

Bijlage 3: Nota van inspraakreacties
Inleiding

Het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan Zuid Schalkwijkerweg 58 te Haarlem hebben ter inzage gelegen van 15 november 2018 tot en met 27 december 2018. Deze nota bevat een lijst van de indieners van inspraakreacties (voor zover de gegevens bekend mogen worden gemaakt), het inhoudelijke commentaar op het concept beeldkwaliteitsplan en het ontwerp stedenbouwkundig plan (zie kolom "reactie") en het gemeentelijke antwoord op dit commentaar (zie kolom "antwoord").

Reactie per mail of per formulier

	Naam	Adres	Huisnr	Postcode	Plaats	E-mail
A*						
B*						
C*						
D.	Fred en Nanda Goossens					
E.	A.M. Heineman als vertegenwoordiger van de erven van W.A. Heineman, zijnde K.M. Veenland-Heineman, E. Heineman, M.J. Heineman en A.M. Heineman) in de hoedanigheid als eigenaren en pachtgevers van de aanliggende (weide-) gronden met kadastrale nummers 358 en 711					
F.	Matthijs C. van Bruggen					
G.	J.A. Zegwaard					
H.	Robert Kniese					
I.	Gemeente Heemstede					
J.	J.A.M. Montanus					

*Indieners hebben verzocht naam gegevens niet te publiceren.

Nr.	Reactie	Antwoord
A 1.	Uit de plannen volgt niet duidelijk waarnaar het hemelwater wordt afgevoerd. Inspreker pleit ervoor het hemelwater af te voeren naar de ringvaart. Afvoer naar de noordelijke polder is naar de mening van inspreker geen optie, aangezien de huidige afvoer van water op deze percelen al slecht is.	Het plan is afgestemd met de gemeente en het Hoogheemraadschap. Een principeschets van de beoogde afstroming is terug te vinden op pagina 24 van het stedenbouwkundig plan. In de huidige situatie wordt het hemelwater via afstroming overwegend afgevoerd op de polder ten noorden van het perceel. Na realisatie van het project zal het hemelwater van de percelen aan de ringvaart direct op deze vaart worden afgevoerd. Afvoer van het hemelwater van de overige percelen blijft via de polder gaan. Het plan draagt bij aan een goede waterhuishouding van het gebied.
2.	Inspreker spreekt zijn zorgen uit over de wijze waarop de grond- en watersanering zal worden uitgevoerd. Inspreker vraagt zich af hoever de grondwaterverontreiniging reikt en wat de gevolgen van de sanering is voor de omliggende percelen.	<p>Er is op de locatie inderdaad sinds jaar en dag sprake van ernstige verontreiniging. Deze verontreinigingen zullen daarom ook worden gesaneerd (door middel van verwijdering van de mobiele verontreinigingen en isolatie van de immobiele verontreinigingen). Uit de rapportage van het bodemonderzoek blijkt dat de ernst, omvang en risico's van de verontreinigingen in voldoende mate in kaart zijn gebracht. De voorgenomen sanering is dan ook een positieve ontwikkeling voor het gebied.</p> <p>Alle mobiele en immobiele verontreinigingen (in grond en grondwater) zijn in beeld gebracht. Gebleken is dat de matige en sterke verontreinigingen zich allen binnen het plangebied bevinden. Door de aanwezigheid van zeer slecht doorlatende bodemlagen (klei en veen) vindt nagenoeg geen horizontale verspreiding plaats van de vervuiling.</p> <p>Het saneringsplan is een waarborg dat na de sanering de bodem voldoet aan de wettelijke normen.</p>
3.	Inspreker geeft aan bevreemd te zijn dat hij niet gekend is in de plannen om de watergang tussen het terrein en het achterliggende weiland een opwaardering te geven, nu hij de pachter is van deze gronden. Wijziging van de watergang heeft gevolgen voor de gewasgroei op de percelen grasland van inspreker. Inspreker is niet bekend welke ecologische waarden worden toegepast. Inspreker verzoekt om hierover met hem in contact te treden.	De gedachten gaan uit naar een natuurlijke(re) oever op enkele plekken langs de watergang. Dit zal niet ten koste gaan van het wateroppervlak. De inrichting van de oever is onderdeel van een op te stellen inrichtingsplan. De ontwikkelaar is bereid in overleg te treden met inspreker over de planuitwerking.
4.	In de plannen wordt gesproken over het doortrekken van het Jaagpad. Inspreker pacht een groot deel van de gronden waarop dit voet- en fietspad wordt voorzien. De opmerking dat de eigenaar van de gronden een recht van overpad moet verlenen is daarom te kort door de bocht. Met inspreker is nooit contact opgenomen. Inspreker is van mening dat het tegenstrijdig is met de opvatting van de gemeente over 'buurtschap'.	De gemeente hecht waarde aan een recreatieve verbinding in het gebied. Het project biedt hier een kans voor. Na realisering van de woningen en de straat kan een verbinding worden gemaakt met de dijk. De mogelijkheid tot het maken van deze verbinding en het aanleggen van een pad op de dijk wordt onderzocht en zal op een later moment worden opgepakt. Dat het creëren van een nieuwe recreatieve verbinding tegenstrijdig is met de opvatting over een 'buurtschap' volgt de gemeente niet. Indien deze voorziening er komt zal zij naar de mening van de gemeente juist een bijdrage leveren aan de beleving van het gebied en het buurtschap dat zich zal kenmerken door een hoogwaardige en duurzame afwerking.
5.	Ten aanzien van de te realiseren parkeerplaatsen geeft inspreker mee dat deze niet op de Zuid Schalkwijkerweg kunnen worden gerealiseerd. Daarnaast geeft inspreker	Alle parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd binnen het plangebied, d.w.z. op het Tjaden terrein. Er zullen geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd op de Zuid Schalkwijkerweg. Inspreker hoeft dan ook niet te vrezen voor de bereikbaarheid van zijn weilanden.

