

Bijlagen bij hoofdstuk 3: Analyse, kansen en belemmeringen

Bijlage 1: Profiel stadsdeel Zuid west

Bijlage 2: Archeologie

Bijlage 3: Cultuurhistorie

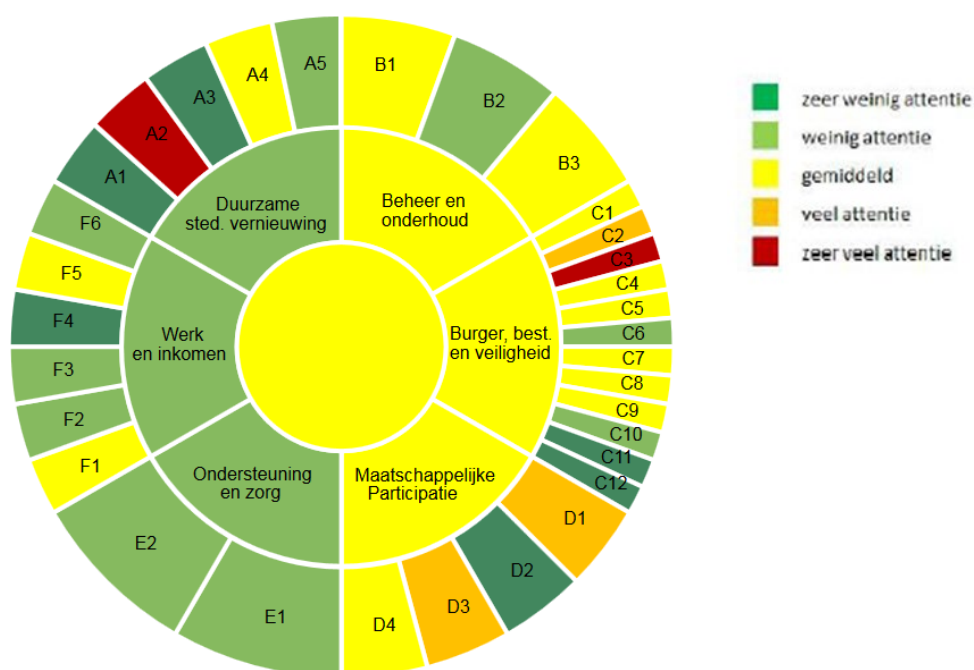
Bijlage 4: Bodem

Bijlage 5: Resultaten Groeipotentie en ontwikkelzone Zijlweg

Bijlage 1 Profiel stadsdeel Zuid-West

Algemeen beeld

De ontwikkelzone Zijlweg ligt in het Stadsdeel Zuid-West. Dit stadsdeel heeft ruim 35.000 inwoners. Het stadsdeel Zuid West heeft 4 wijken: het Haarlemmerhoutkwartier, het Zijlwegkwartier, het Houtvaartkwartier en Duinwijk. De ontwikkelzone Zijlweg ligt in de wijk Duinwijk. Onderstaande profieltaart geeft in een aantal thema's een eerste overzicht over wat er goed gaat en wat er minder goed gaat in het stadsdeel Zuid-West



Fysiek	Burger en Bestuur	Sociaal
A1: WOZ-waarde	C1: Functioneren gemeentelijke handhavers	D1: Mantelzorgers
A2: Zuinige woningen (energielabel A+B)	C2: Kinderen: 0-12 jaar	D2: Gezellige buurt waar mensen elkaar helpen en dingen samen doen
A3: Koopwoningen	C3: Jongeren: 13-17 jaar	D3: Goede voorzieningen voor jongeren
A4: Particuliere huur	C4: Ouderen: 65-plussers	D4: Aandachtsleerlingen basisschool
A5: Wooncorporatiebezit	C5: Eenoudergezinnen	E1: WMO ondersteuning
B1: Oppervlakte openbaar groen	C6: (zeer) onveilig gevoel	E2: Jongeren met jeugdhulp
B2: Onderhoud openbaar groen	C7: Aangiften woninginbraken	F1: Banen
B3: Onderhoud infrastructuur	C8: Gemeente heeft aandacht voor verbeteren leefbaarheid en veiligheid buurt	F2: Niet-werkende werkzoekenden
	C9: Totaal aangiften politie	F3: Bijstandsuitkeringen
	C10: Rapportcijfer prettig wonen	F4: Laag inkomen huishoudens
	C11: Kerncijfer buurtverloedering	F5: Schuldsanering
	C12: Overlast van parkeerproblemen	F6: Jongere niet-werkende werkzoekenden

Het volgende valt op:

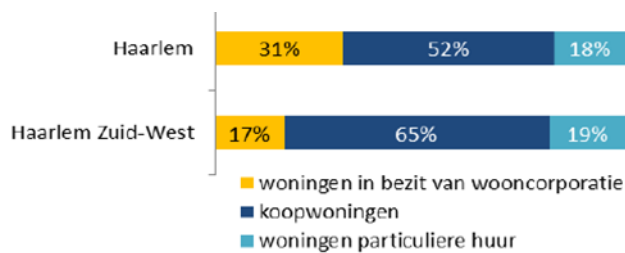
- De profielkaart voor Zuid-West kleurt als geheel geel, wat erop wijst dat het stadsdeel een gemiddelde mate van attentie vraagt.
- Sociaaleconomisch staat het stadsdeel er goed voor. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen ligt onder het stedelijke gemiddelde en er zijn relatief weinig niet- werkende werkzoekenden. Het aantal inwoners met een bijstandsuitkering is tevens betrekkelijk laag.
- Zuid-West kent binnen Haarlem verreweg de meeste inwoners die aangeven in een gezellige buurt te wonen waar mensen elkaar helpen en dingen samen doen. Het rapportcijfer voor prettig wonen bedraagt 7,8 en is hoger dan het Haarlemse gemiddelde (7,4).
- Het stadsdeel herbergt relatief veel jongeren tussen de 13 en 17 jaar en dat stelt extra eisen aan de voorzieningen voor deze doelgroep.

