

Casablancastraat 22 2037 AZ Haarlem



TE KOOP
COMMERCIEËLE RUIMTE

PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

NRVT
Register-Taxateur

 **vastgoedcert**
gecertificeerd

 **NWWI**

 **funda** in business

Object algemeen:

TOP-locatie commercieel vastgoed te koop aangeboden. Deze nieuw gebouwde commerciële ruimte van circa 252m2 is gelegen op een HOTSPOT tussen de McDonalds en Kinnepolis bioscoop en vrijwel naast de entree Nicepassage van het overdekte winkelcentrum Schalkwijk. Direct tegenover zijn Albert Heijn, Etos, Gall & Gall en Aldi gevestigd. De dichtbij gelegen nieuwe parkeergarage maakt de locatie makkelijk en uitstekend bereikbaar. Door de ontwikkelingen in de directe omgeving, nu en de komende jaren, is deze locatie commercieel zeer interessant en aantrekkelijk.

Oppervlakten en maatvoering:

- commerciële ruimte begane grond (circa 16m diep en 16m breed) 252m2 v.v.o.
- Hoogte circa 4,12 en vrije hoogte 3,83
- frontbreedte (circa 16m)

Kadastrale gegevens:

Gemeente HAARLEM, sectie Y, nummer 3939, appartementsindex A5

Verkoper:

Gemeente Haarlem

Vraagprijs (koop):

€ 795.000,- v.o.n., te vermeerderen met BTW (de notariële kosten zijn voor rekening van koper)

Omzetbelasting:

De koopprijs dient vermeerderd te worden met BTW. Het betreft een BTW verplichte levering (uiterlijk 2 jaar na eerste in gebruik name). Het object is thans nog niet in gebruik geweest.

VVE en servicekosten:

Het object maakt onderdeel uit van VVE gebouw (Kinopolis) Casablancastraat 20-22 en Floridastraat 1 te Haarlem. De servicekosten zijn thans nog niet bekend.

Opleveringsniveau:

De unit wordt casco opgeleverd.

Gebouw installaties:

- Invoeren t.b.v. nutsvoorzieningen (geen meterkast en geen meters).
- Alarminstallatie Kinnepolis (gemeenschappelijk gedeelte achter)
- Brandslanghaspel

Beschikbaarheid:

In overleg

Koopovereenkomst:

NVM koopovereenkomst

Notaris keus:

De notariële kosten zijn voor rekening van de koper en derhalve kiest koper zelf een notaris, onder voorwaarde dat het een in Haarlem gevestigde notaris betreft.

PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

 NVT
Register-Taxateur

 vastgoedcert
gecertificeerd

 NWWI

 funda in business

Zekerheidsstelling:

Betaling waarborgsom van 10% van de koopsom, moet binnen 7 dagen na ondertekening van de koopovereenkomst door koper, door koper worden voldaan op rekening van verkoper.

Overige voorwaarden:

De "Algemene verkoopvoorwaarden onroerende zaken gemeente Haarlem 2020" zijn van toepassing.

Bestemming:

Centrum-1 (waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca 1, 2 en 3, maatschappelijke voorzieningen, cultuur en ontspanning, zie bestemmingsplan)

Winkelcentrum Schalkwijk:

'Place to be Entertained'. Met meer dan 110 winkels is het comfortabel winkelen in Haarlem-Schalkwijk (35.000 m2) waar u zonder problemen uw auto parkeert tegen een zeer laag tarief.

September 2019 is gestart met de bouw van het nieuwe stadshart Haarlem-Schalkwijk, het moderniseren en vernieuwen van het winkelcentrum. De nieuwe bioscoop (Kinopolis) met 900 stoelen en nieuwe parkeergarage is sinds oktober 2020 geopend.

Vele andere nieuwe functies worden toegevoegd waaronder horeca, nieuwe woningen in de vrije sector, maatschappelijk –en publieke voorzieningen etc.. De winkeliersvereniging is zeer actief en organiseert veel activiteiten.

Voorbehouden:

- Gunning en definitieve schriftelijke goedkeuring eigenaar (door ondertekening overeenkomst)
- Een kooptransactie wordt behandeld door B&W, Commissie Ontwikkeling en de gemeente Raad. Derhalve zal een gemeentelijk besluit een tijdspad hebben van meerdere weken.
- Ondanks de zorgvuldige samenstelling van deze project-informatie kunnen er geen rechten worden ontleend aan de inhoud van deze projectinformatie.

Meer informatie / contact:

Roald de Graaf RMT RT

06 - 48 66 23 30

r.degraaf@pand-makelaars.nl

PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

 NRTV
Register-Taxateur

 vastgoedcert
gecertificeerd

 INWWI

 funda in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

NRVT
Register-Taxateur

 **vastgoedcert**
gecertificeerd

 **NWWI**

 **funda** in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

 NRV
Register-Taxateur

 vastgoedcert
gecertificeerd

 INWWI

 funda in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

 NRVT
Register-Taxateur

 vastgoedcert
gecertificeerd

 NWWI

 funda in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

 NRVT
Register-Taxateur

 vastgoedcert
gecertificeerd

 NWWI

 funda in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

 NRVT
Register-Taxateur

 vastgoedcert
gecertificeerd

 NWWI

 funda in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

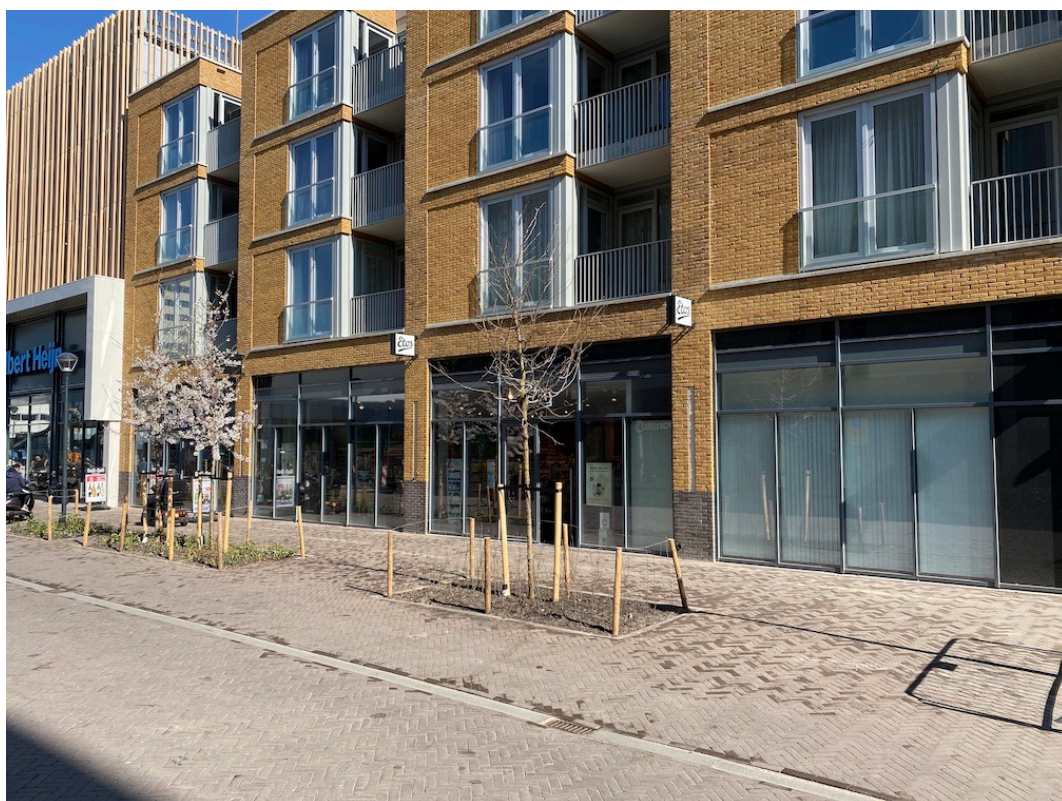
 NRVT
Register-Taxateur

 vastgoedcert
gecertificeerd

 NWWI

 funda in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

NRVT
Register-Taxateur

vastgoedcert
gecertificeerd

INWWI

funda in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

NRVT
Register-Taxateur

vastgoedcert
gecertificeerd

INWWI

funda in business

FOTO'S



PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

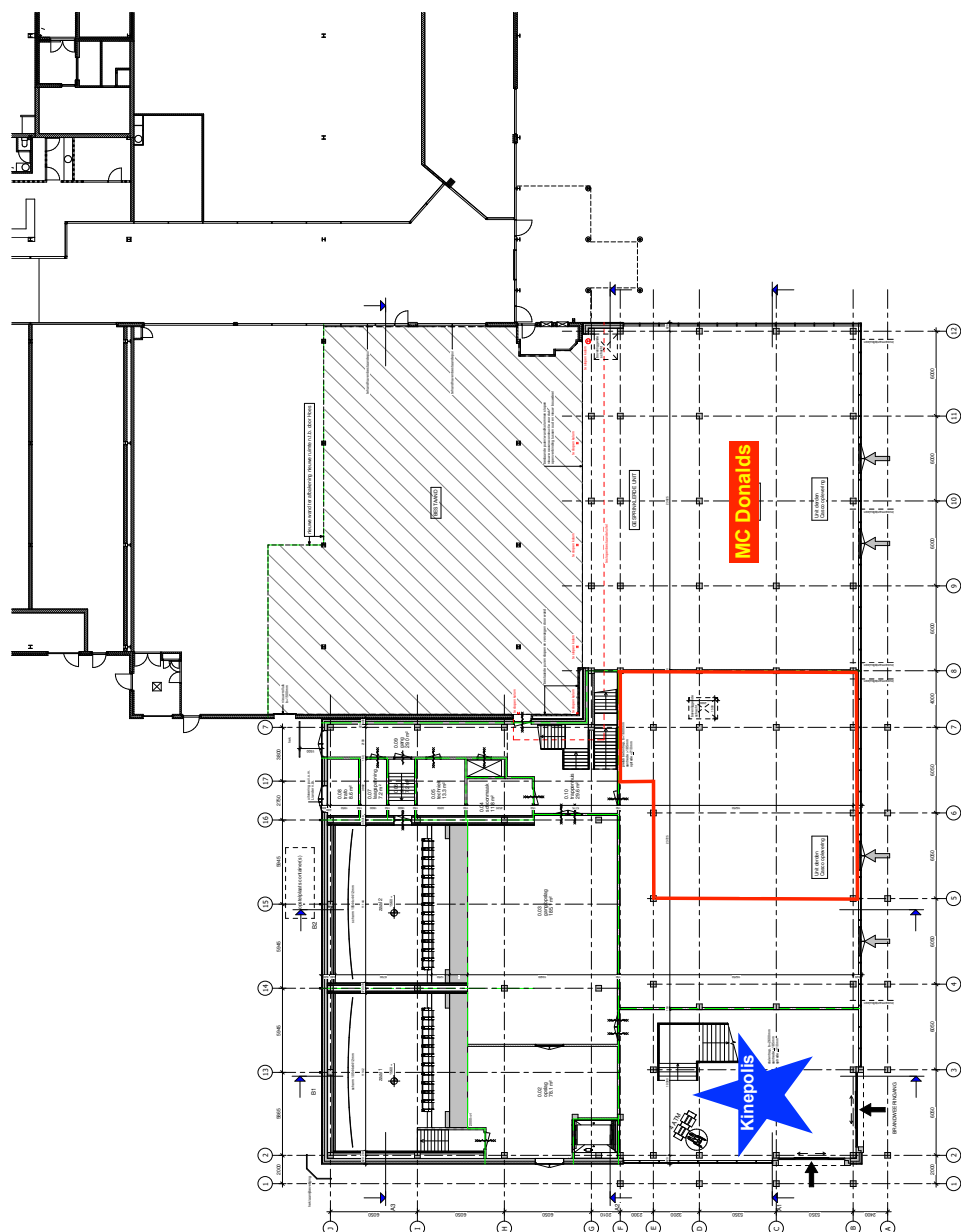
NRVT
Register-Taxateur

 vastgoedcert
gecertificeerd

 NWWI

 funda in business

1000000



afkadering te koop aangeboden ruimte:

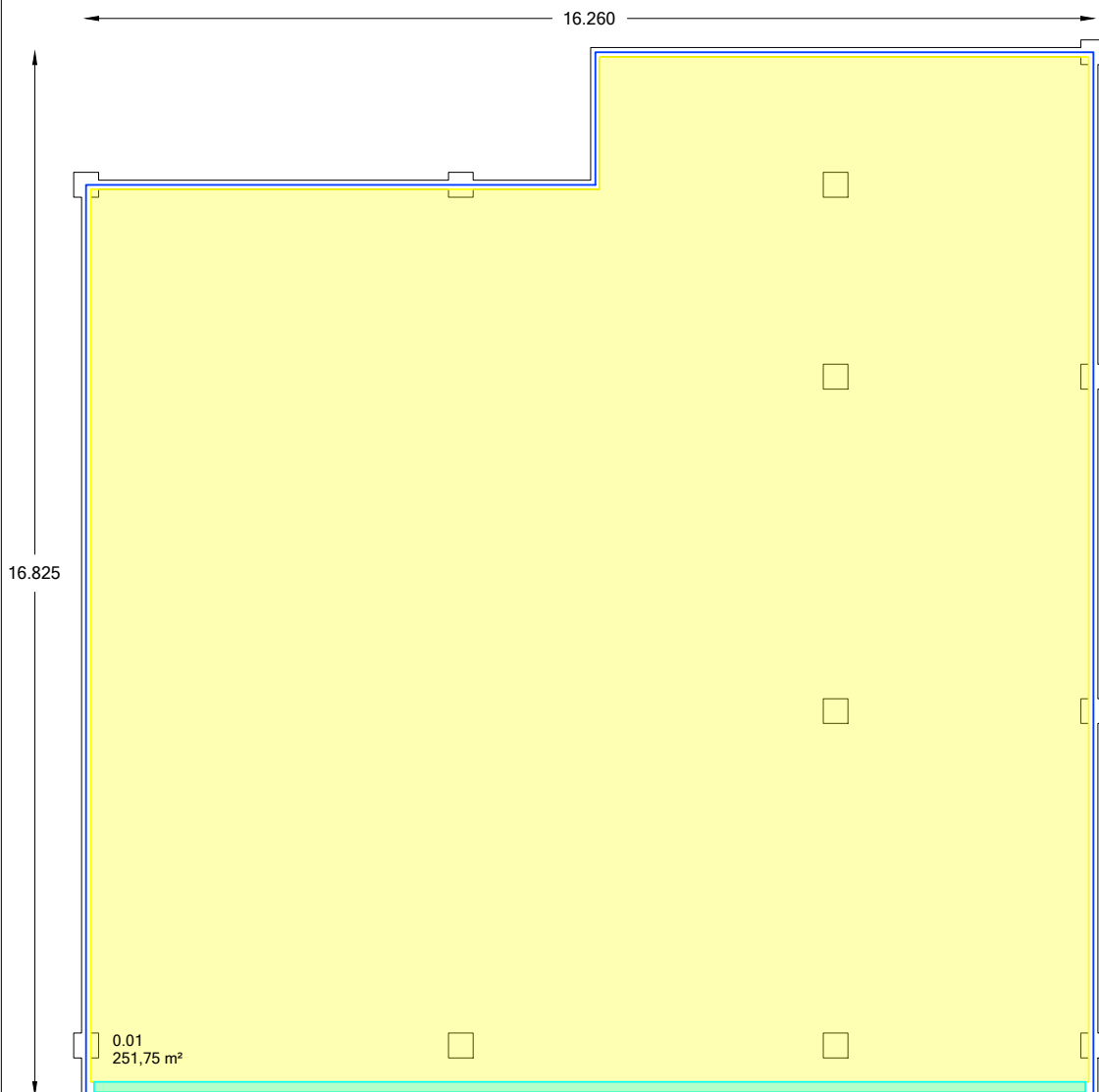
[illegible]

DECAVE GROND

SNELDER ARCHITECTEN

[illegible]

PLATTEGRONDTEKENING(EN)



Begane grond (VVO)



Meetlijn BVO	Vides $\geq 4,00 \text{ m}^2$
Opp. verticaal verkeer	Glaslijncorrectie
Opp. installatieruimte	Buitenruimte overdekt
Opp. < 1,50 m hoogte	Buitenruimte niet overdekt
Gem. ruimte gebouw niveau	Gem. ruimte bouwlaag niveau

Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO) totaal	251,75 m ²
Gebruiksoppervlakte (GO)	249,03 m ²
Tarra oppervlakte (TO)	8,04 m ²
Netto vloeroppervlakte (NVO)	247,94 m ²
Bruto vloeroppervlakte (BVO)	255,98 m ²



Adres:	Casablancastraat 22	Bladnr.:	A4.01
Postcode:	2037 AZ	Certificaat nr.:	2037AZ22
Plaats:	Haarlem	Versie:	001
Opdrachtgever:	Gemeente Haarlem	Tekenaar:	AS
		Datum:	17-11-2020
		Schaal:	1:100

PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED



Meetcertificaat NEN 2580

Objectgegevens

Adres: Casablancastraat 22
Postcode: 2037 AZ
Plaats: Haarlem

Inspecteur

Inspectiedatum: 6 november 2020
Inspecteur: Dhr. A. Schepers
Certificaatnummer: 2037AZ22

Type meetcertificaat

- ☒ Type A: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw op locatie gecontroleerd.
☐ Type B: Maatvoering en ruimtegebruik gebouw niet op locatie gecontroleerd.

Meetgegevens

Bruto vloeroppervlakte (BVO)	255,98 m ²
Verhuurbare vloeroppervlakte (VVO)	251,75 m ²
Gebruiksoppervlakte (GO)	249,03 m ²
Netto vloeroppervlakte (NVO)	247,94 m ²

Gebouwgebonden buitenruimte (overdekt)	0,00 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte (niet overdekt)	0,00 m ²

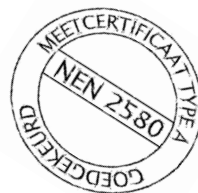
Verklaring

Dit meetcertificaat is opgesteld volgens de beginselen van de NTA 2581:2011 "Opstellen van meetrapporten volgens NEN 2580".

Duresta Real Estate Solutions B.V. verklaart dat de gemeten oppervlakten zijn vastgesteld conform de NEN 2580:2007 en NEN 2580:2007/C1:2008.