	aan dat zijn weilanden die naast het Tjaden-terrein zijn gelegen, te allen tijde bereikbaar moeten blijven.	
6.	Inspreker wenst als direct omwonende deel uit te maken van de klankbordgroep.	Onderscheid moet worden gemaakt tussen enerzijds het participatietraject voor het Tjaden-terrein, waarvoor de genoemde informatiebijeenkomsten zijn georganiseerd door de ontwikkelaar, en het participatietraject voor de Zuid Schalkwijkerweg. Alleen voor dit laatste traject is een klankbordgroep in het leven geroepen door de gemeente. Inspreker is aanwezig geweest bij de laatste vergadering van deze klankbordgroep op 18 juli 2018. Inmiddels heeft inspreker zich aangemeld voor de Klankbordgroep.
7.	<p>Inspreker adviseert om het verkeersonderzoek nogmaals te beoordelen en daarbij rekening te houden met het feit dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - de Zuid Schalkwijkerweg is gelegen op een dijk; - de Zuid Schalkwijkerweg een buffer is tussen het Spaarne aan de westzijde en de lager gelegen polder aan de oostzijde; - onder de weg diverse kabels en leidingen liggen; - de weg van zeer slechte kwaliteit is; - het riool onder de weg is gelegen; - het verloop van de weg ca. 2 meter is. <p>Meer verkeersbewegingen leiden naar de mening van inspreker tot meer trillingen, als gevolg waarvan de kwaliteit van de weg afneemt en de onderliggend kabels en leidingen worden beschadigd. Daarnaast stelt inspreker dat de weg als 'buffer' aangetast kan worden waardoor de laaggelegen polder schade ondervindt vanuit het Spaarne.</p> <p>In het rapport dient aangegeven te worden dat de Zuid Schalkwijkerweg geen doorsnee weg is en ook niet als zodanig is beoordeeld, en wat de gevolgen van de opmerkingen van inspreker zijn.</p> <p>Inspreker vreest tot slot in het voorjaar en de zomer irritatie en economische schade als gevolg van de combinatie tractor-, auto- en fietsverkeer.</p>	<p>De planvorming voor het Tjaden-terrein kent een lange historie. In 2008 heeft RBOI reeds onderzoek gedaan naar de verkeersaspecten bij een transformatie van het terrein naar een woongebied. Hierbij is een vergelijking gemaakt met de verkeersintensiteit die het bedrijf Tjaden genereerde. Conclusie was dat op basis van de verkeerscijfers 38 woningen op het perceel konden worden gerealiseerd. Het huidige plan gaat uit van 32 woningen. In het kader van de herinrichting van de Zuid Schalkwijkerweg is in 2018 door de Antea Group een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersbewegingen (rapport van 20 april 2018). Uit het onderzoek blijkt het volgende:</p> <p><i>Uit een verkeerstelling op Zuid Schalkwijkerweg (tussen het Jaagpad en de Zwemmerslaan) in februari 2018 blijkt dat dagelijks circa 550 – 600 motorvoertuigen gebruik maken van de Zuid Schalkwijkerweg. In de drukste periode (ochtend en avondspits) zijn dit 40 tot 60 motorvoertuigen per uur. De huidige intensiteiten liggen ruim onder wat doorgaans toelaatbaar is voor vergelijkbare woonstraten. De Zuid Schalkwijkerweg is een doodlopende weg. De intensiteit neemt af naarmate vanuit de Zwemmerslaan de Zuid Schalkwijkerweg richting de Hommeldijk wordt gevolgd. Naar verwachting is de intensiteit op de Zuid Schalkwijkerweg na de De Lage Kadijk lager. Aan het einde van de weg (ter hoogte van het plangebied) is voorzien in een keerlus waar (vracht)verkeer kan keren, hetgeen een verbetering oplevert ten aanzien van de huidige situatie.</i></p> <p><i>Voor de beoogde ontwikkeling is gesteld dat het te ontwikkelen woningbouwprogramma, in verhouding tot het verkeersaanbod gedurende de actieve bedrijfsuitoefening ten tijde van de Tjadenbedrijven, niet leidt tot een toename van het verkeersaanbod over de Zuid-Schalkwijkerweg. De verkeersgeneratie van de bedrijfsactiviteiten van de voormalige Tjadenbedrijven is bepaald op 284 motorvoertuigen per etmaal. De intensiteit op de Zuid Schalkwijkerweg na realisatie van het woningbouwprogramma ligt naar verwachting rond de 850 – 900 motorvoertuigen per etmaal ten opzichte van 550 – 600 nu.</i></p> <p>Het woningbouwproject zal niet leiden tot een onaanvaardbare verkeersstoeiname op de Zuid Schalkwijkerweg. Voor een woonstraat is 4000 motorvoertuigen per etmaal acceptabel. Gezien</p>

