

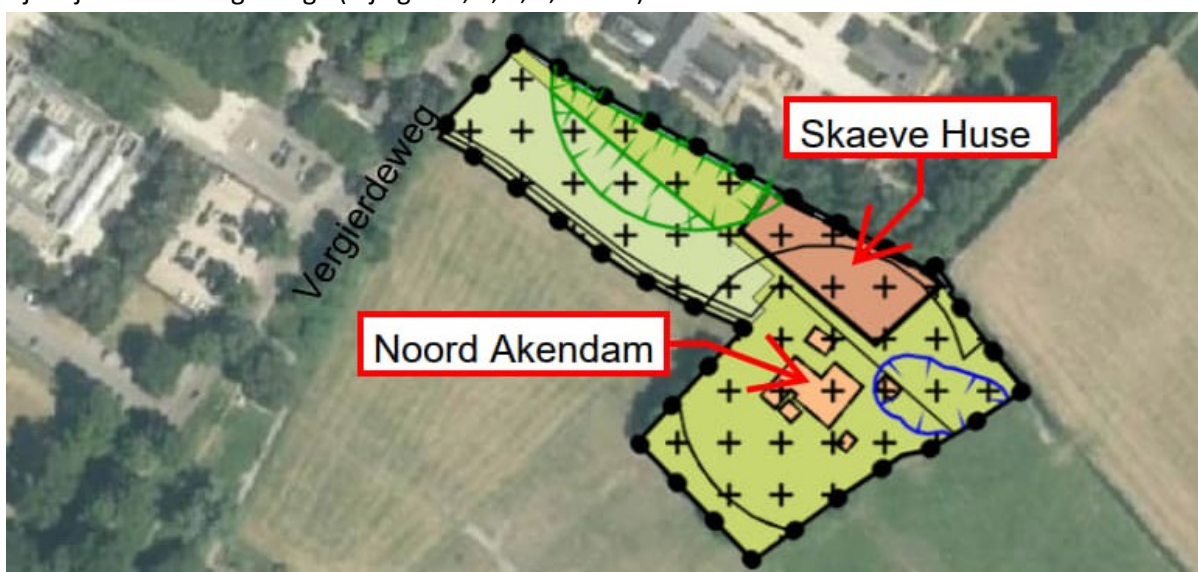


Onderwerp	
Bestemmingsplan Skaeve Huse - Vergierdeweg vaststellen	
Nummer	2024/360150
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.4 Ruimtegebruik
Afdeling	PCM
Auteur	Dieben, G.C.
Telefoonnummer	023-5113263
Email	wdieben@haarlem.nl
Kernboodschap	De gemeente wil de bouw van Skaeve Huse mogelijk te maken aan de Vergierdeweg. De monumentale boerderij naast de Skaeve Huse wordt hersteld en krijgt een maatschappelijke functie. Voor deze ontwikkelingen is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 43 zienswijzen ingediend over het ontwerp en er is een nota van beantwoording gemaakt. Aan de raad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.
Behandelvoorstel 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
Relevante eerdere besluiten	– BBV 2023/1214607 ter inzage leggen ontwerpbestemmingsplan Skaeve Huse – Vergierdeweg in de collegevergadering van 5 december 2023 – BBV 2023/178745 informatienota over voortgang projecten Domus Plus en Skaeve Huse in de collegevergadering van 21 februari 2023 – BBV 2021/630224 vaststellen startnotitie Skaeve Huse in de raadsvergadering van 17 februari 2022 – BBV 2021/594311 vaststellen Regionaal kader opvang, wonen en herstel in de raadsvergadering van 27 januari 2022
Besluit College d.d. 26 maart 2024	1. Het college stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Ontwerp-besluit Raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. Het bestemmingsplan Skaeve Huse - Vergierdeweg (NL.IMRO.0392.BP7120007-va01) vast te stellen. de griffier, de voorzitter,
---	--

