



<b>Onderwerp</b> Vaststellen startnotitie 6 Skaeve Huse aan de Vergierdeweg	
Nummer	2021/630224
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	2.3 Opvang, wonen en herstel
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>De gemeente laat 6 Skaeve Huse bouwen aan de Vergierdeweg 452/454. Skaeve Huse zijn kleine, eenvoudige woningen waar mensen wonen die woonoverlast veroorzaken en door de woningcorporatie uit huis geplaatst zijn. Voor deze mensen is nu nog geen geschikte plek in de stad. Deze maatregel is opgenomen in het vastgestelde Beleidskader opvang, wonen en herstel. Het is voor de gemeente belangrijk dat deze woningen er komen en zorgvuldig worden ingepast in de omgeving.</p> <p>Op het terrein aan de Vergierdeweg staat ook de monumentale boerderij Noord Akendam die in slechte staat verkeert. De gemeente wil eigenaar worden van de boerderij en samen met de omgeving een plan maken voor het herstel, in samenhang met de bouw van de 6 Skaeve Huse.</p> <p>Om ervoor te zorgen dat de omgeving goed wordt betrokken bij het project is nu eerst een participatie- en inspraakplan gemaakt. Dit plan wordt nu voorgelegd aan de gemeenteraad, samen met een startnotitie waar de belangrijkste randvoorwaarden voor het project in staan. Ook wordt een budget aangevraagd voor de voorbereiding van het project. Als de gemeenteraad hiermee instemt, dan kan daarna de participatie over de ontwikkeling aan de Vergierdeweg starten. De volgende stappen in het proces zijn de voorbereiding van het wijzigen van het bestemmingsplan en het maken van een plan voor de herbestemming van de boerderij Noord Akendam.</p>
Behandelaar voor commissie	De commissie Samenleving 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	BBV <a href="#">2016/324154</a> beleidskader opvang, wonen en herstel in raadsvergadering 22

<p>besluiten</p>	<p>september 2016.  BBV <a href="#">2016/415077</a> uitvoeringsprogramma maatschappelijke opvang in commissie Samenleving op 24 november 2016.  BBV <a href="#">2018/425113</a> aankoop Nieuweweg 2 in raadsvergadering 18 oktober 2018.  BBV <a href="#">2018/210276</a> Kredietaanvraag aankoop Nieuweweg 2 te Haarlem ten behoeve van opvangvoorziening Domus(Plus) in raadsvergadering 18 okt 2018.  BBV <a href="#">2019/158104</a> informatienota over het proces voor Domus(Plus) en Skaeve Huse in college van B&amp;W op 26 maart 2019.  BBV <a href="#">2019/ 331996</a> raadsstuk over Domus(Plus) en Skaeve Huse: bijzondere woonzorgvoorzieningen voor kwetsbare daklozen in raadsvergadering op 11 juli 2019.  BBV <a href="#">2020/237677</a> raadsstuk over het locatieonderzoek: nader te onderzoeken locaties in raadsvergadering op 22 oktober 2020.  BBV <a href="#">2021/101189</a> raadsstuk over de locatiekeuze Domus(Plus) en Skaeve Huse in de raadsvergadering van 22 april 2021.</p>
<p>Besluit College d.d. 18 januari 2022</p>	<p>1. het college stelt het voorstel aan de raad vast.</p> <p>(2. het college besluit voorts .....)</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>
<p>Besluit Raad d.d. .... (wordt ingevuld door de griffie)</p>	<p>De raad der gemeente Haarlem,</p> <p>Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,</p> <p>Besluit:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. De startnotitie voor Skaeve Huse aan de Vergierdeweg vast te stellen;</li> <li>2. Het participatie- en inspraakplan vast te stellen;</li> <li>3. Een budget beschikbaar te stellen van 150.000 euro voor de voorbereiding van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging en dit te verwerken in de voortgangsrapportage 2022;</li> <li>4. Een budget beschikbaar te stellen van 50.000 euro voor op korte termijn noodzakelijke maatregelen voor het wind- en waterdicht maken van het monument en dit te verwerken in de voortgangsrapportage 2022;</li> <li>5. Een budget beschikbaar te stellen van 70.000 euro voor het maken van een plan van aanpak voor de duurzame herbestemming van de boerderij en dit te verwerken in de voortgangsrapportage 2022.</li> </ol> <p>de griffier, <span style="float: right;">de voorzitter,</span></p>