		<p>het smallere wegprofiel van de Zuid Schalkwijkerweg is het hanteren van 2000 motorvoertuigen per etmaal verantwoord.</p> <p>Inspreker draagt enkele specifieke aandachtspunten aan, onder andere met betrekking tot de ligging van de Zuid-Schalkwijkerweg op een dijk en de aanwezigheid van kabels, leidingen en een riool. Deze eigenschappen van de Zuid-Schalkwijkerweg zijn uiteraard bekend bij de gemeente en worden meegenomen in het onderzoek naar en ontwerp van de herinrichting van de weg. Deze herinrichting is gericht op het verbeteren van de huidige staat van het wegdek. Tussen beide projecten vindt afstemming plaats.</p> <p>Er is dus geen sprake van dat het woningbouwproject na uitvoering zal leiden tot schade aan de Zuid Schalkwijkerweg. Mocht onverhoopt toch schade ontstaan dan wordt deze hersteld. Voordat de sloop en bouw aanvangt stelt de ontwikkelaar nog een transportplan op en stemt deze af met de gemeente.</p>
8.	<p>Inspreker vraagt zich af of na de realisatie van de bouw opnieuw onderhoud wordt uitgevoerd. Het in de stukken aangekondigde groot onderhoud aan de Zuid-Schalkwijkerweg door de gemeente wordt niet gespecificeerd. Inspreker vraagt zich bovendien af wat er gebeurt als door het vele zware bouwverkeer schade ontstaat aan de bebouwing langs de Zuid-Schalkwijkerweg.</p>	<p>Met de ontwikkelende partijen worden afspraken gemaakt om te voorkomen dat de kwaliteit van de weg verslechtert als gevolg van de herontwikkeling van het Tjaden-terrein. Eventuele schade zal tijdens de bouw worden hersteld door de ontwikkelaar. Overigens zal de ontwikkelaar de (vervuilde) grond afvoeren via het water.</p>
9.	<p>Inspreker is van mening dat het slechts een aanneme is dat de aanleg van een verbinding tussen het Jaagpad langs de Spaarne en de Zuid-Schalkwijkerweg leidt tot een bijdrage aan gezond en actief gedrag. Idem voor dat men eerder de fiets neemt naar het station dan de auto. De extra aan te leggen ontsluitingsweg vormt een extra vluchtroute voor dieven en andere criminelen, wat nadelig is voor de gezondheid en portemonnee van de bewoners.</p>	<p>Zie beantwoording bij A4.</p>
10.	<p>Inspreker verzoekt een Landbouw Effect Rapportage (LER) uit te voeren om te onderzoeken wat de gevolgen van het plan zijn voor het huidig agrarisch gebruik van de polder.</p>	<p>Wij zien geen aanleiding om een LER uit te laten voeren. In het kader van het voorliggende plan vindt immers geen herbestemming van landbouwgronden plaats. Daarnaast zien wij op voorhand geen reden om aan te nemen dat de woningbouw uit het voorliggende plan (negatieve) invloed zal hebben op het huidig agrarisch gebruik van de polder.</p> <p>Overigens heeft de ontwikkelaar aangegeven bereid te zijn in gesprek te gaan met inspreker om te bezien in hoeverre de zorgen van inspreker weggenomen kunnen worden.</p>

Nr.	Reactie	Antwoord
B. 1.	<p>Er worden teveel woningen ingepland. Elk gezin heeft minimaal twee auto's en bovendien zullen er extra</p>	<p>Uitgangspunt voor het gebied is dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan niet mag toenemen ten opzichte van de bedrijfsvoering zoals die destijds plaatsvond en op</p>

	verkeersbewegingen komen van pakketbezorgers. De weg wordt op dit moment al veel door wandelaars, hardlopers en (brom-)fietsers gebruikt. De Zuid-Schalkwijkerweg zal door de extra verkeersdrukke zijn landelijk karakter verliezen.	grond van het bestemmingsplan was toegestaan. Op basis van berekeningen van een verkeerskundig bureau, welke onderdeel uitmaken van de destijds opgestelde Nota van Uitgangspunten, is geconcludeerd dat tot een aantal van 38 woningen, de verkeersdruk niet toeneemt ten opzichte van de eerdere bedrijfssituatie. Nu geen 38 maar 32 woningen worden gerealiseerd, blijft de verkeersdruk achter bij het maximum zoals gesteld in de NvU. Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat de weg de capaciteit heeft om de te verwachten verkeersbewegingen op een veilige manier te verwerken. Zie ook de beantwoording bij A7. Verder zal aan het einde van de weg (ter hoogte van het plangebied) worden voorzien in een plaats waar verkeer kan keren, hetgeen een aanzienlijke verbetering oplevert ten aanzien van de huidige situatie.
2.	Inspreker woont aan het rustigste deel van de weg, door de toename van het verkeer zal de landelijke rust verdwijnen. De extra verkeersbewegingen zullen dit laatste deel van de weg verhoudingsgewijs meer belasten. Ook nu het boerenbedrijf van de familie van de Nes hier is gevestigd. Er zullen meer gevaarlijke situaties voor het bedrijf van Van de Nes komen.	Wij verwijzen naar ons antwoord achter randnummer 1 van de inspraakreactie. Daarnaast zal aan het einde van de weg (ter hoogte van het plangebied) worden voorzien in een plaats waar verkeer kan keren, hetgeen een aanzienlijke verbetering oplevert ten aanzien van de huidige situatie.
3.	De toekomstige wijk Wickevoort zal veel extra (brom-) fietsverkeer geven richting Haarlem, hetgeen ook tot een toename van de verkeersdrukke leidt.	In het kader van de onderbouwing en vaststelling van het bestemmingsplan Wickevoort zijn de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan onderzocht in relatie tot hun omgeving. De ontsluiting van het (gemotoriseerd) verkeer afkomstig van het plan Wickevoort vindt niet via de Zuid-Schalkwijkerweg plaats. Mogelijk zal realisatie van het plan Wickevoort leiden tot meer recreatief verkeer. Naar verwachting zal deze toename echter niet zodanig zijn dat dit tot onveilige situaties leidt. Zoals bij A7 aangegeven liggen de huidige intensiteiten bovendien ruim onder de capaciteit van de Zuid Schalkwijkerweg.

