

CULTUURHISTORISCHE ANALYSE

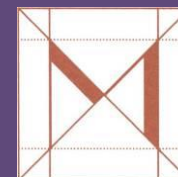
Plangebied

Winkelcentrum Schalkwijk, Haarlem

Onderzoek i.o.v. Schalkstad Beheer BV
Mei 2014



MONUMENTEN ADVIES BUREAU





COLOFON

Opdrachtgever

Schalkstad Beheer BV, Haarlem

Analyse en fotografie

drs. C.J.B.P. Frank

drs. J. de Jong

Historisch beeldmateriaal

Diverse beeldbanken en literatuur

**Dit is een uitgave van het Monumenten Advies Bureau, Nijmegen, mei 2014,
copyright MAB Nijmegen 2014**

MONUMENTEN ADVIES BUREAU

drs. C.J.B.P. Frank

drs. F.A.C. Haans

mw. drs. C.H.J.M. van den Broek

drs. J. de Jong

ing. G. Korenberg

mw. drs. M. Lemmens

Bredestraat 1, 6542 SN NIJMEGEN

tel: 024-3786742

fax: 024-3792477

Info@monumentenadviesbureau.nl / Website: www.monumentenadviesbureau.nl



CULTUURHISTORISCHE ANALYSE WINKELCENTRUM SCHALKWIJK, HAARLEM

Inhoud

1 INLEIDING	5
1.1 Cultuurhistorisch onderzoek en het Winkelcentrum Schalkwijk	5
1.2 De cultuurhistorische analyse	5
1.3 Het onderzoeksgebied	6
1.4 Het doel van de analyse	6
1.5 Werkzaamheden	6
2 SCHETS ONDERZOEKSGBIED	8
2.1 Ligging en begrenzing	8
2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld	8
2.3 Bebouwingskarakteristiek: “ historische” bebouwing	9
2.4 Historische structuren: wegen en verkavelingen	10
2.5 Openbare ruimte en groen	10
3. HISTORISCH RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Prestedelijk landschap	12
3.3 Haarlem groeit: stadsuitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog	13
3.4 Schalkwijk	14
3.5 Een nieuw stadsdeelcentrum	17
4 DE BOUW VAN HET WINKELCENTRUM	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Architectenbureau Spruit	18
4.3 De bouw van winkelvoorzieningen na de Tweede Wereldoorlog	19
4.4 Het concept van bureau Spruit	22
5 DE GEBOUWEN CATALOGUS	31
6 CULTUURHISTORISCHE WAARDERING	76
6.1 Inleiding	76
6.2 Algemene omschrijving van de gebiedskarakteristiek	76
6.3 Bijzondere (historische) ruimtelijke structuren en aspecten	76
6.4 Historische bouwkunde en objecten	77
6.5 Historische groenstructuren	79
7 WENKEN EN KANSEN	80
7.1 Inleiding	80

7.2 Inpassing	80
8 LITERATUUR/BRONNEN	81

CULTUURHISTORISCHE WAARDENKAART

GROTE FOTO'S

Interieur zuidelijke entree winkelcentrum , 2014	4
Zichtas richting kantoortoren vanaf Amerikaweg, 2014	7
Westzijde winkelcentrum in 1978	11
Watersingel langs de Briandlaan in zuidelijke richting, 2014	71

Alle overige foto's in het rapport zijn, tenzij anders vermeld, gemaakt in april 2014, door Monumenten Advies Bureau.





1 INLEIDING

1.1 Cultuurhistorisch onderzoek en het Winkelcentrum Schalkwijk

Het rond 1970 gerealiseerde Winkelcentrum Schalkwijk wacht op een ingrijpende herontwikkeling en renovatie, waarbij het bestaande gebouwencomplex zal worden aangepast en uitgebreid. Ten behoeve van het opstellen van een programma van eisen is vanuit allerlei (ruimtelijke) disciplines input gewenst, zo ook vanuit het perspectief van de cultuurhistorie. De gemeente Haarlem dient in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (en welk artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk mee te wegen bij het toetsten van ruimtelijke plannen.

Vandaar deze cultuurhistorische analyse, waarin de cultuurhistorische component van het gebied wordt uitgediept. De analyse vertelt in het kort het verhaal van het gebied aan de hand van een aantal belangrijke ruimtelijke thema's en beschrijft de belangrijke relictten van de historische ontwikkeling, die we in het onderzoeksgebied kunnen zien. Zowel de historische relictten als het ruimtelijke en stedenbouwkundige karakter van het gebied vormen de cultuurhistorische component en dragers van het gebied. De analyse geeft aan de hand van een getrapte waardenstelling inzicht in de verschillende al dan niet aanwezige historische, architectuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden van het gebied en het daarin gelegen complex.

1.2 De cultuurhistorische analyse

De volgende onderdelen komen in de analyse aan de orde:

- Beknopte beschrijving van de historisch-ruimtelijke ontwikkelingen van het onderzoeksgebied in hoofdlijnen;
- Beschrijving en overzicht van de aanwezige cultuurhistorische aspecten (structuren, bouwkundige objecten, ensembles, groen);
- Duiding van concept en ontwerp, de oorspronkelijke en latere bouwfases, de functionele ontwikkelingen en de stilistische kenmerken van het winkelcentrum en de direct omliggende bebouwing;
- Kwalificatie van de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing (hoge waarde, positieve waarde, attentiewaarde, indifferente waarde);
- Duiding van de cultuurhistorische waarden, in woord en beeld

(Cultuurhistorische kaart)

- Aanbevelingen ter behoud en versterking van de aspecten met een hoge cultuurhistorische waarde;



Impressie projectgebied, huidige situatie (bron: Schalkstad Beheer BV)



1.3 Het onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft het projectgebied Winkelcentrum Schalkwijk en omvat het bouwblok, omsloten door de Europaweg (westzijde), Aziëweg (noordzijde), Briandlaan (oostzijde) en de Costa del Sol (zuidzijde). Het projectgebied vormt het hart van Schalkwijk, de grootschalige naoorlogse uitbreidingswijk aan de zuidoostzijde van Haarlem.

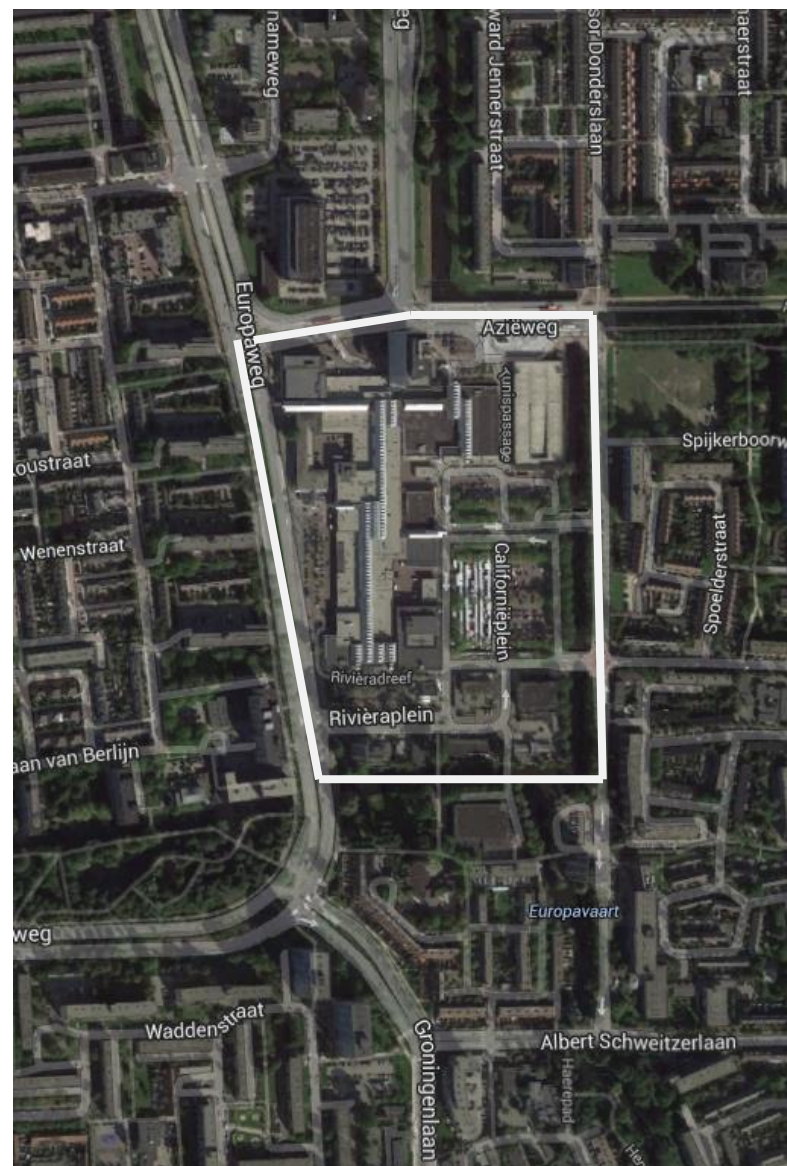
1.4 Het doel van de analyse

Deze analyse beschrijft de cultuurhistorie in het gebied ten behoeve van de nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die voor het gebied worden voorbereid. De analyse levert de input vanuit cultuurhistorisch perspectief bij het opstellen van een programma van eisen voor de herontwikkeling en renovatie van het winkelcentrum en zijn directe omgeving.

1.5 Werkzaamheden

De gegevens voor deze analyse zijn verzameld tijdens veldwerkbezoek aan het gebied (uitgevoerd op 24 april 2014), archiefonderzoek in het bouwarchief van de gemeente Haarlem, en het Noord-Hollands Archief, en literatuurstudie met betrekking tot typologie, architectonisch ontwerp en architect van het complex. Dit rapport bevat de in paragraaf 1.2 opgesomde onderdelen. Alle relevante cultuurhistorische aspecten zijn weergegeven op de cultuurhistorische waardenkaart. De archeologische component maakt geen deel uit van deze analyse.

Monumenten Advies Bureau, mei 2014.



Begrenzing projectgebied op luchtfoto googlemaps.





2 SCHETS ONDERZOEKSGBIED

2.1 Ligging en begrenzing

Het onderzoeksgebied omvat het terrein van het grote Winkelcentrum Schalkwijk. Het gebied wordt omsloten door de Amerikaweg en Aziëweg aan de noordzijde, de Briandlaan aan de oostzijde, de Europaweg aan de westzijde en een watersingel ten zuiden van de Costa del Sol aan de zuidzijde.

Het winkelcentrum vormt het hart van de grote uitbreidingswijk Schalkwijk in het zuidoostelijke stadsgebied van Haarlem.

2.2 Algemeen historisch ruimtelijk beeld

Het ruimtelijke beeld van het onderzoeksgebied kan worden getypeerd als dat van een volgens de ideeën van de naoorlogse modernistische stedenbouw tot stand gekomen stadsgebied. Hierin vormt het stadsdeel- en winkelcentrum het grote verzorgende hart van de in kwartieren opgebouwde uitbreidingswijk Schalkwijk. Die kwartieren zijn de tuinvijken Europawijk, Boerhaavedijk, Meerwijk en Molenwijk. WC Schalkwijk is het hoofdwinkelcentrum van het stadsdeel en wijkt in schaal, inrichting en bebouwingstypologie duidelijk af van de omringende woonwijken. Het centrum ligt sterk verankerd in het stedelijk netwerk, niet alleen van Schalkwijk, maar ook, en vooral via de Europaweg, van de rest van Haarlem en het gebied daarbuiten.

De inrichting en de bebouwing is grootschalig en gericht op een groot verzorgingsgebied. Het ontwerp voor het oorspronkelijk onoverdekte stadsdeel- en winkelcentrum is in zijn schaal, typologie en uitwerking kenmerkend voor de late jaren zestig van de vorige eeuw, maar in zijn algemeenheid kan gesteld worden dat door ingrijpende vernieuwingen en uitbreidingen het oorspronkelijke concept sterk veranderd is.

Van de onderliggende prestedelijke structuur van het gebied is nauwelijks iets behouden gebleven.



WC Schalkwijk in vogelperspectief (het noorden ligt boven). Bron: www.bingmaps.com.



2.3 Bebouwingskarakteristiek: “historische” bebouwing

Afgezien van de in 1983 in een kiosk verwerkte historische torenspits van de Spaarnekerk (oors. De Onze Lieve Vrouw van de Heilige Rozenkrans en de Heilige Dominicuskerk) uit 1883-1885, dateert de oudste bebouwing in het onderzoeksgebied in ontwerp uit de late jaren zestig van de vorige eeuw. De opening van het winkelcentrum vond plaats in 1971. In de daarop volgende jaren en tot in de eerste helft van de jaren tachtig zijn aan het centrumgebied nog enkele gebouwen toegevoegd. De jongste grootschalige bouwkundige ontwikkelingen vonden begin jaren negentig plaats met de renovatie, uitbreiding en overkapping van het winkelcentrum en de bouw van een parkeergarage.

Het winkelcentrum is thans overdekt maar was dat in de oorspronkelijke vorm niet. Het complex bestaat een groot aantal geschakelde, merendeels eenlaags volumes aan een eenvoudig netwerk van straten, die in het hart swastikavormig samen komen bij een rechthoek plein. Aan de uiteinden van de “hoofdstraat”, de Rivièradreef liggen ook pleinen, met vertakkingen naar oost-westgerichte winkelstraten (noordzijde) en doorgangen naar de zuidelijke entrees. Op de verschillende hoekpunten liggen tweelaags volumes, die in het oorspronkelijke ontwerp markante accenten vormden in het ontwerp. Bij de entreegebieden en aan het centrale hoofdplein liggen grotere warenhuizen (en oorspronkelijk ook een bibliotheek), die in ontwerp en schaal duidelijk afwijken van de winkelstraten. Ten noorden en ten zuiden van het winkelcentrum vormen respectievelijk een kantoortoren en een woontoren belangrijke landmarks in het centrumgebied en in de wijken daaromheen. Op hun beurt maken deze hoogbouwaccenten deel uit van een wijkomvattend ensemble van torenaccenten langs de hoofdrijkwegen.

Ten zuiden van het winkelcentrum is in de jaren zeventig en tachtig een reeks gebouwen geplaatst, die deels aansluiten op het architectonisch ontwerp van het winkelcentrum, deels daar duidelijk van afwijken. Aan de oostzijde ligt een enorm parkeerterrein, waaraan in 1992 nog een parkeergarage werd toegevoegd.



WC Schalkwijk vanuit de lucht, gezien in oostelijke richting (bron: www.bingmaps.com).



Winkelcentrum (rechts) en kantoortoren (links) vanaf de Aziëweg in oostelijke richting.



2.4 Historische structuren: wegen en verkavelingen

De historische structuren in het projectgebied zijn relatief jong. In de late jaren zestig is de stedenbouwkundige inrichting van het gebied tot stand gekomen. Kenmerkend voor het wegenpatroon is de orthogonale structuur. De inrichting van het gebied wordt bepaald door enkele noord-zuid gerichte assen, die parallel liggen aan de Briandlaan. Haaks op deze hoofdrichting liggen enkele korte assen, zoals de Costa del Sol en de wegen die in het verlengde liggen van de bruggen over de watersingel. De verkaveling hangt in belangrijke mate samen met deze orthogonale structuur, maar ook met de pleintjes die zijn gecreëerd ten behoeve van de expeditie. De bouwblokken liggen geclusterd rondom de expeditiepleinen en hebben zich tegelijkertijd gevoegd naar de verkeersvrije winkelstraten, die in de jaren tachtig omgevormd zijn tot passage. In de jaren tachtig en negentig zijn uitbreidingen aan de noordoostzijde en zuidzijde van het projectgebied tot stand gekomen, die afwijken van deze eenduidige structuur.

2.5 Openbare ruimte en groen

De openbare ruimte in het projectgebied is in belangrijke mate verhard. De zone rondom het winkelcentrum is in gebruik als voetgangersgebied en ingericht als pleinachtige ruimte. Op verschillende plekken zijn gedeelten van het sierplaveisel uit de jaren zeventig nog aanwezig. Deze verharding bestaat uit rechthoekige grindtegels, in twee grijze tinten, aangelegd in een rasterpatroon dat aansluit op de oriëntatie van de bebouwing. Uit de jaren zeventig stammen ook de met kasseien aangelegde vluchtheuvels op het Californiëplein.

De oorspronkelijke groenstructuur is tegenwoordig nog gedeeltelijk aanwezig. De groenstructuur zoals deze in de jaren zestig werd ontworpen benadrukte de hoofdlijnen van het orthogonaal ingerichte gebied. De randen van het parkeerterrein werden beplant met bomenrijen, die evenals de bomenrij aan de overzijde van de watersingel bestond uit essen. Deze beplanting bestaat thans nog.

De groenstructuur langs de Europaweg en Amerikaweg had een open karakter. Voornamelijk bij de afslagen vanaf deze 'ringweg' naar het stadsdeelcentrum

waren kleine concentraties bomen voorzien. Hierdoor bestond vanaf deze hoofdverkeerswegen zicht op het winkelcentrum. Tegenwoordig is langs deze wegen geen sprake meer van een substantiële groenstructuur.

De beplanting van platanen die staat op de tussenbermen van het parkeerterrein is begin jaren zeventig aangeplant, ten tijde van de inrichting van het Californiëplein. De lindebomen op het Rivièraplein zijn vermoedelijk uit dezelfde periode.



Het plaveisel benadrukt de oriëntatie van het complex





3. HISTORISCH RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de historisch-ruimtelijke ontwikkeling beknopt beschreven. De focus ligt daarbij op de jongere fasen in de geschiedenis, die sporen hebben nagelaten in het ruimtelijke beeld van het onderzoeksgebied en dus voor deze analyse het meest relevant zijn. Om de context te schetsen waarbinnen de realisatie van het stadsdeelcentrum heeft plaatsgevonden, wordt allereerst ingegaan op de ontwikkeling van het stadsdeel Schalkwijk als geheel.

3.2 Prestedelijk landschap

De binnenstad van Haarlem is gelegen op een oude strandwal. In Schalkwijk lag voor het bouwrijp maken van de gronden de oudste strandwal van Nederland. De tussenliggende strandvlakte was vanouds een lager gelegen gebied. De bodem bestond hier uit veen, dat ten gevolge van overstromingen deels bedekt was met klei. Vermoedelijk is het gebied reeds in de tiende eeuw ontgonnen, waarbij de oevers langs het Zuider Buiten Spaarne (*Schalkwijkerweg*) als ontginningsbasis dienden. De parallelle ontwateringssloten werden in oost-west richting gegraven. Vermoedelijk werden in een latere fase de Gouw Wetering en Goo Wetering aangelegd, om de ontwatering te verbeteren. Deze weteringen liepen in noord-zuidelijke richting.

Voor de tot realisatie van het stadsdeel Schalkwijk was het gebied opgedeeld in vier polders: de Romolenpolder, de Verenigde Groote- en Kleine Polders, de Poelpolder en de Vijfhuizerpolder. De polders waren van elkaar gescheiden door een kade (*Zomerweg*), die parallel aan de ontginningsbasis was opgeworpen. Langs deze kade lag aan weerszijden een wetering. Tussen de Romolenpolder en de Verenigde Groote- en Kleine Polders liep in oost-westelijk richting de Scheijkade. De Poelpolder en Vijfhuizerpolder werden van elkaar gescheiden door de Poelkade. Nabij het punt waar de vier polders samen kwamen, lag een knik in de Zomerweg. Hier stond in de zeventiende eeuw een spijkerboor.

De Ringvaart werd tussen 1839 en 1845 gegraven door het oude land rondom de Haarlemmermeer. Het dorp Vijfhuizen kwam daarbij in de droogmakerij te liggen. Door de Poelpolder en Vijfhuizerpolder werd aan het begin van de twintigste eeuw de spoorlijn Haarlem- Aalsmeer aangelegd. Opmerkelijk is dat de belangrijkste prestedelijke structuren (weteringen, kaden, spoorlijn, ringvaart) een oriëntatie hadden parallel aan het Zuider Buiten Spaarne en de oude strandwallen.



Topografische kaart van het gebied voor realisatie van het stadsdeel Schalkwijk (Topografische Dienst, 1961)

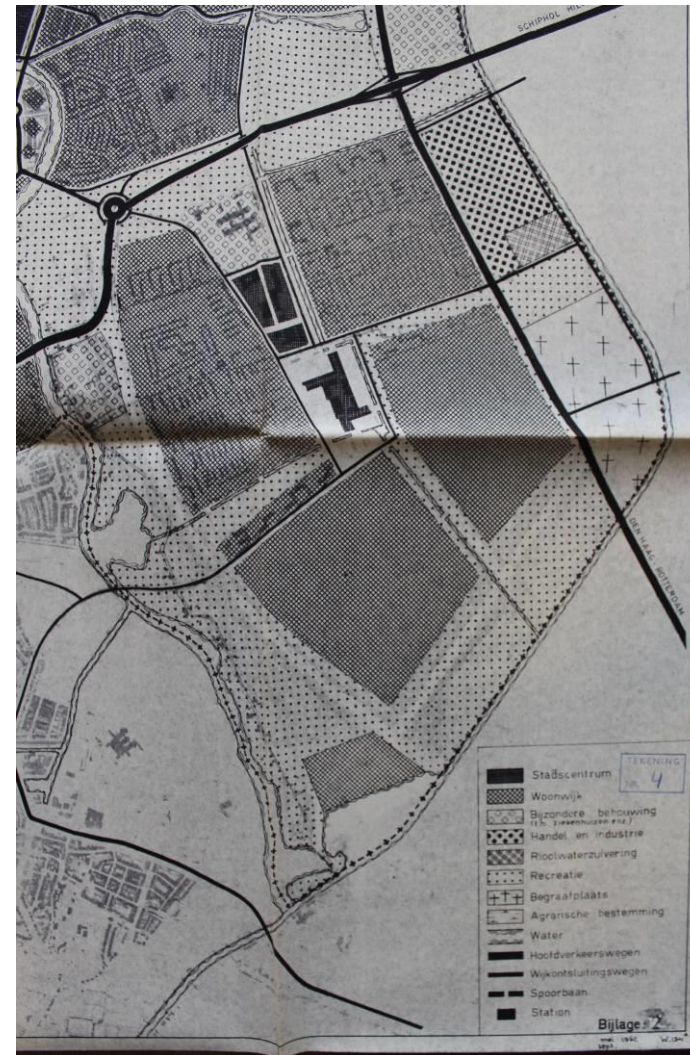


3.3 Haarlem groeit: stadsuitbreidingen na de Tweede Wereldoorlog

Door de vestiging van nieuwe industriële bedrijvigheid maakte Haarlem vanaf het einde van de negentiende eeuw een explosieve groei door. Omdat de mogelijkheden om binnen de gemeentegrenzen uit te breiden zeer beperkt waren, werd in 1927 overgegaan tot een grootscheepse annexatie. De gemeente Bloemendaal, gemeente Heemstede en gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude moesten een deel van hun grondgebied afstaan, terwijl de voormalige gemeente Schoten in haar geheel werd ingelijfd. Door deze annexatie kwamen ook de Romolen Polder en het westelijk deel van de Poelpolder binnen de grenzen van de gemeente Haarlem te liggen. Vanaf het begin van de jaren zestig zou in dit gebied het noordelijk gedeelte van het stadsdeel Schalkwijk worden ontwikkeld.

Na de Tweede Wereldoorlog kampte de gemeente Haarlem wederom met ruimtegebrek. In het *Structuurplan Haarlem 1962* werd geconstateerd dat de woongebieden in het noordelijk, zuidelijk en westelijk stadsdeel hun definitieve omvang nagenoeg hadden bereikt. Schalkwijk werd in het structuurplan als belangrijkste uitbreidingsmogelijkheid voor woningbouw genoemd. Destijds was in dit oostelijk stadsdeel nog ruimte voor de bouw van circa 10.000 woningen. Een jaar na het verschijnen van de structuurvisie werd een nieuwe annexatie afgerond. Behalve de gronden in de Vereenigde Groote- en Kleine Polders en de Vijfhuizerpolder, werd ook het resterende gedeelte van de Poelpolder door de gemeente Haarlem geannexeerd. Daarmee werd de basis gelegd voor de verdere uitbreiding van de stad in zuidoostelijke richting. In de jaren zestig en zeventig werd hier het zuidelijk gedeelte van het stadsdeel Schalkwijk ontwikkeld. Aan de westzijde van de stad vonden na de Tweede Wereldoorlog geen grote uitbreidingen meer plaats, waardoor het beboste binnenduinengebied in belangrijke mate intact is gebleven.

Op de plankaart die onderdeel uitmaakt van het *Structuurplan Haarlem 1962* is te zien dat het stadsdeelcentrum Schalkwijk werd geprojecteerd in het hart van de nieuwe stadsuitbreiding. Langs een molenwiekachtige wegenstructuur waren groene wiggen bedacht voor recreatief gebruik. De hoofdverkeersweg aan de oostzijde werd niet aangelegd. Ook het oostelijk gedeelte van de Poelpolder werd uiteindelijk niet conform het structuurplan in gebruik genomen.



Fragment van het Structuurplan Haarlem 1962.



3.4 Schalkwijk

Tabula rasa

Voorafgaand aan de grootschalige woningbouw werden de voormalige veenpolders van Schalkwijk opgehoogd met een dik pakket zand. De Meerwijkplas en Molenplas ontstonden in deze periode als gevolg van zandwinning. Op de topografische kaart uit 1969 is goed zichtbaar dat de historische structuren en elementen die in het gebied voorkwamen vrijwel zonder uitzondering werden verwijderd. De stedenbouwkundige visie voor Schalkwijk ging uit van een *tabula rasa*, waarbij het bestaande historisch weefsel volledig werd uitgewist. De ontwikkeling van het stadsdeel Schalkwijk vormt een uitgesproken voorbeeld van modernistische stedenbouw, waarbij de stedelijke ruimte vanuit een consistente visie in één keer gestalte werd gegeven, zonder rekening te houden met de bestaande ruimtelijke inrichting.

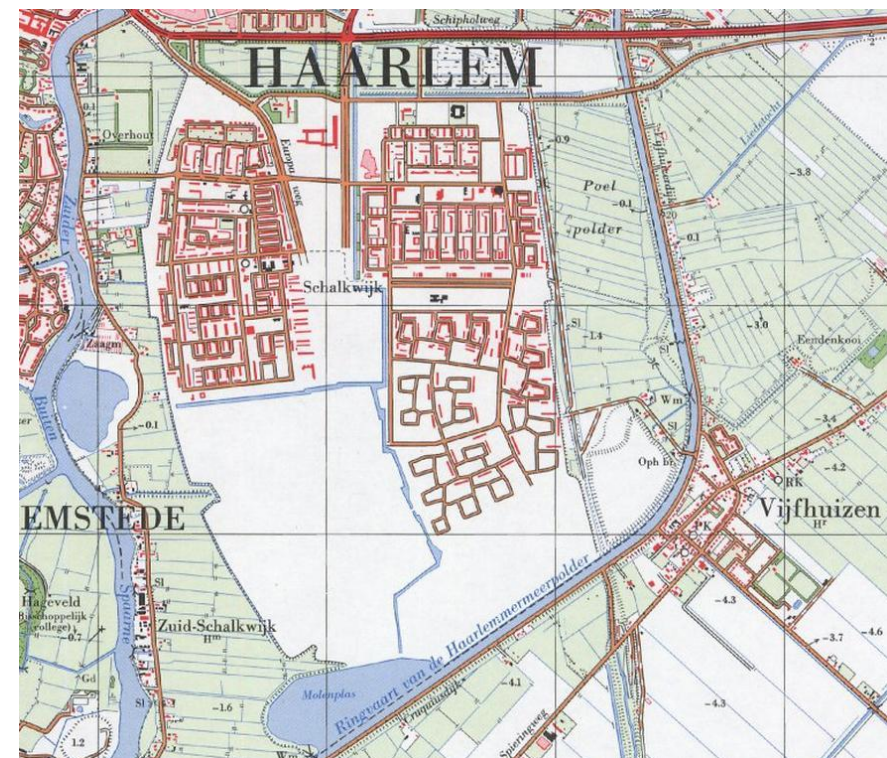
Slechts het noordelijk gedeelte van de spoordijk, die reeds in 1935 buiten gebruik was gesteld, bleef als oostelijke begrenzing van de stadsuitbreiding gehandhaafd. Aan het begin van deze eeuw werd de Zuidtangent aangelegd ter plaatse van het zuidelijk gedeelte van het spoorwegtracé. Deze busbaan buigt in westelijke richting af naar het stadsdeelcentrum en loopt via de Aziëweg. Een zone langs het Spaarne ('Groene Zoom') en het oostelijk gedeelte van de Poelpolder werden bestemd als natuur- en recreatiegebied. Hierdoor is het oude cultuurlandschap tegenwoordig nog herkenbaar aan de randen van het stadsdeel.

Fasering, programma en stedenbouwkundige opzet

In 1966 kwam het Structuurplan Schalkwijk gereed. Het plan bevatte een blauwdruk voor de hoofdstructuur van het nieuwe stadsdeel, dat destijds reeds volop in ontwikkeling was. Het stadsdeel Schalkwijk werd in vier fasen gerealiseerd: Europawijk (1960-1971), Boerhaavewijk (1961-1971), Meerwijk (1966-1974) en Molenwijk (1969-1984). In totaal werden in Schalkwijk 13.340 woningen gebouwd.



Landelijk Schalkwijk, 1935 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20380).



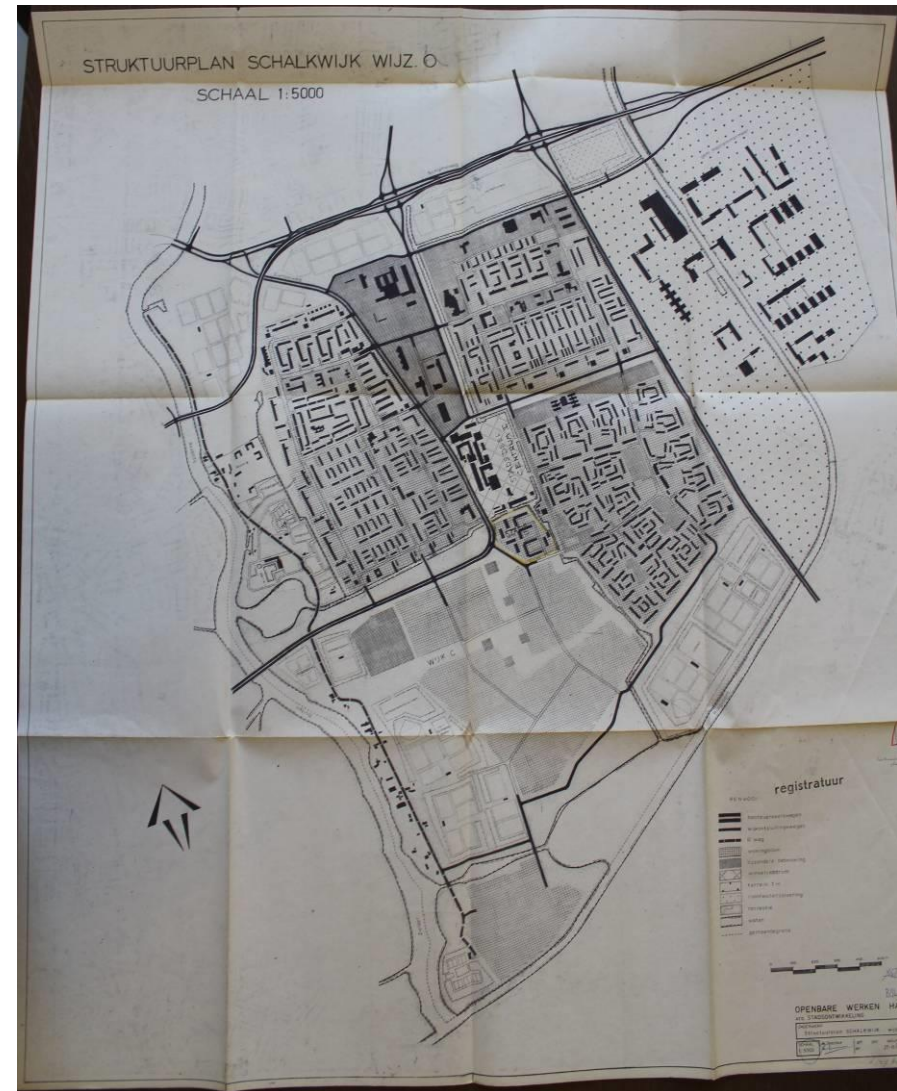
Topografische kaart van het gebied ten tijde van de realisatie van het stadsdeel Schalkwijk (Topografische Dienst, 1969)



Het aantal inwoners per wijk was geprognosticeerd op 10.000, waarbij elke wijk werd onderverdeeld in buurten van 2.000 inwoners. De bewoners dienden qua leeftijdsopbouw en sociale gelaagdheid een afspiegeling te vormen van de Haarlemse bevolking als geheel. Dit uitgangspunt kwam tot uitdrukking in de woningdifferentiatie en de verdeling van de verschillende woningklassen (woningwet-, premie- en vrije sector). Een grote nadruk lag op collectiviteit, in de vorm van (middel)hoge woongebouwen en flats, alsmede in grote collectieve groenvoorzieningen met een hiërarchisch stelsel van blok-, buurt-, wijk- en stadsdeelgroen.

De stedenbouwkundige opzet van het stadsdeel werd sterk bepaald door het modernistisch principe van functiescheiding, waarbij wonen, werken, recreatie en verkeer elk hun eigen plek kregen. Het stadsdeel werd opgebouwd uit vier woonwijken in het patroon van een molenwiek, met het stadsdeelcentrum Schalkwijk in het middelpunt. De vier wijken werden onderling van elkaar gescheiden door brede stroken, waarbinnen de belangrijkste wegen en de voor de waterhuishouding noodzakelijke singels lagen. De wegenstructuur werd hiërarchisch vormgegeven, met hoofdverkeerswegen, wijkontsluitingswegen en verkeersluwe woonstraten. De noord-zuidgerichte Europaweg en Amerikaweg vormden de hoofdassen van de wegenstructuur. Deze wegen moesten het doorgaande verkeer verwerken en vormden de primaire ontsluiting van het stadsdeel. De wijken werden ontsloten door (lustvormige) wegen die aansluiten op de hoofdverkeerswegen.

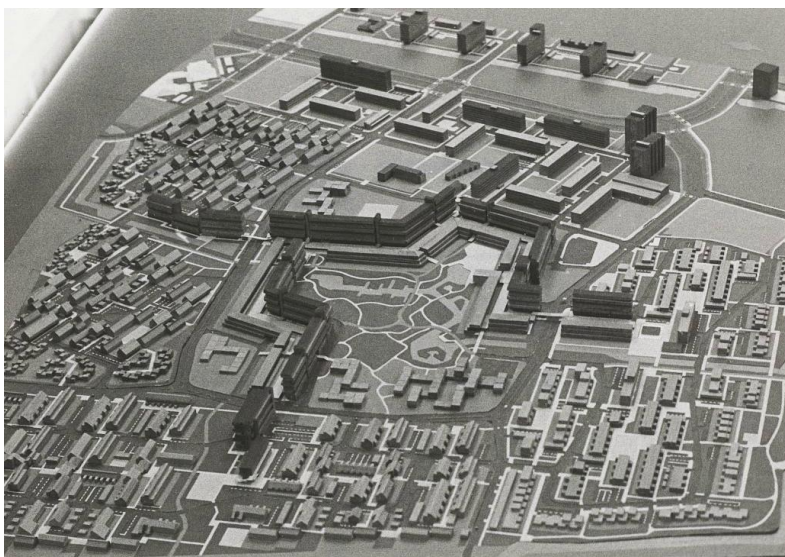
Bij het ontwerpen van de plannen werd gestreefd naar een eigen identiteit per wijk. Zowel de Europawijk als Boerhaavewijk zijn typische tuinwijken, waarin behalve de ruimten aan de randen, mogelijk gemaakt door hoogbouw, tussen de etagebouw veel groen is uitgespaard. De bebouwing in deze wijken bestaat voornamelijk uit stempel- en strokenbouw. Langs de oost-west gerichte groenstrook die loopt langs de Aziëweg en Europaweg staat een serie torenflats, die deze hoofd-as in het ruimtelijk beeld accentueren. Meerwijk heeft een meer organische structuur, met gebogen straten, pleintjes en een onregelmatige vorm van de verschillende bouwblokken. De bebouwing in deze wijk bestaat uit laagbouw en middelhoogbouw. De opzet van de Molenwijk wordt bepaald door hoogbouw rondom een groen middengebied, waarin ook de wijkvoorzieningen werden gesitueerd. De omliggende buurten bestaan uit laagbouw, geclusterd rondom verkeersluwe, groene hofjes.



Structuurplan Schalkwijk 1966 (Wijziging O)



Bij de aanleg van het stadsdeel werd een strikte functiescheiding nagestreefd. De Groene Zoom werd bestemd voor recreatie. De woonflats markeren de Aziëweg (Noord-Hollands Archief - HlmNHA_JosF19760518_439)



Maquette van de Molenwijk, 1973 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20381)



Het zuidoostelijk gedeelte van de historische binnenstad met op de achtergrond de hoogbouw van het stadsdeel Schalkwijk (foto 1978). De kerk langs het Spaarne is de Onze Lieve Vrouw van de Heilige Rozenkrans en de Heilige Dominicuskerk (Spaarnekerk). In 1984 werd een gedeelte van de torenspits van deze gesloopte kerk geplaatst op een nieuwe kiosk in het stadsdeelcentrum Schalkwijk (Noord-Hollands Archief - HlmNHA_JosF19780629_119)



3.5 Een nieuw stadsdeelcentrum

In de toelichting van het Structuurplan Schalkwijk 1966 wordt ingegaan op enkele planologische uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van het stadsdeelcentrum. Een belangrijk principe vormde de hiërarchie in verzorgingsgebied. De gedachte was dat het te realiseren winkelcentrum in de kern van dit nieuwe stadsdeel ondergeschikt diende te blijven aan het *city-centrum* van Haarlem. Het winkelcentrum Schalkwijk was bedoeld en werd ontworpen als hoofdwinkelcentrum van de nieuwe stadsuitbreiding. Voor de dagelijkse boodschappen konden de bewoners terecht in de buurtwinkelcentra in hun wijk.

Hoewel het stadsdeel als het primaire verzorgingsgebied werd beschouwd, voorzagen men ook dat bewoners uit omliggende woongebieden (o.a. Haarlemmermeer, oostelijk Heemstede) gebruik zouden maken van de winkelvoorzieningen in Schalkwijk. Ondanks dat de omvang en samenstelling van het winkelcentrum werden vastgelegd, hield men nadrukkelijk rekening met veranderende omstandigheden door in het plan aandacht te besteden aan mogelijkheden tot uitbreiding van het winkelcomplex. Men streefde naar een flexibele opzet, die ruimte bood om de grootte van panden aan te passen aan de aard en de eisen van de winkels. Bovendien bevond zich boven verschillende winkels een extra verdieping, die zowel als winkelruimte als kantoor gebruikt kon worden.

Aan het stedenbouwkundig ontwerp van het stadsdeelcentrum Schalkwijk lag het modernistisch principe van functiescheiding ten grondslag. Het gebied werd uitsluitend bestemd voor voorzieningen en de daarvoor benodigde infrastructuur. Conform de *wijkgedachte* werden voorzieningen die een rol speelden in het alledaags leven (school, kerk, buurtcentrum, huisartsenpraktijk) op buurtniveau gepland. Met uitzondering van de woontoren (Costa del Sol 2-180) werden er binnen het projectgebied geen woningen gebouwd. Het stadsdeelcentrum had een functionele zoning, waarbij het oostelijk deel was bestemd voor de verkeersfunctie, met een hoofdonthuizing via twee bruggen en een omvangrijk parkeerterrein. Het westelijk deel was bestemd als winkelgebied en grotendeels ingericht als voetgangersgebied. Het zuidelijk deel tot slot was bestemd voor enkele bijzondere voorzieningen, zoals een postkantoor en een sporthal. Op de plankaart van het bestemmingsplan 'Stadsdeelcentrum Schalkwijk 1968' is deze functionele indeling van het gebied duidelijk te herkennen.



Bestemmingsplan Stadsdeelcentrum Schalkwijk 1968



4 DE BOUW VAN HET WINKELCENTRUM

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt nader ingezoomd op het concept van het stadsdeelcentrum van Schalkwijk, en dan vooral op het belangrijkste complex hierbinnen, het winkelcentrum. We besteden aandacht aan de kenmerken van het concept, zowel vanuit stedenbouwkundig als vanuit architectonisch perspectief. Ook wordt informatie gegeven over het belangrijkste ontwerpende bureau, dat bij de bouw betrokken was, het architectenbureau Spruit uit Haarlem. In hoofdstuk 5 komen de verschillende complexonderdelen nader aan de orde.

4.2 Architectenbureau Spruit

Het architectenbureau werd opgericht in 1955 in Haarlem door Karl Frank Gottfried ("Goof") Spruit (1921). Het bureau ontwikkelde zich in de jaren zestig tot een landelijk bekend ontwerp bureau, dat veel opdrachten verwierf in de grote uitbreidingsprojecten van de grotere Nederlandse steden en dorpen. Er werden talloze ontwerpen geleverd voor woningbouwprojecten (eengezinswoningen, etage- en hoogbouw, bejaardenflats), dienstencentra, sportvoorzieningen, banken en postkantoren, en allerlei centrumvoorzieningen, zoals buurt- en wijkwinkelcentra. Meer dan eens betrof het grootschalige projecten, waarin architectuur- en stedenbouwkundig ontwerp nauw met elkaar verweven waren.

Het bureau Spruit ontwierp samen met de architecten G.J. van der Grinten en B. van Kasteel en de stedenbouwkundig adviseur Vink het winkel- en kantorencentrum Hoog Catharijne in Utrecht (vanaf circa 1968-1969. Door de groeiende stroom opdrachten besloot Spruit tot een tweede vestiging in Utrecht, waar hij samenwerkte met H.M. de Jong. Het bureau Spruit – De Jong maakte een aantal plannen voor grotere winkelcentra. In 1974 werd een maatschap gevormd en als hoofdvestiging werd Utrecht gekozen. Vier jaar later trad R.W. Heringa toe tot de maatschap. Hij had de leiding over de Haarlemse vestiging.

Het bureau Spruit heeft veel winkelcentra ontworpen, waaronder in de jaren zestig dat van Zwanenburg (1967-1970), in de jaren zeventig (deels in maatschapverband met De Jong) Wagnerplein (Noord) in Tilburg (1972), Sterrenburg in Dordrecht (1973 geopend), Bloemendaal in Gouda (ca 1979-1980), De Greiden in Heerenveen (1973-1983), Lunetten in Utrecht (ca 1980), De Mare in Alkmaar (1984) en Zijdelwaard in Uithoorn (1987).



Twee winkelcentra, die door Spruit zijn ontworpen: boven dat van Zwanenburg uit 1976-1980), bestaande uit laagbouw met winkelgalerijen, en winkelstrips met etagewoningen. Beneden het winkelcentrum van de wijk Lunetten in Utrecht, 1980. Conform de ideeën van de jaren zeventig zijn hier woon- en winkelfuncties nauw met elkaar verweven. Bron: www.googlemaps.com.



4.3 De bouw van winkelvoorzieningen na de Tweede Wereldoorlog

Voor de Tweede Wereldoorlog speelde de winkelsector een beperkte rol in de stedenbouwkundige planning. Winkels werden meestal eenvoudigweg op straathoeken, bij centrale kruispunten en aan belangrijke verbindingswegen gebouwd in steden en dorpen, en werden in het algemeen benaderd als onderdeel van de woonfunctie. Dit gebeurde met een grote mate van vanzelfsprekendheid, geheel vanuit de geldende traditie. Na de oorlog veranderde de benadering echter. Het winkelbedrijf werd nu echt als een aparte functie gezien, en veelal ook als zodanig gepland.

Dit begint al met de grootschalige wederopbouwplannen van zwaar beschadigde nederzettingen. De Lijnbaan in Rotterdam is natuurlijk het bekendste en meest spraakmakende voorbeeld. Hier wordt een echte winkelstraat gebouwd die uitsluitend is bestemd voor voetgangers. Dit is een nieuw fenomeen, dat zoveel succes zal blijken te hebben dat vanaf de jaren zeventig zelfs bestaande oude winkelstraten tot voetgangersgebied werden omgevormd. Er werd gezorgd voor parkeergelegenheid op korte afstand en de bevoorrading van de winkels, die niet zijn gecombineerd met een woonfunctie, geschiedde via servicestraten aan de achterzijde. Ook dit fenomeen werd na de oorlog veel toegepast bij nieuwe winkelstraten. Bij de Lijnbaan is de woonfunctie als het ware 'achteruit geschoven' en in hoogbouw opgenomen. De winkels zijn opgenomen in een eenduidig architectonisch ensemble, waarbinnen de bedrijven zich vrijwel alleen door etalages en reclames onderscheiden. Deze laatste elementen zijn min of meer typisch voor de modernistische stedenbouw (die vooral in de jaren zestig hoogtij vierde): winkels in laagbouw tot ongeveer twee lagen in eenduidige vorm, en daaromheen wonen in hoogbouw.

Ongeveer tot halverwege de jaren zestig werden winkels ook nogal eens gevestigd op de begane grond van een flatgebouw, maar winkeliers waren hier vaak niet blij mee omdat kolommen meestal de winkelruimte doorbraken, terwijl bewoners geluidsoverlast hadden van de bevoorrading.

Nieuwe winkelcentra

Na de oorlog waren de Verenigde Staten het grote voorbeeld, op vrijwel elk denkbaar vlak en dus ook op het gebied van het winkelbedrijf. Winkeliers, bestuurders, projectontwikkelaars en architecten gingen daar op zoek naar voorbeelden omdat men er van overtuigd was dat Amerika het toekomstbeeld voor Europa zou leveren. Men raakte zeer onder de indruk van de grote, luxueuze *shopping malls* met ruime parkeerterreinen en zelfs parkeergarages, die daar in de buitenwijken waren te vinden.



Twee voorbeelden van "moderne" winkelcentra uit de jaren zestig: Presikhaaf in Arnhem (boven) en Indeboogaard in Rijswijk (beneden). Details ansichtkaarten par.collectie.



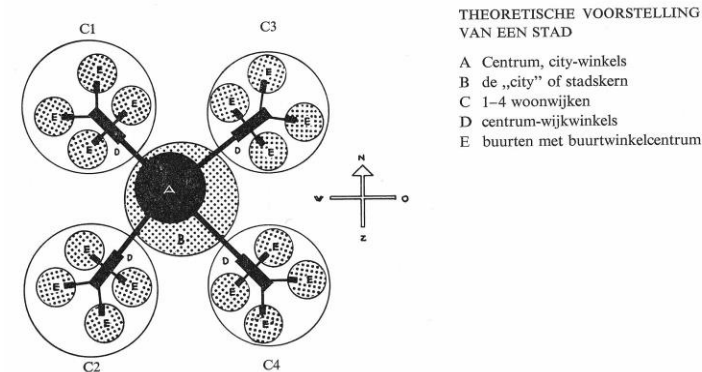
Maar velen schrokken ook van het beeld van veel binnensteden, die er desolaat bijlagen omdat de winkels daar waren weggetrokken omdat ze daar slecht bereikbaar waren voor de autorijdende consument, die zijn voertuig stevast zo dicht mogelijk bij de winkel wenste te parkeren. Dit schrikbeeld droeg er toe bij dat in Nederland toch altijd meer aandacht is gebleven voor de binnenstad en zijn verzorgende functie.

Uitdrukkelijk werden er ook nieuwe buurt- en wijkverzorgende winkelcentra gepland in de vele nieuwe buitenwijken die werden gebouwd om de snel groeiende bevolking op te vangen en mensen ruimer te huisvesten, maar steeds werden deze centra benaderd als aanvulling op het stadscentrum, dat een meer centrale verzorgende functie kreeg toebedeeld.

Dit hangt samen met het leidende principe van de stadsuitbreidingen in de naoorlogse periode: de 'wijkgedachte'. In de internationale modernistische stedenbouw van de naoorlogse periode was het primaire uitgangspunt dat de eenheid van de uitbreidingswijk min of meer zelfstandig was. Het principe was dat alle voorzieningen voor het dagelijks leven aanwezig zouden zijn, zoals sportfaciliteiten, park, onderwijsvoorzieningen, bibliotheek, horeca, bioscoop en natuurlijk ook winkels. Dit kwam mede voort uit het idee dat de wijk een hechte sociale structuur moest kunnen bieden: men moest zich er echt thuis kunnen voelen, ongeacht tot welke leeftijdsgroep men behoorde.

De wijken werden verdeeld in buurten. Deze hadden bij voorkeur elk een eigen buurtwinkelcentrum waar de dagelijkse levensbehoeften te koop waren. Het wijk- of stadsdeelwinkelcentrum moest bij voorkeur echter zaken met een groter verzorgingsgebied bevatten, zoals supermarkten, kleine warenhuizen, en winkels in huishoudelijke apparaten, meubels, kleding en furnituren. Echte speciaalzaken waren in het stadscentrum te vinden. Aan de stadsdeelcentra werden naast winkels vaak ook nog andere "bovenwijkse" voorzieningen toegevoegd, zoals sportfaciliteiten, een postkantoor, een politiebureau, een bioscoop en kantoorfuncties.

Voor de opzet van nieuwe winkelcentra keek men echter wel degelijk naar Amerikaanse voorbeelden. Projectontwikkelaars leerden zakelijke lessen, en ontwerpers architectonische. Een belangrijk aspect van de gemeenschappelijke ruimte van de winkelcentra was dat deze zo veel mogelijk exclusief voor voetgangers was bestemd, waarvoor 'servicestraten' (of 'expeditiestraten') langs de achterzijde moesten worden gelegd, en dat het publiek werd beschermd tegen weer en wind, door middel van luifels en overkappingen, en aan de uiteinden omhoekende winkelstraten.