1. Inleiding

Op 17 februari 2022 heeft de gemeenteraad de startnotitie ([BBV 2021/630224](#)) vastgesteld voor het realiseren van de Skaeve Huse aan de Vergierdeweg en op 5 december 2023 werd door het college een ontwerpbestemmingsplan vrijgegeven voor inspraak ([BBV 2023/1214607](#)). Skaeve Huse zijn kleine, eenvoudige woningen waar mensen wonen die overlast veroorzaken en die daarom niet in een reguliere (sociale huur)woning kunnen wonen. De boerderij naast de plek van de Skaeve Huse wordt hersteld en krijgt een maatschappelijke bestemming die niet conflicteert met de doelgroep van de Skaeve Huse. Om de uitvoering mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan is op 11 januari 2024 besproken in de commissie Ontwikkeling en heeft ter inzage gelegen van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024. In deze periode zijn 43 zienswijzen ingediend over het ontwerp. De zienswijzen hebben op onderdelen geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast worden er ambtshalve wijzigingen voorgesteld. De nota van beantwoording van zienswijzen, het vast te stellen bestemmingsplan en bijbehorende documenten, zijn bij dit voorstel gevoegd (bijlagen 1, 2, 3, 4, 5 en 6).

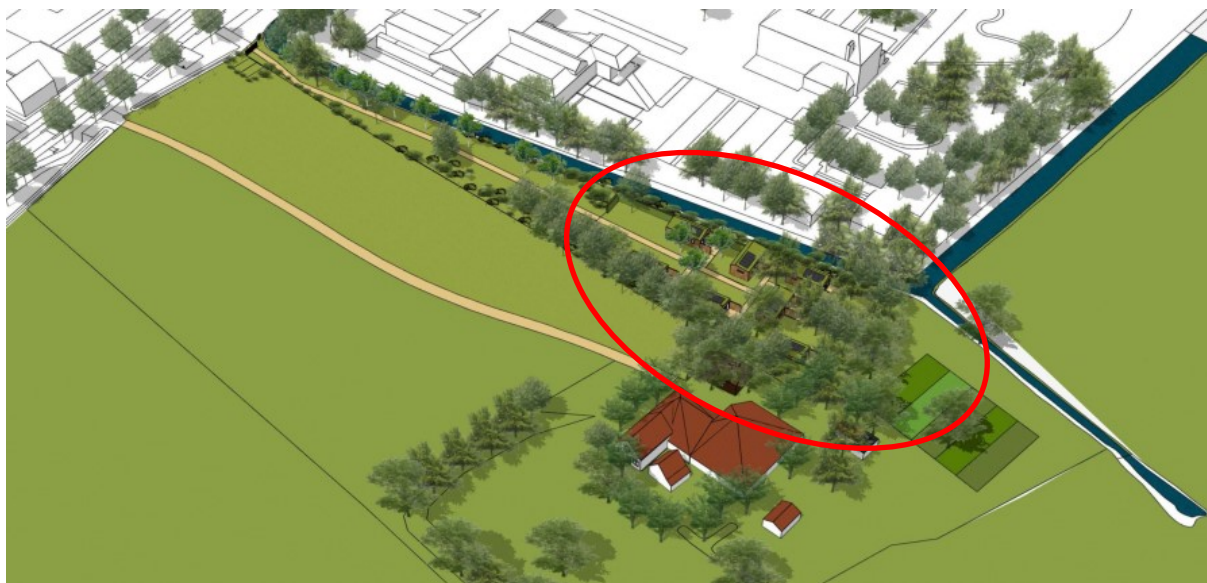


Kaart bij het bestemmingsplan Skaeve Huse - Vergierdeweg met de verschillende bestemmingen



Woningcorporatie ontwikkelt de Skaeve Huse

De huisjes en het beheerderskantoor worden gebouwd door één van de Haarlemse woningcorporaties en er is een globaal programma van eisen (PvE) opgesteld. Hierin staan de technische en functionele eisen en wensen voor de nieuwbouw. De gemeente en de woningcorporatie zullen een overeenkomst sluiten voor de ontwikkeling en het gebruik van de grond. Als het bestemmingsplan is vastgesteld kan het ontwerp verder worden uitgewerkt en de bouw worden voorbereid.