Nr.	Reactie	Antwoord
C. 1.	Inspreker had een plan met meer ambitie verwacht. Op deze unieke locatie had iets bijzonders moeten komen, met een sociale component (vb. park of een plek voor de jeugd). Ook herbouw van de oude fabriek tot woningen zou een goede oplossing zijn.	De gemeente heeft vanaf het begin ingezet op de ontwikkeling van een plan met een hoge stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit. Dit onder meer gelet op de ligging van het plangebied aan een kruispunt van waterwegen en in een uniek landelijk gebied. Om dit te kunnen borgen heeft het College van B&W in 2015 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld, waarin het toetsingskader is opgenomen waarbinnen woningbouw mag plaatsvinden. In deze Nota van Uitgangspunten 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. Dit streven naar herstel van openheid en van de relatie met de omgeving, is ook onder meer de reden dat niet is gekozen voor de door inspreker gedane suggestie om de fabriek te herbouwen. Wel komt het industriële van de plek deels terug in de architectuur en materiaalkeuze.

		Wij zijn van mening dat een kwalitatief hoogwaardig plan voorligt, met aandacht en respect voor de omgeving en de historie van het gebied. Overigens bezitten de bestaande gebouwen geen monumentale waarde en zijn zij in zeer slechte staat. Behoud is geen optie.
2.	Het voorliggende plan komt op inspreker over als een zuiver economisch gedreven plan. Meer woningen kun je niet kwijt op deze locatie.	Het is juist dat de financiële haalbaarheid een belangrijke component vormt van dit plan, nu sprake is van bodemverontreiniging die gesaneerd dient te worden. Anders dan inspreker veronderstelt, is echter niet gekozen voor een maximale economische invulling van het plan. Uit eerdere onderzoeken is gebleken dat een plan met 38 woningen binnen dit gebied inpasbaar is. In verband met het streven naar een kwalitatief hoogwaardige invulling van het gebied, heeft de ontwikkelaar er echter voor gekozen om niet voor de maximale invulling te gaan, maar te kiezen voor minder (namelijk 32) woningen.
3.	32 woningen is teveel in verhouding tot de omgeving. Inspreker denkt meer aan de oorspronkelijke 18 woningen, maar 12 woningen acht hij nog beter.	Wij zijn het niet met inspreker eens dat 32 woningen teveel zou zijn in verhouding tot de omgeving. Zoals hierboven bij de beantwoording achter 1 en 2 al aangegeven, zijn wij van mening dat er thans een kwalitatief hoogwaardig plan ligt. 18 of 12 woningen is, gelet op de financiële opgave die er als gevolg van de saneringsnoodzaak ligt, niet haalbaar. Het genoemde aantal van 18 of 12 woningen is door de huidige eigenaar ook nooit overwogen of gecommuniceerd. Daarnaast draagt het project bij aan de woningbouwopgave van Haarlem. Deze bestaat uit het toevoegen van circa 10.000 woningen tot 2025.
4.	De gemeente meet met twee maten door eerst te zeggen dat het landelijk karakter van de weg in stand moet worden gehouden en vervolgens hier een woonwijk met rijtjeshuizen te bouwen.	Anders dan inspreker stelt, sluit het één het ander niet uit. De Zuid Schalkwijkerweg zal, ook na uitvoering van het voorliggende plan, zijn landelijke karakter behouden. Overigens is geen sprake van een woonwijk met rijtjeshuizen. Er is 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.
5.	Inspreker geeft aan dat toen hij in 2005 een bouwvergunning aanvraag, het geen twee gelijke huizen mochten zijn.	Hier is geen sprake van een vergelijkbare situatie. De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente heeft op 28 maart 2017 (verslag van 11 april) het concept stedenbouwkundig plan en het concept beeldkwaliteitsplan besproken en goed bevonden.
6.	32 woningen betekent 70 auto's. Dit zal leiden tot teveel drukte op de weg, gevaar voor forenzende fietsers en problemen in combinatie met de toename van verkeer afkomstig van het plan Wickevoort in de toekomst. Inspreker vreest dat zijn rust en woongenot hierdoor zal afnemen.	In aanvulling op de beantwoording bij A7, merken wij nog als volgt op. In het kader van de onderbouwing en vaststelling van het bestemmingsplan Wickevoort zijn de verkeersbewegingen als gevolg van dit plan onderzocht in relatie tot hun omgeving. De ontsluiting van het (gemotoriseerd) verkeer afkomstig van het plan Wickevoort vindt niet via de Zuid-Schalkwijkerweg plaats. Mogelijk zal realisatie van het plan Wickevoort leiden tot meer recreatief verkeer. Naar verwachting zal deze toename echter niet zodanig zijn dat dit tot onveilige situaties leidt. Zoals hiervoor aangegeven liggen de huidige intensiteiten bovendien ruim onder de capaciteit van de Zuid Schalkwijkerweg.