Schematische voorstelling van de ideale structuur van winkelcentra in de stad, volgens Fledderus (zie literatuur).

Het eerste grote modernistische winkelcentrum naar Amerikaans voorbeeld werd in Nederland gebouwd in een nieuwe buitenwijk in Amstelveen (1956-65), naar ontwerp van een consortium van architecten, waaronder P. Zanstra, E.F. Groosman en Van den Broek & Bakema. Enige jaren later werkten de eerste twee ook aan het ontwerp van het winkelcentrum Presikhaaf in de gelijknamige nieuwbouwwijk in Arnhem. Deze winkelcentra kregen naast winkels ook horecagelegenheden, een bioscoop, voorzieningen als crèche, postkantoor en bibliotheek, een groot parkeerterrein en een benzinestation. En het geheel werd aangekleed met zaken als een fontein, een plantsoen en een kunstwerk in de openbare ruimte. Al met al ging het zo, in tegenstelling tot in de VS, niet meer om zuiver commerciële centra, maar werd er ook een meer sociaal en algemeen verzorgend aspect aan meegegeven. Daarbij was het stadsdeel- en winkelcentrum niet een volledig op zichzelf staand gegeven, zoals de nogal naar binnen gekeerde Amerikaanse voorbeelden, maar werd de structuur zoveel mogelijk verweven met de omliggende wijken. Dit resulteerde vaak in vrij transparante, open constellaties van gebouwen, met uitnodigende entrees met pleintjes en kiosken, doorzichten en verkeersstructuren door het gebied.



Winkelcentrum Presikhaaf in Arnhem, eind jaren zestig (foto part. Collectie).

Organisatie

Voor de bouw van winkelcentra werd er meestal veel overleg gevoerd tussen overheden, institutionele beleggers, projectontwikkelaars en winkeliers. Deze laatste hadden een invloedrijke spreekbuis in de vorm van het Centraal Orgaan ter bevordering van de bouw van Middenstandsbedrijfspannen (COM), met name in de persoon van econoom A.W. Luijckx. Ook de grootwinkelbedrijven zoals HEMA, V&D en Albert Heijn waren bereid in nieuwe winkelcentra te investeren. In het algemeen waren zij beducht voor te veel invloed van de projectontwikkelaars.

In de nieuwe winkelcentra werden de grotere bedrijven als supermarkten en warenhuizen bij voorkeur min of meer aan de uiteinden gesitueerd, met ertussen kleinere winkels, zodat deze 'trekkers' de loop in het tussenliggende gebied zouden versterken.

In 1966 werd de Stichting Ontwikkelingsbureau Winkelcentra opgericht. Deze stichting werkte intensief samen met de Bijenkorf, C&A, V&D en de Nederlandsche Middenstands Financieringsmaatschappij, en trachtte onder andere om overheden te overtuigen om meer ruimte voor winkels te plannen in nieuwe woonwijken. Rond 1970 was er echter sprake van een zeer snelle markttuitbreiding van de

supermarkten. Hierdoor waren buurtwinkelcentra soms al verouderd als ze werden opgeleverd. Blijkbaar kon ook de SOW deze ontwikkeling niet voorzien.

In de periode 1945-65 werden er in Nederland 415 nieuwe winkelcentra gebouwd. Zeventig procent hiervan bevatte tien tot dertig winkels. Twee centra bevatten meer dan 75 winkels. In de vijf jaar daarna volgden nog minstens 28 nieuwe centra. Vanaf ongeveer 1960 werden er minder kleine buurtwinkelcentra gebouwd, omdat toen reeds de schaalvergroting in het winkelbedrijf voelbaar werd. Ook ging het publiek klaarblijkelijk minder bezwaar zien in het afleggen van een grotere afstand, om te kunnen profiteren van lagere prijzen en meer keuze. Het groeiende fiets-, brommer- en autobezit speelde daar uiteraard in mee.

Een belangrijke voorwaarde die in de naoorlogse periode voor winkelcentra en winkelruimten gold was de flexibiliteit van de ruimte. Ontwikkelaars en winkeliers willen ruimtes die ze qua inrichting kunnen aanpassen aan veranderende winkelconcepten, en die ze bij voorkeur ook kunnen uitbreiden als dat nodig is. Muren, trappen, vaste leidingen en kolommen zijn hierbij alleen maar lastige hindernissen, die zo veel mogelijk vermeden dienen te worden. Skeletbouw in staal of beton was dus de voor de hand liggende oplossing. Grootwinkelbedrijven streefden ernaar om een standaard-moduulmaat voor het skelet in te voeren, zodat ze ook min of meer standaard inrichtingsplannen konden gebruiken. In het algemeen groeide de vraag na de oorlog in de richting van steeds grotere winkelruimten.

Algemeen

Direct na de oorlog was er sprake van grote materiaalschaarste. Met name staal was schaars, mede omdat de hoogovens waren ontmanteld door de Duitsers, zodat in plaats daarvan vaak noodgedwongen nog hout werd gebruikt, hoewel ook dat vrij schaars was. In 1947 kondigde de regering zelfs een bouwstop van drie maanden af voor industriële projecten, omdat de woningbouw te langzaam op gang kwam. Een jaar later zorgde de Marshall-hulp er echter voor dat de materiaalschaarste voor de bouw afnam.

Gedurende de hele naoorlogse periode werden er nieuwe bouwtechnieken en bouwmaterialen ontwikkeld. Asbestcement-platen deden hun intrede, multiplex en spaanplaat waren nieuwe houtproducten en kozijnen en ramen werden steeds vaker in aluminium uitgevoerd. Voorgespannen beton, dat in de fabriek was voorgespannen en gegoten, werd kort na de oorlog omarmd als materiaal dat grote overspanningen en snelle bouw mogelijk maakte.



Voorgespannen beton was bij uitstek een materiaal dat hoorde bij het bouwproces als assemblage van geprefabriceerde elementen. Het gebruik van prefabricage werd gestimuleerd door de overheid en studiegroepen, maar toch kwam het met moeite van de grond, om pas rond het midden van de jaren 'zestig echt gemeengoed te worden. Gevel-, dak- en vloerplaten, kolommen, moerbalken, spanten en complete raampartijen werden geprefabriceerd in speciaal gebouwde fabrieken, en op de bouwplaats geassembleerd tot bouwwerken die op moduulsystemen waren ontworpen, al dan niet volgens compleet voorgekookte bouwsystemen.

Al met al valt echter te stellen dat bij de bouw van winkelpanden en –centra in toenemende mate skeletten van staal of beton werden toegepast, die worden ingevuld of bekleed met vliesgevels van glas op de begane grond en plaatmateriaal (natuursteen, beton kunststof of staal) erboven. De dakconstructies worden steeds platter en lichter, waardoor spantconstructies ook lichter en eenvoudiger worden. Steeds vaker vormen simpele liggers van voorgespannen beton of staalprofielen de dragers van het dak. Daaronder worden vanaf de jaren 'zestig vaak systeemplafonds gehangen, die kabels en leidingen verbergen. Voor de grotere winkelcentra bood de gemakkelijk uit te breiden en te wijzigingen staalskeletbouw veel uitkomst. Wanneer geen bovenverdiepingen of etagebouw noodzakelijk waren kon worden volstaan met relatief lichte en snel te bouwen constructies.

Ten slotte

Al in de jaren zeventig veranderden de ideeën over sfeer, gezelligheid en schoonheid zodanig dat de architectonische vormgeving van winkel en winkelcentra uit de naoorlogse periode doorgaans niet meer als voldoende werd ervaren. De meeste winkels en winkelcentra werden min of meer ingrijpend *gerestyled* of verbouwd. Winkelcentra werden vaak geheel overkapt met staal en kunststof, straatmeubilair werd vervangen, sierbestratingen werden aangelegd, en de kleurstelling werd opgefleurd. De binnenruimte werd vaak afgesloten met tochtdeuren, die buiten winkeltijden soms geheel op slot gingen.

4.4 Het concept van bureau Spruit

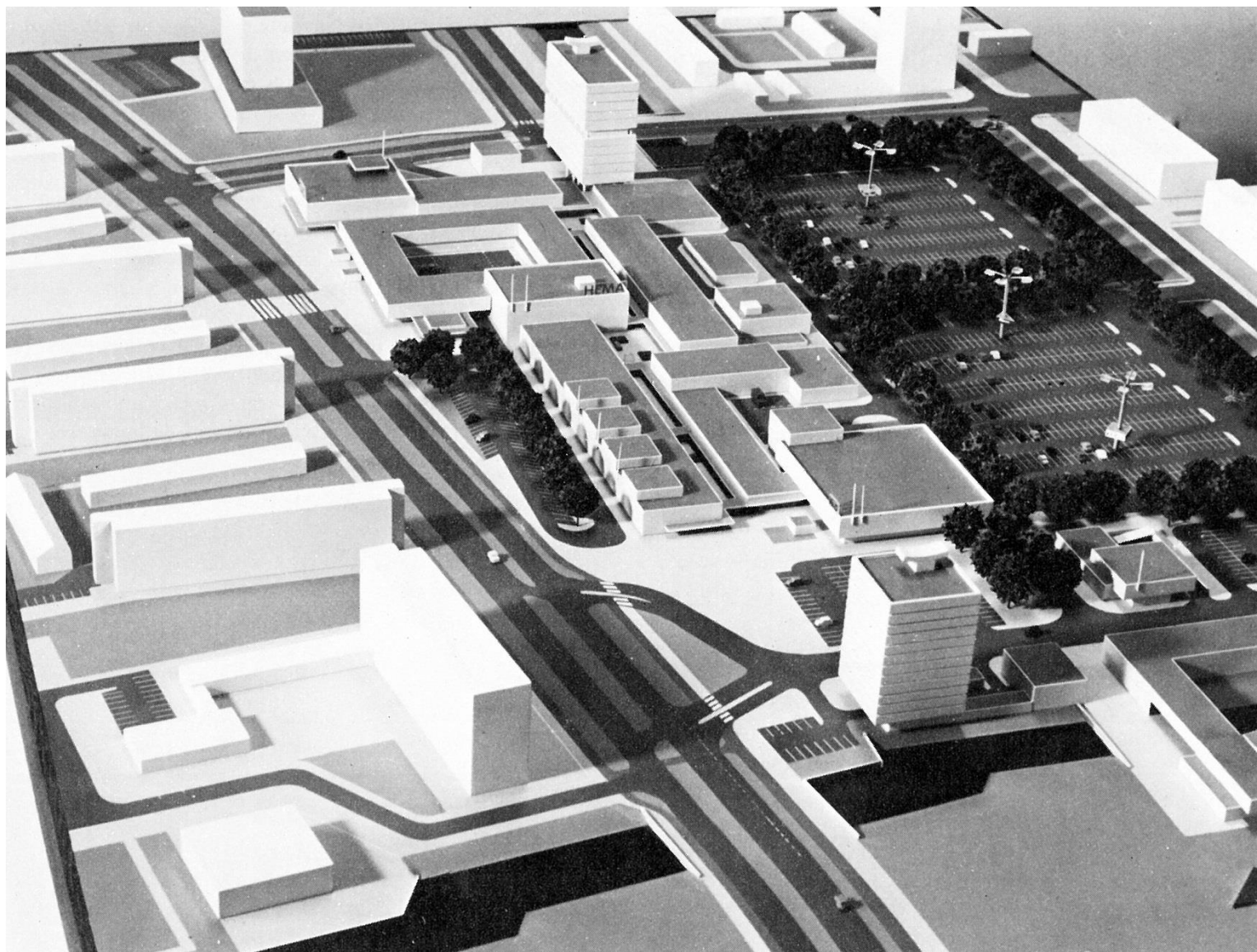
Het winkelcentrum van Schalkwijk is onderdeel van het stadsdeelcentrum, dat midden jaren zestig werd ontwikkeld voor de nieuwe uitbreidingswijk Schalkwijk. Het concept voor het centrum past helemaal binnen de ideeën van de modernistische naoorlogse stedenbouw, waarin, zoals boven beschreven, het stadsdeel werd opgevat als een zelfstandig functionerend woongebied, waarin het voorzieningenniveau werd afgestemd op de buurten, de wijken en het grote



Het stadsdeelcentrum in aanbouw, circa 1970, gezien naar het noordwesten (Nationaal Archief, inv.nr. 480018-014).



Het Winkelcentrum tijdens de bouw in 1970 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20070)



Maquette ontwerp winkelcentrum in 1970. Illustratie uit Blijstra, p.247



geheel. Een strikte scheiding van functies was daarbij essentieel en het stadsdeelcentrum was dé plek van samenkomst op stadsdeelniveau.

Anders dan bij veel andere grote wijkwinkelcentra is de functiescheiding wonen-winkelen in Schalkwijk ver doorgevoerd. Werden in veel andere nieuwe centra woning- en winkelblokken nog vaak gecombineerd, in Schalkwijk bleef de woonfunctie beperkt tot één in de periferie staande woontoren met bejaardenflats. De bouwmassa van het winkelcentrum, in kern grotendeels opgezet in staalskeletbouw, kon dan ook laag gehouden worden, waardoor complexe kolommenstructuren niet noodzakelijk waren.

In deze strikte functiescheiding was het winkelcentrum Schalkwijk in vergelijking met de andere in de tweede helft van de jaren zestig bedachte centra redelijk vooruitstrevend.

Nog geheel in de geest van het naoorlogse modernisme, waarin licht, lucht en ruimte een belangrijke rol speelden in het ontwerp, is het open karakter van de winkelstraten en -pleinen. Deze waren niet overkapt, alleen brede luifels boden bescherming tegen regen en zon. Bij de voltooiing van het centrum in 1971 was dit eigenlijk al een ouderwetse oplossing geworden. In de periode rond 1970 werd druk gewerkt aan het volledig overdekte winkelcentrum Hoog Catharijne in Utrecht. In de loop van de jaren zeventig en tachtig werden veel oudere winkelcentra alsnog van een overkapping voorzien. Schalkwijk volgde pas in het begin van de jaren negentig.

Megastructuur

Het concept van het winkelcentrum Schalkwijk is dat van een voor de moderne architectuur en stedenbouw van de jaren zestig typerende “megastructuur”, waarbij verschillende functies (winkels, restaurants, bibliotheek, kantoorruimten, kiosken, verblijfsruimten, verkeers-, parkeer- en expeditiestructuren), gebouwtypen, binnen- en buitenruimten in één samenhangende structuur zijn ondergebracht, met een eigen infrastructuur. Enerzijds was het winkelcentrum een op zich zelf staande structuur, met een eigen functionele binnenwereld, anderzijds werd het complex op allerlei manieren met de buitenwereld verknoopt: via de vele ingangen en doorgangen, waarmee het centrum was opgenomen in de voetpadenstructuur van Schalkwijk, anderzijds met de in de buitenzijden van het complex omhoekende winkels en de uitnodigende weidse entrees met verspreid staande kiosken, zitgelegenheden, etc. De torens maken onderdeel uit van het patroon van hoogbouwaccenten in de gehele wijk.



Eén van de tweelaags bouwdelen tijdens de bouw in 1970 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20071)



Bouw van het winkelcentrum, gezien naar het westen, 1970 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20068)



De oorspronkelijke architectonische vormgeving van het winkelcentrum wordt gekenmerkt door een sober modernisme, waarbij het spel van lage en hogere volumes met architectonische accenten op de hoeken en de torenaccenten, verspringende luifels en terugliggende puin het beeld sterker bepalen dan de sobere en terughoudende materialisering en detaillering. De doorgaande horizontale lijnen van luifels, dakopbouwen en vensterreeksen in de tweelaagse volumes zijn de verbindende elementen, die de blik (althans vóór bouw van de overkapping) leidden naar de hoge torenaccenten in de omgeving. Dakranden en de bovengevels van de tweelaags volumes, die zijn opgetrokken in staalskeletbouw, zijn bekleed met uniforme rechthoekige betonnen platen (met steenslagtoevoeging), die mede de venstermaten bepalen. De tussenliggende naden vormen zeer eenvoudige decoratieve elementen hierin.

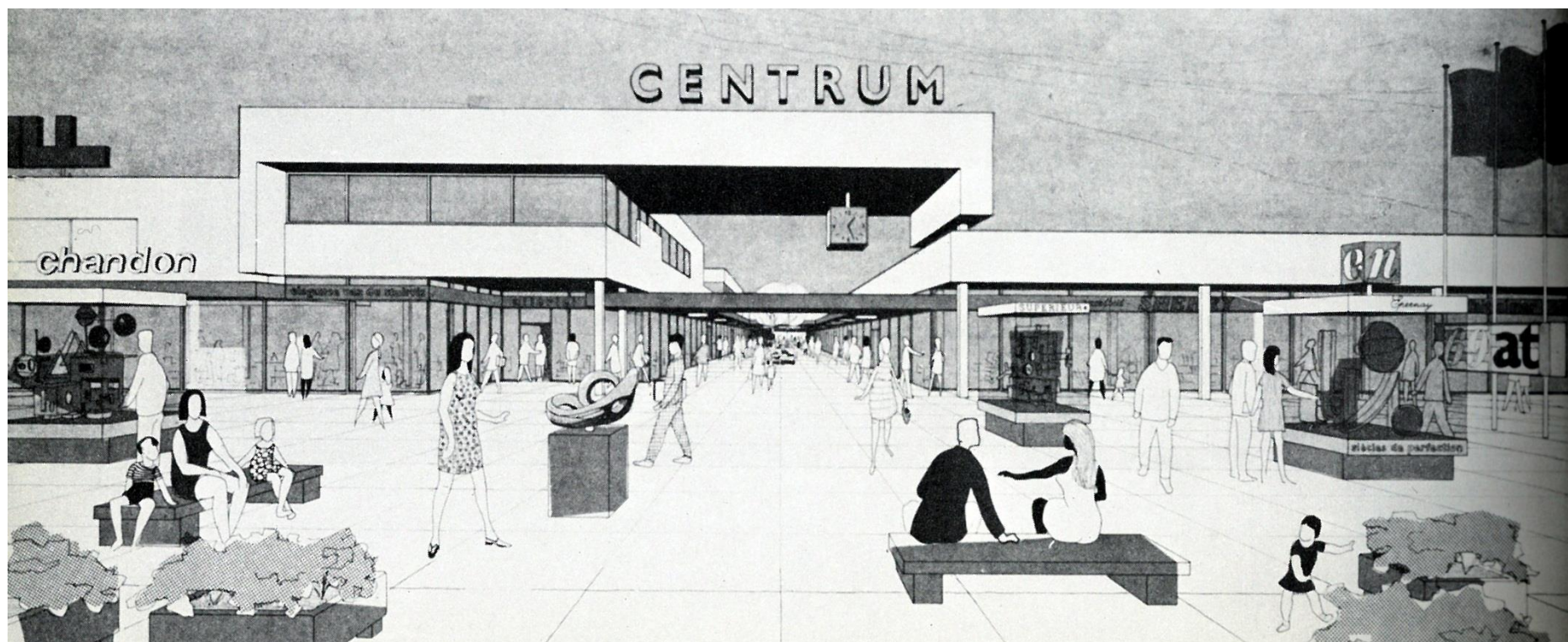
Het ontwerp van Spruit stond geheel in het teken van het gebruik van winkeliers en bezoekers: het geheel was door de module-achtige opzet en het vrijwel ontbreken van bovenverdiepingen die extra kolommen in de winkelruimten noodzakelijk zouden maken, vrij indeelbaar en gemakkelijk uit te breiden. De drie warenhuizen in het geheel (de C&A, de HEMA en de V&D) liggen op belangrijke knoop- of entreepunten in het winkelcentrum en hebben een verbijzonderde vormgeving, niet zozeer in de volume-opbouw als wel in een sober-decoratieve gevelbehandeling. De V&D kreeg een sterk afwijkende vormgeving door de plastisch gevormde gevels met bekleding van spiegellende platen.

Bijzondere aandacht was er voor de entreegebieden, waar met betonplaten beklede kappen een soort poorten vormden, een grens tussen buiten en binnen. Dit overgangsgedebiet werden ook nog eens gemarkeerd door enkele vrijstaande kleine volumes (kiosken) en elementen als zitbanken en bloembakken.

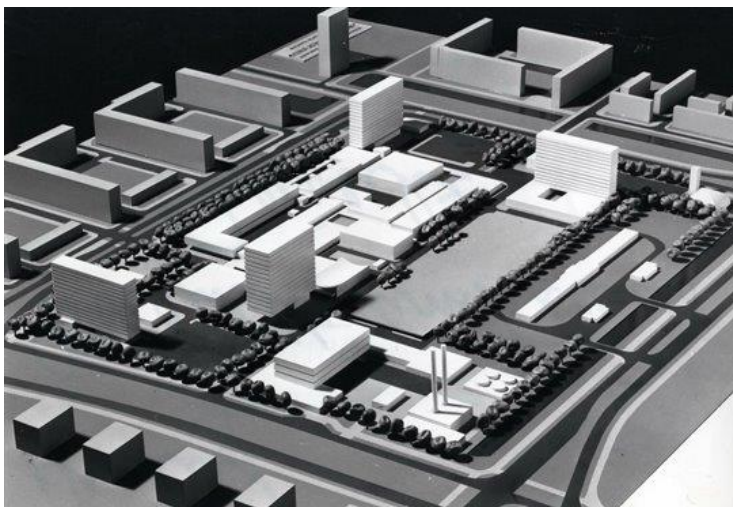
In de boven beschreven onoverdekte opzet, functiescheidingen en architectonisch idioom vertoont winkelcentrum Schalkwijk veel parallellen met het winkelcentrum Overvecht in Utrecht, dat in exact dezelfde periode werd ontworpen en gebouwd (1969-1970), door architect Herman Bakker, en met het vanaf 1967 gerealiseerde winkelcentrum Kanaleneiland, eveneens in Utrecht. Dit laatste werd echter wel gecombineerd met verschillende typen woningen in etagebouw. Bureau Spruit heeft aan de totstandkoming van dit winkelcentrum meegewerkt.



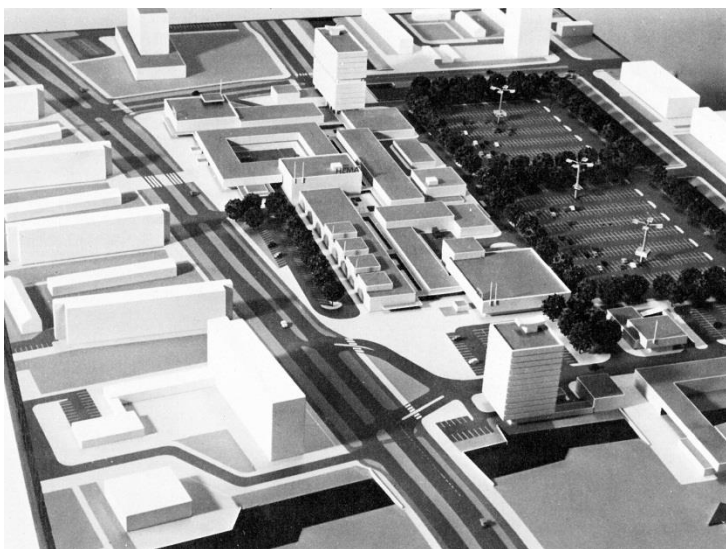
Het stadsdeelcentrum Schalkwijk gezien in zuidelijke richting. Bron: www.haarlemsdagblad.nl.



Impressie van een van de entrees van het winkelcentrum, circa 1970. Illustratie uit Blijsta, p.248



Winkelcentrum Overvecht in Utrecht, in maquette en vanuit het zuidwesten, in 1990 (Utrechts Archief, catalogusnr.75285).



Winkelcentrum Kanaleneiland in Utrecht, 1972 (Utrechts Archief, catalogusnr.122667).

Boven: winkelcentrum Overvecht in maquette, en daaronder Schalkwijk (Blijstra p.247). Beide centra vertonen veel parallellen: onder meer in de situering ter zijde van de middenas van het terrein, met groot flankerend parkeerterrein; in de massa-opbouw met één- en tweelaags volumes, hoogbouwaccenten onoverdekte winkelstraten, de schakeling van de bouwvolumes, de combinatie met individuele gebouwen, de watersingel met bruggen en de verkeersstructuren.



Opening van het winkelcentrum in 1971 (Noord Hollands Archief Hrlm-20065 en Hrlm-20059).



Entree bij de Hema, aan de westzijde van het winkelcentrum, circa 1971 en het parkeerterrein aan de oostzijde (op de voorgrond de V&D) in 1974 (Noord-Hollands Archief Hrlm-22058 en Hrlm-20054).



Het postkantoor en het bijkantoor van het Haarlems Dagblad rond 1975 (Nationaal Archief inv.nr. 480018-007).



Impressies van het winkelcentrum in 1978, boven de westelijke entree bij de C&A, beneden de zuidelijke entree bij de V&D. Beide foto's geven een goede indruk van de oorspronkelijke opzet en detaillering van de architectuur (Noord-Hollands Archief JosF19780622-30 en JosF19780622-32).



Weekmarkt op het parkeerterrein aan de oostzijde van het centrum, gezien naar het zuiden in 1977 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20066).



Fullscreen aanuit



Impressies van het winkelcentrum in 1978, boven het oostelijke parkeerterrein, beneden één van de binnenpleinen in zuidelijke richting (Noord-Hollands Archief JosF19780622-25 en JosF19780622-27).



Winkelcentrum, westzijde, bij entreegebied Hema, in 1978 (Noord-Hollands Archief JosF19780622-28).



Winkelcentrum vanaf de Europaweg in noordoostelijke richting, 1980 (Noord-Hollands Archief Hrlm-20043).



5 DE GEBOUWEN CATALOGUS

In dit hoofdstuk wordt ingezoomd op de verschillende gebouwen en complexen in het projectgebied. Per gebouw / complex wordt een korte karakteristiek en duiding van de architectuur gegeven en wordt ingegaan op de belangrijkste bouwkundige ontwikkelingen ná de tot stand koming ervan. Hierbij wordt de nummering van de hiernaast afgebeelde kaart aangehouden.

De cultuurhistorische waardering van de gebouwen / complexen is terug te vinden in paragraaf 6.4.





samenhangende structuur zijn ondergebracht, met een eigen infrastructuur.

De oorspronkelijke architectonische vormgeving van het winkelcentrum wordt gekenmerkt door een sober modernisme, waarbij het spel van lage en hogere volumes met sterk op de hoeken en de torenaccenten, verspringende luifels en terugliggende puien het beeld sterker bepalen dan de sobere en terughoudende materialisering en detaillering. De doorgaande horizontale lijnen van luifels, dakopbouwen en vensterreeksen in de tweelaagse volumes zijn de verbindende elementen, die de blik (althans voor bouw van de overkapping) leiden naar de hoge torenaccenten in de omgeving. Dakranden en de bovengevels van de tweelaags volumes, die in staalskelet zijn opgezet, zijn bekleed met uniforme rechthoekige betonnen platen (met steenslagtoevoeging), die mede de venstermaten bepalen. De tussenliggende naden vormen zeer eenvoudige decoratieve elementen hierin. H

Het ontwerp van Spruit stond geheel in het teken van het gebruik van winkeliers en bezoekers: het geheel was door de module-achtige opzet en het vrijwel ontbreken van bovenverdiepingen die extra kolommen in de winkelruimten noodzakelijk zouden maken, vrij indeelbaar en gemakkelijk uit te breiden. De drie warenhuizen in het geheel (de C&A, de HEMA en de V&D) liggen op belangrijke knoop- of entreepunten in het winkelcentrum en hebben een verbijzonderde vormgeving, niet zozeer in de volume-opbouw als wel in een sober-decoratieve gevelbehandeling. In de entreegebieden werden enkele vrijstaande volumes (kiosken) gerealiseerd, in de vroegste periode in samenhang met de architectuur van het winkelcentrum. In later tijd werd in stijl afgeweken.

Wijzigingen

De oorspronkelijke architectonische uitstraling van het winkelcentrum is sterk veranderd door enkele grootschalige ingrepen. In de eerste plaats bepaalt de nadrukkelijk aanwezige overkapping, aangebracht in 1992 van alle winkelstraten en de pleinen nu het beeld. Hierdoor zijn de oorspronkelijke heldere horizontale belijningen van de een- en tweelaags volumes slecht leesbaar geworden en is het beeld van de verspringende bouwmassa's amper meer te zien. De hoge torenaccenten aan de randen van het winkelcentrum zijn vanuit winkelstraten en pleinen niet meer te zien. Luifels en dakranden zijn veelal vernieuwd of bekleed met modern plaatmateriaal en vrijwel alle winkelpuien zijn al eens vernieuwd. De entrees zijn sterk veranderd door de stalen portalen, die in samenhang met de overkapping werden ontworpen. Aan de noordoostzijde en de zuidzijde zijn nieuwe bouwvolumes geplaatst en is de oorspronkelijke structuur uitgebreid.

Voorts is de oorspronkelijke inrichting van straten en pleinen volledig vernieuwd, waarbij de oude interne bestratingen en aankleding met banken en aansluitende bloembakken van basaltblokken zijn verdwenen.

Bij de meeste nog bestaande oorspronkelijke gevels met betonnen plaatafwerking is deze laatste in het recente verleden donkerbruin geverfd, waardoor de heldere functionalistische materialisering geweld is aangedaan.



Exterieur winkelcentrum vanuit het zuiden, met zicht op de kantoorstoren en de in 1992 gerealiseerde uitbreiding met entree.



Exterieur winkelcentrum, westzijde Europaweg, met sterk gewijzigde of nieuwe aanbouwen en aankappingen.



Exterieur winkelcentrum, oostzijde, met expeditiestraten. Hier is de oorspronkelijke architectuur in het zicht gebleven.



Exterieur winkelcentrum, oostzijden, met expeditiestraten en vrijstaand paviljoen.



Exterieur winkelcentrum, westzijde.

Exterieur winkelcentrum, zuidzijde met in 1992 en later toegevoegde bouwdelen, die in sfeer, materiaal- en kleurgebruik sterk afwijken van de oorspronkelijke architectuur.

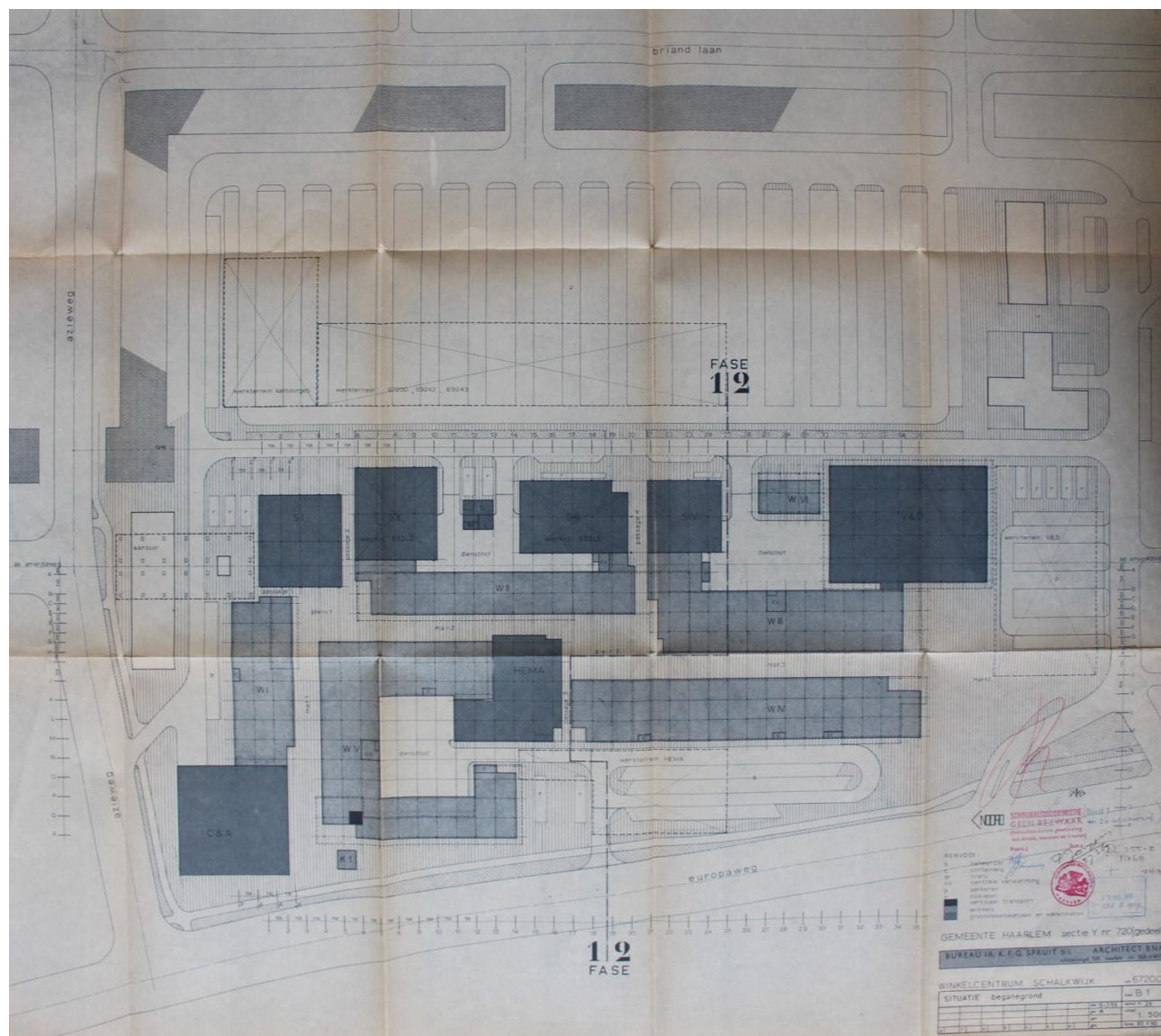


Exterieur winkelcentrum, gemoderniseerde entrees aan de oostzijde (boven) en noordzijde (beneden).

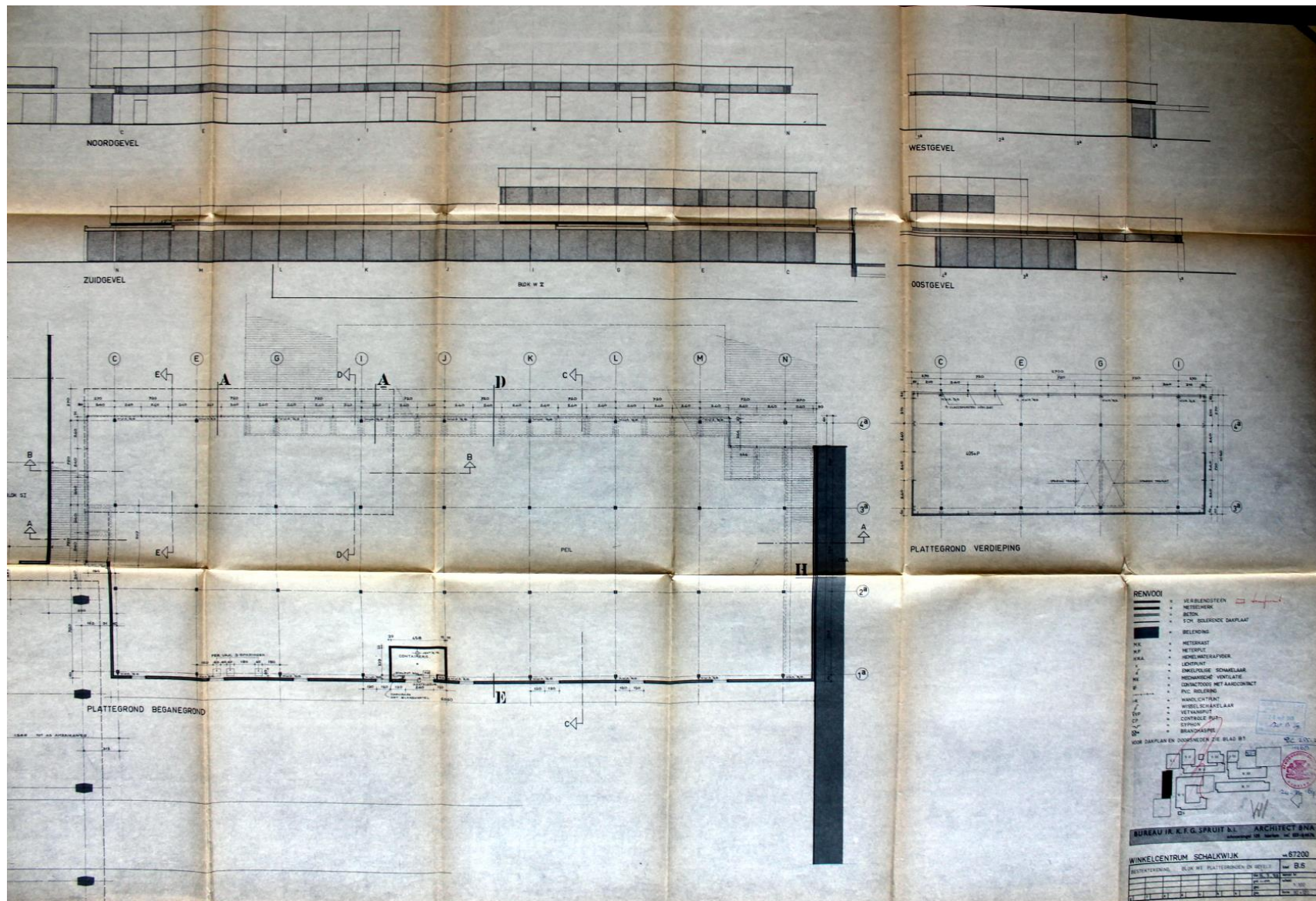
Interieur winkelcentrum, met overdekte straten. De bruin geschilderde geveldelen behoren tot de oorspronkelijke architectuur.



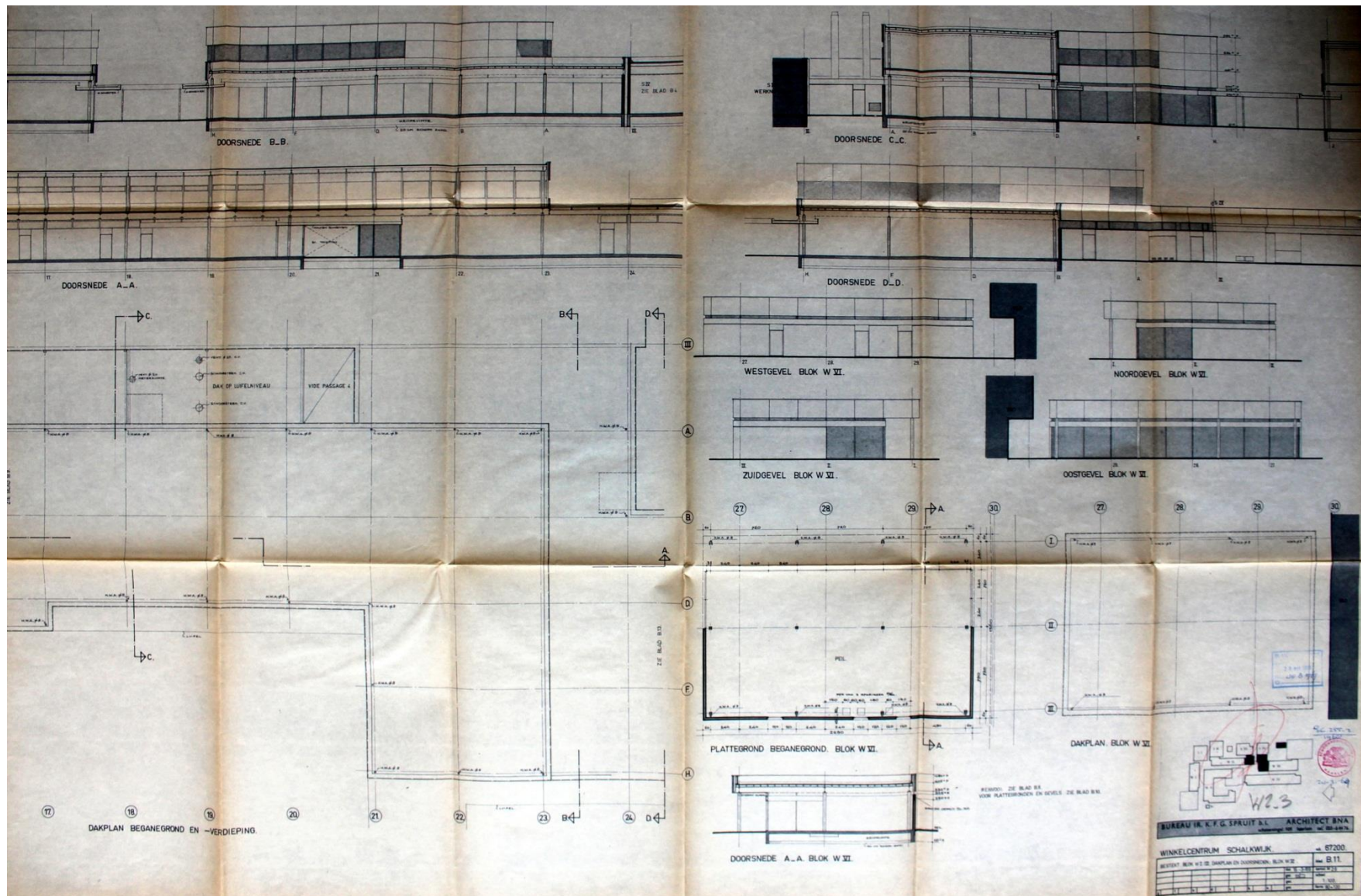
Interieurimpressies winkelcentrum met centraal plein (links en rechts boven) en zuidelijke straat naar het noorden (beneden)



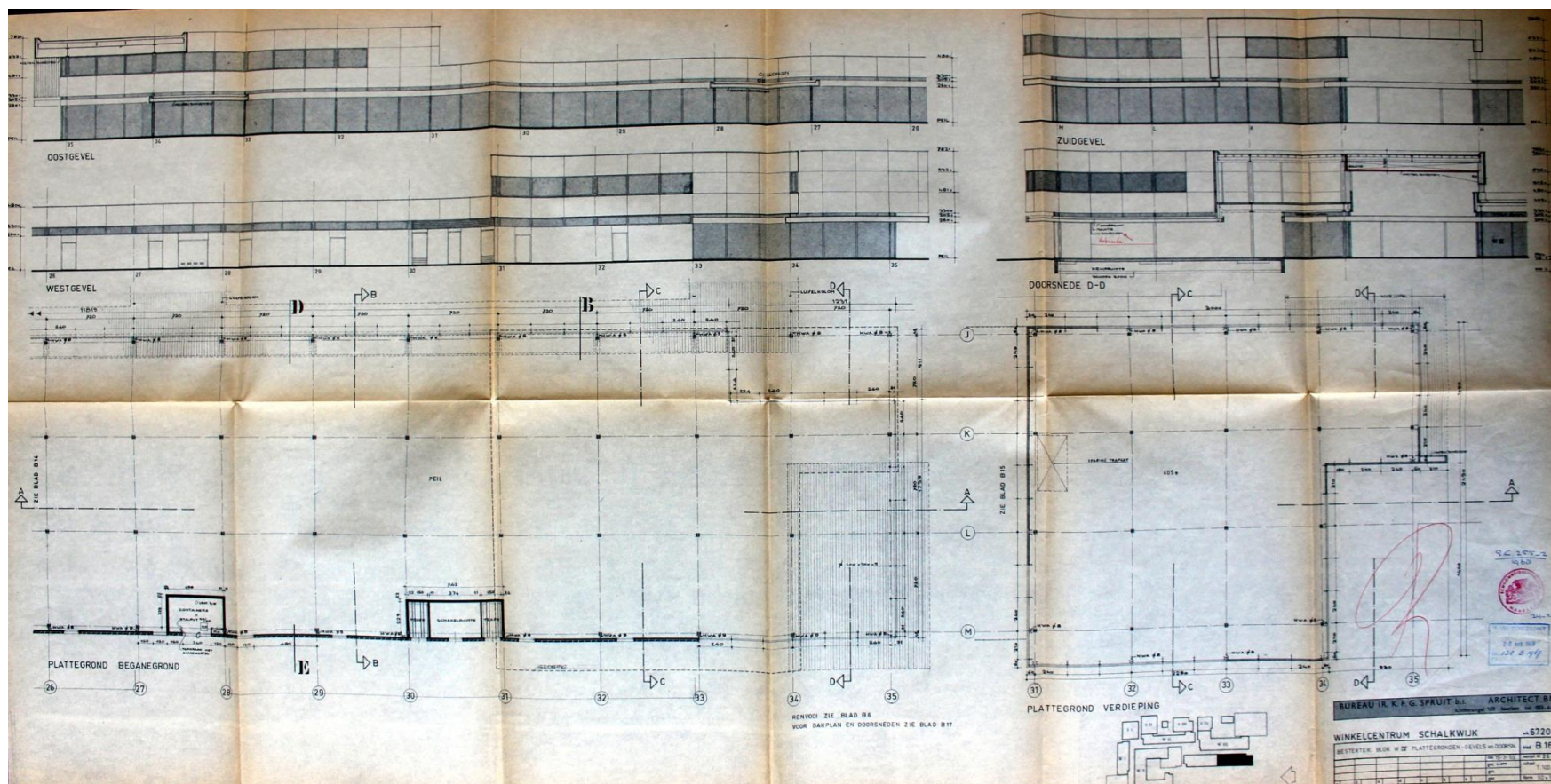
Cultuurhistorische analyse WC Schalkwijk, Haarlem II blad 39



Bouwtekening noord- en zuidgevels, 1969 (Noord-Hollands Archief)



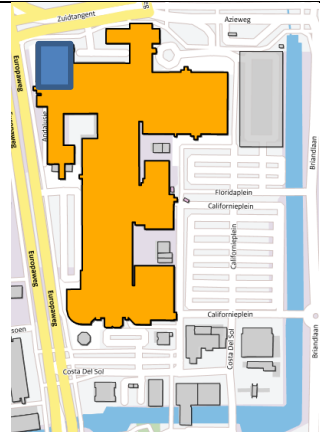
Bouwtekening doorsnedes en aanzichten noord- en westgevel, 1969 (Noord-Hollands Archief)



Bouwtekening aanzichten oost-, west- en zuidgevel, + plattegronden, 1969 (Noord-Hollands Archief)



02 C&A	
Adres	Rivièradreef 1
Ontwerp- / bouwjaar	1971
Architect	Architectenburo ir. K.F.G. Spruit n.v.



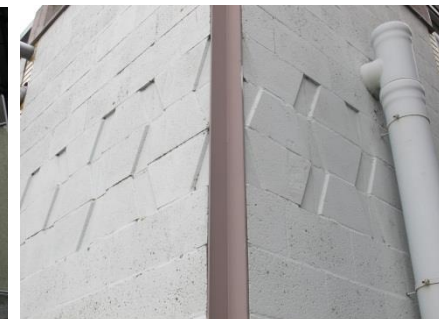
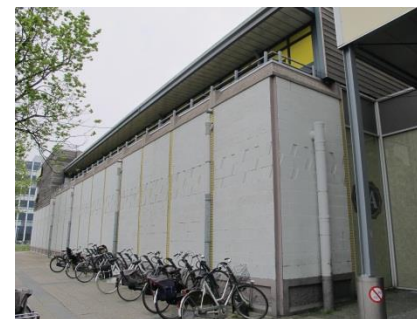
Karakteristiek

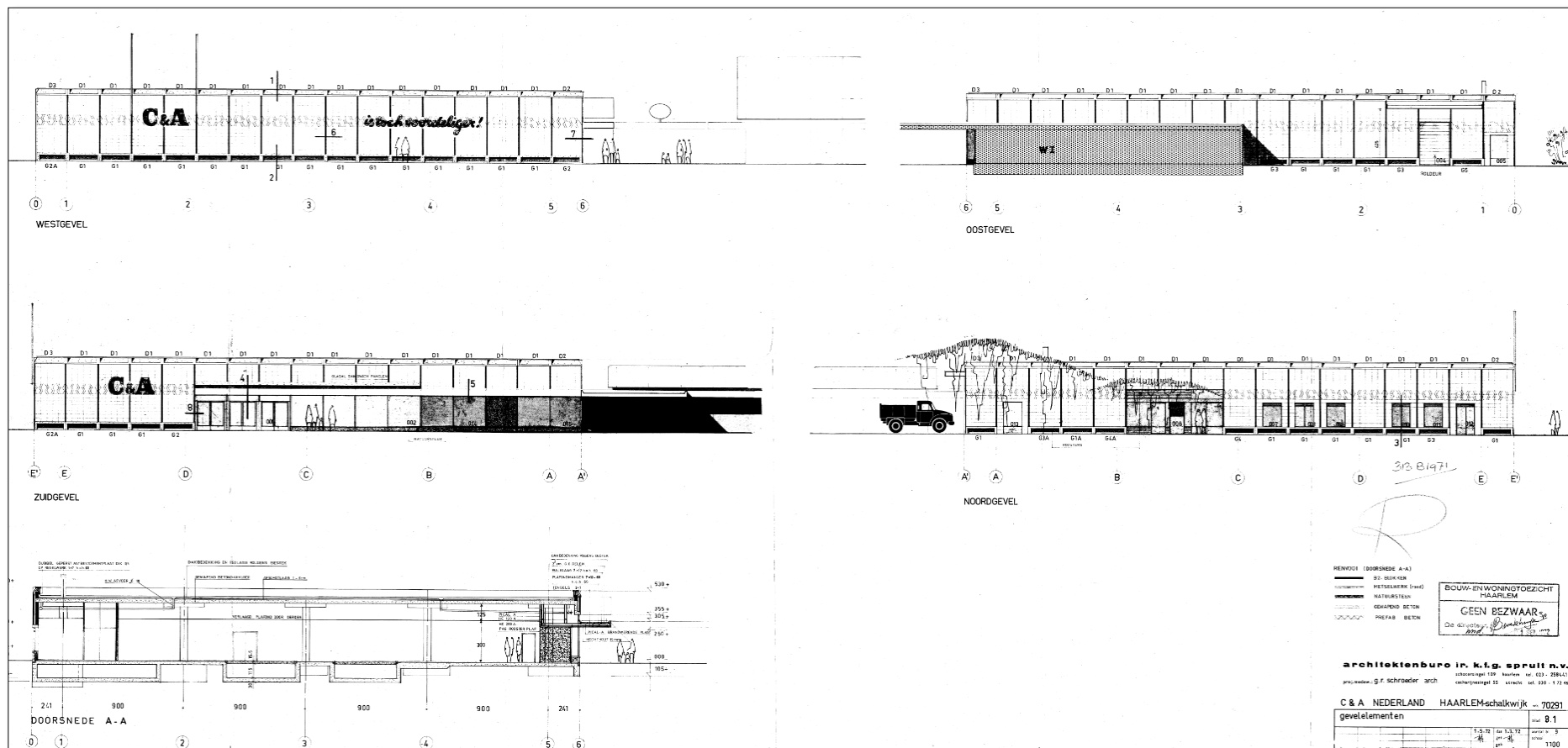
Het complexonderdeel, waarin sinds de bouw van het winkelcentrum de C&A is gevestigd, is één van de drie warenhuizen, waarvoor een apart ontwerp werd geleverd door architectenbureau Spruit.

Het warenhuis ligt in de noordwesthoek van het winkelcentrum, aan de noordwestelijke entree en markeert de hoek van het complex aan de Aziëweg en de Europaweg.

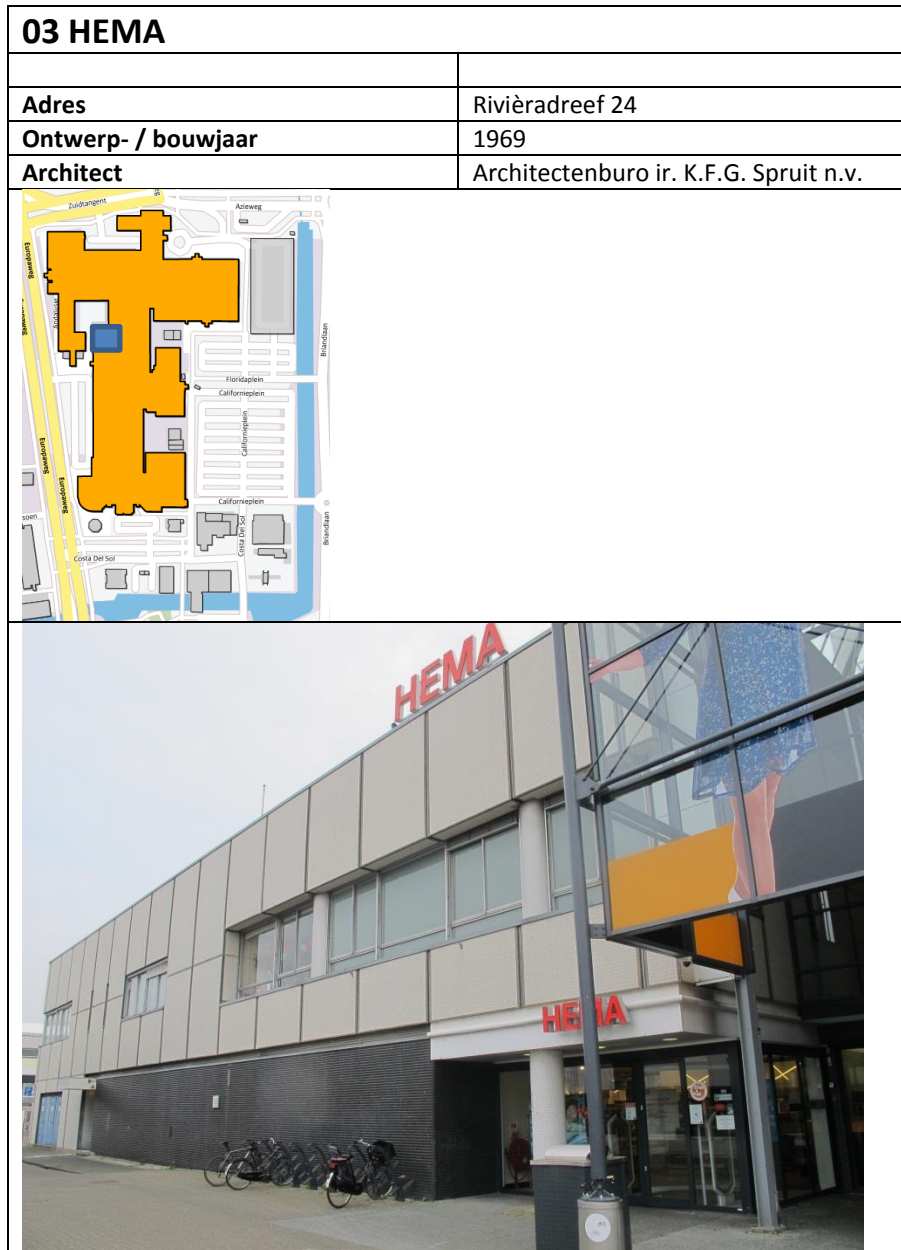
Het bouwdeel heeft een rechthoekige plattegrond, oorspronkelijk één hoge bouwlaag en een plat dak. De gevels bestaan uit een betonnen plint met gebosseerde panelen, en een vakwerkskelet van ijzeren profielen, waartussen panelen van betonstenen zijn gevoegd. Hierin is een decoratieve band met betonstenen geplaatst, die zijn voorzien van wigvormige vlakken. De staanders van het skelet zijn aan de buitenzijde afgewerkt met stroken gele geglazuurde steen. De gevels sluiten aan de bovenzijde af met een afgeschuinde betonnen lijst.

In de onderbouw van de huidige gevels is bovenstaande toestand nog herkenbaar. Het bouwdeel is naderhand echter nog met een volledig in stijl afwijkende verdieping verhoogd, bekleed met houten delen. De oorspronkelijke entreegevel is volledig gewijzigd en bij een uitbreiding van de noordwestelijke entree van het winkelcentrum inpandig komen te liggen. De oorspronkelijke architectonische uitstraling is door deze ingrepen sterk gewijzigd.





Bouwtekening C&A, 1971 (Bouwarchief Gemeente Haarlem)



Karakteristiek

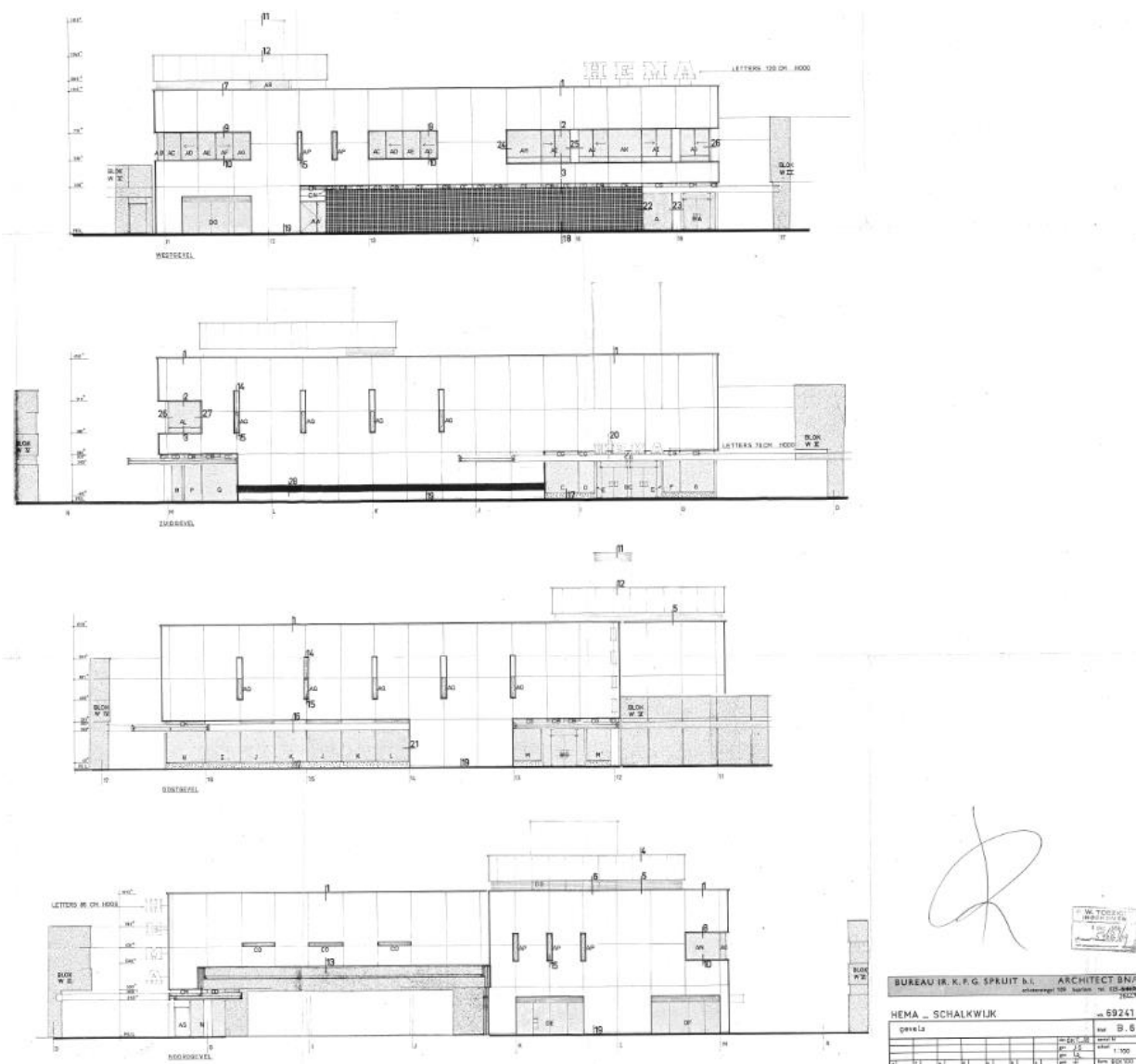
Het complexonderdeel, waarin sinds de bouw van het winkelcentrum de Hema is gevestigd, is één van de drie warenhuizen, waarvoor een apart ontwerp werd geleverd door architectenbureau Spruit.

Het warenhuis ligt aan de noordwestzijde van het centrale plein en grenst zowel aan het plein, als aan de doorgaande straat in het complex en een secundaire verbinding naar buiten aan de zijde van de Europaweg.

Het bouwdeel, vormgegeven in een modernistische stijl met decoratieve materiaaltoepassingen, heeft een L-vormige plattegrond, twee bouwlagen en een plat dak. Het gebouw heeft een grotendeels aan het oog onttrokken betonconstructie met ronde kolommen. De gevels bestaan uit een grotendeels open onderbouw met etalagepuien, en gesloten gevedelen die zijn voorzien van een keramische afwerking met diamantkopvormige tegeltjes (buitengevels). De bovenbouw is bekleed met dunne betonnen platen, die zijn afgewerkt met witte vierkante mozaïektegels. Deze panelen bevinden zich ook deels beneden. Voorts in de tweede bouwlaag brede vensterstroken, die in de zijgevels omhoeken en waarin aan de westzijde de betonnen kolommen zijn opgenomen. In de inpandige bovenbouwgevels zijn smalle venstertjes opgenomen. De oorspronkelijke etalagepuien zijn deels origineel en hebben natuurstenen plinten en aluminiumkozijnen.

Het Hema-warenhuis is afgezien van detailwijzigingen aan de winkelpuien en de entrees en de aanbouw van een nieuwe entreepartij tot het winkelcentrum aan de zuidwestzijde in vrij oorspronkelijke staat behouden gebleven.



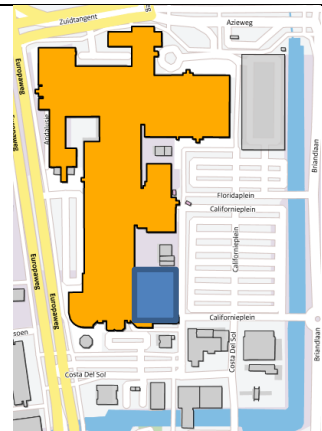


Bouwtekening Hema, 1969 (Bouwarchief Gemeente Haarlem)





04 V&D	
Adres	Rivièraplein 2
Ontwerp- / bouwjaar	Circa 1970-1974
Architect	Architectenburo ir. K.F.G. Spruit n.v.



Karakteristiek

Het complexonderdeel, waarin sinds de bouw van het winkelcentrum de V&D is gevestigd, is één van de drie warenhuizen, waarvoor een apart ontwerp werd geleverd door architectenbureau Spruit.

Het warenhuis ligt in de zuidoosthoek van het complex, oorspronkelijk grotendeels vrij aan de zuidelijke entree tot het complex, het Rivièraplein. Bij de zuidelijke uitbreiding van het winkelcentrum begin jaren negentig is het warenhuis aan de westzijde ingebouwd geraakt.

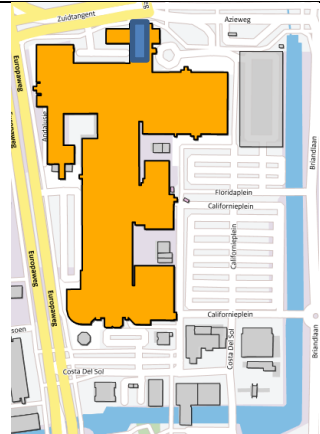
Het warenhuis wijkt in opzet, stijl, gevelbehandeling en materiaalgebruik af van de rest van het winkelcentrum. In de gecompartmenteerde opzet van de gevels, met diverse afschuiningen en fijn gelede vensters is enige invloed van het structuralisme herkenbaar.

Het gebouw heeft een rechthoekige plattegrond, deels twee, deels drie bouwlagen en een plat dak. De gevels zijn boven de eerste bouwlaag voorzien van een uitkragende, in segmenten opgedeelde bovenbouw, bekleed met grijsblauwe platen. Deze vervangen de oorspronkelijke gevelafwerking met sterk spiegelend (glas?)platen, die op oude foto's nog te zien is. Wijzigingen aan puin en entrees.





05 Kantoortoren	
Adres	Aziëweg
Ontwerp- / bouwjaar	1967-1969 / 1970-1971
Architect	Architectenburo ir. K.F.G. Spruit n.v.

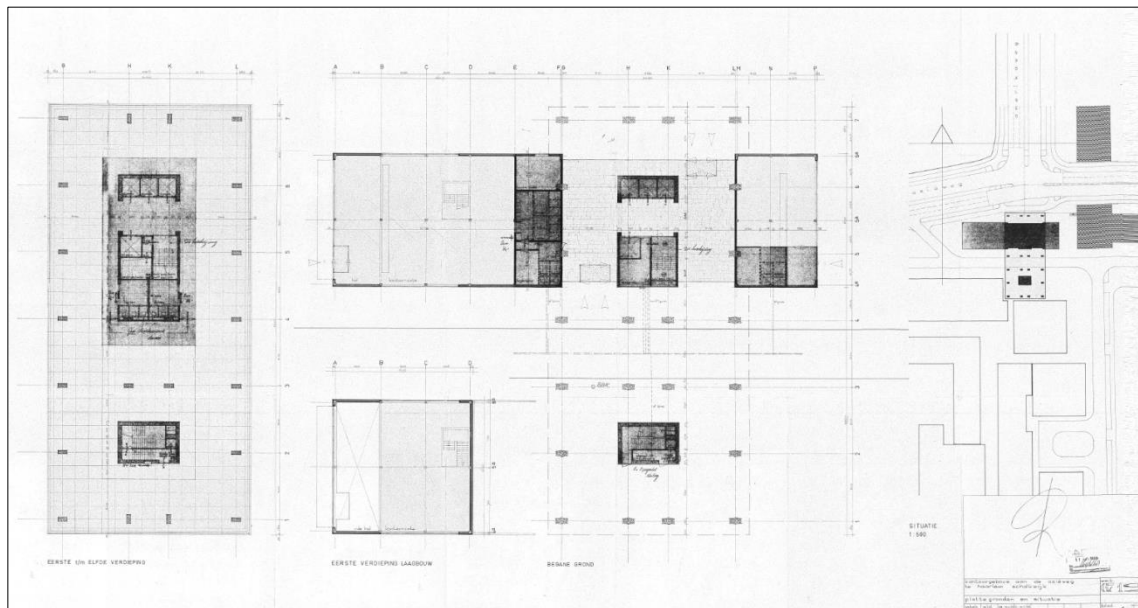
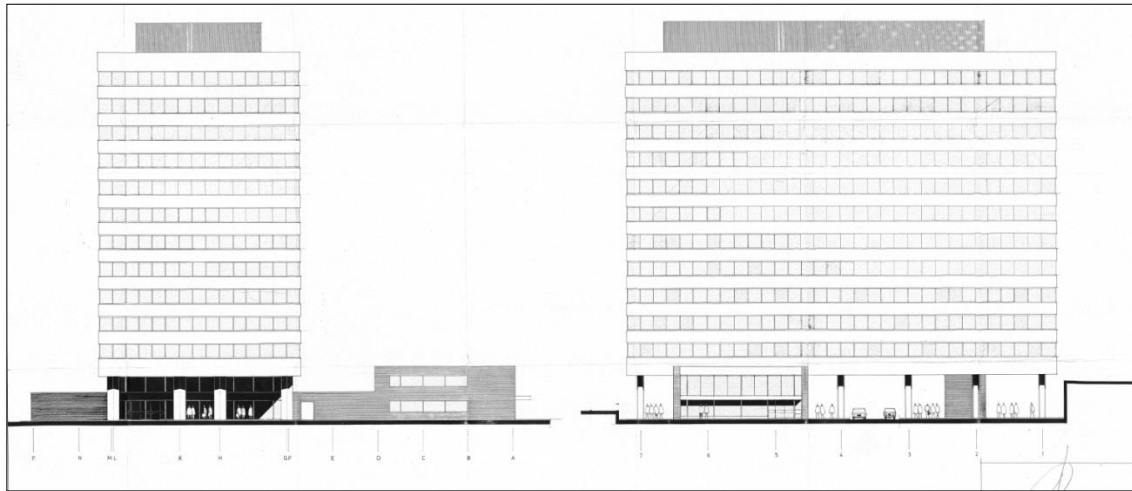
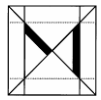


Karakteristiek

De kantoortoren aan het noordelijke entreegebied is een haaks op het winkelcentrum geplaatst rechthoekig volume van elf bouwlagen boven een oorspronkelijk deels open onderbouw op betonnen pilotes. Het modernistische ontwerp wordt gekenmerkt door een grote soberheid en wordt bepaald door het inwendige betonskelet en het horizontale lijnenspel van doorgaande glasstroken en de gesloten borstweringen die zijn bekleed met wit tegelazuurde baksteen in een klezorverband. Een bijzonder accent wordt gevormd door de lage rechthoekige bouwmasse, die dwars door de onderbouw van de toren geschoven is en gemetseld in donkere tegelazuurde baksteen. De rest van de onderbouw is naderhand dichtgezet. Aan de noordzijde is het beeld met de subtiel gehoekte vrijstaande betonnen pilotes behouden gebleven.

Het totaalbeeld oogt behoorlijk gaaf, ondanks de gedeeltelijke dichtzetting van de onderbouw. De kantoortoren is een belangrijk hoogbouwaccent in het stadsdeelcentrumgebied en een focuspunt in de lange zichtas van de Amerikaweg.

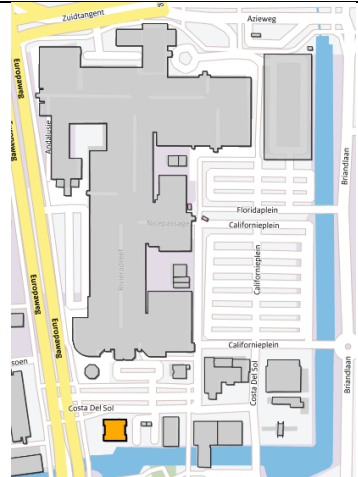




Bouwtekeningen kantoortoren, 1968 (Bouwarchief Gemeente Haarlem)



06 Woontoren	
Adres	Costa del Sol 2-180
Ontwerp- / bouwjaar	1972-1973
Architect	C.W. van Heelsbergen, Arnhem

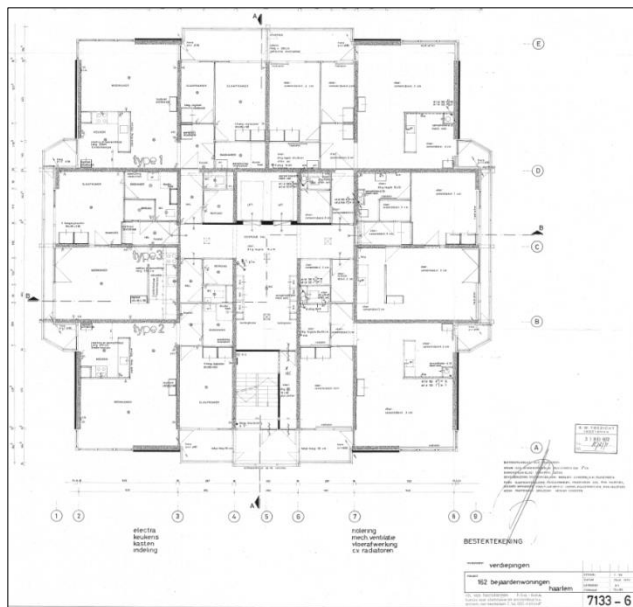
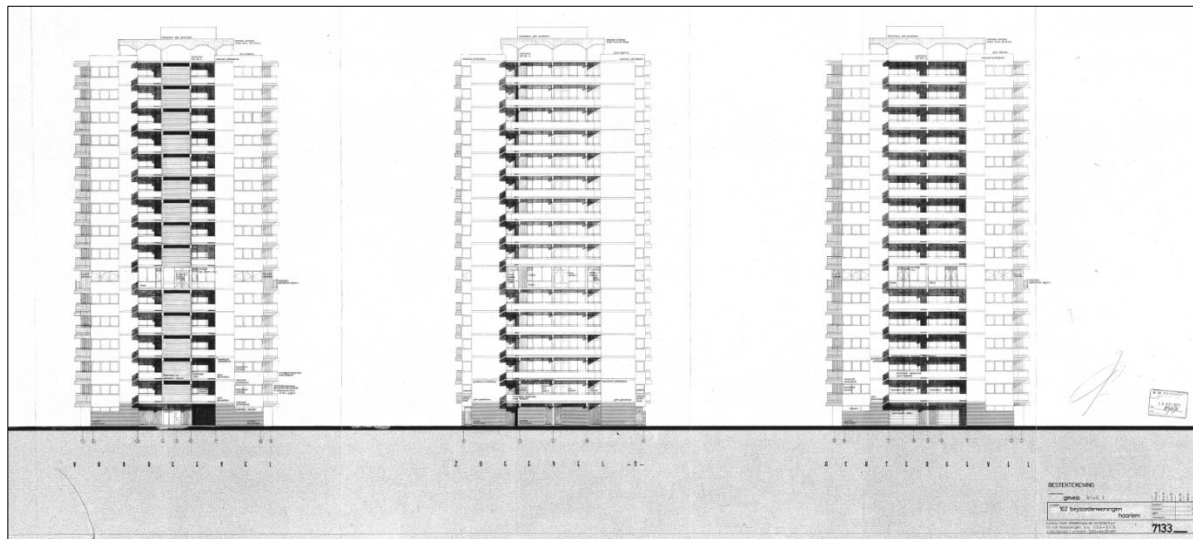


Karakteristiek

De zestien verdiepingen tellende woontoren ten zuidwesten van het winkelcentrum was bestemd voor de huisvesting van bejaarden. Aan de zuidzijde grenst de toren aan een parkaanleg met vijver. Het is een voor de bouwtijd typerende alzijdig ontworpen vierkante toren, waarvan het ontwerp wordt bepaald door een spel van horizontale lijnen (in het metselwerk zichtbare betonnen verdiepingsvloeren) en verticale accenten (de boven elkaar geplaatste balkons, de in gele baksteen gemetselde stroken). De inwendige structuur, inclusief de binnenspouwbladen zijn in beton uitgevoerd. De oorspronkelijk deels met meranti-houten delen beklede hoekpartijen zijn in het recente verleden in modern materiaal vernieuwd. Ook andere onderdelen als balustrades en kozijnen zijn deels vernieuwd. De toren bevat 162 bejaardenwoningen, vier per verdieping.

Het Arnhemse architectenbureau van Heelsbergen, dat in gewijzigde vorm nog steeds bestaat, was in de wederopbouwperiode zeer actief in onder meer grootschalige woningbouwprojecten in diverse uitbreidingswijken in Nederland. In Haarlem ontwierp het bureau in 1962 drie woontorens aan de Italiëlaan en de Rijksstraatweg-Delftlaan.

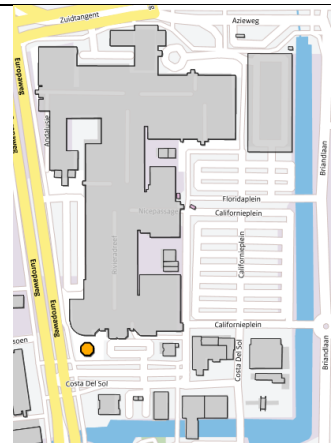




Bouwtekeningen torenflat, 1972, Bouwarchief gemeente Haarlem



07 Kiosk met Spaarnekerkspits	
Adres	Rivièraplein 5a
Ontwerp- / bouwjaar	1984-1985
Architect	J. Janssen en ir. P. Janssen

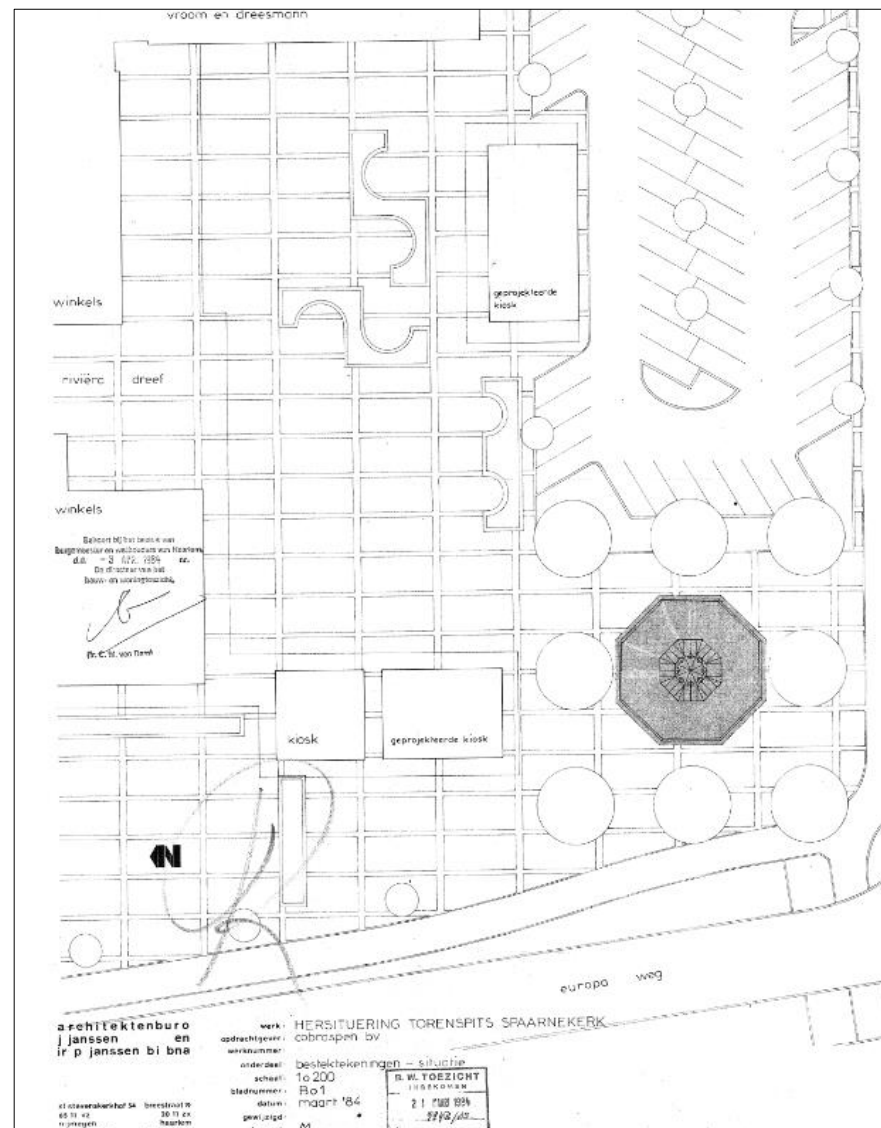
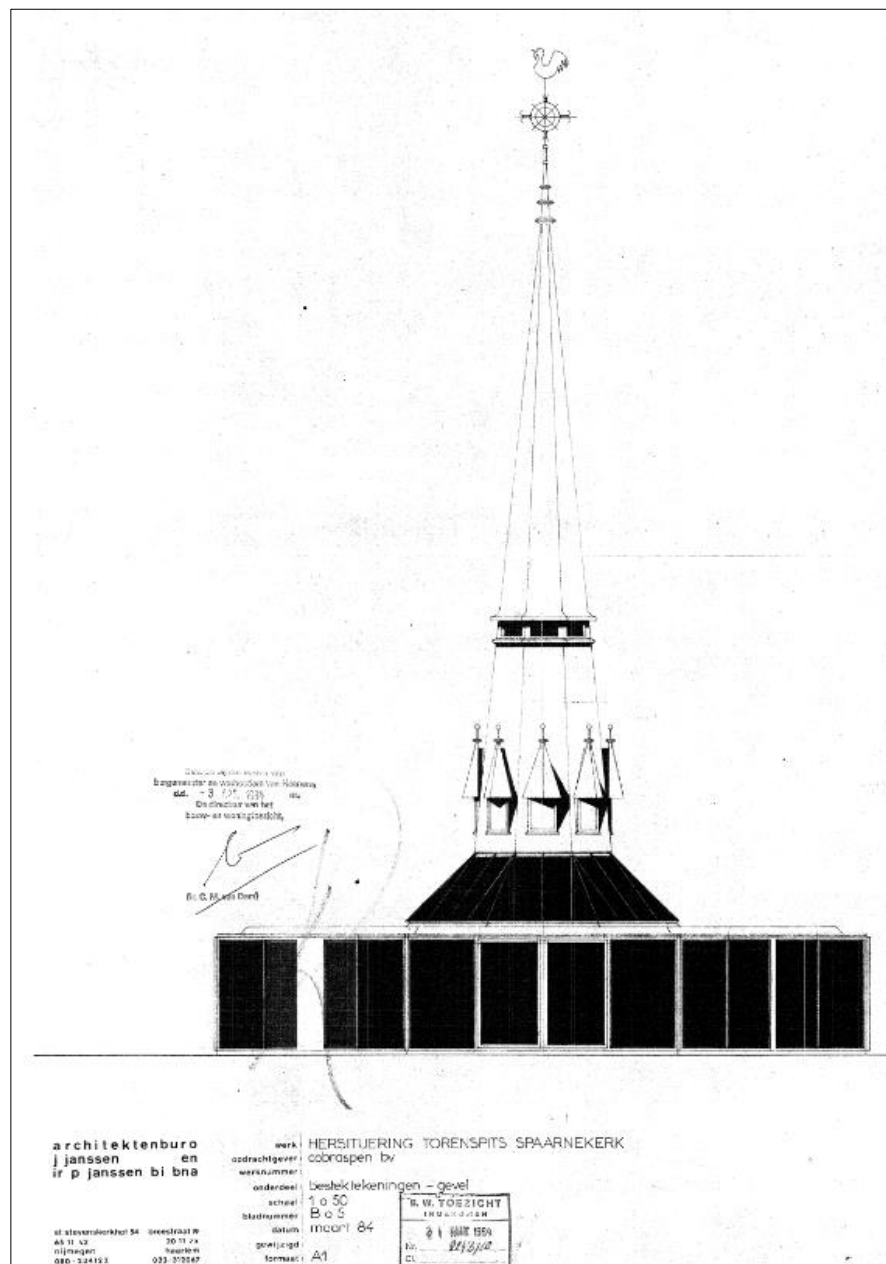


Karakteristiek

In 1984 werd een plan ontwikkeld voor de hersituering van de torenspits van de in 1983 gesloopte Onze Lieve Vrouw van de Heilige Rozenkrans en de Heilige Dominicuskerk, beter bekend als de Spaarnekerk. Deze neogotische kerk, die tussen 1883 en 1885 werd gebouwd naar ontwerp van Evert Margry, stond aan het Spaarne. Besloten werd de spits een plek te geven bij het winkelcentrum Schalkwijk en wel als bekroning van een nieuw te bouwen achthoekige kiosk. Deze werd gesitueerd op de zuidwestelijke hoek van het terrein, aan het Rivièraplein. De kiosk was aanvankelijk een eenvoudig éénlaags achthoekig gebouwtje met stalen puin. Later is het gebouwtje met een verdieping verhoogd met een sterk uitkragende verdieping, waardoor de spits minder beleefbaar is geworden.



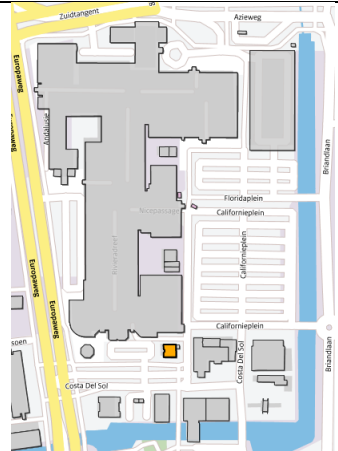
Oorspronkelijke situatie met de lage kiosk (foto www.pbase.com)



Bouwtekening kiosk met Spaarnekerkspits, 1984 (Bouwarchief gemeente Haarlem)



08 Politiepost	
Adres	Rivièrplein 4
Ontwerp- / bouwjaar	1983
Architect	Ir. J.W. de Kanter, Openbare Werken

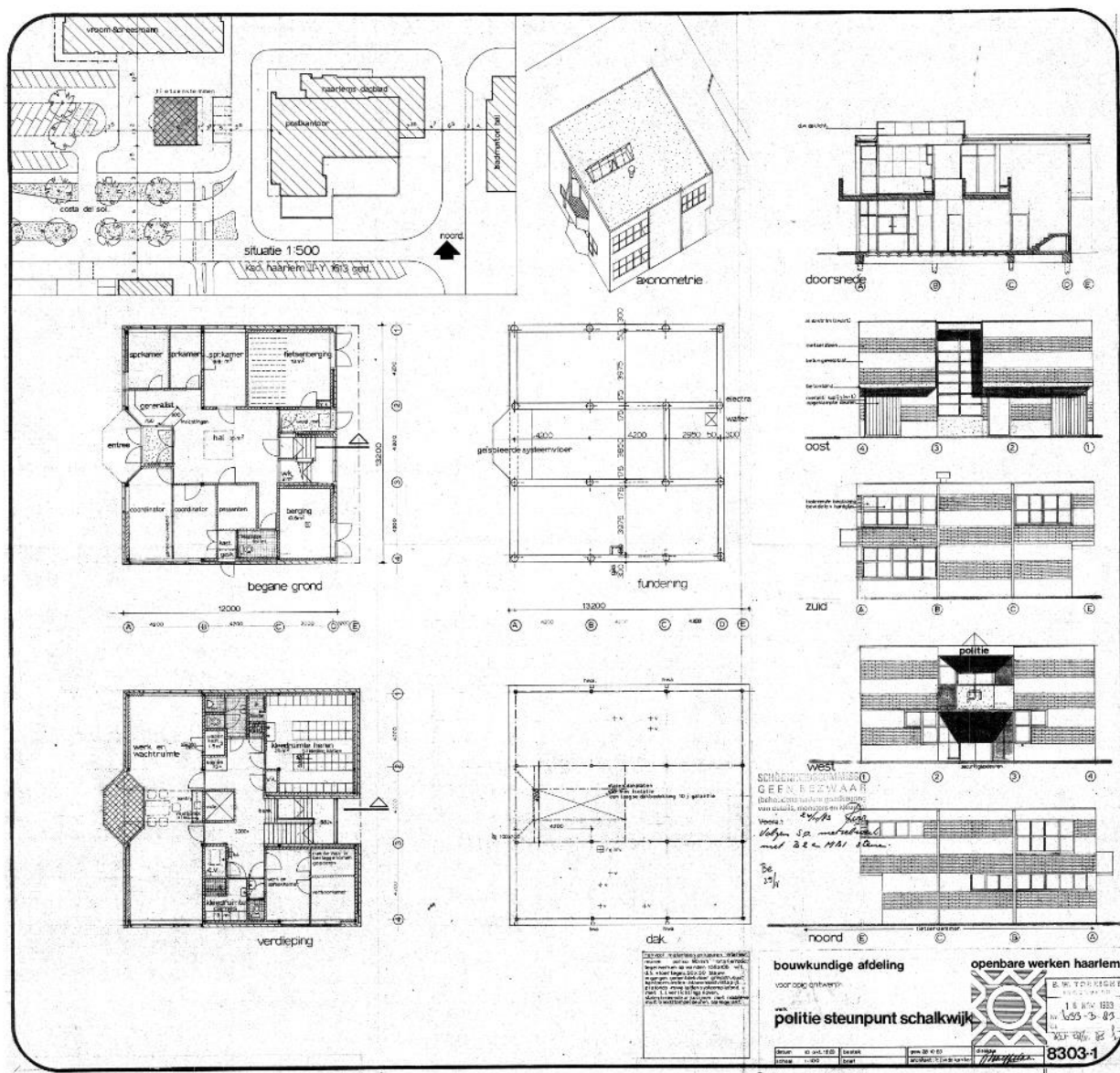


Karakteristiek

Dit gebouw is in 1983 ontworpen als politiepost door architect J.W. de Kanter van de dienst Openbare Werken van de gemeente Haarlem. Het werd gebouwd ten zuiden van het winkelcentrum en sluit het Rivièrplein aan de oostzijde af. Het gebouw vormt daarmee de pendant van de kiosk aan de westzijde van het plein, dat grotendeels als parkeerterrein in gebruik is.

De politiepost is een vierkant gebouw van twee bouwlagen met een plat dak. De tweede bouwlaag heeft aan de oostzijde een overkraging. De gevels bestaan uit afwisselende stroken grijze metselsteen en betonstenen en bezitten brede vensters met roedenramen. De entree aan de westzijde ligt in een portiek, met daarboven een betonnen veelhoekig balkon. De sobere, maar met minimale middelen bewerkstelligde decoratieve vormgeving en het materiaalgebruik zijn typerend voor de eerste helft van de jaren tachtig. Het gebouw is in vrij gave staat behouden gebleven. Tegenwoordig is hier een Loket wonen, welzijn, zorg, vervoer en financiën van de gemeente Haarlem gevestigd.





Cultuurhistorische analyse WC Schalkwijk, Haarlem II blad 55



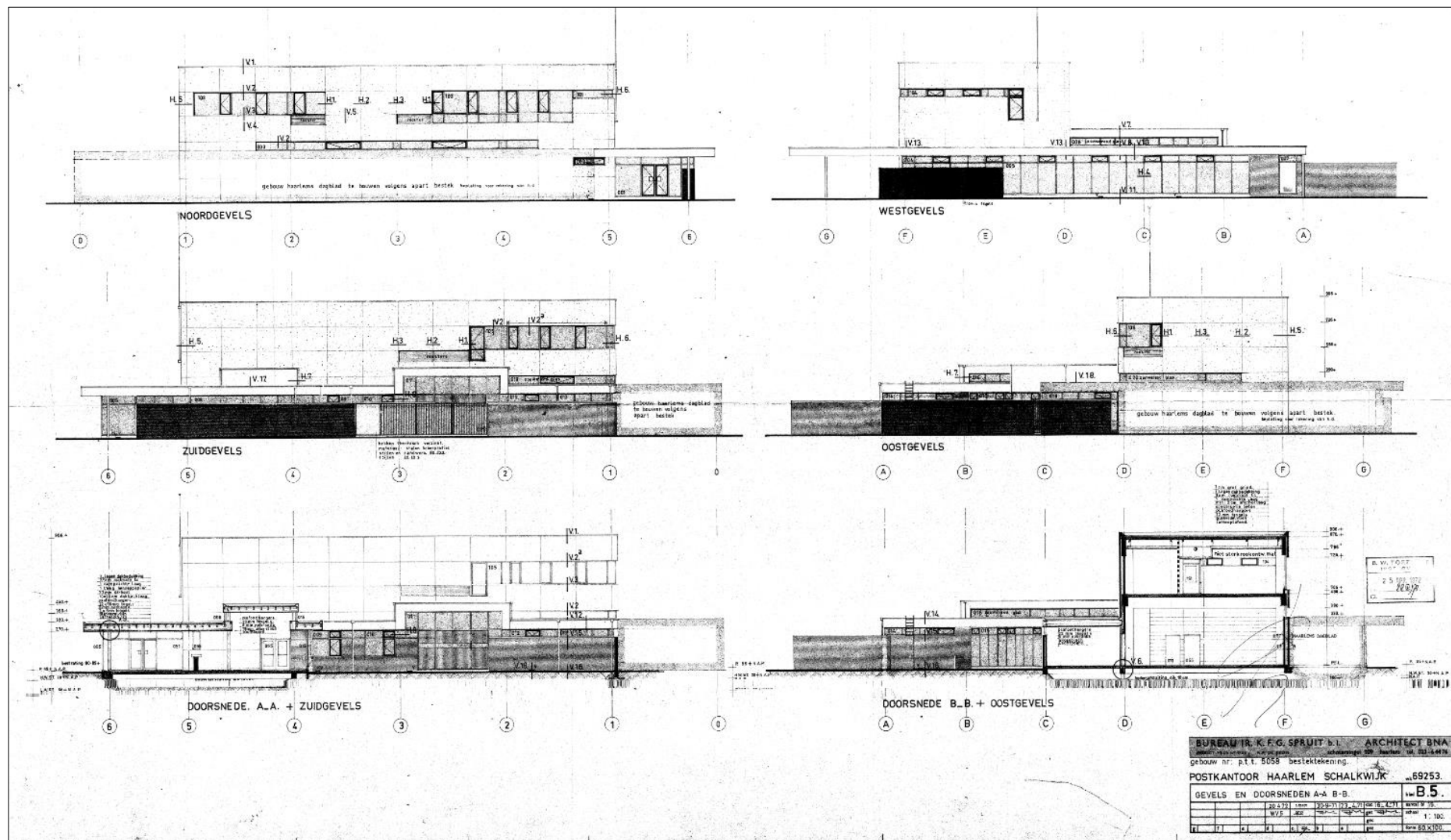
Karakteristiek

Het voormalige postkantoor / annex kantoor voor het Haarlems Dagblad is een vrijstaand gebouw ten zuidoosten van het winkelcentrum. Het gebouw begrenst met de naast gelegen sporthal de zuidzijde van het grote parkeerterrein oostelijk van het winkelcentrum. Het postkantoor is in 1971 ontworpen door het bureau Spruit, dat ook het winkelcentrum vormgaf. Vandaar dat het in vormgeving en materiaalgebruik aansluit bij de oorspronkelijke architectuur van het winkelcentrum. Het gebouw heeft een samengestelde plattegrond. Het centrale gedeelte is rechthoekig en heeft twee bouwlagen met een plat dak. Dit bouwdeel wordt deels omgeven door éénlaags volumes, waarvan die aan de noordwestzijde een groot overstekend plat dak heeft, waaronder zich de vroegere publieksentree van het postkantoor bevindt. De gevels zijn wat betreft de onderbouw in schoon metselwerk uitgevoerd, de bovenbouw is bekleed met gewapend betonplaten, met uitsparingen voor de brede vensterstroken, die nog grotendeels van de originele ramen zijn voorzien. Aan de achterzijde bevindt zich een ommuurde diensthof. De doorgestoken zijmuur bij de hoofdentree is bekleed met keramische tegels, die een schubbenpatroon vormen. Aan de voorzijde (noordzijde) is in het recente verleden een uitbreiding met een fors gebogen dak gerealiseerd, die het oorspronkelijke modernistische concept van het postkantoor behoorlijk verstoort.





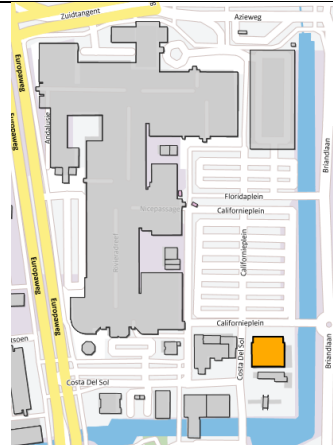
Westgevel en details voormalige publieksentree van het postkantoor.



Cultuurhistorische analyse WC Schalkwijk, Haarlem II blad 58



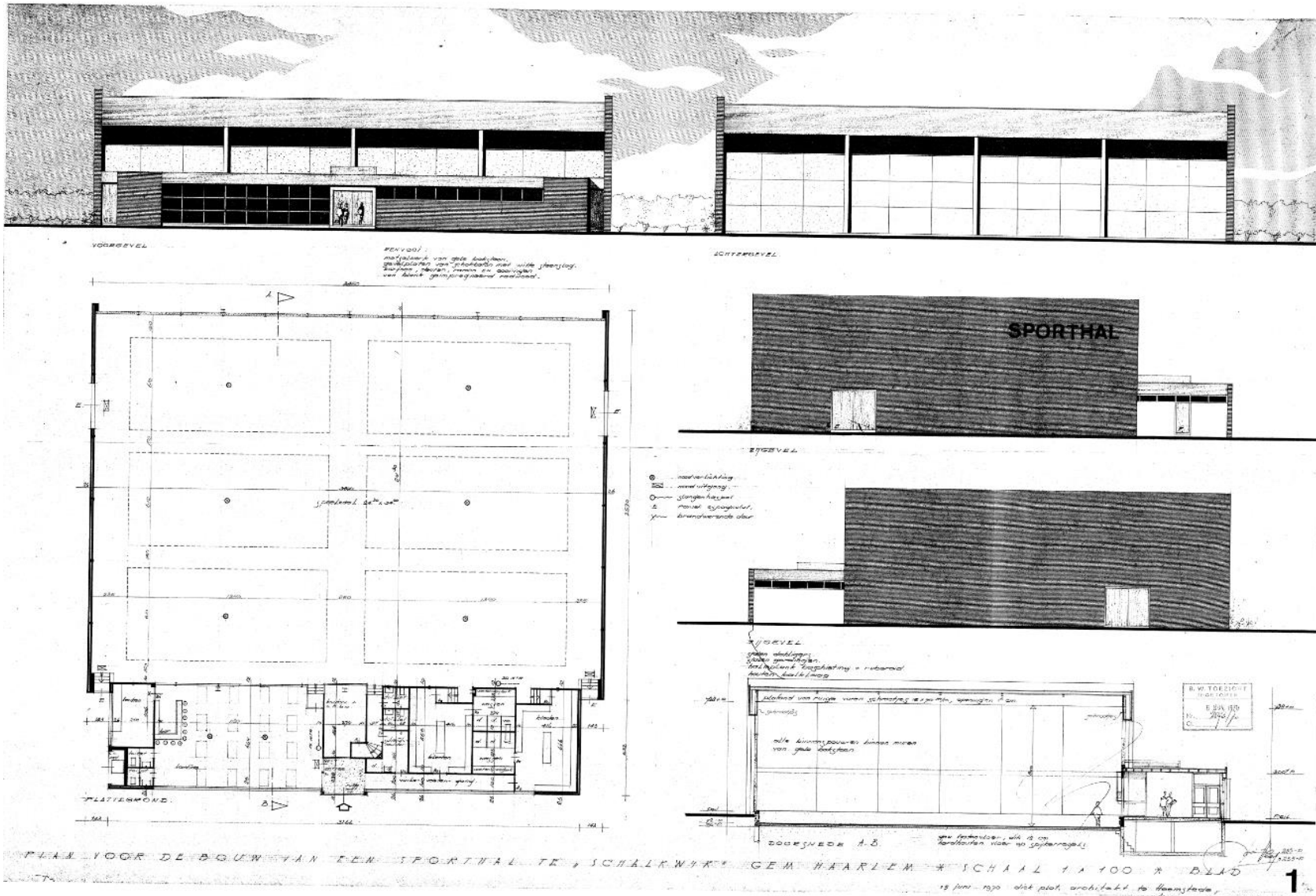
10 Sporthal	
Adres	Californiëplein 18
Ontwerp- / bouwjaar	1970
Architect	D. Plat



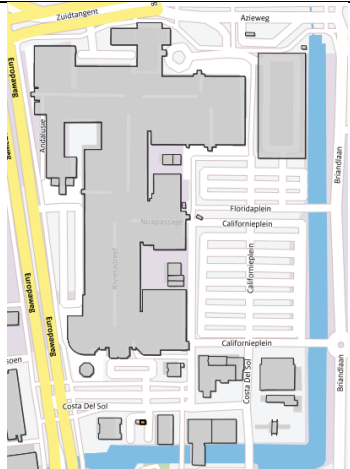
Karakteristiek

In de zuidoostelijke hoek van het wijkcentrum gesitueerde sporthal, die met het naast gelegen postkantoor de zuidflank vormt van het grote parkeerterrein ten oosten van het winkelcentrum. Het ontwerp van het gebouw is in tegenstelling tot de andere gebouwen uit de beginperiode van het wijkcentrum niet van het bureau Spruit, maar van architect Dick Plat uit Heemstede. Het betreft een sober modernistisch ontwerp, bestaande uit twee geschakelde rechthoekige volumes van ongelijke grootte en hoogte. De grootste bevat de sportzaal, het lagere kleine volume, gelegen aan de noordzijde, bevat de hoofdentree, een kantoortje, een kantine met keuken en bar, toiletten, douches en kleedkamers. De gevels zijn opgetrokken van gele baksteen, met gevelplaten van schokbeton met witte steenslag.

Het gebouw is in de loop der jaren op verschillende punten gewijzigd. Zo is de entree verplaatst, zijn ramen afgeplaat (waardoor de betonplaten niet meer zichtbaar zijn) en zijn delen van de schoonmetselwerken gesausd. Door deze ingrepen is het oorspronkelijke sobere en ingetogen beeld verrommeld.





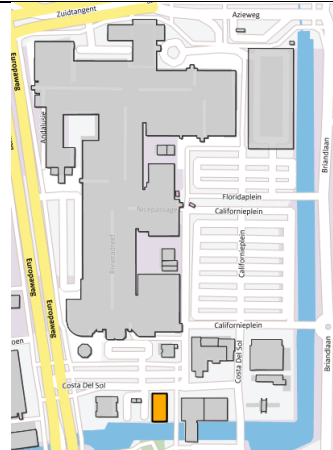
11 Transformatorhuis	
Adres	Costa del Sol 180a
Ontwerp- / bouwjaar	1972-1973
Architect	niet bekend
	
	

Karakteristiek

Eenvoudig dubbel transformatorhuis, in twee bouwfasen tot stand gekomen in 1972 en 1973. Het gebouwtje staat aan de zuidzijde van het wijkcentrum, ten zuiden van het Rivièraplein, tussen de bejaardenflat en het politiebureau. Het heeft een rechthoekige plattegrond, één bouwlaag, in bruine baksteen gemetselde gevels en een plat dak. Voorts stalen deuren en in de gevel ingewerkte hemelwaterafvoeren.



12 Politiebureau	
Adres	Costa del Sol 182
Ontwerp- / bouwjaar	1973, later gewijzigd
Architect	





Karakteristiek

Kantoorgebouw langs de zuidrand van het wijkcentrum, aan de zuidzijde grenzend aan de singel, die gebied aan de oost- en zuidzijde omgeeft. Het oorspronkelijke gebouw dateert uit 1973, maar het is in de jaren tachtig ingrijpend gewijzigd. Vooral nog is in het bouwarchief geen bouwtekening aangetroffen.

Thans is de functie politiebureau van de afdeling Spaarne Oost. Het gebouw heeft een rechthoekige plattegrond en twee bouwlagen, waarbij beide kopgevels worden geaccentueerd door afgeschuinde dakvlakken. De gevels zijn grotendeels bekleed met geschilderde golfplaten boven een in betonstenen gemetselde plint. De vensters zijn in horizontale stroken gekoppeld. Aan de zuidzijde bezit het pand een op betonnen bogen rustend terras boven de hier gelegen watersingel.



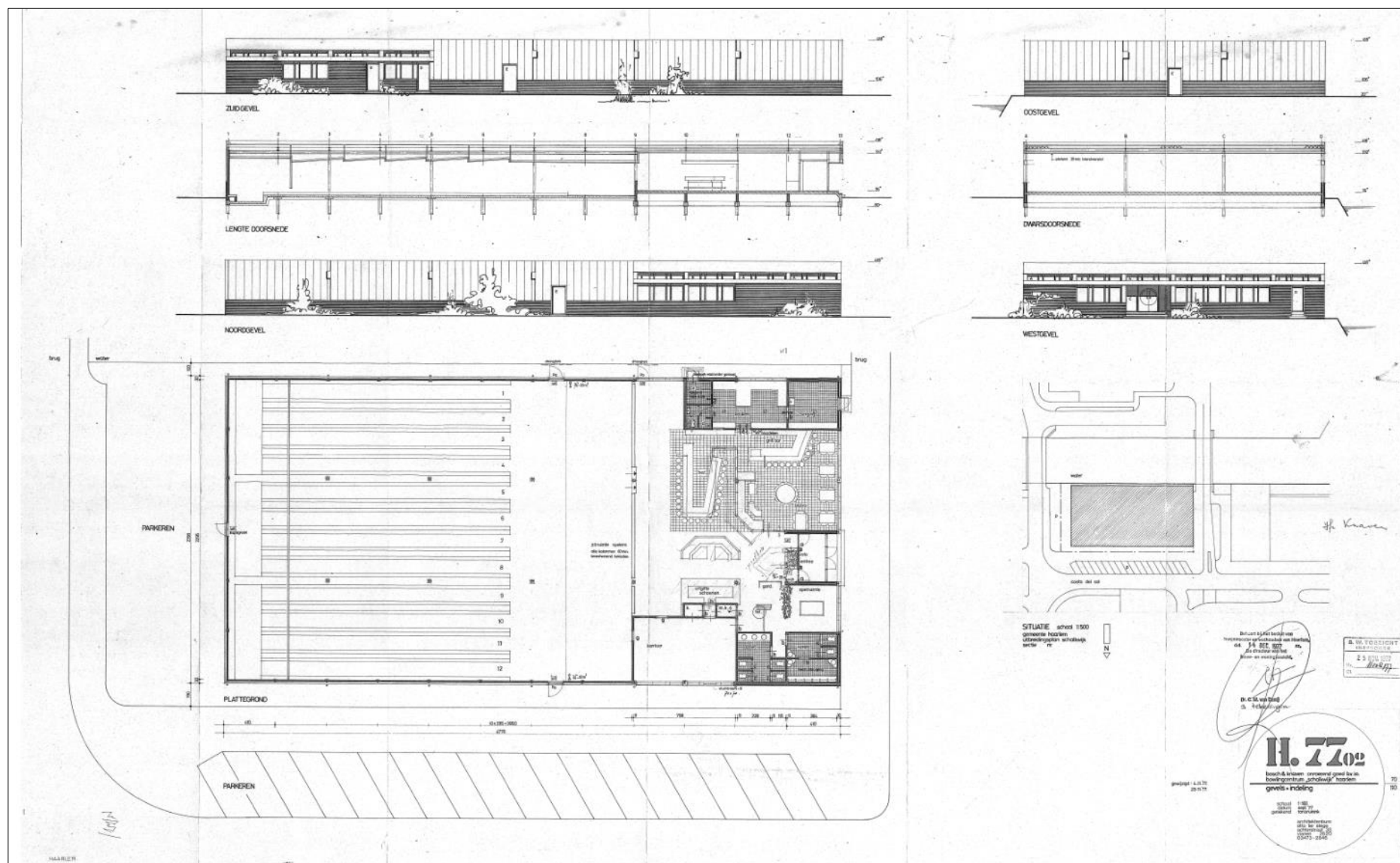


13 Bowlingcentrum “Schalkwijk”	
Adres	Costa del Sol 184-186
Ontwerp- / bouwjaar	1977-1978
Architect	Architectenburo Onno ter Stege

Karakteristiek

In 1977-1978 gerealiseerd bowlingcentrum langs de zuidrand van het wijkcentrum, grenzend aan de watersingel, die het gebied aan oost- en zuidzijde omsluit. Het betreft een zeer eenvoudig en simpel vormgegeven rechthoekig éénlaags gebouw, waarvan de buitenwanden bestaan uit metalen gevelplaten boven een gemetselde plint. In de jaren tachtig is het gebouw uitgebreid met een smalle vleugel over de watersingel, in zuidelijke richting. Deze rust op betonnen pijlers. De oorspronkelijke gevelindeling aan de voorzijde (noordzijde) is ingrijpend gewijzigd bij de latere verbouwing van het complex tot winkel (Intertoys). Het oorspronkelijke interieur is verdwenen.

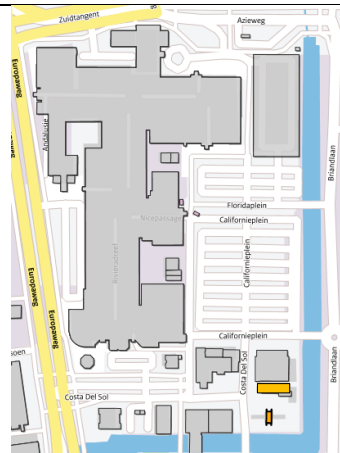




Bouwtekening Bowlingcentrum, 1977 (Bouwarchief gemeente Haarlem)

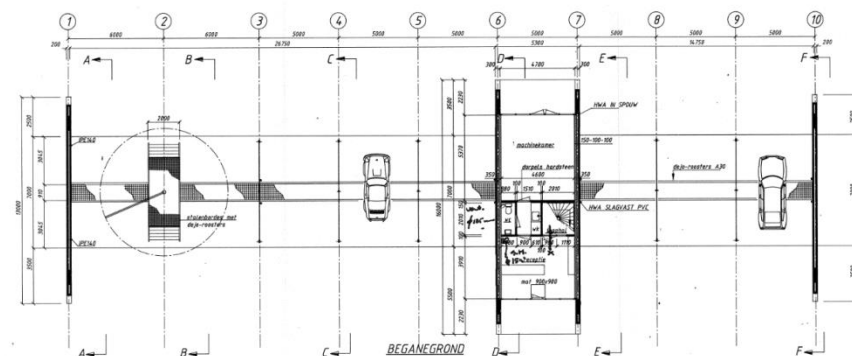


14 Autowasstraat	
Adres	Costa del Sol 190
Ontwerp- / bouwjaar	1987, 1990
Architect	Bouwtechnisch Adviesburo Loek Keek

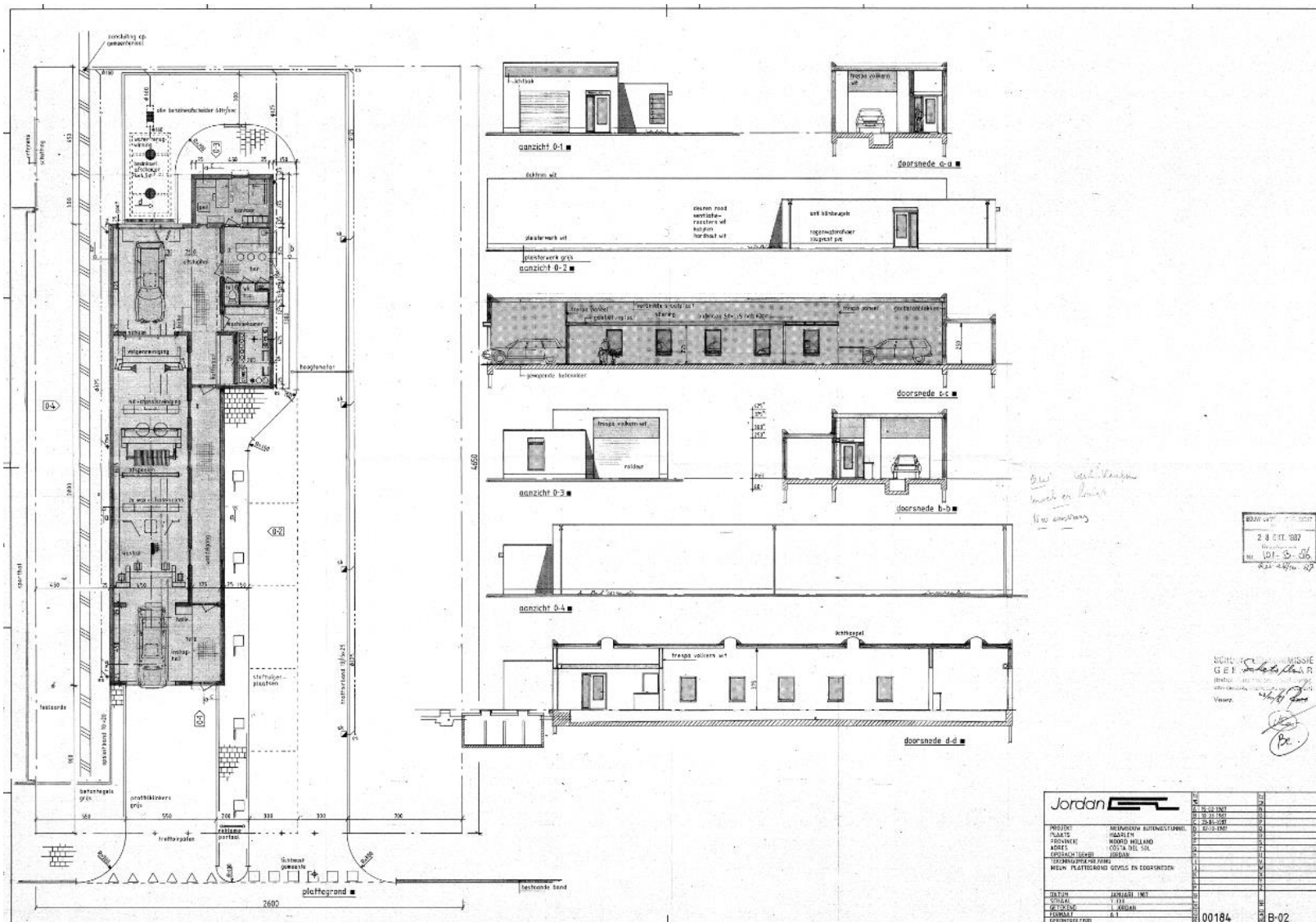


Karakteristiek

De autowasstraat is gesitueerd in de zuidoosthoek van het wijkcentrum, ten zuiden van de sporthal. Het complex bestaat uit de direct ten zuiden van de sporthal gelegen gesloten wasstraat uit 1987 en ten zuiden daarvan een halfopen wasstraat uit 1990, met centraal geplaatst gebouwtje met in de onderbouw de receptie en de machinekamer, en op de verdieping een kantoor. De gevels zijn deel in rode, deels in witte baksteen opgetrokken. De dakranden van de overkappingen zijn bekleed met trespas.



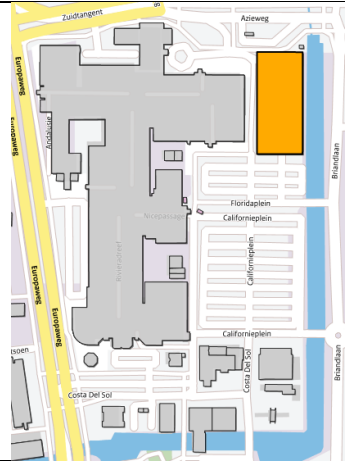
Bouwtekening wasstraat, 1990 (Bouwarchief gemeente Haarlem)



Bouwtekening wasstraat, 1987, gesloten gedeelte (Bouwarchief gemeente Haarlem)



15 Parkeergarage	
Adres	Floridaplein 1a
Ontwerp- / bouwjaar	1991-1992
Architect	




Karakteristiek

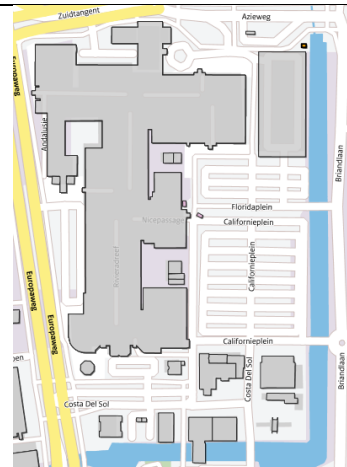
De parkeergarage is gesitueerd in de noordoosthoek van het wijkcentrum en is een vrijstaand gebouw met drie parkeerdekken, begin jaren negentig gerealiseerd in het kader van de toenmalige grootschalige renovatie van het winkelcentrum. Het gebouw is samengesteld uit betonnen stijlen en liggers, waarop de betonnen verdiepingvloeren zijn gelegd.





16 Transformatorhuis

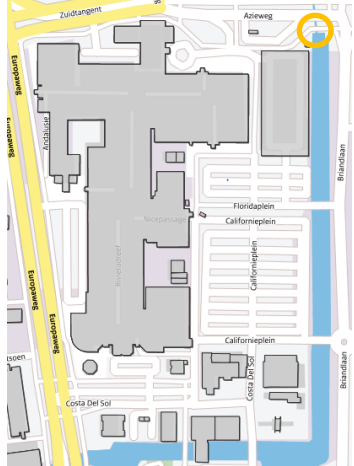
Adres	Madeirapad 1
Ontwerp- / bouwjaar	1992
Architect	



Karakteristiek

Transformatorhuis in de noordoosthoek van het wijkcentrum, direct ten noorden van de parkeergarage. Het gebouwtje is in dezelfde periode gerealiseerd als de parkeergarage, in samenhang met de renovatie van het winkelcentrum. De plattegrond is rechthoekig, de gevels zijn opgetrokken in baksteen en aan de bovenzijde afsluitend met een hoge trespa borstwering.



17 Brug Aziëweg	
Adres	Aziëweg zn
Ontwerp- / bouwjaar	Circa 1990-2000
Architect	
	
	

Karakteristiek

Vrij recent aangelegde vaste verkeersbrug over de singel langs de oostzijde van het stadsdeelcentrum van Schalkwijk, ter vervanging van een oorspronkelijke smallere brug. De brug heeft stalen leuning en betonnen hoofden.



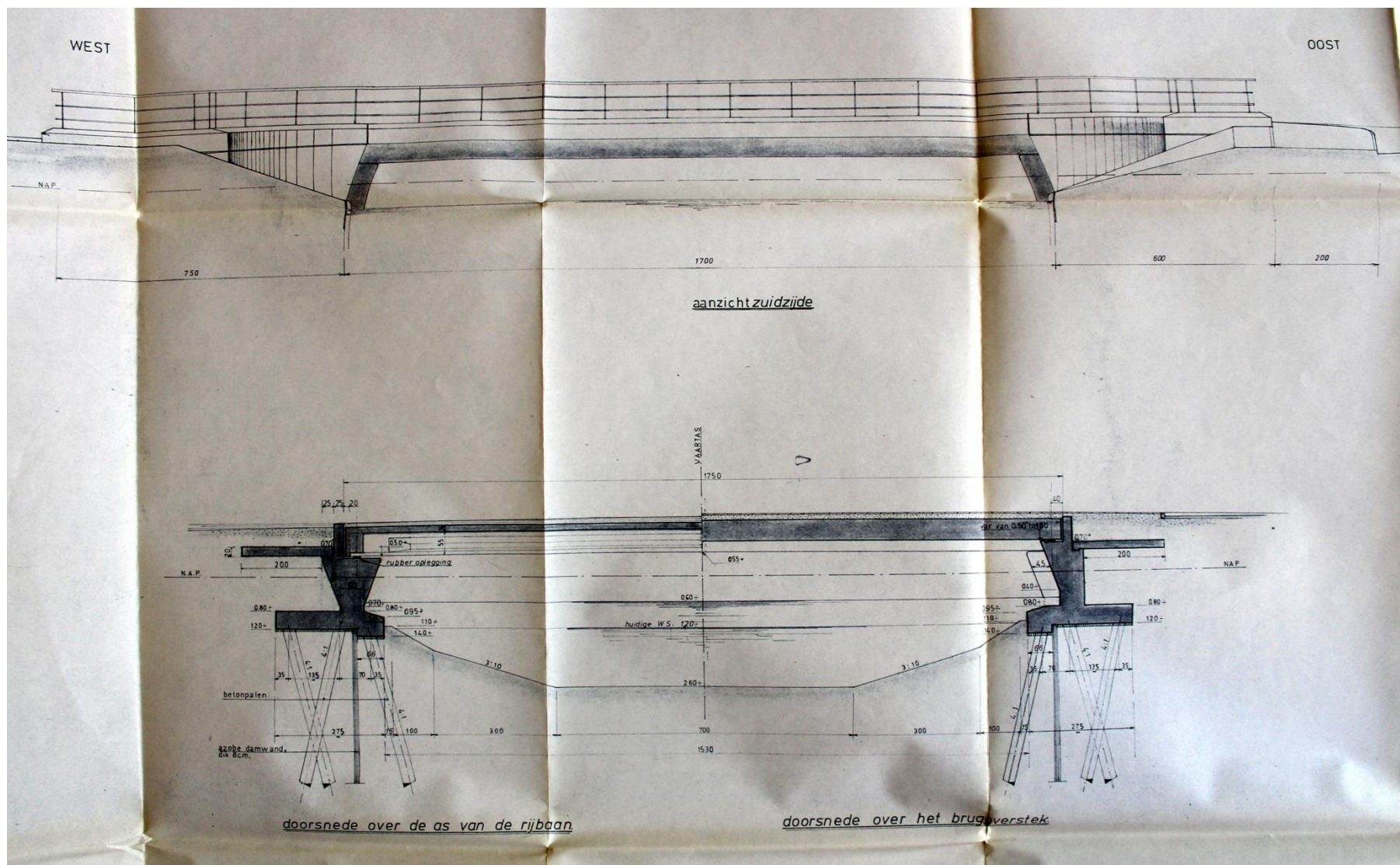
18 Floridabrug	
Adres	Californiëplein zn
Ontwerp- / bouwjaar	1970
Architect	Openbare werken Haarlem





Karakteristiek

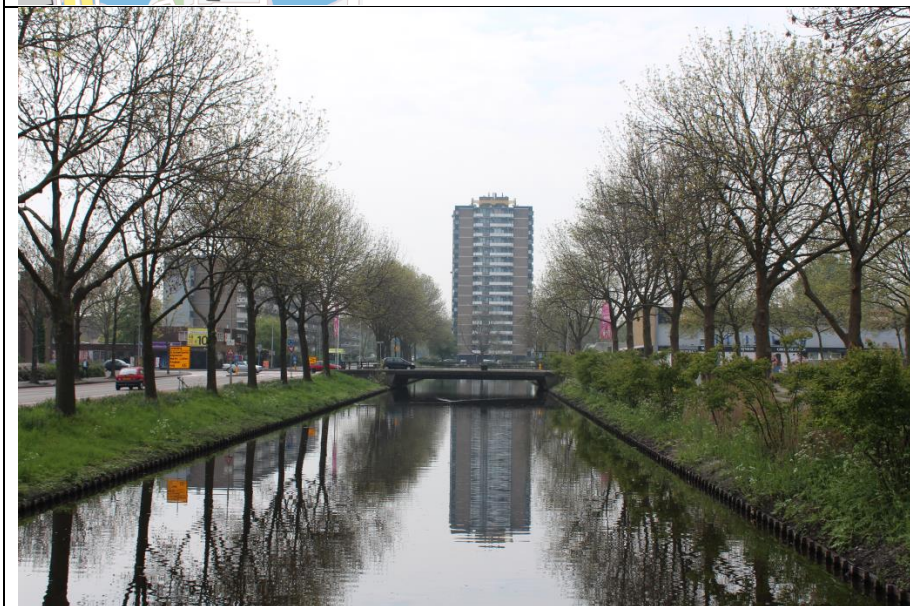
Betonnen verkeersbrug over de singel, die langs de oostzijde van het stadsdeelcentrum van Schalkwijk loopt. De brug vormt de toegang tot het oostelijke parkeerterrein vanaf de Briandlaan (tegenover de ingang van de Stresemanlaan). Het bouwwerk verkeert nog grotendeels in de oorspronkelijke vorm en bestaat uit een vaste betonnen brug met betonnen randen, voorzien van een ezelsrugvormige afschuining, waarop decoratieve ijzeren hekwerken zijn geplaatst. De hekwerken lopen door over de kwartrondgebogen bruggenhoofden aan de zijde van de Briandlaan.



Bouwtekening brug 2 bij winkelcentrum, thv Stresemanlaan, 1970 (Noord-Hollandse archief)



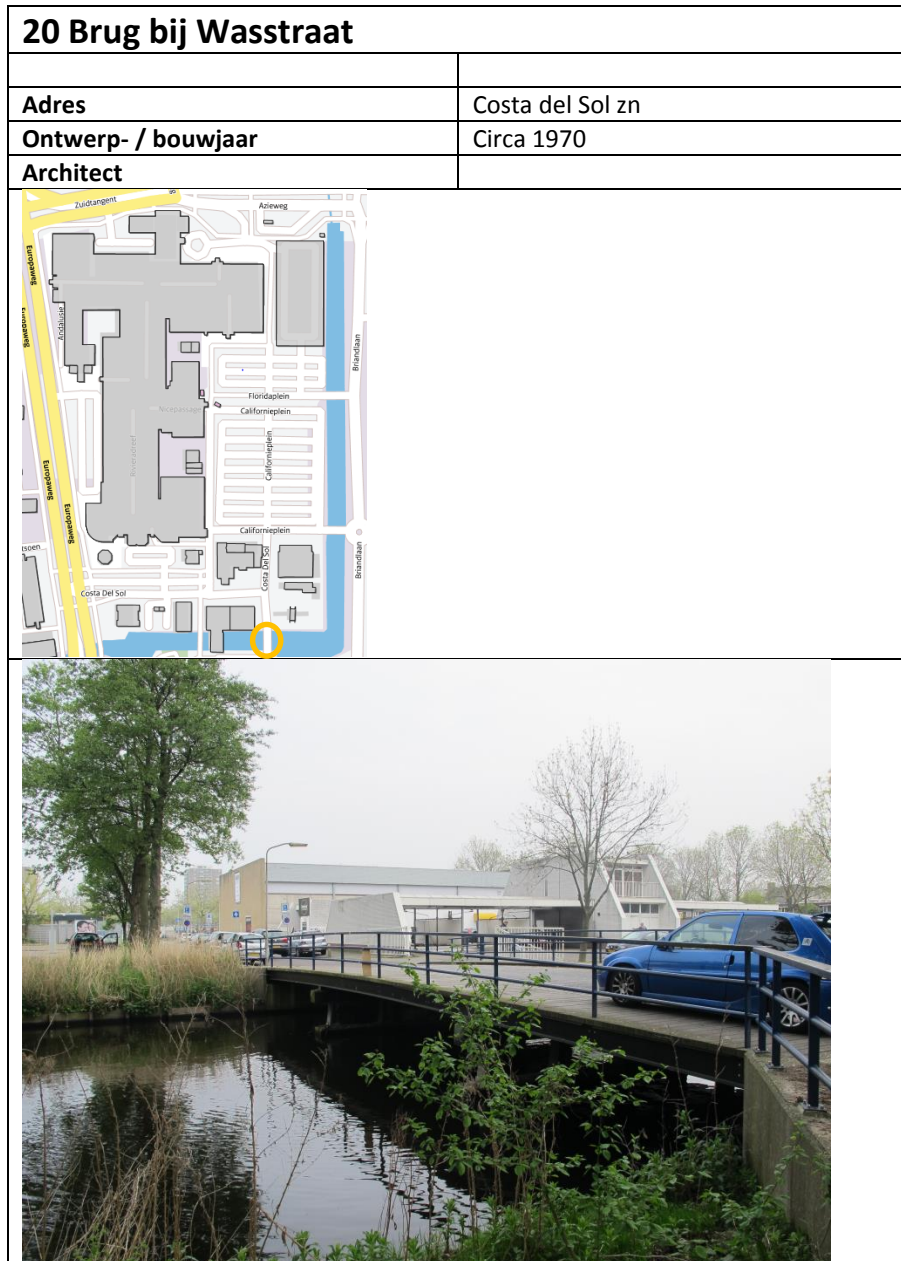
19 Californiëbrug, Californiëplein, bij Sporthal	
Adres	Madeirapad 1
Ontwerp- / bouwjaar	Circa 1970
Architect	



Karakteristiek

Betonnen verkeersbrug over de singel, die langs de oostzijde van het stadsdeelcentrum van Schalkwijk loopt. De brug vormt de toegang tot het oostelijke parkeerterrein vanaf de Briandlaan. Het bouwwerk verkeert nog grotendeels in de oorspronkelijke vorm en bestaat uit een vaste betonnen brug met betonnen randen, voorzien van een ezelsrugvormige afschuining, waarop decoratieve ijzeren hekwerken zijn geplaatst. De hekwerken lopen door over de kwartrondgebogen bruggenhoofden aan de zijde van de Briandlaan.

De brug is waarschijnlijk een ontwerp van de dienst Gemeentewerken.

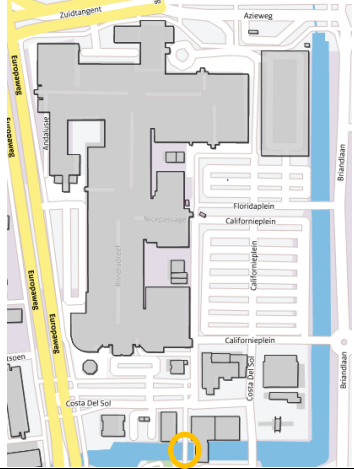


Karakteristiek

Eenvoudige vaste brug over de singel, die langs de zuidzijde van het stadsdeelcentrum van Schalkwijk loopt. De brug vormt de toegang tot het zuidelijke terreindeel, waar zich onder meer de sporthal en het voormalige bowlingcentrum bevinden. De brug heeft stalen liggers op houten pijlers, betonnen bruggenhoofden en stalen leuning.

De brug is waarschijnlijk een ontwerp van de dienst Gemeentewerken.



21 Brug bij politiebureau	
Adres	Costa del Sol zn
Ontwerp- / bouwjaar	Circa 1970
Architect	
	
	

Karakteristiek

Eenvoudige vaste brug over de singel, die langs de zuidzijde van het stadsdeelcentrum van Schalkwijk loopt. De brug vormt de toegang tot het zuidelijke terreindeel, waar zich onder meer het politiebureau bevindt en is een belangrijk onderdeel van de langzaam verkeerroute door het gebied.

De brug heeft stalen liggers op houten pijlers, betonnen bruggenhoofden en stalen leuning.

De brug is waarschijnlijk een ontwerp van de dienst Gemeentewerken.





6 CULTUURHISTORISCHE WAARDERING

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft de cultuurhistorische waarden in het onderzoeksgebied. In 6.2. wordt een korte definitie gegeven van de belangrijkste gebiedskarakteristiek vanuit historisch perspectief. In de paragrafen daarna zoomen we in op een aantal bijzondere (historisch)ruimtelijke structuren en aspecten, de bebouwing en het groen in het gebied.

6.2 Algemene omschrijving van de gebiedskarakteristiek

Het ruimtelijke beeld van het onderzoeksgebied wordt gekenmerkt door dat van een in de tweede helft van de twintigste eeuw ontwikkeld stadsdeelcentrum volgens modernistisch stedenbouwkundig plan, waaraan sinds de bouw vanaf circa 1970 diverse elementen en structuren zijn toegevoegd.

Van de voorgaande prestedelijke structuren is in het projectgebied niets behouden gebleven.

In het projectgebied kunnen twee hoofdtijdslagen worden onderscheiden:

- **Oorspronkelijke bouwfase winkelcentrum en stadsdeelcentrumbebouwing, 1967-1973:** grotendeels naar plannen van architectenbureau Spruit ontwikkeld grootschalig stadsdeelwinkelcentrum volgens megastructuur, in modernistische trant uitgewerkt en vormgegeven, binnen een grootschalige, door hoofdrijkwegen omgeven structuur met parkeervoorzieningen, kantoor- en woontoren en aanvullende voorzieningen als een postkantoor, sporthal en bowlingcentrum.
- **Uitbreidingen en renovatie winkelcentrum, uitbreiding voorzieningen (circa 1983-1992):** bouw van enkele nieuwe gebouwen op het zuidelijke deel van het terrein in de eerste helft van de jaren tachtig; grootschalige uitbreidingen aan de noordoostzijde en zuidzijde van het winkelcentrum, overkappingen en vernieuwingen van de entreegebieden, alsmede de interieurs, begin jaren negentig, voltooid in 1992.

6.3 Bijzondere (historische) ruimtelijke structuren en aspecten

In het onderzoeksgebied bevinden zich geen historische ruimtelijke structuren, die van belang zijn vanwege hun ouderdom en als constante factor een belangrijke verwijzing zijn naar eerdere (prestedelijke) fasen in de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied.

De huidige ruimtelijke structuur is grotendeels tot stand gekomen binnen de **oorspronkelijke bouwfase winkelcentrum en stadsdeelcentrumbebouwing, 1967-1973** (zie 6.2). Ondanks latere wijzigingen (van vooral de architectonische invulling) volgt de structuur in grote lijnen nog de oorspronkelijke tot het stedenbouwkundig ontwerp van Schalkwijk behorende opzet. Die opzet is kenmerkend voor de modernistische architectuur en stedenbouw van het einde van de jaren zestig, mede volgens de gedachte van de CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne), waarin de geplande stad werd gepropageerd met als één van de hoofdkenmerken de scheiding van functies.

De volgende ruimtelijke aspecten van het oorspronkelijk concept zijn nog goed waarneembaar en van **positieve cultuurhistorische waarde**:

- De oorspronkelijke idee van clustering van een groot aantal functies op stadsdeelniveau binnen één, vanuit de omliggende wijken optimaal ontsloten gebied: winkels, warenhuizen en horeca, kantoren, bibliotheek (oorspronkelijk binnen het winkelcentrum), een postkantoor, sporthal, bowlingbaan, politiebureau, etc. De sterke functiescheiding met de woongebieden is typerend voor de functionalistische stedenbouw van de jaren zestig, maar van dit aspect is met de bouw van de woontoren in de zuidwesthoek al wel afgeweken.
- De constellatie van wegenstructuren, bouwvlakken, open ruimten en andere aspecten is verankerd in de stedenbouwkundige hoofdstructuur van Schalkwijk en wel op het snijvlak van de vier rondom liggende wijken (kwartieren).
- De vorm van het terrein van het stadsdeelcentrum wordt bepaald door de rondom liggende hoofdwegenstructuur ("ring") en de watersingels, die Schalkwijk doorsnijden. Vanuit deze "ring" zijn er verschillende



functionele en visuele connecties met het centrumgebied, via doorsteken en bruggen naar de binnenstraten en parkeerterreinen, en doorzichten op de verschillende bouwmassa's. Tevens zijn er langzaam verkeerroutes vanuit de wijken door het centrumgebied. Deze aspecten zijn vrij goed herkenbaar gebleven.

- De hoofdwegenstructuren rondom worden visueel versterkt door de watersingels en de laanbeplantingen.
- Twee torenvormige gebouwen (de kantoortoren en de woontoren) fungeren als markante landmarks, niet alleen binnen het stadsdeelcentrum, maar ook vanuit andere delen van Schalkwijk. De torens staan hier in de lange zichtassen van de hoofdwegenstructuren door Schalkwijk. Tevens zijn de torens onderdeel van het totale aanbod aan hoge torenvormige elementen in Schalkwijk, zoals de reeks hoogbouwaccenten langs de Aziëweg. De woontoren in de zuidwesthoek van het stadsdeelcentrum heeft in opzet en vormgeving sterk vergelijkbare pendanten elders in de wijk. Helaas zijn de torens vanuit het winkelcentrum zelf vanwege de later aangebrachte overkappingen niet meer beleefbaar.
- De oriëntatie van de gebouwen volgt de oorspronkelijke orthogonale indeling van het stadsdeelcentrumgebied, gericht op het noord-zuid en oost-west verloop van de watersingel aan oost- en zuidzijde. De gebouwen staan haaks of evenwijdig aan elkaar. Diagonale posities ontbreken. Dit gegeven versterkt de krachtige modernistische inslag van het oorspronkelijke ontwerp.
- Een karakteristiek aspect is de combinatie in het gebied van een megastructuur (het winkelcentrum) en een aantal in een losser verband geordende functies met eigen typologie en architectonisch idioom in de zuidrand. Door de latere bouwkundige ingrepen aan het winkelcentrum (uitbreidingen, vernieuwingen entree gebieden, etc.) is het uniforme megastructuurconcept vervaagd, waardoor de eenheid in architectuur slecht leesbaar is geworden.

Waardevol zijn dus:

- **Sterke verankering van het centrumgebied binnen de hoofdverkeersstructuren van Schalkwijk.**

- **Clustering van groot aantal uiteenlopende functies in één centrumgebied, deels in een megastructuur, deels in losser verband.**
- **Hoofdvorm van het terrein, oriëntatie en orthogonale rangschikking bebouwing.**
- **Watersingels met bruggen en groenstructuren langs oost- en zuidzijde.**
- **Functionele en visuele verbindingen tussen centrumgebied en de structuren en wijken rondom, d.m.v. zichtlijnen, doorsteken, toegangen, landmarks (accentgebouwen op hoeken, hoogbouwaccenten), etc.**
- **Massaopbouw met in hoogte verschillende doosvormige elementen, met hoogbouwaccenten.**

6.4 Historische bouwkunde en objecten

Een beperkt deel van de bebouwing in het plangebied heeft cultuurhistorische waarde. Dat wil zeggen dat er sprake is van objecten en ensembles die in meer of mindere mate voldoen aan de volgende criteria:

- Objecten, complexen en ensembles met architectuurhistorische waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerp kwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie;
- Objecten, complexen en ensembles met een bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarde, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante locaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks);
- Gaafheid, d.w.z. objecten, complexen en ensembles die in belangrijke mate ongewijzigd zijn gebleven sinds de bouwtijd of waarbij wijzigingen zeer zorgvuldig zijn aangebracht.
- Objecten, complexen en ensembles met een monumentenstatus (rijks- en gemeentelijke monumenten). In het onderzoeksgebied niet aan de orde.

Alle gebouwen in het plangebied zijn getoetst op de aanwezigheid van bijzondere **cultuurhistorische** of **historisch-ruimtelijke** kenmerken aan de hand van een vijftal ruimtelijke en cultuurhistorische waarderingscriteria, die speciaal voor dit doel zijn geformuleerd, op basis van de criteria architectuurhistorische waarde, cultuurhistorische waarde, ensemblewaarde, gaafheid, authenticiteit en zeldzaamheidswaarde:



- 1 Het belang van het object / complex / complexonderdeel als onderdeel van het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept van het stadsdeelcentrum, en daarmee van de belangrijkste cultuurhistorische gebiedskarakteristiek;
- 2 Het belang van het object / complex / complexonderdeel vanwege de bijzondere betekenis voor het beeld van de omgeving, vanwege opmerkelijke ligging / zichtlijnen / landmark;
- 3 Het belang van het object / complex / complexonderdeel vanwege de herkenbaarheid van het oorspronkelijke architectonische en functionele concept;
- 4 Het belang van het object / complex / complexonderdeel wegens de authenticiteit / gaafheid van hoofdvorm, gevelindeling en/of detaillering;
- 5 Het belang van het object / complex / complexonderdeel vanwege de kenmerkende / bijzondere / zeldzame typologie, ontwerpstyl, vorm en/of materiaalgebruik;

Het gaat dus om een aantal cultuurhistorische en architectuurhistorische, maar ook contextuele, historisch-ruimtelijke criteria, die de objecten, complexen en complexonderdelen duiden als **onderdeel van een specifieke (lokale) ruimtelijke ontwikkeling**, in dit geval de oorspronkelijke aanleg- en bouwfase van het stadsdeelcentrum, en de latere herontwikkeling en uitbreiding.

Waardenkaart

De waardering van de objecten is weergegeven op de bijgevoegde **cultuurhistorische waardenkaart** en tevens in de aan deze paragraaf toegevoegde tabel.

Er worden dus 5 criteria gehanteerd (zie hierboven), waarbij -, 0, + of ++ kan worden gescoord.

- ++ = hoge waarde
- + = positieve waarde
- 0 = neutrale waarde
- = negatieve waarde

Eindwaardering

De optelsom van de scores leidt tot het formuleren van een eindwaardering:

Hoge cultuurhistorische totaalwaarde (H): minimaal 3x ++ en 2x +;

Positieve cultuurhistorische totaalwaarde (P): minimaal 3x + en 2x 0;

Enige cultuurhistorische totaalwaarde (Attentiewaarde) (A): minimaal 4x 0 en 1x +;

Geen / indifferente cultuurhistorische totaalwaarde (G): alles daaronder;

TABEL waarderingen gebouwde omgeving

	Crit.1	Crit.2	Crit.3	Crit.4	Crit.5	Waarde
1.Winkelcentrum, oors.	++	+	0	-	0	A
1.Winkelcentrum, later	0	0	-	-	0	G
2.C&A	++	+	0	0	0	A
3.HEMA	++	+	++	+	+	P
4.V&D	+	0	0	+	0	A
5.Kantoortoren	++	++	++	++	+	H
6.Woontoren	++	++	+	0	0	P
7.Kiosk met torenspits	0	+	0	0	+	A
8.Politiepost	0	0	+	+	0	A
9.Postkantoor	++	+	+	+	+	P
10.Sporthal	+	0	0	-	0	G
11.Trafohuis	0	0	0	0	-	G
12.Politiebureau	0	0	0	0	0	G
13.Bowlingbaan	0	0	-	-	-	G
14.Wasstraat	0	0	0	0	-	G
15.Parkeergarage	-	-	0	0	-	G
16. Trafo parkeergarage	-	0	0	-	-	G
17.Brug Aziëweg	0	0	-	-	-	G
18.Floridabrug	++	+	++	++	+	H
19.Californiëbrug	++	+	++	++	+	H
20.Brug bij Wasstraat	+	0	+	0	-	A
21.Brug bij Politiebureau	+	0	+	0	-	A

Definitie totaalwaarden

■ Hoge cultuurhistorische waarde H:

Objecten, complexen of complexonderdelen met hoge architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden: d.w.z. met een relatief hoge ontwerp kwaliteit of representatief voor een bepaalde bouwstyl, stroming, bouwperiode of



typologie. Tevens kan er sprake zijn van bijzondere stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen, of vanwege specifieke andere situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)

Deze waarde is dusdanig hoog, dat integraal behoud (en bescherming) van deze objecten / complexen / complexonderdelen is aan te bevelen. Soms zijn deze reeds beschermd (gemeentelijk of rijksmonument, beeldbepalend), maar in het onderhavige plangebied is dit niet het geval.

■ Positieve cultuurhistorische waarde P:

Objecten, complexen of complexonderdelen met architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden: d.w.z. kenmerkend voor een bepaalde bouwstijl, stroming, bouwperiode of typologie. Tevens kan er sprake zijn van stedenbouwkundig-historische of landschappelijke waarden, d.w.z. als onderdelen van bijzondere complexmatige ontwikkelingen of vanwege specifieke situationele aspecten (bijvoorbeeld markante hoeklocaties, focus- en oriëntatiepunten, landmarks)

Deze waarde is dusdanig hoog, dat behoud van het gevelbeeld en hoofdvorm(en) van deze objecten wenselijk is.

■ Enige cultuurhistorische waarde (Attentiewaarde) A:

Objecten, complexen of complexonderdelen die voor de ontwikkelingsgeschiedenis van het gebied van enig historisch belang zijn. Ze voegen zich in schaal, hoofdvormen en typologie min of meer binnen de gebiedskarakteristiek of de historisch gegroeide of ontworpen situatie.

Ook kan het gaan om sterk gewijzigde onderdelen van een waardevol oorspronkelijk concept. De wijzigingen zijn dusdanig dat het oorspronkelijke concept moeilijk leesbaar is geworden of in onderdelen aangetast. Deze elementen dragen in beperkte mate bij aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Behoud is mogelijk, maar vanuit cultuurhistorisch perspectief niet noodzakelijk. Specifieke kenmerken van het oorspronkelijk concept kunnen inspiratie zijn voor nieuw ontwerp.

■ Geen / indifferente cultuurhistorische waarde:

Objecten, complexen of complexonderdelen, die niets of weinig aan de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteit van het gebied toevoegen en ook geen wezenlijk onderdeel vormen van de gebiedskarakteristiek en de ontwikkelingsgeschiedenis. Behoud is mogelijk, maar vanuit cultuurhistorisch perspectief niet noodzakelijk.

6.5 Historische groenstructuren

Ook de waardevolle en bijzondere historische groenstructuren zijn op de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Deze bevinden zich vooral in de periferie van het gebied en zijn sterk gelinkt aan de stedenbouwkundige hoofdstructuur, die zijn oorsprong vindt in de aanlegperiode van Schalkwijk. De groenstructuren zijn van belang voor het beeld ter plekke, of als onderdeel van het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept van het stadsdeelcentrum.

Het gaat om de volgende elementen:

Lijnstructuren

- De groene omzoming van het gebied aan de oost- en zuidzijde, deels in relatie tot de hier liggende singelstructuur en het kleine buurtpark ten zuiden van de woontoren. Binnen het projectgebied is de bomenrij van platanen langs de oostelijke watersingel markant en vanwege de relatieve ouderdom en relatie tot de orthogonale structuur van het stadsdeelcentrum van positieve waarde.
- De in korte reeksen geplaatste bomen op het oostelijke parkeerterrein. Deze ondersteunen de orthogonale indeling van het gebied.

Solitaire bomen

- geen

Groepen bomen / parkstructuren

- het kleinschalige park ten zuiden van de woontoren.

6.6 Overige artefacten

- geen.



7 WENKEN EN KANSEN

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden enkele wenken gedaan en kansen beschreven ter versterking van de cultuurhistorische kwaliteit in het plangebied. Hierbij komen zowel ruimtelijke aspecten aan de orde als objectgerichte.

- Zoek bij de herontwikkeling en nieuwe invulling van het terrein inspiratie in het oorspronkelijke concept van stadsdeelcentrum met bovenwijkse functies, verzameld in een van alle zijden goed toegankelijk en modulair opgezet gebied.
- Handhaaf / versterk de betekenis van het gebied als schakel in de langzaam verkeersstructuur van Schalkwijk;
- Respecteer de (nog resterende) zichtlijnen op de hoogbouwaccenten binnen- en buiten het projectgebied; kijk of de zichtlijnen op de kantoor- en de woontoren vanuit het kerngebied verbeterd kunnen worden;
- Behoud het contrast tussen de uniform vormgegeven megastructuur van het winkelcentrum en de losse, meer individueel vormgegeven functies elders op het terrein.
- De aanpak / renovatie van het winkelcentrum afstemmen op de oorspronkelijke idee van de binnen één ontwerp gehouden megastructuur. Streef naar een heldere, eenduidige architectuur / inrichting, die het complex als een herkenbare eenheid laat zien.
- Probeer in het ontwerp uit te gaan van de oorspronkelijke combinatie van eenvoud en uniformiteit in de kleine winkeleenheden, en verbijzondering van de grotere, die op belangrijke (hoek/accent)locaties zijn gesitueerd. Dit geldt voor zowel de facelift van het te handhaven complex als voor de nieuwbouw.
- Houd de oorspronkelijke oriëntatierichtingen in het gebied aan.

7.2 Inpassing

- Probeer de complexonderdelen met een hoge of positieve waarde als referentie naar het oorspronkelijke concept in te passen in het herontwikkelingsplan. Het betreft onderdelen met een hoge ontwerp kwaliteit, die in gaven staat zijn overgeleverd.



8 LITERATUUR/BRONNEN

- Bouwdossiers gemeente Haarlem
- Blijstra, R., *Haarlem; heel oud, heel nieuw* (Haarlem 1971)
- Blijstra, R., "Het winkelcentrum als stedenbouwkundig probleem", in: *TABK* (juni 1968), nr.13, p.315-324
- Dijk, F. van en H. Vaessen, *Lijst van het archief van het architectenbureau Spruit, De Jong, Heringa*, Nederland Documentatie-centrum voor de bouwkunst (Amsterdam 1987), thans collectie Het Nieuwe Instituut.
- Frank, C.J.B.P., W. Boerefijn, J.H.J. van Hest en M.E.D. Lemmens, *Quickscaninventarisatie naoorlogs erfgoed. Categorie: winkelpanden. Gemeente Apeldoorn* (Nijmegen 2007)
- Galema, W. en D. van Hoogstraten, *Winkelcentra. Categorieaal onderzoek wederopbouw 1940-1965*, in opdracht van het Projectteam Wederopbouw van de Rijksdienst voor de Monumentenzorg (Zeist 2005)
- Groenendijk, P en P. Vollaard, *Architectuurgids Nederland (1900-2000)*, (Rotterdam 2006)
- Groenendijk, P, P. Vollaard, *Architectuurgids Nederland (1980-nu)*(Rotterdam 2009)
- Ibelings, H., *Nederlandse Stedenbouw van de 20^{ste} eeuw* (Rotterdam 1999)
- Mielliet, R. en M. Voorn, *Winkelen in weelde. Warenhuizen in West-Europa 1860-2000* (Zutphen 2001)
- Roos, P., B. Uittenhout en W. de Wagt (red.), *Architectuurgids Haarlem* (Haarlem 1992)
- Szénácssy, I.L., *Architectuur in Nederland 1960/1967* (Amsterdam 1967)
- *Nederlandse architectuur en stedenbouw '45 – '80. Opstellen, vraaggesprekken, documentatie* (zp 1984)
- *Stad naast de stad?! Schalkwijk te kijk*, handout bij ABC-wijk-te-kijk-tentoonstelling, 20 februari t/m 10 april 2011 (Haarlem 2011)
- "Winkelcentrum te Haarlem-Schalkwijk", in: *BOUW*, jaargang 30, afl.21, p.415-417 (1975)
- "Winkelcentrum Schalkwijk te Haarlem architect ir. K.F.G. Spruit b.i. ", in:

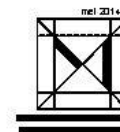
BOUW, jaargang 25, afl. 5, p.192 (1970)

- website www.watwaswaar.nl
- website [www. www.noord-hollandsarchief.nl](http://www.noord-hollandsarchief.nl)
- website www.bonas.nl/archiwijzer



STADSDEELCENTRUM SCHALKWIJK, HAARLEM
Cultuurhistorische analyse
Waardenkaart objecten, complexen en structuren

- Hoge cultuurhistorische waarde
- Positieve cultuurhistorische waarde
- Enige cultuurhistorische waarde (Attentiewaarde)
- Geen / indifferente waarde
- Grens onderzoeksgebied
- Historische wegstructuur, voor 1950
- Verkeersstructuur oorspronkelijk plan Schalkwijk
- Markante groenstructuur
- Belangrijke zichtlijn - focuspunt
- Landmark - hoogbouwaccent



Haarlem, actualisatie marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad

Gemeente Haarlem

Definitief



Haarlem, actualisatie marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad

Schalkstad Beheer B.V.

