

Onderwerp Vaststellen startnotitie nieuwbouwontwikkeling Sint Jacob Boerhaave	
Nummer	2019/316010
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	S. Bukman
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	Aan de raad wordt voorgesteld de startnotitie vast te stellen voor het project Poort van Boerhaave-St. Jacob. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen door circa 250 woningen in diverse varianten zorgwoningen en zorgfuncties. Ook wordt er een langzaamverkeer verbinding gerealiseerd van de Louis Pasteurstraat naar Boerhaavelaan.
Behandelaar voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college in paragraaf 2 en over de wijze van agendering van het raadsstuk in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	Vaststellen van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave Sint Jacob d.d. 16 maart 2017 (2016/601470).
Besluit College d.d. 1 oktober 2019	1. het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Besluit Raad d.d.	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. de startnotitie ontwikkellocatie Sint Jacob Boerhaave vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
---------------------------	--

1. Inleiding

Stichting Sint Jacob, eigenaar van de voormalige Boerhaavekliniek, is voornemens om haar vastgoed te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Sint Jacob wil hier, in de noordwesthoek van Boerhaavewijk circa 250 nieuwe zorgwoningen en zorgfuncties realiseren die passen bij de ontwikkelingen in de zorg. Sint Jacob had deze plannen al eerder. Het initiatief heeft circa 2 jaar stil gelegen door een heroriëntatie aan de zijde van Sint Jacob op haar vastgoedbeleid. Besloten is de herontwikkeling van deze locatie weer op te pakken. Het is wenselijk het project opnieuw te starten door een startnotitie conform het Haarlem ruimtelijk planproces in procedure te brengen.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. de startnotitie ontwikkellocatie Sint Jacob Boerhaave vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Nieuwe woningen, zorgfuncties en een langzaamverkeerverbinding tussen de Louis Pasteurstraat en de Boerhaavelaan op het kavel dat in eigendom is van zorginstelling Sint Jacob. Samen met de naastgelegen ontwikkelingen op de Damiatelocatie en bij Elan Wonen aan de Louis Pasteurstraat draagt het plan bij aan de nieuwe aantrekkelijke entree van de Boerhaavewijk.

4. Argumenten

1. De vastgestelde Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave (2017) zijn uitgangspunt

De stedenbouwkundige randvoorwaarden die Sint Jacob en de gemeente gezamenlijk opstelden in 2017 blijven het uitgangspunt. Daarin zij de kaders vastgelegd voor onder andere de oriëntatie van de gebouwen, de afwikkeling van het verkeer, groen en parkeren. Binnen deze kaders is flexibiliteit mogelijk voor de uitwerking.



2. Het gewenste concept en programma van Sint Jacob zijn bekend

Sint Jacob streeft ernaar mensen met een intensieve zorgvraag zodanig te ondersteunen dat ze hun eigen leefwijze kunnen behouden. Hiervoor is meer nodig dan een geschikte woning en zorg. Een fijne woonomgeving met enerzijds aandacht voor groen, rust en ruimte, en anderzijds voldoende complementaire functies die bijdragen aan de levendigheid. Zo kan het 'gewone' leven van klanten van Sint Jacob zo lang mogelijk worden voortgezet. Het concept van Sint Jacob staat daarom in het teken van 'samen meer waarde' creëren voor de bewoner, de wijk en de medewerkers van Sint Jacob. Het voorgenomen programma omvat in totaal 240 woningen en suites, een restaurant, kantoren van Sint Jacob en een aantal commerciële functies (waaronder een kinderdagverblijf). Sint Jacob realiseert 160 woningen volgens het concept 'Beschermd Wonen', 60 woningen krijgen het predicaat 'Verzorgd Wonen' en 20 suites volgen het concept 'Tijdelijk te Gast'.

Het concept past binnen de Groei van Haarlem. Binnen ontwikkelzone Schipholpoort worden met dit initiatief woningen gerealiseerd als onderdeel van de woningbouwopgave voor Haarlem. Het draagt tevens bij aan een evenwichtige groei: er is een studie uitgevoerd dat antwoord geeft op de vraag in welke mate het voorzieningenniveau moet meegroeien met de woningbouwopgave (Informatienota 'Programma Groei van Haarlem: studies groeipotentie en vervolgproces', 2019/146039). Met deze woonvormen voor kwetsbare inwoners draagt Sint Jacob hieraan bij.

