



<b>Onderwerp</b> Ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Boerhaave"	
Nummer	2020/720292
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Mahi, K.
Telefoonnummer	023-5115601
Email	kmahi@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>In de Poort van Boerhaave is Stichting Sint Jacob, eigenaar van de voormalige Boerhavekliniek, voornemens om het conceptueel en technisch verouderd gebouw te vervangen voor nieuwbouw. Het bestaande pand staat reeds een aantal jaren leeg en wordt op dit moment gesloopt. De nieuwbouw bestaat uit de realisatie van een toekomstbestendig woon-zorg-leefconcept met circa 250 zorgwoningen en overige zorgfuncties die passen bij de ontwikkelingen in de zorg.</p> <p>Hiervoor omschreven ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan en daarom moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. In dat kader is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld, wat nu gereed is om ter inzage te worden gelegd. Gedurende de terinzagelegging van zes weken kan door eenieder een zienswijze worden ingediend.</p>
Behandelaar voor commissie	<p>Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie. Het uiteindelijk vaststellen van een bestemmingsplan voor de nieuwbouw van Stichting Sint Jacob is op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een bevoegdheid van de gemeenteraad. Door het besluit actief ter informatie door te sturen, is de raad ermee bekend dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor dit project.</p> <p>Het college is op grond van artikel 160 lid van de Gemeentewet bevoegd beslissingen van de raad voor te bereiden. Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is onderdeel van de voorbereiding.</p>
Relevante eerdere besluiten	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vaststellen Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave - locatie Sint Jacob in raadsvergadering van 16 maart 2017 (<a href="#">2016/601470</a>)</li><li>- Vaststellen startnotitie nieuwbouwontwikkeling Sint Jacob Boerhaave in raadsvergadering van 21 november 2019 (<a href="#">2019/316010</a>)</li></ul>

Besluit College  
d.d. 18 augustus 2020

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan “Nieuw Boerhaave” (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120017-on01) overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van zes weken ter inzage te leggen
2. Het ontwerpbesluit hogere waarde vast te stellen voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaai van de Boerhaavelaan en Amerikaweg ten behoeve van de in het ontwerpbestemmingsplan geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen
3. Het ontwerpbesluit hogere waarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage te leggen

de secretaris,

de burgemeester,



## 1. Inleiding

In de Poort van Boerhaave is Stichting Sint Jacob, eigenaar van de voormalige Boerhavekliniek, voornemens om het conceptueel en technisch verouderd gebouw te vervangen voor nieuwbouw. Het bestaande pand staat reeds een aantal jaren leeg en wordt op dit moment gesloopt.

Stichting Sint Jacob streeft naar de realisatie van een totaalconcept dat in het teken staat van 'samen meer waarde' creëren voor de bewoner het woongebied en de medewerkers van Sint Jacob. Binnen het plangebied wordt een levendig woongebied voor senioren met en zonder een zorgvraag gerealiseerd. In dit gebied gaan ontmoeten, behoud van eigen regie, zorg dichtbij en levendigheid hand in hand.



Afbeelding 1.1 plangebied herontwikkeling Nieuw Boerhaave

### Programma

Het voorgenomen programma bestaat uit een woonprogramma, het Hart van Jacob en De ZOED (Zorg Onder Een Dak). Het woonprogramma bestaat uit circa 250 wooneenheden, welke zijn onderverdeeld in de concepten 'Beschermd Wonen', 'Tijdelijk te Gast', 'Verzorgd wonen sociaal segment' en 'Verzorgd wonen middensegment'.

Het Beschermd Wonen is bedoeld voor mensen met een intensieve zorgvraag, waarbij 24-uurs aanwezigheid van professionele zorg noodzakelijk is (Wlz). Verzorgd Wonen kan gezien worden als een alternatief voor de traditionele verzorgingshuizen, maar kan als woonconcept ook breder worden ingezet dan alleen voor ouderen. Met het woonconcept wordt gestreefd naar het creëren van een vitale leefgemeenschap voor mensen die hier bewust voor kiezen of dit nodig hebben om gezondheidsredenen.