Nr.	Reactie	Antwoord
D.	Het landweggetje is niet geschikt en te smal om een hogere verkeersintensiteit te verwerken, zeker in combinatie met de te verwachten toename van het verkeer als gevolg van het plan Wickevoort. Dit levert voor alle weggebruikers (ook eenden) een gevaarlijke situatie op.	Zie antwoord op C6.

Nr.	Reactie	Antwoord
E. 1.	Insprekers ontvangen graag een uitnodiging om hun zienswijze in een later stadium meer inhoudelijk toe te lichten en verder kenbaar te maken.	In deze fase van de procedure zullen de inspraakreacties gebundeld en bekeken worden en zal worden bezien in hoeverre deze tot een wijziging van de plannen leiden. Er is niet voorzien in een extra gelegenheid om de ingediende inspraakreactie mondeling toe te lichten. Bij de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan wordt conform de daarvoor geldende procedure de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Hiervoor geldt een periode van zes weken.
2.	Insprekers vinden het een gemiste kans dat de plannen zich beperken tot het voormalige Tjaden-terrein en dat niet is gekozen voor een integraal plan voor de gehele oost- en westzijde van de Zuid Schalkwijkerweg.	De plannen voor de herontwikkeling van het Tjaden-terrein kennen een lange voorgeschiedenis. Door de jaren heen zijn de plannen, als gevolg van vele gesprekken, verkenningen en onderzoeken, steeds concreter geworden. Een belangrijke stap hierin was het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten door het College van B&W in 2015. Deze Nota van Uitgangspunten bevat onder andere het toetsingskader waarbinnen het plan nader kon worden ontwikkeld. Een zelfstandige ontwikkeling van de locatie is daarbij altijd het uitgangspunt geweest, ook gelet op de bijzondere eigenschappen van het gebied. Zowel positief (bijzondere ligging aan een knooppunt van waterwegen) als negatief (financiële aspecten als gevolg van saneringsnoodzaak, bestaande en vervallen bedrijfsbebouwing). Het ontwikkelen van een integraal plan voor de gehele oost- en westzijde van de Zuid-Schalkwijkerweg is niet aan de orde. Het staat insprekers vrij om hierover met de gemeente in gesprek te gaan. De gemeente staat overigens niet positief tegenover een transformatie van de onbebouwde weilanden tot woongebied.
3.	Insprekers vragen zich af waarom is gekozen voor een buurtschap, in plaats van de huidige lintvormige bebouwingsstructuur als uitgangspunt te nemen voor een verdere integrale visie op het hele gebied.	Er is gekozen voor losjes gegroepeerde gevarieerde gebouw- en woningtypes, zoals dat ook bij buurtschappen het geval is. De bebouwing staat gedraaid ten opzichte van elkaar, zodat er doorzicht is richting de polder en over het water. Het plangebied leent zich niet goed voor uitsluitend invulling met een lintvormige bebouwingsstructuur gezien de vorm van de kavel. De gemeentelijke Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit kan instemmen met het plan. Ook de provinciale Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) heeft in zijn bespreking op 4 juli 2018 aangegeven positief te zijn over het plan.
4.	Er bestaat een groot tekort aan betaalbare woningen in Haarlem, de oostzijde zou als zoekgebied voor toekomstige	De forse financiële opgave als gevolg van de noodzakelijke sanering is in het verleden reden geweest om op deze locatie af te zien van een component sociale woningbouw, aangezien dit sterk verminderde inkomsten met zich zou brengen en dientengevolge een forsere

