



1. Aanleiding

Stichting Sint Jacob, eigenaar van de voormalige Boerhaavekliniek, is voornemens om dit conceptueel en technisch verouderde vastgoed te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Sint Jacob wil hier, in de noordwesthoek van Boerhaavewijk circa 250 nieuwe zorgwoningen en andere (zorg)functies realiseren die passen bij de (toekomstige) ontwikkelingen in de zorg. Het huidige pand was een aantal jaar in gebruik voor statushouders en andere kortstondige invullingen. Inmiddels staat het leeg en op de nominatielijst om te slopen begin 2020.

Sint Jacob had deze plannen al eerder. Om deze ontwikkeling toen mogelijk te maken, werkten gemeente en Sint Jacob aan kaders voor de ontwikkeling. Deze kaders zijn in maart 2017

door de gemeenteraad vastgesteld en vastgelegd in het document Stedenbouwkundige Randvoorwaarden Poort van Boerhaave Sint Jacob (2016/330454). Vervolgens lag het project stil omdat Sint Jacob zich in 2018 eerst intern wilde beraden op haar strategische vastgoedstrategie met de komst van nieuwe bestuursleden bij Sint Jacob. Die heroriëntatie heeft inmiddels plaatsgevonden. Conclusie is dat Sint Jacob de sloop/nieuwbouwplannen voor deze locatie weer wil oppakken. Het initiatief wordt opnieuw opgepakt. In de initiatieffase, waarin het gebruikelijk is een startnotitie op te stellen, vindt doorgaans een bredere integrale verkenning plaats van het project. Ook wordt gekeken waar het aansluit bij vigerend beleid en waar het project mogelijk van afwijkt.



Afbeelding 1. Huidige gebouw Sint Jacob

2. Probleemstelling

Het initiatief van Sint Jacob op deze locatie sluit aan bij de gemeentelijke wensen om op deze plek in de wijk te vernieuwen én woningen toe te voegen. De functie van het initiatief past echter niet in het vigerend bestemmingsplan. Op de plek van het bestaande vastgoed geldt de bestemming maatschappelijk. 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 van het ontwikkeltraject.

3. Doel

Het realiseren van een toekomstbestendig woon-zorg-leefconcept met circa 250 nieuwe zorgwoningen en andere (zorg)functies die passen bij de ontwikkelingen in de zorg én het realiseren van een betere langzaamverkeerverbinding tussen Boerhaavewijk en de nieuwe wijk Entree-Oost door de aanleg van een fietspad door het plangebied van Sint Jacob. Om de langzaamverkeer verbinding aan te kunnen sluiten op de openbare ruimte en om een logischer kavel te krijgen ruilen St. Jacob en gemeente grond (zie bijlage 1). De gemeente gebruikt de geruilde grond voor een klein deel om de aansluiting met de Louis Pasteurstraat te maken en voor het overgrote deel als park, met zoveel mogelijk behoud van de bestaande bomen.



De nieuwe zorgwoningen zijn te verdelen in drie concepten: 'Beschermd Wonen', 'Verzorgd Wonen' en 'Tijdelijk te Gast'. Onderstaand is een beschrijving van de concepten opgenomen.

Beschermd Wonen (verpleeghuiszorg):

'Beschermd Wonen' is een (conceptmatig) alternatief voor het traditionele verpleeghuis voor mensen met een intensieve zorgvraag (Wlz-zorg). De inzet van zorg, ondersteuning en behandeling wordt multidisciplinair georganiseerd en er is 24-uurs zorg aanwezig. De klantgroepen voor dit woonconcept hebben naast een eigen (klein) appartement ook ruimten nodig waar gezamenlijk kan worden gekookt, gegeten en waar elke dag georganiseerde sociale activiteiten plaatsvinden. Dit zal o.a. plaatsvinden in de buurtkamers. Dit omdat (in zijn algemeenheid) het voor deze klantgroepen niet meer mogelijk is zelf structuur in de dag aan te brengen. Het bieden van dagstructuur, naast wonen en zorg, is daarom een belangrijk onderdeel van het 'Beschermd Wonen'. Naast het wonen worden de benodigde zorginfrastructuur en kantoorfuncties gerealiseerd t.b.v. het zorg- en dienstverleningsproces. Het gaat om c.a. 160 eenheden 'Beschermd Wonen'.

'Verzorgd Wonen' :

'Verzorgd Wonen' is een (conceptmatig) alternatief voor de traditionele verzorgingshuizen. Met het woonconcept wordt gestreefd naar het creëren van een vitale leefgemeenschap voor mensen die hier bewust voor kiezen of dit nodig hebben voor het behoud van hun zelfstandigheid. Het concept 'Verzorgd Wonen' is meer dan alleen het aanbieden van geschikte woningen. Verzorgd Wonen houdt ook in dat men kan wonen in een veilige woonomgeving, waarin men bereid is naar elkaar om te kijken. Een sociale woonomgeving waarin men elkaar kan ontmoeten en waar activiteiten met elkaar worden georganiseerd. Het is van belang dat bewoners hun eigen leven kunnen leiden zoals zij dit altijd hebben gedaan. Juist omdat zij kunnen vertrouwen op zorg die volgens afspraak wordt geleverd, maar ook op zorg die zij dag en nacht kunnen oproepen in het geval van nood. C.a. de helft van de woningen vallen onder de categorie sociaal de andere woningen worden gerealiseerd in het middensegment. De woningtoewijzing verloopt via Sint Jacob. Het gaat om c.a. 70 eenheden 'Verzorgd Wonen'.

