

Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2

Inleiding

Het ontwerp-Stedenbouwkundige Programma van Eisen (SPvE) voor de ontwikkeling van Fase 2 in het centrum Schalkwijk heeft ter inzage gelegen van 23 februari 2022 tot en met 6 april 2022. Er zijn in totaal 9 inspraakreacties ingediend, waarvan één buiten de gestelde termijn. Desalniettemin worden alle inspraakreacties meegenomen en voorzien van een gemeentelijk antwoord.

In deel 1 van het wijzigingsoverzicht zijn de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Het wijzigingsoverzicht geeft ook aan wanneer een inspraakreactie heeft geleid tot een aanpassing van het definitieve SPvE. Het wijzigingsoverzicht maakt integraal onderdeel uit van het besluit van de raad tot vaststelling van het SPvE voor de ontwikkeling van Fase 2 in het centrum van Schalkwijk.

In deel 2 van het wijzigingsoverzicht zijn de (ambtshalve) wijzigingen voor het definitieve SPvE opgenomen.

Deel 1 - Overzicht indieners inspraakreacties

Nr.	Naam	Adres	Huisnummer	Postcode	Plaats
a.					
b.					
c.					
d.					
e.					
f.					
g.					
h.					
i.					

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

1. Inspraakreacties

a.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Uitzicht/schaduwwerking		
1.	Indieners van de inspraakreactie wonen aan de Spoelderstraat en hebben nu in plaats van vrij uitzicht, uitzicht op een appartementencomplex vanuit de tuin en woonkamer. Met de komst van een hoog gebouw ter hoogte van de huidige sportschool Fit for Free wordt gevreesd voor nog meer schaduwwerking. Dit gaat ten koste van het woonplezier.	Het gemeentebestuur onderkent dat er nadelige effecten kunnen ontstaan voor omliggende woningen in de omgeving als gevolg van de ontwikkeling van Fase 2 van het centrum Schalkwijk. Om dit te kunnen beoordelen is in dit stadium al een bezonningsstudie verricht alsmede een onderzoek naar windhinder. In dat kader heeft het gemeentebestuur een belangenafweging te maken, waarbij het belang van de omwonenden en de nadelige gevolgen voor o.a. schaduwwerking, worden afgewogen tegen het algemeen maatschappelijk belang dat is gediend met de woningontwikkeling. De ontwikkeling van Fase 2 in het centrum van Schalkwijk met ca. 1.150 woningen vormt programmatisch een belangrijk onderdeel van de Haarlemse woningbouwambitie van het realiseren van 10.000 woningen tot eind 2030, zoals verwoord in de woonvisie 2021 "Samen bouwen aan een duurzaam thuis". Vanwege de grote woningbehoefte en de woningbouwopgave van Haarlem wordt aan de ontwikkeling van Fase 2 een zwaar belang toegekend en is dit afgewogen tegen de belangen van o.a. de omwonenden en de mogelijke nadelige effecten die zij kunnen ondervinden ten gevolge van deze ontwikkeling. In dit geval is het gemeentebestuur van mening dat het belang bij de ontwikkeling van ca. 1.150 woningen zwaarder moet worden gewogen dan de belangen van de omwonenden. Ten aanzien van de indiener van de inspraakreactie is voorts meegewogen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht en daarmee het woongenot, omdat de afstand van de Spoelderstraat ten opzichte van het projectgebied meer dan 100 meter bedraagt en in het tussengebied zowel woningen als bomen staan. Daarbij is de beoogde woontoren ter hoogte van de locatie van de Fit For Free slechts een klein percentage van het hemelbeeld vanuit de woning en blijft er sprake van ruim voldoende uitzicht.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		Vooropgesteld wordt dat er voor bezonning geen wettelijke eis bestaat. De gemeente Haarlem hanteert als vaste gedragslijn dat in het kader van bezonning een bezonningsonderzoek wordt gedaan op basis van de zogenoemde TNO-normen, hetgeen in den lande ook gebruikelijk is. De TNO-normen maken een onderscheid tussen de lichte en de strenge TNO-norm. Omdat er sprake is van een hoogstedelijke ontwikkeling met een hoge verdichting in een stedelijke omgeving wordt de lichte TNO-norm als uitgangspunt genomen. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning van een woning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat voor de woningen aan de Spoelderstraat wordt voldaan aan deze lichte TNO-norm. Voor de betreffende woning zal wel een beperkte afname aan bezonningsduur zijn van ca. 45 minuten in de periode van 19 februari tot en met oktober. De bezonningsduur voor de woning blijft ruim voldoende met 6 tot 7 uur aan bezonning per dag in de periode van april en juni. Ook in de periode van februari is er voldoende bezonningsduur met 3 tot 6 uur per dag voor de woning.
2.	Er wordt bezwaar gemaakt tegen de hoogbouw en er wordt gehoopt dat de plannen worden gewijzigd naar een gebouw dat niet hoger is dan 10 of 11 verdiepingen.	In de beschermde binnenstad worden gebouwen vanaf 20 meter bouwhoogte aangemerkt als hoogbouw en in de rest van Haarlem worden gebouwen vanaf 30 meter bouwhoogte als hoogbouw aangemerkt. Hoogbouw kan, op specifieke plekken en met de juiste ruimtelijke argumenten, bijdragen aan een hogere dichtheid en verrijking van de stad, zoals verwoord in de omgevingsvisie Haarlem 2045. In de omgevingsvisie is het centrum van Schalkwijk ook benoemd als een kansrijke locatie voor hoogbouw. Deze locatie is ook voor de hand liggend, er hoogbouw wordt ontwikkeld nabij een bestaand OV-knooppunt, zodat er meer mensen kunnen profiteren van de gunstige bereikbaarheid. Ook wordt het draagvlak voor winkels en andere functies binnen het centrumgebied vergroot door het toevoegen van hoogbouw. Gezien de relatief grote afstand van Centrum Schalkwijk tot de omliggende woonbebouwing in de Europawijk, Molenwijk en Meerwijk, wordt het ruimtelijk als aanvaardbaar gezien dat de hoogste gebouwen tot 76m hoog kunnen worden. Door deze hoge gebouwen wordt de functie van Centrum Schalkwijk als tweede stadcentrum van Haarlem goed benadrukt. Deze gebouwen hebben hierbij de functie als herkennings- en oriëntatiepunt in Schalkwijk en omgeving. Tevens sluit het Centrum Schalkwijk voor wat betreft zijn ligging mooi aan op de

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		rijen hoge gebouwen die momenteel het beeld vormgeven dat Schalkwijk kenmerkt. Dit betreft de serie hoogbouw aan de Aziëstraat en die aan de Europaweg richting het Spaarne.
--	--	--

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

b.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Bereikbaarheid bibliotheek en sporthal		
1.	In de plannen ontbreekt een brug voor auto's naar de bibliotheek en de sporthal. De huidige brug is verdwenen en de brug die terugkomt is alleen voor fietsers en voetgangers.	De ambitie voor Molenwijk noord is het verder vergroenen van het Roosje Vosspark en de nu aanwezige publieke functies aan dit park over te brengen naar het centrum Schalkwijk. Hierdoor zal de verbinding van centrum Schalkwijk en Molenwijk noord op de lange termijn een langzaam verkeersverbinding worden (voetgangers en fietsers). Fase 2 houdt hier met de inrichting van de openbare ruimte al rekening mee door het verwijderen van één van de twee bruggen, de 'autobrug' naar het parkeerterrein van de sporthal en bibliotheek. Zolang de bibliotheek en de sporthal nog in gebruik zijn zal het bestaande parkeerterrein worden ontsloten via de nieuw aan te leggen voetgangers en fietsbrug.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