Woningvoorraad

Stadsdeel Zuid-West kenmerkt zich door veel koopwoningen, veel grote woningen en hoge WOZ-taxatiewaarden. De gemiddelde woning is €331.000* waard, aanzienlijk meer dan in de andere Haarlemse stadsdelen.

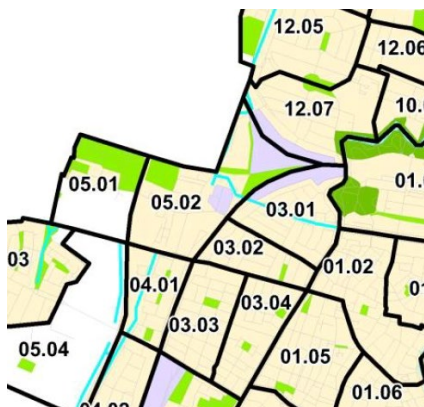
Zowel qua grootte als wat betreft het bouwtype verschillen de woningen in Zuid-West van het stedelijke beeld. Zo zijn er meer eengezinswoningen maar minder flatwoningen dan gemiddeld in Haarlem.

Meer dan de helft van de woningen in Zuid-West heeft een inhoud van minstens 300m³. Het percentage ruime woningen is naar verhouding groot, vooral in vergelijking met de stadsdelen Oost en Schalkwijk



Wonen 2018 - Buurten						
	Aantal woningen	een-gezins-woningen [%]	flatwoningen [%]	boven-/benedenwoningen [%]	woon-eenheden [%]	% overige woningtypen [%]
0501.Veldzicht	362	11%	73%	0%	16%	0%
0502.Bloemenbuurt	707	37%	49%	10%	4%	0%
Zuid-West	16295	60%	19%	14%	7%	0%
Haarlem	75527	50%	30%	12%	7%	1%

Binnen de ontwikkelzone is de verdeling van woningvoorraad over de verschillende segmenten afwijkend ten opzichte van het stadsdeel Zuid West. In de ontwikkelzone ligt het aantal flatwoningen beduidend hoger dan in het stadsdeel. Het aantal eengezinswoningen ligt in de ontwikkelzone daardoor logischerwijs lager dan in het stadsdeel. Opgemerkt wordt dat de WOZ waarde en de grootte van de woningen binnen deze buurten niet sterk afwijkt van de cijfers voor het stadsdeel Zuid West.



Afbeelding: Buurtindeling: 05.01 Veldzigt, 05.02 Bloemenbuurt

Bevolkingsopbouw

De inwoners van Haarlem Zuid-West maken ruim een vijfde uit van de totale Haarlemse bevolking. De samenstelling van de huishoudens lijkt in grote lijnen op die van Haarlem als geheel. Ook de leeftijdsopbouw wijkt niet veel af, al telt Zuid-West naar verhouding meer jongeren.

Binnen de buurten van de ontwikkelzone (Veldzigt en Bloemenbuurt) wijkt de leeftijdsopbouw van de bevolking af van de cijfers voor het stadsdeel en de stad als geheel. Wat opvalt is dat binnen de ontwikkelzone het percentage jongeren van 15 t/m 24 jaar beduidend hoger ligt. Het percentage 65+ers ligt juist lager.

Leeftijd en gezin 2019						
	Totaal aantal inwoners	bevolking 0 t/m 14 jaar [%]	Bevolking 15 t/m 24 jaar [%]	bevolking 25 t/m 44 jaar [%]	bevolking 45 t/m 64 jaar [%]	bevolking 65 jaar e.o. [%]
Haarlem	161.260	17%	10%	29%	27%	17%
Stadsdeel Zuid West	35.168	18%	11%	27%	27%	17%
0501.Veldzigt	561	5%	32%	34%	17%	12%
0502.Bloemenbuurt	1.302	14%	17%	27%	28%	14%

In de periode 2012 t/m 2016 groeide het inwoneraantal in Zuid- West met 4,1%. Het grootste deel hiervan werd net als in heel Haarlem veroorzaakt door migratie. De verwachte groei in de komende vier jaar (periode 2018 t/m 2021) is met 0,1% zeer beperkt en blijft achter bij de overige stadsdelen.

	Haarlem	Haarlem Zuid- West
Totaal # inwoners	159.000	34.000
% 0-12 jaar (kinderen)	15	15
% 65+ (ouderen)	17	17
% één oudergezinnen	8	7
% verw. groei inwonertal 2018 t/m 2021	2	0,1

Veiligheid

Inwoners van Zuid-West voelen zich niet vaak onveilig en er wordt betrekkelijk weinig criminaliteit in de buurt ervaren.

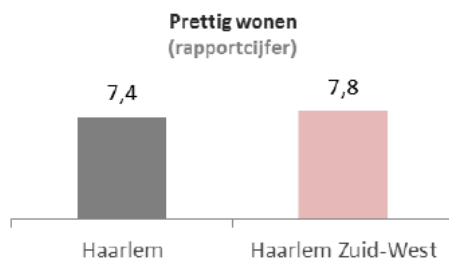
Het aantal aangiften van misdaden bevindt zich rondom het stedelijke gemiddelde. Diefstal en woninginbraak komt in gemiddelde mate voor, terwijl van vernieling en aantasting van de lichamelijke integriteit minder vaak melding wordt gedaan dan stedelijk.

