

Onderwerp Vaststellen Anterieure Overeenkomst Nieuw Boerhaave Sint Jacob	
Nummer	2020/1131235
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	PCM
Auteur	Bukman, S.
Telefoonnummer	023-5115692
Email	sbukman@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Stichting Sint Jacob heeft de voormalige Boerhaavekliniek in de Poort van Boerhaave gesloopt ten behoeve van nieuwbouw. Er komen circa 250 nieuwe zorgwoningen en zorgfuncties. De voorzieningen zijn bedoeld voor bewoners maar ook voor de wijk eromheen. Er wordt zorghuisvesting gerealiseerd die in kwaliteit voldoet aan de zorgvraag van de huidige tijd. De gemeente en Sint Jacob hebben hiervoor samen stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld.</p> <p>De kosten voor ambtelijke inzet voor begeleiding van het bouwplan, alsmede ingrepen in de openbare ruimte, moeten verhaald worden bij de initiatiefnemer. Dat is Stichting Sint Jacob die als bouwheer optreedt voor het deel dat zij zelf realiseren en voor het overige deel door een nog te selecteren marktpartij. Vanwege deze splitsing zijn twee overeenkomsten gemaakt waarvan er één te zijner wordt overgedragen aan de geselecteerde marktpartij. Het verhalen van de kosten is een wettelijke verplichting. De anterieure overeenkomsten zijn opgesteld als vervolg op de eerder getekende voorschotovereenkomsten. Het is een collegebevoegdheid om die anterieure overeenkomst vast te stellen.</p>
Behandelaar voor commissie	Het college stuurt dit besluit ter informatie naar de commissie.
Relevante eerdere besluiten	Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave Sint Jacob (2016/601470) in de gemeenteraad van 16 maart 2017.
Besluit College d.d. 15 december 2020	<p>Het college van burgemeester en wethouders</p> <p>Besluit:</p> <p>1. Twee anterieure overeenkomsten aan te gaan met Stichting Sint Jacob.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

1. Inleiding

Op 16 maart 2017 stelde de gemeenteraad de stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave Sint Jacob vast. Hierin staan de kaders voor de nieuwbouw die Stichting Sint Jacob, eigenaar van de voormalige Boerhaavekliniek, wil plegen. Het vastgoed is inmiddels gesloopt en de plannen voor vervangende nieuwbouw zijn in een vergevorderd stadium. Sint Jacob wil hier circa 250 nieuwe zorgwoningen en zorgfuncties realiseren. De nieuwbouw is noodzakelijk omdat de oude huisvesting niet aan de eisen van deze tijd voldoet. Op basis van de door Sint Jacob gemaakte visie Wonen, Werken, Ontmoeten wordt een woon/zorg voorziening gebouwd met een diversiteit aan voorzieningen die ook voor de omliggende wijk aantrekkelijk zijn. Zo wil Sint Jacob een hart in de wijk vormen met volop ruimte voor ontmoeting tussen jong en oud.

Op verzoek van de gemeente is in het nieuwe plan ruimte gereserveerd om een fietsverbinding aan te leggen van de Louis Pasteurstraat naar de Boerhaavelaan. Deze zal worden aangelegd door Sint Jacob, en na aanleg in eigendom worden overgedragen aan de gemeente. De kosten van deze verbinding zijn voor de gemeente, de benodigde onderlinge ruil van gronden wordt buiten de Anterieuere Overeenkomst geregeld. Er is daartoe bij het vaststellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave Sint Jacob (2016-601470) budget gereserveerd in het IP 2017-2021 en zal te zijner tijd worden vrijgevraagd bij de raad.

De gemeente is verplicht om de kosten van een ruimtelijk besluit op de grondeigenaar te verhalen. Dat ruimtelijk besluit is bijvoorbeeld het afgeven van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken. Dat doet de gemeente op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening. Het gaat namelijk om een bouwplan, zoals aangeduid in art. 6.2.1 Bro / Besluit Ruimtelijke Ordening.

In de gemeente Haarlem is het gebruikelijk de kosten te verhalen via het afsluiten van een anterieure overeenkomst (AO). In een anterieure overeenkomst maken beide partijen afspraken met elkaar over alle mogelijke onderwerpen. Over het dekken van de kosten voor ambtelijke capaciteit, maar ook over de fasering, en eisen en regels die de gemeente stelt. In deze nota wordt de anterieure overeenkomst ter besluitvorming aan het college voorgelegd.

Omdat Sint Jacob het plan niet geheel zelf kan ontwikkelen worden de plandelen die niet door Sint Jacob voor hun directe zorgtaken worden gebruikt middels een tender aan een marktpartij verkocht. Daarom zijn er twee AO's (Bijlage 1 en 2) gemaakt met een helder demarcatie tussen beide plandelen. Sint Jacob sluit beide overeenkomsten, één daarvan wordt overgedragen aan de te selecteren marktpartij. Daarmee borgt de gemeente vooraf de afspraken die voor de gemeente van belang zijn. Bij het uitschrijven van de tender wordt het conformeren aan de AO als voorwaarde opgenomen.



2. Besluitpunten college

Twee anterieure overeenkomsten aan te gaan met Stichting Sint Jacob.

3. Beoogd resultaat

Het resultaat is een geheel nieuw zorgcomplex van Stichting Sint Jacob op de locatie van de voormalige Boerhaavekliniek aan de Louis Pasteurstraat. Hiermee wordt zorghuisvesting gerealiseerd die in kwaliteit voldoet aan de zorgvraag van de huidige tijd. De nieuwbouw vindt plaats conform de door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Het resultaat van dit besluit zijn vastgelegde afspraken over, onder andere, de kosten voor ambtelijke capaciteit om het bouwplan van Sint Jacob mogelijk te maken.

4. Argumenten

1. *Het besluit voldoet aan de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro)*

Op grond van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te besluiten tot vaststelling van een exploitatieplan, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Door het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt voldaan aan de Wro.

2. *Het besluit is een vervolg op de voorschotovereenkomst*

Deze anterieure overeenkomsten zijn het vervolg op het eerder getekende voorschotovereenkomsten van 31-8-2017, 11-9-2019 en 4-3-2010. Een voorschotovereenkomst wordt afgesloten als bij een voorgenomen bouwplan nog onduidelijk of de gemeente dat plan kan en wil faciliteren en of er dus een anterieure overeenkomst tot stand zal komen. Intussen is die duidelijkheid er wel en is het ontwerp bestemmingsplan reeds in procedure gebracht. Alvorens het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aan te bieden moet worden voldaan aan de wettelijk plicht tot kostenverhaal.

5. Risico's en kanttekeningen

Niet van toepassing

6. Uitvoering

- Na het besluit van het college wordt de zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst voor een ieder ter inzage gelegd en gepubliceerd in het digitale gemeentebblad dat te raadplegen is via de website www.officielebekendmakingen.nl.
- De verwachte start bouw is gepland in 2022.

7. Bijlagen

Bijlage 1. Concept anterieure overeenkomst nieuwbouw Sint Jacob Plandelen 1 en 2 d.d. 19-11-2020.

Bijlage 2. Concept anterieure overeenkomst nieuwbouw Sint Jacob Plandelen 3,4,5,6,7 en 8 d.d. 19-11-2020.

Bijlage 3: Bijlagen bij de concept anterieure overeenkomsten.