

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Nieuw Boerhaave (St. Jacob)	
Nummer	2020/1137516
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	OMB
Auteur	Mahi, K.
Telefoonnummer	023-5115601
Email	kmahi@haarlem.nl
Kernboodschap	In de Poort van Boerhaave is Stichting Sint Jacob, eigenaar van de voormalige Boerhaavekliniek, 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. Hiervoor omschreven ontwikkeling past niet in het huidige bestemmingsplan en daarom moet een ruimtelijke procedure worden doorlopen. In dat kader is een bestemmingsplan opgesteld, wat nu gereed is om vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.
Behandelveorstel 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. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad ingevolge artikel 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
Relevante eerdere besluiten	- Vaststellen Stedenbouwkundige randvoorwaarden Poort van Boerhaave - locatie Sint Jacob in raadsvergadering van 16 maart 2017 (2016/601470) - Vaststellen startnotitie nieuwbouwwontwikkeling Sint Jacob Boerhaave in raadsvergadering van 21 november 2019 (2019/316010) - Ontwerpbestemmingsplan Nieuw Boerhaave in college van 18 augustus 2020 (2020/720292)



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.

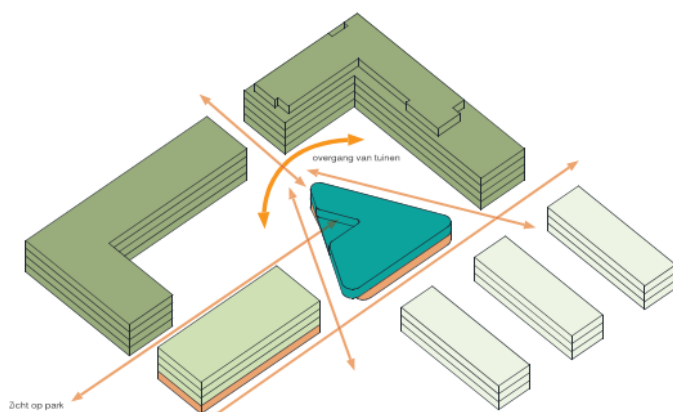
Het Hart van Jacob is een centrale plek in het plangebied, welke ruimte biedt voor (maatschappelijke) bedrijven en ondernemingen zodat de toekomstige bewoners gefaciliteerd worden in het ondernemen van activiteiten die zij vroeger ook al deden. In het Hart van Jacob is ruimte voor een multifunctionele,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

Stedenbouwkundige inpassing

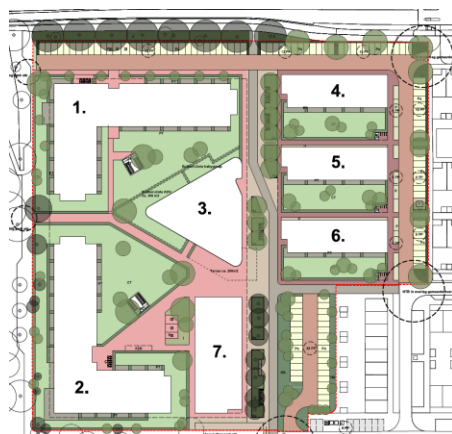
De stedenbouwkundige opzet is ontworpen vanuit het idee dat de gebouwen en hun programma's een mini wijk vormen voor de bewoners van Sint Jacob. Een wijkje waar ook de bewoners uit de omgeving als gast welkom zijn en gebruik kunnen maken van zowel de openbare ruimte als de voorzieningen.

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. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 augustus 2020 tot en met 7 oktober gedurende zes weken ter inzage gelegen, zodat eenieder een zienswijze naar voren kon brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend en inmiddels is het bestemmingsplan gereed voor de vaststelling (bijlage 1 t/m 3).

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan houdt verband met een aantal aanpassingen in de verbeelding en ambtshalve aanpassingen voor de planregels met betrekking tot de doelgroepenverordening van Haarlem.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. het bestemmingsplan "Nieuw Boerhaave" (identificatienummer NL.IMRO.0392.BP9120017-va01) overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
2. het beeldkwaliteitsplan "Nieuw Boerhaave" op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen als aanvulling op de welstandsnota (Nota Ruimtelijke Kwaliteit);
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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

Argumenten behorende bij vaststelling bestemmingsplan

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 voorziet 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 van de planregels).