Leefbaarheid

Het rapportcijfer waarmee bewoners in Zuid-West aangeven hoe prettig zij het wonen in hun buurt ervaren, bedraagt gemiddeld 7,8. Zuid-West behoort hiermee na stadsdeel Centrum tot de koplopers op het gebied van prettig wonen. De stelling dat mensen in de buurt prettig met elkaar omgaan wordt tevens in sterke mate ondersteund.

Het kerncijfer voor buurtverloedering* bedraagt 3,8 en is lager dan het stedelijke kerncijfer (4,5). Dit houdt in dat inwoners van Zuid-West minder overlast ervaren van fysieke verloedering in hun buurt.

*De berekening van het kerncijfer voor buurtverloedering vindt plaats op basis van de mate waarin vier vormen van overlast volgens de bewoners in hun buurt voorkomen: Hondenpoep; Rommel op straat; Vernieling van straatmeubilair en Bekladding van muren of gebouwen. Het kerncijfer kan variëren van 0 tot en met 10. Een lage score betekent dat verloedering volgens de bewoners minder vaak voorkomt.



Duurzaamheid

Zuid-West blijft achter op de andere stadsdelen in het aandeel geregistreerde energiezuinige woningen met energielabel A of B. Het gebruik van zonnepanelen is relatief groot. Ook wordt er per inwoner meer restafval gescheiden dan in de andere stadsdelen.

Werk en inkomen

De werkloosheid onder personen jonger dan 27 ligt in Zuid-West op een lager niveau dan in de andere Haarlemse stadsdelen. Ook het aantal jongeren tot 18 jaar met jeugdhulp is relatief gering.

Zuid-West kent minder werkzoekenden dan de andere Haarlemse stadsdelen. Het aantal banen en bedrijfsvestigingen vertoont een vergelijkbaar beeld met heel Haarlem en dat geldt ook voor het aantal gevestigde ZZP-ers.

	Haarlem	Haarlem Zuid-West
# banen per 1.000 inwoners (15 t/m 64 jr)	622	601
# bedrijfsvestigingen per 1.000 inwoners (15 t/m 64 jr)	134	153
# zelfstandigen zonder personeel per 1.000 inwoners (15 t/m 64 jr)	91	112
% niet-werkende werkzoekenden (15 t/m 64 jr)	7,7	5,3

Zelfredzaamheid en participatie

Op het gebied van zelfredzaamheid en participatie geeft Zuid- West een gunstig beeld. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen is relatief gering en zowel het percentage niet-werkende werkzoekenden als de bijstandsafhankelijkheid is lager dan stedelijk.

Zowel op de Wet Maatschappelijke Ondersteuning als op het sociaal wijkteam wordt minder vaak een beroep gedaan dan in Haarlem als geheel.

Hoewel Zuid-West iets minder geregistreerde mantelzorgers en actieve deelnemers aan BUUV kent, is de sociale cohesie betrekkelijk sterk. Vaker dan in de andere stadsdelen ervaart men in een gezellige buurt te wonen waar mensen elkaar helpen en samen dingen doen.

Bijlage 2 : Archeologie

Het plangebied Korte Versprockweg, kruising Randweg-Zijlweg is gelegen op een strandvlakte: het lager gelegen gebied ten westen van de strandwal waarop het centrum van Haarlem is gelegen. De Haarlemse strandwal is gevormd in de late steentijd (circa 3.600 v. Chr.) De strandvlakte is overdekt met veen en klei en verstuingen van zand. In de veenlagen kunnen resten van menselijke bewoningen aanwezig zijn uit de late ijzertijd en de romeinse tijd. Er zijn verschillende prehistorische vondsten gedaan in de directe omgeving van het plangebied, zoals aardewerk, vuursteen, ploegsporen en greppels. Bij mogelijke nieuwe archeologische vindplaatsen zullen de vondsten vooral bestaan uit bewerkt vuursteen, houtskool van haardvuren, ploegsporen, (water)putten, sloten en greppels.



Prehistorische ploegsporen en een vuurstenen pijlpuntje

In de zandige bodemlagen daarboven kunnen resten van aardewerk, bot, metaal, glas en dergelijke uit de late middeleeuwen en de eeuwen daarna gevonden worden. Zo zijn er in het gebied al dierlijke en menselijk botmateriaal gevonden en aardewerk.



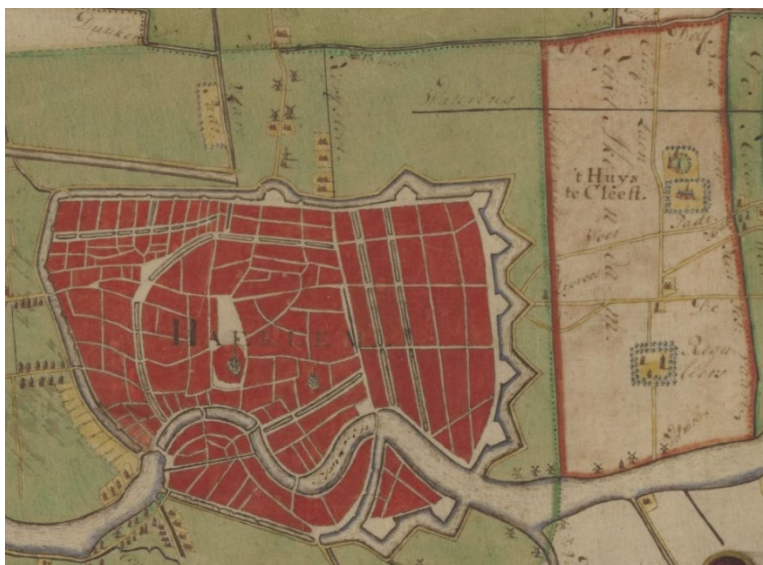
Restanten van een menselijk skelet en bordjes van majolica aardewerk

