



De startnotitie is een globale verkenning van de kansen, belemmeringen en risico's van het project in de initiatieffase. Met het vaststellen van de startnotitie door de raad kan de initiatieffase afgerond worden.

### 1. Aanleiding

Volgens de Wet Maatschappelijke Ondersteuning zijn gemeenten verantwoordelijk voor de opvang van dak- en thuislozen. Op 22 september 2016 stelde de gemeenteraad het Beleidskader opvang, wonen en herstel vast. Daarin werd onder meer de ambitie opgenomen om te voorzien in de dringende behoefte aan bijzondere woonzorgvoorzieningen.

Er is in Haarlem een (kleine) groep mensen die zelfstandig kan wonen maar die in de wijk veel woonoverlast veroorzaakt, zoals bijvoorbeeld geluidsoverlast of onaangepast gedrag. Vaak willen deze mensen niets met hulpverlening te maken hebben maar zij kunnen zich ook niet zelfstandig in de maatschappij staande houden. Dit is al jaren lang een probleem. Voor deze mensen die niet in staat zijn om in een groep te functioneren, wil de gemeente dat er maximaal 6 kleine, eenvoudige woningen bij elkaar op een plek op afstand van andere woningen komen. Deze woningen zijn circa 40 m<sup>2</sup> groot, hebben een eigen keukentje, douche en toilet en noemen we Skaeve Huse<sup>1</sup>. Skaeve Huse bieden een allerlaatste kans om niet op straat te belanden. In de Skaeve Huse wonen geen criminelen en ook geen gezinnen met kinderen. Terugkeer naar normaal wonen is alleen mogelijk als het gedrag aantoonbaar verbetert. De praktijk uit andere gemeenten leert dat de doorstroming van de bewoners beperkt is.

De raad heeft opdracht gegeven voor een onderzoek naar potentieel kansrijke locaties hiervoor. Op 22 april 2021 was dat traject afgerond en heeft de gemeenteraad van Haarlem besloten een project te starten om 6 Skaeve Huse te realiseren aan de Vergierdeweg 452/454. Nu wordt voor dit project een startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad met daarbij een participatie- en inspraakplan. Ook is een raamwerk voor een veiligheids- en beheerplan gemaakt. De gemeente vindt het namelijk belangrijk dat deze woningen er komen en zorgvuldig worden ingepast in de omgeving.

Aan de Vergierdeweg 452/454 ligt de boerderij Noord-Akendam, De boerderij is een gemeentelijk monument en verkeert in slechte staat. De erfpachter van de grond en opstallen is nu nog het recreatieschap Spaarnwoude. Staatsbosbeheer is de grondeigenaar. De gemeente zal de grond en opstallen in eigendom overnemen. Een deel van de grond rondom de boerderij is al eigendom van de gemeente. Het is de bedoeling dat er een integraal plan komt voor de 6 Skaeve Huse én voor het duurzaam herstel en herbestemming van de boerderij. Een globaal plan van aanpak voor herbestemming van de boerderij is als bijlage bij de startnotitie gevoegd.

Eén van de Haarlemse woningcorporaties zal de Skaeve Huse bouwen op het erf bij de boerderij, en beheren. De bewoners zijn huurders van de woningcorporatie en moeten huur betalen voor hun woning. Met de bewoners wordt een huur-zorgcontract gesloten waarin staat aan welke

<sup>1</sup> 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.



(gedrags)regels zij zich moeten houden en welke begeleiding zij moeten accepteren. De begeleiding van de Skaeve Huse-bewoners is gericht op het stellen van grenzen en het brengen van regelmaat en rust. Als een bewoner zich niet aan de afspraken houdt, kan de woningcorporatie het huurcontract beëindigen. Bij de Skaeve Huse komt dagelijks een sociaal beheerder langs. Voor bewoners die dat nodig hebben is persoonlijke begeleiding vanuit zorginstellingen beschikbaar. In de eerste periode zorgt de gemeente ervoor dat 24 uur per dag bewaking op het terrein aanwezig is.

## 2. Probleemstelling

### 2.1 Sociale inpassing van de Skaeve Huse in de omgeving is belangrijk

De bekendmaking van de locatie aan de Vergierdeweg voor het realiseren van de Skaeve Huse heeft een grote impact gehad op de omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen uit het gebied. Haarlemmers willen voorkomen dat de wijk kwetsbaarder wordt door het vestigen van woonvoorzieningen voor mensen met afwijkend woon- en leefgedrag. Bovendien wil men dat de monumentale boerderij hersteld wordt en dat de rust in het natuurgebied en op de nabijgelegen begraafplaatsen niet verstoord wordt. In het project is daarom bijzondere aandacht voor niet alleen de fysieke maar ook de sociale inpassing van de woonvoorziening in de omgeving, inclusief een veiligheids- en beheerplan. Het bijgevoegde participatie- en inspraakplan maakt duidelijk hoe de gemeente met omwonenden en andere belanghebbenden wil komen tot inpassing van de Skaeve Huse in de omgeving.