Opgemaakt te Eindhoven op 17 november 2020

Dhr. Ing. A. Schepers
Meetspecialist



Meetrapport NEN 2580:2007 en NEN 2580:2007/C1:2008
Versie 2018-1.0 - 17-11-2020

PAND

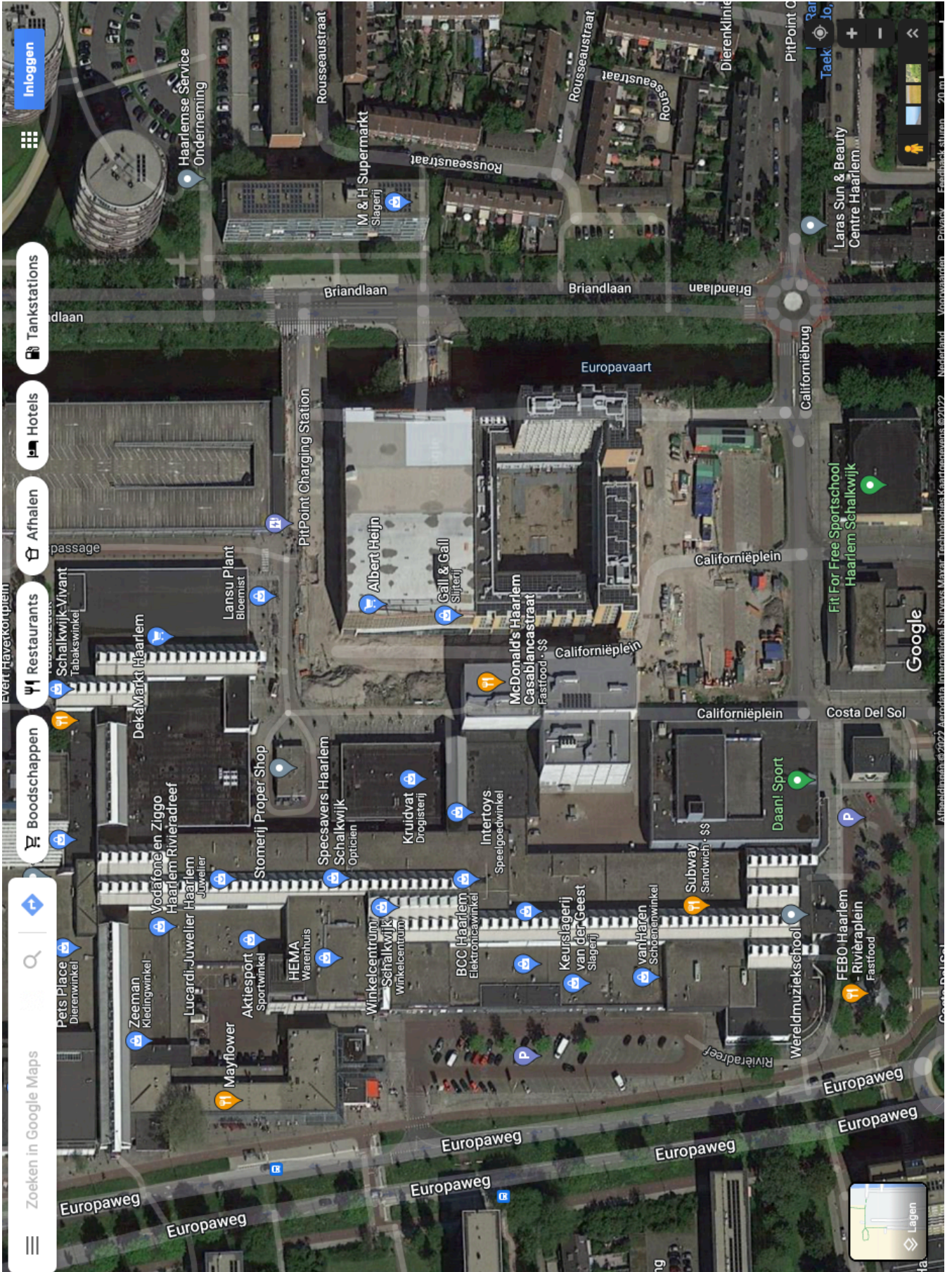
MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED

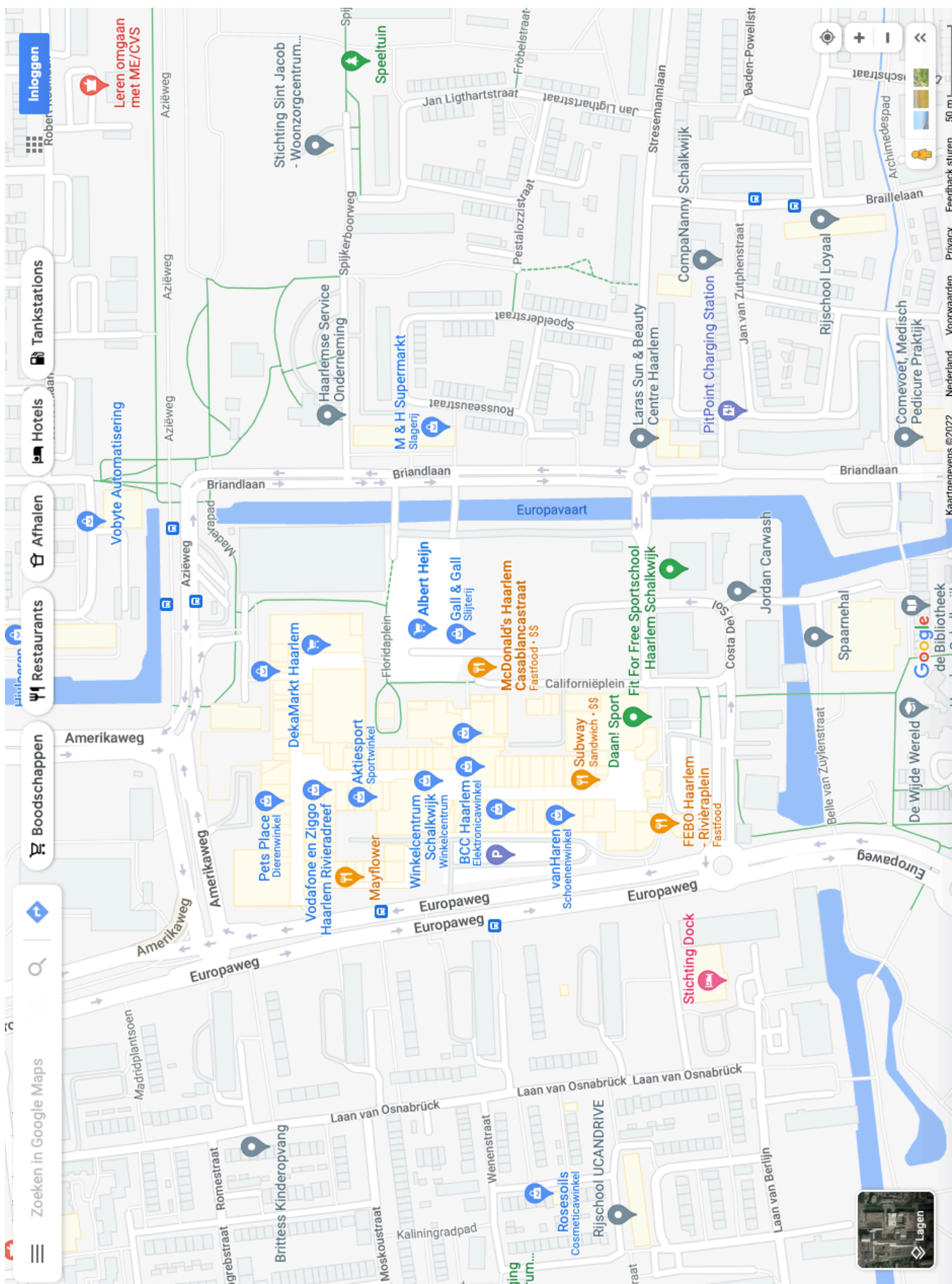
LOCATIE



PAND
MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED







BESTEMMINGSPLAN



PAND
MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED





[Top](#)