Historisch kaartmateriaal geeft een beeld waarbij de bewoning lange tijd uitsluitend is geconcentreerd op de Haarlemse strandwal. Op de oudste kaarten van Haarlem uit de 16^e eeuw is het plangebied niet gedetailleerd afgebeeld. Er zijn geen gebouwen, sloten of wegen aangegeven, het werkelijke landgebruik is onbekend.



Kaart van Jacob van Deventer, circa 1560. Noord-Hollands Archief

Op kaarten vanaf de 17^e eeuw staat het plangebied nog steeds als buitengebied afgebeeld: een open gebied met grasland en een wetting. Waarschijnlijk was het landschap te nat om te gebruiken voor akkerbouw.



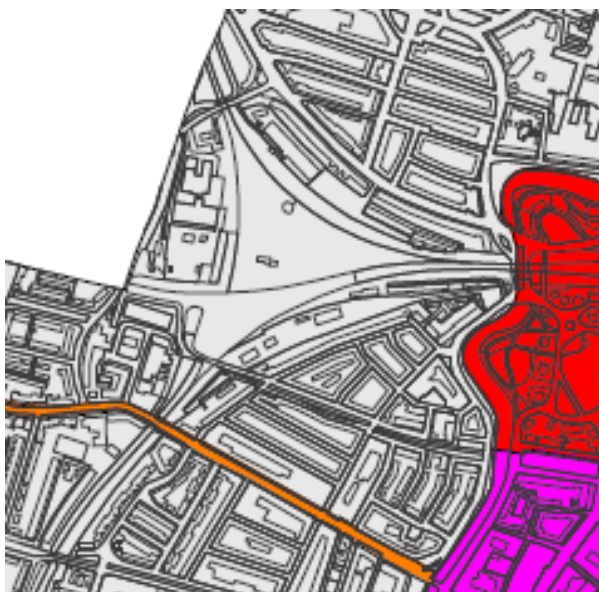
Kaart van Haarlem en omstreken – Cornelis Velsen (1703-1755). Het noorden ligt rechts. Noord-Hollands Archief



Kaart van Engelman uit 1794 (Engelman, Van Baarsel, en Van Hagen 1794).

Archeologische Beleidskaart Haarlem

Het plangebied valt op de Archeologische Beleidskaart Haarlem (ABH) onder categorie 5. Voor deze categorie geldt dat er, als de initiatieven binnen het regime vallen, bij de vergunningaanvraag een waardestellend archeologisch rapport moet worden gevoegd. Op grond van de resultaten is het mogelijk dat er voorwaarden in de vergunning worden gesteld met betrekking tot het archeologisch erfgoed.



Grijs: categorie 5

De vijfde categorie geldt voor die gedeelten van het grondgebied van Haarlem die relatief laat voor bewoning geschikt gemaakt zijn. Dat geldt ook hier op de westelijke strandvlakte van de Haarlemse strandwal. De strandvlakte is door zijn lage ligging tot de late middeleeuwen niet aantrekkelijk voor bewoning. Daarom is hier een regime van toepassing dat voorwaarden verbindt aan een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en aanleggen bij bodemverstorende activiteiten met een totale projectoppervlak van 10.000 m² en groter en dieper dan 30 cm onder het maaiveld.

Bijlage 3 : Cultuurhistorie

Landschap en historische stedenbouw

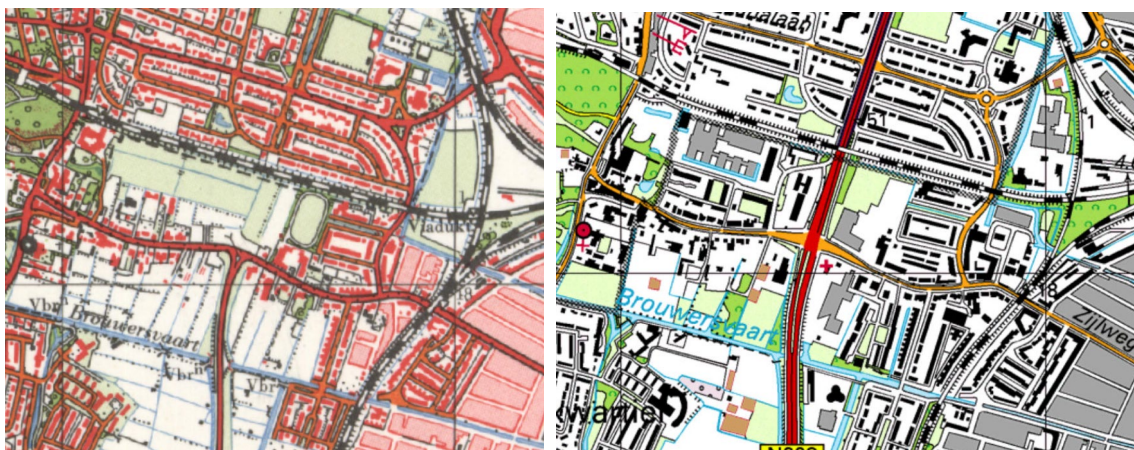
De pré-stedelijke landschappelijke structuur in het gebied van de ontwikkelzone komt voort uit verkavelingspatronen en oost-westverbindingen tussen kust en strandwal en later de stad. Onder anderen de Zijlweg en Brouwersvaart/Houtmanpad zijn op deze manier ontstaan. In noord-zuidelijke richting is een aantal lange lijnen overgebleven waaronder de Delft en de Bloemendaalseweg. Ook het vaartje dat de Garenkokerskade met de Delft verbindt speelt hierin een rol van belang. De westelijke randweg die door het plangebied loopt is in de 20^e eeuw toegevoegd.