*Afbeelding 1: De projectlocatie aan de Vergierdeweg 452/454*

### 2.2 De monumentale boerderij is in slechte staat en moet worden hersteld

Aan de Vergierdeweg 452/454 staat de boerderij Noord Akendam, een gemeentelijk monument. De boerderij moet hersteld worden en een duurzame functie krijgen. Deze mag de realisatie van de Skaeve Huse niet in de weg staan. De boerderij kan bijvoorbeeld een recreatieve, maatschappelijke



of bedrijfsfunctie krijgen, in plaats van de huidige woonfunctie. In verband met de slechte staat van de boerderij kan het herstel niet meer te lang op zich laten wachten.

### **2.3 Voor de bouw van de 6 Skaeve Huse moet het bestemmingsplan worden aangepast**

De boerderij heeft in het huidige bestemmingsplan een woonfunctie en de grond eromheen is deels bestemd als tuin en deels agrarisch. De Skaeve Huse komen niet in de boerderij maar juist op het erf, naast de boerderij. Er is een wijziging van het bestemmingsplan nodig om dat mogelijk te maken.

De bedoeling is om, na het vaststellen van de startnotitie, het proces te starten om te komen tot een voorstel voor de functionele inrichting van de boerderij en het erf. Dat plan mag nog globaal zijn. Op basis van daarvan wordt een bestemmingsplanprocedure (later: omgevingsplan) gestart. De te doorlopen stappen zijn als volgt:

1. Voorbereiden bestemmingsplan en afstemming met stakeholders (zoals provincie en waterschap maar ook wijkraden, belangengroepen en omwonenden en bedrijven uit de omgeving).
2. Opstellen ontwerp bestemmingsplan en ter visie leggen door het college. Op het ontwerp bestemmingsplan kan iedereen een zienswijze indienen.
3. Vaststellen van het bestemmingsplan door de raad waarop belanghebbenden in beroep kunnen bij de Raad van State.

In een parallel traject moet een plan gemaakt worden voor het herstel en toekomstig gebruik van de boerderij. De slechte staat van het gemeentelijk monument laat het niet toe hier te lang mee te wachten.

In het bijgevoegde participatie- en inspraakplan staat hoe de omgeving wordt betrokken bij het duurzaam herstel van het monument, de voorbereiding van het bestemmingsplan, welke invloed de omgeving uit kan oefenen en hoe de omgeving wordt geïnformeerd over de mogelijkheden om zienswijzen in te dienen.

## **3. Doel**

### **3.1 Realiseren 6 Skaeve Huse en zorg dragen voor een veilige omgeving**

Het doel van het project is om 6 Skaeve Huse te realiseren buiten de woonwijk. Door Haarlemmers die nootore overlast veroorzaken uit hun oude woonomgeving weg te halen en in Skaeve Huse te plaatsen, wordt hun oude buurt of straat van deze overlast verlost. Daarnaast voorkomt het wonen in Skaeve Huse dat een overlastgever op straat belandt (of blijft) en gaat zwerven, waardoor hij/zij opnieuw een probleem voor de stad gaat vormen. Mensen die in Skaeve Huse terecht komen zijn vaak gebaat bij een prikkelarme omgeving. Hun kwaliteit van leven wordt er vaak door verbeterd. Dit is goed voor henzelf, maar ook voor de maatschappij: zij zullen minder overlastgevend gedrag vertonen.

Het is voor de gemeente belangrijk dat deze woningen er komen en zorgvuldig wordt ingepast in de omgeving. Door afspraken te maken over veiligheid, communicatie en samenwerking en door de omgeving daarbij te betrekken, kan in de wijk mogelijk draagvlak ontstaan voor de huisvesting van de doelgroep.

### **3.2 Herstel en herbestemming Noord Akendam**

De beoogde locatie voor Skaeve Huse is het erf van de boerderij Noord Akendam aan de Vergierdeweg 452/454. De woningen moeten uiteindelijk passen in een integraal plan voor de



boerderij en het erf. Er moet een herbestemmingsplan komen voor de boerderij. De toekomstige functie van de boerderij mag de functie van de Skaeve Huse niet in de weg staan. De volgende functies op het terrein worden voorzien en in het vervolgproces verder onderzocht:

- Bouw van 6 Skaeve Huse;
- Realisatie van een beheerdersunit op het erf of in de boerderij;
- Onderzoeken van scenario's voor de functie van de boerderij, en daarna
  - o Herstel van de boerderij en het erf;
  - o Duurzame functie voor de boerderij (mogelijk een buurtfunctie).

Voor de herbestemming van de boerderij op de langere termijn is een globaal plan van aanpak gemaakt. In het participatieplan staat hoe de omgeving wordt betrokken bij de plannen voor zowel de inpassing van de Skaeve Huse als het herstel van de boerderij en welke invloed er uitgeoefend kan worden.