3. De nieuwbouw past niet binnen het vigerende bestemmingsplan

Het initiatief van Sint Jacob op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke wensen om op deze plek in de wijk te vernieuwen én (zorg)woningen toe te voegen. Deze functie past echter niet in het vigerend bestemmingsplan waar de bestemming maatschappelijk geldt op de plek van het bestaande vastgoed. Zowel qua functie als qua bouwvlak is er geen mogelijkheid om de nieuwbouw te realiseren binnen het bestemmingsplan. Dat betekent dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is in een later stadium. De raad stelt het bestemmingsplan uiteindelijk vast.

4. Het nieuwe fietspad zorgt voor directe verbinding tussen Vijverpark en het winkelcentrum Boerhaavewijk

Uitgangspunt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden is de realisatie van een langzaamverkeerroute die de nieuwe woonwijk Vijverpark aan de noordzijde (Entree Oost) verbindt met het kerngebied van de Boerhaavewijk. Dit stond ook als majeur onderdeel genoemd in de Gebiedsvisie Boerhaavewijk (2012). Hierdoor ontstaat niet alleen een meer directe verbinding maar ook een kwalitatief betere verbinding dan over het oostelijk gelegen Zuster Rebellpad. Om een logische aansluiting te krijgen van de locatie St. Jacob op de Louis Pasteurstraat vind een grondruil plaats tussen St. Jacob en de gemeente. Die grondruil gaat met gesloten beurzen en betreft een gelijke oppervlakte van circa 980 m².

5. De omgeving is op de hoogte van de sloop/nieuwbouwwontwikkelingen op de locatie

Tijdens de terinzagelegging van de Stedenbouwkundige randvoorwaarden vond een informatieavond plaats voor de buurt. Die inspraakperiode leverde destijds geen zienswijzen op. Sinds begin dit jaar voerde Sint Jacob allerhande gesprekken met (zorg- en welzijns)organisaties en de wijkraad

Boerhaavewijk. Op 28 februari 2019 hield Sint Jacob een bijeenkomst ‘Samen van meerwaarde’ waar circa 25 lokale, maatschappelijke partners aanwezig waren om mee te denken over diensten en voorzieningen die naast wonen en zorg van meerwaarde zijn of kunnen zijn voor de Boerhaavelocatie. Op 11 april kreeg dit een vervolg. De opbrengst is input voor het programma van eisen van Sint Jacob. Zodra het stedenbouwkundig plan en het bestemmingsplan gereed zijn, vindt daarop participatie en inspraak plaats.

5. Risico's en kanttekeningen

In de omgeving van dit project worden de komende jaren veel woningen toegevoegd. Die hebben consequenties voor de verkeersdruk op de ontsluitende wegen. Sint Jacob kan het autoverkeer dat ontstaat als gevolg van haar ontwikkeling op twee manieren afwikkelen op de Amerikaweg en verder: via de Boerhaavelaan en via de Floris van Adrichemlaan. Beide wegen zijn al flink belast. De uitdaging is om evenwicht te vinden in de afwikkeling, verkeer door de wijk te beperken en zo draagvlak te creëren bij de buurt.

6. Uitvoering

De ontwikkeling doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Met het vaststellen van de startnotitie kan de initiatiefase afgerond worden. In de definitiefase worden de kaders voor de verdere uitwerking opgesteld. De planning is globaal als volgt:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase (uitgangspunten en randvoorwaarden, globale verkenning van opgave en kansen)	<ul style="list-style-type: none"> Startnotitie 	<ul style="list-style-type: none"> Raad 	Q4 2019
Definitiefase (kaders voor verder uitwerking)	<ul style="list-style-type: none"> vervolg overeenkomst 	<ul style="list-style-type: none"> B&W 	Q1 2020
Ontwerpfase	<ul style="list-style-type: none"> Stedenbouwkundig plan Inrichtingsplan openbare ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> B&W B&W 	Q2 2020
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> Juridisch-planologische procedure : bestemmingsplan 	<ul style="list-style-type: none"> Raad 	Q4 2020
Realisatiefase	<ul style="list-style-type: none"> Uitvoering 		2021

7. Bijlagen

Bijlage 1. Startnotitie ontwikkellocatie Sint Jacob Boerhaave