c.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Uitzicht/privacy		
1.	De hoge appartementen in het nieuwe plan van Fase 2 zal een invloed hebben op het uitzicht. Het huidige vrij uitzicht zal ernstig belemmerd worden. Ook zijn er zorgen over de privacy. Vanaf de beoogde appartementen kan er in de tuin en de woning worden gekeken.	Zie antwoord onder a.1. Ter aanvulling wordt erop gewezen dat ten aanzien van de indieners van de inspraakreactie voorts is meegewogen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht en daarmee het woongenot, omdat de afstand van de Alphons Ariensstraat ten opzichte van het projectgebied meer dan 170 meter bedraagt en in het tussengebied zowel woningen als bomen staan. Daarbij is de beoogde woontoren ter hoogte van de locatie van de blok A en D slechts een klein percentage van het hemelbeeld vanuit de woning en blijft er sprake van ruim voldoende uitzicht.
Schaduwwerking		
2.	Er is een bezonningsonderzoek verricht. Na bestudering wordt geconcludeerd dat vanaf het einde van de middag niet meer genoten kan worden van de zon. De hoogbouw zal ook gevolgen hebben voor de opbrengst van de geplaatste zonnepanelen.	Vooropgesteld wordt dat er voor bezonning geen wettelijke eis bestaat. De gemeente Haarlem hanteert als vaste gedragslijn dat in het kader van bezonning een bezonningsonderzoek wordt gedaan op basis van de zogenoemde TNO-normen, hetgeen in den lande ook gebruikelijk is. De TNO-normen maken een onderscheid tussen de lichte en de strenge TNO-norm. Omdat er sprake is van een hoogstedelijke ontwikkeling met een hoge verdichting in een stedelijke omgeving wordt de lichte TNO-norm als uitgangspunt genomen. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning van een woning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat voor de woningen aan de Alphons Ariensstraat de ontwikkeling van Fase 2 geen invloed heeft op de bezonningsduur van de woningen. Deze woningen zijn in de afbeeldingen in het bezonningsonderzoek grijs van kleur, wat betekent dat de bezonning voor deze woningen niet wijzigt.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

Windhinder		
3.	De hoogbouw zal zorgen voor valwinden. Deze valwinden zijn nu al aan de orde bij het huidige VNU gebouw en de Casablancastraat.	Door het bureau Peutz is reeds een windhinderonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen bij het SPvE). In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van ontoelaatbare windhinder rondom de beoogde bebouwing en de huidige omliggende bebouwing.
Bouwhoogte		
4.	De hoogte van de beoogde woontorens zijn boven de maat die door de gemeente gesteld is. Er mag niet hoger worden gebouwd dan de St. Bavokerk.	De maximale bouwhoogte van de hoogste gebouwen in fase 2 blijft onder de 76m en daarmee onder de hoogte van de St Bavokerk. Dit is conform het Haarlemse hoogbouwbeleid (zie Hoogbouwprincipes; Kansen voor hoogbouw in Haarlem, 13 november 2018).
5.	Er wordt niet ontkend dat de wijk moet worden opgeknapt en vernieuwd, maar zulke hoge gebouwen passen niet in het straatbeeld van deze omgeving.	Het gemeentebestuur is van mening dat het centrum van Schalkwijk voor wat betreft zijn ligging mooi aansluit op de rijen hoge gebouwen die momenteel het beeld vormgeven dat Schalkwijk kenmerkt. Dit betreft de serie hoogbouw aan de Aziëstraat en die aan de Europaweg richting het Spaarne. Daarbij krijgt de nieuwe hoogbouw een functie in het zichtbaar maken van het centrum Schalkwijk als tweede centrum van Haarlem (naast het historische centrum). De hoogbouw is daarbij bedacht op de eindpunten van zichtlijnen die daarmee zowel voor een (mentale) verbinding met de wijken om het centrum heen zorgen, maar ook duidelijke oriëntatiepunten vormen en de personen begeleiden in de route naar het centrum.
Mobiliteit		
6.	Er zijn zorgen over de parkeerproblemen die gaan ontstaan. Volgens de plannen van IVORIM wordt de gehele wijk opgeknapt met als gevolg het verdwijnen van minimaal 220 parkeerplaatsen. In Fase 2 worden er 1150 woningen gebouwd met maar 300 parkeerplaatsen. Dit zal de druk op de wijk zeker op voeren met alle gevolgen van dien. Verzocht wordt om meer parkeerplaatsen te realiseren.	Vooropgesteld moet worden dat nog niet vaststaat welk aantal parkeerplaatsen gerealiseerd zullen worden ten behoeve van de ontwikkeling van Fase 2. Het SPvE beschrijft enkel de eisen waaraan voldoen moet worden ten aanzien van het parkeren en verkeer. Uitgangspunt is dat voldaan wordt aan het parkeerbeleid van Haarlem en het recent vastgestelde mobiliteitsbeleid. Belangrijk uitgangspunt hierbij is dat de ontwikkeling niet mag leiden tot overlast in de omgeving. De ontwikkelaars zullen in de volgende fase van het planproces in hun uitwerking in het Stedenbouwkundig Plan moeten aantonen dat voldaan wordt aan de gestelde eisen in het SPvE. Hiertoe zullen de ontwikkelaars een mobiliteitsplan moeten laten opstellen, die vervolgens beoordeeld wordt door de gemeente. In het mobiliteitsplan worden door de ontwikkelaars de voorgestelde mobiliteitsoplossingen opgenomen en komen ook zaken zoals de verkeersafwikkeling en het aantal te realiseren

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		parkeerplaatsen aan bod. Hoeveel parkeerplaatsen er worden gerealiseerd, wordt dus nog uitgewerkt.
--	--	--

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

d.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Schaduwwerking		
1.	Indiener van de inspraakreactie verneemt graag of de bouw van de nieuw woontoren met een hoogte van 70 meter van invloed is op de zonbeleving voor haar voor- en achtertuin.	Vooropgesteld wordt dat er voor bezonning geen wettelijke eis bestaat. De gemeente Haarlem hanteert als vaste gedragslijn dat in het kader van bezonning een bezonningsonderzoek wordt gedaan op basis van de zogenoemde TNO-normen, hetgeen in den lande ook gebruikelijk is. De TNO-normen maken een onderscheid tussen de lichte en de strenge TNO-norm. Omdat er sprake is van een hoogstedelijke ontwikkeling met een hoge verdichting in een stedelijke omgeving wordt de lichte TNO-norm als uitgangspunt genomen. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning van een woning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat voor de woningen aan de Jan van Zupthenstraat wordt voldaan aan deze lichte TNO-norm. Voor de betreffende woning zal wel een beperkte afname aan bezonningsduur zijn van ca. 45 tot 60 minuten per dag in de periode van april tot en met oktober. De bezonningsduur voor de woning blijft ruim voldoende met 7 tot 8 uur aan bezonning per dag in de periode van april tot en met oktober. Ook in de periode van februari is er voldoende bezonningsduur met 6 tot 7 uur per dag voor de woning.
Mobiliteit		
2.	Graag wordt vernomen wat de gemeente gaat doen voor bewoners om het openbaar vervoer tussen Haarlem IJmuiden beter te faciliteren en welke alternatieven er komen voor autobezitters en hoe het gebruik van openbaar vervoer en de fiets wordt gestimuleerd.	Dit onderdeel van de inspraakreactie valt buiten de reikwijdte van het SPvE voor de ontwikkeling van Fase 2 van het centrum Schalkwijk. Wel kan worden vermeld dat de gemeente werkt aan een mobiliteitsplan voor de gehele Europawegzone, waarin ook het openbaar vervoer nadrukkelijk wordt meegenomen.
3.	Opdat de omliggende wijken geen toename van verkeer ervaren, wordt graag gezien dat voor nieuwe gebouwen in parkeergelegenheid wordt voorzien. In	Zie antwoord onder c.6.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

	combinatie met de plannen van IVORIM en het warmtenet is een toename van het verkeer onwenselijk.	
4.	In de plannen van IVORIM verdwijnen de helft van het huidige aantal parkeerplaatsen. Het behoud van parkeerplaatsen aan twee zijden is noodzakelijk, omdat er flats staan zonder een eigen ondergrondse parkeergarage.	Reacties met betrekking tot de plannen van IVORIM kunnen worden ingediend via meerwijk@haarlem.nl . Hierbij wordt opgemerkt dat het voorlopig ontwerp van Fase A reeds ter inzage heeft gelegen van 23 juni 2021 tot en met 17 september 2021 en eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Het participatietraject voor Fase B start in 2023. Voor meer informatie over het project IVORIM wordt verwezen naar de website van de gemeente www.haarlem.nl/meerwijk .
Leefbaarheid		
5.	Indiener van de inspraakreactie ziet graag terugkomen hoe de stedelijke vernieuwing niet drukt op het gebruik van de bestaande bebouwing en de leefbaarheid van de bewoners in de omliggende wijken en hoe de gemeente zich daarop voorbereid.	Het huidige centrumgebied is vrij monofunctioneel van aard. Het winkelcentrum wordt ervaren als een plek die zich afkeert van de wijk en avonds sociaal onveilig is. Juist door het toevoegen van voorzieningen zoals de bibliotheek en woningen in verschillende prijs- en financieringscategorieën ontstaat er meer differentiatie en levendigheid in het gebied en in de openbare ruimte, wat de sociale veiligheid bevordert. Met de realisatie van Fase 1 is een eerste stap gezet om leefbaarheid binnen het centrumgebied te verbeteren. Daarnaast is binnen de planvorming rekening gehouden met een logische situering van de entrees van de woongebouwen in relatie tot de openbare ruimte. Verder wordt de toegankelijkheid van het centrum verbeterd voor de bewoners uit de omliggende wijken. Hierdoor kan het centrum Schalkwijk gaan fungeren als het hart van het stadsdeel met een breed aanbod van voorzieningen, werkgelegenheid en woningen.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