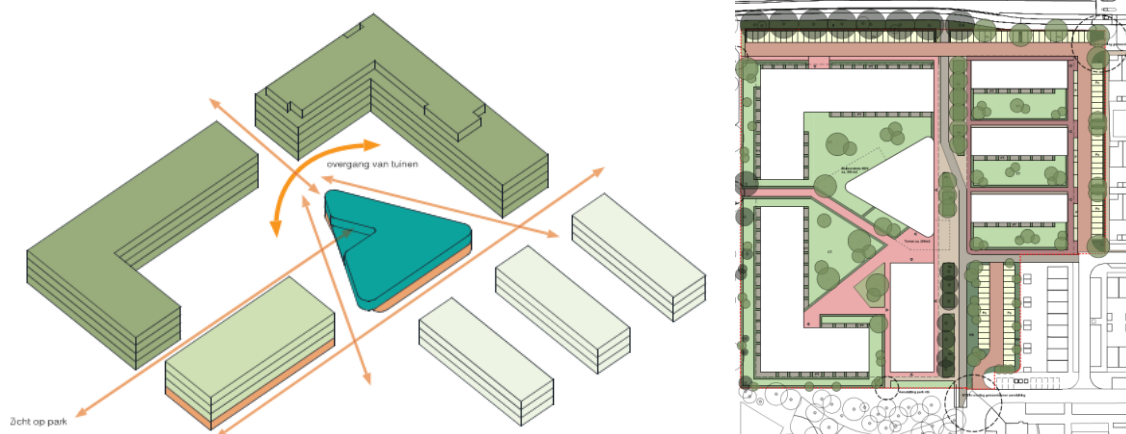
Het Hart van Jacob is een centrale plek in het plangebied, welke ruimte biedt voor (maatschappelijke) bedrijven en ondernemingen zodat de toekomstige bewoners gefaciliteerd worden in het ondernemen van activiteiten die zij vroeger ook al deden. In het Hart van Jacob is ruimte voor een multifunctionele, opdeelbare brasserie, kantoren van de maatschappelijke zorgorganisaties en overige maatschappelijke- en dienstverlenende functies.

### Stedenbouwkundige inpassing

De stedenbouwkundige opzet is ontworpen vanuit het idee dat de gebouwen en hun programma's een mini wijk vormen voor de bewoners van Sint Jacob. Een wijkje waar ook de bewoners uit de omgeving als gast welkom zijn en gebruik kunnen maken van zowel de openbare ruimte als de voorzieningen.

De verschillende gebouwen vormen samen een open bouwblok waar de binnentuin via verschillende controleerbare en uitnodigende openingen in directe relatie staat tot de publieke randen rondom de kavel. De binnentuin is erop gericht om eenzaamheid te voorkomen, de cliënten uit te nodigen om te bewegen en bewoners actief te blijven betrekken bij het sociale leven.

De opbouw van de volumes is zo gekozen dat de zwaarste massa's richting de Boerhaavelaan en de Amerikavaart liggen. Deze vormen een stedelijke wand die aan de binnenzijde zorgt voor een beschermd en rustig gebied. De volumes lopen trapsgewijs af richting het 'Hart van Jacob' welke met zijn 2 laagse opbouw het karakter van een openbaar gebouw zal krijgen. De drie identieke 3 laagse volumes voor verzorgd wonen, sluiten qua woonvorm, opbouw en oriëntatie aan op de bestaande woonwijk.



Afbeelding 1.1 stedenbouwkundige opzet Nieuw Boerhaave

### Wettelijk vooroverleg en inspraak

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor het verplichte wettelijk vooroverleg toegezonden aan de in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde bestuursorganen en diensten. Het ontwerpbestemmingsplan geeft aanleiding tot het maken van opmerkingen vanuit de betreffende bestuursorganen en diensten en zijn verwerkt in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan (hoofdstuk 6.2).



### Ruimtelijke procedure

De herontwikkeling van Nieuw Boerhaave is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan 'Schalkstad-Midden' (2013), zodat het noodzakelijk is een ruimtelijke procedure te doorlopen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de gewenste ontwikkeling mogelijk gemaakt. Inmiddels is het ontwerpbestemmingsplan gereed voor de terinzagelegging overeenkomstig de Wro (zie bijlage 1 en 2). Gedurende de terinzagelegging van zes weken kan door eenieder een zienswijze worden ingediend.