Impressie: voorbeeld van hoe de huisjes geplaatst kunnen worden op het terrein

RIBW K/AM begeleidt en ondersteunt de bewoners

Op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (wmo) zal RIBW K/AM begeleiding en ondersteuning bieden aan de bewoners van de Skaeve Huse. Op grond van de recente aanbesteding Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang 2024 – 2028 is door de gemeente een overeenkomst gesloten met RIBW K/AM. De inzet is dat de woningcorporatie de Skaeve Huse en het beheerderskantoor verhuurt aan RIBW K/AM die de woningen met een huurzorgcontract verhuurt aan de bewoners.

2. Voorstel aan de raad

Het college stelt de raad voor:

1. Het bestemmingsplan Skaeve Huse - Vergierdeweg (NL.IMRO.0392.BP7120007-va01) vast te stellen.

3. Beoogd resultaat

Een vastgesteld bestemmingsplan. Hierdoor kan de ontwikkeling van de Skaeve Huse de volgende fase ingaan, namelijk het uitwerken van een ontwerp en voorbereiden van de bouw.

4. Argumenten

4.1 Het bestemmingsplan is nodig om de Skaeve Huse te kunnen bouwen

In het regionaal kader opvang, wonen en herstel dat op 27 januari 2022 door de gemeenteraad is vastgesteld is de behoefte benoemd aan woningen voor langdurig kwetsbare moeilijk groepsgewijs te huisvesten cliënten. Ieder gemeente in de regio voorziet in de eigen behoefte. Met de realisatie van de Skaeve Huse aan de Vergierdeweg wordt door gemeente Haarlem hieraan voldaan.

Skaeve Huse zijn kleine, eenvoudige woningen waar mensen wonen die overlast veroorzaken en die daarom niet in een reguliere (sociale huur)woning kunnen wonen. Voor deze mensen is nu nog geen geschikte plek in de stad. In de Skaeve Huse kunnen bewoners begeleid wonen, onder toezicht van een beheerder. Door deze Haarlemmers te huisvesten in de Skaeve Huse, wordt overlast in de woonbuurten beperkt. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet behalve in de Skaeve Huse ook in een beheerderskantoor.

Na het vaststellen van een definitief bestemmingsplan kan voor de bouw van de Skaeve Huse een omgevingsvergunning voor het bouwen worden aangevraagd. Na verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen zal het dan geldende omgevingsplan worden gewijzigd en voor dit perceel consoliderend van karakter zijn (het bestemmingsplan wordt opgenomen in het omgevingsplan).

4.2 De boerderij Noord Akendam wordt hersteld en verduurzaamd

De boerderij Noord Akendam dateert uit de 17e eeuw en is aangewezen als gemeentelijk monument. De boerderij zal worden hersteld en een functie krijgen die niet conflicteert met de Skaeve Huse. De inzet is dat de gemeente door bemiddeling ervoor zorgt dat de boerderij wordt (door)verkocht aan een geschikte partij die de boerderij herstelt en duurzaam exploiteert. Het is verplicht om de verkoop met een maatschappelijke invulling openbaar aan te bieden en een voorgenomen verkoop te publiceren met een motivatie waarom een partij als enige geschikt is om de boerderij te kopen. Samen met ondernemers uit de wijk en de werkgroep Noord Akendam (onderdeel van het wijkplatform Leefbaar Vondelkwartier) wordt gewerkt aan een plan.

4.3 De ontwikkeling beoogt mogelijke geluidsoverlast te beperken

In het participatietraject is gebleken dat er zorgen zijn over mogelijke geluidsoverlast. Uit akoestisch onderzoek is echter gebleken dat geluid op de gevels van de naastgelegen boerderij en het crematorium, dat kan worden veroorzaakt door de bewoners van de Skaeve Huse, de richtlijnen niet overschrijdt. Op het parkeerterrein van het crematorium kan mogelijk de richtlijn wel overschreden worden, bijvoorbeeld als gevolg van muziek. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn maatregelen niet noodzakelijk. Vanwege de bijzondere functie van de Skaeve Huse en omdat de gemeente zoveel mogelijk wil voorkomen dat overlast wordt ondervonden, zal de gemeente toch maatregelen nemen om mogelijke geluidsoverlast te beperken. Aan weerszijden van de Skaeve Huse komt een 2 meter hoge geluidwerende schutting. Daarmee wordt een aanvaardbaar niveau van geluid verzekerd. De schutting zal met beplanting worden afgewerkt.