Een groot deel van het huidige plangebied heeft tot ver in de 20^e eeuw tot Overveen, gemeente Bloemendaal behoord.

Verkaveling en agrarisch gebruik van de gronden is met name aan de zuidkant van de Zijlweg nog afleesbaar, waar de smalle kavels haaks op de straat liggen en waar op een aantal kavels nog pre-stedelijke bebouwing aanwezig is. In de bebouwing langs de Zijlweg is de ontwikkeling na de annexatie in 1927 veranderd en in de aanloop naar de aanleg van de randweg is een aantal kavels in de aanlegzone vrijgemaakt. Hierdoor is een recente tijdslaag met moderne typologie en architectuur zichtbaar aan weerszijden van het kruispunt.

Langs de Zijlweg en in de achtergelegen gebieden ten noorden en zuiden zijn na de aanleg van de westelijke randweg buurten van verschillende opzet, functionaliteit en kwaliteit ontstaan. Deze buurten hebben een eigen invulling en typologie. De Zijlweg zelf raakte intensiever bebouwd en functioneert als ontsluiting van de aanpalende buurten.





Kenmerkend voor het huidige beeld van de Zijlweg is de individuele lintbebouwing van (half-) vrijstaande, soms geschakelde villabebouwing in neo-stijlen, gecombineerd met oudere kleinschaliger elementen vanuit de agrarische geschiedenis aan de kant van Overveen, voornamelijk uit de negentiende en vroeg twintigste eeuw. Moderne bebouwing wijkt hier in schaal, functie en architectuur van af. Als tegenhanger van de representatieve zijde van de Zijlweg is de overgang naar en combinatie met het open gebied kenmerkend. Beide kenmerken zijn van waarde en laten de gelaagdheid en ontwikkeling in het gebied zien.

Een andere belangrijke structuurdrager in dit gebied is het knooppunt van het spoor. Sinds 1867 liggen de verbindingen van Haarlem naar Leiden, Zandvoort en Alkmaar aan de westrand van de stad, waar langs de randen van het spoor een functioneel terrein is ontstaan en de gebieden tussen de sporen en het water zijn verworpen tot een groen niemandsland. De gemeentegrens loopt over de spoorlijn naar Zandvoort en naar het noorden over het water en kruist daarbij de Korte Verspronckweg. Ten westen van het water en de gemeentegrens eindigt de vroeg twintigste eeuwse villawijk van Bloemendaal die van hoge architectonische waarde is en waarop een ontwikkeling aan de overzijde van de grens van invloed zal zijn. Deze ontwikkeling dient zich te voegen naar de gegroeide landschappelijke en architectuurhistorische kwaliteiten.

Waardevolle bebouwing

Een beknopte inventarisatie van de bebouwing in het gebied laat zien dat onderstaande gebouwen cultuurhistorisch waardevol zijn. Behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is van belang.

Monumenten

- *Adriaan Stoopplein 10 – RM gemeente Overveen/Bloemendaal*
- *Julianalaan 287- GM*
- *Julianalaan 322- GM*
- *Zijlweg 142-144 - GM*
- *Zijlweg 168- GM*
- *Zijlweg 263- GM*
- *Zijlweg 265- GM*
- *Zijlweg 267-271- GM*
- *Zijlweg 279-281- GM*
- *Zijlweg 283- GM*

- *Zijlweg 286- GM*
- *Zijlweg 308- GM*
- *Zijlweg spoorviaduct- GM*

Beeldbepalende panden (deels aangewezen als orde 2)

- *Zijlweg 133*
- *Zijlweg 147 en Julianalaan 323*
- *Julianalaan 288 t/m 296*
- *Regentesselaan 1 en 2*
- *Julianalaan 300 t/m 308*
- *Emmalaan 1 en 2*
- *Julianalaan 310 t/m 320*
- *Julianalaan 289 en 291*
- *Julianalaan 301 t/m 321*
- *Zijlweg 120 t/m 136*
- *Zijlweg 146 t/m 164*
- *Zijlweg 170 t/m 176*
-

Hoge cultuurhistorische waarde (rekening mee houden bij ontwikkelingen)

- *Panden langs de Julianalaan en Adriaan Stoopplein – gemeente Bloemendaal*

Bijlage 4 : Bodem

Deze ontwikkelzone ligt in een deel van Haarlem waar lichte bodemverontreiniging verwacht kan worden. Dit is vastgelegd in de Haarlemse bodemkwaliteitskaart (geactualiseerd in 2018). Deze gemiddelde kwaliteit in deze zone is geen belemmering voor de beoogde functies binnen deze zone. Als bijlage is informatie toegevoegd over de bodemkwaliteitszone waarbinnen deze ontwikkelzone ligt met daarbij een omschrijving van de bodemkwaliteit.