Artikel 3 Centrum - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- [detailhandel](#) met uitzondering van [supermarkten](#);
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bvo (m²)' is ten hoogste het aangegeven [bruto vloeroppervlak \(bvo\) detailhandel](#) toegestaan;
- [dienstverlening](#);
- [horeca 1](#), [horeca 2](#) en [horeca 3](#);
- [horeca 5](#) uitsluitend op de eerste verdieping ter plaatse van de aanduiding 'horeca 5';
- [cultuur en ontspanning](#);
- [maatschappelijke voorzieningen](#);
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, water, waterlopen en waterpartijen, [kunstwerken](#), [waterberging](#), bergbezinkbassins, warmte-koudeopslag, warmte-koudetransport, (gebouwde) laad- en losvoorzieningen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, wegen en paden.

3.2 Bouwregels

Binnen de bestemming 'Centrum - 1' mogen bouwwerken worden opgericht onder de volgende voorwaarden:

3.2.1 Gebouwen

- [gebouwen](#) mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- een [bouwvlak](#) mag volledig worden bebouwd;
- in afwijking van sub a mogen buiten het [bouwvlak](#) ten dienste van de passage overkappingen en toegangsportalen worden gebouwd;
- ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is ten hoogste de aangegeven bouwhoogte toegestaan;
- in afwijking van sub d bedraagt de maximum bouwhoogte van bouwwerken ten dienste van de passage 15 meter;
- de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk mag niet meer dan 7 m bedragen.

3.2.2 Overige bouwregels

- ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de ruimte tot een hoogte van 6 m gevrijwaard te blijven van bebouwing;
- de hoogte van terrasafscheidings mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
- de hoogte van overige 'bouwwerken geen gebouw zijnde' mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het [bevoegd gezag](#) kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen, de indeling en vormgeving van de bebouwing, ten behoeve van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Naast de algemene gebruiksregels genoemd in artikel 9 gelden met betrekking tot het gebruik de volgende regels:

- de bepaling in 3.1 sub e is niet van toepassing op entreeportalen.



[Top](#)

1.45 Horeca 1

horecabedrijven die hoofdzakelijk overdag eenvoudige etenswaren verstrekken en als nevenactiviteit licht- en niet-alcoholische dranken verstrekken, zoals lunchrooms, ijssalons, koffie/theehuizen, broodjeszaken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.46 Horeca 2

horecabedrijven die hoofdzakelijk maaltijden verstrekken en als nevenactiviteit alcoholische en niet-alcoholische dranken verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van maaltijden, zoals restaurants en eethuisjes, snackbars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.47 Horeca 3

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken en eten verstrekken waarbij de nadruk ligt op het verstrekken van dranken, zoals (eet)cafés en bars en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.48 Horeca 4

horecabedrijven die hoofdzakelijk logies per nacht verstrekken met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en dranken en het houden van bijeenkomsten/vergaderingen/congressen.

1.49 Horeca 5

horecabedrijven die hoofdzakelijk dranken verstrekken en gericht zijn op dansen en beluisteren van muziek, zoals dancings en discotheken en daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

1.50 Horecaschip

een zich op het water bevindend object dat (nagenoeg) geheel dient als horecabedrijf.

1.51 Kamerverhuurbedrijf

het exploiteren van onroerende zaken door bedrijfsmatige verhuur van in hoofdzaak afzonderlijke kamers ten behoeve van bewoning.

1.52 Kampeermiddel

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto, camper of een caravan;
- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan voor zover geen bouwwerk zijnde, een en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen voor recreatief nachtverblijf.

1.53 Kantoor

een gebouw voor het verlenen van diensten en het uitvoeren van handelingen, waarbij de nadruk ligt op de administratieve afwikkeling van die handelingen.

1.54 Kap

een uitwendige scheidingsconstructie onder een hoek met het horizontale vlak.

GOED OM TE WETEN

De verkoper/verhuurder van het onroerend goed heeft een informatieplicht

De verkoper/verhuurder is verplicht om belangrijke zaken, die hem bekend zijn en voor u als koper/huurder van belang kunnen zijn, aan u mee te delen. Daartoe is een verkoopvragenlijst opgesteld, waarin allerlei belangrijke informatie voor de koper/huurder wordt verstrekt. Daarnaast is het van belang inzicht te hebben in de zaken die wel of niet bij het object horen. Deze informatie vindt u in de 'lijst van zaken' die samen met de verkoopvragenlijst aan u wordt verstrekt.

De koper/huurder van het onroerend goed heeft een onderzoeksplicht

De hiervoor genoemde informatieplicht van de verkoper/verhuurder ontslaat de koper/huurder niet van een eigen onderzoeksplicht. Ook dient de koper/huurder duidelijk aan te geven wat zijn speciale bedoelingen zijn met de te kopen onroerende zaak. Als de koper/huurder verbouwingsplannen heeft, dan is het aan te bevelen om bij een 2^e of latere bezichtiging een aannemer, architect of constructeur mee te nemen. Er ligt een verantwoordelijkheid bij de koper/huurder ten aanzien van zaken die opvraagbaar zijn bij de gemeente en andere openbare diensten.

Na bezichtiging zijn wij uiteraard benieuwd naar uw reactie

De verkoper/verhuurder heeft zijn object voor u opengesteld voor bezichtiging en wil natuurlijk graag uw reactie weten. Wij stellen daarom een vlotte reactie erg op prijs. Ook als het bezichtigde object niet is wat u zoekt. Heeft u serieuze belangstelling en wilt u een bod uitbrengen? Graag! Neem dan direct contact met ons op.

Wilt u een bod uitbrengen?