4.4 De ontwikkeling draagt bij aan de klimaatambities van de gemeente

Haarlem wil in 2040 aardgasvrij, in 2040 circulair en in 2050 klimaatbestendig zijn. Aan die doelstelling wordt met dit project bijgedragen door de nieuwbouw klimaatbestendig uit te voeren. Dat houdt in dat de Skaeve Huse en het omliggende terrein bestand zullen zijn tegen hevige neerslag, langdurige droogte en hitte. De kleine woningen zullen voldoen aan de bouwbesluiten voor permanente bouw en ook Bijna Energie Neutraal (BENG) zijn. In overleg met de woningcorporatie die de woningen realiseert, wordt onderzocht of flexwoningen voor dit doel kunnen worden ingezet of een andere wijze van modulair bouwen. Ook de boerderij wordt verduurzaamd.

4.5 Groenparagraaf

De plek waar de Skaeve Huse komen bestaat in de bestaande situatie voornamelijk uit groen: grasland met bomen. In het plangebied staan 101 bomen. In een uitgevoerde quick scan ecologie is tevens een inventarisatie opgenomen van deze bomen en de staat ervan. Deze biedt basis voor een compensatieplan, voor iedere boom binnen het plangebied die gekapt wordt, wordt een nieuwe terug geplant. Uitgangspunt is dat wordt onderzocht of bomen verplantbaar zijn. Daarnaast zijn er ambities voor de nieuwe groene inrichting. Er komen meer planten en bomen in de nieuwe situatie waardoor de beeldkwaliteit wordt verbeterd en door het aanplanten van inheemse soorten neemt de ecologische waarde toe. Geconcludeerd wordt dat het plangebied ondanks het toevoegen van bebouwing vanuit het oogpunt van groen wordt verbeterd.

4.6 De wijzigingen zijn ondergeschikt en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Er zijn 43 zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De belangrijkste thema's zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit, waaronder de keuze van de locatie en de inpassing van de nieuwbouw in het Bijzonder Provinciaal Landschap
- De wijze waarop de gemeente afwegingen en keuzes heeft gemaakt en de onderbouwing daarvan
- Impact op de natuur, het groen en de ecologische waarden binnen het gebied
- Draagvlak en de wijze van communicatie en participatie over het plan
- Openbare orde en veiligheid, namelijk zorgen over mogelijke overlast in de omgeving

De ingediende zienswijzen hebben geleid tot kleine aanpassingen, namelijk:

- Toevoegen van een voorwaardelijke verplichting dat het Skaeve Huse terrein wordt omsloten door een hekwerk;
- Tekstuele verduidelijking over de inpassing in het landelijk gebied;
- Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de volgende bijlagen toegevoegd aan de nota van beantwoording:
 - Cultuurhistorisch onderzoek boerderij Noord Akendam
 - Beschrijving aanpak Skaeve Huse aan de Vergierdeweg in Haarlem
 - Impressies van de Skaeve Huse aan de Vergierdeweg

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om van vaststelling van het bestemmingsplan af te zien.

4.7 Ambtshalve worden beperkte wijzigingen doorgevoerd in het definitieve besluit

Het betreft aanvullingen, dan wel aanpassingen die tot doel hebben om de duidelijkheid van de bestaande tekst te vergroten, de laatste informatie toe te voegen om het complete beeld over een onderwerp te kunnen geven of het in lijn brengen van de tekst met de juridische vereisten die gesteld worden aan dit besluit. De aanvullingen en aanpassingen hebben geen relevante wijziging van de inhoud van het besluit tot gevolg.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende:

- Een paragraaf met toelichting over de bestemming cultuurhistorie is toegevoegd.
- Parkeren is in lijn gebracht met het vigerende parkeerbeleid (nota parkeernormen) en er zijn maximaal zes parkeerplekken toegestaan bij de boerderij en twee bij de Skaeve Huse.
- In verband met het nieuw vastgestelde erfgoedbeleid is de paragraaf over archeologie aangepast.
- De berekening stikstofdepositie is geactualiseerd.
- Toegevoegd zijn het natuuronderzoek (bijlage 8), het weidevogelonderzoek (bijlage 9) en de zienswijzennota (bijlage 12).

