

met betrekking tot

IMRO: NL.IMRO.0392.OV7120006-on01

Geacht College,

Het nu aanwezige boerderijcomplex biedt een deplorabele aanblik. Tientallen jaren (47 jaar exact) in bezit van diverse overheden hebben helaas niet verhinderd dat het complex is verwaarloosd, verloederd, verkrot en deels teloor gegaan. De kenmerkende stolp is in 2002 gedeeltelijk en in 2012 geheel ingestort, de resterende muren hebben hun sterkte verloren en zijn onbruikbaar. Sinds kort is ook het dak van een van de twee woningen ingestort. Met dekzeil is provisorisch verdere schade voorkomen. De tweede, nog bewoonde woning is in slechte staat en zal zonder ingrijpen ook verloren gaan.

Het is duidelijk dat bij het te verwachten nietsdoen de 17^e-eeuwse stolpboerderij al snel als verloren moet worden beschouwd. Een roemloos einde voor dit (nota bene) gemeentelijk monument.

Het bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is voor deze plek een uitwerkingsbevoegdheid toegekend (art. 26), die restauratie en aanvullende bouw mogelijk maakt voor destijds een saunacomplex. In 2010 is al een afweging gemaakt van mogelijke inpassing van nieuwe ontwikkelingen versus 'laten zoals het is'. Aan deze ontwikkelingsmogelijkheid zijn, toen nog voor een sauna, ruimtelijke randvoorwaarden meegegeven. Deze randvoorwaarden zijn mede afgeleid van het advies van Stichting Boerderij en Landschap, die de contouren van de bebouwing (oppervlakte, goothoogte, nokhoogte) vindt passen binnen een historische agrarische ontwikkeling zoals die zou hebben plaatsgevonden wanneer het agrarische bedrijf begin 20^e eeuw zou zijn voortgezet.

Het ingediende project blijft volledig binnen deze randvoorwaarden. Het besluit keert zich dus voor wat betreft de randvoorwaarden de facto tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. Een bestemmingsplan geeft juridische rechten (en plichten) en het besluit is materieel in strijd met deze rechten. Merkwaardigerwijs zou een sauna namelijk wel onder de wijzigingsbevoegdheid vallen, terwijl de ruimtelijke contouren van de gebouwen, het parkeren en de verdere inrichting exact hetzelfde zouden zijn geweest!

In het bestemmingsplan worden ruimtelijke contouren van gebouwen mogelijk gemaakt, die nu worden afgewezen. Een merkwaardige en onverklaarbare tegenstrijdigheid. De onderbouwing van het besluit op dit punt, voor zover aanwezig, is volstrekt ontoereikend. Uit de eerdere commentaren op de quickscan is niet gebleken dat het plan op die zaken negatief zou worden beoordeeld. Het staat ook zeker niet vast dat de Provincie Noord-Holland dit reddingsplan voor het boerderijcomplex zal afwijzen.

Uw brief d.d. 18 april 2013 (WZ/2013/460316)

In deze brief bevestigt u nogmaals dat, zoals aangegeven in de randvoorwaarden maximaal 800 m² extra bebouwing (plus 10% vrijstelling) is toegestaan. Hoewel deze brief uit 2013 uitdrukkelijk in herinnering van het college is gebracht, worden deze uitspraken van het college in het concept-besluit genegeerd.

Recreatieschap Spaarnwoude

De grond is economisch eigendom van het recreatieschap, die vervolgens in erfpacht kan worden uitgegeven aan ontwikkelaars/gebruikers. Dat is ook hier het geval. Het Recreatieschap Spaarnwoude is een gemeenschappelijke regeling waarin de Provincie Noord-Holland en o.a. de Gemeente Haarlem participeren. Het bestuur van het recreatieschap wordt gevormd door de gedeputeerde van de provincie, een statenlid en wethouders van de vier deelnemende gemeenten. Voor Haarlem wethouder R. Berkhout.

Het bestuur (provinciale en gemeentelijke vertegenwoordigers dus) heeft in december 2018 ingestemd met de plannen. Het past immers volledig in de door alle participanten goedgekeurde ontwikkelvisie van het recreatieschap (recreatieve mogelijkheden in de rand) en draagt bij aan het streven naar (financiële) zelfvoorzienendheid.

Daar waar overheden niet in staat zijn noodzakelijke financiële middelen voor restauratie en herstel beschikbaar te stellen en dit naar verwachting in de toekomst ook niet zullen gaan doen, schiet particulier initiatief hier te hulp. Via passende compenserende nieuwbouw komen middelen (ca 1 miljoen euro) voor reconstructie en restauratie van het boerderijcomplex beschikbaar.

Hier doet zich overigens de merkwaardige figuur voor dat de vertegenwoordiger van de gemeente Haarlem in het bestuur van het recreatieschap voorstander is van de ontwikkeling en diezelfde gemeente vervolgens negatief besluit over de dezelfde plannen. De opmerking van wethouder F. Roduner in de raadsvergadering ("Daar gaat het recreatieschap niet over") is ontoereikend om deze strijdigheid te verantwoorden. Het recreatieschap en de aanvrager worden zo ernstig in hun belangen geschaad.

Maatschappelijke context

Stichting Historisch Schoten

De gemeente Haarlem heeft in goede samenwerking met genoemde stichting en de Stichting Boerderij en Landschap in het verleden meerdere pogingen gedaan het cultureel erfgoed Noord-Akendam te redden van de ondergang. Hierbij zijn vooral particuliere initiatieven onderzocht. Deze pogingen zijn uiteindelijk alle mislukt, vrijwel altijd om financiële redenen.

De stichting ziet dit als laatste poging en juicht deze reddingsoperatie van harte toe.

Vereniging Behoud de Hekslootpolder

Met de vereniging is een aantal malen overleg gevoerd over de mogelijke effecten van de ontwikkeling op de natuurwaarden van de Hekslootpolder. Uit die gesprekken zijn een aantal maatregelen gekomen, die in het plan zijn meegenomen, met name bij het verlichtingsplan. Het effect op de weidevogels is nihil omdat die vogels verre blijven van hoge bomen, die het erf omzoomen. Er leven verder geen bezwaren bij de vereniging Behoud de Hekslootpolder.

Wijkraad Vondelkwartier

Ook voor de wijkraad is de deplorabele toestand van het boerderijcomplex een doorn in het oog. In het verleden is in samenwerking met de Stichting Historisch Schoten geijverd voor herstel, helaas zonder succes. In de vergadering van de wijkraad d.d. 2 april 2019 zijn de plannen gepresenteerd. Na discussie werd met applaus ingestemd met de restauratie van de boerderij, het restaurant en de invulling van gebouwen met maatschappelijke functies. Aan dit standpunt van de wijkraad is bij uw afweging geen aandacht geschonken.

De weigeringsgronden en onze zienswijze daarop

Provinciale ruimtelijke verordening (PRV)

In de onderbouwing van de afwijzing wordt verwezen naar de PRV. Unesco-bescherming zou van toepassing zijn, beleid ten aanzien van bufferzones zou ontwikkeling onmogelijk maken. Merkwaardig genoeg zal volgens Unesco uitbreiding van bebouwing wel mogelijk zijn, als deze 'de kernkwaliteit van de erfgoederen behoudt of versterkt'. Dat is hier het geval. Ook in het beleid ten aanzien van bufferzones wordt uitdrukkelijk mogelijkheden aangegeven voor nieuwe functies als zorgboerderij en restaurants.

De opmerking over vermeende lichtvervuiling en horeca-overlast is gezocht, speculatief en niet onderbouwd. In de plannen is juist met de Vereniging Behoud de Hekslootpolder gezocht naar effectieve mitigerende maatregelen op dit gebied (o.a. groenplan: bomen en struiken, geen lichtaanstraling e.d.). Afwijzing op grond van de PRV houdt ons inziens geen stand.

Advies ambtelijke disciplines

In de onderliggende adviezen ('risico's en kanttekeningen') wordt onder andere ingegaan op de huidige situatie. Een realistisch citaat:

"De technische staat van de boerderij is zorgwekkend. Door jarenlange verwaarlozing is de boerderij bouwvallig geraakt. Bij verdere verwaarlozing is definitief verval van de boerderij een reëel risico."

Vervolgens wordt ingegaan op de potentie van de locatie: *"Het volledig benutten van deze potentie, wat veelal een grootschalige ontwikkeling zal omvatten, zal ten koste gaan van de te herstellen dan wel te behouden bestaande waarden. De herbestemming is vanuit cultuurhistorie en landschap risicovol."*

Dit risico wordt gemakshalve omgezet in een op voorhand onhaalbare uitdaging: *"De uitdaging is om een kleinschalige nieuwe functie te vinden die economisch gezien draagkrachtig genoeg is om de restauratie van de boerderij mogelijk te kunnen maken. De locatie leent zich voor een nader te bepalen kleinschalige functionele en qua omvang ruimtelijke ontwikkeling met een landschappelijk inpasbare beperkte parkeervoorziening. Hierbij dient zowel de cultuurhistorische waarde vanuit de bestaande boerderij, als de karakteristiek van het omliggende landschap als uitgangspunt."*

Tot slot het advies: *"Dringend advies vanuit erfgoed om de technische staat van de boerderij met spoed aan te pakken en de boerderij inclusief bij- en dienstgebouwen conform de wettelijke richtlijnen te restaureren en in oude staat te herstellen."*

Het is wrang om na 47 jaar verwaarlozing, verkrotting en teloorgang, onder toeziend oog van monumentenzorg en erfgoed, met dit onhaalbare advies te komen. Er is nog geen spoor van beleid bij het college hoe dit advies handen en voeten te geven.

Het is toch volstrekt duidelijk dat onder de huidige condities (erfpacht, agrarische doeleinden cf. bestemmingsplan) restauratie een utopie is.

'Cultuurhistorische- en landschappelijke waarden'.

In de cultuurhistorische- en landschappelijke omschrijving van waarden wordt in schril contrast met het bovenstaande een romantisch beeld geschetst van de huidige situatie. Enkele citaten: *"oorspronkelijk en idyllisch landschap", "verstilde biotoop van de boerderij, die hier al sinds de 17^e eeuw staat", "subtiële samenhang tussen bebouwing en landschap", "hoge kwetsbare cultuur-historische waarde" en "kwetsbaar ensemble".*

Deze citaten moeten welhaast uit een toeristische folder van halverwege de vorige eeuw zijn gehaald, want de huidige situatie is hier diametraal mee in strijd. Van de verstilde biotoop van de boerderij is alleen het verstilde over. De boerderij en de bijgebouwen zijn geworden tot een ruïne en het erf, het zogenaamde 'idyllische' landschap, is een woestenij.

We hopen uiteraard dat uw definitieve besluit zal leiden tot daadwerkelijke restauratie/reconstructie van dit historisch agrarisch cultureel erfgoed en gemeentelijk monument, zodat dit fraaie stukje Haarlem niet tot de totale ondergang achter een bordje 'verboden toegang' zal blijven maar kan worden teruggegeven aan de inwoners van Haarlem en omgeving!

Hoogachtend,
Nieuw Akendam B.V.
Van Egmondstraat 4
2024 XM Haarlem

[Redacted signature], adviseur