e.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Schaduwwerking		
1.	Indiener van de inspraakreactie maakt bezwaar tegen de plannen van Fase 2 vanwege de hoge gebouwen, waardoor de woning en de tuin een gedeelte van de dag in de schaduw komt te zitten.	Zie antwoord onder a.1. Ten aanzien van de schaduwwerking wordt het volgende opgemerkt. Vooropgesteld wordt dat er voor bezonning geen wettelijke eis bestaat. De gemeente Haarlem hanteert als vaste gedragslijn dat in het kader van bezonning een bezonningsonderzoek wordt gedaan op basis van de zogenoemde TNO-normen, hetgeen in den lande ook gebruikelijk is. De TNO-normen maken een onderscheid tussen de lichte en de strenge TNO-norm. Omdat er sprake is van een hoogstedelijke ontwikkeling met een hoge verdichting in een stedelijke omgeving wordt de lichte TNO-norm als uitgangspunt genomen. Volgens de lichte TNO-norm is er sprake van een voldoende bezonning van een woning bij tenminste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari t/m 21 oktober. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat voor de betreffende woning aan de Jan van Zutphenstraat de ontwikkeling van Fase 2 geen invloed heeft op de bezonningsduur van de woning. Deze woning is in de afbeeldingen in het bezonningsonderzoek grijs van kleur, wat betekent dat de bezonning voor deze woning niet wijzigt.
Mobiliteit		
2.	Er worden 1150 woningen gerealiseerd en slechts 300 parkeerplaatsen. Gevreesd wordt voor parkeeroverlast.	Zie antwoord onder c.6.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

f.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Mobiliteit/leefbaarheid		
1.	Naar de mening van de indiener van de inspraakreactie is de gemeente niet bezig om de wijken bewoonbaar te maken of te houden. In het plan worden de parkeerplaatsen voor de toekomstige bewoners niet terug gezien.	De bewoonbaarheid of leefbaarheid van de wijken in Schalkwijk gaat niet enkel over parkeerplaatsen. Het gaat ook om voorzieningen, groen, gezondheid, duurzaamheid, betaalbaarheid, etc. Veel van deze elementen komen samen in de herontwikkeling van Centrum Schalkwijk en krijgen hierin een plek. Ten aanzien van het parkeren wordt verwezen naar het antwoord onder c.6. Hierbij wordt opgemerkt dat er parkeerplaatsen zullen worden gerealiseerd op eigen terrein ten behoeve van de toekomstige bewoners, maar dat nog niet vast staat welk aantal parkeerplaatsen gerealiseerd gaan worden.
2.	Wanneer het aantal woningen in Schalkwijk toeneemt, dient aandacht te worden geschonken aan de huidige infrastructuur. Deze dient qua capaciteit ook afgestemd te worden op alle extra woningen.	In het door de ontwikkelaars op te stellen mobiliteitsplan wordt nadrukkelijk ook gekeken naar de verkeerseffecten en eventuele noodzaak van aanpassingen van wegen en kruispunten. De ontwikkelingen van Schalkwijk Centrum fase 2 maken daarnaast deel uit van het onderzoek dat loopt in het kader van het Mobiliteitsplan Europawegzone.
Privacy/bouwhoogte		
3.	Al het hoogbouw neemt veel licht weg en geeft inbreuk op de privacy.	Zie antwoord onder a.1. Ter aanvulling wordt erop gewezen dat ten aanzien van de indiener van de inspraakreactie voorts is meegewogen dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het uitzicht en inbreuk op de privacy en daarmee het woongenot, omdat de afstand van de Jan van Zutphenstraat ten opzichte van het projectgebied meer dan 100 meter bedraagt en in het tussengebied zowel woningen als bomen staan. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat voor de woningen aan de Jan van Zutphenstraat de ontwikkeling van Fase 2 geen invloed heeft op de bezonningsduur van de woningen. Deze woningen zijn in de afbeeldingen in het bezonningsonderzoek grijs van kleur, wat betekent dat de bezonning voor deze woningen niet wijzigt.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

g.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Algemeen		
1.	Het platform had eerder betrokken willen worden bij de ontwikkeling en herinrichting van het gebied voor het op de functie afgestemde ontwerp, beheer en onderhoud van het groen.	De stedenbouwkundige opzet van Fase 2 centrum Schalkwijk is een gevolg van een intensief proces tussen de gemeente en de ontwikkelaars van Fase 2. In dit proces zijn de stedenbouwkundige ambities van de gemeente gelijk opgetrokken met het onderzoeken naar de haalbaarheid van de plannen. Voor de openbare ruimte is aansluiting gezocht met de reeds in uitvoering zijnde herontwikkeling van Fase 1 en de bijbehorende openbare ruimte. Het ontwerp van de openbare ruimte van Fase 1 is tot stand gekomen na een door de gemeente uitgeschreven tender waarin de gemeente esthetische- en technische eisen heeft meegegeven voor het ontwerp van de openbare ruimte. Het uiteindelijk ontwerp van de openbare ruimte van Fase 1 is grotendeels leidend voor de het ontwerp van Fase 2 en de rest van het centrum Schalkwijk, omdat de gebieden naadloos in elkaar overgaan. Voor Fase 2 is in het kader van het SPVE vooral gekeken hoe verder kan worden gebouwd op de reeds gestelde eisen van Fase 1 en het huidige beleid ten aanzien van de openbare ruimte en groen. Bij de verdere uitwerkingen van de openbare ruimte voor Fase 2 zal het Platform Groen worden betrokken.
Groen		
2.	Fase 2 is een ontwerp met veel woningen met veel verharding en minder dan 30% groen. Geadviseerd wordt om keuzen te maken waar meer groen kan worden toegevoegd.	Centrum Schalkwijk wordt een wijk met een echt centrum karakter en vanuit het gebruik is soms een hogere mate van verharding gewenst door de aanliggende functies. In de woonstraten zal meer groen worden toegevoegd om de leefbaarheid te verhogen. Daarnaast worden de kade aan de oostzijde van het gebied en de oevers aan de zuidzijde groen ingericht. Het is een doelstelling om zoveel mogelijk groen toe te voegen in het gebied, maar dit blijft een integrale afweging in relatie tot het type gebruik van de openbare ruimte. In de volgende fase van het planproces wordt in het Stedenbouwkundig Plan een schetsontwerp Openbare ruimte opgenomen. Dit schetsontwerp moet voldaan aan het pakket aan randvoorwaarden en eisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 4 van het SPvE. In het schetsontwerp wordt erop toegezien dat de wens om te vergroenen met inachtneming van de overige gebruiksbelangen geoptimaliseerd worden.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

