



Haarlem

Reageren
antwoord@haarlem.nl

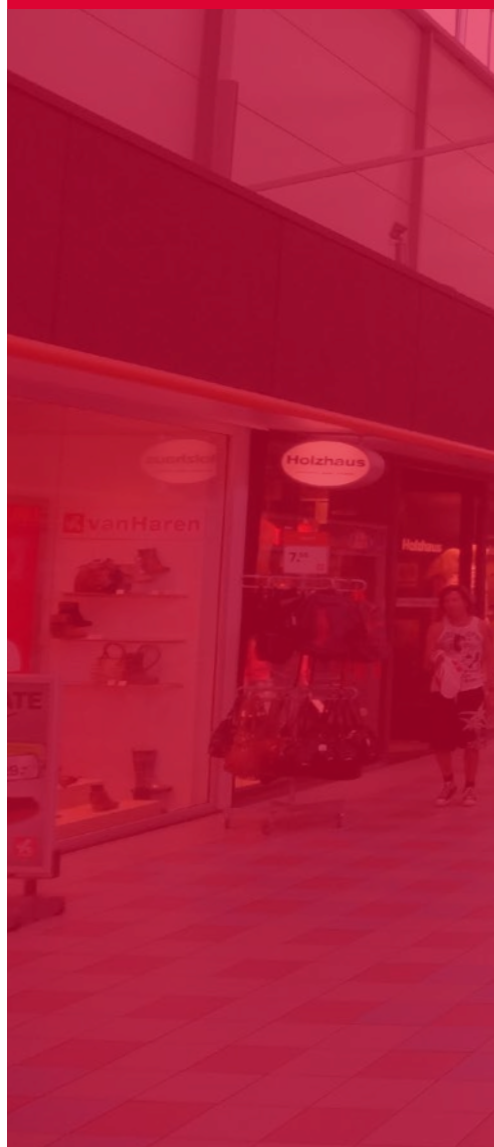
Meer informatie
www.haarlem.nl

Vragen
023 – 511 51 15

Gemeente Haarlem • Stadszaken • Ruimtelijk Beleid

Structuurvisie Schalkstad 2025

Haarlem, maart 2013



Colofon

Aan deze structuurvisie hebben meegewerkt:

Jan Appelman (Economie)

Victor van Braam van Vloten (Planologie)

Arnoud Kuiper (Gebiedsmanagement)

Martin Matthijsse (Projectmanagement)

Sander Rutte (Vastgoed)

Joost van den Tillaart (Stedebouw)

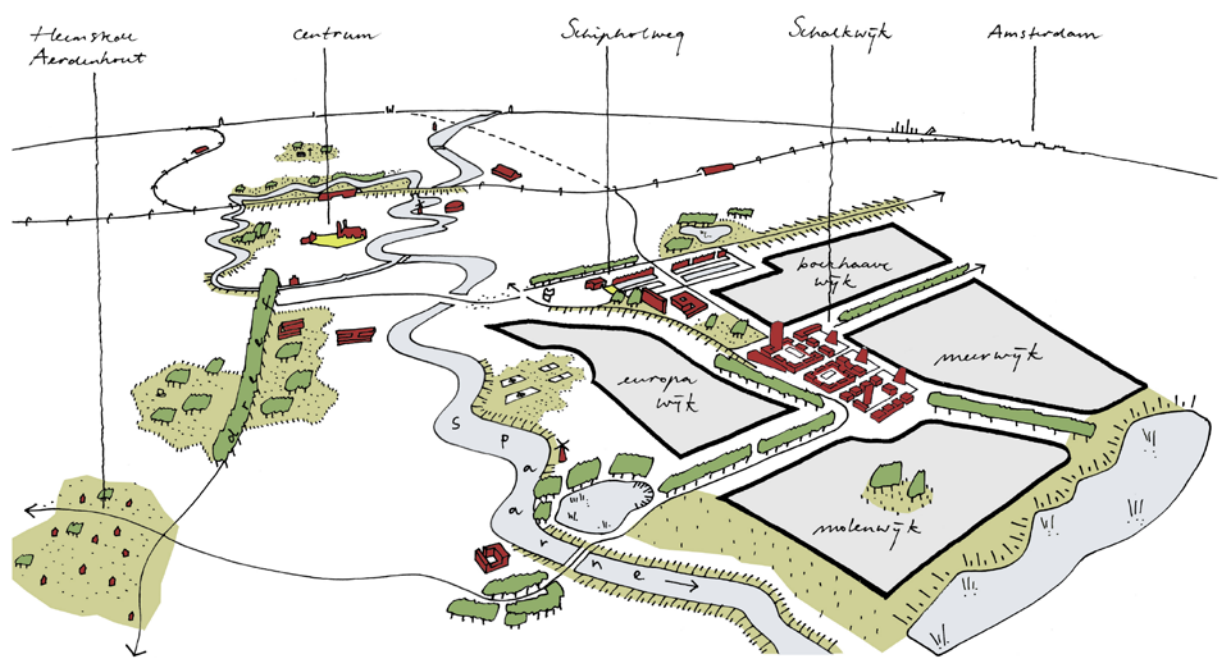
Ambtelijk opdrachtgever:

Hans van der Straaten (Afdelingshoofd Ruimtelijk Beleid)

Afbeeldingen pagina: 4 en 24 afkomstig van Jo Coenen & Co Architecten

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Schalkstad, kloppend hart van Schalkwijk	5
1. Inleiding	7
1.1 Doel van de structuurvisie	7
1.2 Aanleiding	8
1.3 Ambitie	9
1.4 Leeswijzer	9
2. Analyse	11
2.1 Beleid	11
2.2 Demografie	14
2.3 Regionaal verband	17
2.4 Ruimtelijke analyse	19
2.5 Functionele analyse	21
3. Ruimtelijke visie	23
3.1 Stedebouwkundige opzet	23
3.2 Bereikbaarheid	25
4. Programma	28
4.1 Winkelen	29
4.2 Wonen	31
4.3 Leisure en vrije tijd	33
4.4 Sociaal-maatschappelijke en -culturele voorzieningen	33
4.5 Zorg en welzijn	34
5. Vormvrije m.e.r.-beoordeling	35
5.1 Plangebied en studiegebied	35
5.2 Mogelijke milieueffecten	35
5.3 Conclusie toetsing milieubeoordeling	38
6. Uitvoerbaarheid	41
6.1 Uitvoeringsprogramma	41
6.2 Financiële uitvoerbaarheid / kostenverhaal	42
6.3 (Bovenplanse) verevening	43
Bijlage 1: factsheet Schalkwijk 2011	44
Bijlage 2: Inspraakoverzicht	46



Voorwoord

Schalkstad, kloppend hart van Schalkwijk

Schalkstad en structuurvisie

Een visie met ambitie die houvast geeft voor de toekomst. In de Structuurvisie Schalkstad 2025 schetst de gemeente haar visie op de ontwikkeling van het hart van Schalkwijk: Schalkstad. De visie vormt het beleidskader waarbinnen de komende jaren de transformatie van het huidige winkelcentrum tot een hoogwaardig stedelijk gebied voor winkelen, wonen, werken, zorg en cultuur plaats kan vinden. Een plek waar 24 uur per dag, zeven dag per week wat te beleven valt.

ambitie

Dit college heeft afgesproken te blijven investeren in het oostelijk deel van Haarlem. De ontwikkelambitie voor de oostkant van de stad is hoog, zowel vanuit de gemeente als bij andere partijen in de stad. Het oostelijk deel van onze stad ligt gunstig ten opzichte van Amsterdam en Schiphol. Ook is er in dit deel van de stad nog ruimte om te bouwen. Een eigen, kloppend stadshart hoort daarbij.

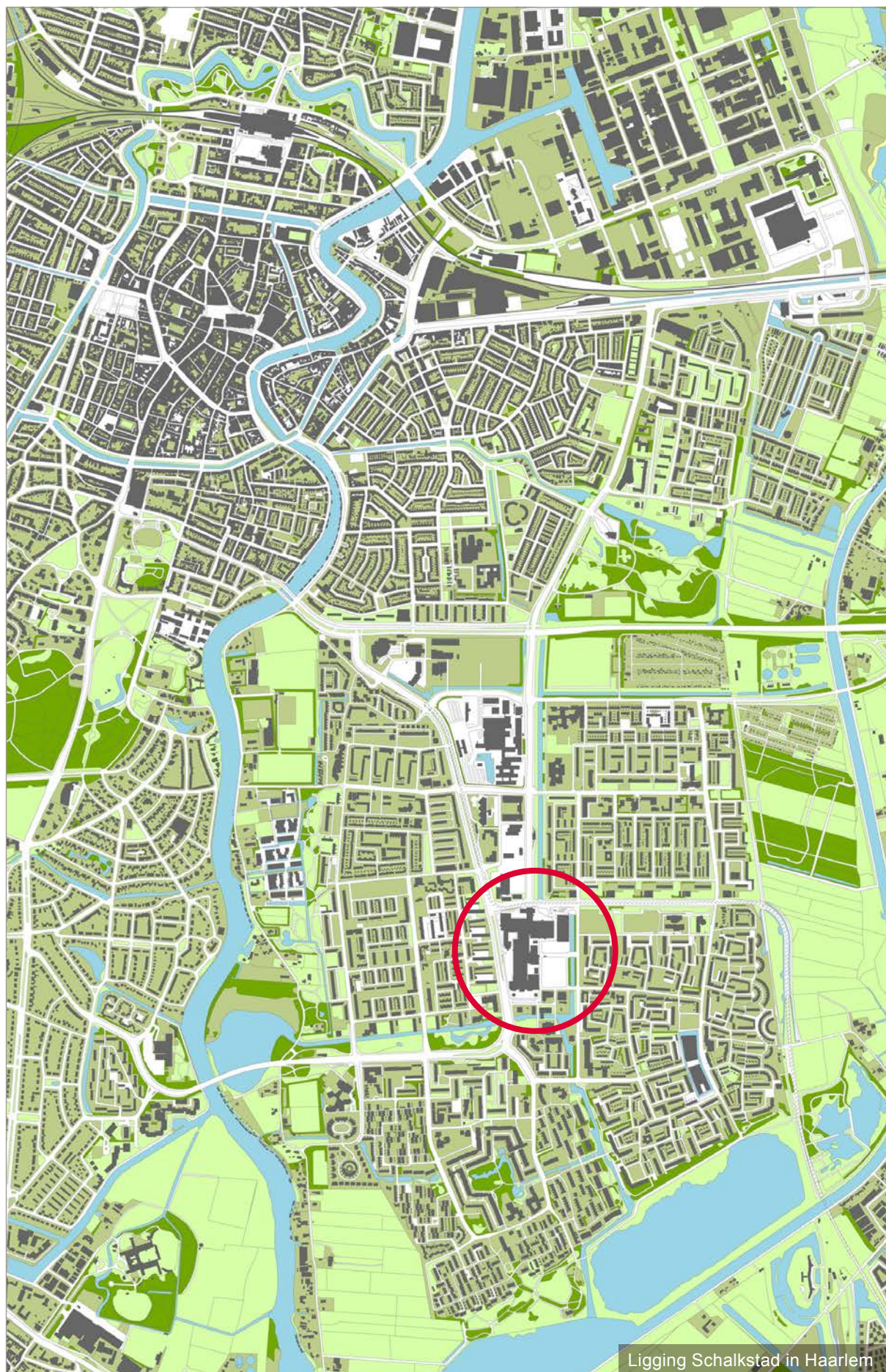
visie

Deze structuurvisie is een eerste goede stap. Een heldere visie is belangrijk om het goede te koesteren en om de bestaande kwaliteit in stand te houden. In Schalkstad kiest de gemeente er voor winkels, werk, zorg en vrije tijd te combineren en zo een aantrekkelijk woonklimaat te blijven realiseren.

uitvoering

Maar uiteindelijk willen we de schop in de grond zien en bouwprojecten realiseren. Dat gaat ook gebeuren. Eind van dit jaar kunnen we de eerste plannen presenteren die de aanzet zijn van de metamorfose van dit deel van Haarlem. Samen met u zie ik er naar uit!

Wethouder Ewout Cassee



Ligging Schalkstad in Haarlem

1. Inleiding

1.1 Doel van de structuurvisie

In deze Structuurvisie Schalkstad 2025 is gezocht naar de balans tussen het vastleggen van de ruimtelijke en functionele hoofdlijnen en ruimte voor zich aandienende initiatieven. De Structuurvisie vormt daarmee de basis en de argumentatie voor het inzetten van een instrumentarium dat realisatie mogelijk maakt, waaronder, als een van de belangrijkste instrumenten, het opstellen van bestemmingsplannen.

In het vastgestelde Stedenbouwkundig Definitief Ontwerp (SDO+) is de ontwikkeling van het gebied al beschreven.

Dit document schetst de visie op de ontwikkeling van Schalkstad. Het vormt het beleidskader waarbinnen in de komende jaren de transformatie van het huidige winkelcentrum tot een hoogwaardig stedelijk gebied voor winkelen, wonen, werken, zorg en cultuur plaats kan vinden.

De structuurvisie Schalkstad 2025 schept voor de lange termijn een beleidskader, terwijl de marktomstandigheden op korte termijn beperkter zijn dan deze ambities. Daarom is uitdrukkelijk gekozen voor een gefaseerde aanpak. De fasering heeft tot doel om in de totale ontwikkeling van Schalkstad flexibiliteit in te bouwen. Mochten ontwikkelingen en inzichten op het gebied van winkelen, wonen, werken, zorgen en cultuur daartoe aanleiding geven, dan kan per fase een heroverweging plaatsvinden.

Indien in de betreffende fase duidelijk wordt dat een deelproject bij gebrek aan dekking door de gemeente of derden niet kan worden uitgevoerd wordt het effect op de stedenbouwkundige samenhang opnieuw besproken. Dat kan leiden tot bijstelling van de visie en/of het doorschuiven van een project naar een latere fase.

Concreet wordt in de structuurvisie het volgende vastgelegd:

De ruimtelijk functionele kaders

- Stedebouwkundige opzet
- Deelgebieden

De programmatische kaders

- Omvang van de ontwikkeling
- Deelaspecten winkelen, wonen, maatschappelijk, cultuur en leisure

Realisatiekader

- Uitvoeringsagenda
- Kaders van samenwerking
- Fasering in deelgebieden
- In te zetten instrumenten

1.2 Aanleiding

Ligging van Schalkstad

Binnen de regio Zuid-Kennemerland is sprake van een sterke stedelijke agglomeratie, met Haarlem als grootste centrale kern. Het stadsdeelcentrum Schalkwijk (Schalkstad) neemt hierin, naast de Haarlemse binnenstad, het stadsdeelcentrum Cronjé en de centra van Heemstede en Zandvoort een sterke regionale functie in.

Schalkstad maakt onderdeel uit van het stadsdeel Schalkwijk in het Zuidoosten van Haarlem. Het winkelcentrum ligt tussen de vier woonwijken Europawijk, Boerhavewijk, Meerwijk en Molenwijk in. Door de opbouw van het stadsdeel, de ligging van de grote verbindingswegen, de Europaweg, de Aziëweg en de Briandlaan tussen het winkelcentrum en de woonwijken is op dit moment geen sprake van een sterke stedelijke relatie tussen de gebieden. De opbouw van het winkelcentrum met de aan de buitenkant gelegen expeditiehoven voor de bevoorrading van de winkels en het grote parkeerterrein op het Californiëplein draagt hieraan bij.

Typisch naoorlogs winkelcentrum

Schalkwijk is gebouwd in de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw, met als belangrijkste drijfveer de woningnood die sinds de tweede wereldoorlog een gigantische omvang had bereikt. Om hier een oplossing voor te kunnen bieden en om een alternatief te bieden voor de overvolle, onhygiënische situaties in de binnenstad van Haarlem ontstond het ambitieuze plan om in relatief korte tijd de wijk Schalkwijk te bouwen.

Het was de bedoeling om volledig nieuwe, zelfstandige wijken naast de oude stad te bouwen. Het belang van de volkshuisvesting stond centraal en vanuit een zeer rationele benadering werden de wijken vormgegeven. De toen geldende opvatting dat de ongebreidelde menging van functies de bestaande binnenstad onleefbaar had gemaakt, uitte zich in de wens om in het nieuwe stadsdeel tot een scheiding van functies te komen. Wonen, werken, recreëren en verkeer dienden hun eigen plaats te krijgen. Deze benadering ging zover, dat de vormgeving niet als een expliciet onderdeel van de opgave werd opgevat, maar als een resultaat van de werkwijze. De vorm was ondergeschikt aan de functie.

Herontwikkeling van Schalkstad

De eerste plannen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum zijn ontstaan in 1993, nadat een lobby van de inwoners van Schalkwijk meer aandacht vroeg voor hun stadsdeel. Terwijl volgens de meeste bewoners het nog goed wonen was in het stadsdeel, waren in sommige wooncomplexen al tekenen van achteruitgang te zien. Ook sprak men de zorg uit over de verslechterde winkelveorzieningen en de verminderende sociale samenhang.

In antwoord hierop werd het uitvoeringsplan "Schalkwijk 2000+" ontwikkeld, waarin voor het eerst werd gesproken van de opwaardering van het winkelcentrum tot stadsdeelhart door het toevoegen van andere functies naast detailhandel. De opwaardering had tot doel een verbetering op economisch, sociaal en ruimtelijk gebied. Terwijl de invulling van de plannen sinds die tijd ingrijpend zijn veranderd, is het doel onveranderd gebleven.

Er is in de jaren 90 van de vorige eeuw flink geïnvesteerd in aanpassingen van het winkelcentrum om het comfort te verbeteren. Op dit moment functioneert het centrum nog naar behoren, maar

het centrum is sterk naar binnen gericht, heeft een rommelige uitstraling aan de buitenzijde en is omgeven door expeditiehoven en ongezellige grote parkeerterreinen aan de buitenzijde. Door de monofunctionaliteit en door de brede passages is het efficiënt en praktisch winkelen, maar ontbreekt het aan sfeer. 's Avonds na sluitingstijd is het winkelcentrum stil en verlaten. Daarbij is uit onderzoek naar het huidige winkelbestand gebleken dat het winkelaanbod niet volledig is. Zowel op het gebied van dagelijkse boodschappen, recreatief winkelen en laag frequente aankopen is ruimte voor aanvulling.

1.3 Ambitie

De gemeente Haarlem heeft bij de doorontwikkeling van het winkelcentrum Schalkwijk voor ogen dat het 'winkelcentrum' een transformatie krijgt naar 'stadsdeelcentrum'. De naam wordt dan ook 'Schalkstad, het kloppend hart van Schalkwijk'. Bij een vitaal stadsdeelcentrum past een combinatie van ontmoeten, uitgaan, winkelen, wonen en werken. Om dit te bereiken zal de differentiatie van het gebied groter moeten zijn dan nu het geval is.

Het stadsdeelhart Schalkstad is van groot belang voor Schalkwijk, omdat het een sleutelrol vervult in de ontwikkeling van de wijk, en als stadsdeelcentrum de vier deelwijken verbindt met winkel-, culturele- en maatschappelijke voorzieningen en wonen. De ontwikkeling van het stadsdeelhart heeft een positieve invloed op het imago van alle andere projecten in Schalkwijk.

Schalkwijk krijgt een eigen hart met een bijzonder plein waaraan horeca en publieke functies liggen, waardoor zowel overdag als 's avonds sprake is van een "huiskamer" voor de wijk. Het toevoegen van maatschappelijke en commerciële cultuur/leisure functies is hierbij essentieel: zorgloket, sport, politie, bioscoop, muziekschool, fitness, creativiteit-activiteiten. Het stadsdeelcentrum biedt 18 uur levendigheid waar alle groepen bewoners van Schalkwijk zich thuis voelen.

Waar het winkelcentrum traditioneel sterk is op het gebied van boodschappen moet het winkelaanbod worden verbreed met een aanbod wat beter aansluit op de verschillende bezoekmotieven van het winkelend publiek. Schalkstad biedt straks een compleet winkelaanbod voor de dagelijkse boodschappen, laagfrequente aankopen en recreatief winkelen. De aanwezige en geplande horeca en de meer recreatieve functies sluiten hier naadloos op aan. Hiermee ontstaat een comfortabele omgeving met een eigen sfeer, die een goed alternatief biedt voor de binnenstad, zonder daarmee in concurrentie te komen. Het centrum moet zich ontwikkelen tot een ontmoetingsplaats, niet alleen ingegeven door het assortiment aan winkels, maar ook de ruimtelijke inrichting en de activiteiten die er plaats vinden.

1.4 Leeswijzer

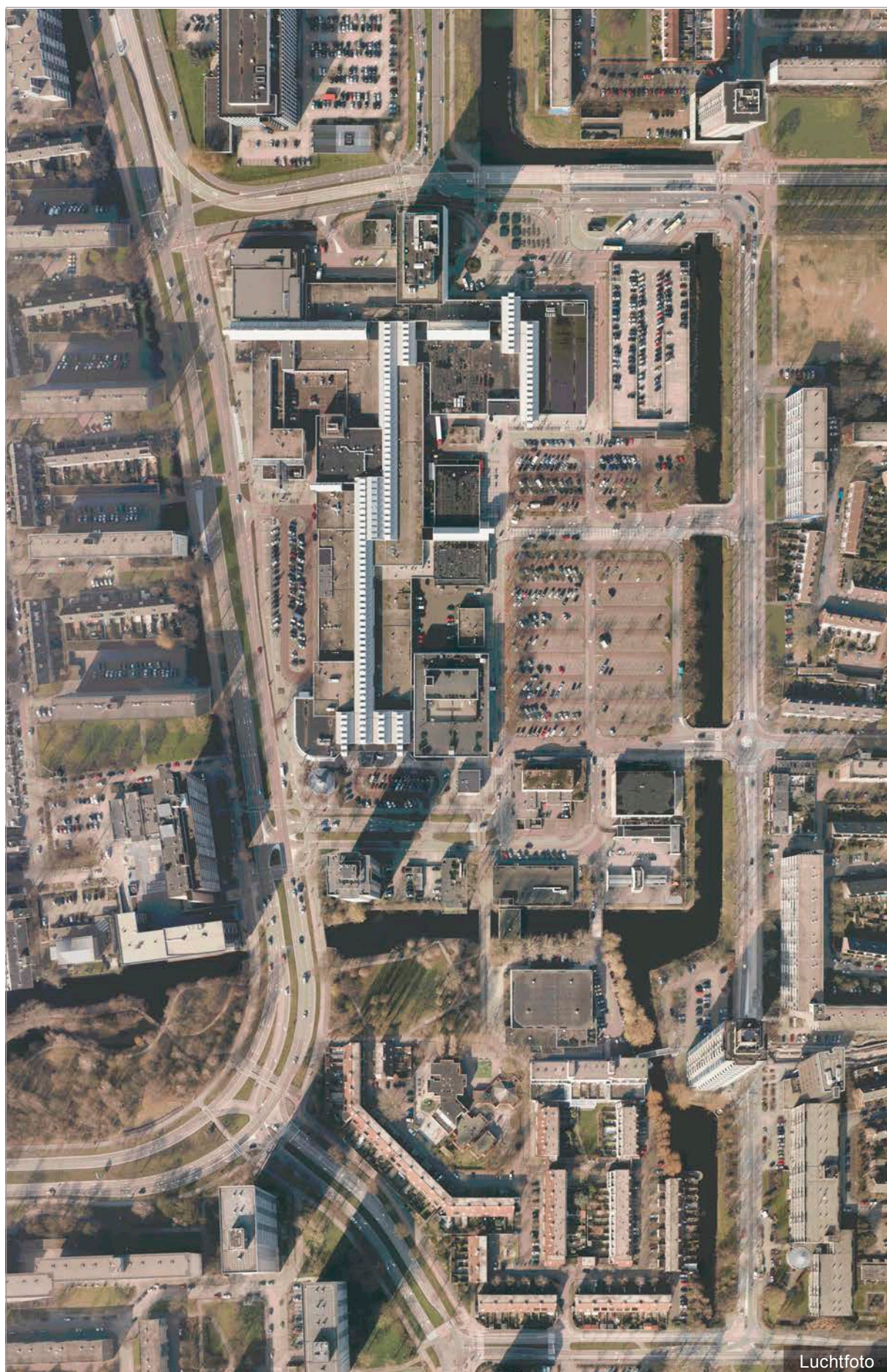
In deze structuurvisie wordt in hoofdstuk 2 aan de hand van bestaand beleid en uitgevoerde onderzoeken geanalyseerd welke kansen er liggen op ruimtelijk en functioneel gebied voor de herontwikkeling van het winkelcentrum.

Hoofdstuk 3 gaat vervolgens in op de stedenbouwkundige opzet van het gebied en de bereikbaarheid van het gebied.

Hoofdstuk 4 beschrijft welk programma wordt ontwikkeld op het gebied van winkels, wonen, leisure en sociaal maatschappelijke en culturele voorzieningen.

In hoofdstuk 5 worden de milieueffecten van de geplande ontwikkelingen in beeld gebracht aan de hand van de uitgevoerde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Hoofdstuk 6 ten slotte geeft de uitvoeringsparagraaf in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.



Luchtfoto

2. Analyse

In 2004 is, door BRO, onderzoek gedaan naar de functionele en ruimtelijke relatie van het winkelcentrum Schalkstad met de omliggende wijken. Aan de hand van de toen aanwezige onderzoeken, het toen geldende beleid en een consultatieronde onder bewoners zijn de kansen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum in beeld gebracht.

Het onderzoek dient nog steeds als basis voor de ontwikkeling van Schalkstad, maar is op onderdelen verouderd. Op basis van het huidige beleid en de nieuwe inzichten die gelden voor het gebied wordt een beeld geschetst van de huidige stand van zaken.

2.1 Beleid

Hieronder zijn samenvattingen opgenomen van vigerend beleid dat van invloed is op de structuurvisie Schalkstad.

Structuurplan Haarlem 2020

De gemeenteraad van Haarlem heeft op 20 april 2005 het Structuurplan Haarlem 2020 vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling van de stad voor de komende 15 jaar. In de toekomst wil Haarlem de bestaande aantrekkelijkheid behouden en verder uitbouwen. Haarlem wil voor zijn inwoners een levendige en veilige stad zijn met veel aandacht voor een leefbare woonomgeving en voldoende voorzieningen voor alle leeftijdsgroepen. Voor bedrijven moet Haarlem nog interessanter worden als vestigingsplaats, waarbij de ligging in de regio en de bereikbaarheid een cruciale rol spelen.

Het structuurplan geeft het ruimtelijk ontwikkelingsbeeld voor heel Haarlem, maar legt een accent op locaties die echt kunnen veranderen en intensiveren.

Die locaties worden verandergebieden en knooppunten genoemd. Schalkstad is als knooppunt aangewezen en is als 1 van de 8 locaties in Haarlem gereserveerd voor grootschalige detailhandelsvestigingen.

Ten tijde van het opstellen van het structuurplan was de herontwikkeling van het winkelcentrum al op gang gekomen. Het plan onderschrijft dan ook de metamorfose van wat thans een winkelcentrum is tot het stadsdeelhart van Schalkwijk. Een multifunctioneel centrum met een hoog voorzieningen niveau (winkels, horeca, amusement / bioscoop, sport, maatschappelijk-cultureel), meervoudig ruimtegebruik, dat goed verbonden is met de omliggende wijken.

Detailhandelsnota Haarlem Winkelstad

De winkeluitbreiding van het winkelcentrum Schalkwijk past binnen het gemeentelijke en regionale detailhandelsbeleid uit 2006, waarbij het uitgangspunt is zo veel mogelijk winkeluitbreidingen te concentreren binnen bestaande winkelclusters. Het winkelcentrum Schalkwijk wordt hierin expliciet als cluster genoemd. In het marktruimteonderzoek binnen de Metropoolregio Amsterdam voor 2010-2040 is voor de regio Zuid-Kennemerland een bandbreedte aangegeven waarbinnen voldoende ruimte is voor de winkeluitbreiding van Schalkwijk. In de nog vast te stellen regionale concept-detailhandel structuurvisie Zuid-Kennemerland is geconstateerd dat buiten de bestaande winkeluitbreidingsplannen met een vastgesteld bestemmingsplan in de regio de marktruimte beperkt is en vooral een vervangingsmarkt betreft, maar dat de winkelstructuur versterkt wordt door uitbreidingen van bestaande winkelcentra in winkelbranches waarvoor de lokale en regionale consument nog onvoldoende gefaciliteerd wordt. De winkeluitbreidingsplannen van Schalkwijk, die gefaseerd worden opgepakt, worden per fase voorgelegd aan de regionale advies commissie

(RAC) detailhandel voor de provincie NH-Zuid om tot een goede regionale afstemming te komen.

Structuurvisie openbare ruimte, Hoofdpijnennotitie juli 2012

De Hoofdpijnennotitie is de eerste fase document voor de Structuurvisie openbare ruimte. Deze notitie heeft tot doel om als leidraad voor de discussie over de toekomstige invulling van de openbare ruimte.

Belangrijke thema's worden benoemd, en worden getoetst aan drie ijkpunten:

- Bereikbaarheid
- Kwaliteit leefomgeving
- Economische groei

Het abstractie niveau van de hoofdpijnennotitie is hoog en er worden op de schaal van de gemeente verbanden tussen thema's gelegd. Een praktische vertaling voor Schalkstad is daarom moeilijk te maken, maar veel van de thema's die benoemd worden in de visie zijn ook in het stedenbouwkundig ontwerp van Schalkstad leidend geweest.

In feite zijn de genoemde ijkpunten ook als randvoorwaarden voor Schalkstad het toetsingskader. De ontwikkeling van Schalkstad past daarmee in het beeld wat in de Structuurvisie openbare ruimte wordt geschetst.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

In de nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012) wordt een integrale stadsbrede visie gegeven op ruimtelijke kwaliteit die voor iedere nieuwe ruimtelijke ontwikkeling de basis vormt. Met de visie wil Haarlem kernachtig uitdragen waar haar kracht en haar ambitie ligt. De relatie tussen duurzaamheid, in de zin van toekomstbestendigheid en de kwaliteit van de leefomgeving, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk thema van de visie. Er zijn tien gouden regels geformuleerd die een prioriteit voor ruimtelijke ontwikkeling in Haarlem uitspreken.

Voor Schalkstad geldt een 'Transformatie regie': In gebieden met transformatie regie mogen ontwikkelingen van grotere projecten zich onderscheiden van hun stedenbouwkundige context. Voor zover aanwezig, wordt bij grootschalige transformatie uitgegaan van behoud van bestaande groen- en waterstructuren die een positieve bijdrage leveren aan de openbare ruimte. Hetzelfde geldt voor de aanwezige historische structuren en erfgoed. Bij transformatie is duurzaamheid (waterhuishouding, materiaalkeuze etc.) een nieuwe opgave. Ingrijpende transformatieplannen moeten vooral integraal worden uitgewerkt.

Het plangebied maakt deel uit van de gebiedstypering 'Divers': De ruimtelijke structuur in deze gebieden is ingrijpend gewijzigd of aan verandering onderhevig. De ontwikkelrichting voor deze gebieden en voor Schalkstad in het bijzonder is een transformatie van monofunctioneel naar en gemengd stedelijk gebied.

Haarlem Maatschappelijk op de Kaart

De in 2010 vastgestelde nota Haarlem Maatschappelijk op de Kaart geeft een beschrijving van de gewenste maatschappelijke voorzieningenstructuur in Haarlem tot 2020. De nota geeft diverse locaties aan waar kansen liggen om de sociaal-maatschappelijke voorzieningen naar een hoger plan te tillen. Samenhang, multifunctionaliteit en clustering zijn daarbij uitgangspunten.

Behalve voor uitbreiding van oefenruimtes/ateliers, worden voor dit deel van Schalkwijk geen nieuwe maatschappelijke voorzieningen genoemd die in het plangebied plek zouden moeten krijgen. Voor Schalkwijk als geheel geldt wel dat een ombouw gaat plaatsvinden van de huidige intramurale zorginfrastructuur naar kleinschalig wijkgericht aanbod. In een straal van 250 m rond het winkelcentrum leent het plangebied zich wel voor de ontwikkeling tot woonzorgzone. Daarbinnen past een kleinschalig wijkgericht aanbod van beschermde woonsoorten.

Woonvisie Haarlem 2012-2016

Haarlem kiest in de Woonvisie Haarlem 2012-2020 (2012) voor behoud en versterking van de aantrekkelijkheid van Haarlem als kwalitatief goede woonstad. Wonen vormt een belangrijke factor bij de duurzame stedelijke ontwikkeling in Haarlem. Ruimtelijke kwaliteit geldt als uitgangspunt en aantasting van het groen in en om de stad is onwenselijk. In de Woonvisie zijn uiteenlopende maatregelen opgesomd die een bijdrage moeten leveren aan de doelstellingen. Daarbij wordt zorgvuldig omgegaan met behoud en versterking van historisch interessante woonwijken en beschermde stadsgezichten.

Haarlem is onderdeel van de Metropoolregio Amsterdam. In dat verband zijn afspraken gemaakt over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actie Programma (RAP). Hieraan draagt ook Haarlem bij.

De Woonvisie onderkent het spanningsveld tussen enerzijds de noodzaak tot enige verstedelijking van de stad, en anderzijds de wens de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te optimaliseren.

Schalkstad biedt goede kansen voor een centrumstedelijk woonmilieu.

Door de combinatie van een goede bereikbaarheid, goede parkeervoorzieningen, directe nabijheid van winkels en allerlei voorzieningen, onderscheidt Schalkstad zich door kwaliteiten die schaars zijn in de regio en in Haarlem. Een toevoeging van moderne, kwalitatief goede woningen sluit hierop aan.

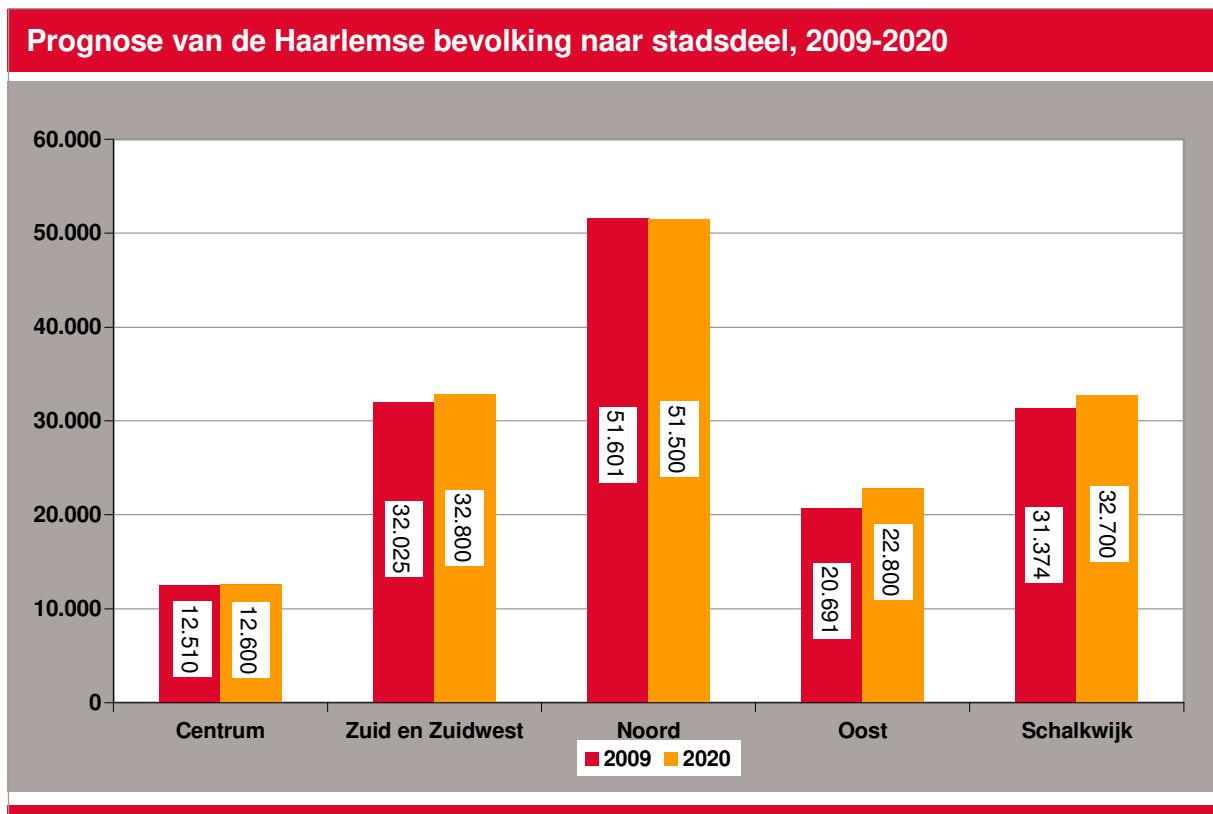


2.2 Demografie

Een van de belangrijkste instrumenten voor het beleid en de ontwikkeling van de gemeente Haarlem en specifiek voor Schalkstad kunnen we halen uit de te verwachten ontwikkelingen in de omvang en samenstelling van de bevolking. Door de afdeling Onderzoek en Statistiek van de gemeente worden met enige regelmaat prognoses aangeleverd van de Haarlemse bevolking. Voor deze structuurvisie wordt gebruik gemaakt van de meest recente prognose van juni 2010. Deze rapportage geeft een beeld van de ontwikkelingen tot 2020.

Als belangrijke factor van de bevolkingsontwikkeling is de woningvoorraadontwikkeling, naast de bezettingsgraad van de woningen in sterke mate bepalend. Omdat door de huidige recessie de gemeentelijke woningbouwplanning onzeker is wordt uitgegaan van een gematigde scenario. Dit scenario komt neer op een toevoeging aan de woningbouwvoorraad van gemiddeld 220 woningen per jaar in de periode 2010-2020. De voorziene omvang van de bevolkingsgroei bedraagt 2,7% over deze periode.

Per stadsdeel ziet de bevolkingsprognose onder het gematigde scenario er als volgt uit:



bron: Haarlem in 2020 - bevolkingsprognose en beleidsbeschouwing, juni 2010

De groei van de bevolking blijkt ruimtelijk vooral geconcentreerd te zijn in Haarlem Oost en Schalkwijk. Dit hangt samen met de woningbouwplanning. In absolute zin komen er, ook in het gematigde scenario, in Oost en in Schalkwijk naar verwachting de meeste woningen bij tot 2020.

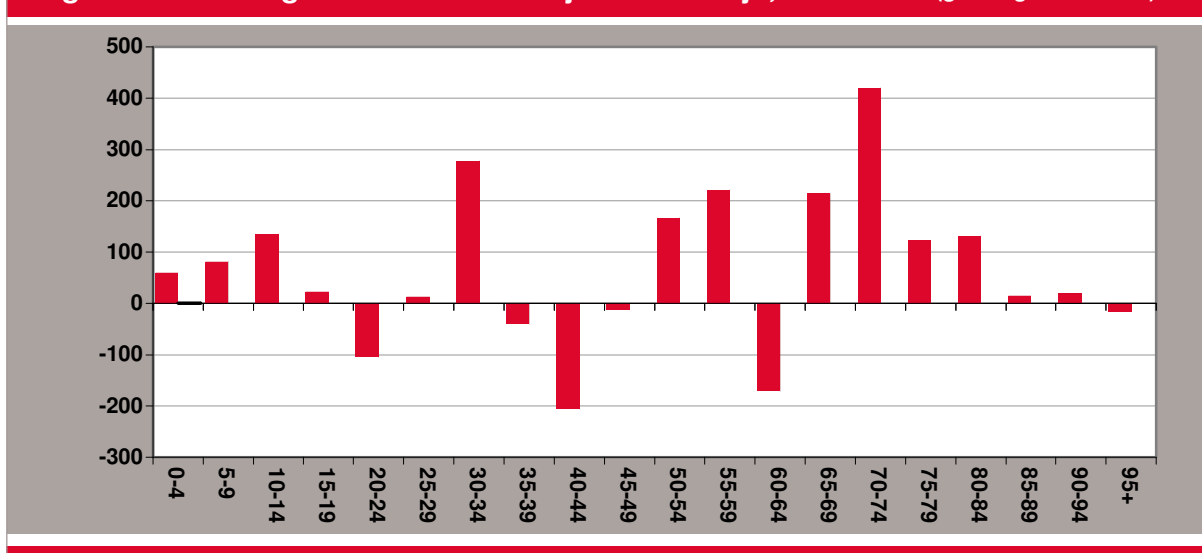
Stadsdeelprofiel

Schalkwijk herbergt 21% van de Haarlemse woningvoorraad. De woningvoorraad heeft een typerend profiel: weinig eengezinswoningen (34%) en dus meer flats (62%; overige woningtypen: 4%). Zowel de gemiddelde taxatiewaarde van de woningen als het gemiddelde inkomen van huishoudens is hier lager dan in Haarlem. Het profiel van de huishoudens naar het aandeel alleenstaanden volgt het gemiddelde van de stad. Inwoners zijn hier vaker 55 jaar en ouder dan in Haarlem en er zijn iets minder 35-44 jarigen dan gemiddeld. Schalkwijk heeft meer een woonfunctie: het aandeel dat dit stadsdeel heeft in de bedrijfsvestigingen en de arbeidsplaatsen is lager dan het aandeel van dit stadsdeel in de woningvoorraad.

Trends en effecten in Schalkwijk

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de groei van de bevolking in Schalkwijk. Volgens de gematigde variant zal het aantal inwoners van dit stadsdeel naar verwachting met 1400 toenemen.

Prognose bevolking Haarlem Schalkwijk naar leeftijd, 2009-2020 (gematigde scenario)



bron: Haarlem in 2020 - bevolkingsprognose en beleidsbeschouwing, juni 2010

Een aantal ontwikkelingen die voor de ontwikkeling van Schalkstad van belang zijn:

- *De toenemende vergrijzing.*

De meest stabiele trend is de toenemende vergrijzing.

De vergrijzing kan een stimulans geven aan de ontwikkeling van de werkgelegenheid in relatie tot de zorgbehoefte (thuiszorg, ondersteuning van allerlei activiteiten van ouderen, verpleging, e.d.) De specifieke vraag van ouderen naar producten en voorzieningen die marktpartijen leveren zal toenemen. Daarbij valt bijvoorbeeld te denken aan winkels voor gehoorapparaten en installatiebedrijven die trapliften en andere zorg ondersteunende voorzieningen kunnen plaatsen.

■ *Afname van oudere jongeren/personen van middelbare leeftijd 35 tot 44 jaar.*

Deze bevolkingsgroep staat op het hoogtepunt van de woon- en arbeidsmarktcarrière. Het zijn, ten opzichte van de groep tot 35 jaar, de meer daadkrachtigen in de samenleving. Zij geven impulsen aan bijvoorbeeld Schouwburgbezoek of de 'betere' winkels. Vanwege het krimpen van deze groep zal er dus minder vraag zijn naar dergelijke voorzieningen.

■ *Groei van het aantal zelfstandige jongeren 15 tot 34 jaar.*

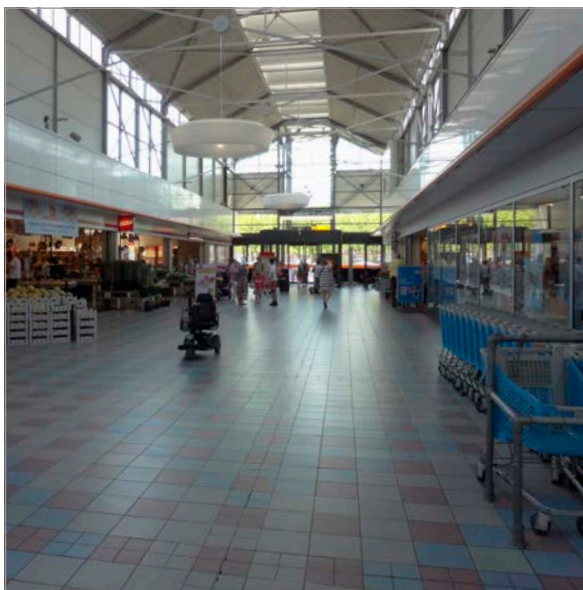
Voorals de groep van 30-34 jaar komt in Schalkwijk naar voren. Vanuit de behoeften van de zelfstandige jongeren zal tot uitdrukking komen in het straatbeeld. (Meer jong en trendy, ook tot uitdrukking komend in de aard van de winkels) en het voorzieningengebruik (bijvoorbeeld cafés, restaurants, terrasjes).

Deels zal deze toename een uitwisseling zijn met de afname van de groep 35-44 jarigen.

Maar dan wel een uitwisseling met minder economische potentie, aangezien jongeren over het algemeen minder te besteden hebben.

■ *Meer jongeren tot 14 jaar.*

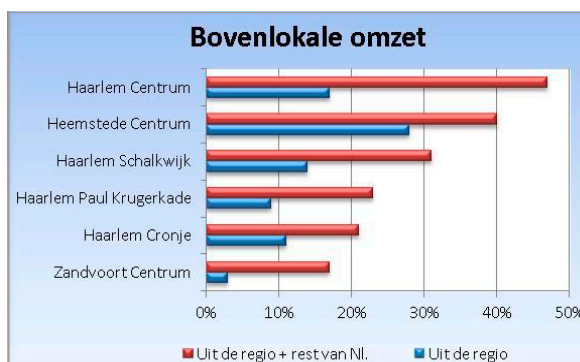
De ontwikkeling van de jongste jeugd vormt de meest onzekere factor in de prognoses en hangt sterk samen met de hoeveelheid woningbouw in het stadsdeel. Omdat in Schalkwijk naast Haarlem-Oost één van de twee wijken is waar echt een bouwstroom op gang kan komen is hier ook in het gematigde scenario nog sprake van een groei van deze groep. Bij de planning van maatschappelijke voorzieningen voor de jongste jeugd en de basisscholen vormt Schalkwijk dan ook een stabiele factor. Het plannen van onderwijsvoorzieningen, creches, buitenschoolse opvang e.d. blijkt gevoelig te zijn voor het woningbouwprogramma. Deze onderlinge afhankelijkheid roept de behoefte op om de ontwikkelingen goed te monitoren. Het aansluiten van de voorzieningen op de ontwikkelingen vraagt om flexibiliteit.



2.3 Regionaal verband

Binnen de regio Zuid-Kennemerland is in feite sprake van een vrij sterke stedelijke agglomeratie, met Haarlem als grootste centrale kern.

Naast de binnenstad van Haarlem, die als belangrijkste koopbestemming van de regio ongeveer 24% van het marktaandeel voor zijn rekening neemt, en het centrum van Heemstede, heeft het winkelcentrum Schalkwijk de grootste bovenlokale omzet. Schalkwijk bedient primair het oosten van Haarlem, maar ontvangt ook veel bezoekers van daarbuiten (zie hiervoor ook bijlage 1: factsheet Schalkwijk).



bron: Concept Structuurvisie Detailhandel Zuid-Kennemerland

Positionering winkelcentrum Schalkwijk

Winkelcentrum Schalkwijk is onderscheidend gepositioneerd als planmatig koopcentrum ten opzichte van de historische binnenstad van Haarlem en de Binnenweg in Heemstede. Daarentegen is door recente versterking de concurrentie van winkelstad Hoofddorp toegenomen. Voor een compact, efficiënt, functioneel maar completer stadsdeelcentrum Schalkwijk is voldoende potentie. Wel is het zaak Schalkwijk weer bij de tijd te brengen, de laatste renovatie dateert alweer van 20 jaar geleden en de beoogde herontwikkeling kan hier een sterke impuls in geven. Planmatige winkelgebieden hebben een kortere levenscyclus dan historische winkelgebieden en hebben bij tijd en wijle een vernieuwingsimpuls nodig.

Trends en ontwikkelingen

De komende decennia zal een aantal belangwekkende maatschappelijke ontwikkelingen de vraag naar winkelvastgoed sterk beïnvloeden. Deels drukken deze ontwikkelingen, bijvoorbeeld schaalvergroting, al langere tijd een belangrijke stempel op de ruimtelijke organisatie van de detailhandel, deels gaat het ook om ontwikkelingen die relatief nieuw zijn en vooral een schaduw vooruitwerpen. Het gaat dan om de sterk groeiende rol van internet als aankoopkanaal en het effect van vergrijzing.

Een substantieel en groeiend volume aan bestedingen wordt al gedaan via het internet. De mate waarin verschilt zeer sterk per branche. Als deze ontwikkelingen geëxtrapoleerd worden naar de toekomst is in de Metropoolregio als totaal het substitutie-effect van internet op de fysieke detailhandel te ramen op ruim 2% in 2020 en ruim 5% in 2040 (bron: marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam 2010-2040).

Ook al zal de vraag naar winkelvastgoed in de komende decennia afnemen als gevolg van internetverkoop, dan nog zal ook in de komende 10-20 jaar (net als in de decennia ervoor) sprake zijn van weliswaar minder, maar wel gemiddeld grotere winkels, en naar minder, maar grotere winkelgebieden. Schaalvergroting in combinatie met schaalvergroving is met andere woorden ook in de toekomst de dominante trend.

Marktruimte in relatie tot planvoorraad

De uitgangspositie van de Metropoolregio Amsterdam voor de ontwikkeling van detailhandel is

beter dan in de rest van het land. De (economische) positie en groeiverwachting is in de regio beduidend hoger dan elders, de groei van het inwonertal twee maal zo groot als gemiddeld in Nederland, en de leegstand en de winkeldichtheid zijn in de huidige situatie beduidend lager dan gemiddeld.

Op grond van onderzoek naar de marktruimte is berekend dat in de Metropoolregio Amsterdam voor ca. 500.000 tot 650.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) uitbreidingsruimte is tot 2020. Hierin is het effect van het internationale toerisme nog niet meegenomen.

De harde planvoorraad (plannen waarvoor al een bestemmingsplan is vastgesteld, of die reeds in uitvoering zijn) is met 630.000 m² op het eerste oog ongeveer zo groot als de tot 2020 beschikbare marktruimte. Echter, bij de interpretatie van de planvoorraad en bij de interpretatie van de marktruimte is een correctieslag noodzakelijk. Voor de planvoorraad heeft dat te maken met de vertaalslag tussen bruto meters en netto meters, met de vertaalslag van alle publieksfuncties naar winkelmeters en met het verrekenen van verplaatsingsmeters. Voor de marktruimte is een correctieslag nodig omdat op grond van historische data slechts een kleine 40% van de groei van het detailhandelsvolume wordt verklaard door de planmatige groei, en ruim 60% door autonome groei van het aantal winkelmeters.

Rekening houdend met deze correctie is op het niveau van de Metropoolregio als geheel sprake van een teveel van 80.000 tot 140.000 m² wvo aan harde detailhandelsplannen.

In vrijwel alle deelregio's, gemeenten en stadsdelen overtreft de harde planvoorraad in ruime mate de marktruimte. Alleen in Amstelland/Amstelveen, de Gooi- en Vechtstreek, Haarlem en de Amsterdamse stadsdelen Centrum en Zuidoost is er meer marktruimte dan harde planvoorraad.

Deelregio's	Planvoorraad (gecorrigeerd)*	Marktruimte voor niet-autonome groei	Verschil
Almere	63.200	29.250 - 58.500	-34.000 - -5.000
Amstelland	3.000	7.800 - 29.250	5.000 - 26.000
Amsterdam	158.850	58.500 - 117.000	-100.000 - -42.000
Gooi- en Vechtstreek	700	7.800 - 29.250	7.000 - 29.000
IJmond	9.550	0 - 7.800	-10.000 - -2.000
Lelystad	3.700	0 - 7.800	-4.000 - 4.000
Meerlanden	32.900	7.800 - 29.250	-25.000 - -4.000
Waterland	7.950	0 - 7.800	-8.000 - 0
Zaanstreek	26.650	0 - 7.800	-27.000 - -19.000
Zuid-Kennemerland	28.050	7.800 - 29.250	-20.000 - 1.000
Totaal MRA	334.500	195.000 - 255.000	-140.000 - -80.000

Confrontatie marktruimte en planvoorraad deelregio's gecorrigeerd (m² wvo) tot 2020
bron: gemeente Amsterdam, bewerking bureau stedelijke planning BV

De ontwikkelingen van Schalkstad worden nog niet gerekend tot de harde planvoorraad. Het is dus zaak om bij het tot stand komen van de verschillende fases een goede afstemming te blijven houden met de markt binnen de regio om de haalbaarheid te waarborgen. Hierin speelt de regionale advies commissie detailhandel Noord-Holland Zuid (RAC NHZ) een belangrijke rol. Zij toetsen alle plannen op haalbaarheid en adviseren de provincie Noord-Holland. Daarnaast vindt afstemming plaats in het inter-gemeentelijk overleg binnen Zuid Kennemerland en de Metropoolregio Amsterdam. Als basis hiervoor gelden de afspraken die onder andere zijn neergelegd in de regionale structuurvisie detailhandel Zuid-Kennemerland.

2.4 Ruimtelijke analyse

Schalkstad bestaat in de huidige situatie uit een overdekt winkelcentrum met passages, de Mentonpassage, de Rivieradreef en de Nicepassage. Het winkelcentrum heeft nu ongeveer een oppervlakte van 28.000 m². Aan de buitenkant van het winkelcentrum zijn de expeditiehoven zichtbaar, die nodig zijn voor de winkels. De oostkant van het gebied wordt gevormd door een groot parkeerterrein, het Californiëplein, en een prefab-parkeergarage. Ten zuiden van het parkeerterrein liggen nog diverse winkels, een autowasplaats en een fitnesscentrum. Ten zuiden van de Europavaart liggen een sporthal (Spaarnahal), de wijkbibliotheek en een basisschool. Door de opzet van het winkelcentrum als passage is het sterk naar binnen gericht en wordt het ervaren als twee verschillende werelden; een buitenwereld en een binnenwereld. Deze twee verschillende werelden hebben elk hun eigen sterke en zwakke punten.

Buitenwereld

Sterk:	Zwak:
• Het winkelcentrum kent een goede bereikbaarheid met de auto. • Er is voldoende parkeergelegenheid. • Door het busstation aan de noordzijde waar zich ook een R-Net halte bevindt is het winkelcentrum goed bereikbaar voor (hoogwaardig) openbaar vervoer. • De bevoorrading van de winkels is gescheiden van het winkelend publiek waardoor beide geen hinder van elkaar ondervinden.	• Doordat het winkelcentrum is omgeven door een aantal grote wegen heeft het een geïsoleerde positie in zijn omgeving en is er een zeer beperkte relatie met de omliggende wijken. • Het winkelcentrum is door de opzet van de passage sterk naar binnen gekeerd. • Veel bebouwing aan de buitenkant van het winkelcentrum heeft dichte gevels wat zorgt voor een gesloten uitstraling. • Van buitenaf is er zicht op en in de expeditiehoven wat zorgt voor veel rommelige achterkanten. • Door uitbreidingen in de loop der jaren is een stelsel van aangeplakte gebouwen ontstaan. • Het winkelcentrum is omgeven door ongezellige grote parkeerterreinen. • De bereikbaarheid en doorkruisbaarheid voor langzaam verkeer kent een groot aantal knelpunten. • De entrees zijn onvoldoende herkenbaar. • Doordat het winkelcentrum sterk monofunctioneel is, is het 's avonds na sluitingstijd stil en verlaten.

Binnenwereld

Sterk	Zwak
• Het winkelcentrum wordt door de gebruikers ervaren als prettig om boodschappen te doen. • Het winkelcentrum functioneert an sich goed voor functioneel winkelen • De algehele uitstraling is schoon, heel en veilig	• Het winkelcentrum is sterk functioneel van karakter en mist de kwaliteit en sfeer om mensen voor langere tijd vast te houden. • Het winkelcentrum kent geen echte verblijfsplekken. De weinige bankjes in de passage zijn vooral gericht op het laten uitrusten van bezoekers in plaats van verpozen. • Het gebied mist een centrumgebied zoals een plein waar diverse activiteiten kunnen plaats vinden. • Het winkelcentrum is sterk monofunctioneel er is geen sprake van elkaar versterkende functies die het bezoek veraangename of kunnen verlengen. • Er ontbreekt een winkelcircuit waarin bezoekers een rondje kunnen lopen. • Ondanks de aanpassingen uit de jaren '90, oogt het winkelcentrum gedateerd.



2.5 Functionele analyse

In onderstaande tabel zijn de sterke en zwakke punten van het winkelcentrum weergegeven.

Sterk	Zwak
• Voldoende omvang winkelaanbod • Moderne maatvoering winkels • Nadruk op winkelen (>60% van het verkoopvloeroppervlak) • Verschillende (sub-)trekkers niet-dagelijkse artikelensector (V&D, HEMA, H&M, Blokker, e.d.) • Beperkte leegstand • Herkenbaarheid (>75% filiaal)	• Niet compleet artikelaanbod • Beperkte diversiteit niet-dagelijkse • Vooral beneden gemiddelde en gemiddelde marktsegmentatie • Beperkte diversiteit horeca • Beperkt aanbod 'centrumfuncties' (diensverlening, geen vermaak elementen, ambacht) • Nauwelijks zelfstandige ondernemers • Supermarkten met onvoldoende maatvoering anno 2012

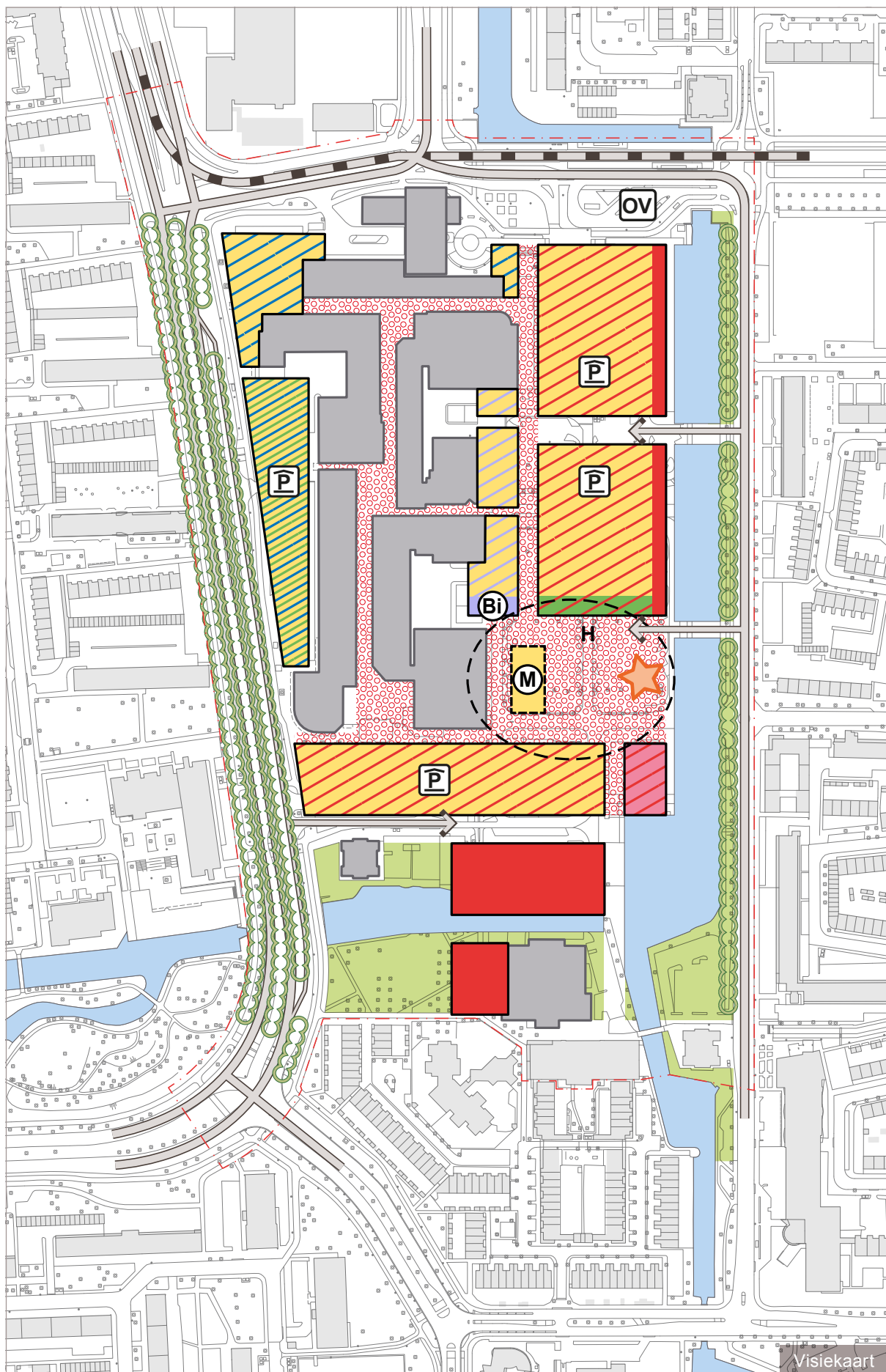
Kwaliteiten winkelcentrum Schalkstad (bron: BRO 2004)

Op economisch gebied zijn de vooruitzichten in de detailhandel onzeker geworden. Het consumentenvertrouwen staat onder druk. Dat de retailsector reageert op deze veranderende consument is onder anderen te zien aan de opkomst van discount, de prijzenoorlog in de supermarktbranche, de opkomst van brandstores en Flagshipstores en de restyling van verschillende grote ketens. De retail probeert hiermee de keuzemogelijkheid van de consument te vergroten.

In de huidige opzet onderscheidt het winkelcentrum zich door het monofunctionele winkelaanbod nauwelijks van andere centra in de omgeving.

De aantrekkingskracht kan worden vergroot door in te zetten op:

- Een meervoudig complementair supermarktaanbod te realiseren door uitbreiding of toevoeging van een grootschalige supermarktformule en de toevoeging van een discountsupermarkt;
- Inspelen op de kansrijke doelgroep van allochtonen door specifiek aanbod
- Het gemak voor de consument vergroten door clustering van het aanbod
- Vergroten van de keuzemogelijkheid door het toevoegingen in de niet dagelijkse artikelen sector.



3. Ruimtelijke visie

3.1 Stedebouwkundige opzet

Stedelijkheid: Functiemenging

Voor het stadsdeelhart wordt gekozen voor echte stedelijkheid en de menging van functies die daarbij hoort: wonen, werken, winkelen en ontspannen. De diversiteit aan functies en de hoge bebouwingsdichtheid zorgen voor een aantrekkelijk en levendig (overdag en 's avonds) centrum om te winkelen, te wonen, te werken, te sporten en te verblijven.

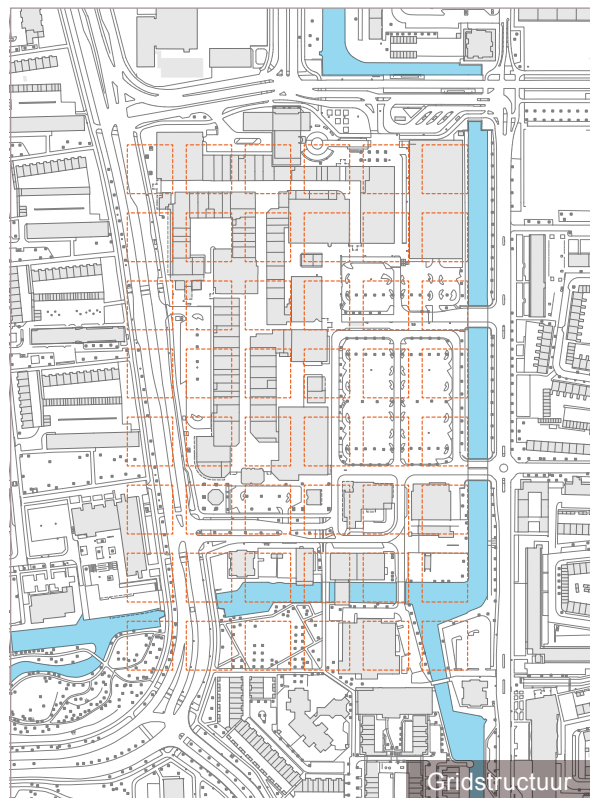
Deze stedelijkheid betekent een verdichting van de bebouwing en een intensiever ruimtegebruik, met name door het bebouwen van de grote parkeerterreinen, maar tegelijkertijd kenmerkt Schalkstad zich door veel water en groen, belangrijke kwaliteiten van Schalkwijk, door een groene beleving.

Gridstructuur

Om te komen tot een verwevenheid tussen het bestaande winkelcentrum en de nieuwe bebouwing is gekozen voor een helder stedebouwkundig ordeningsprincipe in de vorm van een gridstructuur. De maat van deze structuur komt voort uit de bestaande bebouwing. Het grid resulteert in een structuur van bouwblokken welke zichtbaar is aan de randen. De maat van de gebouwen komt overeen met een blok of een samenstelling van blokken.

Hoogten

Het stedebouwkundig ontwerp gaat, voor wat betreft de toe te voegen bebouwing, uit van een gelijke bouwhoogte in het hele plangebied. De algemeen geldende bouwhoogte is 21 meter, in de basis bestaande uit twee lagen



- | | |
|--|--|
|  winkels |  parkeren (op de verdieping) |
|  wonen |  openbaar vervoer knoop (bus & R-Net) |
|  kantoren / dienstverlening |  markthal |
|  leisure |  bioscoop |
|  horeca |  horeca concentratie |
|  sociaal maatschappelijk |  bijzonder gebouw |
|  kernwinkelgebied |  bomen |
|  bestaande bebouwing |  water |
|  wegen |  plangrens |
|  (H)OV-route | |

Legenda Visiekaart

commerciële ruimten van 4,5 meter hoog en 4 lagen woningbouw (cq parkeren) van 3 meter hoog.

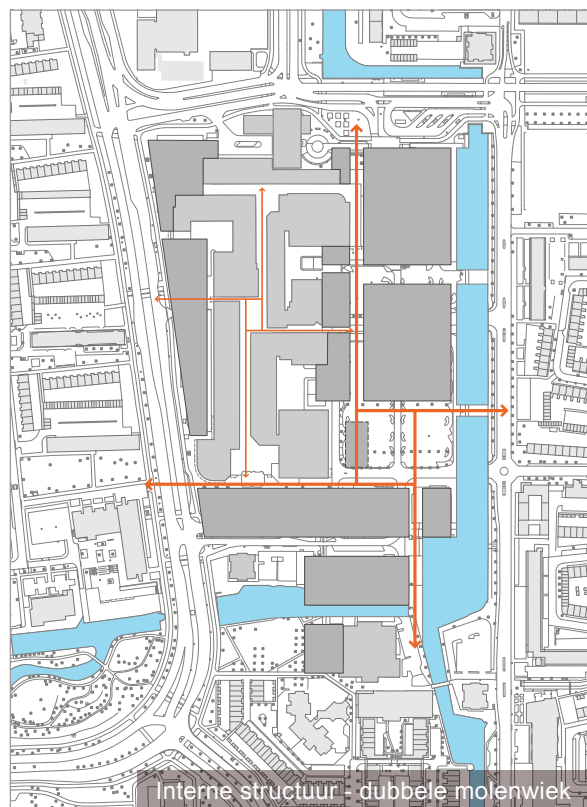
Binnen en buitenwereld; drukte en rust

De woonblokken, gelegen boven de winkels hebben een zeer stedelijke buitenkant. Daar ook bevindt zich de drukte, het levendige woonmilieu van het stadsdeelhart. De binnenzijde is echter rustig, groen ingericht en heeft een uitstraling die Haarlem zo goed kent van de vele hofjes. De binnen en buitenwereld hebben dus zeer verschillende kwaliteiten.

Openbare ruimte

De interne structuur van Schalkstad heeft een heldere opzet van een dubbele 'molenwiek' (opzet van haaks op elkaar ingrijpende lijnen, zie afbeelding interne structuur). Deze structuur is kenmerkend voor het oude winkelcentrum en de opzet van de wijk Schalkwijk. Deze opzet zorgt voor een goede circulatie van voetgangers omdat mensen rondjes kunnen lopen en vormt een belangrijk onderdeel in de winkelcircuit. Hiermee wordt een nieuw winkelcircuit gecreëerd waarin het bestaande en nieuw als één winkelgebied functioneren. Waar mogelijk worden bij de toe te voegen bebouwing langs het winkelcircuit arcades toegepast om beschutting en comfort te bieden aan het winkelend publiek.

De openbare ruimte wordt stedelijk en met allure ingericht. De belangrijkste openbare ruimte van Schalkstad wordt gevormd door het marktplein. Dit plein met zijn terrassen, stedelijke randen en grote bomen vormt het hart van Schalkstad. Het is de ontmoetingsplaats in het gebied waar allerlei verschillende functies op en aan liggen zoals de markthal, bioscoop, weekmarkt, horeca, terrassen en woningen. Het openbaar gebied behoort overal toe aan het langzaam verkeer, de (vracht)auto is te gast.



Aantrekkelijke randen en aansluiting op de omgeving

Door het toevoegen van functies in het plangebied verandert de introverte wereld van winkels op dit moment, naar een binnen- EN buitenwereld. De randen van het stadsdeelhart krijgen met naar buiten gerichte commerciële functies en woningen echt een gezicht.

De randen worden aan drie zijden uitgesproken vriendelijk met groen en water. Aan de westzijde wordt de Europaweg opgewaardeerd tot een stadsboulevard met een groene uitstraling met een dubbele bomenrij en groene bermen.

In het zuidelijke deel van het plangebied ontstaat een groen, waterrijk woonmilieu.

De groene zone en het verbrede water waarderen de Briandlaan op tot een recreatief aantrekkelijke route. Dit brede water aan de oostzijde zorgt voor een geleidelijke schaalovergang naar de woonwijken aan de oostzijde. Over dit water is het stadsdeelcentrum door middel van bruggen te bereiken.

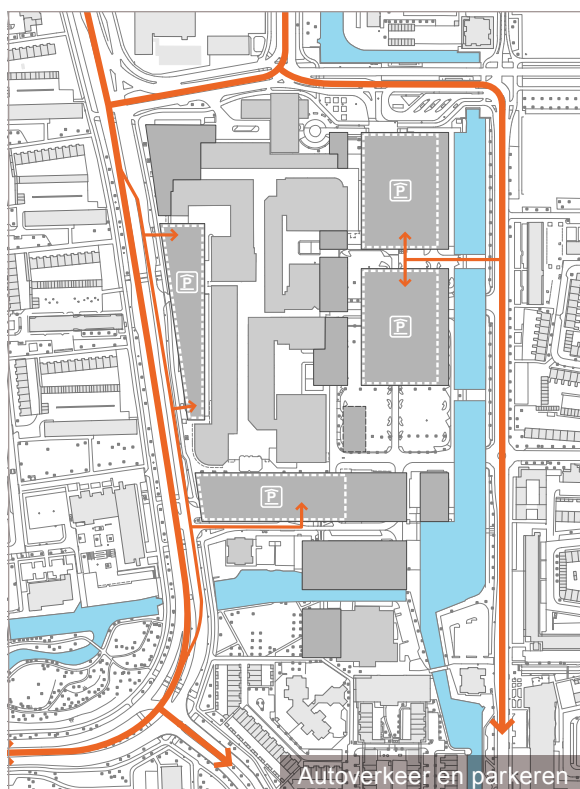
3.2 Bereikbaarheid

Bereikbaarheid is een belangrijke kwaliteit van het bestaande winkelcentrum Schalkwijk en een voorwaarde voor het goed kunnen functioneren van het toekomstige Schalkstad. Dit geldt zowel voor (hoogwaardig) openbaar vervoer als met de auto, te voet en met de fiets. Schalkstad is het domein van de voetganger en fietser, zodat een prettig winkel- en verblijfsklimaat ontstaat.

Autobereikbaarheid en parkeren

Schalkstad is uitstekend bereikbaar met de auto. De Europaweg, Amerikaweg en Schipholweg verbinden Schalkwijk met andere delen van Haarlem, met de rijksweg A9 en met ander gemeenten in de regio. De Europaweg zal op termijn in het kader van de totale kwaliteitsverbetering van Schalkstad heringericht worden als groene stadsboulevard. Deze stadsboulevard zorgt naast een prettige aanblik voor een goede doorstroming en oversteekbaarheid voor langzaam verkeer vanuit Europawijk.

De auto zal aan de randen van Schalkstad worden opgevangen in verspreid liggende parkeergarages, voor het overgrote deel zullen deze op de verdiepingen boven de winkels worden gerealiseerd. De parkeergarages zijn direct toegankelijk vanaf de wegen die om het gebied heen liggen waardoor Schalkstad autovrij kan blijven. De uitstraling van de parkeergarages zal aansluiten op het hoge ambitieniveau van Schalkstad. Het totale aantal parkeerplaatsen komt neer op circa 2500, afhankelijk van het te realiseren programma.

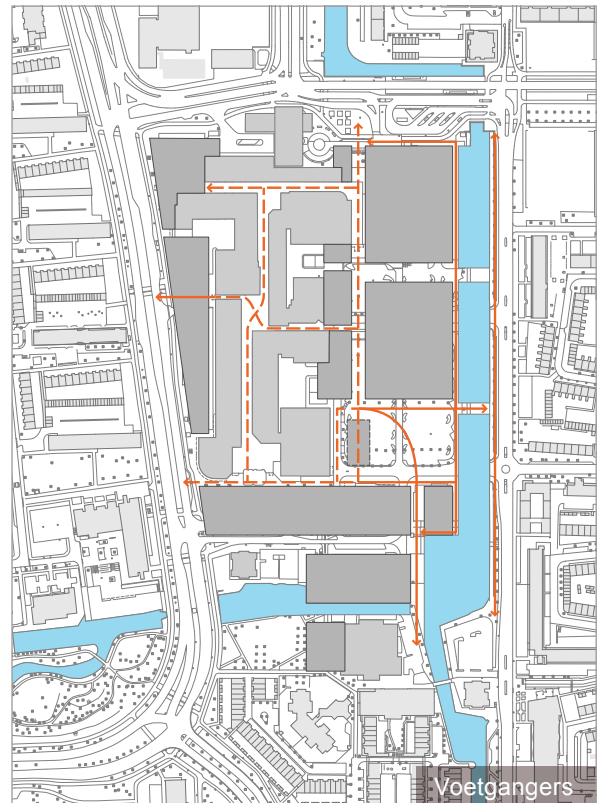


Fietsers

Aandachtspunt bij de ontwikkeling van Schalkstad is een verbetering van de bereikbaarheid voor langzaam verkeer vanuit de omliggende wijken. Op dit moment ervaren omwonenden het winkelcentrum te veel als een eiland. De omliggend hoofdwegen zijn een lastige barrière. Schalkstad krijgt daarom betere aansluitingen op het fietsverbindingsnet vanuit de omgeving.

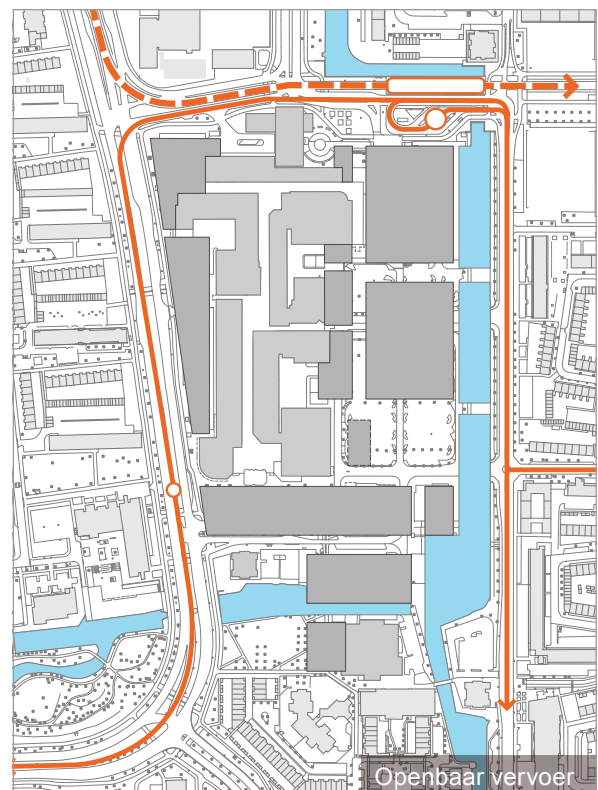
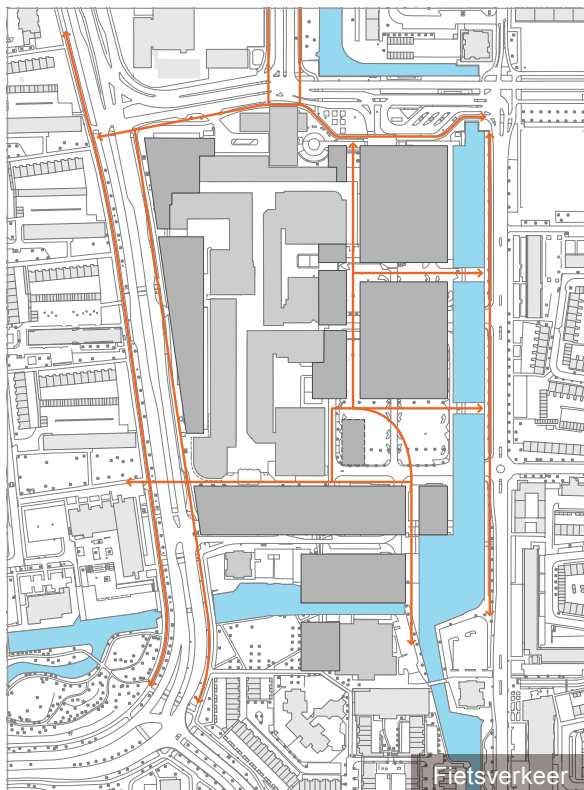
Binnen Schalkstad is sprake van een goede doorkruisbaarheid middels oost-west en noord-zuidroutes voor doorgaand fietsverkeer. De aanwezigheid van woningen in alle straten maakt deze verbindingen sociaal veilig.

Het is van belang dat er op verschillende plekken in Schalkstad goede parkeervoorzieningen voor fietsen worden gerealiseerd.



Voetgangers

Vanuit de parkeergarages kunnen bezoekers en bewoners via meerdere veilige in- en uitgangen Schalkstad betreden. Voetgangers kunnen Schalkstad vanuit de vier wijken bereiken via goede oversteekplaatsen over de omliggende infrastructuur.



Openbaar vervoer

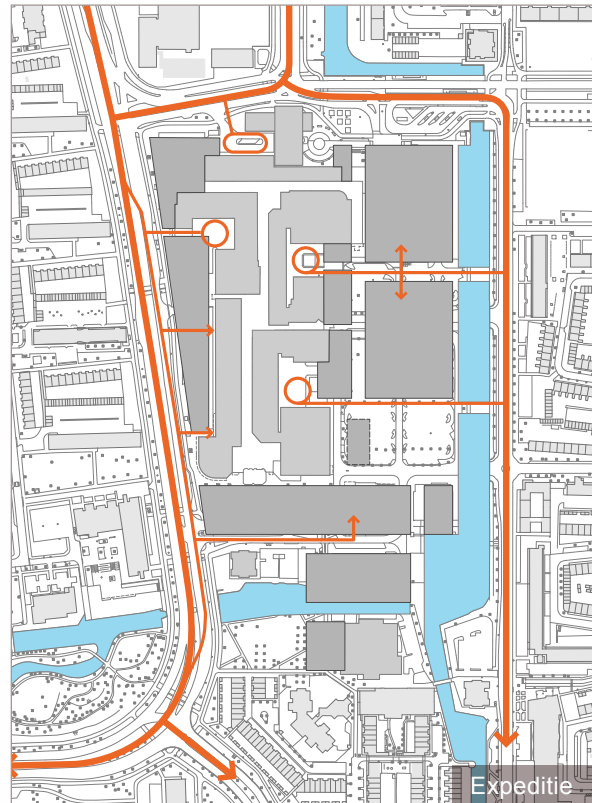
Schalkstad is uitstekend bereikbaar per openbaar vervoer. Dankzij de R-Net halte is Schalkstad direct verbonden met een systeem van hoogwaardig regionaal openbaar vervoer. Daarnaast is een busstation aanwezig waar diverse lokale en interlokale bussen stoppen en vertrekken.

Expeditie

Het laden en lossen van de winkels bevindt zich op meerdere plekken in het plangebied. De winkels moeten verzekerd zijn van een soepele aanvoer van goederen; bezoekers en bewoners mogen daarvan geen overlast ondervinden.

In het bestaande winkelcentrum geschiedt de bevoorrading via de achterkanten van de winkels. In de nieuwe situatie blijven de bestaande expeditiehoven zoveel mogelijk gehandhaafd. Waar nodig zullen zij uitgebreid worden met expeditiegangen.

Voor supermarkten en grootschalige detailhandel, vooral op de hoeken en aan de randen van Schalkstad is sprake van een intensieve, dagelijkse logistiek. Om de overlast voor bovengelige woningen te beperken, wordt gekozen voor oplossingen met afgeschermd expeditiehoven. Waar mogelijk zullen ook de bestaande expeditiehoven worden overdekt. Kleinere winkels zijn vanaf de straat te bevoorraden.



4. Programma

Het project Schalkstad heeft als belangrijkste doel de metamorfose van het winkelcentrum naar een compleet, levendig stadsdeelcentrum voor Schalkwijk, waarbij het gehele karakter van het gebied wordt veranderd tot een centrumstedelijke omgeving met een prettige woonomgeving, een compleet winkelaanbod en een marktplein met daaraan grenzend onder anderen een bioscoop, horeca en een markthal. Dit wordt bereikt door zowel een herstructurering van het bestaande winkelcentrum als nieuwbouw op verschillende locaties in het gebied.

De horizon van de structuurvisie ligt bij de afronding van de laatste fase van het te ontwikkelen gebied. Het programma, zoals dat in het SDO+ is opgenomen, is hierin leidend. Door de langere looptijd is vooraf niet met zekerheid te zeggen dat dit programma ook volledig zal worden

uitgevoerd, of dat hierin veranderingen zullen optreden. Bepalende factoren hierbij zijn de vraag vanuit de markt, en de relatie van de ontwikkelingen binnen Schalkstad in verhouding tot de gehele gemeente Haarlem. Om die reden wordt een bandbreedte aangegeven, waarbinnen de ruimte bestaat om flexibel met de invulling van het programma om te gaan. Deze flexibiliteit, die vergroot wordt door de ontwikkeling gefaseerd uit te voeren (zie hiervoor hoofdstuk 6), moet ervoor zorgen dat de kwaliteit maximaal gewaarborgd wordt. Dit geldt zowel voor de ruimtelijke inrichting van het gebied als voor de programmatische invulling. Onderstaande tabel geeft per functie de bandbreedte aan van het programma dat zal worden toegevoegd. Vervolgens wordt in dit hoofdstuk aangegeven welke ontwikkelingen binnen deze bandbreedte wenselijk zijn.



Functie	Bandbreedte minimaal	Bandbreedte maximaal
Winkelen	10.000 m ² bvo	16.000 m ² bvo
Leisure	5.000 m ²	10.000 m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen	3.000 m ²	11.000 m ² bvo
Wonen	550 woningen (gemiddeld 100m ² per woning)	> 550 woningen
Parkeren	25.200 m ² (900 parkeerplaatsen)	> 25.200 m ²

4.1 Winkelen

Het winkelcentrum Schalkwijk trekt op dit moment met zijn huidige opzet, invulling en verschijningsvorm verschillende doelgroepen aan die voornamelijk afkomstig zijn uit de omliggende wijken.

De ambitie om het gebied te veranderen in het stedelijk centrum van Schalkwijk en een drager te vormen voor het stadsdeel leidt ertoe dat een uitbreiding van het winkelaanbod noodzakelijk is.

Op basis van trends en ontwikkelingen worden de volgende doelgroepen voor Schalkstad benoemd:

- Bewoners van Schalkwijk die vanuit gemaksoverweging hun boodschappen doen in het stadsdeelhart, maar ook komen om te winkelen, te recreëren en te ontmoeten.
- Bewoners van Haarlem die keuze hebben uit verschillende centra voor hun boodschappen, laagfrequente aankopen, maar die vooral vanwege de aard van het aanbod, de sfeer van het centrum, het comfort en gemaksoverwegingen ook Schalkstad bezoeken.
- Bewoners vanuit de regio die naar het bereikbare en comfortabele Schalkstad komen vanwege de mix van winkels, horeca en vermaak in een aansprekende omgeving.
- Allochtonen die op zoek zijn naar specifieke buitenlandse producten in met name de dagelijkse artikelen sfeer
- Autochtonen die ook aangesproken worden door de sfeer en uitstraling van buitenlandse speciaalzaken.
- (Kantoor-)personeel dat werkzaam is in de directe omgeving van Schalkstad en tijdens de lunchpauze het winkelcentrum bezoekt.

Elke doelgroep heeft zijn specifieke wensen en eisen, die allemaal gefaciliteerd worden in het nieuwe stadsdeelhart. De sterke elementen van het bestaande winkelcentrum, een goede bereikbaarheid, voldoende parkeren en een groot winkelaanbod vormen de basis waar we gebruik van moeten maken.

Functie	Potentiële invulling
Dagelijke boodschappen	• uitbreiding supermarkten (XL formule) • discount supermarkt • moderne drogist • vers speciaalzaken • toko's; buitenlandse speciaalzaken • markthal
Winkelen	• mode • schoeisel / lederwaren • lifestyle • snuffel en cadeaushop • juweliers en optiek
Laagfrequent en doelgericht kopen	• multimedia • home electronics • sport & adventure • speelgoed • automotive

Binnen het winkelaanbod wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën. Om het winkelaanbod binnen Schalkstad aan te vullen wordt in onderstaande tabel aangegeven welke invulling een toegevoegde waarde kan hebben per categorie.

De totale toevoeging aan bruto vloeroppervlak moet gezien worden in samenhang met de geplande fasering. Zoals uit de analyse naar voren komt zijn de trends binnen de retail aan verandering onderhevig.

De eerste fase wordt in samenspraak met de marktpartijen uitgevoerd en zal zich voornamelijk richten op uitbreiding van het aanbod op het gebied van de dagelijkse boodschappen.

Voor de latere fases is het van belang om de haalbaarheid te toetsen aan de inzichten en ontwikkelingen op dat moment. Indien blijkt dat een deelproject niet kan worden uitgevoerd zal een heroverweging plaats vinden. Voorop staat dat een fase pas gerealiseerd zal worden op het moment dat er marktpartijen zijn die dit willen ontwikkelen en exploiteren en er voldoende beleidsruimte bestaat binnen de gemeente Haarlem om die fase te realiseren.

Aan het bestaande winkelaanbod worden nieuwe, met name grootschalige, winkels toegevoegd. Met dit aanbod onderscheidt Schalkstad zich van de Haarlemse binnenstad en vormt het tegelijk een aantrekkelijke aanvulling op het centrum.

De nieuwbouw wordt verweven met het bestaande winkelcentrum. Het totaal moet door een heldere en aansprekende inrichting gemak en comfort uitstralen. De winkelrouting wordt opgezet in de vorm van een '8', waarbij de nieuwe trekkers strategisch worden gepositioneerd.

De weekmarkt neemt in het geheel een belangrijke plek in. In het nieuwe ontwerp krijgt de markt een prominente plek op het nieuwe marktplein. Door de eveneens op het plein staande markthal in te richten als een bazaar met vaste kramen wordt hier de ruimte geboden aan een mix van culturen en gezelligheid waar iedereen samen kan komen. De markthal is aantrekkelijk voor vele doelgroepen, jong en oud, arm en rijk, autochtoon en allochtoon.

4.2 Wonen

Aantrekkingskracht Haarlem in de regio

De wens van Haarlem de eigen kracht te behouden en te versterken, kan niet los worden gezien van het functioneren in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Qua woningaanbod wil Haarlem als stad zo compleet mogelijk zijn. Dit zorgt ervoor dat Haarlem vanwege haar centrumstedelijke functie van Zuid-Kennemerland ook complementair is in relatie tot andere regiogemeenten. De relatie van Haarlem met de omliggende gemeenten en met Amsterdam blijkt duidelijk uit zowel verhuisbewegingen als uit woon-werkverkeer.

De aantrekkelijkheid van Haarlem wordt deels bepaald door haar strategische ligging in de regio en de bereikbaarheid van veel banen binnen een acceptabele reisafstand.

Om goed in te blijven spelen op de woningmarkt vraagt dit om een actieve inzet op de verbetering van de eigen woningvoorraad, want adequate huisvesting is een essentiële voorwaarde voor behoud van kwaliteit in de MRA-West, ook vanuit economisch perspectief.

Haarlem bevindt zich in de top van de landelijke woonaantrekkelijkheidsindex (6e plaats Atlas van Nederlandse Gemeenten). Haarlem wil haar rijke woonmilieu behouden en versterken, compact en stedelijk met kwalitatief hoogwaardig ingerichte openbare ruimte, maar koestert daarbij haar karakter van vriendelijkheid en kleinschaligheid dat op veel plekken in de stad te vinden is. Vitale wijken en buurten maken dat mensen meedoen, zich veilig voelen en hun kinderen onbezorgd kunnen laten opgroeien. Zij zijn ook een voorwaarde voor een bloeiende economie.

De relaties van Haarlem met de regio zijn duidelijk, getuige de afspraken over de regionale woningbouwopgave in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) Zuid-Kennemerland/ IJmond. Het coalitieakkoord stelt dan ook dat Haarlem, als centrumstad van de subregio Zuid-Kennemerland, haar bijdrage levert aan een sterkere concurrentiepositie van de Metropoolregio Amsterdam. Mede daarmee kan deze regio tot de top vijf van Europese metropoolregio's blijven behoren. Maatregelen die zich richten op behoud en verbetering van de woonfunctie, lijken het meest effectief voor het vergroten van de aantrekkingskracht en economische vitaliteit. Daarvoor moet de woningvoorraad in deze regio worden vergroot en zet Haarlem in op een robuust bereikbaarheidsnetwerk.

Gelet op de ruimtelijke beperking die Haarlem heeft, betekent dit dat woningbouw binnen het bestaand stedelijk gebied moet worden gerealiseerd. Mogelijkheden hiervoor liggen in het oostelijke deel van de stad. Hier raken we aan het spanningsveld tussen enerzijds de noodzaak tot enige verstedelijking van de stad, en anderzijds de wens de leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte te optimaliseren. Beiden zijn realiseerbaar, mits we zowel uiterlijk als gebruik van de bebouwde en onbebouwde omgeving vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit optimaal combineren.
(bron: woonvisie Haarlem 2012-2016)

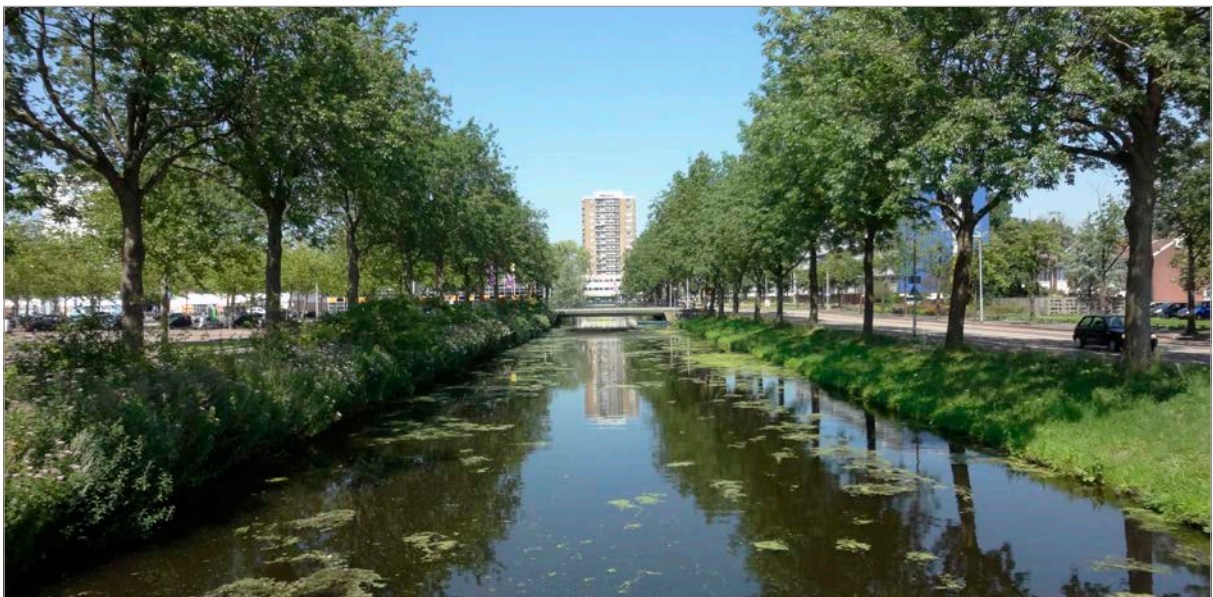
Voor Schalkstad levert de vraag om een centrum stedelijk woonmilieu goede kansen.

Door de combinatie van moderne, kwalitatief goede, woningen, een goede bereikbaarheid, goede parkeervoorzieningen, directe nabijheid van winkels voor de dagelijkse boodschappen en niet dagelijkse aankopen en allerhande voorzieningen op het gebied van vrije tijd onderscheidt Schalkstad zich door kwaliteiten die schaars zijn in de regio. Dit wordt nog versterkt door de nabijheid van de Haarlemse binnenstad

Woningbouw

Een centrum stedelijk woonmilieu kenmerkt zich door een hoge dichtheid en een zeer sterke functiemenging. Winkels, horeca en voorzieningen worden over het algemeen op de begane grond gerealiseerd, terwijl het wonen op de verdiepingen plaats vindt. De woningbouw die binnen Schalkstad plaats zal vinden zal daarom voor het grootste deel in de vorm van appartementen gerealiseerd worden. De nadruk zal komen te liggen op het toevoegen van kwalitatief goede en ruime woningen met voldoende buiten ruimte.

Het streven is om een gevarieerd aanbod te creëren gericht op kleinere huishoudens (onder andere werkende 1 en 2 persoonshuishoudens en ouderen). Met name de doelgroep senioren zal in de komende jaren toenemen en kent een Hierbij kan gedacht worden aan gelijkvloerse appartementen en drempelloze woningen. De toegevoegde waarde van de nabijheid van winkels en voorzieningen is hierbij heel belangrijk. Dit is zowel voor ouderen van belang als de werkende 1 en 2 persoonshuishoudens die kiezen voor een woning in deze nabijheid van voorzieningen. De eengezinswoningen zijn o.a. geschikt voor gezinnen die in Schalkwijk zouden willen blijven wonen, maar momenteel geen woning kunnen vinden. Ter bevordering van doorstroming is het van belang dat er woningen worden toegevoegd die in Schalkwijk minder aanwezig zijn. Streven is hierbij vooral het toevoegen van middeldure en dure huur en koopwoningen.



In het programma wordt uitgegaan van een minimum aantal van 550 toe te voegen woningen. Mocht binnen Schalkstad ruimte ontstaan door een afname van het programma aan winkels, leisure en maatschappelijke voorzieningen, dan kan deze worden ingevuld met meer en of grotere woningen. Op deze manier kan het stedenbouwkundige opbouw en eenheid, zoals de uniforme hoogte van de bebouwing, in stand blijven.

Tevens kan hiermee gehoor worden gegeven aan de vraag uit de regio om voor de komende decennia extra woningen te bouwen.

4.3 Leisure en vrije tijd

In de afgelopen decennia is de gemiddelde hoeveelheid vrije tijd in Nederland nagenoeg gelijk gebleven, maar de invulling ervan is behoorlijk veranderd. Nederlanders brengen een steeds groter deel van hun vrije tijd buiten de deur door en zijn vooral opzoek naar plezier en beleving. Naast het voor het winkelen ook belangrijke gevoel van sfeer en comfort is de bezoeker steeds meer op zoek naar de 'funfactor'.

De ambitie is om van Schalkstad een levendig en dynamisch centrum te maken dat 18 uur per dag een plek is om te zijn en te verblijven. Het toevoegen van Leisure (entertainment, sport, ontspanning) sluit hierop aan. Bezoekers krijgen meer redenen om naar het centrum te komen en worden verleid om langer te blijven. Om dit te ondersteunen worden ook voorzieningen toegevoegd, zoals een kinderspeelparadijs.

De belangrijkste dragers voor het centrum zijn de vestiging van een bioscoop en het marktplein. De aantrekkende werking die hier vanuit gaat creëert de synergie waar andere leisure en vrijetijdsvoorzieningen op in kunnen spelen. Te denken valt hierbij aan een snooker centrum, een bowlingbaan of een zalen- en partycentrum. Het verbindende element wordt gevormd door de horeca. Voor de winkelfunctie wordt op verschillende plekken de ruimte geboden aan daghoreca. In de winkelroute vormen zij de rustpunten waar bezoekers tijdens het winkelen gebruik van kunnen maken. Het aanbod van avondhoreca zal worden vergroot, zodat ook na sluitingstijd van de winkels de levendigheid blijft.



4.4 Sociaal-maatschappelijke en -culturele voorzieningen

Vanuit de omliggende wijken van Schalkwijk is er draagvlak om tot krachtige maatschappelijke voorzieningen in het stadsdeelhart te komen. Een goed functionerend stadsdeelhart met een positieve uitstraling is in het belang van het gehele stadsdeel. Daarbij is het niet wenselijk een scherpe scheiding tussen commerciële en maatschappelijke voorzieningen te maken. Alle functies die een bijdrage leveren aan een versterking van de verblijfsfunctie en die positief uitwerken op de woon- en winkelfunctie zijn welkom in het stadsdeelhart.

Voor Schalkstad waardevolle maatschappelijke voorzieningen zouden in een samenwerking tussen de gemeente, de VvE Winkelcentrum Schalkwijk en de drie Haarlemse

woningcorporaties tot stand kunnen komen. Er ligt een opgave voor alle partijen om een krachtig voorzieningenniveau op te bouwen.

De maatschappelijke voorzieningen in het stadsdeelhart dienen binnen het kader van een samenhangende stadsdeel-brede structuur te worden gerealiseerd. Dit moet worden afgestemd op de maatschappelijke (vastgoed-) ontwikkelingen binnen de vier wijken van het stadsdeel en op de toekomstige programmering op het terrein van wijk economie. Voorkomen moet worden dat ontwikkelingen binnen Schalkstad ten koste gaan van de voorzieningen in de wijk. Er wordt uitdrukkelijk gezocht naar ontwikkelingen die een toegevoegde waarde hebben voor de omliggende wijken. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een bibliotheek, een denksportcentrum, een muziekschool of een kunstencentrum.

Het is wenselijk te komen tot een sterke synergie tussen de maatschappelijke functies in het voorzieningshart, waarbij ook zo veel mogelijk de verbinding wordt gezocht met de rest van het programma. Om dit te verwezenlijken kan het beste gekozen worden voor een eenduidig profiel van de maatschappelijke voorzieningen. Het idee van bipolariteit, waarbinnen Schalkwijk zich onderscheidt van Haarlem-centrum, is daarbij het meest kansrijk.

Een overkoepelend thema kan zijn: "Geest en lichaam in beweging" waarbinnen sport en spel, denksport, muziek, gaming en andere eigentijdse concepten van ontmoeten, ontspannen en ontplooiën een plek kunnen krijgen. Gezien de aard van de te programmeren voorzieningen en vraag naar voorzieningen voor jongeren biedt een dergelijk concept voluit aanknopingspunten. Cultuur als drager ligt minder voor de hand mede gelet op de verzakelijking door clustering van deze voorzieningen. Daarnaast zijn cultuurvoorzieningen, zoals een bibliotheek of muziekschool steeds meer afhankelijk van cultureel ondernemerschap bij een terugtrekkende overheid de komende jaren.

4.5 Zorg en welzijn

In Schalkstad is de stichting Dock verantwoordelijk voor het bieden van welzijnsactiviteiten. De gemeente Haarlem maakt in een prestatieplan met Dock afspraken over de inhoud en omvang hiervan.

Op dit moment worden de activiteiten in de wijken zelf georganiseerd. Schalkstad biedt ruimte om ook welzijnsactiviteiten te ontplooiën, maar geeft hier geen concrete invulling aan. Gelet op de recente ontwikkelingen in de zorg valt niet te verwachten dat Dock haar werkzaamheden zal uitbreiden of verplaatsen naar het winkelcentrum. Mochten in de toekomst ontwikkelingen binnen Schalkstad plaats vinden op het gebied van zorg en welzijn dan moeten deze initiatieven inhoudelijk worden aangekoppeld aan de bestaande initiatieven van zorgaanbieders in het stadsdeel.



5. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de ontwikkelingen van Schalkstad is het van belang om te onderzoeken of de geplande activiteiten daadwerkelijk geen aanzienlijke milieugevolgen hebben. Hiervoor kan een milieueffectrapportage (m.e.r.) uitgevoerd worden. In het Besluit m.e.r. (een Algemene Maatregel van Bestuur bij de Wet milieubeheer) wordt aangegeven voor welke activiteiten een m.e.r.-procedure gevolgd moet worden en in welke gevallen kan worden volstaan met een zogenoemde vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling van het winkelcentrum Schalkstad valt onder de definitie van de 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. De omvang van het project overschrijdt niet de in het Besluit m.e.r. genoemde drempelwaarden voor deze categorie van activiteiten. Er geldt daarom geen directe m.e.r.-beoordelingsplicht. Omdat de drempelwaarden indicatief zijn, moeten de gevolgen voor het milieu wel in beeld worden gebracht. Hierop is het vereiste van een vormvrije m.e.r.-beoordeling van toepassing. Door het bureau DHV is in november 2011 deze vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn hieronder weergegeven.

5.1 Plangebied en studiegebied

Het plangebied is het gebied waarbinnen de herstructurering van Schalkstad zal plaatsvinden, te weten het bestaande winkelcentrum Schalkwijk en haar directe omgeving.

Het studiegebied is het gebied waar de effecten als gevolg van de voorgenomen activiteit (kunnen) optreden. Het betreft het plangebied en de omgeving daarvan. Bepalend voor de omvang van het studiegebied is in dit geval verkeer en dan vooral de wegvakken waarop een waarneembare verandering van verkeerstructuur en/of verkeersintensiteit verwacht wordt. De belangrijkste vormen van hinder die kunnen ontstaan zijn geluidshinder en verstoring. Deze hinder is met name toe te schrijven aan de toename van vervoersbewegingen in en rond het plangebied.

5.2 Mogelijke milieueffecten

Verkeer

Voor de verkeerskundige gevolgen van de ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van onderzoek naar de verkeerintensiteiten en mogelijke hinder dat in 2008 is uitgevoerd door Tauw. Toentertijd werd uitgegaan van een toename van het aantal vierkante meters van 220.000 m². Inmiddels zijn de plannen teruggebracht tot een toevoeging van maximaal 161.000 m². Door de afname van het programma is voor het bepalen van de huidige te verwachten gevolgen het onderzoek uit 2008 toereikend.

Verkeersintensiteit

Uit de berekeningen valt af te leiden dat op de grotere ontsluitingswegen, de Aziëweg, de Europaweg en de Briandlaan, een toename van het aantal voertuigbewegingen is te verwachten. De toename doet zich met name voor op de wegen die direct aansluiten op de parkeergarages.

Verkeersstromen en parkeren

Het winkelcentrum Schalkstad is door de centrale ligging tussen de vier wijken van Schalkwijk voor veel mensen met de fiets of te voet te bereiken. Voor het publiek dat van buiten Schalkwijk

komt worden extra parkeergarages - voor een groot deel op de verdiepingen – gebouwd. De garages zijn direct toegankelijk vanaf de omliggende wegen. De toename van het autoverkeer betekent dat er meer kans bestaat op confrontaties tussen auto's en voetgangers/fietsers. Aanpassingen aan de omliggende wegen en een aantal kruispunten moeten de veiligheid en de toegankelijkheid verbeteren.

Rond het winkelcentrum zijn 1500 parkeerplaatsen beschikbaar. Het voorgenomen plan voorziet in ongeveer 1000 extra parkeerplaatsen. Veel van de parkeerplaatsen zullen in parkeergarages worden gerealiseerd, waarbij zo veel mogelijk het parkeren op maaiveld verdwijnt. Het totaal aantal parkeerplaatsen zal afgestemd worden op het te realiseren programma.

Geluidbelasting

Op basis van de toename van het autoverkeer is er op en rondom de ontsluitingswegen een toename van de geluidsbelasting van tussen de 0,6 en 3,4 decibel te verwachten. De heersende geluidsbelasting is hoog. Met de toename van het geluid zal de grenswaarde van de toegestane belasting van bestaande woningen niet worden overschreden. De voorkeursgrenswaarde van 48 decibel, geldend voor nieuwbouw wordt naar verwachting niet gehaald. Wel is het van belang om bij de ontwikkelingen middelen toe te passen om de toename van de geluidsbelasting te reduceren. Indien noodzakelijk zal een Hogere Waarde Procedure worden gevoerd.

Luchtkwaliteit

Door de toename van het autoverkeer ontstaat een verhoging van de concentraties fijnstof en stikstofdioxide. Vooral rondom de in- en uitritten van de nieuwe parkeergarages zal lokaal een toename van de concentraties ontstaan. De toename zal niet leiden tot een overschrijding van de wettelijke grenswaarden.

Externe Veiligheid

De voorgenomen ontwikkelingen leiden niet tot een toename van het vervoer van gevaarlijke stoffen. Wel voorziet de ontwikkeling in de bouw van extra woningen en de bouw van recreatieve voorzieningen, waardoor het groepsrisico zeer beperkt toeneemt. Deze toename is verwaarloosbaar.



Flora en Fauna

In het plangebied worden momenteel geen natuurlijke hulpbronnen gebruikt. De natuurlijke hulpbronnen die gebruikt worden, worden van buiten het gebied aangevoerd. Er zullen geen veranderingen plaatsvinden in deze aanvoer.

Het plangebied ligt niet in of nabij een beschermd natuurgebied en maakt geen onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur. Tevens worden er geen beschermde soorten verwacht. De groenstructuur wordt aan de westzijde uitgebreid met de toevoeging van bomen, waardoor meer broedplaatsen ontstaan. Mogelijk kunnen de ontwikkelingen nadelige effecten hebben voor vleermuizen.

Bodem

Conform de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Haarlem bevinden zich zowel in de bovengrond als de ondergrond lichte verontreinigingen in het gebied van Schalkstad. Wanneer gebouwd gaat worden ter plaatse van het Floridaplein 14 moet de aanwezige verontreiniging worden gesaneerd. Verder zijn er geen of beperkte effecten voorzien op bodemkwaliteit en – stabiliteit.

Water

Door de realisatie van het plan is er een toename van het verhard oppervlak. Hiervoor moet compensatie plaatsvinden. Er wordt vanuit gegaan dat compensatie door het verbreden van het water langs de Briandlaan mogelijk is.

Cultuurhistorische waarde

Op de archeologische beleidskaart Haarlem zijn de archeologische verwachtingen voor het grondgebied van de gemeente aangegeven. Voor Schalkstad zijn de Archeologische verwachtingswaarden laag. Er bevinden zich geen aardkundige monumenten in het gebied en de aanwezige bebouwing heeft geen monumentale status. Hiermee is de cultuurhistorische waarde van het plangebied laag.

Duurzaamheid

Door een bestaande locatie in de nabijheid van openbaar vervoer en het optimaal benutten van beschikbare ruimte is de activiteit op zichzelf een goed voorbeeld van duurzame ontwikkeling. De winst door de transformatie van het stadsdeelhart wordt behaald door de grote mate van verdichting voor zowel de woningbouw als voor de andere functies. De ontwikkelingen in het stadsdeelhart Schalkwijk zorgen voor een intensieve en gevarieerde mix van functies in stedelijk gebied. Werken, wonen, servicegerichte stedelijke voorzieningen en vermaak worden op een compacte en hoogwaardige manier ontwikkeld. De paradox is echter dat een dergelijke intensieve mix tevens kan leiden tot extra hinder voor de bewoners van het gebied.

Duurzame energie

Door het toevoegen van stedelijke functies zal het energieverbruik in het plangebied toenemen ten opzichte van de huidige situatie. De herinrichting van het winkelcentrum Schalkwijk biedt echter goede mogelijkheden om de energievraag en het energieaanbod op elkaar af te stemmen.

Voor het project Schalkstad wordt gestreefd naar klimaat neutraliteit. Hierbij wordt gedacht aan zonne-energie, maar ook aan het toepassen van meer innovatieve ideeën, waaronder lage temperatuurverwarming (LTV). Met het toepassen van LTV kan de huidige verwarmingstechniek (HR-ketels) efficiënter werken en kunnen technieken als warmtepompen en de brandstofcel met een hoger rendement worden ingezet. De haalbaarheid wordt tijdens het verder planproces onderzocht.

De gemeente heeft een verkenning laten uitvoeren naar de mogelijkheden voor duurzame infrastructuur voor Schalkstad (Techniplan, 2008). De verkenning gaat in op duurzaam waterbeheer (groene daken, berging regenwater, grijs watersysteem), openbare verlichting en materiaalgebruik. Deze aspecten zijn nog steeds actueel.

5.3 Conclusie toetsing milieubeoordeling

Met het uitvoeren van de vormvrije m.e.r. beoordeling heeft de gemeente Haarlem, als bevoegd gezag, de formele toetsing aan de Europese Richtlijn Milieubeoordeling uitgevoerd. In tabel 5.1 zijn de resultaten van de toetsing samengevat.

Kenmerken van het project	Ja	Nee
Leidt de omvang van het project tot de noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.?		X
Leidt eventuele cumulatie met andere projecten tot de noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.?		X
Leidt het gebruik van natuurlijke hulpbronnen binnen het project tot de noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.?		X
Leidt de productie van afvalstoffen binnen het project tot de noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.?		X
Leidt verontreiniging en hinder binnen het project tot de noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.?		X
Leidt het risico van ongevallen, vooral gelet op de gebruikte stoffen of technologieën binnen het project, tot de noodzaak voor het doorlopen van een m.e.r.?		X

Plaats van het project	Ja	Nee
Leidt een wijziging van het bestaande grondgebied binnen het project tot de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.?		X
Leidt aantasting van de rijkdom aan en de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied tot de noodzaak van het doorlopen van een m.e.r.?		X

Kenmerken van het potentiële effect	Ja	Nee
Leidt het project tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor verkeer(sveiligheid), waardoor er een m.e.r. doorlopen moet worden?		X
Leidt het project tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor externe veiligheid, waardoor er een m.e.r. doorlopen moet worden?		X
Leidt het project tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor luchtkwaliteit, waardoor er een m.e.r. doorlopen moet worden?		X
Leidt het project tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor externe veiligheid, waardoor er een m.e.r. doorlopen moet worden?		X
Leidt het project tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor bodem en water, waardoor er een m.e.r. doorlopen moet worden?		X
Leidt het project tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor landschap en cultuurhistorie), waardoor er een m.e.r. doorlopen moet worden?		X
Leidt het project tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor ecologie, waardoor er een m.e.r. doorlopen moet worden?		X
Leidt het project tot aanzienlijke nadelige gevolgen voor duurzaamheid en energie), waardoor er een m.e.r. doorlopen moet worden?		X

Op basis van de beschreven kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van de potentiële effecten is er geen aanleiding om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen.



6. Uitvoerbaarheid

In deze uitvoeringsparagraaf wordt aandacht besteed aan de wijze van uitvoering van de beschreven ontwikkelingen en aan bovenplanse verevening van kosten. Het aanduiden van de wijze van uitvoering (verwezenlijking) is verplicht op grond van artikel 2 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een paragraaf bovenplanse verevening is niet verplicht, maar is juridisch wel nodig wanneer de gemeente bovenplans kosten wil verevenen via anterieure contracten (art. 6.24 lid 1 Wro) of via exploitatieplannen en posterieure overeenkomsten (art. 6.13 lid 7 en 6.24 lid 2 Wro).

6.1 Uitvoeringsprogramma

Fasering

Het primaire doel van de ontwikkelingen in Schalkstad is de leefbaarheid en de kwaliteit van het stadsdeelhart te vergroten. De structuurvisie biedt door het aangeven van een bandbreedte binnen het programma de ruimte om de te ontwikkelen onderdelen flexibel aan te kunnen passen aan veranderende marktomstandigheden, voortschrijdend inzicht binnen het gemeentelijk kader en innovatieve ontwikkelingen. Daarbij moet wel als voorwaarde gelden dat de stedenbouwkundige opzet in voldoende mate gewaarborgd is. Het mag niet zo zijn dat, doordat delen van het programma niet ontwikkeld kunnen worden, ongewenste gaten vallen in de ruimtelijke structuur.

Om de flexibiliteit te bieden, maar toch voldoende controle op het geheel te kunnen houden worden de ontwikkelingen gefaseerd uitgevoerd.

Elke fase dient stedenbouwkundig, inhoudelijk en financieel een afgerond geheel te vormen. Belangrijke voorwaarden hierbij zijn:

- Zorgen dat de minder rendabele onderdelen per fase aangehaakt zijn bij de rendabele ontwikkelingen, zodat voorkomen wordt dat de niet rendabele functies niet of niet in voldoende mate tot ontwikkeling komen.
- Zorgen dat de stedenbouwkundig afwerking en de architectonische afronding per fase leidt tot een versterking van de stedenbouwkundig structuur van het geheel.

Om de kwaliteit te borgen zal een supervisor aangesteld worden. Deze supervisor ziet toe op het uitvoeren van het programma en de stedenbouwkundige opgave en zorgt voor een goede afstemming tussen de individuele onderdelen. De supervisor overlegt zijn bevindingen met de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit, en de stadsbouwmeester en adviseert het college.

Er wordt globaal gewerkt met 5 fases.

- | | |
|---------|--|
| Fase 1: | Blok 1 Florida /Califoniëplein |
| | Blok 2 Plein Schalkstad |
| | Blok 3 Nicepassage |
| Fase 2: | Riviëraplein/ Costa del sol, Andalusië |
| Fase 3: | Costa Brava |
| Fase 4: | Noordoost-locatie |
| Fase 5: | Tunispassage |

Voor de eerste fase wordt uitgegaan van een start van de ontwikkeling begin 2014. In deze fase zal vooral op het gebied van dagelijkse boodschappen een aanvulling plaatsvinden door onder anderen het vervangen en uitbreiden van de supermarkten. Verder zal in deze fase een eerste stap worden gezet in de ontwikkeling van het marktplaats, met de toevoeging van horeca en de markthal. Mogelijk zal ook de bioscoop in deze fase worden uitgevoerd.

Voor de overige fases geldt dat hier geen specifieke volgorde in is aangegeven.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid / kostenverhaal

Voor deze structuurvisie is een plan economische toets gedaan op de financiële uitvoerbaarheid. Deze beschouwing loopt daarbij vooruit op een eventuele, voor de verwezenlijking van de omschreven plannen, noodzakelijke bestemmingsplanwijziging en het daarbij volgens de Wro verplichte kostenverhaal door de Gemeente.

Er is voor de verschillende, in dit stuk beschreven veranderlocaties, een vergelijking gemaakt tussen de door de Gemeente noodzakelijk te maken kosten en de mogelijkheid deze te verhalen op de nieuwbouwrealisator of terug te verdienen middels gronduitgifte.

Op basis daarvan acht de Gemeente dat er reële kansen zijn voor kostenverhaal en dus een kostendekkende uitwerking van de visie.

Uit deze rekenexercitie blijkt ook dat de kans voor publiekrechtelijk kostenverhaal op de nieuwbouwrealisator of de terugverdienmogelijkheid middels gronduitgifte niet bij alle planonderdelen even groot is. Om de planonderdelen waarvoor dit geldt toch kostendekkend uit te kunnen voeren, zullen slimme combinaties gezocht moeten worden met de rendabelere delen van het plan.

Kosten welke in de haalbaarheidsberekeningen zijn betrokken en in elk geval vanuit de ontwikkeling gedragen zullen moeten worden zijn:

- Bouwrijp maken van de uit te geven gronden;
- Reconstructie van de openbare ruimte binnen de plangebieden (inclusief Europaweg, Briandlaan en de Azieweg)
- Plankosten
- Bijdrages in onrendabel maatschappelijk vastgoed

6.3 (Bovenplanse) verevening

In principe worden binnen het ontwikkelgebied Stadsdeelhart uitsluitende de beoogde ontwikkelingen mogelijk gemaakt per fase waarvoor anterieur een afdoende overeenkomst is gesloten. Op deze wijze zal gestuurd worden op combinaties van winstgevende planonderdelen en planonderdelen welke op zichzelf staand een tekort zouden opleveren. Op deze wijze vindt verevening binnen het plan in principe plaats.

Indien later blijkt dat de Gemeente Haarlem er voor kiest om het verplicht kostenverhaal te laten plaatsvinden middels een op te stellen exploitatieplan, zal er een omslagfonds voor opgericht moeten worden van waaruit de verevening kan plaatsvinden.

6.4 Bovenwijkse voorzieningen

Naast de verevening tussen planonderdelen binnen project Stadsdeelhart, wil de Gemeente Haarlem ook investeringen voor “project-overstijgende” ingrepen ten laste brengen van de gebiedsontwikkeling Stadsdeelhart. Hierbij wordt bedoeld op de investeringen ten behoeve van de reconstructie van de Europaweg, de Briandlaan en de Aziweg. In principe heeft de Gemeente Haarlem ook hier de intentie om middels afdoende, in principe vormvrije, anterieure overeenkomsten deze kosten volledig te verhalen op de gebiedsontwikkeling.

Indien later blijkt dat de Gemeente Haarlem er voor kiest om het verplicht kostenverhaal te laten plaatsvinden middels een op te stellen exploitatieplan, zal verhaalbaarheid van deze kosten getoetst moeten worden aan de criteria: 1) toerekenbaarheid, 2) profijt en 3) proportionaliteit.

Vervolgens zullen de kosten ten laste gebracht worden van het door middel van het exploitatieplan gevoede omslagfonds.

Bijlage 1: factsheet Schalkwijk 2011

LOCATIE

SCHALKWIJK

FACTSHEET 2011

Deze factsheet presenteert kort en bondig het functioneren van de detailhandel in Schalkwijk. Naast gegevens over de herkomst van de detailhandelsomzet van Schalkwijk bevat de factsheet gegevens over het economisch functioneren van Schalkwijk. Ook komen winkelaanbod, bezoekfrequentie, vervoermiddelgebruik en waardering voor deze aankoopplaats aan bod.

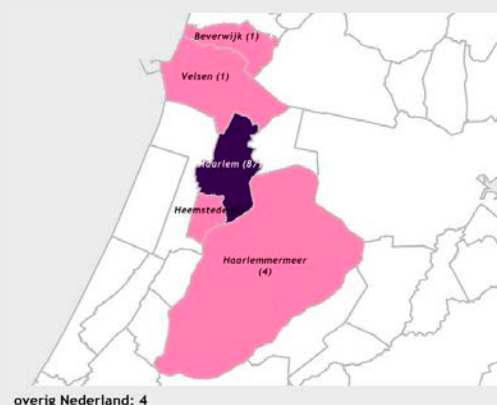
De factsheet maakt onderdeel uit van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. Het onderzoek is door I&O Research uitgevoerd door middel van een telefonische en online enquête onder zo'n 66.000 consumenten in 158 gemeenten.



De totale omzet van het winkelcentrum Schalkwijk komt in de dagelijkse sector vooral uit de eigen gemeente. Voor niet-dagelijkse artikelen is er meer toevloeiing, vooral vanuit Heemstede en Haarlemmermeer. In vergelijking met 2004 is de koopkrachtbinding in de dagelijkse sector verdubbeld en in de niet-dagelijkse sector gegroeid van 9% naar 12%. Omdat ook de toevloeiing (in €) in de dagelijkse sector is gegroeid was er een forse omzetsijging van € 91 naar € 142 miljoen (+56%). Bij een stabiel winkelaanbod is in de dagelijkse sector de vloerproductiviteit meer dan verdubbeld. Het winkelcentrum scoort bovengemiddeld goed op bereikbaarheid met de auto en de parkeermogelijkheden.

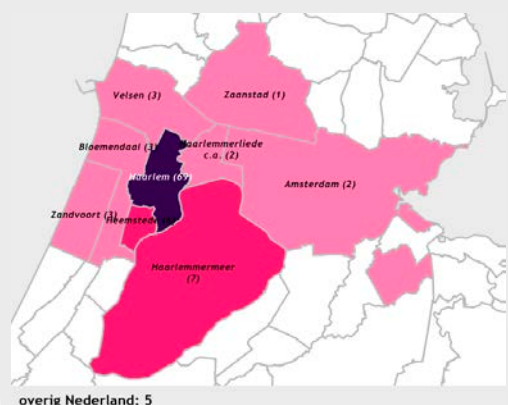
Dagelijkse artikelen

Waar komt omzet in Schalkwijk vandaan (in %)



Niet-dagelijkse artikelen

Waar komt omzet in Schalkwijk vandaan (in %)



Omzet in Schalkwijk per artikelgroep

artikelgroep	Omzet uit gemeente		Omzet uit overig deel herkomstregio		Omzet uit elders		Totale omzet	
	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%	absoluut	%
dagelijks	71,4 mln	87%	2,9 mln	4%	7,5 mln	9%	81,8 mln	100%
niet-dagelijks	41,2 mln	69%	8,0 mln	13%	10,8 mln	18%	59,9 mln	100%
waarvan:								
mode en luxe								
kleding	10,4 mln	60%	3,3 mln	19%	3,6 mln	21%	17,3 mln	100%
schoenen	2,4 mln	61%	0,7 mln	17%	0,9 mln	22%	3,9 mln	100%
juweliersartikelen	1,3 mln	66%	0,3 mln	13%	0,4 mln	21%	1,9 mln	100%
huishoudelijke artikelen	4,1 mln	76%	0,5 mln	10%	0,8 mln	15%	5,5 mln	100%
vrije tijd								
vrije tijds artikelen	8,0 mln	73%	0,9 mln	8%	2,0 mln	19%	10,9 mln	100%
in en om het huis								
woninginrichting	1,5 mln	53%	0,1 mln	2%	1,3 mln	45%	2,8 mln	100%
electro	8,2 mln	69%	2,1 mln	18%	1,6 mln	13%	11,9 mln	100%
doe-het-zelf artikelen	1,5 mln	95%	0,0 mln	3%	0,0 mln	2%	1,6 mln	100%
bloemen, planten en tuinartikelen	3,9 mln	93%	0,1 mln	2%	0,2 mln	4%	4,2 mln	100%

Kerngegevens Schalkwijk

	Jaar	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen	Totaal
Koopkracht-binding in % en €	2004	10% 31 mln	9% 55 mln	9% 85 mln
	2011	20% 71 mln	12% 41 mln	16% 113 mln
Toevoeging in % en €	2004	10% 3 mln	4% 2 mln	6% 6 mln
	2011	13% 10 mln	31% 19 mln	21% 29 mln

	Jaar	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen	Totaal
Omzet in €	2004	34 mln	57 mln	91 mln
	2011	82 mln	60 mln	142 mln
Vloerproductiviteit in € (excl. leegstand)	2004	€ 7.284	€ 2.959	€ 3.803
	2011	€ 16.964	€ 3.274	€ 6.129

Winkelaanbod

Jaar	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen				Leegstand	Totaal
		Mode en luxe	Vrije tijd	In en om het huis	Overig		
2004	21 winkels 4.668 m²	46 winkels 14.426 m²	10 winkels 1.114 m²	17 winkels 3.721 m²	0 winkels 0 m²	3 winkels 465 m²	97 winkels 24.394 m²
2011	19 winkels 4.821 m²	48 winkels 15.001 m²	7 winkels 973 m²	16 winkels 2.042 m²	3 winkels 283 m²	6 winkels 1.522 m²	99 winkels 24.642 m²

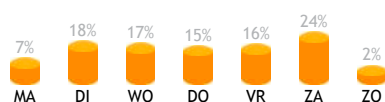
Bezoekfrequentie

uitgesplitst naar inwoners gemeente Haarlem en klanten van buiten deze gemeente

	Dagelijkse/wekelijkse boodschappen				Winkelen			
	Vaker dan 1 keer per week	1 keer per week	1-2 keer per maand	Minder dan 1-2 keer per maand	Vaker dan 1 keer per week	1 keer per week	1-2 keer per maand	Minder dan 1-2 keer per maand
gemeente	68%	28%	4%	1%	34%	21%	32%	13%
overig	33%	47%	17%	3%	8%	14%	47%	31%

Aankoopmomenten

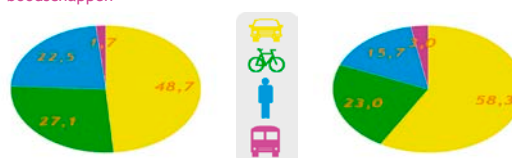
Winkelen



Vervoer

Dagelijkse/wekelijkse boodschappen

Winkelen



Beoordeling kwaliteitsaspecten

aankooplocatie afgezet tegen vergelijkbare aankooplocaties (ondersteunend 20.000-40.000 m²)

	aankooplocatie	gemiddeld	
Compleetheid	7,5	7,9	-4%
Sfeer en uitstraling	6,7	7,3	-7%
Veiligheid	7,2	7,3	-1%
Parkeermogelijkheden	8,2	7,4	+11%
Daghoreca	6,5	7,0	-7%
Bereikbaarheid auto	8,3	7,8	+6%
Bereikbaarheid OV	7,7	8,1	-5%

Bijlage 2: Inspraakoverzicht

Inspraakoverzicht Structuurvisie Schalkstad 2025

De ontwerp structuurvisie is op 27 september 2012 gepubliceerd en heeft van 28 september tot 8 november ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen. Naast de publicatie is het ontwerp toegezonden aan de volgende instanties:

De 4 wijkraden van de aangrenzende wijken;
 CVvE Schalkwijk
 Provincie Noord Holland
 Aangrenzende gemeenten
 Kamer van Koophandel,
 Woningbouwcorporaties Elan, Ymere en Pré Wonen;

Ontvangen reacties	
1.	Kamer van Koophandel
2.	Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude
3.	Provincie Noord Holland
4.	Wijkraad Europawijk
5.	Vereniging Winkelcentrum Schalkwijk
6.	CVvE Winkelcentrum Schalkwijk
7.	Ymere (ingetrokken)

1. Kamer van Koophandel		
Nr.	Opmerking	Antwoord
1.	De Kamer van Koophandel is positief over het feit dat de gemeente in deze lastige tijd de voorbereidingen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum voortzet.	Hartelijk bedankt voor uw reactie.
2.	Er staat weinig in de visie over fietsparkeren.	De structuurvisie Schalkstad 2025 is opgesteld als een document waarin kaders en randvoorwaarden worden vastgelegd voor de verdere ontwikkeling van het gebied. De exacte inrichting van de openbare ruimte, inclusief het plaatsen van voorzieningen voor fietsen, wordt per plan fase afgesteld op de behoefte en in het ontwerp meegenomen.

3.	In het winkelcentrum is een bioscoop gepland. Is onderzocht of de bioscoop in de Raaks niet voldoende is?	De mogelijkheid voor een bioscoop in het winkelcentrum is ingegeven door de vraag die vanuit de markt is aangegeven. De gemeente heeft hier niet actief onderzoek naar gedaan, maar gaat uit van de natuurlijke marktwerking
4.	Is in zijn algemeenheid onderzoek gedaan naar de toekomstige functies in het winkelcentrum?	Bij de ontwikkeling van de plannen voor het winkelcentrum zijn onderzoeken gedaan naar de mogelijke functies die aan het winkelgebied zouden kunnen worden toegevoegd. Deze onderzoeken hebben als basis gediend voor het programma dat in het stedenbouwkundig ontwerp is vastgelegd. Dit programma is in de visie overgenomen als de maximale bandbreedte (zie hoofdstuk 4). Gezien de huidige economische omstandigheden is ervoor gekozen om flexibel om te gaan met het totale programma en ook een gematigd programma als minimale bandbreedte op te nemen
5.	Is het een bewuste keuze om nauwelijks rekening te houden met zakelijke bestemmingen?	Voor zover met zakelijke bestemming kantoor bedoeld wordt is dit inderdaad een bewuste keuze geweest. Binnen Schalkwijk wordt op de lange termijn gestreefd naar een vermindering van het aantal m ² kantoor. Daarbij geldt dat binnen het visiegebied in de bestaande situatie kantoren aanwezig zijn aan de Aziëweg. Wij zien dan ook geen aanleiding om in het gebied extra kantoorruimte mogelijk te maken.