## **2. Besluitpunten college**

Het college besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Boerhaave" (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120017-on01) overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende een termijn van zes weken ter inzage te leggen
2. Het ontwerpbesluit hogere waarde vast te stellen voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaai van de Boerhaavelaan en Amerikaweg ten behoeve van de in het ontwerpbestemmingsplan geprojecteerde geluidsgevoelige gebouwen
3. Het ontwerpbesluit hogere waarden gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken ter inzage te leggen

## **3. Beoogd resultaat**

Met het bestemmingsplan "Nieuw Boerhaave" wordt voorzien in een juridisch-planologisch kader waarmee de nieuwbouw van circa 250 zorgwoningen en overige zorgfuncties die passen bij de ontwikkelingen in de zorg mogelijk worden gemaakt.

## **4. Argumenten**

*1. De ontwikkeling past binnen de Woonvisie Haarlem, het coalitieprogramma 'Duurzaam Doen!' en de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment'*

De beoogde ontwikkeling voorziet in meerdere segmenten van zorgwoningen en sociale huurwoningen. De realisatie van circa 42 middeldure en 30 sociale huurwoningen voorzien in de behoefte van een toevoeging van 10.000 woningen tot en met 2025. De in totaal circa 250 te realiseren zorgwoningen zullen bijdragen aan de in totaal 670 huishoudens binnen het stadsdeel die naar een geschikte woonruimte voor mensen met een zorgbehoefte dienen te verhuizen.

*2. Het beleid als bedoeld in de 'Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020' is doorgevoerd in het bestemmingsplan*

De Wet ruimtelijke ordening biedt gemeenten de mogelijkheid om per deelgebied in bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor o.a. de categorieën sociale huur en middeldure

huur. De doelgroepenverordening vormt daarmee de wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De raad van Haarlem heeft op 27 februari 2020 de 'Verordening Doelgroepen woningbouw Haarlem 2020' vastgesteld. De doelgroepenverordening is toegepast in het bestemmingsplan "Nieuw Boerhaave" door sociale huur en middeldure huur op te nemen in de planregels (zie artikelen 1, 3 en 6).

### *3. De ontwikkeling past in de eerder vastgestelde nota 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave - locatie Sint Jacob'*

Voor de ontwikkeling van Nieuw Boerhaave zijn door gemeente Haarlem stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vastgelegd in de nota 'Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave - locatie Sint Jacob' en hebben de basis gevormd voor de nadere planuitwerking. Zo dient parkeren plaats te vinden op eigen terrein, mag niet het hele kavel bebouwd worden, dient de relatie met de omgeving duidelijk gelegd te worden, dient een representatieve en stedelijke wand langs de Amerikaweg/-vaart gerealiseerd te worden die de entree van Schalkwijk en Boerhaavewijk vorm geeft, geldt een maximale bouwhoogte en dient de interactie met de omgeving te worden verbeterd. Voor een volledige beschrijving van de stedenbouwkundige inpassing van het plan wordt verwezen naar paragraaf 2.2.3 van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

### *4. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is positief over het plan*

Op 2 juni 2020 is het plan besproken in de ARK. De ARK heeft positief gereageerd over het plan en heeft in de verdere uitwerking nog aandacht gevraagd voor het een aantal punten (bijlage 4). De ARK is op hoofdlijnen akkoord en ziet een verdere uitwerking van het plan met belangstelling en vertrouwen tegemoet. Het nader uitgewerkte plan wordt medio september gepresenteerd aan de ARK.

### *5. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan het criterium 'goede ruimtelijke ordening'*

Een bestemmingsplan moet voldoen aan het criterium van een "goede ruimtelijke ordening". Wat een goede ruimtelijke ordening is, definieert de wet niet. De betekenis van dit begrip is in de rechtspraak gevormd. Met dit criterium wordt onder meer beoogd een aanvaardbaar woon-, leef-, en ondernemersklimaat te waarborgen. De toelichting behorende bij het ontwerpbestemmingsplan en de daarin opgenomen milieu- en omgevingsaspecten tonen aan dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.