3.	Geef aan waar het groen is bedoeld als ecologisch groen, sier- of verblijfsgroen of moet bijdragen aan klimaatadaptatie.	Het centrum wordt ingericht met cultureel onderhouden groen dat naast een sierwaarde ook een meerwaarde heeft voor de biodiversiteit, door een mix aan soorten te kiezen met bloeiende en vruchtdragende soorten. Aan de kade aan de oostzijde en oevers aan de zuidzijde zal sterker worden ingezet op inheemse en landschappelijke soorten om zo aan te sluiten bij de ecologische zone die om Centrum Schalkwijk loopt. In deze gebieden wordt ingezet op verblijfskwaliteit, waarbij er ook in het groen verblijfsplekken worden gemaakt.
4.	Motiveer waarom de gebouwen niet op een andere locatie kunnen worden geplaatst.	De gekozen configuratie van de verschillende gebouwen binnen fase 2 heeft de volgende stedenbouwkundige uitgangspunten: • afronden van de bebouwingswand met arcades rond het Californiëplein zoals ingezet met de bebouwing van fase 1, • rond de huidige Febo-locatie creëren van een nieuw entreeplein, • duidelijke begeleiding van het Costa del Sol als belangrijke sociaal-veilige langzaam verkeersroute door het gebied en door nieuwe bebouwing aan de noord en zuidoostzijde. • Een herkenbare, duidelijk afleesbare openbare ruimte, die Centrum Schalkwijk identiteit en duiding geeft. De invulling van groen speelt daar een grote rol in; enerzijds in het verschil maken ten opzichte van de Stad tussen de bomen, anderzijds in het creëren van eenheid binnen het Centrum. Bij deze opzet kan een deel van het huidige bomenbestand bewaard blijven en moet een deel verplaatst of gekapt worden. Doordat voor het zuidoostelijke plandeel niet langer gekozen wordt voor een dubbele parkeerkelder, zal hier onderzocht worden of ook hier een aantal van de bestaande bomen behouden kunnen worden, mits deze in goede staat verkeren. Ook voor de zuidelijke strook bomen langs de Costa del Sol (ter hoogte van blok 0.1 en blok F, zal nader onderzoek plaats vinden in hoeverre deze behouden kunnen worden.
5.	Onderbouw waarom meer behoud van bladmassa van beplanting en oude gezonde niet mogelijk is.	Dit heeft ten eerste te maken met de fasering van het plangebied gerelateerd aan de rooilijnen van bestaande gebouwen: door het grote aantal eigenaren die gefaseerd gaan ontwikkelen is het onmogelijk gebleken vanuit "tabla rasa" te gaan ontwerpen. Vervolgens is er de wens om functionele, groene en veilige buitenruimtes maken met realiseerbare gebouwen die betaalbaar en functioneel zijn. Ook is het van belang om een duidelijkheid eenheid te creëren in het groen van het maaiveld. Dit schept rust en duiding in de wijk en

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		geeft uiteindelijk ook identiteit. Daarnaast wordt in de nieuwe beplantingskeuze ingezet op een grotere soortenrijkheid om in te zetten op biodiversiteit. Uitgangspunt is evenwel dat optimaal wordt ingezet op behoud van bestaande (gezonde) beplanting. De bomeninventarisatie geeft uitsluitsel welke bomen een goede toekomstverwachting hebben. Voor de blokken aan de Costa del Sol (blok D, E en F) is nader onderzocht in hoeverre het gebouw ingepast kan worden met behoud van de huidige bomen. Dit is een afweging van technische haalbaarheid, beoogde woningbouwdichtheid, behoud van bestaande bomen en beoogde nieuwe groenere (meer soorten- en biodiversiteit, klimaatadaptief) functionele en veilige openbare ruimte.
6.	Motiveer waarom er niet is voorzien in een dubbel maaiveld dan wel een parkachtige inrichting op het dak van de lage gebouwen.	De gewenste situatie met dubbel maaiveld waar op wordt gedoeld is alleen mogelijk bij Blok F. Dit blok krijgt aan de binnenzijde een overdag-openbaar toegankelijke daktuin die verblijfsplek biedt voor de aanliggende woningen als de bibliotheek. In het Stedenbouwkundig Plan zal de gemeente beoordelen of deze daktuin voldoet aan de gestelde (kwaliteits) eisen zoals opgenomen in het SPvE.
Leefbaarheid		
7.	Geef aan hoe er rekening is gehouden met het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving in het nu reeds gepresenteerde ontwerp van de gebouwen en de openbare ruimte.	Deze kwaliteit is op zeer veel manier te beschrijven, maar van groot belang is ervoor te zorgen dat bewoners lang in de wijk zullen blijven. Daarvoor is het van belang woningen te maken waar mensen decennia lang (de hele levensloop) kunnen verblijven, eventueel na eenvoudig te realiseren aanpassingen. Op die manier gaan mensen zich verantwoordelijk voelen voor de wijk in het algemeen en voor de openbare ruimte rond hun woongebouw in het bijzonder. Het antwoord op deze vraag ligt ook verscholen in het feit dat er een multifunctionele wijk gemaakt wordt, waardoor er meer bedrijvigheid zal zijn. Dit bevordert de sociale veiligheid. De beoogde en in het SPvE geëiste grote hoeveelheid groen herstelt ecologische hoofdstructuur in Schalkwijk en zorgt voor natuurinclusiviteit en klimaatadaptiviteit. De in het Stedenbouwkundig Plan horende schetsontwerp Openbare ruimte zal hierop worden beoordeeld door de gemeente.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		De gebouwen zullen daarbij allen interessante gevels hebben met een grote hoeveelheid glas waardoor er een gevoel van veiligheid wordt gecreëerd op het maaiveld.
Bomen		
8.	Houdt met een bomenboekhouding bij hoeveel bomen in dit project in totaal worden gekapt en herplant. Vermeld ook de oppervlakte aan groen vóór en ná oplevering.	Dit zal als een eis een onderdeel zijn van de groenparagraaf in het SPvE.
9.	Geef aan welke bomen verplant worden.	In ieder geval zal voor de volgende bomen worden gezocht naar een passende plek in het nieuwe ontwerp voor de openbare ruimte (bomen zijn via onderstaande codes terug te vinden in de bomeneffectrapportage), hetgeen ook onderdeel zal zijn van de groenparagraaf in het SPvE: 646645, 632788, 623666, 651320, 6511321, 651323, 651322, 617660
10.	Ten aanzien van de bomen worden een aantal suggesties en aanbevelingen gedaan, zoals opgesomd in de inspraakreactie.	1 Te verplanten bomen hebben minimaal 2 groeiseizoenen nodig om een verplantbare kluit te maken. De meeste bomen zijn slecht onderhouden in Haarlem. Weeg de kosten van verplanten en risico van niet aanslaan af t.o.v. de aanplant van 3 nieuwe bomen maat 25-30. De motivering om te verplanten (inclusief de benodigde voorbereidingsmaatregelen en afweging van het resultaat versus nieuwe aanplant) wordt vereist in de bij het SP vereiste groenparagraaf. 2 Vermeldt in het SPvE de motivering voor de kapvergunning ten behoeve van de kapaanvraag. De motivering voor het kappen van de betreffende bomen is opgenomen in het SPvE en is na de aanpassing van de BomenEffectAnalyse (bijlage bij het SPvE) aangepast.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		3 Plaats de juiste soort/maat boom (hoogte en kroonvorm), op de juiste plek . Plaats geen bomen voor woonkamers met een breed uitgroeiende boomkroon en zeker niet zo dicht op de gevel als getekend. Teken bomen met wortels om de noodzakelijke ondergrondse ruimte duidelijk te maken. Plant de boom met voldoende boven- en ondergrondse ruimte, om op deze locatie met de gewenste levensduur volwassen te worden. Maak de afmeting en inrichting van de groeiplaats op de levensduur afgestemd of boombunker (voorkomschade door leidingen in de toekomst) om wortelopdruk tegen te gaan In het SPVE worden principeprofielen gegeven waarin maat, kroon, afstand en ondergrond zijn afgewogen. De in het Stedenbouwkundig Plan horende schetsontwerp Openbare ruimte zal hierop worden beoordeeld door de gemeente. 4 Kies sterke soorten, veelal afgeleiden van inheemse soorten, met veel sierwaarde, zodat er jaarrond wat te zien valt voor de bewoners en voor het publiek. Kies zowel bladverliezende als wintergroene heesters en bomen. Voorkom overlast van gevallen blad in de winkels. Voorkom in dit winkelgebied soorten met stekels als dat niet nodig is (extra beheerkosten en overlast). Het winkelgebied bevindt zich grotendeels buiten fase 2. Het centrum wordt ingericht met cultureel onderhouden groen dat naast een sierwaarde ook een meerwaarde heeft voor de biodiversiteit, door een mix aan soorten te kiezen met bloeiende en vruchtdragende soorten. Aan de kade aan de oostzijde en oevers aan de zuidzijde zal sterker worden ingezet op inheemse en landschappelijke soorten om zo aan te sluiten bij de ecologische zone die om Centrum Schalkwijk loopt. Waar relevant zal de positie van de nieuw bomen ten aanzien van de voorzieningen voor wat betreft bladval worden afgewogen in het schetsontwerp Openbare ruimte.
--	--	--