--	--

## 1. Inleiding

Skaeve Huse, vrij vertaald vanuit het Deens 'rare huizen', zijn sobere eenpersoons vrijstaande wooneenheden gelegen op een locatie buiten een woonwijk en met een dagelijks langskomende sociaal beheerder. De gemeente wil 6 Skaeve Huse bouwen om mensen die vanwege woonoverlast huis uitgezet zijn, een allerlaatste kans te bieden om niet op straat te belanden. Een dergelijke voorziening ontbreekt nu nog in Haarlem.

Op 22 april 2021 heeft de gemeenteraad de locatie Vergierdeweg 452/454 aangewezen voor dit project. Samen met de Skaeve Huse moet er een plan komen voor het duurzaam herstel van het monumentale boerderijcomplex 'Noord Akendam' dat op de zelfde locatie ligt. Als eerste stap in de voorbereiding van dit project wordt nu aan de gemeenteraad een startnotitie (bijlage 1) voorgelegd en een participatie- en inspraakplan (bijlage 2). Tevens zijn een raamwerk voor een veiligheids- en beheerplan (bijlage 3) en een plan van aanpak voor herbestemming van Noord Akendam (bijlage 4) ter informatie bij dit raadstuk gevoegd.

## 2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. De startnotitie voor Skaeve Huse aan de Vergierdeweg vast te stellen;
2. Het participatie- en inspraakplan vast te stellen;
3. Een budget beschikbaar te stellen van 150.000 euro voor de voorbereiding van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging en dit te verwerken in de voortgangsrapportage 2022;
4. Een budget beschikbaar te stellen van 50.000 euro voor op korte termijn noodzakelijke maatregelen voor het wind- en waterdicht maken van het monument en dit te verwerken in de voortgangsrapportage 2022;
5. Een budget beschikbaar te stellen van 70.000 euro voor het maken van een plan van aanpak voor de duurzame herbestemming van de boerderij en dit te verwerken in de voortgangsrapportage 2022.

### **3. Beoogd resultaat**

Het doel van het project is om de bewoners van de 6 Skaeve Huse een plek buiten de woonwijk te bieden en een allerlaatste kans om niet op straat te belanden. Door deze mensen een plek op afstand van andere woningen te bieden, wordt beoogd te voorkomen dat zij nog meer problemen krijgen en overlast veroorzaken voor hun omgeving. Voor deze mensen ontbreekt nu een geschikte plek in de stad. Het is voor de gemeente belangrijk dat deze woningen er komen en zorgvuldig worden ingepast in de omgeving. En dat er een passende functie komt voor en duurzaam herstel van de monumentale boerderij Noord Akendam op hetzelfde terrein.

Eerst moet het bestemmingsplan voor de Vergierdeweg 452/454 worden aangepast waardoor het mogelijk wordt de 6 woningen te bouwen. Daarnaast wordt een plan gemaakt voor de herbestemming van de boerderij. Ook maakt de gemeente afspraken met de Haarlemse woningcorporatie die de Skaeve Huse zal bouwen en beheren.

Zodra de startnotitie is vastgesteld kan gestart worden met de voorbereidingen van de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging en de communicatie met de buurt daarover. Inclusief de communicatie over het veiligheids- en beheerplan en over de herbestemming van de boerderij.