Definitief

Rapportnummer: 203X00989.074781_2

Datum: 10 april 2013

Contactpersoon opdrachtgever: de heer R. Kersten

Projectteam BRO: Tis Kolen

Trefwoorden: Haarlem, marktruimte, Schalkstad

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 10

Beknopte inhoud: Actualisatie van de marktruimte voor het winkelcentrum Schalkstad in Haarlem

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

B | **RO**
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave	pagina
1. SAMENVATTING	3
2. INLEIDING	7
3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN	9
3.1 Demografische ontwikkelingen	9
3.2 Consumentengedrag	10
3.3 Aanbodzijde	14
4. HET DETAILHANDELSBELEID	17
4.1 De Europese Dienstenrichtlijn	17
4.2 Het provinciale beleid	18
4.3 Het beleid van de regio Zuid-Kennemerland	19
4.4 Het gemeentelijk beleid	20
4.5 Onderzoek marktruimte Metropoolregio	20
5. DETAILHANDELSSTRUCTUUR HAARLEM	21
5.1 De Haarlemse detailhandelsstructuur	21
5.2 De winkelstructuur in Haarlem Schalkwijk	22
5.2.1 Stadsdeelcentrum Schalkstad	22
5.2.2 Buurtcentra in Schalkwijk	25
5.3 Concurrerende winkelcentra	26
5.4 Economisch functioneren stadsdeelcentrum Schalkstad	27
6. DE MARKTRUIMTE	31
7. INVULLING MARKTRUIMTE	37
7.1 Invulling marktruimte dagelijkse artikelen	37
7.2 Invulling marktruimte niet-dagelijkse artikelen	38

8. EFFECTEN OP WINKELAANBOD IN SCHALKWIJK	43
8.1 Effecten op buurt- en wijkcentra	43
8.2 Effecten op het stadscentrum	44
 BIJLAGEN	
Bijlage 1: Overzicht winkelstructuur Haarlem 2012	1
Bijlage 2: De branchering van de buurtcentra in Schalkwijk	3
Bijlage 3: Gemiddelde omzetten per m ² wvo in – min of meer – vergelijkbare stadsdeelcentra.	5
Bijlage 4: Marktruimte voor stadsdeelcentrum Schalkstad in 2020 en 2025	7
Bijlage 5: Branchering vergelijkbare stadsdeelcentra	9
Bijlage 6: Berekening omzeteffecten uitbreiding Schalkstad	13

1. SAMENVATTING

Waarom een actualisatie

In 2004 is door BRO onderzoek gedaan naar de mogelijke uitbreidingsruimte voor het stadsdeelcentrum Schalkstad in Haarlem¹. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat er een uitbreidingsruimte is van ruim 16.500 m² wvo (winkelvloeroppervlakte). Thans, ongeveer 10 jaar later, wordt sterk de behoefte gevoeld om het uit 2004 stammende onderzoek te actualiseren. Immers veel ontwikkelingen (zoals de toenemende bestedingen via internet, de concurrentie met het hoofdwinkelcentrum van Hoofddorp) die sedert 2004 hebben plaats gevonden of nog plaats moeten vinden (de toekomstige realisatie van een Factory Outlet Centrum in Halfweg), doen vermoeden dat de marktruimte er in de toekomst weleens anders uit zou kunnen zien dan destijds werd verondersteld.

Zo heeft recent onderzoek in de Metropoolregio² aangetoond dat er in de gehele Metropoolregio in 2020 nog maar een marktruimte is van circa 80.000 m² wvo, terwijl deze volgens berekeningen in 2010 nog circa 500.000 a 650.000 m² wvo bedroeg. Voor de regio Zuid-Kennemerland werd in 2010 nog een marktruimte berekend van circa 20.000 tot 75.000 m² wvo, nu bedraagt deze circa 50.000 m² wvo, terwijl de planvoorraad circa 63.000 m² wvo telt (waaronder de 16.500 m² voor Schalkstad). Voor de gemeente Haarlem zou er thans een marktruimte zijn van circa 61.000 m² wvo en een planvoorraad van circa 29.000 m² wvo.

En in de nog niet vastgestelde actualisatie van het toekomstig detailhandelsbeleid van de regio Zuid-Kennemerland wordt geconstateerd dat buiten de bestaande winkeluitbreidingsplannen met een vastgesteld bestemmingsplan de marktruimte beperkt is en vooral een vervangingsvraag betreft.

De huidige plannen

In de huidige plannen zal het stadsdeelcentrum Schalkstad nog meer een stadsdeelverzorgende functie moeten krijgen waarbij ontmoeten, uitgaan, winkelen, wonen en werken een belangrijkere functie gaan krijgen³. Op de parkeerterreinen die momenteel aan de voorkant van het centrum zijn gelegen worden nieuwe winkelruimten voorzien, waarin zich mogelijk de supermarkten gaan vestigen. Tegelijkertijd zal ook een discountsupermarkt toegevoegd worden. Naast deze supermarkten wordt ook een markthal voorzien, andere nieuwe winkels en horeca. Ter compensatie van de verloren gegane parkeercapaciteit zullen nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd worden (minimaal 900). Naast detailhandel en wonen worden ook andere traffic genererende functies voorzien op gebied van leisure en maatschappelijke voorzieningen, zoals een kinderspeelparadijs, een snookercentrum, bowlingbaan,

¹ Zie: Visie stadsdeelhart Schalkwijk 21^e eeuw, BRO, 29 juni 2004.

² Zie: Metropoolregio Amsterdam, ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel, 18 december 2012.

³ Zie: Structuurvisie Schalkstad 2025, gemeente Haarlem, maart 2013.

zalen- partycentrum, een bibliotheek, een denksportcentrum, een muziekschool en een kunstencentrum.

Voor winkels wordt in de Structuurvisie Schalkstad een ruimte voorzien van minimaal 10.000 m² bvo en maximaal circa 16.000 m² bvo.

Minder marktruimte

Zoals hierboven reeds is aangegeven is de marktruimte in de gehele Metropoolregio aanzienlijk minder dan enkele jaren terug werd verondersteld. En is de marktruimte in de regio Zuid-Kennemerland beperkt tot de bestaande uitbreidingsplannen met een vastgesteld bestemmingsplan en betreft het vooral een vervangingsvraag.

In 2004 werd voor Schalkstad nog rekening gehouden met een marktruimte van circa 16.500 m² wvo. Een actualisatie van de marktruimteberekening (waarbij rekening is gehouden met de wens tot schaalvergroting van de supermarkten, het realiseren van een grootschalige trekker op het gebied van non-food, de ontwikkelingen op het gebied van internet en de toenemende concurrentie) toont aan dat er in het jaar 2025 nog een marktruimte voor detailhandel aanwezig is van circa 10.500 à 11.500 m² wvo. Inclusief de marktruimte voor horeca en andere verblijfsduurverlengende functies komt de marktruimte in 2025 uit op circa 12.500 à 13.500 m² wvo. Deze lagere marktruimte wordt o.a. veroorzaakt door:

- een toename van de bestedingen via internet;
- een daling van de gemiddelde bestedingen per hoofd van de bevolking en
- een toenemende concurrentie met andere winkelcentra, waaronder het hoofdwinkelgebied van Hoofddorp en de te verwachten concurrentie van het Factory Outlet Centrum in Halfweg dat binnen afzienbare tijd haar deuren zal openen.

De berekende marktruimte voor detailhandel (10.500 a 11.500 m² wvo, ofwel circa 12.500 a 13.500 m² bvo) ligt daarmee binnen de bandbreedte die is aangegeven in de Structuurvisie Schalkstad 2025.

Aanvullingen op het gebied van dagelijkse artikelen

Een belangrijke aanbeveling om het stadsdeelcentrum Schalkstad te versterken is het realiseren van grotere supermarkten (door uitbreiding van de bestaande supermarkten) en een discountsupermarkt (minimaal circa 1.000 m² wvo). Onderzoek bij andere vergelijkbare stadsdeelcentra toont aan dat in deze centra vaak grotere supermarkten en een discountsupermarkt aanwezig zijn. In de huidige branchering van het stadsdeelcentrum Schalkstad ontbreken deze. De thans in Schalkstad gevestigde supermarkten hebben slechts een omvang van circa 1.650 m² wvo (Albert Heijn) en 1.200 m² wvo (Deka) en zijn te klein voor de functie die zij vervullen. Voor het realiseren van grotere supermarkten, in combinatie met het versterken van overig dagelijks aanbod (zowel uitbreiding van bestaande vestigingen als nieuwe vestigingen) is een marktruimte beschikbaar van circa 2.600 a 2.900 m² wvo.

Toevoegingen op het gebied van niet-dagelijkse artikelen

De in dit rapport uitgevoerde berekeningen tonen verder aan dat er op het gebied van niet-dagelijkse goederen een marktruimte aanwezig is van circa 7.900 à 8.700 m² wvo. Rekening houdende met complementariteit ten opzichte van het centrumgebied van Haarlem en de aanwezigheid van enkele grootschalige winkels op de woonboulevard Cruquius en in het centrum van Hoofddorp worden vooral mogelijkheden gezien op het gebied van:

Invulling marktruimte niet-dagelijkse goederen:

• Kleding en mode:	ca. 2.000 m ² wvo
• Huishoudelijke en luxe artikelen:	ca. 1.000 m ² wvo
• Sport en spel:	ca. 3.500 m ² wvo
• Hobby artikelen:	ca. 200 m ² wvo
• Bruin en witgoed:	<u>ca. 1.500 m² wvo</u>
Totaal	ca. 8.200 m ² wvo

Daarnaast is er ook nog uitbreidingsruimte voor thans reeds in Schalkstad gevestigde winkels.

Effecten op de detailhandelsstructuur in Haarlem Oost en Schalkwijk

De realisatie van de voorgenomen uitbreidingen in het stadsdeelcentrum Schalkstad zullen enige gevolgen hebben voor andere winkelcentra, met name in Haarlem Oost en in Schalkwijk. Zo zullen de buurt- en wijkcentra in Haarlem Oost en in Schalkwijk geconfronteerd worden met omzetsdalingen van respectievelijk gemiddeld 10% en 17,5%. Deze omzetsdalingen kunnen er toe leiden dat buurt- en wijkwinkelcentra waar een supermarkt ontbreekt geen toekomstperspectief meer hebben. In Haarlem Oost betreft dat de centra Van Zeggelenplein en de Hannie Schaftlaan; in Schalkwijk de Italiëlaan. Opgemerkt wordt dat deze centra reeds nu al geconfronteerd worden met een te geringe aantrekkingskracht om toekomstbestendig te zijn. Met het realiseren van de uitbreidingen in Schalkstad zal het reeds gaande zijnde saneringsproces zich alleen maar versnellen.

Naar een sterkere detailhandelsstructuur in Haarlem Oost en Schalkwijk

Met de realisatie van de voorgenomen uitbreidingen in het stadsdeelcentrum Schalkstad zal de detailhandelsstructuur in het stadsdeel Haarlem Oost gaan bestaan uit twee winkelcentra: de Amsterdamstraat en het Zuiderpark. Voor alle inwoners in Haarlem Oost zijn daarmee voor de dagelijkse artikelen sterke winkelcentra binnen bereik. In het stadsdeel Schalkwijk zullen in de toekomst naast het stadsdeelcentrum Schalkstad ook de buurt- en wijkcentra België laan, Meerwijk, Molenwijk en de Boerhaavepassage een duurzame positie in de detailhandelsstructuur innemen. Ook hier zijn daarmee op aanvaardbare afstand voldoende en vooral sterke, toekomstbestendige winkelcentra aanwezig.

Resumerend

Per saldo leidt de versterking van het stadsdeelcentrum Schalkstad, ondanks het ontstaan van enige leegstand in winkelcentra (die reeds nu al niet meer voldoen aan de wensen van de consument) tot een aanzienlijke versterking en verhoging van de duurzaamheid en bestendigheid van de detailhandelsstructuur in de stadsdelen Haarlem Oost en Schalkwijk. Met het oog op het realiseren van een duurzame en voor de consument aantrekkelijke detailhandelsstructuur in Haarlem Oost en in Schalkwijk wegen de nadelen (sanering enkele centra) van een uitbreiding van het winkelcentrum Schalkstad niet op tegen de voordelen hiervan.

2. INLEIDING

In 2004 is door BRO onderzoek gedaan naar de mogelijke uitbreidingsruimte voor het stadsdeelcentrum Schalkwijk in Haarlem⁴. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat er een uitbreidingsruimte is van ruim 16.500 m² wvo. Thans, ongeveer 10 jaar later, wordt sterk de behoefte gevoeld om het uit 2004 stammende onderzoek te actualiseren. Verschillende onderzoeken die de laatste jaren zijn uitgevoerd tonen aan dat het voortborduren op de in 2004 berekende marktruimte niet zonder risico's is. Zowel de studies omtrent de marktruimte in de Metropoolregio Amsterdam (MRA)⁵ als studies naar de gewenste detailhandelsstructuur in Zuid-Kennemerland⁶ tonen aan dat de marktruimte wellicht beperkt is. De concurrentie is de afgelopen jaren eveneens sterker geworden. Enkele jaren geleden is in het hoofdwinkelcentrum van Hoofddorp het winkelcentrum 4 Meren geopend en recentelijk is ook de Markthof geherstructureerd. Daarbij komt ook dat op niet al te lange termijn in de gemeente Halfweg een nieuw Factory Outlet Center geopend zal worden. Reden voor de gemeente om de plannen met betrekking tot de uitbreidingsruimte en de gewenste branchering nog eens tegen het licht te houden.

De huidige plannen

De gemeente Haarlem heeft bij de doorontwikkeling van het winkelcentrum Schalkstad voor ogen dat het winkelcentrum een transformatie krijgt naar stadsdeelcentrum⁷. Hierbij past een combinatie van ontmoeten, uitgaan, winkelen, wonen en werken. Voor wat betreft het winkelaanbod is het winkelcentrum sterk gericht op boodschappen doen, doch dat dient verbreed te worden met een aanbod dat beter aansluit op de verschillende bezoeksdoelstellingen van het winkelend publiek. Het nieuwe winkelcentrum zal in de toekomst - op stadsdeelniveau - een compleet winkelaanbod moeten bieden voor de dagelijkse boodschappen, de laagfrequente aankopen en recreatief winkelen. Inclusief andere trafficgenererende functies zoals de geplande horeca en andere meer recreatieve functies ontstaat daarmee een comfortabele omgeving met een eigen sfeer, die een goed alternatief kan bieden voor de binnenstad zonder daarmee in concurrentie te komen.

De huidige plannen voorzien in de bebouwing van de aan de voorkant van het winkelcentrum gelegen parkeerterreinen. Hier zullen zich mogelijk de reeds in het centrum gevestigde supermarkten Dekamarkt en Albert Heijn gaan vestigen. Ook zal er volgens de huidige plannen een markthal gevestigd worden en zal er nieuwe horeca toegevoegd worden. Ook is het de bedoeling dat de hoek waar thans C&A gevestigd is, versterkt zal gaan worden met een nieuwe supermarkt, complementair aan het

⁴ Zie: Visie stadsdeelhart Schalkwijk 21^e eeuw, BRO, 29 juni 2004.

⁵ Zie: Metropoolregio Amsterdam, Ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel, actualisatie rapport 2011, Bureau Stedelijke Planning, 18 december 2012.

⁶ Nog vast te stellen.

⁷ Zie: Structuurvisie Schalkstad 2025, Haarlem, maart 2013.

bestaande aanbod. In de vrijkomende winkelruimtes zullen nieuwe winkels gevestigd worden. Ter compensatie van de verloren gegane parkeercapaciteit zullen boven de nieuwbouw voldoende nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd worden.

Hieronder is het programma voor Schalkstad weergegeven:

Tabel 2.1: Programma Schalkstad (bron: Structuurvisie Schalkstad, maart 2013).

Functie	Bandbreedte minimaal	Bandbreedte maximaal
Winkelen	10.000 m ² bvo	16.000 m ² bvo
Leisure ⁸	5.000 m ² bvo	10.000 m ² bvo
Maatschappelijke voorzieningen ⁹	3.000 m ² bvo	11.000 m ² bvo
Wonen	550 woningen	>550 woningen
Parkeren	25.200 m ² (900 parkeerplaatsen)	>25.200 m ²

Met deze voorziene ontwikkeling zal in de toekomst niet meer gesproken worden over het stadsdeelcentrum Schalkwijk, maar van 'Schalkstad, het kloppend hart van Schalkwijk'. Wanneer in dit rapport gesproken wordt over Schalkstad wordt derhalve het stadsdeelcentrum bedoeld; wanneer gesproken wordt over Schalkwijk wordt het stadsdeel bedoeld.

Probleemstelling

In het voorliggende onderzoek wordt antwoord gegeven op de door de gemeente gestelde vragen:

1. *Hoe ontwikkelt de marktruimte zich in de komende jaren, zowel voor dagelijkse als voor niet-dagelijkse goederen?*
2. *Met welke branches dient deze marktruimte ingevuld te worden?*
3. *Welke prijs/kwaliteitsverhouding dient de nieuw toe te voegen supermarkt te hebben, teneinde een zo groot mogelijke complementariteit te realiseren ten opzichte van het bestaande supermarktaanbod in het winkelcentrum Schalkstad?*
4. *Wat zijn de effecten van de mogelijke uitbreidingen op het winkelaanbod in Haarlem en in het bijzonder in het centrumgebied van de stad en in het stadsdeel Schalkwijk?*

⁸ Zoals een kinderspeelparadijs, een bioscoop, een snookercentrum, een bowlingbaan, zalen- partycentrum, horeca, sporthal.

⁹ Zoals bijvoorbeeld een bibliotheek, een denksportcentrum, een muziekschool of een kunstencentrum.

3. TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste trends en ontwikkelingen beschreven die (mede) bepalend zijn voor de toekomstige vraag naar detailhandelsvoorzieningen in winkelcentra. Aan bod komen demografische ontwikkelingen, trends en ontwikkelingen in zowel de vraagzijde (zoals (internet)bestedingen, koopstromen, Het Nieuwe Winkelen, multichanneling) als in de aanbodzijde (ontwikkelingen in de aanbodzijde, vloerproductiviteit, huur, leegstand).

3.1 Demografische ontwikkelingen

Bevolkingsprognose

Het inwonertal van Nederland zal tot 2025 blijven toenemen tot ruim 17 miljoen. Er bestaan grote verschillen tussen de bevolkingsprognoses per gemeente en per regio. Zo zal in de Randstad sprake zijn van een bovengemiddelde groei en zal Zuid-Limburg juist te maken gaan krijgen met krimp. In de krimpende regio's wordt het draagvlak voor consumentgerichte voorzieningen kleiner, waardoor de leegstand zal toenemen. In de gemeente Haarlem wonen momenteel (1 januari 2012) 151.841 mensen. Volgens gemeentelijke bevolkingsprognoses (gematigd scenario) zal dit aantal oplopen tot circa 156.000 in het jaar 2020 en tot 158.400 in 2025¹⁰. Het stadsdeel Schalkwijk telt momenteel (1 januari 2012) 32.040 inwoners. In het jaar 2020 zullen dat er 33.570 zijn en in 2025 34.400.

Vergrijzing

Het aantal ouderen in Nederland zal naar verwachting oplopen van 2,6 miljoen in 2011 naar 3,8 miljoen in 2025. Dit is 22% van de bevolking in 2025 ten opzichte van 16% in 2011. Door de vergrijzing zullen de detailhandelsbestedingen met name in de niet-dagelijkse sector gaan dalen. Ook in Haarlem doet zich vergrijzing van de bevolking voor. Was in 2012 nog circa 15,7% van de bevolking 65 jaar of ouder; in 2020 zal dat ongeveer 17% zijn en in 2025 ruim 18%. In het stadsdeel Schalkwijk zal in 2020 circa 21% van de bevolking 65 jaar of ouder zijn (2012 20%). Ook in 2025 is dat 22%.

¹⁰ Bron: Haarlem in 2025, bevolkingsprognose en beleidsbeschouwing, Gemeente Haarlem, onderzoek en statistiek, okt 2012.

3.2 Consumentengedrag

Kwaliteitsverbetering en aanbodversterking noodzakelijk voor concurrentiekracht

Recent zijn landelijk verschillende grote koopstroomonderzoeken uitgevoerd, waaronder de koopstromenonderzoeken Randstad, Oost-Nederland, Friesland en Zuid-Oost Brabant (SRE). De algemene tendens is dat de koopkrachtbindingscijfers dalen; de consument is minder trouw. Consumenten winkelen steeds vaker ook ergens anders, doordat ze steeds mobieler worden en beter geïnformeerd zijn (internet). Om passantenaantallen en omzetten op niveau te houden, worden winkelsteden steeds meer afhankelijk van bestedingen uit de regio. Om de regioconsument te binden moeten centra onderscheidend zijn ten opzichte van het omliggende winkelaanbod. Dit benadrukt dat kwaliteitsverbetering en aanbodversterking noodzakelijk zijn om de concurrentiepositie te blijven behouden.

Bestedingen

De detailhandel is conjunctuurgevoelig en de bestedingen zijn afhankelijk van het verwachtingspatroon van de consument ten aanzien van de economische ontwikkelingen. Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van de bestedingen weer.

Tabel 3.1 Besteding per hoofd, exclusief BTW¹¹

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Dagelijks	€ 2.000	€ 2.080	€ 2.230	€ 2.240	€ 2.240	€ 2.270
Mode en luxe	€ 890	€ 920	€ 980	€ 910	€ 900	€ 880
Vrije tijd	€ 270	€ 280	€ 280	€ 260	€ 240	€ 220
In/om Huis	€ 1.330	€ 1.380	€ 1.480	€ 1.360	€ 1.330	€ 1.330
Overige detailhandel	€ 100	€ 110	€ 110	€ 100	€ 100	€ 100
Totaal	€ 4.590	€ 4.770	€ 5.080	€ 4.870	€ 4.820	€ 4.800

Uit de tabel zijn de verschillen per branche op te maken, zo zijn de bestedingen in de dagelijkse sector steeds gestegen terwijl de overige branches na 2008 een daling of stabilisatie laten zien. Er wordt voor 2013 een verdere daling van de omzet in de detailhandel verwacht¹².

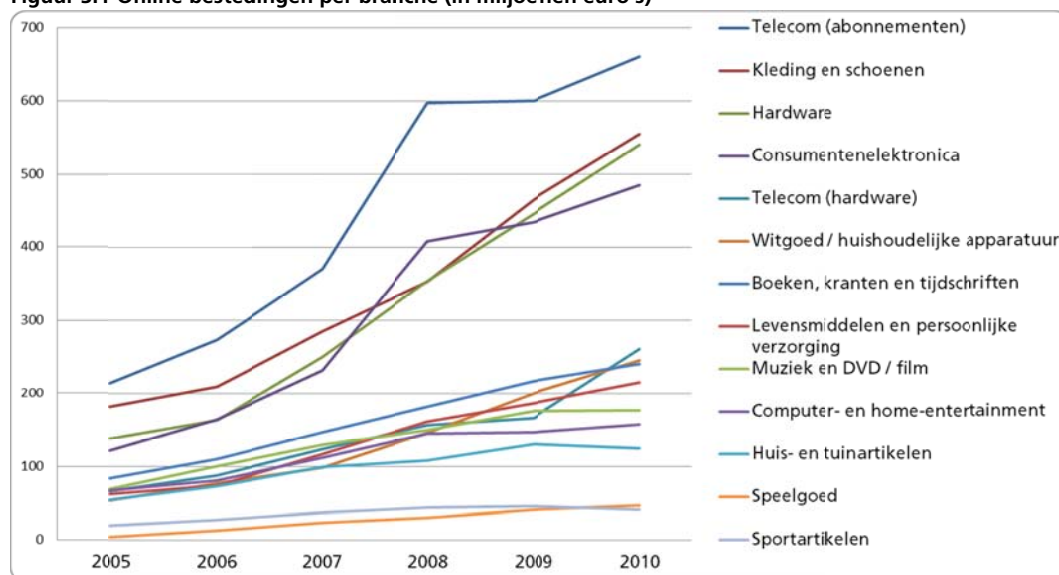
Internetbestedingen

De bestedingen via internet zitten fors in de lift. Onderstaande grafiek geeft de ontwikkeling van de internetbestedingen per branche weer.

¹¹ Bron: Raming EIM/HBD, o.b.v. CBS (diverse jaren)

¹² Bron: Prognose kerngegevens MKB, december 2012

Figuur 3.1 Online bestedingen per branche (in miljoenen euro's)¹³



In 2011 is voor 9 miljard euro aan goederen en diensten via internet gekocht. Dat is bijna 10 procent meer dan in 2010¹⁴. Van deze € 9 miljard was circa 50% puur online, dat wil zeggen dat er geen fysieke winkel aan te pas kwam. Bij de overige 50% was wel steeds een fysieke winkel betrokken (multichannel). Op een totaal bestedingspotentieel van circa € 80 miljard in de detailhandel nam het puur online internetkanaal derhalve circa 5 à 6% voor haar rekening, aldus Thuiswinkel.org. De bestedingen via internet aan telecom zijn het grootst, gevolgd door kleding en schoenen, hardware en consumentenelektronica. Van de totale detailhandelsbestedingen werd in 2011, volgens HBD, circa 4% online uitgegeven ten opzichte van 1% in 2005¹⁵. In de non-food detailhandel bedraagt het aandeel bijna 8% t.o.v. 2% in 2005. In 2011 zijn ook de detailhandelsbestedingen via internet in de Randstad gemeten¹⁶. Hier vond 6% van de detailhandelsbestedingen via internet plaats. In de dagelijkse artikelensector lag dit cijfer op circa 1% en in de niet-dagelijkse artikelensector op circa 12%.

Hoewel de effecten van internetwinkelen op de totale winkelomzet nu nog relatief beperkt zijn, is de verwachting dat internet zich de komende jaren als volwaardig aankoopkanaal zal ontwikkelen waardoor de online detailhandelsbestedingen zullen gaan stijgen. Met name in de branches waarin webwinkelen momenteel al heel populair is zal het aantal winkels gaan afnemen. Het gaat dan met name om media, electro, bruin- en witgoed, telecom en hard- en software. Ook in het modische seg-

¹³ Bron: De weerbare binnenstad, inspelen op trends en ontwikkelingen voor toekomstbestendige binnensteden, Platform Binnenstadsmanagement (november 2012)

¹⁴ Bron: Thuiswinkel.org

¹⁵ Bron: HBD, Jaarboek detailhandel 2012

¹⁶ Koopstromenonderzoek Randstad 2011

ment zullen er effecten gaan optreden, maar wel in mindere mate. Voor winkels in de modische branche wordt een sterke multichannelstrategie (naar voorbeeld van Hema en H&M) steeds belangrijker.

CBW-Mitex voorziet een sterke groei van het aantal consumenten dat online aankopen doet¹⁷. Ten opzichte van het huidige niveau zal een aanzienlijk groter deel via internet besteed worden en niet meer uitsluitend via de fysieke winkels. Door de ontwikkelingen op het gebied van internet zou de behoefte aan winkelmeters kunnen afnemen. Als gevolg van de groei in online winkelen zal de vraag naar winkelruimte de komende jaren afnemen. Jones Lang LaSalle¹⁸ verwacht een daling van 7% tot 9%, voornamelijk in de aanloopstraten van centrale winkelgebieden.

Pick-up points

Vooralsnog is de online markt voor dagelijkse artikelen een nichemarkt. Binnen de online markt is Ahold met Albert.nl de grootste speler met een omzet van meer dan 150 miljoen euro¹⁹. Vooral de ontwikkeling van pick-up points ofwel afhaalpunten sterkt de verwachting dat de online markt voor dagelijkse artikelen gaat groeien. Met het creëren van Pick-up points kan de consument online haar boodschappen doen en deze op een gewenst moment (ook buiten winkeltijden) ophalen. Het Pick-up point zal vaak op een nieuwe locatie ontwikkeld worden, uitgangspunt voor de locatie is een goede bereikbaarheid. De ontwikkeling van de Pick-up points voor supermarkten staat nog in de kinderschoenen. Albert Heijn is recent gestart met een experiment inzake het afhalen van online orders.

Omdat nog geen cijfers bekend zijn van het (toekomstige) aandeel dat Pick-up points van de bestedingscijfers in de dagelijkse sector in zullen gaan nemen, doen we hiervoor naar eigen inzicht aannames. Op basis van het koopstromenonderzoek in de Randstad kan aangenomen worden dat momenteel gemiddeld circa 1% van het bestedingspotentieel in de dagelijkse sector afvloeit naar internet. Tijdens deze meting waren er nog geen Pick-up points in Nederland aanwezig. Verwacht wordt dat dit in de nabije toekomst zal stijgen naar circa 2 à 3%²⁰. De effecten van pick-up points in de Nederlandse detailhandelsstructuur worden derhalve vooralsnog niet gezien als een grote bedreiging voor reguliere supermarkten.

Het nieuwe winkelen

De manier waarop consumenten hun aankopen doen verandert. Consumenten kopen en oriënteren zich zowel in de fysieke winkel als online, ook wel cross- of multichanneling genoemd. Over de afgelopen jaren is het gebruik van het internet als oriëntatiekanaal om te winkelen flink gestegen.

¹⁷ Bron: Onderzoek Retail 2020, CBW-Mitex, november 2010.

¹⁸ Retail Market Special 2009. Jones Lang LaSalle, 2009

¹⁹ ING Economisch Bureau

²⁰ Inschatting BRO.

Ondernemers die e-commerce goed weten te combineren met fysieke verkooppunten hebben concurrentievoordeel ten opzichte van ondernemers die zich richten op één verkoopkanaal. Een drietal ontwikkelingen speelt een belangrijke rol bij Het Nieuwe Winkelen (HNW)²¹. Consumenten zijn mobiel bereikbaar (*mobiel*). Zij staan in contact met hun vrienden (*sociaal*). Bovendien zijn ze, doordat ze een mobiele telefoon hebben, te lokaliseren (*lokaal*).

Koopgedrag

Gewoonlijk worden drie soorten koopgedrag onderscheiden, waarin aspecten meespelen als het aan te schaffen artikel, de eisen die gesteld worden aan het bezoek en de kenmerken van de aankoopplaats (aanbod en verblijfsklimaat):

- Boodschappen doen: het gaat hier om de aankopen van de consument voor het primaire levensonderhoud. Deze aankopen worden met een hoge frequentie gedaan en veelal in de nabijheid van de woonomgeving. Regelmatig zal sprake zijn van combinatie aankopen van levensmiddelen en hoog frequent benodigde (alledaagse) non-food. Bij de keuze in aankoopplaats zijn reistijd, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, gemak, assortiment, uitstraling en prijs overwegingsfactoren.
- Recreatief winkelen: bij recreatief winkelen staat het kijken en vergelijken centraal. De consument wil veel keuzemogelijkheden hebben en worden geprikkeld (impuls)aankopen te doen. De sfeer en beleving van een centrum zijn erg belangrijk. Deze aankopen worden met een wisselend frequentie gedaan en men is bereid een grotere afstand af te leggen. Het gaat om artikelen waarmee men een hogere emotionele binding heeft of uit speciale interesse en/of persoonlijke voorkeuren zoals mode en luxe artikelen. In veel gevallen is dit koop- of bezoekgedrag een vorm van vrije tijdsbesteding.
- Doelgericht aankopen: dit zijn (duurzame en/of vervangings) aankopen die met een lage frequentie en veelal doelgericht worden gedaan. Het gaat om aankopen van woninginrichting, bruin- en witgoed, fietsen, doe-het-zelf- en tuinartikelen, etc. De aankopen van deze laatste twee worden vooral in de nabijheid van de woonomgeving gedaan. Voor de overige aankopen is de scope van de consument veel groter. Hier is een goede prijs-kwaliteitverhouding van groot belang.

Door aan te sluiten op dit koopgedrag kunnen winkelgebieden, maar ook delen van grotere centra, zich duidelijk profileren en hun eigen identiteit uitdragen. Dit draagt weer bij aan het onderscheidend vermogen van de winkelgebieden. Zo ligt de nadruk in binnensteden en grotere stadsdeelcentra sterk op het recreatieve winkelen en in de buurt- en wijkcentra sterk op het boodschappen doen. Voor perifere detailhandelslocaties geldt dat ze overwegend door de consument bezocht worden om doelgericht aankopen te doen.

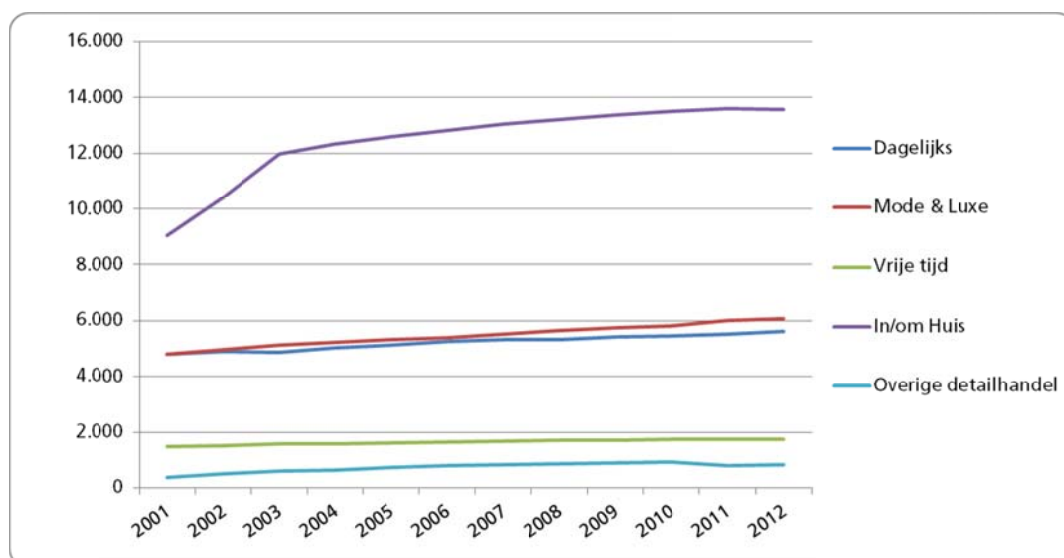
²¹ Bron: Het Nieuwe Winkelen, mobiel sociaal lokaal, Hoofdbedrijfschap Detailhandel 2012

3.3 Aanbodzijde

Detailhandelsaanbod

De omvang van de detailhandel in Nederland is sinds 2001 gegroeid met circa 35% van 20,5 miljoen vierkante meter winkelvloeroppervlak naar 27,8 miljoen in 2012.

Figuur 3.2 Ontwikkeling detailhandelsaanbod (in 1.000 m² wvo)



Uit de grafiek is op te maken dat veruit het grootste aandeel van de detailhandel wordt ingevuld door de branche 'in en om het huis'. Dit is tevens de branche die sinds 2001 de sterkste groei heeft laten zien. Het aantal verkooppunten in de detailhandel is niet evenredig met het winkelvloeroppervlak meegegroeid, veroorzaakt door de trend van schaalvergroting.

Schaalvergroting zet door

De trend tot schaalvergroting zet verder door. De gemiddelde omvang van een supermarkt in Nederland bedraagt 874 m² wvo, maar voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe, moderne (wijk) supermarkten hebben vaak een omvang van circa 1.500 m² wvo. In grote steden maken sommige supermarkten een schaa sprong tot megasupermarkten (3.000-4.000 m² wvo) maar ook in kleinere plaatsen is duidelijk een schaa sprong zichtbaar.

Ook bij de discount supermarkten is een schaa sprong merkbaar. Enkele jaren terug hadden deze een omvang van ca. 600 m² wvo, thans ligt de oppervlakte voor nieuwe discountsupermarkten ook al boven de 1.000 m² wvo. Vaak hebben discount supermarkten een groter verzorgingsgebied dan andere supermarkten.

Maar ook schaalverkleining

Ondanks het toenemende marktaandeel van supermarkten in de dagelijkse artike-lensector, is ook een trend van schaalverkleining en superspecialisatie waar te ne-men. Steeds vaker duiken winkels op met een zeer specialistisch of bijzonder assor-timent: koffie (o.a. Simon Lévelt), Chocolate (o.a. Australian), delicatessen (o.a. Oil & Vinegar), etc..

Vloerproductiviteit

Als gevolg van de daling van de bestedingen in de niet-dagelijkse sector, het toene-mend winkelopervlak in Nederland en het toenemende omzetaandeel van online verkopen is de gemiddelde omzet per vierkante meter winkelvloeropervlak in de niet-dagelijkse sector sinds 2000 met ongeveer een derde afgenomen en deze zal naar verwachting verder dalen²².

Leegstand sterk toegenomen

Momenteel (2012) staat circa 6,3% van het aantal verkooppunten in Nederland leeg²³. Vergeleken met de leegstand in 2009 is dat sterk toegenomen. In 2009 be-droeg de leegstand nog circa 5% van het aantal verkooppunten. In de afgelopen 3 jaar is de leegstand dus met zo'n 25% toegenomen. In stadsdeelcentra nam de leeg-stand sterker toe. Momenteel staat hier circa 5,9% van het aantal verkooppunten leeg; in 2009 was dat nog circa 4%. De leegstand in stadsdeelcentra nam in deze periode dus toe met zo'n 50%. Een recente publicatie van Locatus toont aan dat in 2012 de leegstand van het aantal verkooppunten in Nederland niet of nauwelijks is toegenomen. Eind 2012 bedroeg deze 6,4%²⁴.

²² Bron: Locatus, Data monitor, thuiswinkel.org, HBD en Q&A Research 2012

²³ Locatus Retail Facts 2009 en 2012, Kengetallen over de Nederlandse detailhandel.

²⁴ Bron: Analyse leegstand per 1 januari 2013, Locatus.

4. HET DETAILHANDELSBELEID

In dit hoofdstuk zal kort worden ingegaan op het thans vigerende beleid van de provincie Noord-Holland, de regio Zuid-Kennemerland, de stadsregio Amsterdam en de gemeente Haarlem. Als eerste zal echter ingegaan worden op de Europese Dienstenrichtlijn. Voorts zal kort ingegaan worden op de resultaten van het door het Bureau Stedelijke Planning uitgevoerde onderzoek naar de marktruimte voor detailhandel in de regio.

4.1 De Europese Dienstenrichtlijn

De Dienstenrichtlijn heeft tot doel de Europese interne dienstenmarkt te verbeteren, “door belemmeringen voor het vrije verkeer van diensten en vrije vestiging van dienstverrichters weg te nemen”. Bestemmingsplannen mogen op grond van het Europese recht op vrije vestiging, zoals beschreven in de Dienstenrichtlijn (Richtlijn 2006/123/EG), geen bepalingen bevatten die een ongelijke behandeling van individuele ondernemingen inhouden. Vergaande beperkingen aan detailhandel zijn dus niet toegestaan. Het Europese Hof stelt onder andere dat een verplicht distributieplanologisch onderzoek geen aanvaardbare vergunningsvoorwaarde is. Er mag uitsluitend worden gestuurd op grond van dwingende redenen van algemeen belang, waaronder ruimtelijke ordening, milieu en consumentenbescherming. Voor detailhandel betekent dit dat in juridisch-planologische zin regulering van detailhandel enkel is toegestaan indien het *ruimtelijk* relevant is. Een goede *ruimtelijke* onderbouwing c.q. motivering van eventuele beperkingen aan detailhandelsvestigingen (bijvoorbeeld in een gemeentelijke detailhandelsvisie of ruimtelijk economische effectenrapportage) is dus essentieel.

Sturen op detailhandelsontwikkelingen door ruimtelijke instrumenten (waaronder het bestemmingsplan) blijft mogelijk, maar wel vanuit een ander oogpunt dan voorheen. Momenteel wordt gestuurd op (het voorkomen van) duurzame ontwikkeling van de *bestaande* voorzieningenstructuur, maar dit is geen goede benadering meer. In feite worden hiermee vooral de zittende detaillisten beschermd, terwijl deze bestaande situatie niet in het voordeel van de consument hoeft te zijn. Niet alleen neigt dit sterk naar economische motieven, maar geeft het ook geen blijk van visie op de toekomst.

Uitgangspunt moet zijn het creëren van een goede ruimtelijke voorzieningenstructuur om de consument zo optimaal mogelijk te kunnen bedienen. De juiste functie op de juiste plek. Hoewel dit op (langere) termijn ook economisch gunstig is, is dit in

hoofdzaak ingegeven door belangen van ruimtelijke ordening en consumentenbescherming (of beter consumentenverzorging).

In de jurisprudentie komt, in lijn met hetgeen in de Europese Dienstenrichtlijn staat, steeds naar voren dat het feit dat bestaande winkels meer concurrentie ondervinden of zelfs failliet gaan, niet relevant is bij de beoordeling van winkelplannen. Deze verdringing kan in feite als een gezonde ontwikkeling worden gezien. In de jurisprudentie over duurzame ontwikting is de consument het uitgangspunt: deze dient op aanvaardbare afstand de geregelde aankopen te kunnen doen²⁵.

Uitspraak Raad van State 5 december 2012

In de Europese Dienstenrichtlijn is aangegeven dat concurrentieverhoudingen niet relevant zijn bij de beoordeling van winkelplannen. Toch kunnen economische omstandigheden een rem zetten op nieuwbouwplannen van winkels. Zo heeft de Raad van State onlangs de gemeente Noordoostpolder (Emmeloord) terug gefloten met haar plannen voor een nieuw winkelcentrum in het stadshart. De gemeente heeft volgens het vonnis onvoldoende rekening gehouden met verslechterde economische omstandigheden van de afgelopen jaren en heeft niet duidelijk kunnen maken waarom het aanvaardbaar is dat er leegstand te verwachten is bij bestaande winkels als gevolg van de nieuwe concurrentie die bij uitvoering van de plannen zou gaan ontstaan. De Raad van State heeft de gemeente opgedragen alsnog onderzoek te doen naar de noodzaak van de nieuwe winkelruimte en te motiveren waarom het lege winkels aanvaardbaar acht.

4.2 Het provinciale beleid

Op 25 november 2008 is de detailhandels- en leisurevisie van de provincie Noord-Holland door Gedeputeerde Staten vastgesteld²⁶. Uitgangspunt van de visie is een positieve grondhouding voor nieuwe ontwikkelingen, innovatieve concepten, schaalvergroting, die versterkend zijn voor de detailhandelsstructuur. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot ernstige verstoring van de bestaande winkelstructuur in de regio.

De provincie Noord-Holland heeft een zestal beleidsdoelstellingen geformuleerd:

1. een vitale, dynamische en concurrerende detailhandels- en leisurestructuur naar behoefte, met behoud van de economische functie (koopkracht);
2. prioriteit geven aan de hoofdwinkelgebieden;
3. optimale regionale afstemming;
4. meer kwaliteit en onderscheidend vermogen;

²⁵ Bron: Dynamiek door Beleid, Hoe de overheid de winkelmarkt stimuleert; DTNP in opdracht van CBW-Mitex en HBD, 26 april 2011.

²⁶ Zie: Detailhandels- en leisurebeleid Noord-Holland; Provincie Noord-Holland, mei 2009.

5. voorkomen van uitholling primaire detailhandel in kleine kernen;
6. geen weidewinkels.

De provincie geeft prioriteit aan versterking van de bestaande hoofdwinkelgebieden. Conform het locatiebeleid van de provincie Noord-Holland is clustering van detailhandel het leidende principe. Weidewinkels zijn uitgesloten. Detailhandel mag alleen worden ontwikkeld in stedelijk gebied (of te ontwikkelen gebied). De provinciale detailhandels- en leisurevisie steekt sterk in op regionale afstemming. De provincie Noord-Holland faciliteert het proces van regionale afstemming, daar waar ontwikkelingen een regionale impact hebben. Regionale afstemming is nodig indien een nieuwe detailhandelontwikkeling groter is dan 1.500 m² wvo (buiten de bestaande winkelcentra) of 5.000 m² wvo (binnen bestaande winkelcentra).

4.3 Het beleid van de regio Zuid-Kennemerland

Het beleid van de regio Zuid-Kennemerland is vastgelegd in een uit 2006 daterende nota²⁷. In deze nota zijn de ambities als volgt geformuleerd:

- Prioriteit bij het behoud, en zo mogelijk, een versterking van de bestaande structuur.
- Inspelen op de dynamiek in de detailhandel om nieuwe (grootschalige) retail-formules te kunnen faciliteren indien wenselijk.
- Nieuwe ontwikkelingen alleen bij toegevoegde waarde toestaan; deze mogen niet leiden tot een duurzame ontwrichting van de bestaande retailstructuur.
- Het aanbieden van een zo volledig mogelijk pakket van voorzieningen, dat in kwantitatief en kwalitatief opzicht voldoet aan de wensen van de consument.
- Zoveel mogelijk ruimtelijke concentratie van voorzieningen, met het oog op kritische massa en mix en een optimaal gebruik van bestaande infrastructuur en parkeervoorzieningen.
- Tegelijkertijd een goede ruimtelijke spreiding van voorzieningenclusters, zodat de verzorgingsfunctie voor consumenten gewaarborgd blijft.
- Het versterken en indien nodig herstructureren van bestaande winkelvoorzieningen of – centra.
- Ruimte bieden aan dynamiek en innovatieve ontwikkelingen in de markt en niet alles 'op slot' zetten.

Momenteel wordt het uit 2006 daterende detailhandelsbeleid van de regio geactualiseerd. In deze (nog niet vastgestelde) actualisatie wordt geconstateerd dat buiten de bestaande winkeluitbreidingsplannen met een vastgesteld bestemmingsplan de marktruimte beperkt is en vooral een vervangingsvraag betreft. De winkeluitbreidingsplannen van Schalkstad, die gefaseerd worden opgepakt, worden per fase

²⁷ Zie: Compleet en veelzijdig, Retailstructuurvisie Zuid-Kennemerland en gemeente Haarlemmermeer; Ecorys Vastgoed, 15 mei 2006

voorgelegd aan de regionale adviescommissie (RAC) detailhandel voor de provincie Noord-Holland Zuid om tot een goede regionale afstemming te komen.

4.4 Het gemeentelijk beleid

Het uit 2006 stammende detailhandelsbeleid van de gemeente is gebaseerd op het zoveel mogelijk concentreren van mogelijke winkeluitleidingen binnen bestaande winkelclusters. Het winkelcentrum Schalkstad wordt hierin expliciet als cluster genoemd. Het beleid heeft tevens tot doel een fijnmazig netwerk van winkels te handhaven zodat iedere Haarlemmer binnen een redelijke afstand van zijn woning de dagelijkse boodschappen kan doen. Supermarkten worden zoveel mogelijk in de nabijheid van een winkelcentrum gerealiseerd, zodat beide elkaar versterken. In bestemmingsplannen krijgen winkelcentra met een goede toekomstverwachting voor de verkoop van dagelijkse goederen een detailhandelsbestemming. De gemeente beoogt daarmee de verkoop van dagelijkse goederen zo veel mogelijk te bevorderen. Andere winkelcentra kunnen een gemengde publieksaantrekkende bestemming krijgen.

4.5 Onderzoek marktruimte Metropoolregio

Door het Bureau Stedelijke Planning (BSP) zijn recentelijk de ontwikkelingsmogelijkheden voor de detailhandel in de Metropoolregio Amsterdam in beeld gebracht²⁸. In dit onderzoek wordt geconstateerd dat de economische crisis waarin Nederland zich bevindt, duidelijk zijn sporen nalaat. De bestedingen staan onder druk en de bestedingen via het internet groeien gestaag. Ook is de koopkrachtbinding in zowel dagelijkse als in niet-dagelijkse goederen in veel gemeenten beduidend lager dan in de jaren daarvoor. Voor de gehele Metropoolregio werd in 2010 nog een marktruimte berekend van circa 500.000 à 650.000 m² in het jaar 2020, thans is deze gedaald naar circa 80.000 m².

Voor de regio Zuid-Kennemerland lag de marktruimte volgens de inzichten in 2010 op circa 20.000 tot 75.000 m², volgens de meest recente berekeningen bedraagt deze circa 50.000 m². De planvoorraad in de regio heeft momenteel een omvang van circa 63.000 m² wvo. In de planvoorraad zijn o.a. het thematisch retailpark Sugar City (25.000 m²) en de uitbreiding van Schalkstad (circa 16.000 m²) opgenomen. In het BSP rapport is niet alleen gekeken naar de regionale situatie, ook per gemeente is een indicatie gegeven van marktruimte en planvoorraad. Voor de gemeente Haarlem is er volgens BSP een marktruimte van circa 61.000 m² wvo en een planvoorraad van circa 29.000 m² wvo (Schalkstad 16.000 m², Spaarneboog 1.200 m², Zuid-West EPK terrein 8.000 m² en bouwmarkt Pijlsloot 4.000 m² wvo).

²⁸ Zie: Metropoolregio Amsterdam, ontwikkelingsmogelijkheden detailhandel, 18 december 2012.

5. DETAILHANDELSSTRUCTUUR HAARLEM

5.1 De Haarlemse detailhandelsstructuur

In de gemeente Haarlem zijn momenteel circa 1.180 winkels gevestigd met een totale omvang van ruim 233.000 m² wvo. Hiervan hebben circa 270 winkels van in totaal ruim 49.000 m² wvo betrekking op dagelijkse artikelen en ruim 900 winkels met in totaal bijna 185.000 m² betrekking op niet-dagelijkse goederen. Van het aantal winkels staat circa 7,5% leeg.