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		5 Laat een stedelijk groenontwerper met kennis in het voorkomen van hittestress en water op straat de boven en ondergrondse openbare ruimte ontwerpen. Ontwerp zodanig dat water gebufferd wordt voor de watervoorziening aan planten en bomen bij droogte. Pas pergola's en boomslingers toe om binnen enkele jaren blad massa te krijgen om hittestress te voorkomen. Op het grote plein ontbreekt een goed te onderhouden vijver die bijdraagt aan waterberging en het verkoelen. Klimaatadaptiviteit is een van de leidende principes in het SPvE en stelt eisen en randvoorwaarden bij het opstellen en beoordelen van de openbare ruimte en de beplanting daarin. Het plein (fase 1) valt niet in fase 2, de reikwijdte van dit SPvE. 6 Laat de ontwerper ook de beheerkaart met de diverse beheertypen maken tbv de overdracht na 3jaar aan de organisaties voor onderhoud stedelijk groen/bomen en ecologisch groen en geef het benodigde budget aan voor het gewenste onderhoudsniveau. Gewenste beheer is een vereist onderdeel van het definitieve ontwerp Openbare Ruimte en het beplantingsplan dat daartoe behoort.
Overige		
11.	Geef aan waar rekening zal worden gehouden met de natuur-inclusieve maatregelen.	In paragraaf 4.10.3 van het SPvE is uitgewerkt met welke randvoorwaarden en wensen rekening moeten worden gehouden ten aanzien van natuurinclusief bouwen. Hierbij zijn ook een aantal concrete voorbeelden van natuurinclusieve maatregelen benoemd. De ontwikkelende partijen zullen hier nader invulling aan moeten geven in het op te stellen SP in de volgende fase van het planproces.
12.	Voorkom dat het water wordt gebruikt voor recreatieve doeleinden.	Het water wordt nu al niet of nauwelijks gebruikt voor recreatieve doeleinden. Dit zal niet veranderen ten gevolge van de ontwikkeling van Fase 2.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

13.	Voorkom dat intensief gebruikte looppaden moddergreppels worden. Maak de paden van gesloten verharding.	In het hele centrum wordt als basis een vloer gelegd van gebakken klinkers, waardoor looproutes altijd verhard worden aangelegd. Als er informele routes door groene zones worden aangelegd zal worden gewerkt met stapstenen of een vergelijkbare oplossing om een goede beloopbaarheid te houden.
14.	Zorg voor inpandige installaties op het dak, zodat het dak kan worden benut voor zonnepanelen met sedum of andere groenvoorzieningen.	Het is onduidelijk wat bedoeld wordt met 'inpandige installaties op het dak'. De spelregelkaart op blz. 36 laat zien welke daken ingericht moeten worden als groen dak of daktuin. Op blz. 68 staat omschreven dat daken waar men vanuit belendende panden op uitkijkt, minimaal moeten worden voorzien van een dik sedumtapijt met een ruim assortiment aan plantsoorten en dat (delen van) collectieve ruimten op daken moeten worden voorzien van een dik grondpakket waardoor een groter beplantingsassortiment kan worden toegepast, waaronder struiken en bomen.
Geluid		
15.	Zorg dat gevels geluid dempen en de bermen van de Europaweg van 1 ^e grootte bomen worden voorzien als geluidsisolatie.	Ten aanzien van het thema 'Geluid' geldt dat voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder. Dit is randvoorwaardelijk en als zodanig opgenomen in het SPvE. De bomen aan de Europaweg zullen inderdaad 1 ^e grootte zijn.
Hemelwaterafvoer		
16.	Er wordt aandacht gevraagd voor de omgang met hemelwater. Het is niet duidelijk in hoeverre maatregelen worden genomen om regenwater zo lang als mogelijk vast te houden.	In het SPvE (hoofdstuk 4) wordt het vereiste waterbergende vermogen van de openbare ruimte gesteld (conform Strategisch Plan Klimaatadaptatie). Het in het Stedenbouwkundig Plan horend schetsontwerp Openbare ruimte zal hierop worden beoordeeld door de gemeente.
17.	Een aparte riolering voor schoon regenwater moet het vuilwatersysteem ontlasten.	Dit is in overeenstemming met het beleid van de gemeente Haarlem. De opvang van regenwater vindt plaats via een gescheiden rioolstelsel.
Ondergrond		
18.	Er wordt aanbevolen om een Programma van Eisen te maken voor de vele functies in de ondergrondse ruimte.	Het SPvE bevat een o.a. spelregelkaart met (technische) eisen voor de ondergrondse ruimte.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

h.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Algemeen		
1.	Kern van de structuurvisie Schalkstad 2025 was onder meer dat het primaire doel van de ontwikkelingen in Schalkwijk gericht is op het vergroten van de leefbaarheid en de kwaliteit van het stadsdeelhart. De wijkraden staan hier nog volledig achter.	Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt onder dankzegging ter kennisgeving aangenomen.
Mobiliteit		
2.	De rotonde van de Costa del Sol staat niet meer aangeduid op de tekeningen. Geconstateerd wordt dat de herinrichting van de zuidelijke Europaweg met de rotondes in het kader van de verkeersafhandeling en verkeersveiligheid hun werk doen. De wijkraden vinden dat de rotonde van de Costa del Sol moet blijven.	Vooropgesteld moet worden dat er nog geen definitief besluit is genomen over de rotonde bij de Costa del Sol. Dit besluit zal worden genomen in de volgende fase van het planproces, waarin door de ontwikkelaars een Stedenbouwkundig Plan wordt opgesteld. In dit Stedenbouwkundig Plan moet duidelijk worden of de rotonde omwille van o.a. verkeersafhandeling en de verkeersveiligheid moet verdwijnen of gehandhaafd blijft. De gemeente zal dit toetsen, waarbij de volgende belangen meegewogen worden: • Op de kruising van de Costa del Sol sluiten daarbij voor de rest geen andere straten aan. De wens is om de Costa del Sol zo groen mogelijk te maken op een wijze dat de auto zich hier 'te gast' voelt, maar geen hoofdgebruiker is. Feitelijk wordt de Europaweg hier dan een normale doorgaande straat met één aansluiting op een tweedegraads weg die hierop aansluit. Deze fiets- en wandelstraat (met de auto te gast) krijgt een ander plaveisel (namelijk die van de rest van Centrum Schalkwijk). • De wijze waarop de Costa del Sol binnen de context van de plannen van fase 2 moet gaan aansluiten op de rotonde betekent al een aanpassing ervan die tot een enigszins vreemde asymmetrische oplossing zal leiden. • Ten slotte kan er een mooier vormgegeven aanlandplein worden gemaakt (huidige Febo-plein) zonder rotonde.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

3.	Gevraagd wordt om de verplichting op te nemen voor het parkeren op eigen terrein, omdat het anders in mindere mate gebeurt.	In de te verlenen omgevingsvergunning wordt via de voorschriften geborgd, dat er in het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt voorzien en deze ook in stand worden gehouden o.a. ten behoeve van de toekomstige bewoners. Hiermee is in afdoende mate geborgd dat er door de toekomstige bewoners gebruik zal worden gemaakt van het parkeren op eigen terrein.
4.	De wijkraden ontvangen graag het Haarlems parkeerbeleid.	Het parkeerbeleid van Haarlem wordt per e-mail toegezonden naar de wijkraden.
5.	Afgevraagd wordt hoeveel parkeerplaatsen er in Fase 2 worden gerealiseerd.	Zie antwoord onder c.6.
6.	Er zijn grote zorgen over de parkeerdruk die de ontwikkeling van Fase 2 mogelijk zal opleveren voor de omliggende wijken. Dit ook gezien de plannen om het aantal parkeerplekken in Meerwijk te verminderen met de uitvoering van de plannen voor IVORIM.	Zie antwoord onder c.6.
7.	Verzocht wordt om de parkeernorm voor de nieuwbouw van 0,8 parkeerplek per woning toe te passen.	Zie antwoord onder c.6.
8.	Afgevraagd wordt waar de aan- en afvoerroutes voor leveranciers en ondernemers lopen voor het toekomstige marktplein en de Foodhal.	Dit onderdeel van de inspraakreactie valt formeel buiten de reikwijdte van het SPvE voor Fase 2 van het centrum van Schalkwijk. Het Californiëplein (marktplein) kan van drie zijden benaderd worden te weten: de Casablancastraat, Californiëbrug en de Costa del Sol. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen alle routes open worden gehouden of niet.
Windhinder		
9.	Bij de woongebouwen Twister en Tango zitten de bewoners weinig of nooit op hun balkon vanwege de continue wind. Dit is het onderzoeken waard.	Zie antwoord onder c.3.
10.	Graag wordt gezien dat ook bekeken wordt wat de belasting van de wind en het geluid van de wind zal zijn voor de toekomstige bewoners.	Zie antwoord onder g.15.
Schaduwwerking		
11.	De wijkraden zijn blij met het uitgebreide bezonningsonderzoek. Tegelijkertijd zijn er ook	Zie antwoord onder a.1.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