Wel zijn op enkele (voormalige) bedrijfslocaties en op het terrein van de brandweerkazerne/veiligheidsregio plaatselijk ernstige verontreinigingen aangetroffen. In grond en grondwater op het kazerneterrein is een verontreiniging ontstaan met zogenaamde PFAS, waarschijnlijk het gevolg van blusmiddelen. Wordt het terrein van de brandweer ontwikkeld zal de geconstateerde verontreiniging gesaneerd moeten worden zodat er geen risico's ontstaan voor de nieuwe functie. Op het voormalige HIN-terrein is het grondwater verontreinigd met chloorhoudende oplossing. Deze pluim strekt zicht uit van de Irisstraat, onder het spoor door naar de Hoofmanstraat. Deze pluim wordt regelmatig gecontroleerd of niet te veel verspreid en geen risico's oplevert. Waar dat voor de huidige functie nodig was, zijn deze inmiddels gesaneerd. Ook moet voorkomen worden dat in een toekomstige situatie de pluim van HIN-terrein te veel gaat verspreiden of risico's gaat opleveren. Wanneer in deze ontwikkelzone ontwikkeld gaat worden en de huidige bedrijven hun activiteiten staken, zullen eindonderzoeken moeten worden uitgevoerd. Bedrijven zijn verantwoordelijk voor het verwijderen van de verontreiniging die ze hebben veroorzaakt.

Het beleid rond bodemverontreiniging is gericht op het voorkomen en wegnemen van risico's als gevolg van bodemverontreiniging. Bij ontwikkelingen wordt altijd getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Waar risico's ontstaan zal óf de verontreiniging moeten worden verwijderd, óf er moet voorkomen worden dat er contact met de verontreiniging mogelijk is. Waar nog niet voldoende actuele gegevens aanwezig zijn, zal dit moeten blijken uit nieuw bodemonderzoek. Met name geldt dit voor de locaties waar nu nog bedrijven aanwezig zijn. Hier bestaat het risico dat, ondanks de getroffen milieubescherpende maatregelen, er toch bodemverontreiniging is ontstaan. Bedrijven zijn verantwoordelijk voor het verwijderen van de verontreiniging die ze hebben veroorzaakt.

Verder is een belangrijk uitgangspunt van het Haarlemse grondstromenbeleid ([Nota bodembeheer, 2013](#)) dat de huidige bodemkwaliteit niet mag verslechteren. In dit beleid heeft Haarlem normen vastgesteld voor de kwaliteit van grond die wordt aangebracht. Deze zogenaamde Lokale Maximale Waarden van dit deel van de stad zijn als bijlage bijgevoegd. Waar dat kan wordt de bodemkwaliteit verbeterd, bijvoorbeeld in samenloop met het ontwikkelen of herinrichten van een locatie. Overige beleidsregels zijn vastgelegd in het [Bodembeleidskader van de gemeente Haarlem, 2014](#).

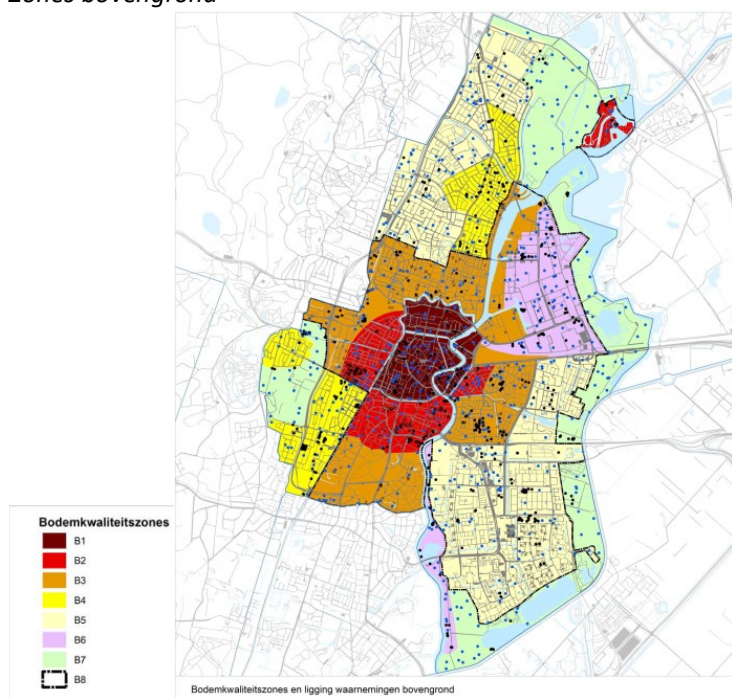
Voor het borgen van de gemeentelijke ambities op het gebied van klimaatadaptatie, energietransitie en kwaliteit van de leefomgeving is een optimaal gebruik van de ondergrondse ruimte noodzakelijk. Het gaat hierbij niet alleen om ondergrondse infrastructuur maar ook om ondergrondse ruimteclaims op gebied van infiltratie van water, bomen en bodemenergie.