#### **4. Resultaat**

Het resultaat van deze fase is een bruikbaar bestemmingsplan voor Skaeve Huse op de locatie Vergierdeweg 452/454 en een plan voor herbestemming van de boerderij. Daarnaast moet een definitief veiligheids- en beheerplan worden opgeleverd. Als het bestemmingsplan is aangepast laat de gemeente samen met de woningcorporatie een ontwerp maken voor de Skaeve Huse.

#### **5. Veiligheids- en beheerplan**

Het veiligheids- en beheerplan gaat over de veiligheid van de omwonenden van de Vergierdeweg, de ondernemers in de omgeving en de recreanten en sporters die gebruik maken van het sportpark. Het veiligheids- en beheerplan is een document dat gedurende het proces steeds aangepast zal worden en is uiteindelijk het resultaat van een gezamenlijk inspanning van de gemeente, politie en de omgeving. Als bijlage bij de startnotitie is nu eerst een raamwerk voor het plan gemaakt door de gemeente. Vanaf april 2022 volgt afstemming met de buurt daarover, de wijkraad vond dat nu nog te vroeg. Een definitief plan wordt aangeboden aan de commissie Bestuur. Deze werkwijze wordt ook gevolgd voor het project Domus Plus.

Als de woningen in gebruik worden genomen komt er een convenant beheer. Daarin staan praktische afspraken tussen betrokken partijen (gemeente, woningcorporatie en politie) om mogelijke overlast door bewoners van Skaeve Huse te voorkomen en beperken. In het convenant staat bijvoorbeeld hoe de openbare ruimte rondom de locatie wordt onderhouden en schoongemaakt, welke inzet van politie en handhaving verwacht mag worden en hoe het contact met de omgeving over beheer en veiligheid verloopt.

#### **6. Korte termijn maatregelen gemeentelijk monument**

Ondanks de monumentale staat van erf en opstallen is er sprake van ernstig achterstallig onderhoud aan de boerderij. Delen van de bebouwing zijn ingestort en kunnen niet meer hersteld worden. Na een inspectie door de gemeente in 2017 zijn herstelwerkzaamheden uitgevoerd door de eigenaar, het recreatieschap Spaarnwoude. Op 1 oktober 2021 kreeg het college een brief van de Bond Heemschut over de slechte staat van onderhoud van het gemeentelijk monument met tevens een verzoek aan de gemeente om de eigenaar hierover aan te schrijven. De wijkraad Vondelkwartier had hier op 16 augustus, middels een persbericht ook al aandacht voor gevraagd. Bij een opname in november 2021 bleek dat de staat van onderhoud sinds 2017 verder achteruit is gegaan. Het recreatieschap is door de gemeente aangesproken op haar verantwoordelijkheid voor



het monument. Vervolgens is een plan gemaakt voor maatregelen die op korte termijn noodzakelijk zijn inclusief een prijsopgave. Het recreatieschap beschikt echter maar over beperkte middelen voor herstel van het monument. Daarom heeft de gemeente het recreatieschap ondersteund bij de aanvraag voor een subsidie voor wind- en waterdichtmaatregelen bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. Het recreatieschap hoopt eind februari te horen of de aangevraagde subsidie is toegekend. Daarnaast zijn de gemeente en het recreatieschap in gesprek over de verdeling van de (overblijvende) kosten voor de op korte termijn noodzakelijke herstelwerkzaamheden. Het is namelijk ook in het belang van de gemeente, als toekomstige eigenaar, dat conserverende maatregelen worden genomen die het monument behoeden voor verder verval tot het moment dat er daadwerkelijk gestart kan worden met de definitieve restauratie.

### **6.1 Werkzaamheden en kosten**

De noodzakelijke werkzaamheden zijn voornamelijk het stutten van gevels en dak en herstel van de dakbedekking. De kosten daarvoor bedragen EUR 69.113,00, inclusief BTW (prijspeil november 2021). De gemeente en het recreatieschap Spaarnwoude maken afspraken over de verdeling van de kosten. Er is een subsidie aangevraagd bij de Rijksdienst van het Cultureel Erfgoed die maximaal EUR 32.252,73 zal bedragen.

## **7. Uitgangspunten en randvoorwaarden**

### **7.1 Bestemmingsplan en eerdere plannen voor de locatie**

De locatie ligt in het bestemmingsplan Hekslootpolder/Spaarndam. De bestemming van Vergierdeweg 452-454 is wonen, tuin en een deel agrarisch. De bestemming wonen geldt echter slechts voor een klein oppervlak; namelijk alleen voor de voormalige boerderij. Sinds 2010 zijn plannen ontwikkeld om de boerderij en het erf om te vormen tot een saunacomplex. Hiervoor is in het geldend bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Deze plannen zijn niet tot uitvoering gekomen. Daarom werd een nieuwe invulling van het complex Noord Akendam onderzocht. Namelijk een horecagelegenheid en dagbesteding in samenhang met de reconstructie/restauratie van het historische boerderijcomplex. Een daarvoor aangevraagde omgevingsvergunning is op 2 november 2020 door de gemeente afgewezen omdat er geen sprake was van een goede ruimtelijke ordening. Dat bleek op basis van een toets aan de volgende aspecten:

- De stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de directe omgeving;
- De verkeerssituatie ter plaatse;
- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- De brandveiligheid en rampenbestrijding;
- De bestaande monumentale waarden;
- De wettelijke vereisten inzake de bodemkwaliteit, water, geluid, lucht, externe veiligheid, ecologie (Flora- en fauna) en economische uitvoerbaarheid.