### **4. Argumenten**

#### *1. Met het vaststellen van de startnotitie wordt de initiatieffase afgerond*

De startnotitie markeert de start van de definitiefase en de daadwerkelijke uitwerking van de plannen overeenkomstig het participatie- en inspraakplan en het Haarlems Ruimtelijk Plan Proces. Met de startnotitie worden de belangrijkste randvoorwaarden en uitgangspunten voor het project vastgelegd. Het vaststellen ervan is een bevoegdheid van de raad.

*2. Skaeve Huse zijn nodig omdat er voor de doelgroep geen andere geschikte plek is om te wonen*  
Op 22 september 2016 stelde de gemeenteraad het Beleidskader opvang, wonen en herstel vast. Daarin is onder meer de ambitie opgenomen om te voorzien in de dringende behoefte aan Skaeve Huse. De gemeenten in de Veiligheidsregio Kennemerland zorgen ieder zelf voor de realisatie van Skaeve Huse binnen de eigen gemeentegrenzen.

#### *3. Het vervallen boerderijcomplex Noord Akendam wordt duurzaam hersteld*

Het plan voor de Skaeve Huse is aanleiding voor de gemeente om het terrein aan de Vergierdeweg met daarop de monumentale boerderij Noord Akendam aan te kopen. Dat betekent dat de plannen voor de Skaeve Huse samen op gaan met een plan voor het herstel van de boerderij. Voor het behoud van het monument is het van belang dat er een passende functie wordt gevonden. Een plan daarvoor wordt in samenspraak met de omgeving gemaakt. Op dit moment is sprake van ernstig achterstallig onderhoud en verval. De gemeente en de huidige eigenaar, het recreatieschap Spaarnwoude, zijn in gesprek over een verdeling van de kosten voor de direct noodzakelijke



beschermingsmaatregelen. Het is namelijk ook in het belang van de gemeente, als toekomstige eigenaar, dat maatregelen worden genomen die het monument behoeden voor verder verval tot het moment dat er daadwerkelijk gestart kan worden met de noodzakelijke restauratie.

#### *4. Er is een participatie- en inspraakplan gemaakt*

Hierin staat hoe de omgeving wordt betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan, het opstellen van een veiligheids- en beheerplan, welke invloed de omgeving uit kan oefenen en hoe de omgeving wordt geïnformeerd over de mogelijkheden om zienswijzen in te dienen. Het participatie- en inspraakplan gaat zowel over de plannen voor de Skaeve Huse als over de plannen voor herbestemming van de boerderij.

De wijkraad wil graag betrokken zijn bij het vervolg van het project en wil de communicatie hierover starten in de loop van 2022. Het participatie- en inspraakplan voorziet in die betrokkenheid. Om het goede gesprek over het project te kunnen voeren stelt de gemeente een werkgroep aan. De wijkraad is in eerste instantie aan zet om de deelnemers te zoeken. De thema's van overleg zijn inrichting van het terrein, herstel en herbestemming van de boerderij, veiligheid en communicatie. Dit is overeenkomstig het advies dat het communicatiebureau Tertium in overleg met de gemeente en de wijkraad voor dit proces heeft opgesteld.

Uiteraard zorgt de gemeente ervoor dat de omgeving wordt geïnformeerd in het kader van wettelijke inspraak en dat overige stakeholders worden betrokken, zoals bijvoorbeeld de provincie Noord-Holland, het platform Groen of de woningcorporatie.

#### *5. Het veiligheids- en beheerplan is een levend document en wordt in overleg met de buurt afgerond*

Dat betekent dat het plan gedurende het proces uitgewerkt en aangepast zal worden en uiteindelijk het resultaat is van een gezamenlijk inspanning van de gemeente, politie en de omgeving. Het veiligheids- en beheerplan gaat over de veiligheid van de bewoners van de Skaeve Huse en de omwonenden van de Vergierdeweg, de ondernemers in de omgeving en hun bezoekers en de sporters die van en naar het sportpark gaan. Als de woningen in gebruik worden genomen komt er een convenant beheer.