Gegevens uit de Bodemkwaliteitskaart en Nota bodembeheer Haarlem

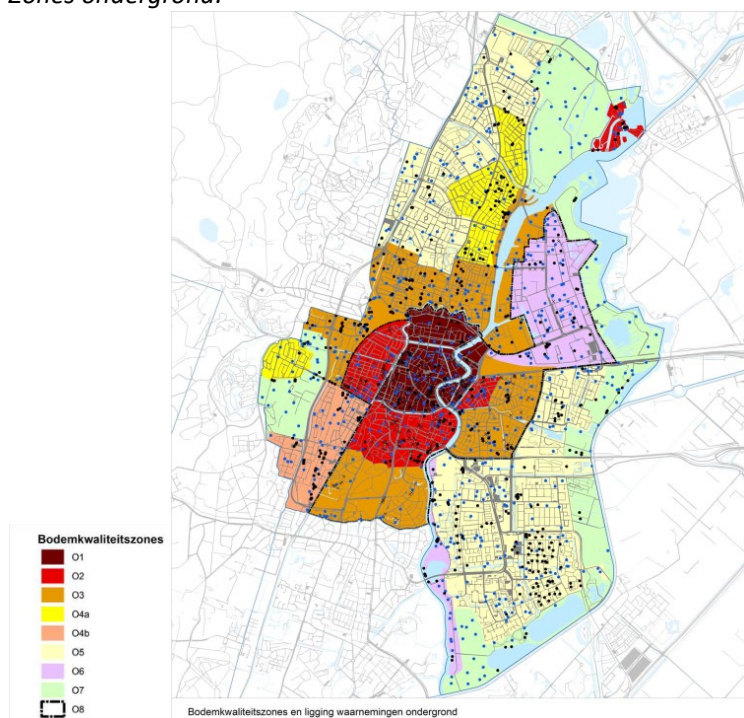
Op basis van reeds uitgevoerde bodemonderzoeken op onverdachte terreinen is de Haarlemse bodemkwaliteitskaart vastgesteld (d.d. 30-10-2018). In de Haarlemse bodemkwaliteitskaart worden acht bodemkwaliteitszones onderscheiden. Per bodemkwaliteitszone is de *gemiddelde* bodemkwaliteit vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart bevat geen grondwatergegevens. Ontwikkelzone Zijlweg west ligt in **bodemkwaliteitszone 3**.

Locaties waar als gevolg van bodembedreigende activiteiten en bedrijven verontreiniging is ontstaan vallen buiten de bodemkwaliteitskaart.

Zones bovengrond



Zones ondergrond:



Bodemkwaliteitszone 3

In deze bodemkwaliteitszone is de bovengrond (0,0 – 0,5 m-mv) gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood, zink, PCB en PAK (teerachtige verbindingen in bijvoorbeeld koolas). Plaatselijk komen sterke verontreinigingen voor met zink, matige verontreinigingen met koper, lood en PAK en lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en minerale olie.

De ondergrond (0,5 – 2,0 m-mv) is gemiddeld licht verontreinigd met koper, kwik, lood en PAK. In de ondergrond komen plaatselijk matige verontreinigingen voor met koper, lood, zink en PAK. Cadmium, kobalt, nikkel, PCB en minerale olie komen plaatselijk als lichte verontreiniging voor.

In onderstaande tabel zijn de gemiddelden en de P95-waarden van bodemkwaliteitszone 3 gegeven.

bodemkwaliteitszone 3, 2018

Stof	Gemiddelde bovengrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		Gemiddelde ondergrond (achtergrondgehalte) mg/kd ds		P95 bovengrond mg/kd ds		P95 ondergrond mg/kd ds	
Barium	193,4	*	144,8	*	586,6	*	436,6	*
Cadmium	0,51	-	0,35	-	1,37	Aw	0,74	Aw
Kobalt	9,50	-	10,20	-	18,1	Aw	23,6	Aw
Koper	44,90	Aw	40,40	Aw	160,7	t	136,4	t
Kwik	0,25	Aw	0,32	Aw	0,78	Aw	1,10	Aw
Lood	135,60	Aw	115,40	Aw	475,6	t	451,0	t
Molybdeen	0,95	-	0,91	-	1,11	-	1,05	-
Nikkel	21,90	-	18,50	-	51,8	Aw	41,4	Aw
Zink	285,50	Aw	139,40	-	993,6	i	497,9	t
PCB	0,0241	Aw	0,0173	-	0,0561	Aw	0,0385	Aw
PAK	4,9	Aw	3,9	Aw	21,7	t	21,4	t
Minerale olie	146,3	-	115,7	-	455,3	Aw	419,8	Aw
Arsen	7,9	-	7,7	-	17,4	-	17,1	-
Chroom	22,6	-	18,8	-	49,3	-	35,4	-

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

- : gehalte kleiner dan achtergrondwaarde (niet verontreinigd)

Aw : gehalte groter dan achtergrondwaarde 2000 (licht verontreinigd)

t : gehalte groter dan toetsingswaarde (matig verontreinigd)

i : gehalte groter dan interventiewaarde (ernstig verontreinigd)

*: barium wordt niet meegenomen in de toetsing.

Grondverzet

De gemeente Haarlem heeft voor haar beheergebied gebieds-specifiek beleid vastgesteld (Nota bodembeheer 5-9-2013, BBV nr.: STZ/MIL 2013/232071). Voor het toepassen van grond in bodemkwaliteitszone 3 zijn Lokale Maximale Waarden vastgesteld. In de onderstaande tabel zijn de Lokale Maximale waarden voor bodemkwaliteitszone 3 weergegeven.

Lokale Maximale Waarden bodemkwaliteitszone 3

stof	Bovengrond (0,0-0,5 m-mv) mg/kg ds	Ondergrond (0,5-2,0 m-mv) mg/kg ds
Arsen (As)	20,00	20,00
Cadmium (Cd)	0,60	0,60
Chroom (Cr)	55,00	55,00
Koper (Cu)	55,35	48,24
Kwik (Hg)	2,00	2,00
Lood (Pb)	151,43	138,82
Nikkel (Ni)	35	35
Zink (Zn)	294,73	140,00
PAK (10 VROM)	15	15
Minerale Olie GC (totaal)	500	500
Barium	190	190

Kobalt	15	15
Molybdeen	1,5	1,5
PCB	0,07	0,03

toelichting:

De weergegeven gehalten zijn de gehalten bij een standaardbodem met gehalte humus van 10% en gehalte lutum van 25%

Op basis van de Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart is vrij grondverzet op de locatie of binnen de bodemkwaliteitszone 3 toegestaan, mits het gaat om grond van een onverdachte locatie. Voor het in ander bodemkwaliteitszones toepassen van grond uit bodemkwaliteitszone 3 is een partijkeuring nodig.