Deze aspecten zullen ook van doorslaggevend belang zijn bij de toetsing van de plannen voor Skaeve Huse op deze locatie. In het bestemmingsplan zijn ten behoeve van een bestemmingswijziging ook al de volgende voorwaarden opgenomen waarmee rekening moet worden gehouden bij de realisatie van Skaeve Huse:

- De bestaande woonbebouwing blijft gehandhaafd (bestaande nokrichting, dakhelling, dakvorm en gevelvorm van het hoofdgebouw);
- Minimale afstand van de nieuwbouw tot het bestaande woongebouw is 15 meter;



- Gezamenlijke oppervlakte van de nieuwbouw bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup> en maximaal 350 m<sup>2</sup> per gebouw;
- Bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 meter;
- Goothoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
- Ondergronds bouwen tot maximaal 8 meter diep en maximaal 1.400 m<sup>2</sup>;
- Maximale gevelbreedte van de nieuwbouw is 12 meter;
- Onderlinge afstand tussen gebouwen is minimaal 3 meter;
- De hellingshoek van het dakvlak ligt tussen 30 en 60 graden;
- Dakvlak mag niet doorbroken worden (uitzondering maximaal 2 schoorstenen);
- Geen reclamevoorzieningen op of aan gebouwen;
- Bouwwerken geen gebouw zijnde zijn niet toegestaan, met uitzondering van erfafscheidingen en reclamevoorzieningen tot maximaal 1,5 meter hoog;
- Er dient een beeldkwaliteitsplan te worden opgesteld.



Afbeelding 2: uitsnede uit de bestemmingsplankaart Hekslootgebied/Spaarndam

## 7.2 Omgevingsverordening

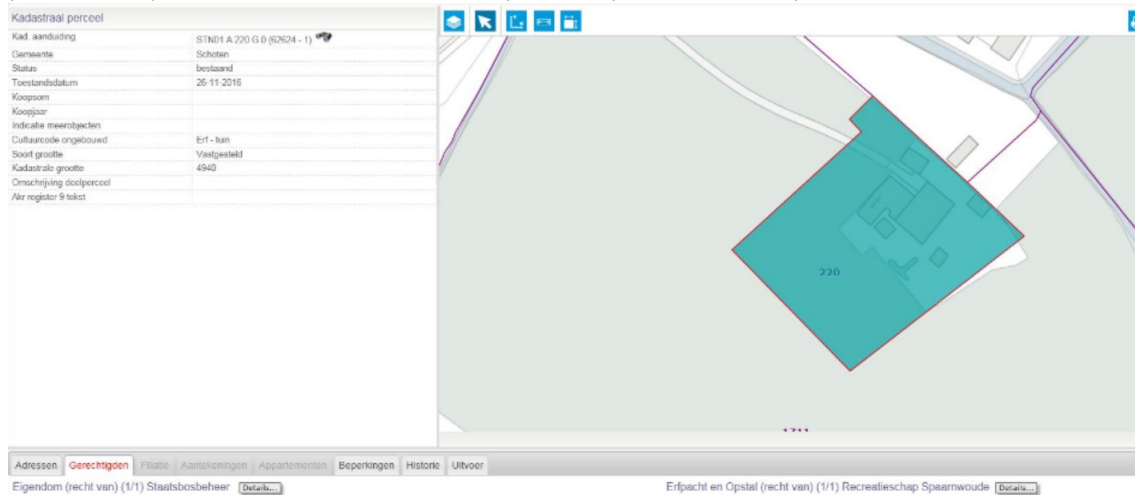
In de Omgevingsverordening NH2020 zijn provinciale regels samengevoegd op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water. Het terrein maakt deel uit van het Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL) en grenst aan UNESCO wereld erfgoed Stelling van Amsterdam. Voor verdere verstedelijking in dit gebied is een ontheffing (door Gedeputeerde Staten van Noord-Holland) van de Omgevingsverordening nodig. In principe zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen hier niet toegestaan. Voor ontwikkelingen van meer dan 500 m<sup>2</sup> kan soms afgeweken worden van de richtlijnen. Het gaat dan om ontwikkelingen die naar aard en omvang niet zijn te benoemen als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor de noodzakelijke bestemmingsplanwijziging moet aangetoond worden dat er een goet openbaar belang is én dat wordt voldaan aan de vereiste beeldkwaliteit. De ontwikkeling moet passen binnen de BPL kernkwaliteiten van het BPL deelgebied.