Het bijgevoegde raamwerk voor het veiligheids- en beheerplan is opgesteld door de gemeente. De wijkraad vond het in deze fase van het project nog te vroeg om hierop te reageren maar wil in de loop van 2022 wel hierover met de gemeente in gesprek. Als een definitief veiligheids- en beheerplan voor de Vergierdeweg en omgeving is opgesteld en afgestemd met de buurt, dan wordt dat aangeboden aan de commissie Bestuur. Deze werkwijze wordt ook gevolgd voor het project Domus Plus.

#### *6. Platform Groen is geconsulteerd over de voorgenomen plannen*

Het platform is principieel tegen bouwen ten koste van groen en adviseert niet te veel bebouwing in dit gebied. Geadviseerd wordt in het project aansluiting te zoeken bij de huidige karakteristiek van

het gebied en de openheid van de Hekslootpolder. Het platform adviseert de vereniging tot behoud van de Hekslootpolder bij het vervolg van het project intensief te betrekken.

#### *7. Het budget is nodig om de plannen voor te bereiden*

Voor de noodzakelijke procedures, onderzoeken en (herstel)werkzaamheden is een bedrag van in totaal € 270.000 nodig. In de Begroting 2022 is hiermee geen rekening gehouden. In de Voortgangsrapportage 2022 wordt dit bedrag als autonome ontwikkeling opgenomen.

Er is 150.000 euro nodig ten behoeve van de volgende werkzaamheden:

- Uitvoeren van het participatieplan;
- Uitwerken van het veiligheids- en beheerplan met de omgeving;
- Uitwerken van de ruimtelijke randvoorwaarden en maken van een plan voor inrichting van de locatie. Dit plan dient als onderlegger voor het bestemmingsplan en mag nog globaal zijn;
- Voorbereiden van een ontwerp bestemmingsplan en uitvoeren van de noodzakelijke onderzoeken;
- Doorlopen van de bestemmingsplanprocedure (ter inzage leggen ontwerp bestemmingsplan, verwerken zienswijzen en vaststellen definitief plan);

Er is totaal 70.000 euro nodig voor op korte termijn noodzakelijke maatregelen voor het wind- en waterdicht maken van het monument, zoals stutwerk en gedeeltelijk herstel van de dakconstructie en dakbedekking. De bijdrage van de gemeente is 50.000. De overige benodigde 20.000 wordt opgebracht door het recreatieschap Spaarnwoude. Er is een subsidie aangevraagd bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. Als de subsidie wordt toegekend dan wordt de bijdrage van de gemeente aan de herstelkosten lager. Naar verwachting is hierover in maart of april van dit jaar meer duidelijk.

Er is 70.000 euro nodig voor het maken van een plan van aanpak voor de duurzame herbestemming van de boerderij, het gaat om kosten voor:

- Interne uren;
- Extern advies en onderzoek.

Als het bestemmingsplan is vastgesteld volgt een budgetaanvraag voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie. De kosten die de woningcorporatie maakt voor de realisatie, onderhoud en beheer van de woningen wordt gedekt door de huuropbrengsten. De kosten voor beveiliging voor circa de eerste 6 maanden, komen voor rekening van de gemeente.

Als er een plan van aanpak is voor het duurzaam herstel van de boerderij, dan wordt de raad geïnformeerd over de kosten daarvan en de mogelijkheden voor dekking.