	zorgen. Zowel voor de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners wordt de ontwikkeling van Fase 2 een verslechtering en wordt geen compensatie gezien.	Aanvullend wordt opgemerkt dat de bezonningsstudie in het kader van het definitieve SPvE is aangevuld, zodat de verslechtingen voor de bestaande woningen nauwkeuriger in beeld is gebracht en een vergelijking is gemaakt tussen de huidige situatie en de toekomstige situatie. Hieruit komt naar voren dat voor een zeer beperkt aantal woningen aan de Briandlaan en de Stresemannlaan de lichte TNO-norm niet wordt behaald en voor alle overige omliggende woningen wel.
12.	Het woongenot van de bestaande en toekomstige bewoners wordt ondergeschikt gemaakt aan het hebben van een dak boven het hoofd. De wijkraden zijn het niet eens met de argumentatie.	Het gemeentebestuur is van mening dat het woongenot van de bestaande en toekomstige bewoners niet ondergeschikt wordt gemaakt aan het hebben van een dak boven het hoofd. In de eerste plaats geldt dat met Fase 2 een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling plaatsvindt met woningen van een hoge kwaliteit en wat voldoet aan het beleid van de gemeente Haarlem. Voor de toekomstige woningen geldt dat voldaan moet worden aan strenge eisen o.a. op het vlak van duurzaamheid en minimale grootte van de woningen, maar ook aan het Bouwbesluit. Hiermee is geborgd dat er voldoende daglichttoetreding plaatsvindt. In de tweede plaats is aan de hand van een bezonningsstudie in beeld gebracht in hoeverre sprake is van een aantasting van het woongenot van de bestaande bewoners in de omgeving. Zoals uiteengezet in het antwoord onder a.1 is het gemeentebestuur van mening dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woongenot en dienen de belangen van de betreffende bewoners te worden afgewogen tegen het algemeen maatschappelijk belang dat is gediend met de ontwikkeling van Fase 2 en de realisatie van ca 1.150 woningen.
13.	Het is belangrijk dat de nieuwbouw zoveel mogelijk gebruikt maakt van daglichttoetreding. Daglicht heeft immers een positieve invloed op gezondheid.	De woningen in Fase 2 dienen te voldoen aan het Bouwbesluit. Hieraan wordt getoetst ten tijde van de aanvraag om een omgevingsvergunning. Het Bouwbesluit stelt o.a. eisen aan de minimale daglichttoetreding van een woning. Hiermee is geborgd dat er sprake zal zijn van voldoende daglichttoetreding in de nieuwe woningen.
Hemelwaterafvoer		
14.	Wateropvang op eigen terrein moet nadrukkelijker opgenomen worden.	In het SPvE is als randvoorwaarde opgenomen dat het hemelwater afgekoppeld wordt en vertraagd wordt afgevoerd op het boezemsysteem. Dit vindt per definitie plaats binnen het plangebied.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

15.	De wijkraden zouden graag een fonteinvloer (bedriegertjes) geïntegreerd zien op het marktplein.	Dit verzoek heeft betrekking op de inrichting van de openbare ruimte van het toekomstige marktplein. Dit heeft vanuit formeel oogpunt geen relatie met de ontwikkeling van Fase 2, die met het SPvE wordt mogelijk gemaakt. Wel kan worden meegegeven dat het plaatsen van 'bedriegertjes' vooralsnog geen onderdeel uitmaakt van de inrichting van de openbare ruimte van het marktplein. Wel is de openbare ruimte zodanig ingericht dat de zogeheten 'bedriegertjes' in de toekomst geplaatst kunnen worden zonder grote fysieke ingrepen.
Bomen/groen		
16.	Gevraagd wordt of er bomen verplant kunnen worden.	In het kader van het definitieve SPvE is de Bomeneffectrapportage aangevuld en wordt ingegaan op de verplantbaarheid van bomen (zie bijlage bij het SPvE). Uit de rapportage blijkt dat 8 bomen aangemerkt zijn als verplantbaar. Deze bomen zullen worden ingepast in het nieuwe ontwerp voor de openbare ruimte.
17.	Minimaal behoud van de hoeveelheid oppervlakte aan groen en bomen in het project en behoud van gezonde potentiële monumentale bomen is cruciaal.	Er zijn bomen die gezien hun leeftijd (50 +) potentieel monumentaal zijn en nu al conform die status worden aangemerkt.
Cultuur/ontspanning		
18.	De wijkraden zijn dankbaar voor het opnemen van het behoud van de kerktoren (FEBO-locatie) als randvoorwaarde.	De kerktoren wordt door de gemeente gezien als markant herkenningspunt dat onderdeel is geworden van het collectieve geheugen van Schalkwijk. Zoals omschreven in paragraaf 4.6.11 van het SPvE mag het Febo-paviljoen alleen gesloopt worden als de kerktoren behouden blijft.
19.	De wijkraden zien graag dat de bibliotheek wordt ingepast in het nieuwe centrum.	Er is een haalbaarheidsonderzoek verricht naar de mogelijke verhuizing van de bibliotheek naar het centrum van Schalkwijk. Het haalbaarheidsonderzoek en de mogelijke verhuizing van de bibliotheek worden betrokken bij de besprekingen van de gemeenteraad over de Kadernota.
20.	Een gedifferentieerd aanbod (kwalitatief hoger segment) aan horeca binnen de plannen van Fase 2 is gewenst. Gevraagd wordt hoe de gemeente dit gaat stimuleren.	De gemeente vindt het wenselijk dat het centrum Schalkwijk voor ieder wat te bieden heeft, ook als het gaat om de horeca. Momenteel zijn er in verhouding relatief veel aanbieders van fastfoodconcepten. Aanvullend hierop zou het goed zijn als er horeca wordt toegevoegd die zich hiervan onderscheidt, bijvoorbeeld op het vlak van gezondheid, verblijfsduur of keuken. Echter, de gemeente kan hier momenteel niet goed op sturen bij gebreke van beleid op dit

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		onderwerp. Het is de ambitie om hier als gemeente beleid op te ontwikkelen, maar tot die tijd kan dit niet worden afgedwongen en enkel worden gestimuleerd door gesprekken te voeren met de toekomstige verhuurders van de locaties.
21.	Er is meerdere malen de wens geuit om kunstuitingen te laten zien in de wijk, zoals betonreliëfs, mozaïeken en muurgedichten.	Het gemeentebestuur is een voorstander van de kunst in de openbare ruimte en heeft dit ook opgenomen in het SPvE (paragraaf 4.7).
22.	Het realiseren van een plein op de plek van de huidige FEBO wordt gezien als een goed besluit.	Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt onder dankzegging ter kennisgeving aangenomen.
Overige		
23.	Gevraagd wordt op welke plek het politiebureau wordt ingepast.	Het al dan niet verplaatsen van het politiebureau is geen onderdeel van fase 2. De politie heeft ook nog geen uitsluitel gegeven of het bureau verplaatst kan worden en welke locatie het dan zou kunnen worden.
24.	Gezamenlijk schouwen met de wijkraden wordt gezien als een vereiste.	Met dit verzoek kan worden ingestemd. Te zijner tijd zal contact worden opgenomen met de wijkraden om een gezamenlijke schouw te doen.
25.	De impressies van de ontwikkelaar staan haaks op de werkelijkheid. Er wordt bijvoorbeeld de suggestie gewekt dat er bootjes kunnen varen tussen de Europaweg en het busstation bij het winkelcentrum.	Vooropgesteld moet worden dat aan de impressies geen rechten kunnen worden ontleend, omdat het een impressie betreft en nog geen uitwerking wat voldoet aan de eisen zoals gesteld in het SPvE. De impressies zijn toegevoegd als hulpmiddel voor lezers om een visueel beeld te kunnen vormen van de mogelijke uitwerking van de gebouwen in Fase 2.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