	woningbouw met het gewenste percentage sociale woningbouw aangewezen kunnen worden.	bouwpoging. De ambitie van Haarlem is erop gericht om tot 2025 10.000 woningen te realiseren waarvan 40% sociale woningbouw betreft. Hiervoor zijn acht ontwikkelzones aangewezen binnen het stedelijk gebied. De weilanden van insprekers vallen hier niet onder.
5.	Uit de plannen blijkt dat de aanwezige, grotendeels gesloten bomenrijen onderbroken zullen worden, waarmee vanuit het plan zicht ontstaat op de achtergelegen percelen die in eigendom zijn van insprekers. Er ontstaat dan echter ook vanaf de percelen van insprekers zicht op de woningen uit het plan. Bovendien vrezen insprekers voor hinder en schade, nu toekomstige bewoners als gevolg van het (gedeeltelijk) verwijderen van deze bomenrij eenvoudig de percelen van insprekers kunnen betreden. Insprekers kondigen aan een beroep te zullen doen op planschade en vrijwaring van eventuele aanspraken van nieuwe bewoners op het vermeende recht op vrij uitzicht in noordelijke richting.	<p>De bomen zijn in het verleden gepland door de toenmalige eigenaar om de verrommeling van het gebied aan het zicht te onttrekken. Met de herontwikkeling komt deze aanleiding te vervallen. Tegelijkertijd is een ecologische en landschappelijke waarde ontstaan die door de opstellers van het plan wordt onderkend. Het aantal doorzichten dat gecreëerd wordt is dan ook beperkt. Er zal als gevolg van het (gedeeltelijk) verwijderen van de bomen inderdaad zicht ontstaan vanuit de percelen van insprekers op het plangebied, en andersom. Overigens blijft de rij knotwilgen behouden.</p> <p>Nu het agrarische percelen betreft, is ons niet duidelijk waarom het voor insprekers nadelig is indien er zicht ontstaat vanaf deze percelen op de ontwikkeling. Overigens zijn wij van mening dat het voorliggende plan, zeker in de winter, ook voor insprekers een verbetering betreft ten opzichte van de huidige bestaande vervallen bedrijfsgebouwen. Wij verwachten niet dat het verwijderen van een aantal bomen zal leiden tot hinder en schade voor insprekers, aangezien de percelen zullen worden gescheiden door de noordelijke poldersloot; de percelen ten noorden daarvan zijn door deze fysieke afscheiding niet toegankelijk.</p> <p>Het staat insprekers uiteraard vrij om t.z.t. een aanvraag om tegemoetkoming in de planschade in te dienen wanneer het bestemmingsplan onherroepelijk is vastgesteld. Wij wijzen er in dit verband wel op dat er juridisch gezien geen recht op (vrij) uitzicht bestaat.</p>
6.	Insprekers achten het denkbaar om, gelet op de woonopgave van 2.300 woningen binnen de gemeente Haarlem, van de polder een 'Central Park' voor de stad Haarlem te maken, voor een deel omzoomd door passende bebouwing. Hiermee wordt (a) meer recht gedaan aan de huidige stedenbouwkundige structuur van de polder, (b) de grote woonvraag vanuit de gemeente Haarlem en (c) noodzaak om voor randstedelingen een groen, landschappelijk en recreatief goed ingericht gebied te bieden. Ook kan gedacht worden aan circulaire, duurzame landbouw.	Wij verwijzen naar onze reactie achter randnummer 2 van deze inspraakreactie. Bebouwing van de onbebouwde weilanden tot woongebied is niet aan de orde.
7.	Insprekers hebben het bodemrapport " <i>Actualisatie bodem- en verkennend asbest in grondonderzoek Zuidschalkwijkerweg 58 te Haarlem</i> " d.d. 7 juli 2017 (versie 2) ontvangen van de projectontwikkelaar. Naar aanleiding van de inhoud hiervan zijn insprekers van mening dat alle geconstateerde verontreinigingen volledig gesaneerd moeten worden, alsmede dat nader onderzoek nodig is.	<p>Primair wijzen wij erop dat de afwegingen ten aanzien van de wijze van saneren plaatsvinden in het kader van het ingediende saneringsplan, niet in het kader van het (concept) beeldkwaliteitsplan en het (ontwerp) stedenbouwkundig plan. Om de zorgen van insprekers weg te nemen hebben wij BuroS/L desondanks gevraagd te reageren op de onder 7 a t/m d weergegeven onderdelen uit de inspraakreactie, die zich allen richten tot het bodemrapport.</p> <p>De reactie van BuroS/L is <i>cursief</i> in onze beantwoording opgenomen.</p> <p><i>Er is op de locatie inderdaad sprake van ernstige verontreiniging. Deze verontreinigingen zullen daarom ook worden gesaneerd (middels verwijdering van de mobiele verontreinigingen</i></p>

		<i>en isolatie van de immobiele verontreinigingen). Uit de rapportage van het bodemonderzoek blijkt dat de ernst, omvang en risico's van de verontreinigingen in voldoende mate zijn bepaald.</i>
7.a	Het afdekken van de verontreiniging met een leeflaag biedt onvoldoende zekerheid dat de verontreinigingen in een later stadium niet toch mobiel worden. Ook kunnen deze verontreinigingen door het aanbrengen van een leeflaag later niet meer verwijderd worden.	<i>Het isoleren van de immobiele verontreinigingen onder verharding, bebouwing en een leeflaag is een geëigende saneringsmethode. Deze is sober doch doelmatig. Door het in stand houden van de isolerende voorzieningen kunnen er geen nadelige gezondheidseffecten ontstaan.</i>
7.b	De contouren en pluim(en) van de (grondwater-) verontreiniging(en) zijn in het rapport met vraagtekens aangegeven en derhalve nog niet afdoende in beeld gebracht. Er is meer onderzoek nodig om de aard en omvang van de verontreinigingen, zowel op het Tjaden-terrein als op de omliggende percelen, in beeld te brengen.	<i>Uit het bodemonderzoek blijkt dat de ernst en omvang van de verontreinigingen in grond en grondwater in voldoende mate zijn vastgesteld. Alle verontreinigingen zijn afgeperkt tot onder de Tussenwaarde. Nader onderzoek is niet nodig.</i>
7.c	Insprekers maken zich zorgen over de conclusie dat de stromingsrichting van de mobiele verontreiniging naar de lager gelegen sloten en het lager gelegen oppervlaktewater gaat. Eén van deze sloten ligt over de volle lengte langs het perceel van insprekers. In de rapporten wordt niet ingegaan op de omstandigheid dat de vervuiling van het Tjaden-terrein doorgedrongen zou kunnen zijn tot de percelen van insprekers en/of de erfgranssloot en het oppervlaktewater. Insprekers achten dit een ernstige omissie.	Zie beantwoording A2.
8.	Het beeldkwaliteitsplan voor het Tjaden-terrein is, bekeken los van de rest van de polder, in de basis in orde. Dit doet echter niets af aan het standpunt van insprekers dat veel breder naar de polder in zijn totaliteit had moeten worden gekeken.	In aanvulling op hetgeen wij hierover achter randnummer 2 van deze inspraakreactie al hebben opgemerkt, wijzen wij er nog op dat zowel uit de Nota van Uitgangspunten als uit het beeldkwaliteitsplan blijkt dat het plangebied nadrukkelijk in relatie tot zijn omgeving is gezien. Mede op aangeven van de ARO is in het beeldkwaliteitsplan rekening gehouden met het feit dat het gebied onderdeel uitmaakt van de Stelling van Amsterdam. De planontwikkeling zelf, en daarmee ook het beeldkwaliteitsplan, beperkt zich echter tot het plangebied. Voldoende zichtlijnen zijn gecreëerd om een bijdrage te leveren aan de openheid van het gebied.
9.	De tuinen aan het water nodigen uit tot het bouwen van steigers en vlonders.	In het ontwerp is er bewust voor gekozen om de tuinen aan het water beperkt in omvang te houden. Door de kleinschalige opzet en het aanbieden van de woningen inclusief steigers, wordt verrommeling van de tuinen juist voorkomen. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe vlonders anders dan die op grond van de keur reeds kunnen worden toegestaan. Voor het bouwen/aanleggen van extra steigers en vlonders geldt een vergunningplicht met strikte regels. Eventuele bezwaren tegen deze steigers en vlonders kunnen in het kader van deze vergunningprocedure aan de orde komen.
10.	Insprekers herhalen hun bezwaar dat het plan te sterk afwijkt van de huidige bebouwingssystematiek en geven de gemeente nogmaals mee het plan te bezien als onderdeel	Wij zijn van mening dat wij met de beantwoording van de inspraakreactie van insprekers voldoende hebben gemotiveerd dat het voorliggende concept beeldkwaliteitsplan en ontwerp