## 7.3 Eigendom grond en Skaeve Huse

De grond waarop de bebouwing staat is eigendom van Staatsbosbeheer en het recreatieschap Spaarwoude is de erfpachter van deze grond en opstallen. De omringende grond is eigendom van de gemeente Haarlem. Het recreatieschap en Staatsbosbeheer willen het complex verkopen en de



gemeente is in gesprek met het recreatieschap en Staatsbosbeheer om eigenaar te worden van het perceel en opstallen. Als alternatief voor kopen is erfpacht ook een optie.



Afbeelding 3: kadastraal perceel in eigendom van Staatsbosbeheer

De Skaeve Huse zullen worden gebouwd en beheerd door een van de Haarlemse woningcorporaties. Dat betekent dat de corporaties eigenaar worden van de woningen. Daarover is in de prestatieafspraken met de woningcorporaties al het volgende opgenomen (en wordt overgenomen in de hernieuwde prestatieafspraken):

*‘De corporaties zijn bereid om woningen binnen een project Skaeve Huse en woningen binnen een Domus Plus project te realiseren en te beheren binnen Haarlem, onder de voorwaarde dat de gemeente het initiatieftraject tot aan realisatie, inclusief de communicatie met bewoners op zich neemt.’*

Nog niet bekend is welke van de drie Haarlemse corporaties deze taak op zich neemt. Als dat bekend is moeten met deze corporatie ook afspraken worden gemaakt over de onderliggende grond en over de toewijzing van de woningen aan huurders.

#### 7.4 Monumentale en landschappelijke waarden

De boerderij is een gemeentelijk monument en het gehele boerderijcomplex heeft een beschermde status. Het gaat om de (resten van de) laatste nog bestaande boerderij van het zogeheten “Schotertype” die dateert uit de 17<sup>e</sup> eeuw. Er geldt een instandhoudingsplicht via de gemeentelijke erfgoedverordening en de boerderij moet dus zoveel mogelijk in stand blijven en dient hersteld en gerestaureerd te worden; in ieder geval tot het zogenaamde ‘minimale niveau’. Dat geldt ook voor het erf en de smalle toegangsweg die loopt van de Vergierdeweg naar het woonhuis. Voor de instandhouding van een monument is een nieuwe bestemming en een nieuwe gebruiker essentieel. Deze functie zal moeten passen in dit type monument, mag de komst van de Skaeve Huse niet in de weg staan en dient aan te sluiten bij de rust en natuurwaarde van de Hekslootpolder. De locatie ligt in het landelijk gebied van de Hekslootpolder en is in het ecologisch beleidsplan opgenomen als ecologische hotspot. De nieuwbouw van de Skaeve Huse moet met respect voor de monumentale en cultuurhistorische waarden en de bijzondere landschappelijke omgeving wordt ingepast.



## 7.5 Aanbevelingen vanuit cultuurhistorisch perspectief

Met het oog op de herbestemming van de boerderij en in opdracht van het recreatieschap Spaarnwoude zijn in de afgelopen jaren verschillende onderzoeken gedaan naar de monumentale status van het complex. Toen bekend was dat de locatie aan de Vergierdeweg was aangewezen voor Skaeve Huse heeft de wijkraad Vondelkwartier aanvullend een cultuurhistorisch onderzoek uit laten voeren. Daarvoor is het college de wijkraad zeer erkentelijk. De rapportage eindigt met een waardering van het complex en aanbevelingen voor het herstel en de inpassing van de Skaeve Huse. Deze aanbevelingen vanuit cultuurhistorisch perspectief zijn:

1. De bouw van een betrekkelijk klein project als de Skaeve Huse aan de noordkant van het erf heeft in beginsel een beperkte impact op de cultuurhistorische waarde, want aan deze kant heeft de boerderij zijn oorspronkelijke vrije ligging reeds verloren door de aanleg van begraafplaats St Jozef. Met een zorgvuldig ingepast ontwerp is het mogelijk de meeste van de hierboven genoemde cultuurhistorische waarden te behouden en mogelijk zelfs te versterken. Hiervoor is vooral een duurzame restauratie en (maatschappelijke) herbestemming van het gehele boerderijcomplex van belang, waarmee de huidige cyclus van verval kan worden doorbroken. Hiermee kan het boerderijensemble ondanks de bouw van de Skaeve Huse aanzienlijk herkenbaarder en beleefbaarder gemaakt worden. Ook zonder de bouw van Skaeve Huse is het voorkomen van verder verval van de boerderij aanbevolen om de nog aanwezige waarden te behouden. Aanvullend gelden nog enkele specifieke aanbevelingen:
2. Behoud de verschijning van het erf als groen eiland in de polder; met name vanuit het westen, oosten, en zuiden heeft het vrije zicht op en vanuit de boerderij nog een hoge mate van oorspronkelijkheid;
3. Houd de zichten vanuit de omgeving op de achterzijde van het erf intact door niet voorbij de achtergrens van het erf te bouwen;
4. Maak voor de nieuwbouw gebruik van neutrale kleuren en passende materialisering. Houd nieuwe volumes ondergeschikt aan dat van de boerderij. Door het aanbrengen van camouflerende beplanting kan de impact op het zicht op de achterkant van het erf vanaf de Slaperdijkweg beperkt worden;
5. Behoud het smalle en landelijke karakter van de erftoegangsweg;
6. Houd bij een eventuele (her) inrichting van het erf rekening met (indien bekend, streekeigen) historische erfinrichtingsprincipes.