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. Het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan en de daarin opgenomen milieu- en omgevingsaspecten tonen aan dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'.

5. 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). Sinds 1 januari 2021 moeten vergunningaanvragen voor nieuwbouw voldoen aan de eisen voor BENG. Deze eisen staan in het Bouwbesluit.
- 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.

6. Er verdwijnen geen waardevolle of monumentale bomen als gevolg van de ontwikkeling

Binnen het plangebied zijn in totaal ca. 300 bomen geïnventariseerd. Om de herontwikkeling binnen het gebied mogelijk te maken worden er 95 bomen gekapt. Dit betreffen geen waardevolle of monumentale bomen als bedoeld in de Bomenverordening van Haarlem. De aanwezige monumentale bomen aan de noordzijde van het plangebied blijven in stand en zijn bovendien vastgelegd in het bestemmingsplan. In overleg met de stichting Haarlemse Bomenridders is een boomcompensatieplan opgesteld, waarin een overzicht is opgenomen van de te behouden en te kappen bomen en op welke locaties nieuwe bomen ter compensatie worden geplant.

7. Communicatie en participatie

In aanloop naar het ontwerpbestemmingsplan zijn er diverse overleggen geweest met de betrokken partijen, waaronder de wijkraad Boerhaavewijk en de Haarlemse bomenwachters (bijlage 4). 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.

Argumenten behorende bij vaststelling beeldkwaliteitsplan

1. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit (ARK) is positief over het plan

Op 4 januari 2021 is het plan besproken in de ARK. De ARK heeft positief gereageerd over het (beeldkwaliteits-)plan (bijlage 5 en 6). Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader voor de ARK voor deze locatie, zodra de aanvraag om de omgevingsvergunning wordt ingediend.

2. Vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als aanvulling op de welstandsnota is vanuit juridisch oogpunt noodzakelijk

Het plan voor het woon- en zorgcomplex dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Bij het indienen van de aanvraag om een omgevingsvergunning wordt getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan door de ARK. Om het beeldkwaliteitsplan een juridisch bindende status te geven, moet het document worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota (Nota Ruimtelijke Kwaliteit) op grond van de Woningwet.

Argument behorende bij vaststelling hogere waarden (bevoegdheid college)

1. 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 7).

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

Argument behorende bij besluit op aanmeldnotitie m.e.r. (bevoegdheid college)

1. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet nadelige milieugevolgen waarvoor een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen

Voor de ontwikkeling van het woon- en zorgcomplex ter hoogte van het voormalige Boerhaavekliniek is een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld (bijlage 8). Indien een m.e.r.-procedure niet verplicht is, dient in ieder geval een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats te vinden. Op grond van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer dient het college te beoordelen of volstaan kan worden met de vormvrije m.e.r.-beoordeling of vanwege de potentiële nadelige milieueffecten toch een m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Op basis van de aanmeldnotitie m.e.r. wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot zodanige nadelige milieugevolgen dat het opstellen van een milieueffectrapport noodzakelijk is.

5. Risico's en kanttekeningen

-

6. Uitvoering

- Communicatie:
 - Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en hogere waarden geluid wordt bekend gemaakt in de Staatscourant, op de gemeenschappelijke voorziening voor officiële publicaties (DROP), een huis-aan-huisblad en via de gemeentelijke website.
 - Het bestemmingsplan wordt op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld.
- 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. Bestemmingsplan Nieuw Boerhaave
2. Verbeelding (plankaart)
3. Bestemmingsplan Nieuw Boerhaave – bijlagenboek
4. Overzicht communicatie en participatie
5. Verslag ARK
6. Beeldkwaliteitsplan “Nieuw Boerhaave”
7. Besluit hogere waarden
8. Aanmeldnotitie m.e.r. Nieuw Boerhaave