Bijlage 5 : Resultaten Groeipotentie en ontwikkelzone Zijlweg-West

Wonen

In de woonstudie is onderzocht welke doelgroepen vraag uitoefenen naar wonen in Haarlem en welke leefstijlen hieraan verbonden zijn. Daarbij is gebruik gemaakt van de doelgroepenprognose van onderzoeksbureaus ABF en RIGO.

Vervolgens is in beeld gebracht aan welk deel van de woonbehoefte Haarlem tegemoet kan komen met haar woningbouwprogramma volgens de verdeling 40/40/20. Vervolgens zijn de doelgroepen getalsmatig verdeeld over de ontwikkelzones. Voor het stadsdeel Zuid-West is deze verhouding aangepast naar 50% sociale woningbouw en 50% vrij te verdelen.

Dat geeft per woningcategorie een mogelijke verdeling per doelgroep. In studie Groeipotentie is voor de ontwikkelzone Zijlweg uitgegaan van een programma van totaal 620 woningen. Van dit programma is 50% sociale woningbouw en 50% vrij te verdelen. Onderstaande verdeling naar categorieën voor de 50% vrij te verdelen is daarom een inschatting. Deze verdeling kan bij uitwerking van de plannen ook anders worden.

Sociale huur	Aantal	Jonge alleenstaande starters	(beneden) modale medioren	(beneden) modale 60+
50%	310	112	93	105

Middeldure huur/(lage) middeldure koop	Aantal	Jonge alleenstaande starters	Jonge stellen	(beneden) modaal 60+
10%	62	4	52	6

Hoge middeldure huur/middeldure koop	Aantal	Jonge stellen	Jonge gezinnen	(beneden) modale 60+
20%	124	57	55	12

Vrije sector	Aantal	Jonge stellen	Jonge gezinnen	Welvarende emptynesters/gezinnen
20%	124	27	27	69

Voorzieningen

Uit de voorzieningenstudie komt de behoefte aan commerciële en sociaal maatschappelijke voorzieningen naar voren. Als er in de zone 620 woningen bijkomen, dan zou dit in principe moeten leiden tot het toevoegen van onderstaande voorzieningen.

In de rechterkolom is aangegeven of een benodigde voorziening binnen of in de nabijheid van de zone gerealiseerd kan worden. Niet al deze voorzieningen zijn noodzakelijk in de zone gehuisvest. In sommige gevallen is het logischer een locatie buiten de zone te vinden.

Ruimte nodig voor:	
1 sport zaal (900 m2)	In het deelgebied Verspronckweg is ruimte gereserveerd voor een basisschool met een

	sportzaal. De reservering bedraagt totaal 4.800 m ² BVO.
1 gezondheidcentra/ ZOED/ CJG/ Wijkteam (600-1200 m ²)	Er wordt nog ruimte gezocht voor deze voorziening.
1 Primair onderwijs; 16 klassige basisschool	In het deelgebied Verspronckweg is in deze visie ruimte gereserveerd voor een basisschool met een sportzaal. De reservering bedraagt totaal 4.800 m ² BVO.
15% claim: In elke zone 15% van het programma aan ruimte reserveren voor niet-woonfuncties. Bedoeld voor vrije economische of maatschappelijke invulling (marktwerking), m.n. buurt gerelateerd	De reservering bedraagt op dit moment 4.800 m ² BVO. De claim voor maatschappelijke functies bedraagt 5%, dat is circa 3.200 m ² en wordt dus gehaald. De claim voor vrije economische functies bedraagt 10%, dat is circa 6.400 m ² . Per deelgebied is een reservering opgenomen voor bedrijfsvestiging in de verzorgende economie. Deze bedraagt globaal tussen 4.5000 – 6.250 m ² BVO. De 15% claim kan dus gehaald worden met het huidige programma.

NB: er is gerekend met een bebouwd oppervlakte voor de woningen van 64.000 m². Dit ging uit van een verdeling 40-40-20 van de categorieën woningen. Bij een verdeling van 50-50 kan het bebouwd oppervlak afwijken.

Economie

Uit de studie naar werk komt naar voren dat bij een toename van 620 woningen een toename van 500 banen nodig om de huidige woonwerk balans te behouden. Gezien de groei van het aantal inwoners is het wenselijk om ruimte te reserveren voor 210 banen in de verzorgende economie. Voor de stuwende economie zijn 290 banen nodig. Voor deze laatste categorie is echter bepaald dat die elders in de stad gerealiseerd kunnen worden.

Aantal woningen	Banen verzorgende economie	Banen stuwende economie	Vervangingsbanen	Totaal
620	210	0	Circa 50	260

Deelgebied	Reservering bedrijfsruimte in m ² BVO	Aantal banen kantoor (15m ² per baan)	Aantal banen overige bedrijvigheid (23m ² per baan)
Spoorwegstraat	1.500-2.000	100-133	65-87
Campus	500-750	33-50	22-33
Biemond	1.000-1.500	67-100	43-65
Brandweer	1.500-2.000	100-133	65-87
Totaal	4.500-6.250	300-416	195-272

De ruimtereserveringen in de deelgebieden bieden voldoende ruimte om de banen in de verzorgende economie en eventuele vervangbanen te realiseren.