## 7.6 Ruimtelijke uitgangspunten waarover al eerder besloten is

Bij het vaststellen van de locatie voor Skaeve Huse zijn al ruimtelijke uitgangspunten bepaald voor het ontwerp en realisatie. Deze uitgangspunten zijn randvoorwaardelijk en worden in het vervolgproces verder uitgewerkt en besproken met de omgeving.

- De Skaeve Huse worden op afstand van en zo veel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare weg gerealiseerd en door groen, water of een hekwerk wordt gezorgd voor een barrière tussen Skaeve Huse en de openbare ruimte.
- Geluidsoverlast voor het naastgelegen crematorium wordt zoveel mogelijk voorkomen. Bijvoorbeeld door hiermee rekening te houden bij de inrichting van het perceel en door het plaatsen van een geluidwerende afscheiding.
- Het restaureren (minimaal in stand houden) van de monumentale boerderij en overige opstallen is een voorwaarde. Voor het behoud van de boerderij is het belangrijk dat deze een functie krijgt die ook op de lange termijn houdbaar is. De verschillende scenario's daarvoor worden onderzocht in samenspraak met de stakeholders. De functie van de boerderij staat de functie van de Skaeve Huse niet in de weg.





- In de huidige situatie is de boerderij bewoond. Er moeten afspraken gemaakt worden over de woonruimte voor deze huidige bewoner.
- Een goede landschappelijke inpassing die rekening houdt met zowel de cultuurhistorische als de natuurwaarde (van het veenweidegebied en de vogelpopulatie) maar ook met de belangen van de aangrenzende bedrijven, is vereist.

### **7.7 Groen en duurzaamheid**

De locatie aan de Vergierdeweg is een bijzondere en groene plek aan de rand van de stad en blijft ook een groene plek. De bestaande bomen op het terrein blijven behouden en de natuurkwaliteiten van het terrein worden verder ontwikkeld. Zoveel mogelijk moet worden voorkomen dat het broeden van vogels in de omgeving wordt verstoord door geluid en licht als gevolg van de komst van de Skaeve Huse.

De ontwikkeling van de Skaeve Huse is duurzaam en klimaatbestendig en past binnen de kaders van de richtlijn Duurzaam Bouwen die op 25 februari 2020 door het college is vastgesteld. Voor zover verhard oppervlak (wegen en daken) op het terrein wordt toegevoegd, dan wordt dat gecompenseerd door het graven van open water op of om het terrein. Er wordt gestreefd naar een energieneutrale en circulaire woningen.

### **7.8 Financiële haalbaarheid**

De kosten voor verwerving van de grond en opstellen, de bestemmingsplanprocedure en het bouw- en woonrijp maken komen voor rekening van de gemeente. De woningcorporatie zal voor haar rekening en risico, het ontwerp, de bouw en het beheer en onderhoud van de Skaeve Huse op zich nemen. De kosten voor toezicht/beveiliging bij de Skaeve Huse komen voor rekening van de gemeente en worden bekostigd uit het lokaal WMO budget ambulante begeleiding. Afhankelijk van de functie die gekozen wordt voor de boerderij zal er sprake zijn van kosten voor herstel en voor het gebruik (beheer en exploitatie). Mogelijk staan daar huurinkomsten tegenover. Onderzocht wordt welke subsidiemogelijkheden er zijn voor de restauratie van het monument.

Voor 2022 zijn de volgende budgetten nodig:

- 50.000 euro voor de uitvoering van maatregelen voor wind- en waterdicht maken van de bestaande opstallen;
- 70.000 euro voor het opstellen van een plan van aanpak voor herbestemming van boerderij en erf;
- 150.000 euro voor het voorbereiden en doorlopen van een bestemmingsplanprocedure, het uitwerken van het veiligheids- en beheerplan en het uitvoeren van het participatie- en inspraakplan.

Voor de herbestemming van Noord Akendam zou de wijkraad komend jaar een actie voor crowdfunding willen starten.