4.8 Er wordt geen exploitatieplan vastgesteld

Een exploitatieplan is een plan waarmee gemeenten grip kunnen houden op bouwinitiatieven wanneer de gemeente niet zelf eigenaar is van de grond. De strook grond waar de Skaeve Huse komen is eigendom van de gemeente. Met Staatsbosbeheer en recreatieschap Spaarnwoude zijn afspraken over de boerderij en ondergrond vastgelegd in een intentie overeenkomst. Het verplichte kostenverhaal is dus anderszins verzekerd en er wordt geen exploitatieplan gemaakt.

4.9 De participatie en inspraak is zorgvuldig uitgevoerd

De conceptstukken zijn in oktober 2023 gedeeld met de bestuurlijke vooroverlegpartners. Na vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor inspraak is dat gedeeld met de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de VRK en ODIJ. Het Hoogheemraadschap en VRK hebben geadviseerd over de nadere uitwerking van de plannen.

Een werkgroep met betrokkenen uit de omgeving heeft meegedacht over de inrichting van het terrein. Na vrijgave van het ontwerp bestemmingsplan voor zienswijzen is er op 9 januari 2024 een informatieavond georganiseerd voor alle omwonenden en andere geïnteresseerden. Op deze avond waren circa 25 personen aanwezig.

Het vervolg van de participatie over de Skaeve Huse richt zich op het afronden van het veiligheids- en beheerplan. Vanaf het moment dat de Skaeve Huse bewoond worden, wordt bijvoorbeeld een



omwonendenoverleg ingesteld tussen de gemeente, de zorginstelling, het beveiligingsbedrijf, de politie en de buurt om met elkaar te bespreken hoe het gaat op en rondom de Skaeve Huse.

Met de naaste burens (de twee naastgelegen bedrijven en de huidige bewoner van de boerderij Noord Akendam) en de vereniging Behoud de Hekslootpolder worden nadere afspraken gemaakt over de erfafscheidingen rondom de Skaeve Huse.

Daarnaast is er overleg tussen de gemeente en het wijkplatform Leefbaar Vondelkwartier/werkgroep Noord Akendam over het herstel van de boerderij. Samen met ondernemers wordt gewerkt aan een plan.

4.10 Het ontwerpbestemmingsplan is besproken in de commissie Ontwikkeling op 11 januari 2024

De commissie Samenleving was bij de bespreking uitgenodigd. De bespreking heeft niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

4.11 Financiën project Skaeve Huse

De strook grond waar de Skaeve Huse gebouwd worden is eigendom van de gemeente. In het investeringsplan is voldoende budget opgenomen voor bouw- en woonrijp maken van het terrein door de gemeente. De raad zal later worden gevraagd een besluit te nemen over het vrijgeven van het budget.

De gemeente sluit een ontwikkelovereenkomst met een van de Haarlemse woningcorporaties over het beschikbaar stellen van de grond en de realisatie van de woningen en het beheerderskantoor. De woningcorporaties werken aan een businesscase. Het doel is dat een van de Haarlemse corporaties de woningen en het beheerderskantoor bouwt voor eigen rekeningen en risico en daarna verhuurt aan RIBW K/AM.

De bewoners sluiten een woonzorgcontract met RIBW K/AM en betalen maandelijks huur. De ondersteuning en begeleiding van de bewoners door RIBW K/AM wordt bekostigd uit de middelen WMO (Wet Maatschappelijke Ondersteuning).

5. Risico's en kanttekeningen

5.1 Indieners van zienswijzen hebben zorgen over de ontwikkeling

In de omgeving leven vragen en zorgen over onder andere de keuze van de locatie, mogelijke overlast, de inpassing van de nieuwbouw in het landschap (BPL) en de nabijheid van het beschermde weidevogelgebied. Standpunten en zienswijzen van betrokken omwonenden en anderen zijn integraal opgenomen in het overzicht van ingediende zienswijzen (zie bijlage 6). Diegenen die een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend kunnen na vaststelling van het plan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.2 Herstel en herbestemming van de boerderij zijn gecompliceerd

Als onderdeel van het project wordt de boerderij Noord Akendam hersteld en herbestemd.