2. <u>gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude</u>		
Nr.	Opmerking	Antwoord
1.	Het is opgevallen dat de structuurvisie sterk naar binnen is gericht: Haarlem als centrum van Zuid-Kennemerland. De rol en functie binnen de metropoolregio Amsterdam wordt niet benoemd, althans op het gebied van winkelvoorzieningen. Naar de metropoolregio wordt geen verbinding gelegd, anders dan voor wat betreft woonmilieu. Nu Haarlem zich duidelijker dan vroeger manifesteert als onderdeel van de metropoolregio en daarin een specifieke functie wil vervullen, in samenwerking met de andere gemeenten in Zuid-Kennemerland, kan het leggen van een duidelijke verbinding niet achterwege blijven.	Bij het opstellen van de structuurvisie is de regionale functie van Schalkwijk onderzocht. Onder anderen hebben de (concept) regionale structuurvisie detailhandel en het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 bijgedragen aan de positionering van Schalkstad. Als onderdeel uit van het Koopstromenonderzoek Randstad 2011 is een factsheet voor Schalkwijk opgesteld. Deze factsheet presenteert kort en bondig het economisch functioneren van de detailhandel in Schalkwijk. Ook zijn gegevens over de herkomst van de detailhandelsomzet van Schalkwijk opgenomen. De factsheet is als bijlage 1 bij de structuurvisie gevoegd. De relatie van Schalkwijk met haar omgeving wordt hiermee inzichtelijk gemaakt. In de tekst van de structuurvisie is paragraaf 2.3 toegevoegd, waarin de regionale verbanden uitgebreider worden beschreven.
2.	Het aanpassen van het winkelcentrum Schalkwijk, het realiseren van een levendig stadshart en de mogelijke	in de structuurvisie Schalkstad wordt verwezen naar de concept-regionale detailhandelsstructuurvisie Zuid-Kennemerland die ingaat op de ontwikkeling van het

	uitbreiding daarvan met ongeveer 16.000 vierkante meter winkellooppervlak heeft onder meer gevolgen voor de omgeving. In de visie is geen aandacht besteed aan de ontwikkeling in de directe omgeving, de Design Factory Outlet op SugarCity, die in een vigerend bestemmingsplan is opgenomen. Hoe beide ontwikkelingen zich tot elkaar verhouden, wordt buiten beschouwing gelaten	Design Factory Outlet op SugarCity, die in een bestemmingsplan is vastgelegd. Dit wordt gezien als 'harde planvoorraad', waarmee in de berekeningen voor de mogelijke ontwikkelingen in de regio rekening is gehouden. In de tekst van de structuurvisie is paragraaf 2.3 toegevoegd, waarin de regionale verbanden uitgebreider is beschreven en de relatie met de omgeving verder is toegelicht.
3.	Ook de verhouding tot ontwikkelingen op het voormalig Expeditieknoppunt aan de Westergracht komt niet uit de verf. De omschrijving van het plangebied op pagina 33 volstaat voor het niveau van bestemmingsplan, maar is te beperkt voor het niveau van structuurvisie.	Voor deze opmerking geldt hetzelfde als onder punt 2 is benoemd. De ontwikkelingen op deze locatie zijn als harde planvoorraad meegenomen in de concept-regionale structuurvisie detailhandel Zuid-Kennemerland.
4.	B&W geven u in overweging aan de positionering van met name winkelontwikkelingen in Schalkwijk ruimer aandacht te besteden en deze tevens in het perspectief te zetten van veranderend winkelgedrag van de consument, bijvoorbeeld als gevolg van internetwinkelen.	In het marktruimteonderzoek van de Metropoolregio Amsterdam, dat in 2011 is uitgevoerd, is ingegaan op de trends binnen de detailhandel, waarbij ook de invloed van internet is onderzocht. In de structuurvisie Schalkstad 2025 waren deze gegevens al meegewogen, maar voor de volledigheid is de tekst van de structuurvisie op dit onderdeel aangevuld.
5.	Voor de toevoeging van mogelijkheden op het gebied van leisure geldt een vergelijkbare opmerking. Ook hiervoor zijn op SugarCity ontwikkelingen voorzien. Beide ontwikkelingen hoeven elkaar niet in de weg te zitten of uit te sluiten. Het is wel belang daaraan aandacht te besteden en beide ontwikkelingen in verhouding tot elkaar te zetten. U wordt in overweging gegeven ook dit element nader te bezien en uit te werken	In de Atlas van Nederlandse Gemeentes komt Haarlem als 13e gemeente van de G50 uit op een 39e plek voor het aantal bioscoopstoelen per 1.000 inwoners in 2010. Naast de nieuwe Raaks bioscoop komt de Schalkstadbioscoop tegemoet aan de ambitie om op een gemiddeld bioscoopvoorzieningsniveau uit te komen.

3. Provincie Noord-Holland		
Nr.	Opmerking	Antwoord
1.	Het gebied waarbinnen het winkelcentrum alt is in de structuurvisie V=Noord-Holland 2040 aangeduid als metropolitaan stedelijk gebied. De provincie ziet in de plannen geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.	Hartelijk bedankt voor uw reactie.

4. Wijkraad Europawijk		
Nr.	Opmerking	Antwoord
1.	De wijkraad heeft zich verbaasd over de geringe opkomst op de informatieavond en vraagt zich af of deze wel voldoende onder de aandacht is gebracht.	De ontwerp-structuurvisie is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de stadskrant en op de gemeentesite. Daarbij is de structuurvisie naar belanghebbende partijen gestuurd, waaronder buurgemeenten, corporaties wijkraden en de vereniging van eigenaren. Zowel in de publicatie als in de kennisgeving aan betrokken partijen is aangegeven, wanneer de informatieavond plaats zou vinden.
2.	In het verleden zijn door de klankbordgroep opmerkingen gemaakt over de mogelijke woningbouw in het zuiden van het plangebied. Door de vele nieuwbouw in het gehele gebied lijkt de noodzaak voor dit blok te ontbreken. De wijkraad heeft met de andere wijkraden de uitdrukkelijke wens om het park wat hier nu ligt groen te houden en verzoekt dan ook om daar niet te bouwen.	De woonbebouwing die ten zuiden van de Europavaart geprojecteerd staat heeft naast een volkshuisvestelijke functie, als onderdeel van de totale woningbouw opgave in het gebied, een belangrijke ruimtelijke functie. Door hier een bouwblok te plaatsen wordt het buurtje ten zuiden van Schalkstad meer bij het Schalkstad betrokken. Dat het bestaande parkje van belang is voor de bewoners wordt onderkend en daarom is al ten tijden van de totstandkoming van het SDO (2008), waar omheen ook de klankbordbijeenkomsten werden georganiseerd, het grootste deel van het park vrijgehouden van bebouwing. Dit SDO is door de gemeenteraad vastgesteld in 2008 en nogmaals herbevestigd in bij de vaststelling van het nieuwe SDO in 2011. In het nieuwe SDO is de maat van het parkje ongewijzigd gebleven. De structuurvisie is een directe vertaling van het vastgestelde nieuwe SDO uit 2011 en zorgt daardoor niet voor een verdere afname van het groen op deze locatie.
3.	De uit- en inritten van de parkeergarage en de distributiehofjes aan de ventweg van de Europaweg vragen om extra aandacht voor de verkeersveiligheid, omdat ook fietsers van de ventweg gebruik maken.	De structuurvisie Schalkstad 2025 is opgesteld als een document, waarin kaders en randvoorwaarden worden vastgelegd voor de verdere ontwikkeling van het winkelcentrum. De verkeersafwikkeling in en rond het gebied moet zorgvuldig aangesloten worden op de bestaande wegenstructuur. De visie geeft hier nog geen concrete invulling aan. De verkeerskundige uitwerking zal in samen met concrete uitwerking van de verschillende fasen de exacte aansluiting verder uitgewerkt worden.
4.	De ventweg lijkt dicht bij de kruising met de Aziëweg op de Europaweg aan te sluiten. De wijkraad geeft aan dat de gemeente erop moet letten dat het verkeer dat van de ventweg de Europaweg op wil, niet wordt geblokkeerd door wachtende auto's voor het verkeerslicht.	Zie hiervoor onder punt 3.

5.	Door de bouw van een parkeergarage aan de Europalaan komt het accent aan de westzijde te liggen, terwijl de verkeersstromen nu verdeeld worden over de omliggende wegen.	Een groot deel van de geplande parkeervoorzieningen liggen inderdaad aan de Europaweg maar een belangrijk deel van de parkeervoorzieningen wordt vanaf de andere zijde, de Briandlaan, ontsloten. Daarnaast zal het grootste deel van de bevoorraden van de winkels en voorzieningen vanaf de kant van de Briandlaan gebeuren. Hiermee worden de verkeersstromen over de omliggende wegen verdeeld. Bovendien is het logisch dat een belangrijk deel van de bezoekers aan Schalkstad die met de auto komen gebruik maken van de Europaweg, aangezien de Europaweg de grootste weg, grenzend aan deze locatie is.
6.	Is er ruimte binnen de opzet voor minder daadkrachtige instanties, zoals een moskee of een soos?	Binnen de structuurvisie worden niet specifiek ruimtes of locaties bestempeld voor deze instanties. Het gemeentelijk beleid is erop gericht dat deze functies vooral binnen de wijk zelf worden opgezet en zo dicht mogelijk bij de mensen wordt geplaatst. Dit neemt niet weg dat binnen de visie wel ruimte is voor sociaal-maatschappelijke instanties, zonder daarin te onderscheiden welke instanties dit precies zijn en zonder daarvoor een specifieke plaats aan te wijzen.
7.	Er wordt gesproken over verbetering van de bereikbaarheid vanuit de omliggende wijken, maar dat is niet zichtbaar op de kaart.	Deze verbetering in bereikbaarheid is tweeledig. Enerzijds heeft dat betrekking op het plangebied van Schalkstad zelf. Anderzijds gaat het om verbeteringen in de omliggende wijken. Voor wat betreft het plangebied zelf is een van de belangrijkste maatregelen om de oversteekbaarheid van de bestaande kruisingen van de Europaweg te verbeteren. Daarnaast wordt Schalkstad zelf autoluw ingericht waarmee het gebied hoofdzakelijk het domein wordt voor langzaam verkeer. Hierdoor wordt Schalkstad gemakkelijker doorkruisbaar voor voetgangers en fietsers. Daarnaast worden in andere projecten in de omliggende wijken maatregelen getroffen om de routes naar Schalkstad te verbeteren. Een goed voorbeeld daarvan is het verbeteren van de oost-west fietsverbindingen in Europawijk, in het kader van het project IVOREZ.
8.	In de visie worden 1000 parkeerplaatsen extra geprojecteerd. De wijkraden maken zich al jaren zorgen over de verkeersafwikkeling op met name de kruisingen Europaweg/Aziëweg, Aziëweg/Amerikaweg, Amerikaweg/Boerhaavelaan en Amerikaweg/Schipholweg. Is er een idee hoe dit extra verkeer zich afwikkelt op de nu al drukke wegen?	De hoeveelheid parkeerplaatsen dient minimaal te voldoen aan de parkeernorm. In de verdere uitwerking van de ontwikkeling zal per fase meer gedetailleerd worden berekend hoeveel parkeerplaatsen ten minste noodzakelijk zijn om aan de normen te blijven voldoen.. de verkeersafwikkeling van de genoemde kruispunten heeft de aandacht, aangezien studies in het verleden hebben uitgewezen dat daar mogelijke knelpunten kunnen ontstaan. Daarbij moet opgemerkt worden dat deze studies uitgaan van een eindsituatie op

		lange termijn als alle bouwplannen in Schalkwijk gerealiseerd gaan worden. Voorlopig is nog onzeker wanneer deze eindsituatie bereikt wordt en of de maximaal opgenomen bandbreedte, zoals in de structuurvisie is benoemd, daadwerkelijk ontwikkeld zal worden. Gelijktijdig met de ontwikkeling van de verschillende plan onderdelen moet bepaald worden welke verkeersaanpassingen noodzakelijk zijn om de toenemende verkeersstromen te faciliteren. Momenteel zijn er geen knelpunten in de verkeersafwikkeling.
9.	De wijkraad vreest de kilheid van de lange gevel van de parkeergarage aan de Europaweg en hoop vurig op een speelse gevel, door bijvoorbeeld de in en uitrit als torentjes buiten de rooilijn te laten uitsteken.	De gevel aan de Europaweg is een van de belangrijkste gevels van Schalkstad. Dagelijks komt hier veel verkeer langs en het bepaalt het zicht vanuit Europawijk richting het winkelcentrum.. Hiermee is het voor veel mensen het visitekaartje van Schalkstad en dat moet er goed uit zien. Op de tekening is nu een lange strakke lijn te zien maar dit komt met name door het globale karakter van de Structuurvisie. In de uitwerking op gebouwniveau zal er zeker aandacht zijn voor verlevendiging van deze gevel zoals verbijzonderingen ter plaatse van de entrees. Bovendien komen op de begane grond (en eerste verdieping) allerlei functies met hun eigen uitstraling. Deze verscheidenheid draagt eraanbij dat de lange gevel wordt opgedeeld in kleinere delen.
10.	De wijkraad is niet overtuigd van de conclusie dat voor de ontwikkeling van het winkelcentrum geen MER nodig is, zeker gezien vanuit verkeerskundig en akoestisch perspectief.	In de Wet milieubeheer en het op grond van deze wet vastgestelde Besluit milieueffectrapportage 1994 is bepaald voor welke activiteiten, plannen of besluiten een milieueffectrapportage (mer) moet worden opgesteld. De herontwikkeling van het winkelcentrum is niet bij voorbaat mer-plichtig. Wel is een zogenaamde 'vormvrije mer beoordeling uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is dat geen mer uitgevoerd hoeft te worden. Ondanks dat geen mer noodzakelijk is, zal dat voor de ontwikkelingen in het gebied verplicht onderzoek gedaan moet worden naar de mogelijke milieueffecten. Deze onderzoeken worden in het kader van de nog op te stellen bestemmingsplannen uitgevoerd.

5. Vereniging Winkelcentrum Schalkwijk	
Nr.	Opmerking
1.	De uitvoering van de transformatie en het aantrekkelijk maken van het gebied is van groot belang voor de
	Antwoord
	Vanuit het algemeen belang van een goede leefomgeving deelt de gemeente het standpunt dat de aantrekkelijkheid van het gebied verbeterd moet worden. Dit is dan ook één van de

	gevestigde ondernemers. De uitgevoerde ingrepen in verband met het uitstel van het project zijn ontoereikend om het gebied aantrekkelijk te houden.	belangrijkste uitgangspunten voor de structuurvisie. De genomen maatregelen hebben alleen tot doel om de situatie zo veel mogelijk te verbeteren, tot de uiteindelijke transformatie van start gaat.
2.	Fase 1 lijkt haalbaar gezien de economische omstandigheden. Het wordt noodzakelijk geacht dat de geplande start begin 2014 doorgang vindt. De uitbreiding van de supermarkten en het nieuwe marktplaats met horeca zullen een aantrekkende werking hebben.	Het streven van de gemeente is om zo snel mogelijk te beginnen met de uitvoering van fase 1. Het vaststellen van de structuurvisie is een eerste belangrijke stap richting de daadwerkelijke uitvoering.
3.	Het lijkt niet reëel om bij een afname van het programma aan winkels, leisure en maatschappelijke voorzieningen ervan uit te gaan dat deze ruimte kan worden gevuld met meer of grotere woningen.	De geschatte behoefte aan nieuwe woningen in Haarlem in de periode tot en met 2020 betreft volgens het Regionaal Actieprogramma Wonen Zuid Kennemerland en IJmond (RAP) circa 6000 woningen. Door de ruimtelijke beperkingen die Haarlem heeft moet de woningbouw binnen het bestaande stedelijk gebied worden gerealiseerd. Schalkwijk en specifiek Schalkstad bieden hiervoor goede mogelijkheden. Daarbij geldt dat de looptijd van de structuurvisie verder rijkt dan de doelstellingen uit het RAP tot 2020. De in het programma opgenomen mogelijkheid van het realiseren van meer woningen, bij een afname van het programma voor andere functies is daarmee niet onrealistisch in relatie tot de totale woningbouwopgave voor Haarlem. De afweging of en hoeveel woningen per planfase gerealiseerd zullen worden zal altijd in samenhang met de andere gewenste functies en de woningmarkt op dat moment worden bepaald.
4.	Een concrete start van de herstructurering kan een impuls geven aan het winkelcentrum en de vestiging van nieuwe ondernemers bevorderen. Gezien de toename van de leegstand is deze impuls zeer noodzakelijk.	De gemeente is het eens met de opmerking dat een snelle start met de ontwikkelingen een positieve invloed zal hebben op het winkelcentrum..
6. CVvE Winkelcentrum Schalkwijk		
Nr.	Opmerking	Antwoord
1.	In de structuurvisie wordt geen rekening gehouden met de mogelijkheid dat de huidige matige economische omstandigheden structureel van aard kunnen zijn.	De Structuurvisie gaat uit van een gefaseerde ontwikkeling en houdt daarbij rekening met de mogelijkheid dat niet het gehele maximale programma uitgevoerd zal worden. Om die reden is in het te ontwikkelen programma een bandbreedte aangegeven. Veranderende marktomstandigheden, veranderingen in het gemeentelijk beleid en mogelijke innovatieve ontwikkelingen kunnen op deze wijze meegenomen worden.

		Ook is in de visie opgenomen dat elke fase een stedenbouwkundig, inhoudelijk en financieel afgerond geheel moet vormen. De structuurvisie houdt hiermee wel rekening met de economische omstandigheden. Het terugval scenario is opgenomen door het opnemen van een minimale en maximale bandbreedte in het programma. De structuurvisie stelt wel een bepaalde ambitie, maar doet geen uitspraak over het al dan niet aanhouden van de huidige economische omstandigheden.
2.	Dat de structuurvisie is gebaseerd op een zekere ambitie is begrijpelijk. In de visie moet echter ook een terugvalscenario aanwezig zijn, voor het geval dat de malaise in de detailhandel langer aanhoudt dan nu wordt verondersteld in de visie.	
3.	De winkeliers kunnen het zich niet veroorloven dat de plannen in 2013-2015 geen doorgang kunnen vinden, omdat deze niet volledig stroken met de ambities van de structuurvisie.	In de structuurvisie wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen de ambitie voor het te ontwikkelen programma binnen Schalkstad en de stedenbouwkundige opzet waarbinnen deze ontwikkelingen moeten passen. De geplande 1^e fase past binnen het maximale programma van de structuurvisie, omdat dit de eerste stap is om te komen tot het totaal. De ontwikkeling zal wel moeten voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden die in de structuurvisie zijn opgenomen.
	In de structuurvisie dient meer flexibiliteit te komen om in voldoende mate in te kunnen spelen op de gewijzigde marktomstandigheden.	Zie hiervoor onder punt 1 en 2.

Colofon:
Uitgave van de
gemeente Haarlem

Adres:
Postbus 511
2003 PB Haarlem

T 023 – 511 30 00
F 023 – 511 34 40

Oplage:

Versie:
19 februari 2013