Tabel 5.1 Winkelaanbod in Haarlem (2012)

	Aantal verkooppunten	m ² wvo	Schaal
Levensmiddelen	212	41823	197
Persoonlijke verzorging	59	7253	123
<i>Dagelijkse artikelen</i>	<i>271</i>	<i>49.076</i>	<i>181</i>
Warenhuis	7	15101	2157
Kleding & mode	249	35580	143
Schoenen & lederwaren	58	8519	147
Juwelier & optiek	42	2752	66
Huishoudelijke en luxe artikelen	42	6843	163
Antiek & kunst	30	1745	58
Sport & spel	48	9617	200
Hobby	28	3394	121
Media	38	5098	134
Plant & dier	53	7361	139
Bruin & witgoed	54	7093	131
Auto & fiets	41	4418	108
Doe-het-zelf	31	15799	510
Wonen	101	51191	507
Overige detailhandel	87	9593	110
<i>Niet-dagelijkse artikelen</i>	<i>909</i>	<i>184.104</i>	<i>203</i>
Totaal	1180	233180	198
Leegstand	97	17351	

Per 1.000 inwoners heeft Haarlem een winkelaanbod van circa 1.535 m². Wanneer we dat vergelijken met het winkelaanbod in andere soortgelijke steden scoort Haarlem niet zo hoog. In referentiesteden is per 1.000 inwoners circa 1.712 m² wvo aanwezig. Met name in de niet-dagelijkse sector is er in Haarlem wat minder detailhandel. Per 1.000 inwoners is er in Haarlem ruim 1.210 m² niet-dagelijks aanbod aanwezig, tegenover circa 1.375 m² in referentiegemeenten. In de dagelijkse sector ontlo-

pen deze kengetallen elkaar niet zoveel (Haarlem 325 m² per 1.000 inwoners; referentiegemeenten 340 m² per 1.000 inwoners).

De winkelstructuur van Haarlem is zeer fijnmazig en kent diverse grotere maar ook veel kleinere buurtcentra, buurtsteunpunten en solitair gelegen supermarkten. In bijlage 1 is hiervan een overzicht gegeven.

5.2 De winkelstructuur in Haarlem Schalkwijk

In het stadsdeel Schalkwijk bevinden zich in totaal 6 winkelcentra. Het gaat hierbij om het stadsdeelcentrum Schalkstad met een omvang van circa 85 winkels, overeenkomend met bijna 22.000 m² wvo. Daarnaast zijn er nog enkele kleinere buurtcentra gevestigd:

- Meerwijk met in totaal circa 2.600 m² wvo;
- Belgiëlaan met circa 1.500 m² wvo;
- Molenwijk met circa 1.200 m² wvo;
- Boerhavepassage met circa 900 m² wvo;
- Italiëlaan met circa 600 m² wvo.

In bijlage 2 is de branchering van deze centra gegeven.

Naast deze winkels is er ook nog enige verspreide bewinkeling aanwezig. Het gaat hierbij om in totaal een tiental winkels met een gezamenlijke omvang van circa 850 m² wvo. Belangrijkste winkel bij deze verspreide bewinkeling is de aan de Brusselstraat gevestigde ADL supermarkt van ruim 200 m² wvo.

5.2.1 Stadsdeelcentrum Schalkstad

Centraal in het stadsdeel Schalkwijk ligt het stadsdeelcentrum Schalkstad. Het centrum heeft thans een omvang van circa 22.000 m² wvo en telt in totaal ruim 80 winkels. Hieronder is de branchering gegeven.

Tabel 5.2 Branchering stadsdeelcentrum Schalkstad (2012)

	Aantal verkooppunten	m ² wvo	Schaal
Levensmiddelen	14	3.647	261
Persoonlijke verzorging	6	1.388	231
<i>Dagelijkse artikelen</i>	20	5.035	252
Warenhuis	2	4.757	2379
Kleding & mode	20	4.783	239
Schoenen & lederwaren	8	2.880	360
Juwelier & optiek	8	567	71
Huishoudelijke en luxe artikelen	2	965	483
Antiek & kunst			
Sport & spel	2	365	183
Hobby			
Media	4	487	122
Plant & dier	3	220	73
Bruin & witgoed	11	1.281	116
Auto & fiets	1	240	240
Doe-het-zelf			
Wonen			
Overige detailhandel	2	160	80
<i>Niet-dagelijkse artikelen</i>	63	16.705	265
Totaal	83	21740	262
Leegstand	14	3251	

Belangrijke trekkers in het stadsdeelcentrum zijn de beide supermarkten Albert Heijn (circa 1.650 m²) en Deka (circa 1.200 m²), de warenhuizen V&D (circa 3.300 m²) en Hema (circa 1.400 m²). Een belangrijke trekkracht hebben ook de ketens Bristol, BCC, Blokker, Scapino en C&A. Naast deze winkels zijn er nog diverse andere winkels gevestigd, o.a. op het gebied van levensmiddelen en mode. De bereikbaarheid van het stadsdeelcentrum is goed, zowel met de auto als met de fiets. Momenteel telt het winkelgebied circa 2.000 parkeerplaatsen. Deze zijn gesitueerd rondom het gehele centrum. Voor het parkeren wordt voor het eerste tot en met het derde uur € 0,50 per uur in rekening gebracht. Voor de uren daarna € 1,-. Ook is er ruimte voor parkeren voor gehandicapten.

Wekelijks wordt het winkelcentrum bezocht door naar schatting 108.500 bezoekers. Dit is naar voren gekomen in een in 2010 gehouden monitoronderzoek in het centrum van Haarlem, de Cronjestraat en het stadsdeelcentrum Schalkstad²⁹. In het winkelcentrum Schalkstad werden in totaal 350 enquêtes afgenomen. Het betrouwbaarheidsniveau bedroeg 95%. In tabel 5.3 is de herkomst per stadsdeel aangegeven.

²⁹ Bron: Winkelen in Haarlem, gemeente Haarlem, februari 2010.

Meer dan de helft van de bezoekers woont in Schalkwijk of in Haarlem Oost. Ruim een kwart komt van buiten Haarlem. Veel bezoekers oordelen positief over de bereikbaarheid, de parkeergelegenheid en het feit dat het winkelcentrum overdekt is. Ook de nabijheid van het centrum speelt een belangrijke rol. Over de horecaterrassen zijn bezoekers minder tevreden. Ook wordt het winkelcentrum vaak wat saai en klein gevonden. Ongeveer de helft van de bezoekers mist geen branches of andere voorzieningen in Schalkstad. Bezoekers die wel branches missen noemden vooral winkels in kleding en modeartikelen. Ook werden exclusievere winkels en speciaalzaken genoemd. Schalkstad onderscheidt zich van de andere grote winkelcentra in Haarlem (Cronjestraat en Haarlem Centrum) omdat het doel vaker 'boodschappen doen' is en minder vaak 'winkelen/shoppen'. Men besteedt ook vaker geld aan levensmiddelen dan in de andere grotere centra. Ruim de helft van alle bestedingen (61%) wordt hier uitgegeven door Haarlemmers.

Tabel 5.3 Herkomst bezoekers stadsdeelcentrum Schalkstad

Herkomstgebied	In %
Haarlem	
• Schalkwijk en Haarlem Oost	54%
• Haarlem Noord	5%
• Haarlem Centrum en Zuidwest	5%
• Onbekend	8%
Van buiten Haarlem	
• Overig Zuid-Kennemerland, IJmond, Haarlemmermeer	17%
• Elders	11%

Uit het Koopstromenonderzoek van de Randstad 2011³⁰ komt naar voren dat het winkelcentrum Schalkstad in 2011 circa 20% van de bestedingen op het gebied van dagelijkse artikelen in de gehele gemeente aan zich bindt. Op het gebied van niet-dagelijkse artikelen is dat ongeveer 12%. Opvallend is dat deze bindingscijfers sinds 2004 sterk zijn toegenomen. In 2004 bedroegen deze respectievelijk 10% en 9%. Ook de koopkrachttoevloeiing op het gebied van dagelijkse artikelen nam in deze periode toe. Kwam in 2004 nog circa 10% van de omzet van buiten de gemeente Haarlem, in 2011 was dit circa 13%. Op het gebied van niet-dagelijkse goederen daalde de koopkrachttoevloeiing. In 2004 kwam nog circa 44% van de omzet van buiten Haarlem, in 2011 is dat percentage gedaald tot circa 31%.

In het koopstromenonderzoek van de Randstad in 2011 is tevens aangegeven waar de omzetten vandaan komen. Zo blijkt dat op het gebied van dagelijkse goederen circa 87% afkomstig is van inwoners van Haarlem, circa 4% van inwoners van Haarlemmermeer en circa 2% uit Heemstede. De overige omzet komt uit Beverwijk, Velsen, Amsterdam en andere gemeenten. Op het gebied van niet-dagelijkse goederen komt circa 69% uit Haarlem zelf. Andere belangrijke herkomstgemeenten zijn Haar-

³⁰ Zie: Koopstromenonderzoek Randstad 2011.

lemmermeer (circa 7%), Heemstede (circa 6%), Zandvoort (circa 3%, Velsen (circa 3% en Bloemendaal (circa 3%). De overige omzet komt van andere gemeenten.

5.2.2 Buurtcentra in Schalkwijk

Naast het stadsdeelcentrum Schalkstad zijn er in het stadsdeel nog verschillende kleinere centra aanwezig. Hieronder worden deze kort beschreven.

Winkelcentrum Meerwijk

Het buurtcentrum Meerwijk telt in totaal 7 winkels met in totaal ruim 2.500 m² wvo. De supermarkt Vomar met een omvang van 1.960 m² wvo is de belangrijkste trekker. Daarnaast is er ook nog een Kruidvat van circa 250 m² wvo, een Wibra van 150 m² wvo, een minisupermarkt, een slijter en een tabak/lectuurwinkel gevestigd. Naast winkels zijn er ook 2 horecazaken en 4 dienstverleners aanwezig.

Belgiëlaan

Het winkelcentrum Belgiëlaan telt 5 winkels van in totaal circa 1.500 m² wvo. De supermarkt Vomar met ruim 800 m² wvo is de belangrijkste winkel. Daarnaast is er nog een ijzerwarenwinkel gevestigd, een slager, een slijter en een tabak/lectuurwinkel. Tevens zijn er 2 horecazaken.

Molenwijk

Winkelcentrum Molenwijk heeft een omvang van 4 winkels met in totaal ruim 1.150 m² wvo. De C1000 supermarkt (1.000 m² wvo) is de belangrijkste trekker. Daarnaast is er nog een bakker, een bloemenwinkel en een tabak/lectuurwinkel in Molenwijk aanwezig. Naast deze winkels zijn er 2 horecazaken en 4 dienstverleners.

De Boerhaavepassage

De Boerhaavepassage heeft 5 winkels met in totaal circa 900 m² wvo. Belangrijkste winkel is de Lidl met een omvang van circa 700 m² wvo. Deze winkel heeft plannen om uit te breiden tot circa 1.000 m² wvo. Een bakker, een apotheek, een winkel in huishoudelijke artikelen en een bloemenwinkel completeren het centrum. Naast deze winkels zijn er nog 2 horecavestigingen en een dienstverlener.

Italiëlaan

Het winkelcentrum Italiëlaan heeft met in totaal 9 winkels en circa 600 m² wvo een beperkte omvang. In het centrum ontbreekt een supermarkt. Wel is er een allochtone supermarkt van circa 150 m² wvo aanwezig. Het aanbod is vrij kleinschalig en bestaat verder uit een viswinkel, 2 bakkers, apotheek en drogist, een fietsenwinkel, een winkel op gebied van woninginrichting en een winkel in hoortoestellen. Verder zijn er een horecazaak en 4 dienstverleners aanwezig.

5.3 Concurrerende winkelcentra

Naast de winkelcentra die in het stadsdeel Schalkwijk liggen (zie hierboven) ondervindt het stadsdeelcentrum Schalkstad enige concurrentie van:

Het centrum Van Haarlem

Het centrum van Haarlem heeft een omvang van bijna 600 winkels met in totaal circa 90.000 m² wvo. In het centrum van Haarlem zijn diverse grote en kleine winkelketens aanwezig in diverse branches. Het centrum scoort hoog wanneer het gaat om sfeer en compleetheid van het aanbod. De bereikbaarheid is met de realisatie van de parkeergarage Raaks sterk verbeterd. De ruimtelijke kwaliteit van het centrum van Haarlem is bijzonder groot. Het centrum wordt vooral recreatief bezocht. Parallel aan ontwikkelingen die ook in andere hoofdwinkelgebieden zichtbaar is, is de koopkrachtbinding aan het centrum van Haarlem de afgelopen jaren afgenomen. Op het gebied van dagelijkse artikelen daalde de koopkrachtbinding van 18% in 2004 naar circa 16% in 2011. Op het gebied van niet-dagelijkse artikelen nam de binding af van 39% in 2004 tot 29% in 2011. Ook de koopkrachttoevloeiing van buiten Haarlem daalde. Belangrijke oorzaken hiervan zijn de toename van de concurrentie met perifere winkelgebieden en de groei van de internetbestedingen

Het centrum van Hoofddorp

Hoofddorp centrum is met de realisatie van het winkelcentrum 4 Meren en de herontwikkeling van de Markthof de laatste jaren aanzienlijk versterkt. Met een Albert Heijn XL, Saturn, BCC, the Sting, Hennes & Mauritz, Toys XL en Primark heeft het centrum van Hoofddorp belangrijke trekkers. Dit uit zich ook in de regionale aantrekkingskracht van het centrum. In 2004 werd het centrum van Hoofddorp nog niet of nauwelijks bezocht door inwoners van Haarlem³¹, thans (2011) komt circa 2% van de omzet op het gebied van dagelijkse goederen en circa 3% op het gebied van niet-dagelijkse goederen uit Haarlem³².

Het centrum van Heemstede

Het centrum van Heemstede heeft een uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod. De winkelgebieden hebben een groot verzorgingsgebied dat zich uitspreidt over de gehele regio Kennemerland en zelfs daar buiten. Niet alleen de dagelijkse boodschappen van supermarkten, bakkers en slagers maar ook speciaalzaken zijn prima vertegenwoordigd. Diverse zelfstandige winkels richten zich op het midden en hogere segment. Circa 9% van de omzet in dagelijkse artikelen en circa 11% van de omzet in niet-dagelijkse artikelen blijkt uit Haarlem afkomstig te zijn.

³¹ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2004.

³² Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011.

Woonboulevard Cruquius, Hoofddorp

Op steenworp afstand van Haarlem bevindt zich de woonboulevard Cruquius (Hoofddorp). Deze woonboulevard heeft een winkeloppervlakte van circa 80.000 m² en 1.500 parkeerplaatsen. Op de woonboulevard zijn diverse grootschalige winkels gevestigd op het gebied van 'huis, tuin en sport'. Naast de winkels op het gebied van woninginrichting is er ook een vestiging van Media Markt, Xenos, Topshelf en Sportsworld en een vestiging van Blokker. Circa 20% van de omzet blijkt afkomstig te zijn uit Haarlem.

Factory Outlet center, Halfweg

In het dorp Halfweg (gemeente Haarlemmerliede) zal binnen afzienbare tijd een Factory Outlet center gerealiseerd worden (Sugar City). Dit outlet center (dat op circa 15 minuten van het stadsdeel Schalkwijk ligt) zal een omvang krijgen van circa 25.000 m² wvo en veel winkels huisvesten op het gebied van mode. Naast het outlet center zal ook een nieuwe grote supermarkt gerealiseerd worden met een omvang van circa 4.000 m² wvo. Daarnaast worden ook nog andere publieksvoorzieningen gerealiseerd. Factory outlet centra hebben een groot verzorgingsgebied.

5.4 Economisch functioneren stadsdeelcentrum Schalkstad

In deze paragraaf zal aangegeven worden hoe de winkels in het stadsdeelcentrum Schalkstad momenteel functioneren. Hierbij wordt uitgegaan van de volgende veronderstellingen:

- De bevolking in Haarlem heeft momenteel (1 januari 2012) een omvang van 151.841 inwoners. In Schalkwijk wonen er 32.040.
- De gemiddelde inkomens per inwoner in stadsdeel Schalkwijk³³ (€ 20.000,-) liggen ruim 15% lager dan het stedelijk gemiddelde (€ 23.900,-). Ten opzichte van het landelijk gemiddelde (€ 21.700,-) liggen de gemiddelde inkomens per hoofd van de bevolking in Schalkwijk ongeveer 8% lager.
- De bestedingen voor dagelijkse artikelen in geheel Nederland bedragen per inwoner € 2.270,-; voor niet-dagelijkse artikelen bedragen deze € 2.540,-³⁴. In verband met de lagere inkomens in Schalkwijk en de hogere inkomens in de gehele gemeente wordt gerekend met bestedingscijfers die overeenstemmen met het landelijk gemiddelde³⁵.
- In 2011 werd op basis van het Koopstromenonderzoek van de Randstad in het winkelcentrum Schalkstad een koopkrachtbinding gemeten van 20% en op het gebied van niet-dagelijkse artikelen van 12%. De koopkrachttoevloeiing bedroeg respectievelijk circa 13% en 31%. In het hieronder staande plaatje is aan-

³³ Bron: www.haarlem.nl.

³⁴ Bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek; HBD, juli 2012.

³⁵ Immers circa de helft van de omzet is afkomstig van inwoners van Schalkwijk, de overige omzet is afkomstig uit de rest van Haarlem en de regio. Per saldo gaan we uit van de landelijke bestedingscijfers.

gegeven waar de omzet die in het winkelcentrum Schalkstad gerealiseerd wordt vandaan komt.

- Het winkelaanbod in stadsdeelcentrum Schalkstad bestond uit 5.035 m² wvo dagelijks en 16.705 m² niet-dagelijks.

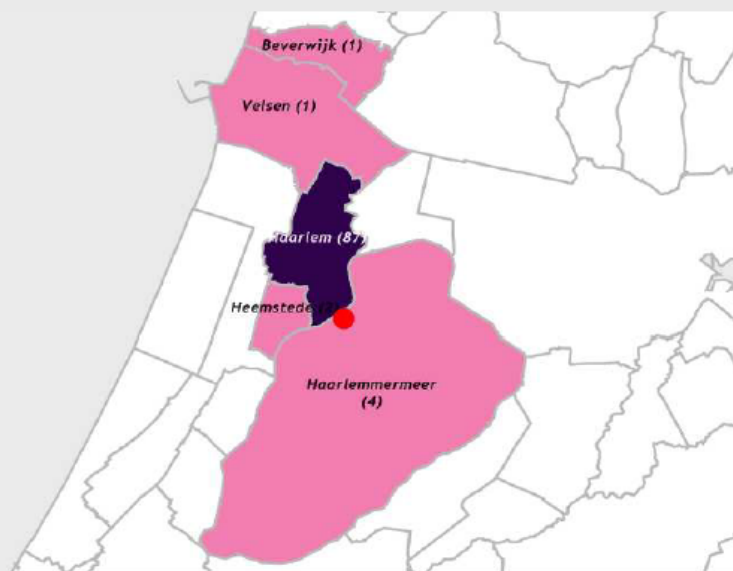
Tabel 5.4 Economisch functioneren stadsdeelcentrum Schalkstad 2012 (excl. BTW)

	Dagelijkse artikelen	Niet-dagelijkse artikelen
Inwoners Haarlem	151.841	151.841
Bestedingen per hoofd	€ 2.270,-	€ 2.540,-
Bestedingspotentieel (x € 1 mln.)	€ 344,6	€ 385,7
Koopkrachtbinding	20%	12%
Koopkrachttoevoeiing	13%	31%
Omzet (x € 1 mln.)	€ 79,2	€ 67,1
Aanwezige aanbod	5.035 m ²	16.705 m ²
Gemiddelde omzet per m ² wvo	€ 15.737,-	€ 4.015,-

Wanneer we de hierboven staande omzetten per m² wvo vergelijken met de gemiddelde omzetten die in andere grote stadsdeelcentra in de Randstad gerealiseerd worden blijkt dat deze zowel op het gebied van dagelijkse goederen als op het gebied van niet-dagelijkse goederen niet veel afwijken. Wel valt op dat in de stadsdeelcentra in Arnhem en Nijmegen vooral op het gebied van dagelijkse goederen de omzetten per m² wvo aanzienlijk lager zijn dan in de Randstad. Op het gebied van niet-dagelijkse goederen doen zich niet veel verschillen voor. In bijlage 3 is een overzicht gegeven van de gemiddelde omzetten die per m² wvo bereikt worden in vergelijkbare centra in de Randstad en in de regio Arnhem, Nijmegen.

Dagelijkse artikelen

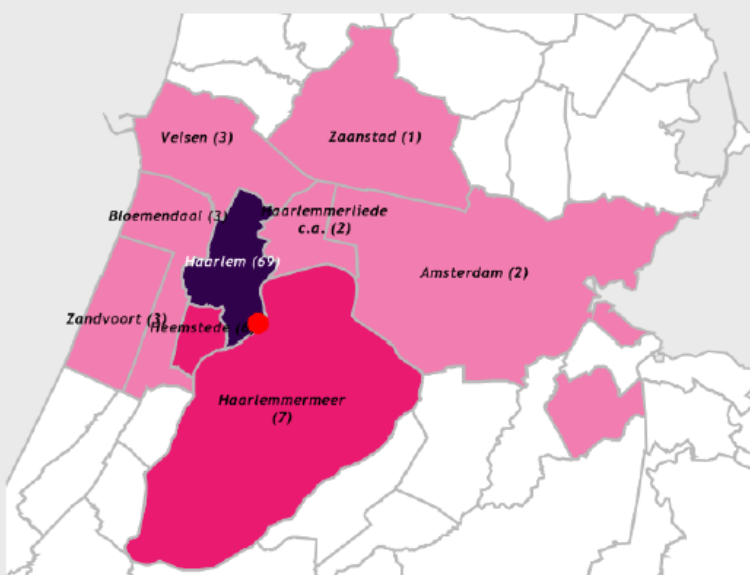
Waar komt omzet in Schalkwijk vandaan (in %)



overig Nederland: 4

Niet-dagelijkse artikelen

Waar komt omzet in Schalkwijk vandaan (in %)



overig Nederland: 5

6. DE MARKTRUIMTE

In dit hoofdstuk wordt een inschatting gegeven van de marktruimte voor het stadsdeelcentrum Schalkstad, zoals die op basis van thans overzienbare ontwikkelingen, in de toekomst aanwezig zal zijn. Hierbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Bevolkingsgroei in de gemeente Haarlem

Zoals in hoofdstuk 2 reeds is aangegeven zal de bevolking van de gemeente Haarlem tot het jaar 2020 met zo'n 4.000 inwoners groeien tot circa 156.000. En in 2025 worden er nog eens 2.400 meer verwacht. In het stadsdeel Schalkwijk zullen in het jaar 2020 en 2025 respectievelijk 33.570 en 34.400 mensen wonen.

De bestedingen per hoofd van de bevolking

Voor wat betreft de bestedingen per hoofd van de bevolking zal uitgegaan worden van de bestedingen zoals die ook in tabel 5.4 zijn gehanteerd.

De toekomstige koopkrachtbinding en toevloeiing

Momenteel wordt circa 20% van de bestedingen aan dagelijkse goederen in Haarlem gebonden door het stadsdeelcentrum Schalkstad. Voor niet-dagelijkse goederen is dat circa 12%. Wanneer deze cijfers vergeleken worden met de koopkrachtbindingscijfers voor andere min of meer vergelijkbare stadsdeelcentra in Nederland blijkt het volgende:

Tabel 6.1 Koopkrachtbinding andere min of meer vergelijkbare stadsdeelcentra in Nederland

	Koopkrachtbinding		Koopkrachttoevloeiing	
	Dagelijks	Niet-dagelijks	Dagelijks	Niet-dagelijks
Schalkwijk, Haarlem	20%	12%	13%	31%
Kronenburg, Arnhem ³⁶	16%	11%	16%	34%
Presikhaaf, Arnhem ³⁷	12%	5%	9%	43%
Dukenburg, Nijmegen ³⁸	13%	11%	7%	19%
Overvecht, Utrecht ³⁹	12%	9%	14%	28%

De koopkrachtbinding voor dagelijkse goederen in Schalkstad is vergeleken met andere vergelijkbare stadsdeelcentra vrij hoog. Op het gebied van niet-dagelijkse goederen is deze min of meer vergelijkbaar. De koopkrachttoevloeiing is zowel op het gebied van dagelijkse als van niet-dagelijkse goederen ongeveer vergelijkbaar.

³⁶ Bron: Euregionaal Koopstromenonderzoek 2009, Goudappel Coffeng, 28 augustus 2009.

³⁷ Bron: Euregionaal Koopstromenonderzoek 2009, Goudappel Coffeng, 28 augustus 2009.

³⁸ Bron: Euregionaal Koopstromenonderzoek 2009, Goudappel Coffeng, 28 augustus 2009.

³⁹ Bron: Koopstromenonderzoek Randstad 2011.

Binding op gebied van dagelijkse artikelen zal enigszins toenemen

Met het realiseren van de nieuwbouwplannen in stadsdeelcentrum Schalkstad, zoals omschreven in hoofdstuk 2, zal de aantrekkelijkheid van het centrum toenemen en zal ook de binding vanuit het stadsdeel en vanuit overig Haarlem en de regio toe kunnen nemen. Veel is echter afhankelijk van de daadwerkelijke realisatie daarvan. Bij het berekenen van de marktruimte gaan wij er van uit dat de binding op het gebied van dagelijkse goederen door het verplaatsen en tegelijkertijd moderniseren van een of beide supermarkten, het toevoegen van een discountsupermarkt en het toevoegen van een markthal met foodspeciaalzaken met enkele procenten zal toenemen tot circa 25% (thans 20%).

Rekening zal echter ook gehouden moeten worden met de toenemende aankopen van dagelijkse artikelen via het internet, de inmiddels gerealiseerde nieuwe supermarkt (Albert Heijn) in het centrum van Haarlem, de sterker geworden concurrentie met het hoofdwinkelcentrum van Hoofddorp en een nieuwe supermarkt van circa 4.000 m² wvo bij het Factory Outlet Center in Halfweg. Voor wat betreft de internetverkopen gaan wij er van uit dat deze in ieder geval voorlopig nog beperkt zullen zijn. Nederland beschikt immers over een zeer dicht netwerk van supermarkten en foodspeciaalzaken, zodat de verleiding om via internet dagelijkse aankopen te doen (bijvoorbeeld via afhaalpunten) niet zo groot zal zijn. Als gevolg van de te verwachten toename van de internetverkopen⁴⁰ op het gebied van dagelijkse artikelen veronderstellen wij een daling van de binding aan fysieke winkels tot 2020 en 2025 met circa 2%. De impact van de recent geopende Albert Heijn in de binnenstad van Haarlem en het recentelijk uitgebreide en gemoderniseerde hoofdwinkelcentrum van Hoofddorp is beperkt en zal ook niet of nauwelijks meer toenemen. Immers de grootste uitbreidingen hier (winkelcentrum 4 Meren) dateren van voor 2010.

Rekening houdende met bovenstaande ontwikkelingen gaan wij er van uit dat de uiteindelijke binding aan het winkelcentrum Schalkstad op het gebied van dagelijkse goederen toe zou kunnen nemen tot uiteindelijk circa 24%. Tevens gaan wij ervan uit dat de koopkrachttoevloeiing (als percentage van de te realiseren omzet) ongeveer gelijk zal blijven.

Schematisch:

Huidige binding	20%
Toekomstige binding na uitbreiding	circa 25%
Effecten supermarkten elders	beperkt
Effect internet	2%
Uiteindelijke binding in 2020/25	circa 24 a 25%

⁴⁰ Gemakshalve gaan wij uit van een rechtlijnige doortrekking van de in figuur 3.1 weergegeven internetverkopen van levensmiddelen en persoonlijke verzorging.

Binding op gebied van niet-dagelijkse artikelen zal toenemen

Met het toevoegen van winkels op het gebied van niet-dagelijkse artikelen en het toevoegen van een nieuwe grootschalige trekker (het Franse sportwarenhuis Decathlon⁴¹ heeft inmiddels sterke interesse getoond voor een vestiging in Schalkstad), nieuwe horecavoorzieningen en andere meer recreatieve functies zal het winkelcentrum een meer recreatief karakter moeten krijgen, zonder dat het daarmee in concurrentie komt met de binnenstad van Haarlem. Dit zal ongetwijfeld tot gevolg hebben dat de binding vanuit Haarlem zal gaan toenemen. Momenteel (2011) bindt het stadsdeelcentrum Schalkstad circa 12% van de Haarlemse bestedingen aan niet-dagelijkse goederen. Bij gelijkblijvende concurrentieverhoudingen en rekening houdende met de koopkrachtbindingspercentages in vergelijkbare stadsdeelcentra zou de koopkrachtbinding in Schalkstad maximaal kunnen toenemen tot circa 15 à 20%. Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met een in de toekomst sterk toenemende concurrentie, o.a. als gevolg van:

- toenemende internetverkopen;
- de recent gerealiseerde uitbreidingen van het kernwinkelgebied van Haarlem;
- de uitbreidingen in het hoofdwinkelcentrum van Hoofddorp en
- de realisatie van een nieuw Factory Outlet Centrum in Halfweg (gemeente Haarlemmerliede).

Toenemende internetverkopen

Momenteel loopt reeds circa 8% van de detailhandelsbestedingen op het gebied van niet-dagelijkse goederen via het internet. Op basis van literatuur onderzoek mag verwacht worden dat het aandeel van het online winkelen de komende jaren zal verdubbelen en dat in 2020 / 2025 circa 16% van de niet-dagelijkse aankopen via het internet gaat. Wanneer we deze ontwikkeling doortrekken op de koopkrachtbinding voor niet-dagelijkse goederen, zou dit betekenen dat de binding tot 2020 nog eens met zo'n 8% zou dalen. Daarna wordt een stabilisatie verwacht. Voor de koopkrachtbinding in Schalkstad op het gebied van niet-dagelijkse goederen betekent dit een daling tot circa 13,8 à 18,4%.

Uitbreidingen kernwinkelgebied Haarlem

De uitbreidingen van het kernwinkelgebied van Haarlem met het project Raaks zullen nauwelijks of geen invloed hebben op de koopstromen naar het stadsdeelcentrum Schalkstad. Immers met het realiseren van Raaks is niet zozeer het winkelaanbod uitgebreid maar veel meer het verblijfsklimaat in de Haarlemse binnenstad. Wel kunnen de in Raaks gevestigde winkels van Intersport en Block Electro enige invloed hebben, doch deze wordt voor Schalkstad vrij beperkt verondersteld.

Uitbreidingen hoofdwinkelcentrum Hoofddorp

⁴¹ Decathlon is een sterke publiekstrekker. Ervaringen in Kerkrade tonen aan dat deze formule wekelijks circa 10.000 bezoekers trekt. Van deze bezoekers woont ongeveer de helft op minimaal 20 reisinuten van de vestiging.

Zoals in hoofdstuk 5 is vermeld zijn de grootste uitbreidingen van het hoofdwinkelgebied van Hoofddorp reeds jaren geleden gerealiseerd (winkelcentrum 4 Meren). Recentelijk is het Markthof gemoderniseerd, doch dit betrof meer een herontwikkeling van een bestaand gebied, dan een uitbreiding van de winkeloppervlakte. De effecten van de uitbreidingen van het hoofdwinkelgebied van Hoofddorp zijn derhalve reeds verdisconteerd in de in 2011 gemeten koopkrachtbindingscijfers van Schalkstad.

Realisatie Factory Outlet Center Halfweg

Het Factory Outlet Center in Halfweg zal een omvang krijgen van circa 25.000 m² bvo, waarvan circa 1.000 m² horeca. De detailhandel krijgt een omvang van circa 24.000 m² bvo, ofwel circa 21.500 m² wvo. Bij een gemiddelde omzet per m² wvo van circa € 6.500,- per m² wvo⁴² zou het in Halfweg te realiseren outlet center een omzet kunnen realiseren van circa € 140 miljoen. Ervaringsgegevens omtrent de omzetherkomst van outlet centra in dichtbevolkte gebieden tonen aan dat circa 50% van de omzet afkomstig is van gebieden die op meer dan een half uur rijden van de outlet locatie liggen. Circa 50% komt dus van dichtbij. Om de effecten te meten op het stadsdeelcentrum Schalkstad veronderstellen wij dat van de totaal te realiseren omzet in het FOC circa 15% (ofwel circa € 21 miljoen) afkomstig zal zijn vanuit de gemeente Haarlem. Daarmee gaat ruim 5% van alle non-food bestedingen in Haarlem naar het FOC Halfweg.

Resultante van de berekeningen is dat de koopkrachtbinding op het gebied van niet-dagelijkse artikelen na realisatie van het FOC nog eens met circa 5% zal afnemen tot 13,1 à 17,5%.

Wij gaan derhalve uit van een uiteindelijke binding van circa 15%.

Schematisch:

Huidige binding	12%
Toekomstige binding (bij ongewijzigde concurrentie)	15 à 20%
Binding na correctie voor internet 8%	13,8 à 18,4%
Effecten Raaks, centrum Haarlem	beperkt
Effecten centrum Hoofddorp	beperkt
Binding na realisatie FOC Halfweg	5%
Uiteindelijke binding in 2025/2030	circa 15%

Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing (als percentage van de totale omzet) wordt constant verondersteld. In absolute zin betekent dit een toename van circa € 6 a 7 miljoen ten opzichte van het huidige niveau.

⁴² Deze is gebaseerd op de gemiddelde omzet die per m² in het – inmiddels afgeblazen – FOC in Lansingerland / Zoetermeer gerealiseerd zou kunnen worden.

Gemiddelde omzetten per m² wvo

Momenteel worden in het stadsdeelcentrum Schalkstad per m² wvo omzetten gerealiseerd die ongeveer vergelijkbaar zijn met de gemiddelde omzetten in andere vergelijkbare stadsdeelcentra (zie bijlage 3). Door de uitbreidingen van het centrumgebied zullen de gemiddelde omzetten ongetwijfeld enigszins dalen.

Momenteel zijn de gemiddelde omzetten per m² wvo in de supermarkten vrij hoog, voornamelijk veroorzaakt door de te kleine omvang van de supermarkten en de grote omvang van het aangeboden assortiment. Vergroting van de supermarkten is o.a. noodzakelijk om de supermarkten meer gelegenheid te geven om haar artikelen op een aantrekkelijkere manier te presenteren, om de consument meer loopruimte te geven tussen de schappen (bredere gangpaden). Voor de dagelijkse goederen betekent dit dat de gemiddelde omzet per m² wvo zal afnemen van € 15.700,- nu tot circa € 13.000,-. Daarmee ligt deze nog ruim boven de gemiddelde omzet per m² wvo in vergelijkbare centra in vergelijkbare steden.

Ook op het gebied van niet-dagelijkse goederen zal de schaalvergroting van een aantal winkels leiden tot een afname van de gemiddelde omzet per m² wvo. Voor de niet-dagelijkse artikelen gaan wij derhalve uit van een daling van € 4.000,- nu tot circa € 3.500,- na de realisatie van de uitbreidingen.

De marktruimte voor detailhandel

Op basis van de bovenstaande veronderstellingen is voor de jaren 2020 en 2025 de marktruimte als volgt berekend (zie tevens bijlage 4):

Tabel 6.2: Marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad in 2020 en 2025 in m² wvo (marge 5%)

	Marktruimte 2020	Marktruimte 2025
Dagelijkse artikelen	2.500 à 2.800 m ²	2.600 à 2.900 m ²
Niet-dagelijkse artikelen ⁴³	7.500 à 8.300 m ²	7.900 à 8.700 m ²
Totaal	10.000 à 11.100 m ²	10.500 à 11.600 m ²

Op basis van de berekeningen zoals uitgevoerd in bijlage 4 en rekening houdende met een marge van +/- 5% is in de komende jaren (tot 2025) een marktruimte te verwachten van circa 10.500 à 11.500 m² wvo ofwel circa 12.350 à 13.500 m² bvo⁴⁴.

De hierboven berekende marktruimte ligt daarmee binnen de bandbreedten die is aangegeven in de Ontwerp Structuurvisie Schalkstad 2025 (tussen de 10.000 en 16.000 m² bvo).

De marktruimte voor nieuwe horeca voorzieningen

Met het realiseren van genoemde uitbreidingen en het upgraden van het stadsdeelcentrum Schalkstad tot een meer recreatief centrum (zonder dat het daarmee sterk gaat concurreren met de binnenstad van Haarlem) zal ook enige uitbreiding van het

⁴³ In de berekeningen is er van uitgegaan dat het FOC in Halfweg gerealiseerd wordt. Mocht de besluitvorming ten aanzien van het FOC negatief uitvallen zal de marktruimte voor niet-dagelijkse artikelen in 2025 circa 1.200 m² wvo groter zijn dan hier is aangegeven.

⁴⁴ Hierbij is uitgegaan van een verhouding bvo : wvo van 100 : 85.

horeca aanbod en andere verblijfsduur verlengende functies noodzakelijk zijn. Normaliter wordt er van uitgegaan dat in dergelijke centra het horeca aanbod ongeveer gelijk is aan circa 15 à 20% van het detailhandelsaanbod. Wanneer we dit percentage toepassen zal er aan horeca en andere verblijfsduurverlengende functies nog eens circa 1.900 à 2.000 m² benodigd zijn.

Totale marktruimte

De totale marktruimte voor de jaren tot 2025 komt derhalve uit op circa 12.400 à 13.500 m² wvo, ofwel circa 14.600 a 15.900 m² bvo.

7. INVULLING MARKTRUIMTE

In het vorige hoofdstuk is voor het jaar 2025 berekend dat er een marktruimte zal gaan ontstaan van circa 2.600 à 2.900 m² wvo voor dagelijkse artikelen en van circa 7.900 à 8.700 m² wvo voor niet-dagelijkse artikelen. In dit hoofdstuk zal gezien worden met welke branches de marktruimte het best ingevuld kan worden, gegeven de ambities van het winkelcentrum Schalkstad. Hierbij zal in eerste instantie een vergelijking gemaakt worden met de branchering in vergelijkbare stadsdeelcentra. Tevens zal ingegaan worden op de toekomstige bestendigheid van branches in relatie tot branche specifieke ontwikkelingen op het gebied van internet en de relatie met de binnenstad van Haarlem.

7.1 Invulling marktruimte dagelijkse artikelen

Wanneer een vergelijking gemaakt wordt met het supermarktaanbod in vergelijkbare stadsdeelcentra valt een tweetal verschillen op ten opzichte van het supermarktaanbod in Schalkstad (zie bijlage 5).

- In een aantal stadsdeelcentra is tevens een discountsupermarkt of een biologische supermarkt aanwezig;
- In de helft van het aantal stadsdeelcentra is een grootschalige supermarkt aanwezig. De omvang varieert tussen de 2.500 en 3.000 m² wvo.

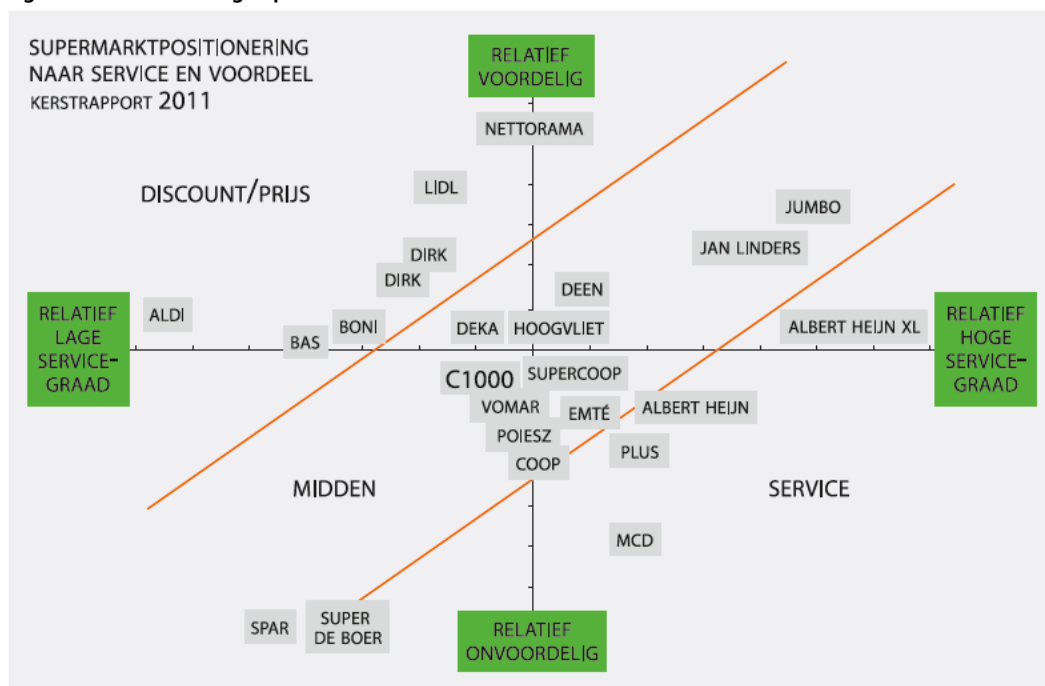
Voor wat betreft de volledigheid van het supermarktaanbod in Schalkstad verdient het aanbeveling om een discountsupermarkt toe te voegen. Dit blijkt ook uit het hier onderstaande schema, waarin de in Nederland voorkomende supermarkten ten opzichte van elkaar zijn gepositioneerd.

Uit dit overzicht blijkt duidelijk dat het winkelcentrum Schalkstad met een Albert Heijn supermarkt beschikt over een supermarkt die zich positioneert als een supermarkt met een relatief hoge servicegraad. Bij een XL is zelfs nog sprake van een nog hogere servicegraad. Deko positioneert zich in het middensegment, terwijl Aldi zich als enige positioneert als supermarkt met een relatief lage servicegraad. Opvallend is tevens dat Lidl zich in vergelijking met voorgaande jaren steeds meer positioneert in het midden.

Op grond van het hieronder staande schema verdient aanvulling van het supermarktaanbod met een discountsupermarkt aanbeveling. Het zal dan hierbij bij voorkeur moeten gaan om een discounter van het type Aldi. Met de toevoeging van een type supermarkt als Aldi is de complementariteit ten opzichte van het reeds bestaande aanbod het grootst. Daarbij komt dat momenteel in het aanbod van super-

markten in het stadsdeel Schalkwijk momenteel nog een type supermarkt als Aldi ontbreekt. Ook vanuit die invalshoek wordt voorkeur gegeven aan een supermarkt van het type Aldi. Met de invulling van een dergelijke supermarkt is minimaal circa 1.000 m² wvo gemoeid.

Figuur 7.1 Positionering supermarkten in Nederland.



De overige marktruimte voor dagelijkse artikelen kan aangewend worden om uitbreidingen te realiseren in het bestaande aanbod, waaronder de supermarkten.

Samenvattend:

Invulling marktruimte dagelijkse goederen:

Supermarkten:

- Discountsupermarkt van het type Aldi: 1.000 m² wvo
- Uitbreiding bestaande aanbod (waaronder de supermarkten): 1.900 m² wvo

Totaal

2.900 m² wvo

7.2 Invulling marktruimte niet-dagelijkse artikelen

Op het gebied van niet-dagelijkse artikelen is een marktruimte beschikbaar van circa 7.900 à 8.700 m² wvo. Hieronder is per hoofdbranche aangegeven of uitbreiding van het aanbod in stadsdeelcentrum Schalkstad al of niet gewenst is.

Warenhuizen

Met een vestiging van V&D en van Hema is voldoende aanbod aanwezig.

Kleding en mode

Circa 22% van de verkoopvloeroppervlakte in het huidige stadsdeelcentrum wordt ingenomen door de branche kleding en mode. De branche kleding en mode draagt sterk bij tot het recreatieve karakter van het centrum. Wanneer het aanbod van kleding en mode vergeleken wordt met het aanbod in vergelijkbare stadsdeelcentra blijkt dat:

- het aanbod in het winkelcentrum Schalkstad ongeveer overeenstemt met het landelijk gemiddelde;
- Amsterdamse Poort, Osdorpplein, Kronenburg, Zuidplein, In de Boogaard en Leidsenhage scoren hoger;
- de overige centra scoren lager.

Voorts blijkt dat het winkelaanbod in deze branche in stadsdeelcentrum Schalkstad over het algemeen kleinschalig is. Alleen C&A en H&M hebben een redelijke omvang met respectievelijk circa 1.000 en 800 m² wvo. De overige winkels zijn allen aanzienlijk kleiner. Toevoeging van een of meerdere grotere winkels in deze branche is gewenst. Rekening houdende met een beperking van de concurrentie met de binnenstad van Haarlem en de toenemende aankopen via het internet gaan wij uit van maximaal circa 2.000 m² wvo.

Schoenen en lederwaren

Schalkstad beschikt met een aanbod van circa 3.000 m² wvo reeds over een aanzienlijk aanbod van schoenen en lederwaren winkels. Alleen in Zuidplein, In de Boogaard en Leidsenhage is meer schoenenaanbod aanwezig. Een substantiële uitbreiding van het aanbod van schoenenwinkels is derhalve niet gewenst.

Juwelier en optiek

Het aanbod van winkels in deze branche wijkt niet of nauwelijks af van het aanbod elders. Een substantiële uitbreiding is derhalve niet gewenst.

Huishoudelijke en luxe artikelen

Het aanbod van winkels in huishoudelijke en luxe artikelen heeft met 2 winkels (Blokker en Kijkshop) van in totaal circa 1.000 m² wvo in vergelijking met de meeste andere centra een bescheiden omvang. Uitbreiding van het aanbod met circa 1.000 m² wvo is een reële optie.

Antiek en Kunst

Evenals in andere centra ontbreekt deze branche in Schalkstad. Temeer daar dit soort winkels toch hun eigen specifieke winkelmilieu opzoeken is realisatie van winkels in antiek en kunst niet aan de orde.

Sport en spel

In het winkelcentrum Schalkstad zijn slechts 2 kleine winkels aanwezig op het gebied van sport en spel. Het gaat hierbij om Aktiesport (150 m²) en Intertoys (220 m²). Het aanbod van sport en spel winkels in de andere stadsdeelcentra is in de meeste centra aanzienlijk groter. Het aanbod van winkels op het gebied van sportartikelen en speelgoed kan derhalve aanzienlijk uitgebreid worden, waarbij overigens wel rekening gehouden dient te worden met het feit dat op de woonboulevard Cruquius in Hoofddorp reeds twee grootschalige sportwinkels gevestigd zijn (Topshelf en SportsWorld) en dat in het winkelcentrum 4 Meren in Hoofddorp een grootschalige speelgoedwinkel (Toys XL) gevestigd is.

Inmiddels heeft de uit Frankrijk afkomstige Decathlon formule sterke belangstelling getoond in een vestiging in Schalkstad. Uit onderzoek is gebleken dat Decathlon zich sterk onderscheidt ten opzichte van het reguliere (grootschalige) sport aanbod in Nederland en daarmee een sterke aantrekkingskracht genereert. Zo trekt de Decathlon winkel in Kerkrade wekelijks circa 10.000 bezoekers, waarvan ongeveer de helft op meer dan 20 autominuten woont. Decathlon opteert voor een omvang van circa 3.000 a 4.000 m² wvo in Schalkstad. Realisatie van een Decathlon formule in Schalkstad betekent tevens dat de aantrekkingskracht van het winkelcentrum sterk zal toenemen en daarmee ook de omzetmogelijkheden voor andere winkels in Schalkstad. Bovendien wordt met de realisatie van Decathlon in Schalkstad voorkomen dat deze winkel zich op een perifere locatie zal gaan vestigen.

Hobbyartikelen

Deze branche ontbreekt in Schalkstad. Realisatie van een hobbywinkel is derhalve gewenst. Hierbij denken wij aan een oppervlakte van circa 100 à 200 m² wvo.

Media

Het aanbod van mediawinkels (boekenwinkels, cd's) wijkt nauwelijks af van de referentie stadsdeelcentra. Substantiële uitbreiding is derhalve niet gewenst.

Plant en dier

Het aanbod van winkels in planten en dieren wijkt eveneens nauwelijks af. Substantiële uitbreiding is derhalve niet gewenst.

Bruin- en witgoed

Het aanbod van winkels in bruin- en witgoed in Schalkstad bestaat uit 11 winkels met een totale omvang van circa 1.300 m² wvo (waaronder BCC met circa 730 m² wvo). In een aantal stadsdeelcentra is het aanbod aanzienlijk hoger. Oorzaak hiervan is het feit dat dan in deze centra een Media Markt of een Saturn gevestigd is. Deze grootschalige winkels hebben een grote aantrekkingskracht. In Haarlem zijn deze winkels nog niet aanwezig. Wel zijn er op de woonboulevard Cruquius (Media Markt) en in het winkelcentrum 4 Meren in Hoofddorp (Saturn) grootschalige bruin- en witgoed zaken gevestigd.

Toch worden er mogelijkheden gezien om het aanbod in deze branche uit te breiden middels een uitbreiding van bestaande winkels (zoals bijvoorbeeld BCC) of het toevoegen van speciaalzaken in deze branche. Met een dergelijke toevoeging is circa 1.500 m² wvo gemoeid.

Auto & Fiets, Doe-het-zelf en woninginrichting

Genoemde branches komen slechts in beperkte mate voor in Schalkstad. Dat geldt ook voor de andere stadsdeelcentra. Deze branches hebben meer voorkeur voor perifere locaties. Substantiële uitbreiding is derhalve niet gewenst.

Samenvattend:

Invulling marktruimte niet-dagelijkse goederen:

• Kleding en mode:	ca. 2.000 m ² wvo;
• Huishoudelijke en luxe artikelen:	ca. 1.000 m ² wvo;
• Sport en spel (o.a. Decathlon)	ca. 3.500 m ² wvo;
• Hobby artikelen	ca. 200 m ² wvo;
• Bruin en witgoed:	<u>ca. 1.500 m² wvo</u>
Totaal	ca. 8.200 m ² wvo

De overige marktruimte kan aangewend worden voor het uitbreiden van reeds in Schalkstad gevestigde winkels.

8. EFFECTEN OP WINKELAANBOD IN SCHALKWIJK

In dit hoofdstuk zal nagegaan worden wat de effecten zijn van de uitbreiding van het stadsdeelcentrum Schalkstad op andere winkelcentra in Haarlem en in het bijzonder voor de Haarlemse binnenstad en de buurt- en wijkcentra in het stadsdeel Schalkwijk.

In bijlage 6 is berekend dat door de extra toevoegingen van winkelaanbod op het gebied van dagelijkse goederen de omzet in Schalkstad met zo'n € 22 miljoen zal gaan toenemen. Hiervan is circa € 3 miljoen afkomstig van consumenten die buiten Haarlem wonen; circa € 10 miljoen uit Haarlem Oost of Schalkwijk en circa € 8 miljoen vanuit overig Haarlem.