Ondernemers uit de buurt werken met het Wijkplatform Leefbaar Vondelkwartier (werkgroep Noord Akendam) aan een plan daarvoor. Omdat het een monument betreft, is echter niet elke functie of activiteit mogelijk in de boerderij met behoud van sfeer en karakter van het complex. En niet alle functies gaan samen met de Skaeve Huse. Die beperking leidt ertoe dat ook de financiële haalbaarheid een uitdaging is. De financiële haalbaarheid wordt op dit moment onderzocht. Door de werkgroep wordt een voorstel gemaakt en mogelijk wordt de gemeente gevraagd om financieel bij te dragen aan het herstel en/of de exploitatie. Besluitvorming daarover wordt op een ander moment voorgelegd.

6. Uitvoering

- Na instemming van het college wordt de nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen verstuurd aan de indieners van zienswijzen. Zij worden uitgenodigd voor behandeling van het bestemmingsplan in de Commissie Ontwikkeling;
- Na de raadsvergadering wordt het besluit tot vaststelling bekend gemaakt in het Gemeenteblad, via de gemeentelijke website en met een advertentie in het Haarlems Nieuwsblad;
- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op het omgevingsloket beschikbaar gesteld ([Regels op de kaart - Omgevingsloket \(overheid.nl\)](#));
- Het bestemmingsplan wordt de dag na bekendmaking ter inzage gelegd voor een periode van zes weken (aanvang beroepstermijn);
- Belanghebbenden en diegenen die een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast kan een belanghebbende beroep instellen 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 als toetsingskader voor het verlenen van omgevingsvergunningen.



Het project Skaeve Huse volgt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Het onderwerp komt nog een keer terug in de gemeenteraad als een krediet voor bouw- en woonrijp maken wordt aangevraagd. Het college sluit een overeenkomst met de woningcorporatie. De planning is globaal als volgt:

Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Definitiefase	Vaststellen definitief bestemmingsplan	Gemeenteraad	Q2 2024
	Erfpachtovereenkomst Noord Akendam	College	Q2 2024
Ontwerpfase	Kredietaanvraag bouw- en woonrijp maken	Gemeenteraad	Q3 2024
Voorbereidingsfase	Overeenkomst met woningcorporatie	College	Q3/Q4 2024



	Omgevingsvergunning en aanbesteding	Woningcorporatie	Q4 2024
	Veiligheidsplan	College	2025
Realisatiefase	Bouw en woonrijp maken		2025
	Bouw Skaeve Huse		2025

Vervolg plannen Noord Akendam

De werkgroep Noord Akendam (o.a. wijkplatform Leefbaar Vondelkwartier en ondernemers uit de wijk) maakt een voorstel en een businesscase voor het herstel en exploitatie van de boerderij. Op basis daarvan zal de gemeente worden gevraagd een besluit te nemen over (financiële) ondersteuning van de plannen. De raad zal daar bij worden betrokken. Uitgangspunt is dat wordt aangesloten bij de randvoorwaarden (en beleidsdoelstellingen) van de gemeente: een rustige functie voor een doelgroep die niet conflicteert met de Skaeve Huse.

Met de huidige eigenaar, recreatieschap Spaarnwoude en Staatsbosbeheer, moeten afspraken worden gemaakt over het eigendom van de grond en opstallen. In een eerste stap zal de gemeente de boerderij in ondererfpacht nemen, danwel wordt de erfpacht overgedragen aan de gemeente. Het uiteindelijke doel is dat er een eigenaar van de boerderij is die de boerderij herstelt en een duurzame functie geeft. Indien er redelijkerwijs meer gegadigden te verwachten zijn dan is mogelijk een openbare verkoopprocedure van toepassing. Over de aan- en verkoop besluit het college en de gemeenteraad kan via de voorhangprocedure wensen en bedenkingen inbrengen.

7. Bijlagen

- Bijlage 1: bestemmingsplan Skaeve Huse - Vergierdeweg – Toelichting
- Bijlage 2: bestemmingsplan Skaeve Huse - Vergierdeweg – Regels
- Bijlage 3: bijlagen bij de toelichting
- Bijlage 4: bestemmingsplan Skaeve Huse - Vergierdeweg – Verbeelding
- Bijlage 5: nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Bijlage 6: integraal overzicht van ingediende zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan