



Wijzigingsoverzicht bestemmingsplan Tjaden

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Tjaden heeft ter inzage gelegen van 14 juni 2019 tot en met 25 juli 2019.

Het eerste onderdeel van dit overzicht bevat een lijst van de indieners van zienswijzen, het inhoudelijke commentaar op het ontwerpbesluit (zie kolom “zienswijze”) en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom “antwoord”). Vervolgens wordt in de kolom “aanpassing” aangegeven of het commentaar heeft geresulteerd in aanpassing van toelichting, verbeelding en planregels. Een lijst met de namen van de indieners van zienswijzen en een kopie van de volledige zienswijzen ligt voor de raadsleden ter inzage.

Cd	Naam	Adres	Plaats
A.	Van Bruggen		
B.	Van de Nes		
C.	Montanus		
D.	Elbersen		
E.			
F.			
G.			
H.			
I.			
J.			
K.			
L.			

Alle zienswijzen zijn binnen de termijn van terinzagelegging en daarmee tijdig ingediend. Alle zienswijzen zijn zodoende ontvankelijk. Alle indieners hebben in een eerder stadium ook een inspraakreactie ingediend tegen het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan Zuid Schalkwijkerweg 58 te Haarlem. De strekking van de nu ingediende zienswijzen komt grotendeels overeen met de strekking van de destijds ingediende inspraakreacties, waarop in de inspreeknota van [april 2019](#) uitgebreid is gereageerd. Wij hebben er desondanks voor gekozen om de zienswijzen nogmaals volledig te beantwoorden, als ware het nieuwe reacties. Dit betekent dat de inhoud van de beantwoording op punten grotendeels overeenkomt met de beantwoording van de inspraakreacties in de inspreeknota. Waar door indieners nadrukkelijk en gemotiveerd wordt gesteld dat de beantwoording in de inspraaknota tekort schiet, zal dit expliciet in de beantwoording worden besproken.

1. Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplan

A.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	Indiener vreest voor teveel verkeer op de smalle dijk Zuid Schalkwijkerweg, mede in combinatie toekomstig fiets-, bromfiets- en ander verkeer afkomstig van de nieuwbouw van de wijk Wickevoort.	Indiener heeft deze zorgen ook geuit in zijn inspraakreactie tegen het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan Zuid Schalkwijkerweg 58. Hierop is in de nota van inspraak door de gemeente al uitgebreid gereageerd. Aangezien de zorgen omtrent het aspect verkeer in veel van de thans ingediende zienswijzen weer terugkomen, heeft de gemeente ervoor gekozen om niet te volstaan met de afzonderlijke beantwoording van deze punten in de zienswijzennota, maar de onderbouwing en motivering in de toelichting bij het plan op dit punt uit te breiden. Ter beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.4.4 uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Samengevat is en blijft de conclusie dat het aspect verkeer al vanaf het eerste moment van ontwikkeling van dit plan een belangrijk aandachtspunt is geweest voor de gemeente en dat voldoende is onderzocht en aangetoond dat de Zuid Schalkwijkerweg de te verwachten verkeersbewegingen goed en veilig zal kunnen afwikkelen.	Ja	Nee	Nee

B.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels

1.	<p>Indiener stelt dat het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de Tjaden-bedrijven in werkelijkheid lager lag dan het aantal waarvan nu in de toelichting bij en onderbouwing van het (ontwerp) bestemmingsplan wordt uitgegaan.</p> <p>Daarnaast vreest indiener dat er als gevolg van het plan meer verkeersbewegingen zullen plaatsvinden dan waarvan in de toelichting en onderbouwing is uitgegaan.</p> <p>Indiener vreest voor overlast in de vorm van geluid, het elkaar niet kunnen passeren van auto's en stikstofuitstoot.</p>	<p>In het rapport dat als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan is gevoegd (het RBOI memo "<i>Verkeersadvies ontwikkeling terrein Tjaden Haarlem</i>", d.d. 11 december 2008) heeft op zorgvuldige wijze een representatieve inschatting plaatsgevonden van de verkeersbewegingen destijds als gevolg van de Tjaden-bedrijven.</p> <p>In hetgeen door indiener wordt aangevoerd, ziet de gemeente geen aanleiding om te twifelen aan de aannames en berekeningen zoals door RBOI in dit onderzoek gedaan.</p> <p>Indiener onderbouwt in zijn zienswijze niet waarom hij van mening is dat van een te laag aantal verkeersbewegingen wordt uitgegaan. De berekening van het aantal verkeersbewegingen is gebaseerd op de Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW, publicatie 317. Uit de jurisprudentie (ABRvS 1 juni 2016, zaaknr. 201503283/1/R2, r.o. 10.3) volgt dat dit algemeen aanvaardbare normen zijn voor de berekening van verkeerscijfers.</p> <p>Indiener heeft deze zorgen ook geuit in zijn inspraakreactie tegen het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan Zuid Schalkwijkerweg 58. Hierop is in de nota van inspraak door de gemeente al uitgebreid gereageerd. Aangezien de zorgen omtrent het aspect verkeer in veel van de thans ingediende zienswijzen weer terugkomen, heeft de gemeente ervoor gekozen om niet te volstaan met de afzonderlijke beantwoording van deze punten in de zienswijzennota, maar de onderbouwing en motivering in de toelichting bij het plan op dit punt uit te breiden. Ter beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook</p>	Ja	Nee	Nee
----	---	--	----	-----	-----

	<p>Tot slot wijst indiener erop dat de locatie Tjaden al langer dan 10 jaar leegstaat en vraagt zich af hoe zich dit verhoudt tot het parkeerbeleid van de gemeente Haarlem.</p>	<p>verwezen naar paragraaf 3.4.4 uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Samengevat is en blijft de conclusie dat het aspect verkeer al vanaf het eerste moment van ontwikkeling van dit plan een belangrijk aandachtspunt is geweest voor de gemeente en dat voldoende is onderzocht en aangetoond dat de Zuid Schalkwijkerweg de te verwachten verkeersbewegingen goed en veilig zal kunnen afwikkelen.</p> <p>Uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied Kennemerland Zuid door het bouwproject. Het onderzoek is als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>Zowel het huidige als het voorgaande bestemmingsplan lieten functies toe met een verkeersaantrekkende werking. Dat principe is, zoals ook in de toelichting bij het bestemmingsplan vermeld, het uitgangspunt geweest bij het vaststellen van de kaders waarbinnen de herontwikkeling kon plaatsvinden. Ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar paragraaf 3.4.5 en 4.14 van de toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan. Het plan voldoet aan de parkeernormen.</p>			
2.	<p>Indiener wijst erop dat in de toelichting bij het (ontwerp) bestemmingsplan nog wordt aangegeven dat het Jaagpad zal worden doorgetrokken. Indiener geeft aan dat hij deze gronden pacht en niet bereid is de noodzakelijke medewerking te verstrekken.</p>	<p>Het doortrekken van het Jaagpad is een wens van de gemeente. De gemeente is voor het realiseren van deze wens afhankelijk van de grondeigenaren en gebruikers in het gebied. Het voorliggende plan voorziet niet de aanleg van het Jaagpad maar biedt alleen de mogelijkheid om – indien het Jaagpad in de toekomst kan worden doorgetrokken en opengesteld – via het plangebied de Zuid Schalkwijkerweg weer te kunnen bereiken. Dit zal worden verduidelijkt in de toelichting (paragrafen 2.4.2, 3.4.4 en 3.4.5).</p>	Ja	Nee	Nee

3.	<p>Indiener maakt bezwaar tegen de voorgenomen lozing van het hemelwater op de polder. Indiener vreest dat dit zal leiden tot onderlopen van de polder en daarmee tot gewasverlies. Indiener kan daarom niet instemmen met verhoging van de waterstand en geeft aan dat lozing plaats dient te vinden op de Ringvaart of het Spaarne.</p> <p>Indiener kan zich er verder niet in vinden dat bij calamiteit rioolbezinksel binnen de Verenigde Polders wordt afgewenteld en wijst in dit verband op de negatieve gevolgen hiervan voor de gezondheid van vee en de kwaliteit van het polderwater.</p>	<p>Ten behoeve van de planontwikkeling is een zogenaamde waterbalans opgesteld. Hieruit blijkt dat in de huidige situatie een groot deel van het terrein (5854m², waarvan 2528m² aan bebouwing) verhard is. In de nieuwe situatie neemt het verhard oppervlak met minder dan 500m² toe ten opzichte van de bestaande situatie. Het hemelwater wordt aan de zijde van de Ringvaart rechtstreeks geloosd op de Ringvaart, de woningen in het lagere deel aan de noordzijde lozen op eigen terrein. Bij grote hoeveelheden neerslag wordt het hemelwater van de woningen aan de noordzijde van het plangebied via wadi's vertraagd afgevoerd naar het poldersysteem. Bij hele grote hoeveelheden zal de wadi overstromen op de poldersloot. Zodoende kan worden gesteld dat sprake is van een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie. Ter verduidelijking zijn paragrafen 3.4.6 en 4.16 van de toelichting op het bestemmingsplan aangepast.</p> <p>Anders dan indiener kennelijk veronderstelt, zal er geen riooloverstort worden gerealiseerd op de polders. In het plangebied zal een pompput met voldoende bergingscapaciteit worden gerealiseerd, welke zal worden aangesloten op het persriool van de gemeente Haarlem. In geval van een calamiteit, zoals een langdurige stroomstoring, kan de bergingsvoorziening worden leeggepompt en met een vrachtauto worden afgevoerd om te worden verwerkt.</p>	Ja	Nee	Nee
4.	<p>Indiener vraagt om een toelichting op de voorgenomen kap van populieren in het plangebied (par. 4.11/4/13).</p>	<p>De passage waarnaar in de zienswijze wordt verwezen betreft een passage uit het vigerende ecologische beleidsplan van de gemeente dat dateert uit 2013. De genoemde populieren staan dus niet in het plangebied. Met betrekking tot de bomen in het plangebied zelf kan worden opgemerkt dat in de zuidwesthoek van het plangebied reeds een aantal bomen is gekapt. Kap was</p>			

		noodzakelijk omdat de wortels van de bomen schade toebrachten aan de waterkering. De wilgen langs de noordzijde van het plangebied blijven in principe behouden; wel zullen deze regelmatig worden geknot.			
5.	Indiener geeft zich aan niet te kunnen vinden in de conclusie dat het uitvoeren van een LER ten aanzien van zijn bedrijf niet nodig is en verzoekt de gemeente alsnog een LER op te stellen.	Er geldt geen wettelijke verplichting om een LER op te (laten) stellen. Soms wordt een LER opgesteld wanneer sprake is van functiewijziging van agrarisch gebied waarbij sprake is van onevenredig nadeel voor de (overblijvende) landbouwbedrijven. In een LER wordt een nulmeting gedaan en worden de directe en indirecte gevolgen van de functieverandering in beeld gebracht in relatie tot het (landbouw)areaal en de waterkwaliteit en -kwantiteit. Met onderhavig bestemmingsplan is geen sprake van functieverandering in agrarisch gebied; het landbouwareaal blijft gelijk. Voor de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van het betreffende agrarische bedrijf zijn de bestaande woningen in de directe omgeving van het bedrijf reeds maatgevend. Evenmin brengt de herontwikkeling van het plangebied andere ontsluitingen of routes mee. Hiermee staat vast dat geen sprake zal zijn van onevenredig nadeel voor het landbouwbedrijf van indiener. Voor de verdere afstemming is ontwikkelaar overigens bereid om tijdens de technische voorbereiding en feitelijke uitvoering in contact te blijven met de indiener.	Nee	Nee	Nee
6.	Het is indiener niet duidelijk hoe de aangekondigde bodemsanering zal plaatsvinden. Indiener verzoekt de gemeente daarnaast inzichtelijk te maken welke zorgmaatregelen worden getroffen met het oog op bodemdaling	De saneringsmaatregelen zijn beschreven in het saneringsplan (met kenmerk 2018052/RAP03 d.d. 14 december 2018). Dit plan vormt de grondslag voor de sanering en is inmiddels onherroepelijk. Voor het ontgraven van de mobiele verontreinigingen zal bemaling van het grondwater moeten plaatsvinden. Omdat de ondergrond op de locatie uit slecht doorlatende lagen (klei en veen) bestaat, wordt	Ja	Nee	Nee

	en de gevolgen hiervan. Eventuele bodemdaling leidt tot schade voor indiener als gevolg van verminderde grasopbrengst en leidt ertoe dat het gronddek tussen maaiveld en de aanwezige gasleiding te beperkt wordt.	verwacht dat het grondwater slecht toestroomt. Vermoedelijk kan daarom worden volstaan met een open bemaling. Juist door de aanwezigheid van deze slecht doorlatende lagen zal de invloed van de bemaling op de omgeving zeer beperkt zijn. Bovendien ligt er een sloot tussen het te saneren terrein en het weiland ten noorden hiervan. Er wordt om deze redenen dan ook niet verwacht dat de bemaling invloed zal hebben op de waterstanden op het aangrenzende weiland. Preventieve maatregelen zijn dan ook niet nodig.			
7.	Indiener merkt op dat niet inzichtelijk is gemaakt met welke berekening de aanname dat er geen stikstoftoename is, tot stand is gekomen. Indiener wijst er in dit verband op dat als gevolg van de woningen de verkeersbewegingen toenemen.	Gelet op de omvang van de planontwikkeling (32 woningen) en de afstand tot een voor stikstof gevoelig Natura 2000 Gebied (Kennemerland Zuid, afstand tot het plangebied 2,5km) is op voorhand aannemelijk dat geen sprake is van significante effecten op het Natura 2000 gebied.	Nee	Nee	Nee
8.	Het opnieuw introduceren van de kerkuil in het gebied geeft schade aan de weidevogels die naast het plangebied aanwezig zijn. Dit conflicteert met het beleid van de gemeente om de weidevogels te beschermen en de afspraken die hierover met indiener zijn gemaakt.	Uit onderzoek is naar voren gekomen dat in het plangebied een kerkuilenvaar voorkomt. Er is zodoende geen sprake van het opnieuw introduceren van de kerkuil in het gebied. De gemeente/initiatiefnemer is op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb) verplicht de noodzakelijke maatregelen te treffen/stappen te zetten. Tevens zal ontheffing worden aangevraagd als bedoeld in de Wnb. Uit onderzoek en gesprekken met het bevoegd gezag is naar voren gekomen dat het aannemelijk is dat de voorgestelde maatregelen afdoende zijn en dat ontheffing zal kunnen worden verleend.	Nee	Nee	Nee
9.	Indiener wijst op de mogelijkheid dat een pandjesbaas een woning koopt om te verhuren aan derden, en doet in dit verband enkele tekstuele suggesties ten aanzien van de aan de woonbestemming gelieerde begrippen.	De gemeente begrijpt de zienswijze zo dat indiener beoogt te waarborgen dat in het gebied slechts woningen mogen worden gebouwd die mogen worden bewoond door één huishouden. Dit om bijvoorbeeld kamergewijze verhuur te voorkomen. Dit is op basis van	Nee	Nee	Nee

	<p>Verder adviseert indiener een regeling op te nemen om airbnb tegen te gaan.</p>	<p>de huidige planregeling (artikelen 1.53, 8.1, 8.2 en 8.3, in onderlinge samenhang gezien) voldoende geborgd. De uitspraak waaraan door indiener wordt gerefereerd en de hieruit volgende criteria, zijn bij de gemeente bekend.</p> <p>Het beleid ten aanzien van Airbnb is onderdeel van het bredere woonbeleid van de gemeente. De Woonvisie Haarlem 2017-2020 en de Huisvestingsverordening zijn hier van toepassing. De verordening bepaalt in artikel 16 dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tijdelijke vakantieverblijf moet worden gemeld; - De woning maximaal 30 dagen per jaar mag worden verhuurd; - De woning mag aan maximaal 4 volwassenen en 2 kinderen onder de 16 jaar worden verhuurd. 			
--	--	--	--	--	--

C.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	<p>Indiener wijst op de intensivering van de verkeersdruk op de Zuid Schalkwijkerweg als gevolg van het plan. De weg is de afgelopen jaren al drukker geworden en met de realisatie van het plan Wickevoort zal de drukte nog verder toenemen. Indiener vreest voor verstoppingen en wijst erop dat de weg bijna nergens kan worden verbreed.</p>	<p>Indiener heeft deze zorgen ook geuit in zijn inspraakreactie tegen het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan Zuid Schalkwijkerweg 58. Hierop is in de nota van inspraak door de gemeente al uitgebreid gereageerd. Aangezien de zorgen omtrent het aspect verkeer in veel van de thans ingediende zienswijzen weer terugkomen, heeft de gemeente ervoor gekozen om niet te volstaan met de afzonderlijke beantwoording van deze punten in de zienswijzennota, maar de onderbouwing en motivering</p>	Ja	Nee	Nee

		<p>in de toelichting bij het plan op dit punt uit te breiden. Ter beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar paragrafen 3.4.4 en 3.4.5 uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Samengevat is en blijft de conclusie dat het aspect verkeer al vanaf het eerste moment van ontwikkeling van dit plan een belangrijk aandachtspunt is geweest voor de gemeente en dat voldoende is onderzocht en aangetoond dat de Zuid Schalkwijkerweg de te verwachten verkeersbewegingen goed en veilig zal kunnen afwikkelen.</p>			
2.	<p>Indiener vreest voor de verdere aantasting van de landelijke uitstraling langs de lintbebouwing.</p>	<p>De Zuid Schalkwijkerweg zal, ook na uitvoering van het voorliggende plan, zijn landelijke karakter behouden. De gemeente heeft vanaf het begin ingezet op de ontwikkeling van een plan met een hoge stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Het behoud van het bijzondere karakter van het gebied is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het plan. In de Nota van Uitgangspunten die ten grondslag ligt aan het plan, is onder meer opgenomen dat gestreefd wordt naar een plan dat de openheid van het gebied en de relatie van het gebied met het omliggende weidelandschap, herstelt. Er is daarom o.a. bewust gekozen voor losjes gegroepeerde gevarieerde gebouw- en woningtypes, zoals dat ook in buurtschappen het geval is. De bebouwing staat gedraaid ten opzichte van elkaar, zodat er doorzicht is richting de polder en over het water.</p> <p>Het gaat hier verder niet om 'verstening' van onbebouwd gebied, maar om het saneren van een geval van ernstige bodemverontreiniging en vervanging van oude, vervallen bedrijfsbebouwing door een woningbouwplan dat door zijn aard en situering</p>	Nee	Nee	Nee

		<p>passend is binnen en opgaat in de landelijke omgeving. Het plan gaat dan ook geenszins ten koste van het groene poldergebied.</p> <p>Het plan is bovendien voor advies voorgelegd aan de gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit en de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling. Naar aanleiding van de adviezen zijn enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd; juist om de ruimtelijk kwaliteit en de relatie met de omgeving van het plan te versterken.</p>			
3.	<p>Indiener geeft aan dat de woningbouw op het Tjaden-terrein niet op zichzelf staat en wijst in dit verband op de woonwensen voor de percelen 50A en 50B, het voormalige DAVO-terrein en op termijn wellicht de jachthaven Van Opzeeland.</p>	<p>Op dit moment zijn bij de gemeente geen concrete aanvragen ingediend ten aanzien van de genoemde ontwikkelingen. Zodra de ontwikkeling van deze locaties voldoende concreet/ingediend wordt, zullen deze op alle relevante aspecten, waaronder verkeer, worden beoordeeld.</p>	Nee	Nee	Nee
4.	<p>Indiener wijst op de belangrijke recreatieve functie van het gebied voor de bevolking van Schalkwijk en daarbuiten. Toename van de verkeersintensiteit leidt tot toenemende onveiligheid voor deze recreanten.</p>	<p>Zoals in de beantwoording achter 1 van deze zienswijze al opgemerkt, is de gemeente van mening dat de nieuwe woonfunctie juist mogelijkheden biedt om de recreatieve functie van het gebied te versterken. Uit onderzoek is gebleken dat de capaciteit van de Zuid Schalkwijkerweg zodanig is dat deze ruim voldoende is om de verkeersbewegingen als gevolg van de woningen af te kunnen wikkelen.</p>	Nee	Nee	Nee
5.	<p>Indiener benadrukt het bijzondere karakter van de Zuid Schalkwijkerweg, niet alleen omdat deze zeer smal is en geen trottoir heeft, maar vooral vanwege de belevingswaarde.</p>	<p>De gemeente onderschrijft het bijzondere karakter van de Zuid Schalkwijkerweg en haar omgeving. Zie in dit verband ook de beantwoording achter punt 2 van deze zienswijze. De gemeente meent dat er op dit moment een plan ligt dat recht doet aan de belevingswaarde van het gebied. Het plan is bovendien voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Naar aanleiding van het advies zijn enkele aanpassingen in het plan doorgevoerd; juist om de</p>	Nee	Nee	Nee

		ruimtelijk kwaliteit en de relatie met de omgeving van het plan te versterken.			
6.	Indiener concludeert dat het bouwplan op zichzelf mooi is, maar gezien de ligging ongewenst.	De gemeente waardeert de opmerkingen van indiener over het aanzien van het bouwplan en is, anders dan indiener, gelet op hetgeen hiervoor is opgemerkt van mening dat het plan zowel functioneel als ruimtelijk goed past in het gebied.	Nee	Nee	Nee