U kunt schriftelijk, telefonisch of per e-mail een bod, samen met uw voorstel voor de overdrachtsdatum en eventueel met voorbehouden, aan ons doorgeven. Als de partijen het eens zijn over de prijs en de voorwaarden, dan zullen wij zorgdragen voor een correcte vastlegging in een NVM koopovereenkomst/ROZ huurovereenkomst. Deze overeenkomst wordt door koper/huurder en verkoper/verhuurder getekend (en vervolgens aan de notaris toegezonden).

Heeft u vragen over het kooptraject?

Wij hanteren de richtlijnen van de NVM. De meest voorkomende vragen en antwoorden heeft de NVM voor u op een rij gezet op: <https://www.nvm.nl/service/vraagenantwoord>

De koper/huurder stort een waarborgsom of geeft een bankgarantie af

Na het sluiten van de koop-/huurovereenkomst met de verkoper/verhuurder is het gebruikelijk dat de koper/huurder een waarborgsom stort of een bankgarantie afgeeft van 10% van de overeengekomen koopsom of 3 maanden huurpenningen. Deze bepaling wordt standaard opgenomen in de koopovereenkomst of huurovereenkomst.

Wij hebben de informatie op onze website, op Funda.nl / Fundainbusiness.nl en in deze brochure met veel zorg samengesteld

Ons doel is dat alle informatie klopt en volledig is. Maar natuurlijk kan er altijd ergens een fout staan. Wij zijn niet aansprakelijk voor eventuele gevolgen van die fout. Ook mogen wij de informatie op onze website, op Funda.nl / Fundainbusiness.nl en in deze brochure altijd veranderen. Uw en onze rechten en verplichtingen staan in de meest actuele Algemene NVM Voorwaarden.

Op onze werkwijze, dienstverlening en aanbiedingen zijn de Algemene NVM Voorwaarden van toepassing

Deze zijn vastgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM. De Algemene NVM Voorwaarden zijn op aanvraag bij ons verkrijgbaar en worden u op verzoek toegezonden.

Heeft u verder nog vragen? Of wilt u een afspraak maken?

Neem dan alstublieft contact met ons op.

PAND Makelaars
Bingerweg 18ar –F2
2031AZ HAARLEM
023 – 2 340 340
info@pand-makelaars.nl

PAND

MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED



SCHALKWIJK



PAND
MAKELAARS
COMMERCIEEL VASTGOED





Uitwerking toekomst Winkelcentrum Schalkwijk Haarlem



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever:

MVGM

Contactpersoon:

De heer A. Hoogland

Projectteam DTNP:

De heer W. Frielink

De heer P. Rosmulder

Projectnummer:

2127.0220

Datum:

01 september 2020

Uitwerking toekomst Winkelcentrum Schalkwijk Haarlem

1	Context	1	3	Ruimtelijk-functionele structuur	19
1.1	Inleiding	2	3.1	Het T-model nader bekijken	20
1.2	Landelijke trends	3	3.2	Ruimtelijke randvoorwaarden	23
1.3	Lokale ontwikkelingen	5			
2	Omvang centrumprogramma	6	4	Vervolgtraject	26
2.1	Detailhandel	7	4.1	Faseringsplan	27
2.2	Horeca	11	4.2	Vervolgstappen/acties	29
2.3	Publieke dienstverlening	12			
2.4	Bijzondere publieksfuncties	12	5	Tot slot	31
2.5	Overige (kantoor)functies en kleinschalige bedrijvigheid	15			
2.6	Samenvatting programmabeeld	16			

Bijlagen

Bijlage 1: De supermarkt als publiekstrekker	34
--	----

Inhoudsopgave



1.1 Inleiding

Volgende stap in doorontwikkeling Schalkwijk

Medio 2018 heeft DTNP voor de CVVE Schalkwijk het rapport 'Toekomstvisie Centrum Schalkwijk' opgesteld. Daarin is onder andere ingegaan op de toekomstig haalbare omvang en functie van het winkelcentrum en zijn twee functioneel-ruimtelijke modellen voor het centrum opgenomen. Dit rapport is eind 2018 door de ALV van de CVVE vastgesteld.

Om de volgende stap te kunnen zetten in de planvorming bestaat bij alle betrokken partijen behoefte aan een verdere uitwerking van het rapport en het vastleggen en motiveren van keuzes die door de werkgroep van de CVVE zijn gemaakt (o.a. wat betreft 'het model'). Ook dient het rapport input te leveren voor JCAU voor het opstellen van het stedenbouwkundig plan en voor de gemeente voor financiële doorberekeningen.

Ruimtelijk-economisch kader voor ontwikkeling

Met deze visie wordt de positie van Winkelcentrum Schalkwijk als publiek 'hart van de wijk' expliciet vastgelegd. Dit vraagt een ingrijpende transformatie die alleen haalbaar is met commitment van alle betrokkenen en een duidelijke (gezamenlijke) keuze voor het stadsdeelcentrum als het hart van het gehele stadsdeel Schalkwijk.

In dit rapport wordt achtereenvolgens ingegaan op de volgende onderwerpen:

1. Programma winkels en horeca: het toekomstige programma wordt (mede in het licht van actuele trends en ontwikkelingen) berekend aan de hand van recente kengetallen.
2. Programma overige functies: in aanvulling op het commerciële winkel- en horecaprogramma wordt een groslijst samengesteld met lokale 'ruimtevragers' en kansrijke overige functies. Met dit inzicht ontstaat een compleet beeld van de ruimtevrage voor publieksgerichte functies voor het hele kwadrant.
3. Ruimtelijk-functionele structuur: op basis van het haalbare programma wordt een keuze gemaakt voor een ruimtelijk model. We gaan daarbij in op de achtergronden van de keuze (waarom kan dit gaan werken en is het realistisch) en implicaties (ruimtelijke randvoorwaarden en faseringsplan).
4. Ruimtelijke randvoorwaarden: ten behoeve van het stedenbouwkundige ontwerp voor het hele kwadrant geven wij ruimtelijke randvoorwaarden aan voor een zo optimaal mogelijk functionerend centrumgebied (hele kwadrant). Deze set aan randvoorwaarden kan worden gezien als een wenslijst voor het stedenbouwkundige ontwerp voor het winkelcentrum.
5. Faseringsplan: het faseringsplan wordt op hoofdlijnen uitgewerkt, waarbij ruimte blijft voor flexibiliteit in het vervolgtraject; de hoofdlijn en -gedachten staan centraal.
6. Vervolgstappen/acties: middels een overzicht van vervolgstappen en -acties worden prioritering, tijdsplan, rolverdeling en verantwoordelijkheden inzichtelijk gemaakt. Dit (bij voorkeur gezamenlijke) 'werkplan' (tussen gemeente en CVVE) kan worden gebruikt als leidraad voor het vervolgproces.