	van de totale polder, in combinatie met de woonopgave, de behoefte aan landschap en natuur dichtbij de stad en de noodzaak het betreffende perceel te saneren.	stedenbouwkundig plan voorzien in een mooi plan, dat recht doet aan en passend is binnen zijn omgeving.

Nr.	Reactie	Antwoord
F	Het plan voorziet in teveel woningen. De Zuid Schalkwijkerweg is niet berekend op de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan, zeker niet in combinatie met de te verwachten verkeersdruk als gevolg van het plan Wickevoort.	Zie beantwoording bij C6.

Nr.	Reactie	Antwoord
G. 1.	Inspreker heeft het bezwaar dat het dijkje niet geschikt is voor intensief gebruik. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen norm van 3.000 motorvoertuigen per etmaal is te ruim. Dit is wellicht technisch wel mogelijk, maar betekent het einde van de rust en de veiligheid op het weggetje.	Zie beantwoording bij C6.
2.	Inspreker geeft aan dat hij denkt dat het geen zin heeft om te reageren op het plan nu het besluit toch al zo goed als zeker genomen is, maar dat hij door de inspraakreactie wel zijn frustratie kwijt kan.	Wij betreuren het dat bij inspreker het idee bestaat dat inspreken zinloos is nu het besluit al zo goed als zeker genomen zou zijn. Het voorliggende plan heeft al een lange voorgeschiedenis, waarbij op meerdere momenten inspraak en participatie vanuit omwonenden mogelijk is gemaakt. In dit verband wijzen wij op de destijds door het college van B&W vastgestelde Nota van Uitgangspunten, maar ook bijvoorbeeld op de door de ontwikkelaar georganiseerde bijeenkomsten en de keuze om het voorliggende beeldkwaliteitsplan en het voorlopig ontwerp stedenbouw vrij te geven voor inspraak. Wij waarderen het dat inspreker de moeite heeft genomen een inspraakreactie in te dienen en nemen deze mee. De uitgesproken zorgen ten aanzien van de veiligheid en de rust van de Zuid Schalkwijkerweg hebben nadrukkelijk de aandacht van de gemeente.

Nr.	Reactie	Antwoord
H. 1.	Inspreker juicht het toe dat de Zuid Schalkwijkerweg niet verbreed zal worden. Er wordt echter nog steeds geen goede oplossing gegeven voor het gebruik van deze weg als ontsluitingsweg.	Bij het formuleren van de uitgangspunten voor de planvorming is als voorwaarde genomen dat het aantal verkeersbewegingen niet mag toenemen ten opzichte van de situatie waarin de verschillende bedrijven op het Tjaden-terrein nog actief waren. Er is zodoende nadrukkelijk rekening gehouden met de (in het verleden bewezen) capaciteit van de Zuid-Schalkwijkerweg.
2.	Het huidige recreatieve gebruik van de weg en het gebruik als fietsverbinding voor woon-werkverkeer botst met een	Uitgangspunt voor het gebied is dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan niet mag toenemen ten opzichte van de bedrijfsvoering zoals die destijds plaatsvond en op