i.		
Nr.	Inspraakreactie	Antwoord
Algemeen		
1.	In het SPvE is de herontwikkeling van de FEBO-locatie ongedaan gemaakt zonder overleg met Cobraspen. Cobraspen kan zich hier niet in vinden.	Dit onderdeel van de inspraakreactie wordt ter kennisgeving aangenomen.
2.	Eind 2021 lag er een schetsvoorstel voor de herontwikkeling van de FEBO-locatie dat aansloot op de stedenbouwkundige kaders zoals die door het bureau JCAU zijn geformuleerd en dat past in de programmatische kaders zoals die door de gemeente zijn geformuleerd (horeca, kantoren en wonen).	Het bureau JCAU heeft in 2018 in concept kaders opgesteld voor het zogenaamde FEBO-plein. Deze zijn nimmer geformaliseerd dan wel vastgesteld door het gemeentebestuur, maar wel gebruikt in de verkennende gesprekken die de Gemeente Haarlem, JCAU en Cobraspen (met Common Affairs) gevoerd hebben tussen 2018 en eind 2021. Bij het opstellen van het definitieve kader voor Fase 2 (incl. FEBO-plein) is op basis van een aantal doorslaggevende factoren besloten om de locatie van de FEBO aan te merken als een entreeplein. Naar de mening van het gemeentebestuur is er ook ruimte voor die keuze, omdat er immers nog geen definitief kader vastgesteld was voor onder meer de locatie van de FEBO.
3.	In het SPvE is het schetsvoorstel van Cobraspen niet terug te zien. De locatie wordt op de visiekaart Centrum Schalkwijk als pleinruimte benoemd en de open restruimte is als entreeruimte omschreven.	Zie antwoord onder i.2. Aanvullend wordt opgemerkt dat vanwege de aanwezigheid van de waardevolle bomen op de locatie van de FEBO en de toegestane bouwvolumes in Fase 2, het van belang is om het plein te behouden, te verfraaien en te transformeren tot een plein met veel groen, terrassen en een goede aanlanding voor bezoekers en bewoners die het centrumgebied vanuit de Europawijk en Molenwijk.
4.	In het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan van JCAU is sterk ingezet op de nieuwe stedelijke kwaliteit van Schalkwijk. Door de herontwikkeling van de FEBO-locatie ongedaan te maken en de restruimte te laten bestaan, wordt fors afbreuk	In tegenstelling tot hetgeen wordt ingebracht, is er bij grote stedelijkheid met hoge dichtheden juist een groot belang bij voldoende licht, lucht en groen. Stedelijke kwaliteit zoals in Fase 2 wordt nagestreefd heeft naast de benodigde bouwvolume ook veel openbare ruimte nodig.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

	gedaan aan de oorspronkelijke ambitie van het stedenbouwkundig plan.	
5.	Met de beoogde herontwikkeling van de FEBO-locatie zou het nieuwe centrum een markante entree krijgen. De markante entree van het centrum is verdwenen in het SPvE. Het 'entreeplein' zal niet als plein functioneren. Het blijft een onaantrekkelijke open randzone.	Het gemeentebestuur is van mening dat het beste entreegebaar - zowel functioneel als symbolisch - voor het centrum kan worden gemaakt aan de hand van het hiervoor beschreven entreeplein, waar bewoners en bezoekers vanuit de Europawijk en Molenwijk op aanlanden, waar terrassen komen aan de voet van blok H en blok F en van waaruit men de hoofdwinkelstraat in kan lopen of richting het nieuwe marktplein. Het plein wordt qua sfeer hoofdzakelijk bepaald door groen en beplanting. Er wordt zo een aantrekkelijk plein geformeerd dat bovendien de verbinding legt met de bestaande bebouwing aan de westkant van de Europaweg en de zuidkant van de Costa del Sol.
6.	Ten aanzien van de herontwikkeling van de FEBO-locatie is aangegeven dat er onvoldoende ruimte is voor het stallen van fietsen en het plaatsen van containers in het gebied. Juist door deze locatie niet te bebouwen is de kans groot dat het 'entreeplein' vooral wordt ingevuld met fietsenstallingen en containers.	De 'fietsen' en 'containers' zijn slechts twee aspecten die in de afwegingen een rol spelen. Door het entreeplein een duidelijke verblijfsfunctie te geven en in te richten met veel groen, wordt voorkomen dat hier fietsenstallingen en containers komen te staan. Dit neemt niet weg dat ook hier plekken worden gedefinieerd waar bezoekers hun fietsen kunnen stallen. Eén en ander wordt verder uitgewerkt in het ontwerp van de openbare ruimte.
7.	Het behoud van de lindebomen is ook in de ogen van Cobraspen essentieel. De bomen staan echter op de verkeerde plek en passen niet bij de stedenbouwkundige visie.	Het is onduidelijk waarop dit standpunt is gebaseerd. Het op te stellen ontwerp van de openbare ruimte heeft deze bomen juist als één van de uitgangspunten. Door het behoudt van deze volwassen bomen krijgt het entreeplein ook meteen een mooie, volle groene uitstraling.
8.	Er is elders wel de keuze gemaakt om 11 andere waardevolle bomen in het plangebied te kappen of te verplaatsen vanwege de benodigde ruimte voor de nieuwe woongebouwen en een ondergrondse parkeergarage.	Op de andere locatie stonden de bomen de combinatie van een coherent masterplan in combinatie met het beoogde woonprogramma in de weg. Op de locatie van de FEBO is die combinatie wel mogelijk.
9.	Het is de verwachting dat het windklimaat sterk zal verslechteren door het niet realiseren van de voorgestelde volume. Het entreeplein zal geen aantrekkelijke verblijfskwaliteit krijgen.	Het voorlopige windhinderonderzoek laat zien dat het plein een goed windklimaat heeft.

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

10.	Cobraspen was al sinds 2017 in onderhandeling met de gemeente over de herontwikkeling van de FEBO-locatie. In de ogen van Cobraspen staat het de gemeente op dit punt niet vrij om de onderhandelingen zonder gevolg af te breken.	Het gemeentebestuur is van mening dat er geen sprake is van onderhandelingen sinds 2017 met Cobraspen. De gemeente en Cobraspen hebben vrijblijvend een aantal oriënterende gesprekken met elkaar gevoerd om te bezien of een ontwikkeling op de locatie van de FEBO mogelijk en wenselijk zou zijn. Dit heeft echter niet geresulteerd in het afsluiten van een voorschot- of anterieure overeenkomst en zijn er ook geen kosten in rekening gebracht aan Cobraspen voor de inzet van ambtelijke capaciteit. Parallel aan deze gesprekken werd de studie voor de gehele ontwikkeling van fase 2, inclusief het eigendom van Cobraspen, verder vormgegeven als onderdeel van de ontwikkelovereenkomst Centrum Schalkwijk Fase 2, gesloten met een drietal eigenaren in fase 2. Het resultaat van deze studie is dat de aanwezige kwaliteiten van deze plek op het gebied van openbare ruimte, groen en stedenbouw het onwenselijk maken om de locatie van de FEBO te herontwikkelen zoals Cobraspen voor ogen heeft.
11.	Volgens vaste jurisprudentie prevaleert de contractsvrijheid en is in beginsel iedereen vrij om onderhandelingen af te breken, maar die vrijheid is niet onbegrensd. In sommige gevallen is het onrechtmatig om contractonderhandelingen af te breken.	In hetgeen door Cobraspen naar voren is gebracht ziet het gemeentebestuur geen grond om vast te stellen dat in dit specifieke geval de contractonderhandelingen onrechtmatig zijn afgebroken. Er was immers nog geen sprake van een contractonderhandeling, waarbij al vast stond dat de locatie van de FEBO herontwikkeld zou kunnen worden. Voor zover er sprake zou kunnen zijn van een contractonderhandeling, kan dit alleen betrekking hebben op de voorschotovereenkomst. De voorschotovereenkomst is echter uitsluitend bedoeld om de kosten van de ambtelijke uren die worden gemaakt om de haalbaarheid en wenselijk van een ontwikkeling te onderzoeken in rekening te brengen aan de initiatiefnemer. De voorschotovereenkomst is daarmee uitsluitend financieel van aard. Zoals gezegd, is er nimmer een voorschotovereenkomst afgesloten. Gelet op het voorgaande kan er voor Cobraspen dan ook geen enkele aanleiding zijn om aan te nemen dat er een overeenstemming was over de herontwikkeling van de locatie van de FEBO, zoals zij die voor ogen heeft.
12.	Tussen Cobraspen en de gemeente was reeds een akkoord bereikt over de plankosten. De plankostenraming was akkoord bevonden en werd de toezegging gedaan dat een voorschotovereenkomst	De plankostenscan maakt onderdeel uit van het onderzoek naar de haalbaarheid en wenselijkheid van een mogelijke ontwikkeling. Een voorschotovereenkomst wordt gesloten voor het in rekening brengen van de met het onderzoek gepaarde ambtelijke kosten (uren) aan de initiatiefnemer. Hieruit kan echter niet worden afgeleid dat er al sprake was van een overeenstemming over de ontwikkeling van de locatie van de FEBO. Een