Leeswijzer: update en uitwerking Toekomstvisie

Dit rapport is een uitwerking van de 'Toekomstvisie Centrum Schalkwijk Haarlem' uit 2018 en borduurt dus voort op reeds uitgevoerde analyses. Voor een uitgebreide analyse van het winkelcentrum en de positie binnen Haarlem verwijzen wij dan ook graag naar hoofdstuk 1 en 2 van de Toekomstvisie.

Hoofdstuk 3 en 4 uit de Toekomstvisie worden in deze uitwerking grotendeels herzien. Zo worden de marktruimteberekeningen voor het haalbaar programma geactualiseerd op basis van de meest recente kengetallen en worden ruimtelijk model en randvoorwaarden en het faseringsplan verder geconcretiseerd.

1.2 Landelijke trends

Faillissementen middensegment houden aan

In 2018 voorspelden wij in de toekomstvisie (par. 3.4 - trends in de markt) dat "faillissementen van landelijk bekende winkelketens te verwachten" waren. Onderstaande tijdslijn laat zien dat dit (helaas) inderdaad het geval was. Ook in winkelcentrum Schalkwijk zijn gaten gevallen als gevolg van het wegvallen van onder andere Coolcat, Witteveen en Op=Op.

Trends retail en leisure in stroomversnelling

Op het moment van schrijven bevindt ons land zich midden in de 'coronacrisis'; horecagelegenheden, dienstverleners en veel winkels zijn

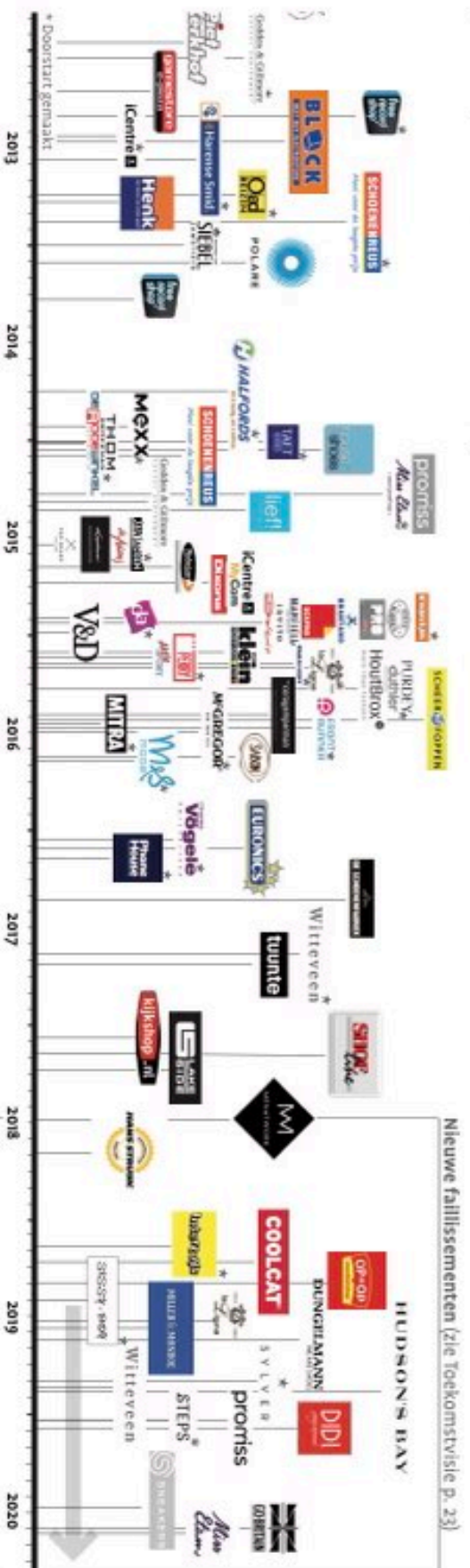
met het oog op de volksgezondheid een tijd gesloten geweest en starten (deels) weer langzaam op. Hoewel het op dit moment nog (te) vroeg is om verregaande conclusies te trekken over de duur en de gevolgen van deze crisis betekent deze situatie wel een (volgende) forse klap voor de kwetsbare winkelmarkt.

Trends en ontwikkelingen, zoals in 2018 al beschreven in de toekomstvisie, zullen naar verwachting als gevolg van de coronacrisis in een stroomversnelling komen. De zelfsterkende cirkel van afnemend centrumbezoek en toenemende leegstand wordt nu eerder en heftiger zichtbaar in alle winkelgebieden.

Dagelijkse boodschappen, dicht bij huis

Enige uitzondering hierop zijn (tot op heden) de lokale centra die voorzien in de dagelijkse boodschappen, dicht bij huis. Op basis van grootschalig koopstromenonderzoek in de Randstad weten we dat in 2018 circa 3% van alle bestellingen in de dagelijkse sector via een online kanaal liepen (ten opzichte van 24% in de niet-dagelijkse sector). Ondanks aanhoudende groei van online bestellingen blijft de dagelijkse sector, en in het bijzonder de supermarkt, een belangrijke 'kurk' waar menig centrum op 'drijft'.

Met circa 10.000 bezoekers per week (voor een supermarkt van gemiddelde omvang) zijn



Voorheen



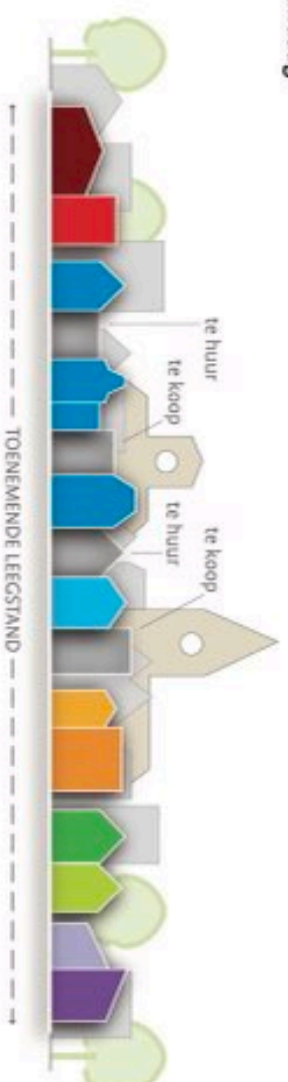
supermarkten belangrijke publiekstrekkers voor buurt- en wijkcentra. Gemiddeld bezoekt circa 40% van de supermarktbezoekers ook een andere winkel in het centrumgebied. Bij een goede ruimtelijke inpassing kan het combinatiebezoek nog verder oplopen.

