk en de toekomstige noordelijk gelegen wijk Entree-Oost. De informatiebrief waarover de raadscommissie ontwikkeling op 4 januari 2016 vergaderde, was aanleiding om hierover met de Fietsersbond en wijkraad Boerhaavewijk te praten. De precieze locatie van de fietsverbinding wordt nader bepaald binnen het door Sint Jacob, Fietsersbond, wijkraad en gemeente gedefinieerde zoekgebied.

### ***Bestaande bomen zijn uitgangspunt voor het ontwerp van de nieuwe zorgwoningen***

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden staat dat zoveel mogelijk bomen worden behouden bij het nog op te stellen ontwerp van de nieuwe zorgwoningen en zorgfuncties. Voor de monumentale bomen in het plangebied geldt dat die in elk geval behouden moeten blijven. Bomen op gemeentegrond worden zoveel mogelijk ingepast in het groenontwerp. Sint Jacob voert een bomeninventarisatie uit die de locatie, waarde en gezondheid van de bomen in beeld brengt. Een en ander is afgestemd met de Haarlemse Bomenwachters.

### ***De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben geen financiële consequenties***

De stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben geen financiële consequenties. De financiën in het vervolgproces worden als volgt geregeld.

- Stichting Sint Jacob betaalt de totale kosten voor de herontwikkeling.
- Sint Jacob en de gemeente sluiten een voorschot- en een anterieure overeenkomst af waarin wordt vastgelegd dat de gemeentelijke kosten door Sint Jacob worden betaald.
- Indien een nieuwe fietsverbinding binnen het plangebied wordt gerealiseerd, moet de gemeente daar financieel aan bijdragen. Hiervoor is € 450.000 in het Investeringsprogramma opgenomen voor de jaren 2021 en 2022. Indien Sint Jacob snel tot uitvoering over gaat, is het wellicht nodig om dit bedrag naar voren te halen in het IP.
- Het wordt een omsloten terrein waarin de buitenruimte eigendom blijft van Sint Jacob. Indien de nieuwe fietsvoorziening wordt gerealiseerd, gaat alleen dat areaal over naar de gemeente. De beheer- en onderhoudskosten worden in beeld gebracht bij het voorlopig ontwerp en precies berekend bij de vaststelling van het definitief ontwerp.

## **5. Risico's en kanttekeningen**

### ***Het zoekgebied voor de fietsverbinding loopt voor een deel over grond van Sint Jacob***

De fietsverbinding tussen Boerhaavewijk en Entree-Oost blijft ofwel op de huidige locatie liggen, op gemeentegrond, ofwel meer westelijk, op grond van Sint Jacob. Indien een nieuwe

fietsverbinding op het terrein van Sint Jacob wordt gerealiseerd is het noodzakelijk de veiligheid van de kwetsbare doelgroep te waarborgen.

## **6. Uitvoering**

Na vaststelling van de stedenbouwkundige randvoorwaarden werken gemeente en Sint Jacob aan de volgende producten.

- de gemeente zorgt voor het opstellen en vaststellen van de voorschotovereenkomst en anterieure overeenkomst.
- de gemeente stelt eventuele grondkoop- of ruilvereenkomsten tussen de gemeente en Sint Jacob op.
- Sint Jacob stelt een programma van eisen op voor de vervangende nieuwbouw.
- Sint Jacob maakt een voorlopig en definitief ontwerp.
- Sint Jacob verzorgt de ruimtelijke onderbouwing voor de WABO-procedure inclusief de daarvoor benodigde onderzoeken.
- Sint Jacob zorgt voor de aanbesteding van het definitieve ontwerp.
- Sint Jacob vraagt een omgevingsvergunning aan inclusief sloopmelding.
- Sint Jacob communiceert met de buurt.

## **7. Bijlagen**

1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave - Sint Jacob.

Het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris

de burgemeester

## **8. Raadsbesluit**

De raad der gemeente Haarlem,

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Besluit:

1. de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de Poort van Boerhaavewijk – locatie Sint Jacob vast te stellen.

Gedaan in de vergadering van ... .. (wordt ingevuld door de griffie)

De griffier

De voorzitter