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

	zou worden opgesteld. Daarna zou er een anterieure overeenkomst worden opgesteld.	voorschotovereenkomst geeft in die zin ook geen enkele garantie dat een plan ook daadwerkelijk ontwikkeld mag en kan worden.
13.	Het afbreken van de onderhandelingen is in strijd met het vertrouwensbeginsel. Immers zijn er vanuit de gemeente diverse toezeggingen gedaan om de afspraken in overeenkomsten op te nemen. De gemeente heeft het vertrouwen gewekt dat Cobraspen de herontwikkeling op enig moment zou kunnen gaan realiseren.	Uit hetgeen Cobraspen naar voren heeft gebracht kan niet worden geconcludeerd - wat hier vanuit juridisch oogpunt ook van moge zijn - dat er toezeggingen zijn gedaan waaruit afgeleid kan worden dat er een overeenstemming was over de mogelijke herontwikkeling van de locatie van de FEBO. De enkele afspraak die met elkaar gemaakt is, is dat aan Cobraspen de kosten in rekening worden gebracht voor de ambtelijke uren die worden ingezet en gemoeid zijn met het onderzoeken van de haalbaarheid en wenselijkheid van een mogelijke herontwikkeling van de locatie van de FEBO.
14.	Indien de gemeente de onderhandelingen niet zal voortzetten, zal Cobraspen ofwel een verplichting tot het voortzetten van onderhandelen ofwel een vergoeding van haar schade vorderen.	De gemeente gaat graag in gesprek met Cobraspen over een mogelijke ontwikkeling, dat passend is binnen de kaders van het SPvE voor Fase 2 van het centrum Schalkwijk en zoals die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Deel 2 - Overzicht (ambtshalve) aanpassingen SPvE

Stedenbouwkundige Programma van Eisen		
Nr.	Hoofdstuk	Aanpassing
1.	Voorblad	Afbeelding aangepast aan laatste planaanpassingen m.b.t. blokken A t/m E (deel Variant Vastgoed)
2.	Inhoudsopgave (blz. 3)	Bijlage III: Windhinderonderzoek wordt (nog) toegevoegd, bijlagen I en II worden (nog) geactualiseerd.
	Hoofdstuk 3	
3.	Kaartjes Groenstructuur en Waterstructuur & ecologische verbinding (blz. 20)	Bovenste kaartje verwijderd, onderschrift onderste kaartje aangepast in: <i>'Water en groenstructuur'</i>
4.	Visiekaart centrum Schalkwijk (blz. 21)	Kleuren legenda aangepast conform kleuren visiekaart
5.	Kaartje 'Type randen' (blz. 23)	Tekstdeel <i>'Groenstructuur wordt versterkt en verbindt de ecologische zones'</i> verwijderd
6.	Visiekaart Fase 2 (blz. 25)	Blokken D en E op kaart omgewisseld conform planaanpassing Variant Vastgoed/LEVS, Blok H aangepast conform ontwerp Dalpha/Koschuch
7.	Het marktplein (blz. 26)	Zinsnede 6 ^{de} regel: <i>'(18 tot 21 meter)'</i> verwijderd. Zinsnede 11 ^{de} regel: <i>'en eerste verdieping'</i> verwijderd.
8.	Te behouden, te verplanten en te kappen bomen (blz. 27 en 28)	Tekst aangepast: • 8 bomen kunnen behouden blijven, • 8 bomen kunnen worden verplant, • 35 bomen kunnen niet behouden blijven, deze worden gecompenseerd door de aanplant van circa 70 bomen.
	Hoofdstuk 4	
9.	Openbare ruimte & ondergrond (blz. 33)	Spelregelkaart op de volgende onderdelen aangepast:

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		• Blokken D en E omgewisseld en met elkaar verbonden middels een passage conform planaanpassing Variant Vastgoed/LEFS • Afstand tussen de blokken 8 i.p.v. 9 meter gemaakt • Rooilijn blokken B en C wat na het zuiden geschoven • Onderdoorgang ten noorden van blok G verwijderd. Vanwege geluid kan blok G niet doorgetrokken worden tot aan de bioscoop
10.	Routes, plinttypen & functies begane grond (blz. 34)	Spelregelkaart op de volgende onderdelen aangepast: • Blokken D en E omgewisseld en met elkaar verbonden middels een passage conform planaanpassing Variant Vastgoed/LEFS • Onderdoorgang ten noorden van blok G verwijderd • Plinttype 4 is gelijk geworden aan plinttype 2. Al deze plinten worden nu aangeduid met plinttype 3 (blauwe streep)
11.	Plinttypen (blz. 35)	• Plinttypen 4a en 5a zijn verwijderd, er komt geen parkeerkelder met verhoogd maaiveld meer • Plinttype 4 is gelijk geworden aan plinttype 2 en zijn hernoemd tot plinttype 3 (blauwe lijn) • Plinttype 5 is aangepast: alleen balkon ligt lager, geen verlaging in begane grond. Hernoemd tot plinttype 4 (blauwe stippellijn).
12.	Gebouwhoogtes, setbacks, buitenruimtes & daken (blz. 36)	Spelregelkaart op de volgende onderdelen aangepast: • Bouwhoogtes van blokken B en C zijn verhoogd met 1 bouwlaag (wat resulteert in een maximale hoogte van 41,5 en 56,5m) • Blokken D en E omgewisseld en met elkaar verbonden middels een passage conform planaanpassing Variant Vastgoed/LEFS • Bouwhoogte van blok D verhoogd met 3 bouwlagen (wat resulteert in een maximale hoogte van 32,5m)

**Bijlage 1: Wijzigingsoverzicht inspraakreacties
Stedenbouwkundige Programma van Eisen centrum Schalkwijk Fase 2**

		Bouwhoogtes van de hoogteaccenten van blok F verhoogd met 2,5m (wat resulteert in een maximale hoogte van 42,5 en 32,5m)
13.	Groenkwaliteit en ecologie (blz. 40)	Onder de vijfde bullet is de volgende eis toegevoegd: <i>'Er moet een nulmeting worden verricht naar de aanwezige flora en fauna in de huidige situatie, zodat de verhoging van de biodiversiteit in de nieuwe situatie zichtbaar wordt. In het beplantingsplan moet worden aangetoond dat de biodiversiteit toeneemt.'</i>
14.	Principeprofiel winkelstraat op parkeerdek (blz. 41)	Verwijderd
15.	Regels fietsparkeren (blz. 45 onderaan eerste, en bovenaan tweede kolom)	Voor de leesbaarheid is hier een aparte paragraaf van gemaakt: 4.4.8
16.	Afvalinzameling (blz. 46)	Tekst aangepast op het volgende onderdeel: - Loopafstand tot grondstoffencontainers (grondstoffenstraatjes voor GFT, PBD en papier) maximaal 75 meter. - Loopafstand tot restafvalcontainer maximaal 125 meter.
17.	Wonen in de plint en overgang openbaar/privé (blz. 49 middelste kolom)	Tekst m.b.t. opgetild maaiveld verwijderd.
18.	Woonprogramma (blz. 51 eerste kolom)	Tekst m.b.t. maatwerkafpraak 20-60-20 aangepast: is niet van toepassing om blok O.2 Amres Nelson, hiervoor geldt de reguliere verdeling.
19.	Niet-Woonprogramma (blz. 51 tweede kolom)	Tekst <i>'mits de afwijking niet groter is dan 3m²'</i> aangepast in <i>'mits de afwijking niet groter is dan 5m²'</i>
20.	Toegankelijkheid voetgangers & mindervaliden (blz. 53)	Randvoorwaarde <i>'Het hele gebied ... ingericht.'</i> is een eis geworden.
21.	Toegankelijkheid calamiteitendiensten (blz. 55)	Eerste eis: <i>'Eventuele verhoogde ... een rol speelt.'</i> aangepast in: <i>'Op alle plaatsen waar opstelplaatsen op of overrijdbaarheid van ondergrondse bouwwerken een rol speelt wordt als maatgevend voertuig een 25-tonsbrandweerauto met een asdruk van 11,5 ton gehanteerd. Zowel dekken als hellingbanen moeten hierop berekend zijn.'</i>