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

### *1. Als gevolg van beroep en bezwaar mogelijke vertraging in het proces*

In de omgeving zijn zorgen over mogelijke overlast die veroorzaakt wordt door de bewoners van de Skaeve Huse. Als gevolg daarvan kan beroep en bezwaar verwacht worden bij de wijziging van het



bestemmingsplan. Dit zal leiden tot vertragingen in het proces voor de bouw van de Skaeve Huse. Tegelijkertijd wil de gemeente de mensen uit de wijk, ook tegenstanders, aan tafel uitnodigen en met hen in gesprek blijven. Niet alleen vanwege de behoefte aan de Skaeve Huse maar ook vanwege de slechte staat van het monument is het gewenst om te zorgen dat een integraal plan voor de Vergierdeweg 452/454 vlot door kan gaan. De opvolging van het bijgevoegde participatie- en inspraakplan kan leiden tot een groter vertrouwen in het proces en kan ook bijdragen aan draagvlak voor de realisatie van de Skaeve Huse.

### *2. Er moet een ontheffing van de Omgevingsverordening verkregen worden*

Dit is randvoorwaardelijk voor het met goed gevolg doorlopen van de noodzakelijke bestemmingsplanprocedure. Als de ontheffing niet verkregen wordt, dan kunnen de Skaeve Huse hier niet gerealiseerd worden. Daarom is in de periode van het locatie onderzoek al mondeling informatie ingewonnen bij de provincie Noord-Holland hierover. De conclusie is dat de ontwikkeling van de Skaeve Huse hier mogelijk is, mits zorgvuldig ingepast en onderbouwd. Na het vaststellen van de startnotitie wordt een vervolg gegeven aan het overleg met de provincie.

### *3. Het herstel van de boerderij kost veel geld en de functie mag Skaeve Huse niet in de weg staan*

Als er geen creatief idee voor herbestemming van Noord Akendam komt, dan zal verpaupering het monument nog verder aantasten. Het is niet eenvoudig om een passende nieuwe bestemming te vinden met behoud van sfeer en karakter van het complex. Bovendien moet de nieuwe functie passen bij Skaeve Huse en in ieder geval de komst van de Skaeve Huse niet in de weg staan. Daarnaast speelt mee dat het monument in slechte staat is waardoor veel kosten zullen zijn gemoeid met herstel. Het is op dit moment onbekend of een bestemming gevonden kan worden die ook financieel rendabel is of dat de herbestemming de gemeente uiteindelijk geld gaat kosten. Daar staat tegenover dat de huidige kosten voor de opvang van de beoogde doelgroep ook niet gering zijn. De wijkraad en historische verenigingen willen hierover graag meedenken.

## **5. Participatie en inspraak**

Voor het opstellen van de startnotitie en het participatie- en inspraakplan is input opgehaald uit de omgeving. Dit is zoveel mogelijk gedaan in samenwerking met de wijkraad. Zo is ervoor gezorgd dat het participatie- en inspraakplan voor het vervolg van het traject aansluit bij de wensen van de omgeving. Ook spant de wijkraad zich in voor herbestemming en herstel van het monument. In de startnotitie staat een opsomming van participatie die in het kader van deze startnotitie zijn georganiseerd. De brede participatiebijeenkomsten over de verschillende aspecten van de plannen voor de Skaeve Huse en Noord Akendam vinden vanaf april 2022 plaats.

## **6. Uitvoering**

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



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatieffase	Startnotitie en participatie- en inspraakplan	Raad	Q1 2022
Definitiefase	Concept bestemmingsplan vrijgeven voor inspraak	B&W	Q4 2022
	Veiligheids- en beheerplan	B&W	Q4 2022
	Vaststellen definitief bestemmingsplan	Raad	Q1 2023
Ontwerpfase	Budgetaanvraag Noord Akendam	Raad	Q1 2023
	Ontwerp herstelplan/bouwplan	B&W	Q3 2023
	Inrichtingsplan terrein	B&W	Q3 2023
Vorbereidingsfase	Aanbesteding		
Realisatiefase	Uitvoering		

## 7. Bijlagen

Er zijn vier bijlagen:

1. Startnotitie
2. Participatie- en inspraakplan
3. Raamwerk voor veiligheids- en beheerplan
4. Plan van aanpak herbestemming boerderij Noord Akendam