8.4 Effecten op buurt- en wijkcentra

Uit bijlage 6 blijkt dat circa € 10 miljoen van de extra omzet in het stadsdeelcentrum Schalkstad afkomstig is van inwoners van Haarlem Oost en Schalkwijk. Indien we veronderstellen dat hiervan circa 30% afkomstig is uit Haarlem Oost en circa 70% afkomstig uit Schalkwijk zullen de buurt en wijkcentra in Haarlem Oost, bij een evenredige verdeling, gemiddeld een omzetverlies lijden van circa 10%. In Schalkwijk is dat circa 17,5%. Het kan niet anders dan dat dat effecten zal hebben op het thans aanwezige aanbod in Haarlem Oost en Schalkwijk.

Rekening houdende met de eisen die momenteel en in de toekomst gesteld worden aan de kwaliteit en de omvang van buurt- en wijkcentra⁴⁵ (aanwezigheid marktconforme supermarkt, volledig dagelijks aanbod, compact, gemak, parkeren) wordt door de uitbreiding van het stadsdeelcentrum Schalkstad het voortbestaan van buurt- en wijkcentra die niet aan deze eisen voldoen, twijfelachtig.

Minder centra maar sterkere centra in Schalkwijk

Voor het stadsdeel Schalkwijk wordt het voortbestaan van de buurtverzorgende functie van het centrum Italiëlaan (geen marktconforme supermarkt) twijfelachtig. Een en ander zou voor het stadsdeel Schalkwijk betekenen dat er in de toekomst naast het stadsdeelcentrum Schalkstad een viertal sterke buurt/wijkcentra overblijven: Belgiëlaan, Meerwijk, Molenwijk en de Boerhaavepassage⁴⁶. Voor alle inwoners van het stadsdeel Schalkwijk betekent dit dat basisvoorzieningen op het gebied van dagelijkse goederen binnen redelijke afstand bereikbaar blijven.

⁴⁵ Waarbij algemeen wordt aangenomen dat buurt- en wijkcentra die niet beschikken over voldoende aanbod d.w.z. een supermarkt met een marktconforme omvang van minimaal 1.000 a 1.500 m² vwo, niet toekomstbestendig zijn

⁴⁶ De hier gevestigde Lidl supermarkt wenst haar winkel uit te breiden tot circa 1.000 m² vwo.

Minder centra maar sterkere centra in Haarlem Oost

Voor Haarlem Oost betekent dit dat het voortbestaan van de buurtverzorgende functie van de buurtcentra Van Zeggelenplein en de Hannie Schaftlaan twijfelachtig wordt. Verplaatsing van de hier aanwezige functies naar de centra Amsterdamstraat en Zuiderpark kan de laatst genoemde centra verder versterken en meer toekomstbestendig maken. Met de handhaving van de centra Amsterdamstraat en Zuiderpark wordt voorzien in een optimale winkelstructuur in Haarlem Oost en zijn voor alle inwoners in dit stadsdeel winkels op aanvaardbare afstand aanwezig.

Effecten minimaal in overig Haarlem

Overige winkels in Haarlem (in de stadsdelen Haarlem Noord en Centrum ZW) worden door de ontwikkelingen in Schalkstad geconfronteerd met een omzetverlies van circa € 8 miljoen. De omzetverliezen zullen zich vrij gelijkmatig uitspreiden over de winkels die in overig Haarlem gelegen zijn.

In overig Haarlem is (inclusief de verspreide bewinkeling) in totaal circa 34.400 m² wvo aan dagelijks aanbod aanwezig. Bij een gemiddelde omzet van € 7.090,- per m² wvo wordt hier een omzet gerealiseerd van circa € 244 miljoen. Het omzetverlies beperkt zich tot circa 3%. Noemenswaardige effecten in de detailhandelsstructuur op het gebied van dagelijkse artikelen worden derhalve in overig Haarlem niet voorzien.

Resumerend

Per saldo leidt de versterking van het stadsdeelcentrum Schalkstad, ondanks het ontstaan van enige leegstand in winkelcentra (die reeds nu al niet meer voldoen aan de wensen van de consument) tot een aanzienlijke versterking en verhoging van de duurzaamheid van de detailhandelsstructuur in de stadsdelen Haarlem Oost en Schalkwijk. Met het oog op het realiseren van een duurzame en voor de consument aantrekkelijke detailhandelsstructuur in Haarlem Oost en in Schalkwijk wegen de nadelen van een uitbreiding van het winkelcentrum Schalkstad niet op tegen de voordelen hiervan.

8.2 Effecten op het stadscentrum

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de effecten die de voorziene uitbreidingen kunnen hebben op het functioneren van het centrumgebied van Haarlem. Met name gaat het dan hier om de toevoegingen die in het stadsdeelcentrum gerealiseerd zullen worden op het gebied van kleding en mode, huishoudelijke artikelen, sport en spel en bruin- en witgoed.

Centrum vooral recreatief bezocht

Uit het onderzoek 'Winkelen in Haarlem'⁴⁷ blijkt dat meer dan de helft van de bezoekers komt om er te winkelen of te shoppen. Het percentage dat komt om boodschappen te doen is beperkt (10%). Ook veel bezoekers zijn in het centrum omdat men er woont, voor een bezoek aan de horeca of uit hoofde van toerisme (dagje uit).

Effecten toevoeging kleding aanbod in Schalkstad beperkt

Zoals in paragraaf 7.2 is aangegeven zal op het gebied van kleding circa 1.000 m² wvo toegevoegd kunnen worden. De effecten hiervan op de aantrekkelijkheid van het kleding en mode aanbod in het centrumgebied van Haarlem zijn uiterst beperkt. Dat geldt ook voor de toevoegingen die plaats zullen vinden op het gebied van huishoudelijke en luxe artikelen.

Effecten grootschalige sport- en spel en bruin- en witgoedwinkels beperkt

In de branches sport en spel en bruin- en witgoed is het koopgedrag van de consument minder recreatief maar meer doelgericht van aard. Voorts worden grootschalige sport- en spel winkels en winkels in bruin- en witgoed in toenemende mate op locaties buiten de stadscentra aangetroffen. Tot op heden is nog nooit gebleken dat deze ontwikkelingen hebben geleid tot een substantiële daling van de aantrekkingskracht van binnensteden. Daarbij komt dat het in Haarlem ontbreekt aan een grootschalige winkel op het gebied van sport, bruin- en witgoed. De binnenstad van Haarlem biedt daar op dit moment geen mogelijkheden voor. Realisatie van dergelijke formules in het stadsdeelcentrum Schalkstad verdient derhalve de voorkeur. Zeker wanneer de keuze gemaakt moet worden tussen het stadsdeelcentrum Schalkstad of een perifere locatie. Ook hier zal van een aantasting van het centrumgebied nauwelijks sprake zijn.

⁴⁷ Winkelen in Haarlem, Gemeente Haarlem, februari 2010.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Overzicht winkelstructuur Haarlem 2012

Centrum	Dagelijkse art		Niet-dagelijkse art		Totaal	
	VKP	M2 wvo	VKP	M2 wvo	VKP	M2 wvo
HAARLEM NOORD						
Cronjestraat	23	1.787	96	11.485	119	13272
Kleverpark	7	439	9	1.030	16	1469
Plesmanplein	2	651	3	130	5	781
Rijksstr Planetenweg	2	2.165	4	251	6	2416
Soendaplein	3	2.575	5	395	8	2970
Delftwijk	9	2.727	8	620	17	3347
Paul Krugerkade	4	3.153	10	9.821	14	12974
Rijksstr Vergierdeweg	3	212	6	400	9	612
Rijksstr Zaanenlaan	3	575	15	1.726	18	2301
Santpoorterstraat	4	958	6	556	10	1514
Spaarnewoudestraat	2	120	6	349	8	469
HAARLEM CENTRUM ZW						
Centrum Haarlem	76	9.197	508	80016	584	89213
Ramplaan	3	160	3	130	6	290
Zijlweg	6	223	13	2.654	19	2877
Stephensonstraat	3	2.455	1	1.355	4	3810
Houtplein	8	899	14	2.363	22	3262
Spoorwegstraat	2	1.375	3	1.514	5	2889
Wagenweg	3	135	12	1.705	15	1840
HAARLEM OOST						
Amsterdamstraat	12	1.759	16	2.436	28	4195
Hannie Schaftlaan	3	649	4	253	7	902
Van Zeggelenplein	3	83	6	275	9	358
Zuiderpark	9	1.520	4	353	13	1873
HAARLEM SCHALKWIJK						
Schalkstad	20	5.035	63	16.705	83	21740
Belgielaan	4	925	1	593	5	1518
Boerhaavepassage	3	787	2	100	5	887
Italielaan	6	452	3	177	9	629
Meerwijk Centrum	5	2.359	2	212	7	2571
Molenwijk	3	1108	1	50	4	1158
VERSPREID	40	4.593	85	46.450	125	51043
TOTAAL	271	49076	909	184104	1180	233180

Bijlage 2: De branchering van de buurtcentra in Schalkwijk

Branche	Meerwijk		Belgiëlaan		Molenwijk		Boerhavepassage		Italiëlaan	
	VKP	m² wvo	VKP	m² wvo	VKP	m² wvo	VKP	m² wvo	VKP	m² wvo
Levensmiddelen	4	2.115	4	925	3	1.108	2	747	4	274
Persoonlijke verzorging	1	244					1	40	2	178
Dagelijkse artikelen	5	2.359	4	925	3	1.108	3	787	6	452
Warenhuis										
Kleding en mode	1	152								
Schoenen en lederwaren										
Juwelier en optiek										
Huish. Art en luxe							1	80		
Antiek en kunst										
Sport en spel										
Hobby										
Media										
Plant en dier					1	50	1	20		
Bruin en witgoed										
Auto en fiets									1	62
Doe-het-zelf			1	593						
Wonen									1	70
Ov. Detailhandel	1	60							1	45
Niet-dagelijks	2	212	1	593	1	50	2	100	3	177
Totaal	7	2.571	5	1518	4	1.158	5	887	9	629

Bijlage 3: Gemiddelde omzetten per m² wvo in – min of meer – vergelijkbare stadsdeelcentra.

Centrum	Stad	Omzet per m ² wvo dagelij- kse artikelen in €	Omzet per m ² wvo niet- dagelijke artikelen in €
Schalkstad	Haarlem	15.737	4.015
Amsterdamse Poort	Amsterdam	6.335	2.904
Boven 't Y	Amsterdam	18.513	4.446
Gelderlandplein	Amsterdam	8.169	2.456
Osdorpplein	Amsterdam	16.255	5.010
Emiclaer	Amersfoort	12.083	4.749
Overvecht	Utrecht	14.427	4.898
Zuidplein	Rotterdam	17.764	3.521
In de Boogaard	Rijswijk	7.183	3.127
Leidsenhage	Leidschenhage	9.478	3.799
Almere Buiten	Almere	13.253	1.351
Kronenburg	Arnhem	8.200	4.300
Presikhaaf	Arnhem	8.000	3.500
Dukenburg	Nijmegen	8.600	5.300

Bronnen: Koopstromenonderzoek Randstad 2011
Euregionaal Koopstromenonderzoek 2009, Stadsregio Arnhem, Nijmegen

Bijlage 4: Marktruimte voor stadsdeelcentrum Schalkstad in 2020 en 2025

	2020			2025		
	dag	niet-dag	totaal	dag	niet-dag	Totaal
Inwoners	156000	156000		158400	158400	
Bestedingen per hfd	2270	2540		2270	2540	
Bestedingspotentieel	354120000	396240000		359568000	402336000	
Koopkrachtbinding	25%	15%		25%	15%	
Koopkrachttoevoeiing	13%	31%		13%	31%	
Omzet Schalkstad	99723448	86139130		101257655	87464348	
Omzet per m² wvo	13000	3500		13000	3500	
Gewenst metrage	7671	24611	32282	7789	24990	32779
Aanwezig metrage	5035	16705		5035	16705	
Marktruimte	2636	7906	10542	2754	8285	11039

Bijlage 5: Branchering vergelijkbare stadsdeelcentra

	Schalkstad		Amsterd. Poort		Boven 't IJ		Gelderlandplein		Osdorpplein	
	vkp	M²	vkp	M²	vkp	M²	vkp	M²	vkp	M²
Levensmiddelen	14	3.647	30	7164	15	4.329	20	4.783	26	6044
Persoonlijke verzorging	6	1.388	13	1730	10	1.998	7	1.269	9	1473
<i>Dagelijkse artikelen</i>	20	5.035	43	8.894	25	6327	27	6.052	35	7517
Warenhuis	2	4.757	1	1.190	2	6.365	1	1.043	1	1404
Kleding & mode	20	4.783	48	7862	23	7.330	14	1.945	43	6035
Schoenen & lederwaren	8	2.880	9	2250	8	1.668	6	1.675	11	1329
Juwelier & optiek	8	567	10	674	10	831	4	289	9	600
Huish. En luxe artikelen	2	965	4	1708	3	957	2	1.057	8	2279
Antiek & kunst										
Sport & spel	2	365	6	792	4	1.245	3	1.085	6	1123
Hobby			5	327	1	180	1	34	3	184
Media	4	487	4	446	6	744	2	165	4	485
Plant & dier	3	220	4	289	3	204	4	129	3	203
Bruin & witgoed	11	1.281	9	1776	13	7.070	2	385	10	1591
Auto & fiets	1	240	1	145	3	335			1	238
Doe-het-zelf			1	160						
Wonen			1	140	2	265	6	1.673	4	377
Overige detailhandel	2	160	5	745	7	593	2	78	4	263
<i>Niet-dagelijkse artikelen</i>	63	16.705	108	18.504	85	27787	47	9.558	107	16111
Totaal	83	21740	151	27.398	110	34114	74	15.610	142	23628
<i>Supermarkten</i>	<i>AH</i>	1.652	<i>Aldi</i>	745	<i>AH</i>	1.784	<i>AH</i>	3.365	<i>AH</i>	2.868
	<i>Deka</i>	1.198	<i>Lidl</i>	1.369	<i>C1000</i>	1.759	<i>Eko Pl.</i>	395	<i>D v/d B</i>	1.312
			<i>Vomar</i>	1.050					<i>Eko Pl</i>	288
			<i>AH</i>	2.283					<i>Yakhlaf</i>	345

	Emiclaer		Overvecht		Zuidplein		In de Bogaard		Leidsenhage	
	vkp	M²	vkp	M²	vkp	M²	vkp	M²	vkp	M²
Levensmiddelen	12	4.526	11	5.702	13	2.820	17	6.853	18	6.004
Persoonlijke verzorging	3	831	6	1.188	10	1.758	10	2.457	9	2.027
<i>Dagelijkse artikelen</i>	<i>15</i>	<i>5.357</i>	<i>17</i>	<i>6890</i>	<i>23</i>	<i>4.578</i>	<i>27</i>	<i>9.310</i>	<i>27</i>	<i>8.031</i>
Warenhuis	1	1.022	1	1.198	2	14.967	2	7.539	2	7.852
Kleding & mode	12	1.646	25	5.037	42	12.724	50	14.550	44	10.994
Schoenen & lederwaren	3	238	7	2.612	11	4.972	15	4.990	12	3.745
Juwelier & optiek	3	226	8	608	10	839	9	688	9	641
Huish. en luxe artikelen	1	387	4	2.173	5	2.326	5	2.587	8	2.877
Antiek & kunst										
Sport & spel	2	442	3	552	6	2.028	7	2.619	7	3.288
Hobby	1	105			2	200	2	312	1	108
Media	5	576	3	385	4	572	5	555	6	920
Plant & dier	3	306	4	269	2	80	3	175	3	330
Bruin & witgoed	3	373	9	1.359	11	4.309	11	4.395	12	2.830
Auto & fiets	1	151	2	424	2	357	3	464	1	224
Doe-het-zelf							1	219	1	259
Wonen	1	128	1	149	2	562	4	1.677	8	1.137
Overige detailhandel	1	90	4	373	7	1.226	3	613	1	60
<i>Niet-dagelijkse artikelen</i>	<i>37</i>	<i>5.690</i>	<i>71</i>	<i>15139</i>	<i>106</i>	<i>45.162</i>	<i>120</i>	<i>41.383</i>	<i>115</i>	<i>35.265</i>
Totaal	52	11.047	88	22029	129	49.740	147	50.693	142	43.296
<i>Supermarkten:</i>	<i>AH</i>	<i>2.418</i>	<i>Hoogvl</i>	<i>1.494</i>	<i>AH</i>	<i>2.152</i>	<i>Hoogvl</i>	<i>2.500</i>	<i>AH</i>	<i>2.800</i>
	<i>C1000</i>	<i>1.483</i>	<i>Lidl</i>	<i>584</i>			<i>AH</i>	<i>3.485</i>	<i>Jumbo</i>	<i>2.100</i>
			<i>AH</i>	<i>3.209</i>						

	Almere Buiten		Kronenburg		Presikhaaf		Dukenburg	
	vkp	M²	vkp	M²	vkp	M²	vkp	M²
Levensmiddelen	16	7.908	15	5.903	13	3.591	15	5.126
Persoonlijke verzorging	6	1.228	6	1.402	3	583	6	1.095
<i>Dagelijkse artikelen</i>	22	9136	21	7.305	16	4174	21	6.221
Warenhuis	1	1.050	1	1.030	1	1.145	1	1.017
Kleding & mode	14	2.846	27	6.729	12	3.138	23	4.623
Schoenen & lederwaren	4	339	7	1.324	5	1.840	5	906
Juwelier & optiek	8	546	5	434	4	276	7	401
Huish. en luxe artikelen	1	537	4	2.255	3	1.290	4	2.707
Antiek & kunst								
Sport & spel	3	437	3	1.234	2	520	3	739
Hobby	2	113	1	95	1	50		
Media	3	388	4	687	1	185	4	586
Plant & dier	3	435	3	263	1	39	2	300
Bruin & witgoed	4	461	7	622	2	480	10	2.403
Auto & fiets	2	115	1	190			1	214
Doe-het-zelf					1	256		
Wonen			1	70			1	122
Overige detailhandel	4	140			1	90	4	727
<i>Niet-dagelijkse artikelen</i>	49	7407	64	14.933	34	9309	65	14745
Totaal	71	16543	85	22.238	50	13483	86	20.966
<i>Supermarkten</i>	<i>AH</i>	2.962	<i>Aldi</i>	798	<i>AH</i>	1.845	<i>AH</i>	3.092
	<i>Lidl</i>	1.310	<i>AH</i>	4.012	<i>Sprcoop</i>	1.200	<i>Coop</i>	1.285
	<i>C1000</i>	2.720	<i>Eko Pl</i>	300				

Bijlage 6: Berekening omzeteffecten uitbreiding Schalkstad

Dagelijkse artikelen

Door de uitbreiding van het dagelijks aanbod in Schalkwijk wordt de omzet op het gebied van dagelijkse goederen verhoogd van € 79,2 miljoen thans tot circa € 101,2 miljoen in 2025. Dat is een extra omzet van € 22 miljoen. Een deel hiervan is afkomstig van buiten Haarlem. Aan de hand van tabel 5.4 en bijlage 4 kan berekend worden dat de omzettoevloeiing in de periode tot 2025 zal toenemen met circa € 3 miljoen.

Dit betekent dat circa € 18 miljoen afkomstig zal zijn van inwoners van Haarlem. Het onderzoek 'Winkelen in Haarlem' heeft aangetoond dat van de omzet in Schalkstad iets meer dan de helft afkomstig is uit de stadsdelen Schalkwijk en Haarlem Oost. Wij gaan uit van circa € 10 miljoen.

In de stadsdelen Schalkwijk en Haarlem Oost zijn naast het stadsdeelcentrum Schalkstad 9 buurtcentra aanwezig. Hieronder is aangegeven welke dat zijn en hoeveel omzet deze bij benadering zullen genereren. Wij zijn daarbij uitgegaan van een gemiddelde omzet per m² wvo die gelijk is aan het Nederlands gemiddelde⁴⁸ (€ 7.090 per m² wvo).

Buurtcentrum	M² dagelijks	Omzet	Omzetverlies: 30% Haarlem Oost 70% Schalkwijk	
Haarlem Oost				
Amsterdamstraat	1.759	€ 12,5 mln.		
Hannie Schaftlaan	649	€ 4,6 mln.		
Van Zeggelenplein	83	€ 0,6 mln.		
Zuiderpark	1.520	€ 10,8 mln.		
Totaal Haarlem Oost	4.011	€ 28,5 mln.	€ 3 mln.	Ca 10%
Schalkwijk				
Belgiëlaan	925	€ 6,5 mln.		
Boerhaavepassage	787	€ 5,6 mln.		
Italielaan	452	€ 3,2 mln.		
Meerwijk centrum	2.359	€ 16,7 mln.		
Molenwijk	1.108	€ 7,9 mln.		
Totaal Schalkwijk	5.631	€ 39,9 mln.	€ 7 mln.	Ca 17,5%
Totaal Haarlem O en Schalkwijk	9.642	€ 68,4 mln.	€ 10 mln.	Ca 15%

⁴⁸ Bron: Omzetkengetallen ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek, HBD, juli 2012.

Haarlem, Schalkstad
Aanvullende notitie op DPO 2013
Gemeente Haarlem



Haarlem, Schalkstad

Aanvullende notitie op DPO 2013

Gemeente Haarlem

Rapportnummer: 203X01241.084540_3

Datum: 30 juni 2015

Contactpersoon opdrachtgever: De heer. J. Appelman en de heer G. Wanders

Projectteam BRO: Nienke van Gerwen, Geri Wijnen

Trefwoorden: Haarlem, Schalkstad, marktruimte, supermarkten, analyse, ruimtelijk-functionele effecten, Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 13

Beknopte inhoud: Gemeente Haarlem en de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) willen Winkelcentrum Schalkstad herontwikkelen. De eerste fase van het project wordt mogelijk gemaakt via het ontwerpbestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling'. Ter nadere onderbouwing daarvan wordt in onderhavige notitie ingegaan op de actuele regionale behoefte, de effecten van de uitbreiding op het winkelcentrum (o.a. leegstand en effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat) en de locatie voor de beoogde uitbreiding.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	3
1.1 Achtergrond en vraagstelling	3
1.2 Planinitiatief	4
2. TOETS MARKTRUIMTE	9
2.1 Actuele regionale behoefte	9
2.2 Benchmark stadsdeelcentra	13
3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE TOETS	15
4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING	17
BIJLAGEN	
Bijlage 1: Juridisch-planologisch kader	1
Bijlage 2: Markruimte DPO 2013	5
Bijlage 3: Actualisering markruimte 2015	7
Bijlage 4: Benchmark stadsdeelcentra	9

1. INLEIDING

1.1 Achtergrond en vraagstelling

De gemeente Haarlem heeft samen met de Coöperatieve Vereniging van Eigenaren (CVvE) de intentie om het winkelcentrum Schalkwijk onder de naam Project Schalkstad te herontwikkelen tot een multifunctioneel en aantrekkelijk winkelgebied. Daarbij is het de bedoeling de detailhandelsfunctie verder te versterken en woningen en voorzieningen in het plangebied toe te voegen. Het project bestaat uit meerdere fasen. Er is voor gekozen om de eerste fase van het project nu mogelijk te maken via het nieuwe bestemmingsplan 'Schalkstad 1e fase ontwikkeling'. Voor de deelprojecten uit de volgende fasen zullen in de toekomst afzonderlijke planologische procedures worden doorlopen.

In 2004 is door BRO onderzoek gedaan naar de mogelijke uitbreidingsruimte voor het stadsdeelcentrum Schalkstad. In april 2013 is de daarin beschreven marktruimte en gewenste branchering nogmaals tegen het licht gehouden in het rapport 'Actualisatie marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad'. Dit heeft geleid tot een beperking van de uitbreidingsruimte voor detailhandel tot 2025.

De onderbouwing van het ontwerpbestemmingsplan 'Schalkstad 1^e fase ontwikkeling' is gebaseerd op het BRO-rapport uit 2013. Ter nadere onderbouwing wordt in onderhavige notitie nogmaals ingegaan op de actuele regionale behoefte, de effecten van de uitbreiding op het winkelcentrum (o.a. leegstand en effecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat) en de locatie voor de beoogde uitbreiding.

Door deze componenten nader te belichten, wordt er recht gedaan aan versteviging van de onderbouwing van de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' (conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening, hierna 'de Ladder'). Dit gebeurt aan de hand van de volgende onderzoeksvragen:

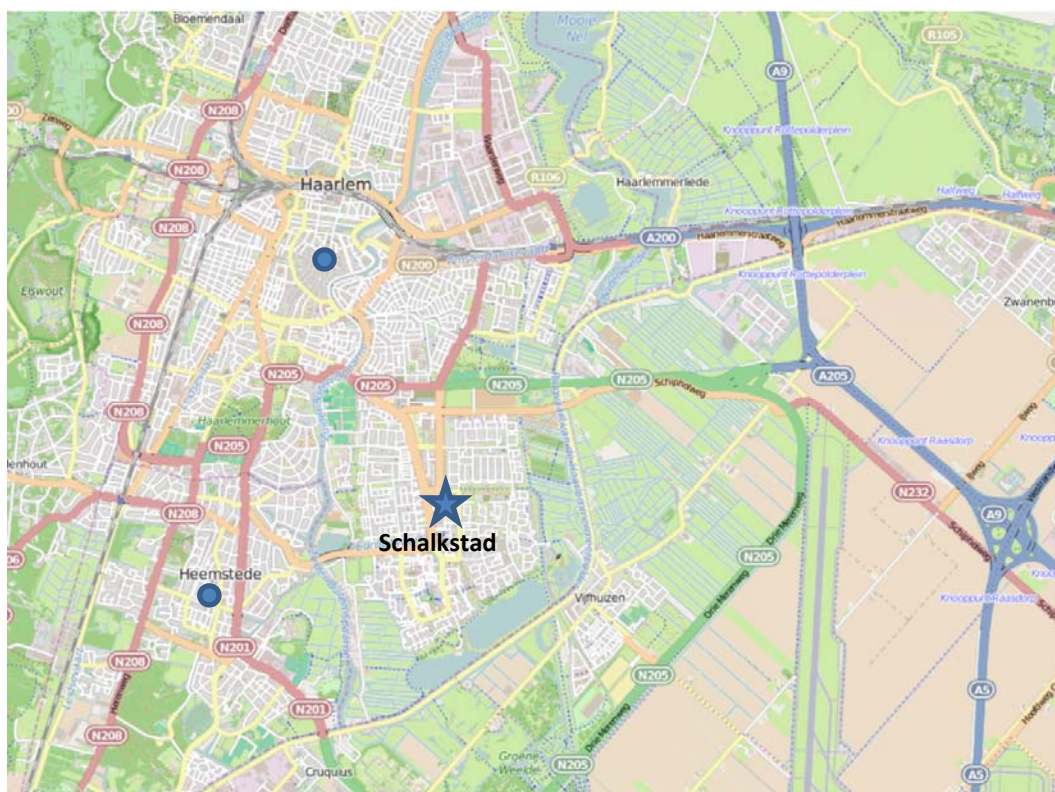
- Wat is de 'actuele' regionale behoefte aan uitbreiding van het detailhandelsaanbod met het oog op verplaatsing respectievelijk toevoeging van twee supermarkten en het toevoegen van aanvullende winkelunits in winkelcentrum Schalkwijk?
- In hoeverre zijn de parameters uit het distributieplanologische onderzoek uit 2013 waarmee de 'actuele' regionale behoefte is bepaald nog actueel en bruikbaar?
- Wat is het effect van het initiatief op de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum en de leegstand(sontwikkeling) binnen het winkelcentrum?
- Kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de leegstand?
- En wat zijn in het verlengde daarvan de gevolgen voor het woon-, leef-, en ondernemersklimaat?

1.2 Planinitiatief

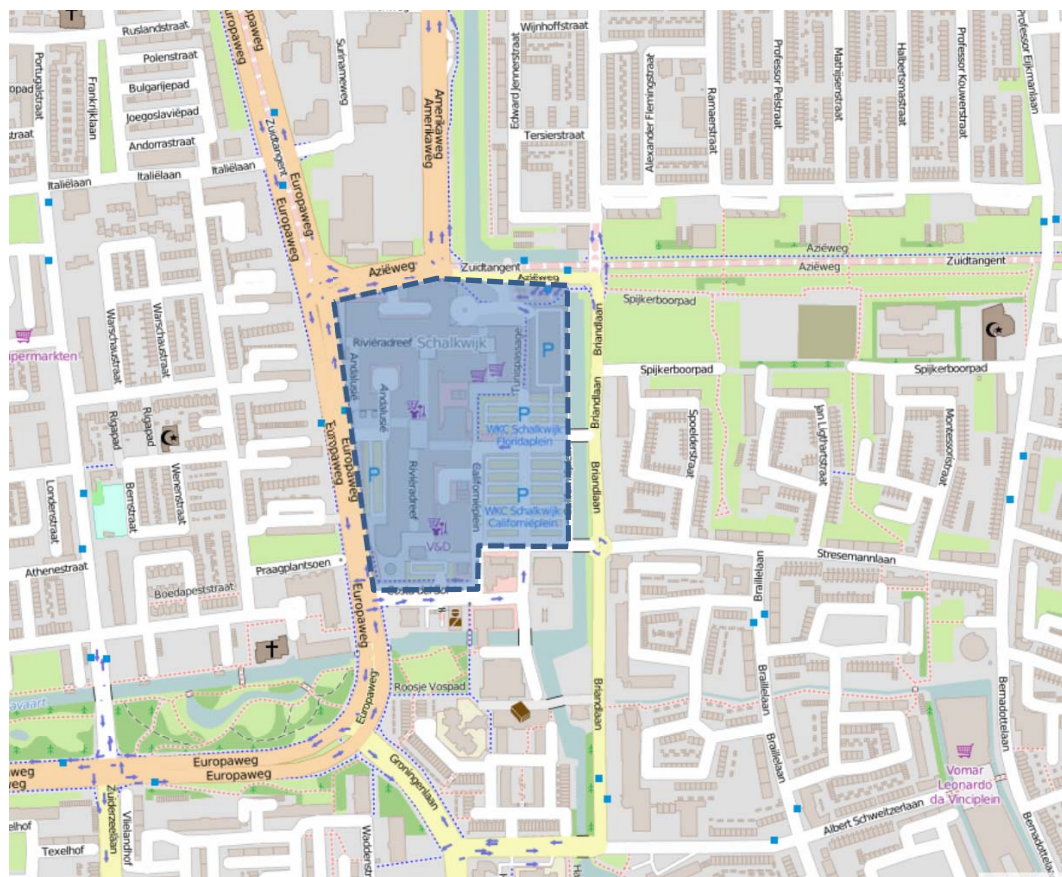
De eerste fase van de herontwikkeling bestaat uit de volgende onderdelen:

- een herontwikkeling van de bebouwing aan de Europaweg / Andalusië;
- een uitbreiding van de bebouwing aan de noordzijde van de Nicepassage met extra winkelruimte;
- een uitbreiding van de bebouwing aan de zuidzijde van de Nicepassage met een bioscoop en bijbehorende horeca;
- de herbestemming van de oude Albert Heijn-locatie aan de Mentonpassage en de directe omgeving ervan, zodanig dat daar geen supermarkten meer mogen worden gevestigd. De oude Albert Heijn wordt door het bedrijf AH zelf herontwikkeld tot reguliere detailhandel.
- een nieuw bouwblok op het Californiëplein met daarbinnen onder andere:
 1. een nieuwe supermarkt in het hogere segment op begane grond (Albert Heijn);
 2. een discount-supermarkt op de begane grond (Aldi);
 3. enkele kleinere winkels aan de westzijde op begane grond;
 4. horeca aan de zuidzijde op de begane grond;
 5. (zorg)woningen op de verdiepingen;
 6. een parkeergarage op de verdiepingen.

Figuur 1.1: Projectlocatie Schalkstad binnen omgeving



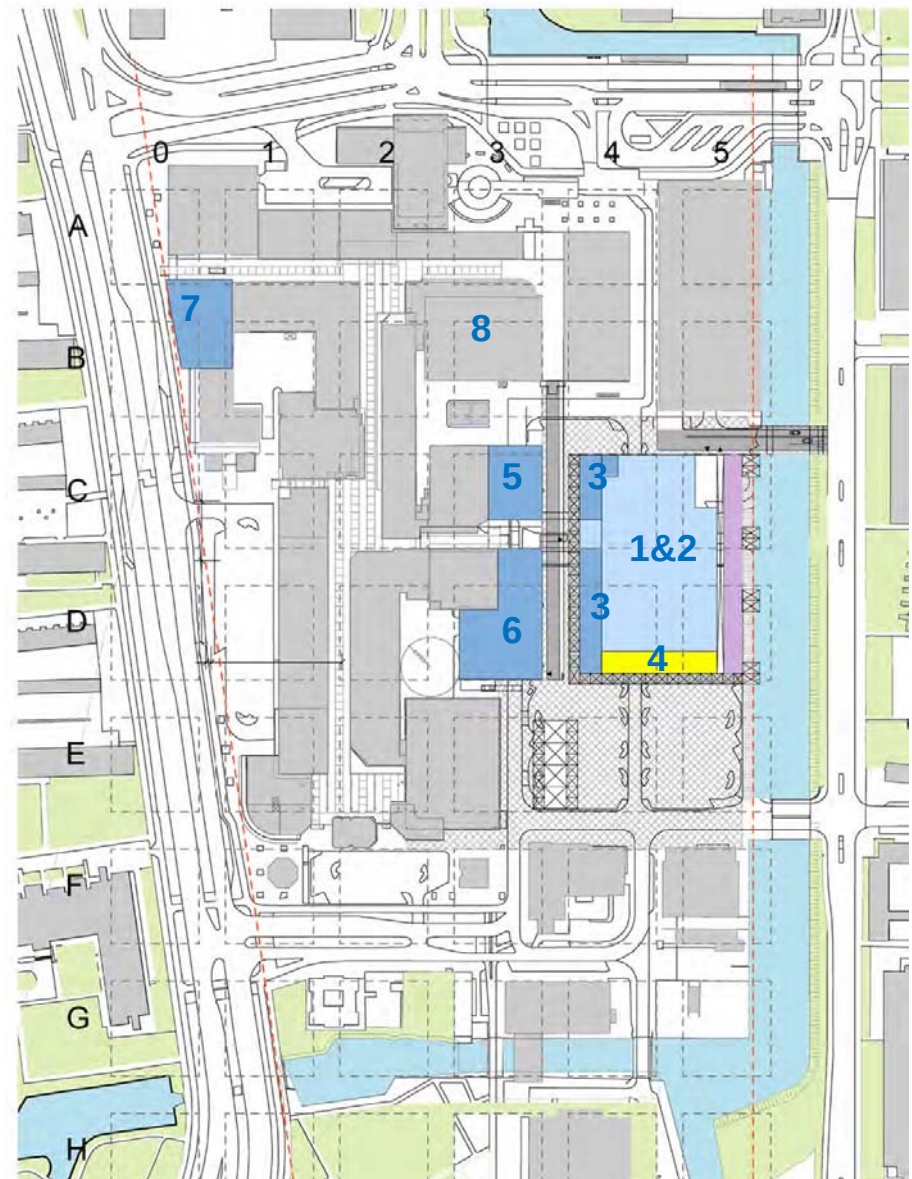
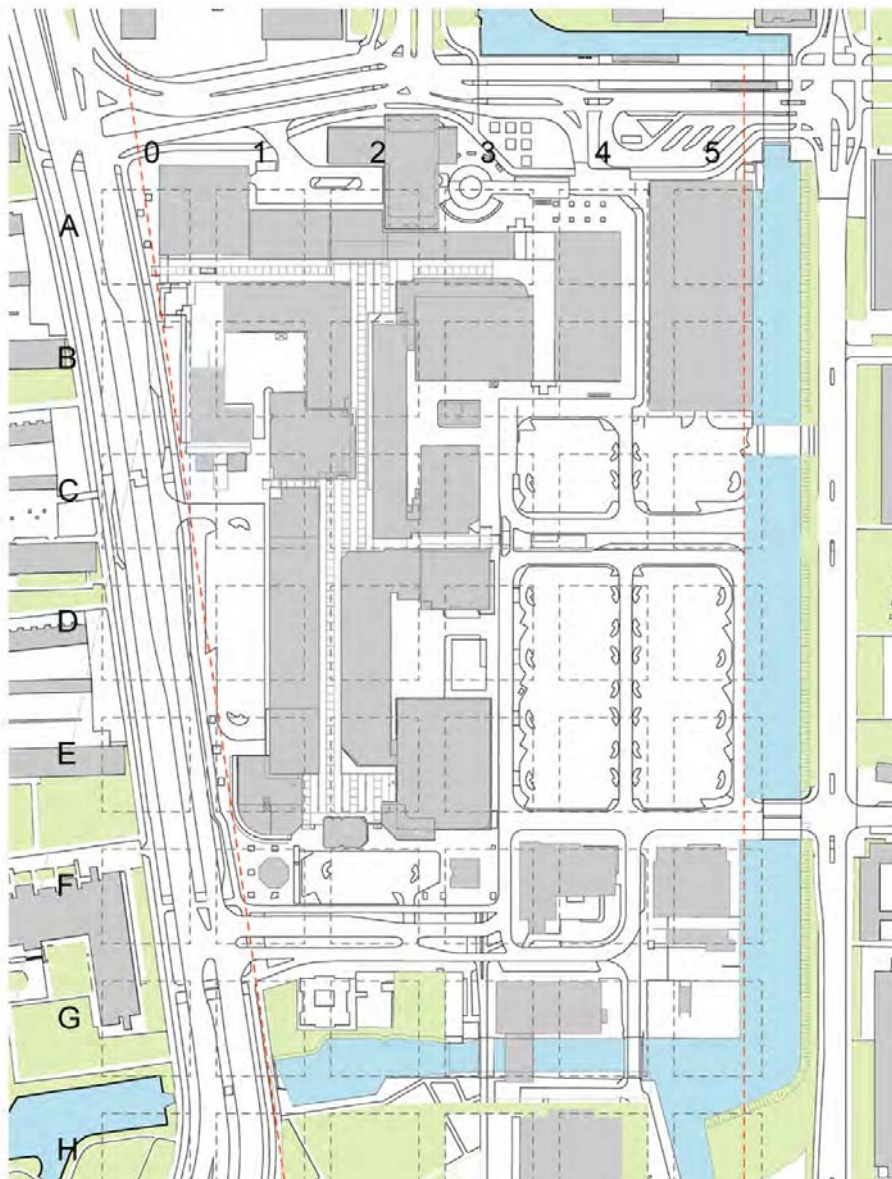
Figuur 1.2: Projectlocatie Schalkstad binnen omgeving



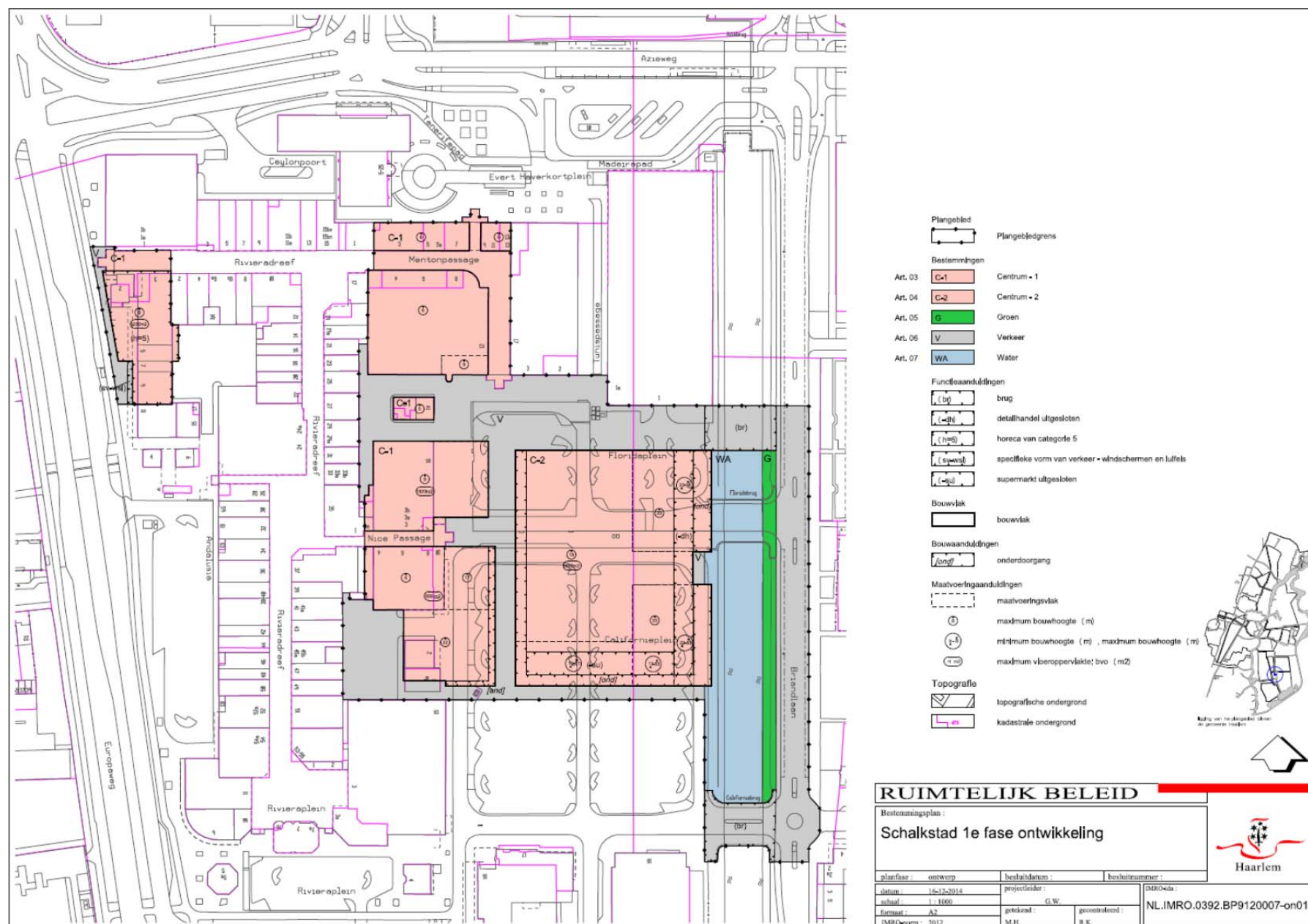
Tabel 1.1: Overzicht planonderdelen Fase 1 uitbreiding Schalkstad

	Plandeel	Grootte plandeel (in m ² bvo)	Uitbreiding mogelijk ingevuld met detailhandel (in m ² wvo)
1.	Verplaatsing supermarkt: Albert Heijn	3.500	2.975
2.	Discount-supermarkt: Aldi	1.350	1.148
3.	Afzoomunits	840	714
4.	Horeca	530	-
5.	Uitbreiding tweelaagse winkel	820	697
		1.000	850
6.	Detailhandel/horeca in bioscoopgebouw (BG)	950	553
7.	Herontwikkeling Andalusië (tweelaags)	531	451
		700	595
8.	Herbestemming oude Albert Heijn-locatie	2.048 m ² bvo ofwel 1.771 m ² wvo	
	Totaal		7.983
	- waarvan uitbreiding supermarkt		(2.975+1.148-1.771) = 2.352
	- waarvan overig mogelijke detailhandel		5.631

Figuur 1.3: Huidige situatie (links) en stedenbouwkundig plan met planonderdelen (rechts)



Figuur 1.4: Verbeelding ontwerpbestemmingsplan



2. TOETS MARKTRUIMTE

2.1 Actuele regionale behoefte

Bevolkingsprognose

In de berekening in het rapport uit april 2013 (zie Bijlage 2) is uitgegaan van het gematigde scenario van de gemeentelijke bevolkingsprognose uit oktober 2012¹. Dit gaat uit van een inwonertal van 156.000 in 2020 en 158.400 in 2025. De gemeente Haarlem had op 1 januari 2015 echter al een inwonertal van 156.660 inwoners² bereikt. Het trend-plus scenario uit 2012 gaat uit van een groei naar 158.900 inwoners in 2020 en 163.200 in 2025. De bevolkingsprognose van het CBS van 1 oktober 2013 gaat uit van een nog positiever scenario, waarbij de bevolking oploopt tot 164.000 in 2020 en 170.900 in 2025. De gemeentelijke prognose uit 2014 sluit hier op aan met een prognose van 163.800 in 2020 en 169.600 in 2025³.

De gemeentelijke prognose voor Haarlem Schalkwijk verwachtte in 2012 volgens het gematigde scenario een groei naar 33.570 inwoners in 2020 en 34.400 in 2025. Volgens het trend-plus scenario zou het inwonertal in 2020 34.254 en in 2025 35.696 bedragen. In 2014 bedroeg het inwoneraantal van Schalkwijk 32.434 inwoners. De werkelijke bevolkingsontwikkeling van het stadsdeel blijft daarmee wel achter bij de groei van de gemeente als geheel. Een bijstelling van de bevolkingscijfers naar de prognose van de gemeente Haarlem uit 2014 heeft een positief effect op de marktruimte.

Bestedingen en inkomen

In 2011 bedroegen de bestedingen per hoofd van de bevolking voor dagelijkse artikelen gemiddeld € 2.270,- en voor niet-dagelijkse artikelen € 2.540,-. Op dit moment is dat € 2.462,- voor dagelijks en € 2.356,- voor niet-dagelijks⁴. In lijn met de trend zijn de bestedingen in de dagelijkse sector daarmee verder toegenomen, terwijl de niet-dagelijkse bestedingen verder zijn afgenomen.

Het gemiddelde inkomen in Haarlem bedraagt € 24.700,- en het gemiddeld besteedbaar inkomen € 16.200,-. Dat is respectievelijk ruim 10% en 7% hoger dan het landelijk gemiddelde. In het stadsdeel Schalkwijk ligt het gemiddelde inkomen met € 20.200,- echter juist zo'n 10% lager dan het landelijk gemiddelde. In het verzorgingsgebied is enerzijds dus sprake van een hoger bestedingsniveau en anderzijds van een lager bestedingsniveau dan gemiddeld. Om die reden is in 2013 uitgegaan van de landelijk gemiddelde bestedingscijfers per hoofd van de bevolking. Dit uitgangspunt is nog altijd verdedigbaar.

¹ Gemeente Haarlem – Onderzoek en Statistiek (okt 2012), Haarlem in 2025, bevolkingsprognose en beleidsbeschouwing

² CBS Statline (2015)

³ Gemeente Haarlem – Onderzoek en Statistiek (sept 2014), De Staat van Haarlem 2014

⁴ Bron: Detailhandel.info, bewerking BRO 2013

De bestedingen in de dagelijkse sector zijn echter toegenomen en in de niet-dagelijkse sector afgenomen. Dit heeft een positief effect op de marktruimte voor dagelijkse artikelen en een drukkend effect op de marktruimte voor niet-dagelijkse artikelen.

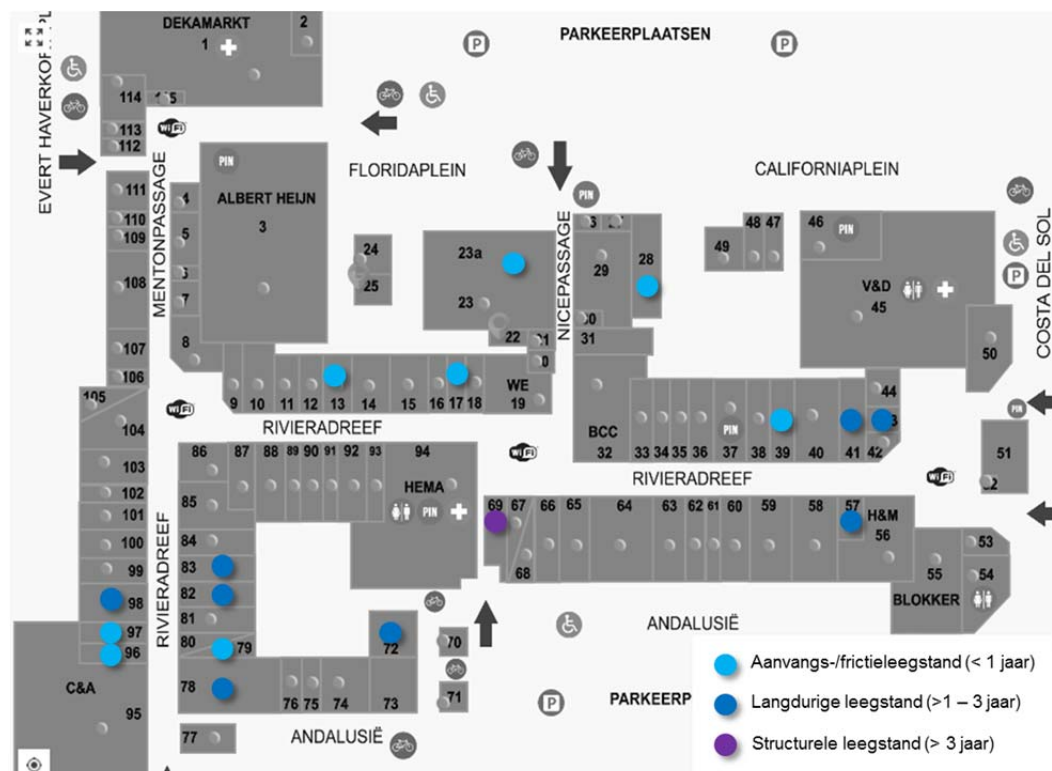
Winkelaanbod: veranderingen

Het winkelaanbod in Haarlem is ten opzichte van 2013 licht gedaald met 29 vestigingen naar 1.151 vestigingen. Het vloeroppervlak is met ca. 2.500 m² afgenomen naar 230.634 m² winkelvloeroppervlak. De daling is met name zichtbaar in het niet-dagelijkse aanbod (bruin- en witgoed, media, schoenen- en lederwaren). Het dagelijkse aanbod daarentegen is met 4 vestigingen en bijna 3.000 m² wvo toegenomen. De leegstand in aantal winkelpanden in Haarlem is ten opzichte van 2012 toegenomen van 8% naar 12%. Uitgedrukt in het totale winkelvloeroppervlak is de leegstand toegenomen van 7% naar 11%.