'Tijdelijk te Gast':

Het concept 'Tijdelijk te Gast' op locatie Boerhaave is bedoeld voor mensen met een bepaalde mate van kwetsbaarheid die tijdelijk niet meer of nog niet verantwoord in hun eigen woning en woonomgeving kunnen wonen, maar waarvoor geen opname in een ziekenhuis of een verhuizing naar een beschermde/verzorgde woonomgeving met specialistische behandeling nodig lijkt te zijn. Het gaat om c.a. 20 eenheden 'Tijdelijk te Gast'.

'Aanvullende (zorg)functie' :

De voorgenomen aanvullende (zorg)functies bestaan uit een kinderdagverblijf, de kantoren van het kinderdagverblijf een brasserie en restaurant, kantoren van Sint Jacob zelf en een ZOED (Zorgverleners Onder Een Dak). De verschillende functies zijn onderdeel van het totaalconcept en dragen bij aan een levendige woon- en leefomgeving. Sint Jacob streeft er vanuit haar visie naar mensen met een (intensieve) zorgvraag zoveel als mogelijk te ondersteunen zodat ze hun eigen



leefwijze kunnen behouden, waar mogelijk samen met het eigen netwerk en een vast team van medewerkers en vrijwilligers. Hiervoor is meer nodig dan een geschikte woning en zorg. Dat meer wil Sint Jacob voor de herontwikkeling op locatie Boerhaave in samenwerking met de diverse partijen organiseren. Het totaalconcept staat in het teken van 'samen meer waarde' creëren voor de bewoner en de wijk.

4. Resultaat

Nieuwe zorgwoningen, andere (zorg)functies en een langzaamverkeerverbinding tussen de Louis Pasteurstraat en de Boerhaavelaan die samen met de naastgelegen ontwikkelingen op de Damiatelocatie en bij Elan Wonen aan de Louis Pasteurstraat bijdraagt aan de nieuwe aantrekkelijke entree van Boerhaavewijk.

5. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Ruimtelijk-planologische kaders

- Toekomstvisie: Haarlem in 2040 (2017);
- Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem: Groen en bereikbaar (2017)
- Bestemmingsplan Schalkwijk-Midden (2013)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)
- Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave Sint Jacob (2017)

Woonkaders

- Doorbouwen aan een (t)huis; Woonvisie Haarlem 2017-2020 (2017)
- Plan van aanpak Langer Zelfstandig Wonen (2015)

Verkeer- en parkeerkaders

- Beleidsregels Parkeren (2015)
- Parapluplan parkeernormen Haarlem (2018)
- Handboek inrichting openbare ruimte Schalkwijk (HIOR)

Duurzaamheidskaders

- Haarlem Klimaatneutraal 2030
- Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015) en versnelling duurzaamheidsprogramma (2017)

6. Risicoanalyse

1. *Weerstand in de buurt door late sloop huidige pand. Sint Jacob wil het pand slopen, maar er is gebleken dat zich vleermuizen in het gebouw bevinden. Hierdoor is een ontheffing Wet natuurbescherming noodzakelijk. Sint Jacob is voornemens begin 2020 het huidige pand te slopen.*

Kan gevolgen hebben voor: draagvlak voor het project vanuit de buurt

Beheermaatregelen: laten zien dat er gewerkt wordt aan sloop/nieuwbouwplannen.

2. *Weerstand vanuit de bewoners uit de omgeving tegen het ontwerp.*

Kan gevolgen hebben voor: draagvlak voor project vanuit de buurt.



Beheermaatregelen: vroegtijdig met de wijkbewoners/wijkraad in gesprek over de plannen.

3. *Weerstand tegen de verkeersontsluiting ofwel via de Boerhaavelaan ofwel via de Floris van Adrichemlaan. Beide wegen zijn druk belast.*

Kan gevolgen hebben voor: draagvlak voor het project vanuit de buurt.

Beheermaatregelen: tijdig afspraken hierover maken met de verkeerskundige en wijkraad.

4. *Het lukt niet om de door de gemeente gewenste fietsvoorziening te realiseren over het terrein van Sint Jacob*

Kan gevolgen hebben voor: draagvlak bij de buurt, de in het IP-gereserveerde middelen worden dan niet aangewend.

Beheermaatregelen: de fietsverbinding als randvoorwaarde voor de ontwikkeling stellen, de juridische constructies regelen en tijdig afspraken hierover maken.

7. Proces

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
Vorbereidingsfase	<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

8. Participatie en inspraak

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. Verder houdt Sint Jacob contact met de wijkraad Boerhaavewijk waar nodig. Op het moment dat er ontwerpen zijn, zal zij die presenteren aan de buurt. Inspraak vindt plaats in de voorbereidingsfase, als het college van B&W het bestemmingsplan heeft vrijgegeven voor inspraak.



9. Planning

Fase	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Q3 2020	Q4 2020	Q1 2021	Q2 2021
Pre-initiatiefase									
Initiatiefase	*	*							
Definitiefase		*	*						
Ontwerpfase			*	*	*	*	*		
Vorbereidingsfase					*	*	*	*	
Realisatiefase								*	*

NB: de sterretjes geven momenten van bestuurlijke besluitvorming aan, zoals bij #7 aangegeven.

10. Bijlagen

1. Tekening Grondruil



Bijlage 1: Tekening grondruil