D.					
Nr.	Zienswijze	Antwoord	Aanpassing		
			Toelichting	Verbeelding	Planregels
1.	De geplande 32 woningen zijn teveel voor het landelijke karakter. De financiële opgave voor de sanering is een probleem voor de ontwikkelaars en niet voor de gemeente. Minder maar duurdere woningen zou een betere oplossing zijn.	<p>De Zuid Schalkwijkerweg zal, ook na uitvoering van het voorliggende plan, zijn landelijke karakter behouden. De gemeente heeft vanaf het begin ingezet op de ontwikkeling van een plan met een hoge stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Het behoud van het bijzondere karakter van het gebied is een belangrijk uitgangspunt geweest bij de ontwikkeling van het plan. In de Nota van Uitgangspunten die ten grondslag ligt aan het plan, is onder meer opgenomen dat gestreefd wordt naar een plan dat de openheid van het gebied en de relatie van het gebied met het omliggende weidelandschap, herstelt. Er is daarom o.a. bewust gekozen voor losjes gegroepeerde gevarieerde gebouw- en woningtypes, zoals dat ook in buurtschappen het geval is. De bebouwing staat gedraaid ten opzichte van elkaar, zodat er doorzicht is richting de polder en over het water.</p> <p>Het plan is bovendien voor advies voorgelegd aan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit. Naar aanleiding van het advies zijn enkele aanpassingen in het plan</p>	Nee	Nee	Nee

		<p>doorgevoerd; juist om de ruimtelijk kwaliteit en de relatie met de omgeving van het plan te versterken.</p> <p>Het gaat hier verder niet om 'verstening' van onbebouwd gebied, maar om het saneren van een geval van ernstige bodemverontreiniging en vervanging van oude, vervallen bedrijfsbebouwing door een woningbouwplan dat door zijn aard en situering passend is binnen en opgaat in de landelijke omgeving. Het plan gaat dan ook geenszins ten koste van het groene poldergebied.</p> <p>De financiële opgave in verband met de sanering van een geval van ernstige bodemverontreiniging is een gegeven. De gemeente is van mening dat er met het voorliggende plan een 'win-win' situatie ontstaat, waarbij enerzijds de noodzakelijke sanering plaatsvindt en er anderzijds een plan wordt gerealiseerd dat zowel functioneel als ruimtelijk past in de omgeving.</p>			
2.	<p>Er is al sinds 2006 geen bedrijvigheid meer op de Tjadenpercelen, zodat het verkeer als gevolg van de 32 woningen een explosieve toename zal betreffen, zeker na de Lage Kadijk. Indieners vrezen dat niet alleen zij, maar ook de boerenbedrijven hier hinder van zullen ondervinden. Verder vrezen indieners dat de veiligheid van fietsers en wandelaars in het geding komt en dat er een einde komt aan de rustige, landelijke, recreatieve weg.</p>	<p>Indieners hebben deze zorgen ook geuit in hun inspraakreactie tegen het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan Zuid Schalkwijkerweg 58. Hierop is in de nota van inspraak door de gemeente al uitgebreid gereageerd. Aangezien de zorgen omtrent het aspect verkeer in veel van de thans ingediende zienswijzen weer terugkomen, heeft de gemeente ervoor gekozen om niet te volstaan met de afzonderlijke beantwoording van deze punten in de zienswijzennota, maar de onderbouwing en motivering in de toelichting bij het plan op dit punt uit te breiden. Ter beantwoording van deze zienswijze wordt dan ook verwezen naar paragraaf 3.4.4 uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Samengevat is en blijft de conclusie dat het aspect verkeer al vanaf het eerste moment van ontwikkeling van dit plan een belangrijk aandachtspunt</p>	Ja	Nee	Nee