## **8. Risicoanalyse**

### **8.1 De omgeving heeft zorgen over veiligheid en mogelijke overlast**

De bekendmaking van de beoogde locatie heeft voor onrust gezorgd bij direct omwonenden, ondernemers en andere betrokkenen uit het gebied. Er zijn zorgen over mogelijke overlast veroorzaakt door de toekomstige bewoners van de Skaeve Huse. Als gevolg daarvan kan beroep en bezwaar verwacht worden bij de wijziging van het bestemmingsplan wat leidt tot vertragingen in



het proces. Omdat de gemeente zorg draagt voor een leefbare en veilige woonomgeving, zal de gemeente de omgeving zo goed mogelijk informeren over de plannen en waar mogelijk de inbreng van de omgeving meenemen in de uitwerking daarvan. In het participatie- en inspraakplan staat hoe de afstemming met de omgeving wordt aangepakt en welke rol de wijkraad daarin speelt.

De ingezette beheersmaatregelen zijn als volgt:

- Er worden afspraken gemaakt over hoe omgegaan wordt met de buurt gedurende de planvorming. Deze afspraken zijn vastgelegd in het participatie- en inspraakplan. Dit plan wordt samen met deze startnotitie aangeboden aan de gemeenteraad. Als er draagvlak is over de wijze van samenwerking met de omgeving, dan kan beter het gesprek gevoerd worden over de inhoud van het project.
- Er is een raamwerk opgesteld om in stappen samen met de buurt te komen tot een veiligheids- en beheerplan. De wijkraad en de aan te stellen werkgroep zullen een belangrijke rol spelen in het tot stand komen van het plan.
- Bij het vaststellen van de locatie Vergierdeweg is door de raad al besloten om:
  - permanent zorg te dragen voor 24 uur per dag en 7 dagen in de week aanwezigheid en bereikbaarheid van een beveiliging die toezicht houdt op de locatie en in de omgeving van de Skaeve Huse. Deze beveiliging wordt na verloop van tijd (circa 6 maanden) afgebouwd;
  - de Vergierdeweg en omgeving frequent mee te nemen in de surveillance door de handhavers van de gemeente en hierover ook afspraken te maken met de politie;
  - voor eventuele extra incidentele kosten voor maatregelen rondom beveiliging (voor Domus Plus en Skaeve Huse) alvast een bedrag van 0,5 mln euro te reserveren binnen het beleidsveld 2.3 uit de middelen voor Opvang, Wonen en Herstel.

## **8.2 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 van de provincie was dat de ontwikkeling hier mogelijk kan zijn, mits zorgvuldig ingepast en onderbouwd. Na het vaststellen van de startnotitie wordt een vervolg gegeven aan de gesprekken.

## **8.3 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. Eerdere pogingen voor een sauna en voor horeca en dagbesteding hebben het niet gehaald. Vanwege de monumentale en landschappelijke waarden mag slechts beperkt bebouwing worden toegevoegd en de functie mag geen (grote) publieksaantrekkende werking hebben. Uiteraard 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. Ook moet nog overeenstemming worden bereikt met de huidige eigenaar over de koopsom en voorwaarden. 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. Bovendien willen de wijkraad en historische verenigingen hierover graag meedenken.

#### **8.4 De gemeente wil invloed houden op de instroom van bewoners in de Skaeve Huse**

Daarom moeten met de beoogde woningcorporatie afspraken gemaakt worden over de toewijzing van deze woningen. De Skaeve Huse zijn bedoeld voor mensen die in Haarlem staan ingeschreven. Er kunnen afspraken worden gemaakt over het (bij uitzondering) toewijzen aan personen van buiten Haarlem. Bij plaatsing moet onderzocht worden of een kandidaat kan aansluiten bij de bewoners van Skaeve Huse die er al zijn. Om in aanmerking te komen voor een wooneenheid moet een kandidaat woonbegeleiding accepteren. Tenslotte moeten afspraken gemaakt worden over gedrag dat in het uiterste geval kan leiden tot het weer uitplaatsen van kandidaten. Dat betekent in de meeste gevallen een leven op straat. Of, bij positieve ontwikkeling van de kandidaat, een stap voorwaarts door uitstroom naar een andere woning.

### **9. Participatie en inspraak**

In de afgelopen periode is de omgeving betrokken bij het tot stand komen van de startnotitie en het participatieplan. De gevolgde procedure was:

- Op 5 oktober is er een start- en kennismakingsgesprek geweest met het procesteam van de gemeente en de leden van de wijkraad;
- In november en december zijn interviews gehouden met een aantal sleutelfiguren uit de omgeving;
- Middels een digitaal nieuwsbericht van de gemeente zijn ook anderen uitgenodigd zich aan te melden voor een interview;
- Op 30 november is een workshop gehouden met de leden van de wijkraad;
- Met de inbreng uit de interviews en workshops is een advies opgesteld door bureau Tertium voor een participatie-aanpak;
- Op basis van dat advies is door de gemeente een participatie- en inspraakplan gemaakt;
- De wijkraad heeft meegelezen met de startnotitie;
- Het veiligheids- en beheerplan is een zogenaamd 'levend document'. Dat betekent dat het plan gedurende het proces, samen met belanghebbenden, wordt ingevuld. Daarmee wordt gestart vanaf april 2022. Nu is eerst door de gemeente een raamwerk opgesteld.

In het participatie- en inspraakplan staat hoe de omgeving wordt betrokken bij het vervolg: de voorbereiding van het bestemmingsplan, welke invloed de omgeving uit kan oefenen en hoe de omgeving wordt geïnformeerd over de mogelijkheden om zienswijzen in te dienen. De wijk hecht veel waarde aan het instellen van een werkgroep voor de herbestemming van Noord Akendam. De wijkraad wil de participatie over Skaeve Huse in samenspraak met de wijkbewoners oppakken vanaf april 2022.

### **10. Proces en planning**

#### **10.1 Hoe nu verder?**

Voordat de eerste bewoners hun intrek kunnen nemen moeten nog een hoop zaken geregeld worden. Er moeten afspraken worden gemaakt en contracten worden gesloten voor de realisatie van de woningen en het herstel van de boerderij. Voor de gemeente is er een rol weggelegd om de bouw/herstel en het gebruik van woningen en boerderij mogelijk te maken door het opstellen van



een bestemmingsplan (vanaf 1 juli 2022 heet dat omgevingsplan) en om de buurt hierbij te betrekken. De procedure hiervoor is:

1. Opstellen van een startnotitie die de gemeenteraad vaststelt. In deze fase van het project is afgestemd met de wijkraad en enkele bewoners en ondernemers uit de omgeving. Bij de startnotitie zijn een participatie- en inspraakplan en een raamwerk voor een veiligheids- en beheerplan gevoegd en een plan van aanpak voor de herbestemming van de boerderij.
2. Voorbereiden van het ontwerpbestemmingsplan door de gemeente en afstemming met stakeholders (zoals de wijkraad/wijkprojectgroep, belangengroepen en omwonenden, maar ook de provincie Noord-Holland en waterschap Hoogheemraadschap van Rijnland).
3. Opstellen van een ontwerpbestemmingsplan dat voor inspraak wordt vrijgegeven door het college van B&W. Het college legt het ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter visie. In deze periode krijgt iedereen de mogelijkheid om een zienswijze op het plan aan de gemeenteraad te sturen.
4. Vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad waarop belanghebbenden in beroep kunnen bij de Raad van State. Na vaststelling door de raad ligt het plan ook weer 6 weken ter visie. In deze periode kunnen uitsluitend belanghebbenden (dus niet iedereen) die een zienswijze hebben ingediend in beroep bij de Raad van State tegen het besluit van de raad. Daarnaast wordt het veiligheids- en beheerplan samen met de werkgroep verder uitgewerkt.

## 10.2 Haarlems Ruimtelijk Planproces

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	<ul style="list-style-type: none"> <li>Startnotitie, met participatieplan en raamwerk voor veiligheids- en beheerplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raad</li> </ul>	Q1 2022
Definitieffase	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concept bestemmingsplan vrijgeven voor inspraak</li> <li>Veiligheidsplan</li> <li>Vaststellen bestemmingsplan</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>B&amp;W</li> <li>B&amp;W</li> <li>Raad</li> </ul>	Q4 2022 Q4 2022 Q1 2023
Ontwerffase	<ul style="list-style-type: none"> <li>Budgetaanvraag herstel boerderij</li> <li>Ontwerp bouwplan Skaeve Huse</li> <li>Plan voor herstel boerderij</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Raad</li> <li>B&amp;W</li> <li>B&amp;W</li> </ul>	Q1 2023 Q3 2023 Q3 2023
Voorbereidingsfase	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanbesteding</li> </ul>		
Realisatieffase	<ul style="list-style-type: none"> <li>Uitvoering</li> </ul>		

### Initiatieffase



In de initiatiefase vindt een integrale verkenning plaats van de opgaven en kansen binnen het project waarbij gekeken wordt waar het aansluit bij het vigerende beleid en waar het project mogelijk afwijkt. De startnotitie, het communicatie- en inspraakplan en het veiligheids- en beheerplan worden in deze fase vastgesteld.

#### **Definitiefase**

In de definitiefase worden de uitgangspunten en randvoorwaarden nader gedefinieerd en wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen.

#### **Ontwerpfase**

In de ontwerpfase wordt het project uitgewerkt tot een bouwplan voor de Skaeve Huse en een plan voor de boerderij.

#### **Vorbereidingsfase**

In deze fase worden voorbereidingen getroffen om het definitief ontwerp te realiseren. De omgevingsvergunning wordt aangevraagd door de betrokken woningcorporatie.

#### **Realisatiefase**

De realisatiefase is gericht op de bouw van de woningen en de inrichting van de omgeving, waar na in gebruik name volgt.

## **11. Bijlagen**

- Participatie- en inspraakplan, gemeente Haarlem 12 januari 2022
- Raamwerk voor veiligheids- en beheerplan, gemeente Haarlem 12 januari 2022
- Plan van aanpak voor herbestemming monument, gemeente Haarlem december 2022