In stadsdeelcentrum Schalkwijk zijn er per saldo zes winkels verdwenen, waarvan er vijf in de niet-dagelijkse sector. In totaal is het winkelaanbod daarmee gedaald naar 4.765 m² wvo dagelijks en 14.344 m² wvo niet-dagelijks. Daar staat tegenover dat de leegstand is toegenomen van 14 naar 18 vestigingen en van 3.251 m² naar 6.437 m². In figuur 2.1. is het huidige leegstandsbeeld weergegeven. De toename is voor het grootste deel toe te schrijven aan de voormalige winkels van Bristol, Xenos, ABN Amro en Halfords. Daarnaast is van belang op te merken dat de leegstand een drietal lege units van in totaal 1511 m² wvo bevat die net buiten het winkelcentrum gelegen zijn (voormalige Scapino en DirckIII). Deze panden zijn qua omvang en locatie niet courant voor herinvulling als supermarkt of trekker als Action. Op termijn zullen deze locaties naar verwachting herontwikkeld of herbestemd worden voor andere functies. Een deel van de leegstand wordt ook in de herontwikkelingsplannen betrokken, onder andere 1.150 m² wvo aan Andalusië 3 en 300 m² aan het Californiëplein 1. Feitelijk resteert daarmee een leegstand van 3.476 m² in het winkelcentrum zelf. Dit is slechts beperkt hoger dan in 2013.

Binnen het winkelcentrum is de leegstand versnipperd. Er is enkel sprake van een concentratie van (langdurige) leegstand in de Rivièradreef richting Andalusië en in beperkte mate rondom het Rivièraplein. In hoofdstuk 3 'Ruimtelijk-functionele toets' wordt hier nader op ingegaan. Tot de structurele leegstand kan slechts 1 winkelunit gerekend worden. Gezien de mate van versnipperd eigendom in Schalkstad kan de oorzaak en voortduren van leegstand ook per pand verschillen: de hoogte van huurprijzen en de bereidheid om afboekingen te doen is voor iedere eigenaar anders.

Figuur 2.1: Leegstandsbeeld winkelcentrum (bron: Locatus)



Koopstromen

Huidig

In het rapport Actualisatie Marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad uit 2013 wordt uitgegaan van de koopkrachtbinding- en toevloeiing zoals gemeten in het Koopstromenonderzoek Randstad 2011. Voor winkelcentrum Schalkwijk bedraagt de binding op gemeentelijk niveau 20% voor dagelijkse bestedingen en 12% voor niet-dagelijkse bestedingen. De toevloeiing bedroeg 13% voor dagelijkse artikelen en 31% voor niet-dagelijkse artikelen. Dit is nog altijd een juist uitgangspunt.

Toekomstig (dagelijks)

In 2013 is voor de berekening van de theoretische marktruimte aangenomen dat de koopkrachtbinding voor de dagelijkse sector in 2020/2025 zou toenemen tot 24 á 25% en in de niet-dagelijkse sector naar 15%. Destijds is daarbij uitgegaan van de nieuwbouwplannen waarbij ook het toevoegen van een markthal met foodspeciaalzaken, horeca, leisure en aan grote trekker aan de orde zou zijn. Nu is dat slechts een deelplan, waarbij een supermarkt verplaatst en wordt uitgebreid en een discountsupermarkt wordt toegevoegd. De geraamde bindingen uit 2013 zijn dus aan de hoge kant. Wel mag in de toekomstige situatie voor dagelijkse bestedingen nog altijd een hogere binding verwacht worden door het vergroten van de aantrekkelijkheid en omvang van het supermarktaanbod naar eigentijdse maatstaven. Daarentegen is een afname van de toevloeiing van

niet-dagelijkse bestedingen te verwachten. Dit met het oog op een verwachte verdere toename van internetverkoop en de realisatie van outletcenter Sugar City in Halfweg in 2017.

Vloerproductiviteit

In het rapport van 2013 is uitgegaan van een vloerproductiviteit van € 13.000,- voor dagelijkse artikelen en € 3.500,- voor niet-dagelijkse artikelen. Deze cijfers waren ondermeer gebaseerd op de bestaande vloerproductiviteit in Schalkstad en in vergelijkbare winkelcentra. Voor niet-dagelijkse artikelen is deze vloerproductiviteit nog altijd goed verdedigbaar: indien de landelijk gemiddelde vloerproductiviteit geprojecteerd wordt op het aanbod van Schalkstad naar branche dan zou deze € 2.800,- bedragen. Voor dagelijkse artikelen is in 2013 een zeer hoge vloerproductiviteit gehanteerd in de berekening. Uitgaande van het landelijk gemiddelde vloerproductiviteitscijfer in Nederland in de dagelijkse artikelensector (€ 7.467,-) en de gemiddelde vloerproductiviteit in vergelijkbare stadsdeelcentra is een gemiddelde vloerproductiviteit van € 10.000,- per m² wvo voor een goed functioneren op het niveau van een stadsdeelcentrum zeer goed verdedigbaar en meer realistisch, ook naar de toekomst. Dit heeft een gunstig effect hebben op de marktruimte voor dagelijkse artikelen.

Marktruimte

In 2013 is een theoretische marktruimte van 10.500 á 11.500 m² winkelvloeroppervlak berekend. Op basis van bovengenoemde toetsing van parameters is dit cijfer nog altijd verdedigbaar. Dit komt met name door de sterk naar boven bijgestelde bevolkingsprognose. Dit compenseert de licht lagere koopkrachtbindingen in vergelijking met 2013. Wel zijn er verschillen tussen de dagelijkse en niet-dagelijkse sector.

In de dagelijkse sector is sprake van een toename van de bestedingen en is er nog altijd een toename van de binding ten opzichte van de huidige situatie te verwachten. Daarbij is een bijstelling van de vloerproductiviteit realistisch, wat een positief effect heeft op de marktruimte. In totaal komt de uitbreidingsruimte voor dagelijkse artikelen anno 2015 daarmee op ca. 5.900 - 6.300 m² wvo in 2025. Hiermee is de uitbreidingsruimte ten opzichte van 2013 verdubbeld.

In de niet-dagelijkse sector gebeurt het tegenovergestelde. Dit is ook in lijn met het landelijke beeld. Er is sprake van een afname van de bestedingen en er wordt een afname van de koopkrachttoevloeiing verwacht. Daarbij is de leegstand in het winkelcentrum beperkt toegenomen in vergelijking met 2013. De uitbreidingsruimte voor niet-dagelijkse artikelen is hierdoor afgenomen naar ca. 3.500 - 4.200 m² wvo in 2025. Ten opzichte van 2013 is de uitbreidingsruimte ongeveer gehalveerd.

Al met al is de theoretische marktruimte met een bandbreedte tussen 10.500 en 11.500 m² dus nog altijd passend. Indien rekening gehouden wordt met de huidige courante leegstand in het winkelcentrum (zie paragraaf Winkelaanbod), dan is de bandbreedte

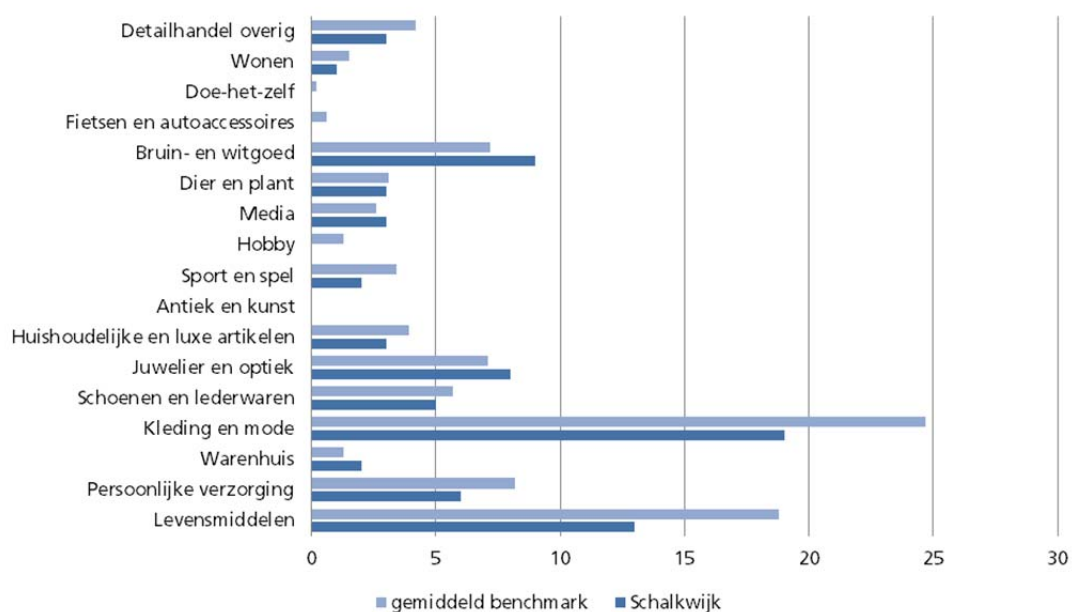
voor uitbreidingsruimte 7.000 - 8.000 m² wvo. Daarbij is er wel meer ruimte ontstaan voor de dagelijkse sector en minder voor de niet-dagelijkse sector.

2.2 Benchmark stadsdeelcentra

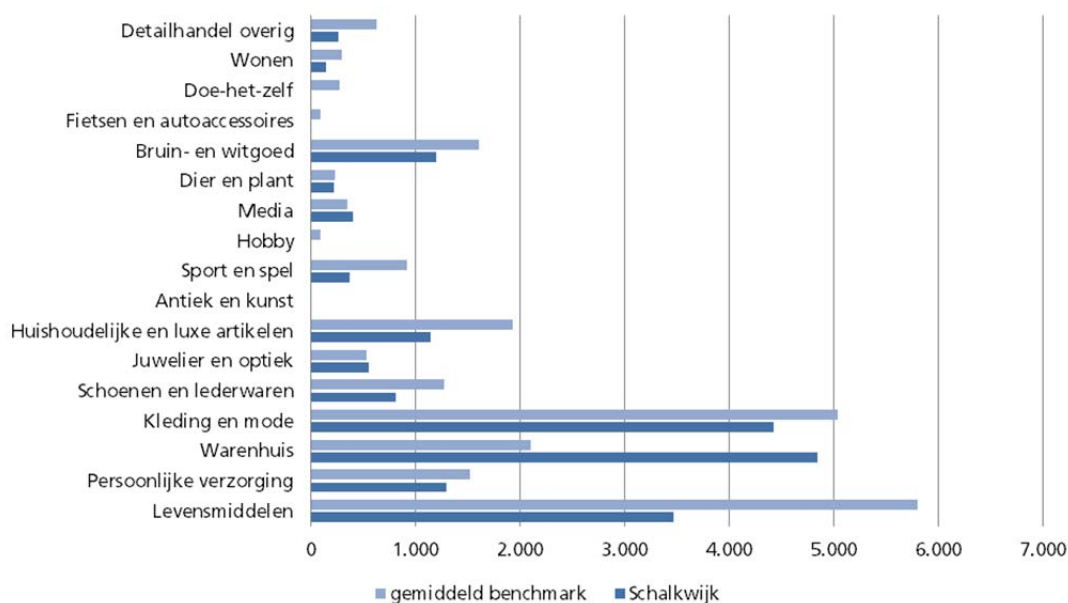
In het rapport uit 2013 is het aanbod in winkelcentrum Schalkstad ook afgezet tegen een aantal stadsdeelcentra. In deze benchmark waren ook een aantal zeer grote winkelgebieden meegenomen die op dit moment niet langer representatief vergelijkingsmateriaal zijn. Dit zijn Zuidplein, In de Boogaard en Leidschenhage. De centra die nog wel zijn meegenomen zijn tussen de 11.500 en 37.500 m² groot. Dit zijn Amsterdamse Poort, Boven 't IJ, Gelderlandplein, Osdorpplein, Emiclaer, Overvecht, Almere Buiten, Kronenburg, Presikhaaf en Dukenburg. Uit de benchmark (zie figuur 2.1, figuur 2.2 en bijlage 4) kan worden afgeleid dat Schalkstad met name een laag aanbod heeft in dagelijkse artikelen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Qua modisch aanbod en huishoudelijke / luxe artikelen blijft Schalkstad ook achter. Daarentegen is er wel sprake van een uitgebreid warenhuisaanbod (V&D).

Wanneer we nog verder in detail kijken naar het aanbod in de benchmarkcentra in vergelijking met Schalkstad dan zijn er nog subbranches die niet in het winkelcentrum vertegenwoordigd zijn. In de levensmiddelensector zijn dit bijvoorbeeld een toko, een kaaswinkel, groentewinkel, reformzaak, bonbonnerie, wijn- en delicatessenwinkel en een speciaalzaak in koffie en thee. Ook ontbreekt een fietswinkel en een winkel in hobby- en handwerkartikelen. De volgende formules komen ook voor in stadsdeelcentra, maar niet in Schalkstad: Primera, ANWB, Big Bazar, Claire's, Takko Fashion, Bonita, Paprika en Yes! Salons. Wat betreft horeca zijn dit Bagels&Beans, KFC en Wok to go. Daarnaast zijn er verschillende diensten en meer maatschappelijke voorzieningen die geregeld voorkomen in stadsdeelcentra. Dit zijn bijvoorbeeld een apotheek, thuiszorgwinkel, schoonheids- en nagelsalon, zonnestudio, makelaarskantoor, uitzendbureau en bibliotheek. Deze diensten zouden een goede aanvulling kunnen vormen op het al aanwezige aanbod in winkelcentrum Schalkstad.

Figuur 2.1: Winkelaanbod Schalkwijk afgezet tegen benchmark gemiddelde (aantal verkooppunten)



Figuur 2.2: Winkelaanbod Schalkwijk afgezet tegen benchmark gemiddelde (winkelvloeroppervlak)



3. RUIMTELIJK-FUNCTIONELE TOETS

Ruimtelijk functionele structuur en effecten

Het stadsdeelcentrum Schalkstad heeft een verzorgende functie voor het zuidelijk deel van Haarlem en enkele kleine kernen in de omgeving. De geplande uitbreiding (Fase 1) van stadsdeelcentrum Schalkstad betekent een versterking van deze functie door toevoegingen in met name het dagelijks aanbod en een beperkte uitbreiding van het niet-dagelijks aanbod. Daarnaast worden er leisure-voorzieningen in de vorm van een bioscoop en horeca toegevoegd.

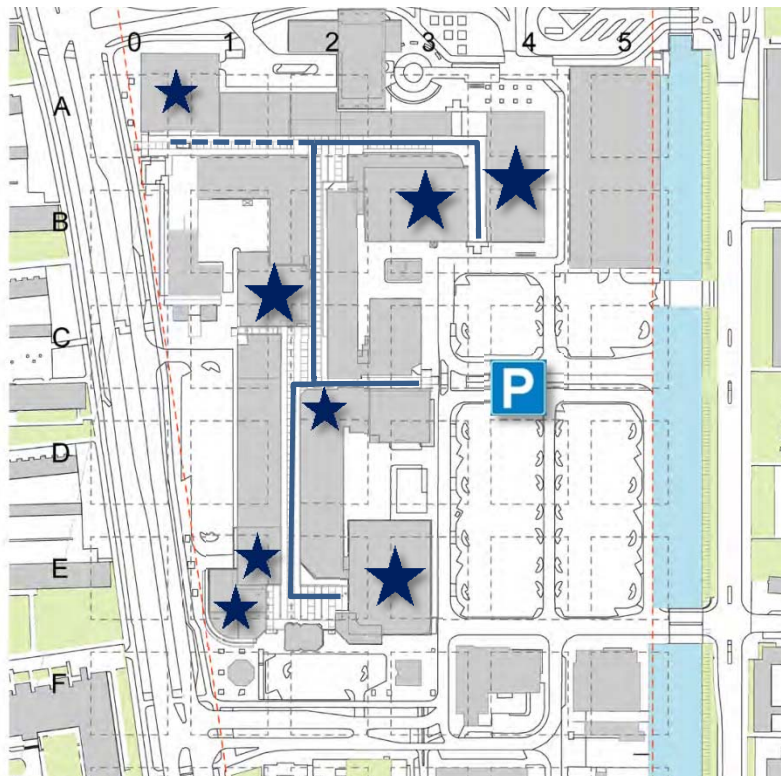
De huidige ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum (zie figuur 3.2) heeft met name een sterke noord-zuid as op de Rivièradreef (HEMA, BCC, H&M, Blokker en V&D) en trekkracht richting de naast elkaar gelegen supermarkten Albert Heijn en Dekamarkt. Het parkeerterrein op het Floridaplein en Californiëplein fungeert als bronpunt richting de twee supermarkten aan de Mentonpassage en de richting de Nicepassage. De winkelrouting is minder sterk in de richting van C&A op de Rivièradreef.

De geplande ontwikkeling heeft een impact op deze structuur. Door enerzijds aan de oostzijde een Aldi toe te voegen, de Albert Heijn daarheen te verplaatsen en het bronpunt van parkeren te behouden, en anderzijds een Action toe te voegen aan de westzijde, ontstaat een tweede sterke verbinding als aanvulling op de noord-zuid as. Er ontstaat een meer evenwichtige routing met sterkere en beter gepositioneerde ankerpunten. Dit zal een positief effect hebben op de doorbloeding van het winkelcentrum. Met de realisatie van het planinitiatief wordt een deel van de huidige leegstand herontwikkeld en opnieuw ingevuld. De verwachting is dat de toevoeging van een Action als trekker aan de Rivièradreef een positief effect zal hebben op doorbloeding van deze poot van het winkelcentrum en een beperkend effect heeft op de leegstand. Dit gebied wordt met de komst van deze anker namelijk aantrekkelijker als vestigingslocatie. Wel is het van belang dat de voormalige Albert Heijn-locatie op een goede wijze wordt heringevuld. Mogelijkheden voor complementair aanbod in subbranches zijn genoemd in paragraaf 2.2.

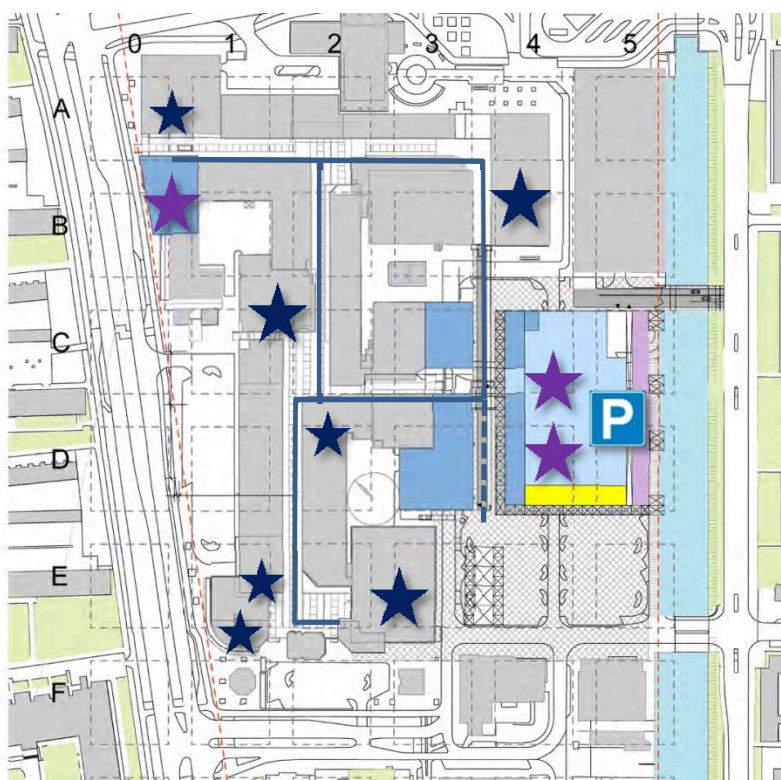
Daarnaast is er sprake van een nieuwe aantakking van het winkelcentrum op het Marktpllein. Door het Marktpllein als leisure-punt te positioneren met een bioscoop en horeca wordt krijgt deze plek een duidelijk ander gezicht. De aansluiting vanuit dit plein op het winkelcentrum via de Costa Del Sol blijft echter beperkt. Dit komt vooral doordat deze hoek voor het grootste deel is ingevuld door V&D en deze winkel meer op de binnenzijde georiënteerd is. De vraag is ook of de trekkracht van het zuidelijke ankers van het winkelcentrum voldoende sterk is. Momenteel bevinden zich hier enkele langdurig leegstaande winkelunits. De invulling en positionering van dit deel van het winkelcentrum verdient daarom wel de aandacht. Met de eerste fase van de ontwikkeling wordt hier niet in voor-

zien. Mogelijk dat hier verder invulling aan gegeven kan worden met de ontwikkeling van de tweede fase van het project Schalkstad.

Figuur 3.2: Huidige ruimtelijk-functionele structuur



Figuur 3.3: Toekomstige ruimtelijk-functionele structuur



4. LADDER VOOR DUURZAME VERSTEDELIJING

Het planinitiatief moet volgens de definitie in het Bro worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', waardoor het doorlopen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk is. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Schalkstad 1^e fase ontwikkeling' is deze onderbouwing opgenomen.

Eerste trede

Voor wat betreft het aantonen van de actuele regionale behoefte wordt in het ontwerpbestemmingsplan verwezen naar het rapport 'Actualisatie marktruimte stadsdeelcentrum Schalkstad' uit 2013 en het advies van de Regionale Advies Commissie Detailhandel Noord-Holland Zuid. Daaruit blijkt dat de beoogde nieuwbouw en functie-invulling planologisch verantwoord is. In het voorgaande hoofdstuk zijn de parameters van deze berekening opnieuw getoetst aan de situatie van 2015.

Op basis van de herijking van de parameters moet geconcludeerd worden dat er nog altijd een theoretische uitbreidingsruimte is van 7.000 – 8.000 m² wvo tot 2025, waarbij er rekening is gehouden met courante leegstand. In vergelijking met 2013 is de marktruimte voor dagelijkse artikelen toegenomen ten opzichte van de marktruimte van niet-dagelijkse artikelen. Het planinitiatief omvat 2.352 m² wvo aan uitbreidingsruimte voor supermarkten (dit valt onder dagelijkse artikelen) en 5.631 m² wvo aan commerciële ruimte die planologisch ingevuld kan worden met detailhandel: in totaal 7.983 m² wvo. Dit past binnen de aangegeven bandbreedte. Invulling van de ruimte is echter ook mogelijk met dienstverlening, horeca, cultuur en ontspanning, maatschappelijke voorzieningen en deels woonzorgvoorzieningen, waardoor de geplande uitbreidingsruimte dus niet volledig ingevuld wordt met detailhandel. Voor een deel van dit vloeroppervlak is nu al een alternatieve invulling beoogd, waaronder horeca. Een brede bestemming is ook toepasselijk in een stedelijke omgeving waar een hoge mate van flexibiliteit gewenst is. Het sluit goed aan op de trend van branchevervaging en 'blurring' die de laatste jaren zichtbaar is, waarin diverse functies in een voorziening gecombineerd worden. De beoogde ontwikkeling voorziet daarmee in kwantitatieve zin in een actuele regionale behoefte.

Vanuit kwalitatief oogpunt sluit het initiatief aan op actuele trends in vraag en aanbod op het gebied van schaalvergroting van supermarkten en hogere eisen van de consument ten aanzien van keuzemogelijkheden en aanbodkwaliteit. Het versterkt de consumentenverzorging en de detailhandelsstructuur op de daarvoor aangewezen locatie. Daarbij heeft de ingreep een positief effect op de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum. Er ontstaat een meer evenwichtige routing met sterkere en beter gepositioneerde ankerpunten. Dit zal een positief effect hebben op de doorbloeding van het winkelcentrum en op de huidige leegstand. Wel is het van belang aandacht te schenken aan de invulling en positionering van het zuidelijk deel van het winkelcentrum. Met de eerste fase

van de ontwikkeling wordt daar niet in voorzien. Mogelijk dat hier verder invulling aan gegeven kan worden met de ontwikkeling van de tweede fase van het project Schalkstad.

Een gewijzigde argumentatie van de tweede en derde trede ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is niet aan de orde.

Tweede trede

In de argumentatie in het ontwerpbestemmingsplan is al aangegeven dat de ontwikkeling volledig wordt opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Er is daarbij sprake van een sloop-, nieuwbouw- en herstructureringsopgave, waarbij ook enkele leegstaande winkelpanden betrokken worden. In de ontwikkeling wordt ingezet op een versterking van de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum. Binnen het winkelcentrum is daarbij voor de twee nieuwe supermarktlocaties geen ruimte beschikbaar van voldoende omvang. Buiten het winkelcentrum zijn wel enkele leegstaande panden. Door hun positie ten opzichte van het winkelcentrum en hun beperkte omvang is invulling als supermarkt echter niet mogelijk en tevens niet wenselijk. Daarnaast is herinvulling van de vrijgekomen Albert Heijn locatie zeer kansrijk, vanwege de vraag naar grotere winkelpanden, de actuele regionale behoefte en de centrale positie van de ruimte binnen de ruimtelijk-functionele structuur van het winkelcentrum. Bovendien is in de benaderde uitbreidingsruimte rekening gehouden met de huidige courante leegstand in het winkelcentrum.

BIJLAGEN

Bijlage 1: Juridisch-planologisch kader

In verband met juridisch-planologische wijzigingen is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig noodzakelijk, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij bestemmingsplannen of projectafwijkingsbesluiten die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald:

"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

In de inleiding hebben wij reeds uiteengezet dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het gewijzigd gebruik van de bestaande bebouwing op het bedrijventerrein Centerpoort-Nieuwgraaf waarschijnlijk niet zal aanmerken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Omdat er nog geen eenduidige uitleg is van de meest recente jurisprudentie van de Afdeling wordt de Ladder in dit geval zekerheids-halve doorlopen.

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

1. *Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.*
2. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.*
3. *Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.*

Actuele regionale behoefte

Specifiek voor de eerste trede geldt dat deze slechts tot doel heeft na te gaan of de vestiging van een functie in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening; het onderzoek mag geen betrekking hebben op economische ordening (economische behoefte, de marktvraag of de beoordeling van de mogelijke of actuele economische gevolgen). Hoewel dit in het kader van de Europese regelgeving met betrekking tot vrije vestiging al lang vast ligt, is het toch nog eens expliciet verwoord in een vierde lid dat per 1 juli 2014 aan art. 3.1.6. het Bro is toegevoegd.

Uit de toelichting en de handreiking bij de Ladder komt naar voren dat de behoefte zowel kwantitatief als kwalitatief van aard kan zijn. Verder is aangegeven dat het begrip 'actueel' niet letterlijk opgevat moet worden, het gaat in feite om de toekomstige vraag. Over de afbakening van de regio wordt vermeld dat die aan moet sluiten op het (te verwachten) verzorgingsgebied van de ontwikkeling.

Aandacht voor leegstand

Relevant bij de toepassing van de Ladder voor detailhandelsprojecten is dat aandacht besteed wordt aan de winkelleegstand; kan het initiatief redelijkerwijs ook in bestaande lege winkelpanden gehuisvest worden en heeft het initiatief geen onaanvaardbare effecten op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in het algemeen. Bij dit laatste gaat het in het bijzonder ook om de invloed van (structurele) leegstand. Uit de jurisprudentie komt naar voren dat hierbij met name de gevolgen voor het woon-, leef- en ondernemersklimaat centraal staan. Het belang van aandacht voor de leegstand wordt nog eens geïllustreerd door enkele recente uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot de toepassing van de Ladder.

- ABRS 26 maart 2014 (ECLI:RVS:2014:1101)
“De behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient aldus, met het oog op het voorkomen van structurele winkelleegstand, te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Inzichtelijk moet zijn gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben dat dit tot een uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie in de betrokken regio zal leiden.”
- ABRS 18 september 2013 (201208105/1/R2 (De Zeeland, Bergen op Zoom)
Over de door Toychamp B.V. gevreesde leegstand overweegt de Afdeling dat onder omstandigheden overcapaciteit kan leiden tot (een toename van) leegstand, hetgeen tot negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat en het ondernemersklimaat kan leiden.
- ABRS 18 juni 2014 (201309201/1/A1 (Verplaatsing Aldi Echt)
Hoewel de afweging in het kader van artikel 3.1.6. lid 2 Bro door de gemeente niet expliciet benoemd is, heeft de Afdeling geoordeeld dat de afweging van de mogelijke effecten op de leegstand op zichzelf op de juiste is gemaakt. Zij hebben hierbij betrokken dat het gaat om een verplaatsing van een bestaande supermarkt, er sprake is van een marginale uitbreiding van het wvo en dat er sprake is van een sterke supermarktstructuur. Ook is van belang dat er een juridische borging is dat leegstand op de oude locatie zoveel mogelijk voorkomen wordt. Hier is dat privaatrechtelijk overeen gekomen (inspanningsverplichting).

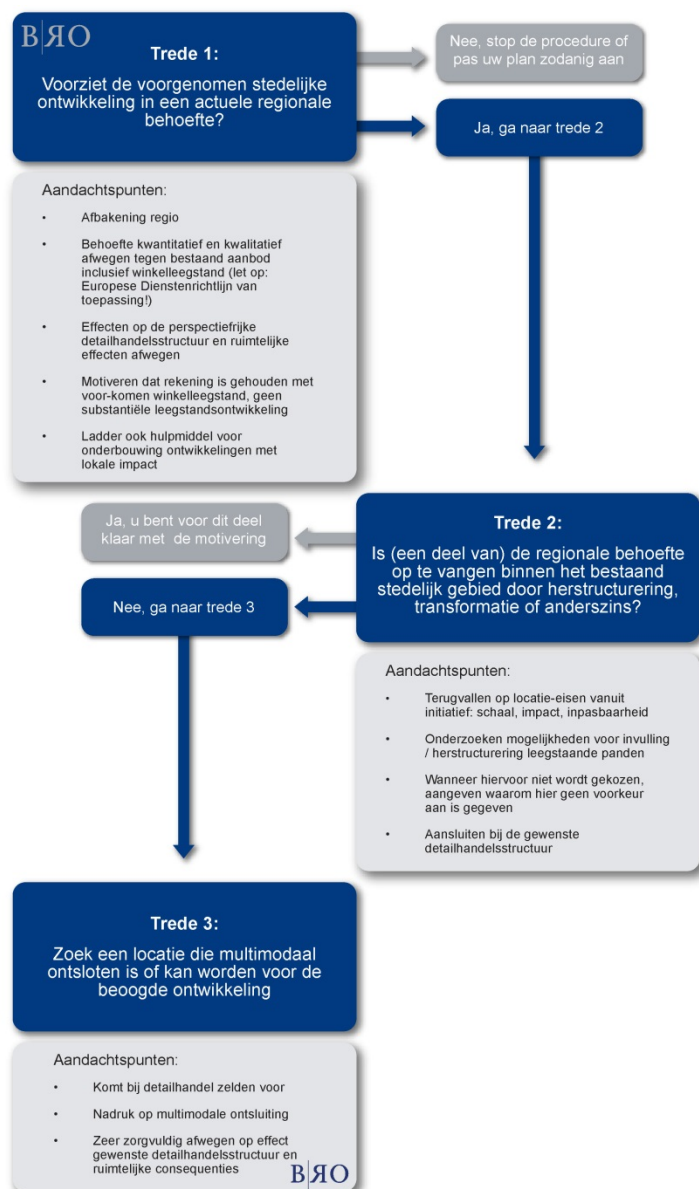
Vernieuwing en marktruimte

In de recente uitspraak over de vestiging van IKEA op de locatie Zuiderhout te Zaanstad (ABRS 7 mei 2014, nr. 201307684/1) geeft de Afdeling aan dat juist in een situatie waar weinig marktruimte is, vernieuwing en versterking nodig is om het aanbod aan de veran-

derende vraag aan te passen. Hiermee is het belang van vernieuwing als kwalitatief argument bij de toepassing van de Ladder nog eens bevestigd. Eerder kwam dit al in navolgende uitspraak naar voren:

- VzABRS 17 februari 2014 (201310222/2/R6, Herontwikkeling De Plu Heerlen)
De voorzitter accepteert hier dat nieuwe ontwikkelingen voor een kwaliteitsimpuls in de voorzieningenstructuur kunnen zorgen die (in het kader van de Ladder) een extra (eigen) behoefte genereert c.q. creëert. Hiertoe dient wel de bestaande leegstand inzichtelijk gemaakt en meegewogen te worden.

Figuur: Visualisatie Ladder voor Duurzame Verstedelijking



Bijlage 2: Markruimte DPO 2013

DPO rapport 2013: Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren Schalkstad

Dagelijks	2012	2020	2025
Aantal inwoners verzorgingsgebied	151.841	156.000	158.400
Bestedingen per hoofd (€)	2.270	2.270	2.270
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	344,6	354,1	359,6
Koopkrachtbinding	20%	25%	25%
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	13%	13%	13%
Totale omzet (€ mln.)	79,2	99,7	101,2
Omzet per m² wvo (€)		13.000	13.000
Haalbaar m² wvo		7.671	7.789
Aanwezig m² wvo		5.035	5.053
Uitbreidingsruimte m² wvo (afgerond)		2.636	2.754

Niet-dagelijks	2012	2020	2025
Aantal inwoners verzorgingsgebied	151.841	156.000	158.400
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.540	2.540
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	385,7	396,2	402,3
Koopkrachtbinding	12%	15%	15%
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	31%	31%	31%
Totale omzet (€ mln.)	67,1	86,1	87,5
Omzet per m² wvo (€)		3.500	3.500
Haalbaar m² wvo		24.611	24.990
Aanwezig m² wvo		16.705	16.705
Uitbreidingsruimte m² wvo (afgerond)		7.906	8.285

Bijlage 3: Actualisering markruimte 2015

Benadering huidig en toekomstig economisch functioneren Schalkstad

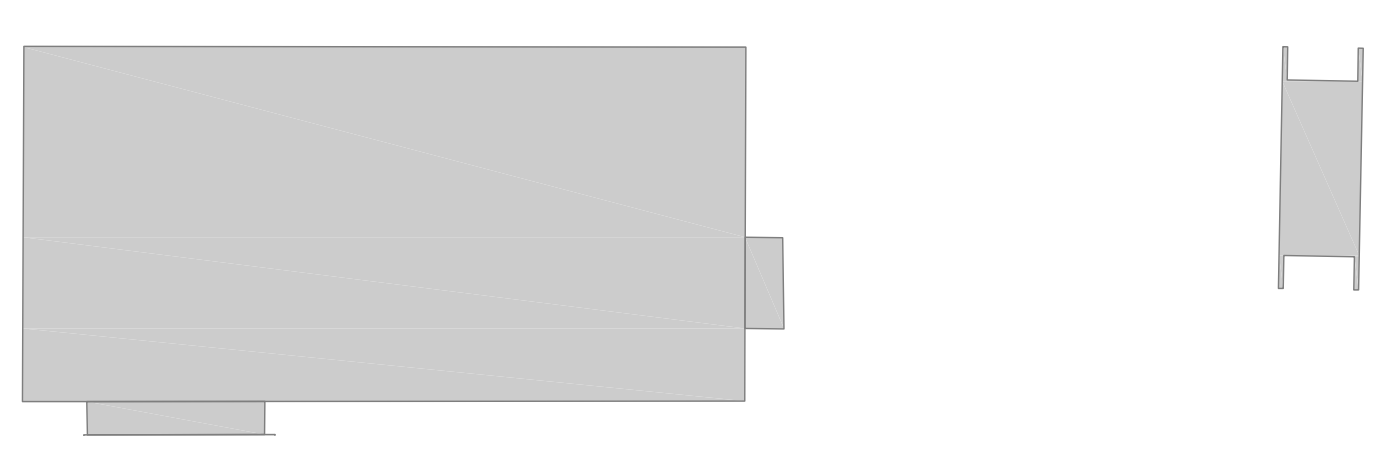
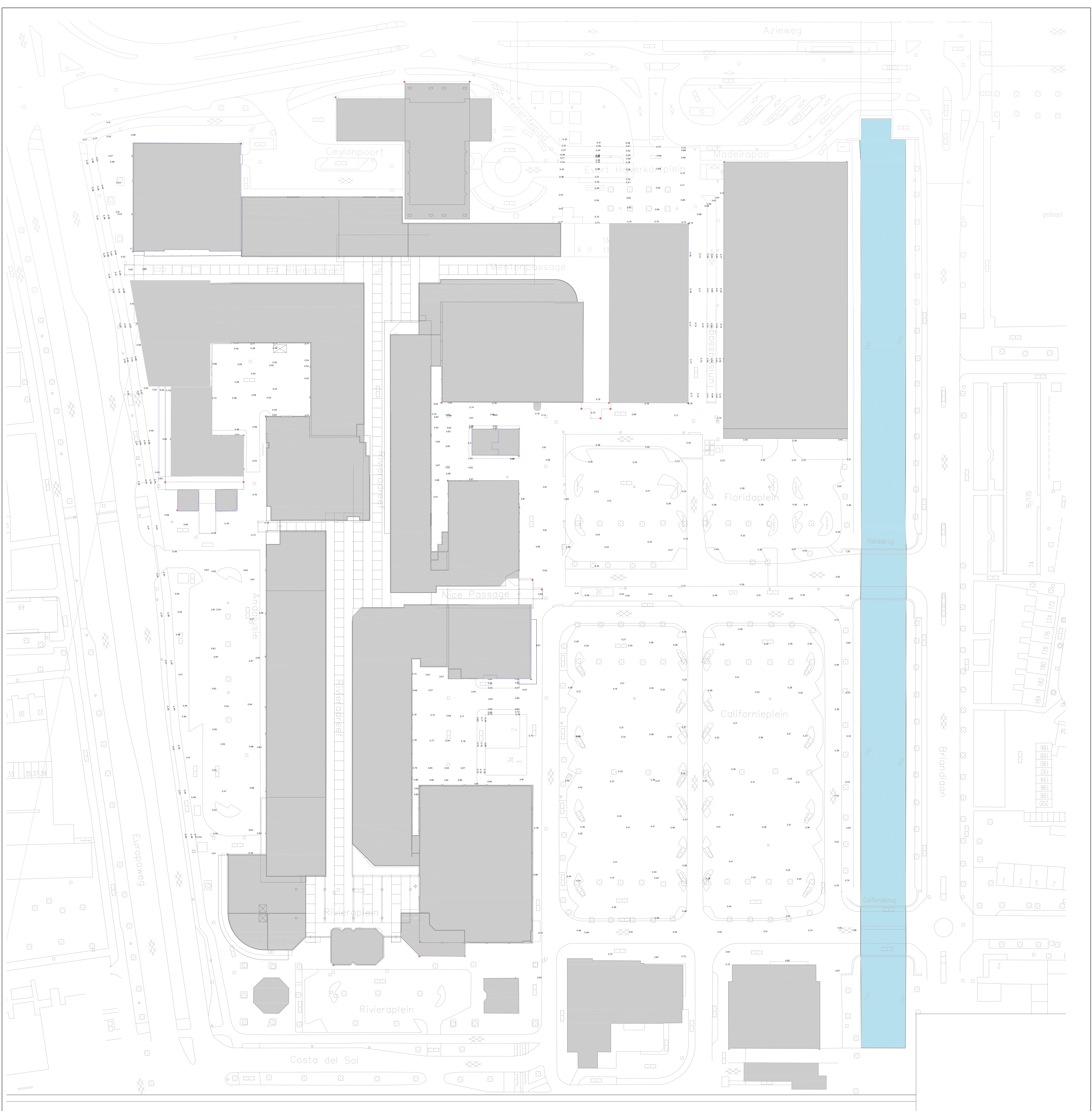
Dagelijks	2015	2020	2025
Aantal inwoners verzorgingsgebied	156.660	163.800	169.600
Bestedingen per hoofd (€)	2.462	2.462	2.462
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	385,7	403,3	417,6
Koopkrachtbinding	20%	23%	23%
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	13%	13%	13%
Totale omzet (€ mln.)	88,7	106,6	110,4
Omzet per m² wvo (€)		10.000	10.000
Haalbaar m² wvo		10.661	11.039
Aanwezig m² wvo		4.765	4.765
Uitbreidingsruimte m² wvo (afgerond)		5.900	6.300

Niet-dagelijks	2012	2020	2025
Aantal inwoners verzorgingsgebied	156.660	163.800	169.600
Bestedingen per hoofd (€)	2.540	2.270	2.270
Totale bestedingspotentieel (€ mln.)	369,1	385,9	399,6
Koopkrachtbinding	12%	12%	12%
Koopkrachttoevloeiing als aandeel van de omzet	31%	26%	26%
Totale omzet (€ mln.)	67,1	86,1	87,5
Omzet per m² wvo (€)		3.500	3.500
Haalbaar m² wvo		17.880	18.513
Aanwezig m² wvo		14.344	14.344
Uitbreidingsruimte m² wvo (afgerond)		3.500	4.200

Bijlage 4: Benchmark stadsdeelcentra

	Schalkwijk		Amsterdamse Poort		Boven 't IJ		Gelderlandplein		Osdorpplein		Emiclaer	
	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo
Levensmiddelen	13	3.470	31	7.404	14	4.442	19	4.771	25	5.979	14	4.768
Persoonlijke verzorging	6	1.295	14	1.569	9	2.091	7	1.490	9	1.352	4	958
dagelijkse artikelen	19	4.765	45	8.973	23	6.533	26	6.261	34	7.331	18	5.726
Warenhuis	2	4.842	1	1.190	2	6.124	1	925	1	1.404	1	1.022
Kleding en mode	19	4.420	46	7.951	27	7.574	13	2.231	37	5.261	11	1.563
Schoenen en lederwaren	5	808	8	2.002	4	510	5	1.799	10	999	3	238
Juwelier en optiek	8	547	9	650	9	825	3	235	9	587	3	225
Huishoudelijke en luxe artikelen	3	1.145	4	1.704	3	1.345	3	907	7	2.282	1	387
Antiek en kunst												
Sport en spel	2	365	4	818	5	1.350	3	907	4	913	2	442
Hobby			5	330	1	145	1	35	2	129	1	70
Media	3	400	2	195	4	470			2	142	3	380
Dier en plant	3	215	3	169	4	204	3	42	3	203	3	306
Bruin- en witgoed	9	1.197	8	1.692	7	6.550	2	332	10	1.591	3	373
Fietsen en autoaccessoires			1	126	1	70					1	151
Doe-het-zelf			1	188								
Wonen	1	145	1	140	3	380	3	1.492	4	392	1	128
Detailhandel overig	3	260	6	1.835	8	1.075	2	140	5	493	1	80
niet-dagelijkse artikelen	58	14.344	99	18.990	78	26.622	39	9.045	94	14.396	34	5.365
Totaal detailhandel	77	19.109	144	27.963	101	33.155	65	15.306	128	21.727	52	11.091

	Overvecht		Almere Buiten		Kronenburg		Presikhaaf		Dukenburg		gemiddeld benchmark	
	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo	Aantal	m² wvo
Levensmiddelen	13	5.796	18	7.519	16	6.044	12	3.498	13	4.241	19	5.793
Persoonlijke verzorging	7	1.393	9	1.690	7	1.436	3	583	7	1.293	8	1.515
dagelijkse artikelen	20	7.189	27	9.209	23	7.480	15	4.081	20	5.534	27	7.308
Warenhuis	1	1.210	1	1.050	1	1.030	1	1.145	1	1.017	1	2.096
Kleding en mode	25	5.101	11	2.250	26	6.429	11	3.185	21	4.335	25	5.030
Schoenen en lederwaren	5	1.470	3	1.392	5	959	5	1.840	4	663	6	1.268
Juwelier en optiek	8	598	8	579	5	475	3	184	6	416	7	532
Huishoudelijke en luxe artikelen	4	2.683	3	2.335	3	2.175	3	1.298	5	3.007	4	1.927
Antiek en kunst											0	0
Sport en spel	4	1.495	2	505	4	1.284	1	320	3	739	3	914
Hobby			1	68	1	95	1	50			1	92
Media	2	266	3	499	4	600	1	185	2	285	3	342
Dier en plant	4	230	3	363	2	230	1	39	2	273	3	227
Bruin- en witgoed	6	457	6	365	8	590	3	510	10	2.416	7	1.607
Fietsen en autoaccessoires	1	211	1	100	1	190					1	85
Doe-het-zelf	1	2.520									0	271
Wonen	1	100			1	120					2	290
Detailhandel overig	6	1.178	6	210	1	500	1	90	3	432	4	629
niet-dagelijkse artikelen	68	17.519	48	9.716	62	14.677	31	8.846	57	13.583	67	15.310
Totaal detailhandel	88	24.708	75	18.925	85	22.157	46	12.927	77	19.117	94	22.619



A
E000

RENVOOI

Bestaande situatie

omschrijving

12.03 Haarlem Schalkwijk

projectnummer en projectnaam

Schets

fase

A0

formaat

1/500

schaal

Gemeente Haarlem

opdrachtgever

12 december 2014

datum

tekeningsnummer

JCAU

JO COENEN

ARCHITECTS & URBANISTS B.V.

JCAU

Jo Coenen

Architects & Urbanists

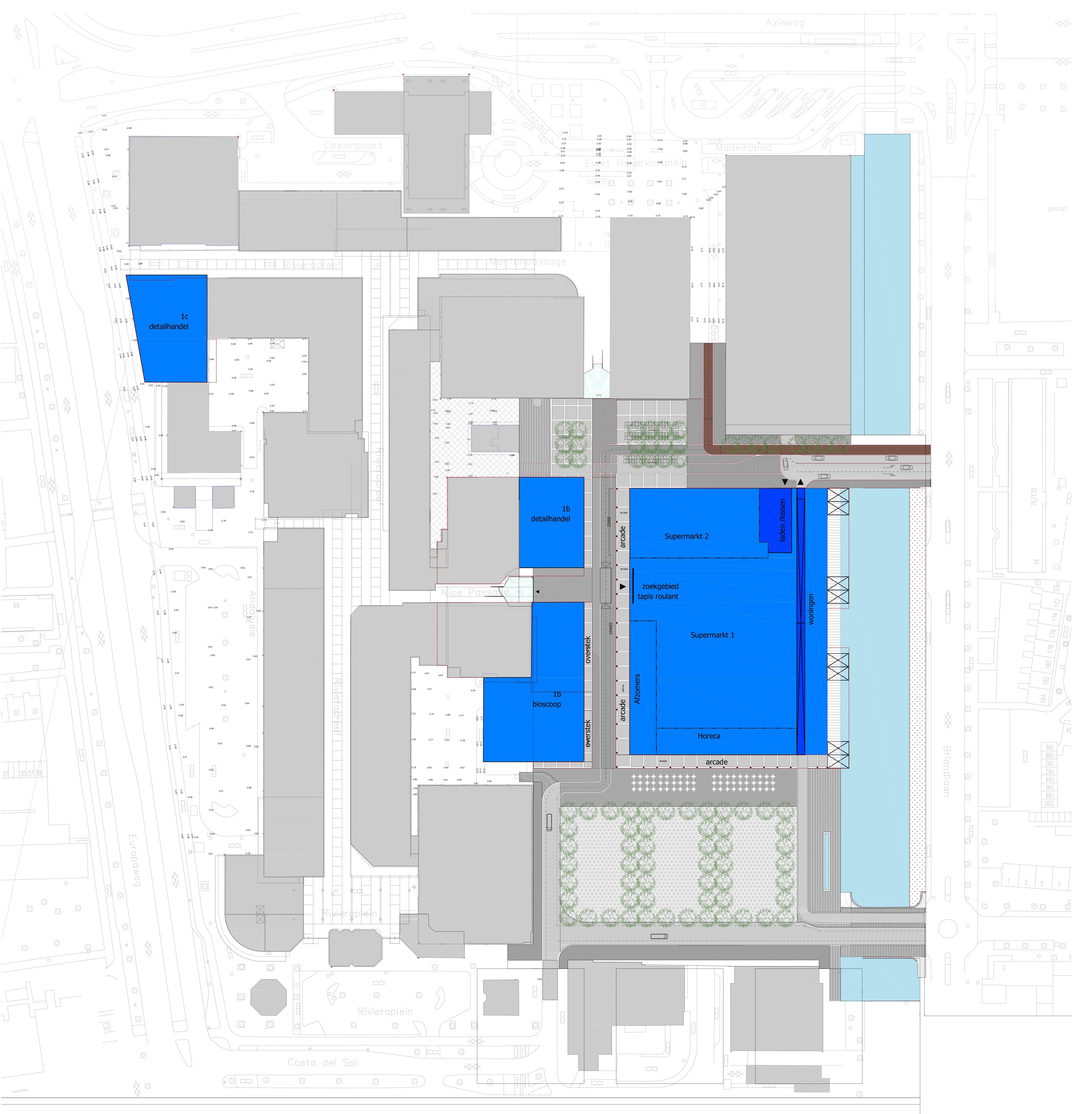
Keizersgracht 126

1015 CW Amsterdam

0205307010

www.jcoenen.com

van deze tekening beschikt het auteursrecht. Het mag niet worden overgenomen of anderszins verspreid, verveelvoudigd of anderszins openbaar gemaakt.



Plattegrond BG

RENVOOI

Totaal Stedenbouwkundig plan stand v zaken

omschrijving

12.03 Haarlem Schalkwijk

projectnummer en projectnaam

Schets

fase

A0

formaat

1/500

schaal

Gemeente Haarlem

opdrachtgever

11 november 2014

datum

tekeningsnummer

A

E001

JCAU

JO COENEN

ARCHITECTS & URBANISTS B.V.

JCAU

Jo Coenen

Architects & Urbanists

Keizersgracht 126

1015 GW Amsterdam

0206307010

www.jcoenen.com