	intensiever woon-, werk- en distributieverkeer als gevolg van de 32 woningen. Hier wordt in de belangenafweging ten onrechte geen aandacht aan geschonken.	grond van het bestemmingsplan was toegestaan. Op basis van berekeningen van een verkeerskundig bureau, welke onderdeel uitmaken van de destijds opgestelde Nota van Uitgangspunten, is geconcludeerd dat tot een aantal van 38 woningen, de verkeersdruk niet toeneemt ten opzichte van de eerdere bedrijfssituatie. Nu geen 38 maar 32 woningen worden gerealiseerd, blijft de verkeersdruk achter bij het maximum zoals gesteld in de NvU. Daarnaast is uit onderzoek gebleken dat de weg de capaciteit heeft om de te verwachten verkeersbewegingen op een veilige manier te verwerken. Verder zal aan het einde van de weg (ter hoogte van het plangebied) worden voorzien in een plaats waar verkeer kan keren, hetgeen een aanzienlijke verbetering oplevert ten aanzien van de huidige situatie.
3.	De huidige verkeersdruk is weliswaar laag, maar het grote verschil tussen gebruikers van de weg i.c.m. o.a. calamiteiten en drukke periodes wordt niet onderkend.	De Veiligheidsregio heeft het plan beoordeeld en kan zich vinden in de herontwikkeling.
4.	Inspreker vreest dat de weg over een te lange afstand 30 km p/u is, als gevolg waarvan mensen zich hier niet aan zullen houden. Dit levert gevaarlijke situaties op voor het langzame verkeer.	Indien het inderdaad zo is dat de 30 km p/u snelheid structureel overschreden wordt, zal de gemeente hierop handhaven.
5.	Het plangebied is onvoldoende bereikbaar voor hulpdiensten, nu er maar één ontsluitingsweg is. Manoeuvrerende tractoren, vrachtwagens e.d. kunnen niet gepasseerd worden.	De Veiligheidsregio heeft het plan beoordeeld en kan zich vinden in de herontwikkeling. Binnen het plangebied wordt een keermogelijkheid gerealiseerd. Hierdoor verbetert de verkeersveiligheid. Er vinden hierdoor minder keer manoeuvres plaats op in- en uitritten en dergelijke.

Nr.	Reactie	Antwoord
I. 1	Inspreker geeft aan de plannen bekeken te hebben en hierover geen opmerkingen te hebben. Inspreker wenst de gemeente succes met de verdere uitwerking en wordt graag op de hoogte gehouden van de voortgang van het project.	Wij nemen deze inspraakreactie voor kennisgeving aan en zullen inspreker van de verdere voortgang van het project op de hoogte houden.

Nr.	Reactie	Antwoord
J. 1.	De weg is een kwetsbaar dijklichaam. Deze kan wel verstevigd worden, maar blijft te smal voor een fors verkeersaanbod. De verkeersdruk is in het verleden al toegenomen als gevolg van een toename van het aantal woningen, recreanten en forenzen. Ook wordt de weg gebruikt door vrachtverkeer en landbouwverkeer. Naar verwachting zal de verkeersdruk als gevolg van het plan Wickevoort nog verder toenemen en bvb ook worden	Zie beantwoording C6.

	gebruikt door scholieren. Ook wordt gewezen op de verwachte toename van het gebruik van pedelecs, die de maximale snelheid van 30 km p/u overschrijden.	
2.	Het plan moet in relatie tot zijn omgeving bekeken worden, waaronder ook de plannen uit het verleden. Inspreker wijst op plannen uit 1988 om de polders vol te bouwen met 600 woningen. Dit is destijds niet doorgegaan, omdat waarde werd gehecht aan het behoud van een 'groene long'. De Zuid Schalkwijkerweg vormt de ruggengraat van dit groene poldergebied. De Stichting tot behoud van de Groene Zoom heeft zich al die jaren ingespannen om het karakter van de groene zoom te behouden.	Wij zijn van mening dat het voorliggende plan geen afbreuk doet aan het groene karakter van de polder. Het gaat hier immers niet om 'verstening' van onbebouwd gebied, maar van 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.
3.	Er zijn geen trottoirs langs de weg, dus wandelaars worden in het nauw gedreven door het drukker verkeer. Naar verwachting komen er ook meer wandelaars en trimmers als gevolg van het plan.	Uit het verkeerskundig onderzoek, de tellingen en de huidige capaciteit van de weg blijkt dat de ontwikkeling leidt tot een verkeerskundig acceptabele situatie. Artikel 5 en 6 van de wegenverkeerswet bepalen dat iedereen zich in het verkeer risicovol moet gedragen. Volgens het RVV (Reglement Verkeersregels en -tekens) is het voor voetgangers verboden om op de rijbaan te lopen. Zij moeten zoveel mogelijk gebruik maken van de berm wanneer een auto passeert.
4.	Niet alleen het plangebied wordt ontwikkeld, er liggen ook plannen voor 3 of 6 woningen op het perceel 50a en 50b.	Zodra deze plannen voldoende concreet/ingediend worden, zullen deze op alle relevante aspecten, waaronder verkeer, worden beoordeeld.
5.	Onduidelijk is wat er in de toekomst zal gebeuren met het jachtwerf van Opzeeland. Komen de plannen voor bebouwing hier binnenkort opnieuw op tafel? Inspreker vraagt zich ook af wat de plannen zijn met het voormalige Davo-terrein.	Zodra deze plannen voldoende concreet/ingediend worden, zullen deze op alle relevante aspecten, waaronder verkeer, worden beoordeeld.
6.	Inspreker acht de bovengenoemde problemen dermate groot, dat het plan niet succesvol gerealiseerd kan worden. Inspreker adviseert om na te denken over een klein villawijkje van ongeveer 6 woningen.	Binnen het plangebied is op dit moment ernstige bodemverontreiniging aanwezig als gevolg van de voormalige bedrijfsvoering op deze percelen. Deze verontreiniging zal op kosten van de ontwikkelaar worden gesaneerd. Met 6 woningen worden er onvoldoende opbrengsten gegenereerd om de noodzakelijke sanering van de bodemverontreiniging te kunnen bekostigen. Aangezien wij als gemeente het belang van deze sanering onderschrijven en bovendien op dit moment ook al sprake is van bestaande (vervallen) bebouwing, zijn wij van mening dat de huidige 32 woningen een versterking van het landschap betekenen en bovendien resulteren in een verbetering van de milieusituatie.