#### *6. Het plan voldoet aan de eisen en wensen van de Richtlijn Duurzaam Bouwen Haarlem*

Voor de ontwikkeling van dit plan worden maatregelen genomen met betrekking tot duurzaamheid en energie:

- Diverse gebouwen worden gebouwd volgens de Bijna Energieneutrale Gebouwen eisen (BENG). Dit betreft een Europese richtlijn voor de energiestaat van gebouwen.
- In het ontwerp zijn een koude en warm bron opgenomen, welke gekoppeld worden op een centrale WKO-ruimte. Een WKO-systeem slaat warmte en koude tijdelijk op in de bodem, met als doel om deze op een later moment nuttig te gebruiken voor de verwarming en koeling van het gebouw.
- De gebouwen worden voorzien van zonnepanelen (PV-panelen).
- Voor het Hart-gebouw is er de intentie om een groen dak te realiseren. Dit wordt nog nader uitgewerkt in het ontwerp.

#### *7. Het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting past binnen het geluidsbeleid van Haarlem en de Wet geluidhinder*

Voor de herontwikkeling van de locatie van Nieuw Boerhaave is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat vanwege de Amerikaweg en de Boerhaavelaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De geluidsbelasting bedraagt vanwege de Amerikaweg ten hoogste 56 Db en vanwege de Boerhaavelaan ten hoogste 57 dB. Omdat voldaan wordt aan de in het geluidsbeleid van Haarlem opgenomen criteria en de ten hoogste toelaatbare waarde van 63 dB als bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden, kan een hogere waarde worden vastgesteld (bijlage 5).

Om te borgen dat het plan wordt uitgevoerd conform het geluidsbeleid is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

#### *8. Communicatie*

In aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan zijn er diverse overleggen geweest met de betrokken partijen, waaronder de wijkraad Boerhaavewijk en de Haarlemse bomenwachters. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn deze partijen meegenomen in het definitieve plan en de ruimtelijke procedure voor Nieuw Boerhaave mede door middel van een presentatie van Stichting Sint Jacob.

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

#### *1. De wijkraad Boerhaavewijk heeft zorgen geuit over de ontsluiting van het plangebied via de Boerhaavelaan*

Het plangebied wordt zowel ontsloten via de Louis Pasteurstraat als de Boerhaavelaan. De parkeervakken aan de noordzijde worden ontsloten via de Boerhaavelaan en de overige parkeervakken via de Louis Pasteurstraat. Vanuit de wijkraad Boerhaavewijk zijn er zorgen geuit over

de ontsluiting via de Boerhaavelaan in verband met de veiligheid, omdat de verkeersintensiteit van die weg al groot is en nu met een extra aansluiting daarop wordt vergroot. De ontsluiting via de Boerhaavelaan ziet alleen toe op de parkeervakken aan de noordzijde. De toename qua verkeersbewegingen is daarmee beperkt en bovendien sluit een dergelijke ontsluiting het beste aan bij de uitgangspunten van de richtlijn 'Duurzaam Veilig Wegverkeer'.

## 6. Uitvoering

- Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken vanaf 26 augustus 2020 ter inzage gelegd, zodat een ieder daarop zienswijze kan indienen
- Communicatie:
  - Er wordt voorafgaand aan de terinzagelegging een kennisgeving geplaatst op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en in de Staatscourant
  - Het ontwerpbestemmingsplan wordt op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) beschikbaar gesteld
- Na verwerking van de ingediende zienswijzen en mogelijke ambtshalve aanpassingen besluit de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt wederom zes weken ter inzage gelegd. Hiermee vangt de beroepstermijn aan. Communicatie vindt plaats op hiervoor omschreven wijze.
- Belanghebbenden die tijdig een zienswijze bij de raad hebben ingediend, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen wijzigingen ten opzichte van het ontwerp die bij de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zijn aangebracht.
- Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Het in werking getreden bestemmingsplan dient vervolgens als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.

## 7. Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Boerhaave"
2. Verbeelding (plankaart)
3. Ontwerpbestemmingsplan "Nieuw Boerhaave" - bijlagenboek
4. Verslag ARK d.d. 06-02-2020
5. Ontwerpbesluit hogere waarden