		is geweest voor de gemeente en dat voldoende is onderzocht en aangetoond dat de Zuid Schalkwijkerweg de te verwachten verkeersbewegingen goed en veilig zal kunnen afwikkelen.			
3.	Indieners vragen zich af waarom, als het echt zo is dat sanering noodzakelijk is, veel verontreiniging slechts wordt afgedekt in plaats van verwijderd.	Het isoleren van de immobiele verontreinigingen onder verharding, bebouwing en een leeflaag is een bewezen en geëigende saneringsmethode. Deze is sober doch doelmatig. Door het in stand houden van de isolerende voorzieningen kunnen als gevolg van de aanwezige immobiele verontreiniging er geen nadelige gezondheidseffecten ontstaan. De aanwezige mobiele verontreiniging, die zich kan verspreiden naar zijn omgeving, wordt geheel verwijderd. Daarmee wordt ook met het oog op de volksgezondheid een wezenlijke milieuwinst gerealiseerd.	Nee	Nee	Nee
4.	Indieners geven aan dat toen zij in 2004 een aanvraag deden voor 2 woningen, deze vooral moesten lijken op de bestaande bebouwing en dit geen twee dezelfde huizen mochten worden. Het zou dan teveel gaan lijken op een 'wijkje', hetgeen de gemeente niet passend vond gelet op het landelijk karakter van de weg. Indieners vragen zich af waarom de gemeente nu een andere mening heeft.	Dit punt is door indieners ook aangedragen in hun inspraakreactie tegen het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan Zuid Schalkwijkerweg 58 te Haarlem. De gemeente heeft hier ook destijds al op gereageerd met het antwoord dat hier geen sprake is van een vergelijkbare situatie. De uitgangspunten van het voorliggende plangebied verschillen onder andere voor wat betreft oppervlakte, ligging, huidige bebouwing, bodemverontreiniging, ruimte voor grootschaligere ontwikkeling vanwege de reeds aanwezige bedrijfsbebouwing etc., wezenlijk van de destijds door indieners ingediende aanvraag. Overigens betreft dit een aanvraag van 15 jaar geleden. Tot slot wijst de gemeente er nogmaals op dat de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente het concept stedenbouwkundig plan en het concept beeldkwaliteitsplan heeft besproken en positief heeft geadviseerd.	Nee	Nee	Nee

5.	<p>Indieners zijn van mening dat de parkeernorm van 1,4 per woning anno 2019 absoluut onrealistisch is. Zij geven aan dat de beoogde woningen minstens 2 auto's zullen hebben.</p>	<p>Op 17 mei 2017 is bestemmingsplan 'Parapluplan parkeernormen Haarlem 2018' vastgesteld. Het parapluplan verwijst voor de te hanteren normen naar de 'Beleidsregels parkeernormen 2015' (vastgesteld 3 februari 2015). In de beleidsregels parkeernormen 2015 is opgenomen dat het plangebied in de 'rest bebouwde kom' ligt. Voor deze zone geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoek.</p> <p>De onderbouwing van de parkeerbehoefte is uitgewerkt in paragraaf 4.14 van de toelichting. Onderhavig plan ziet op de ontwikkeling van 32 woningen. De parkeerbehoefte bedraagt daarmee $32 * 1,7 = 54,4$ parkeerplaatsen waarvan 0,3 pp per woning (totaal 16,3) voor bezoekersparkeren. Het plan voorziet in totaal 64 parkeerplaatsen. Daarmee staat vast dat voldaan wordt aan de parkeernorm.</p>	Nee	Nee	Nee
6.	<p>Indieners geven aan dat, gelet op de aanwezigheid van de kerkuil op het terrein, er vervangende nestruimte geboden zal moeten worden voordat er gesloopt zal worden. Dit staat volgens indieners los van het broedseizoen, want e.e.a. moet jaarrond worden beschermd.</p>	<p>In de plannen is voorzien in de noodzakelijke mitigerende maatregelen met het oog op de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied, zoals de kerkuil. Deze maatregelen zullen tijdig worden genomen. Tevens zal ontheffing worden aangevraagd als bedoeld in de Wnb. Uit onderzoek en gesprekken met het bevoegd gezag is naar voren gekomen dat het aannemelijk is dat de voorgestelde maatregelen afdoende zijn en dat ontheffing zal kunnen worden verleend.</p>	Nee	Nee	Nee