Verandering centrumgebieden zet door

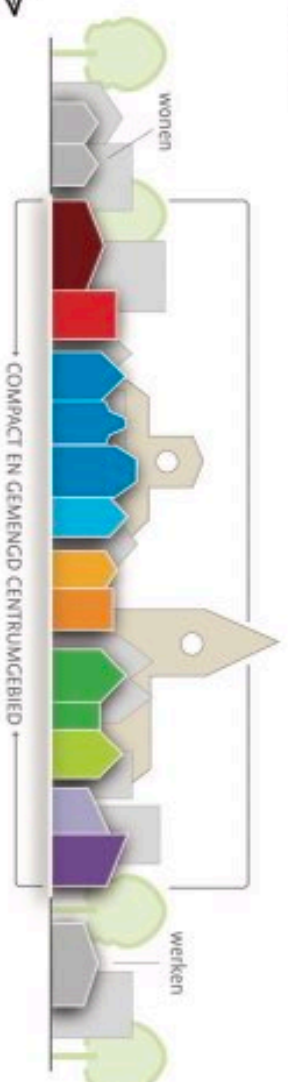
In veel centrumgebieden is de afgelopen jaren dan ook ingezet op een andere functiemix, waarbij het aandeel niet-dagelijkse winkels wordt afgebouwd. Het recreatieve winkelbezoek (een middagse shoppen) zien we voornamelijk nog in de echt grote binnensteden, elders (ook in centrum Schalkwijk) worden overige publieksgerichte functies belangrijker.

De horeca heeft hierbij de afgelopen jaren een onstuwige groei doorgemaakt, maar ook sociaalmaatschappelijk programma (zoals bibliotheken of dorpshuizen) wordt ingezet om tot een completer en relevanter centrum te komen. Het uitbreiden van de functiemix is belangrijk, maar dit is onvoldoende om het wegvallende winkelprogramma volledig op te vangen. Verkleining van het centrum is in veel gevallen onvermijdelijk.

Vandaag



Toekomst



1.3 Lokale ontwikkelingen

Ondertussen in Schalkstad

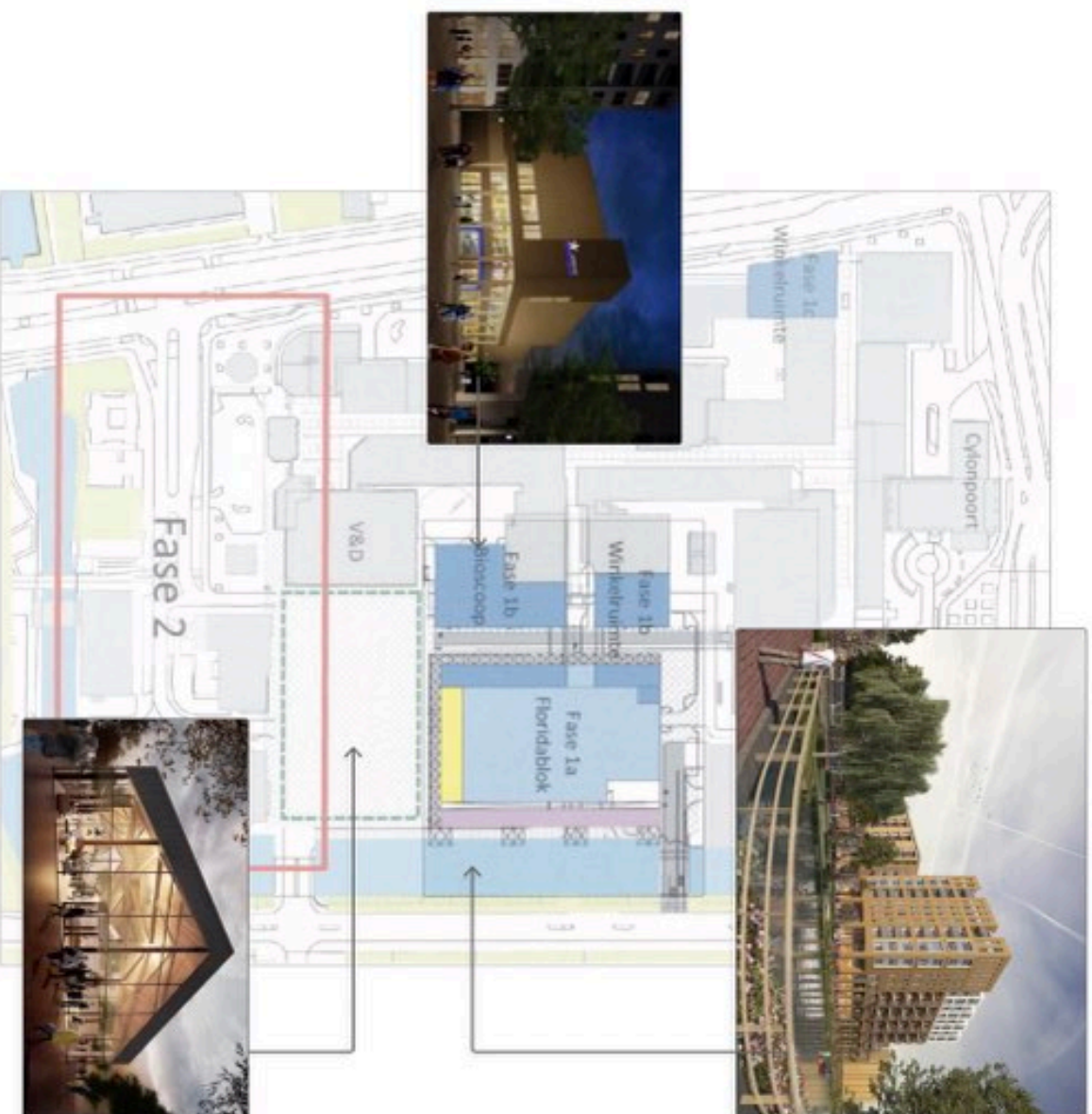
In Haarlem Schalkwijk is er ondertussen een begin gemaakt met de ontwikkeling van het centrumkwadrant ('Schalkstad'). De bouw van de eerste fase is in volle gang. In deze fase gaat het om twee bouwlocaties (Floridaplein, Nice-passage), waar onder andere twee supermarkten, een bioscoop, winkels, horeca, een parkeer- en (zorg)woningen gerealiseerd worden*.

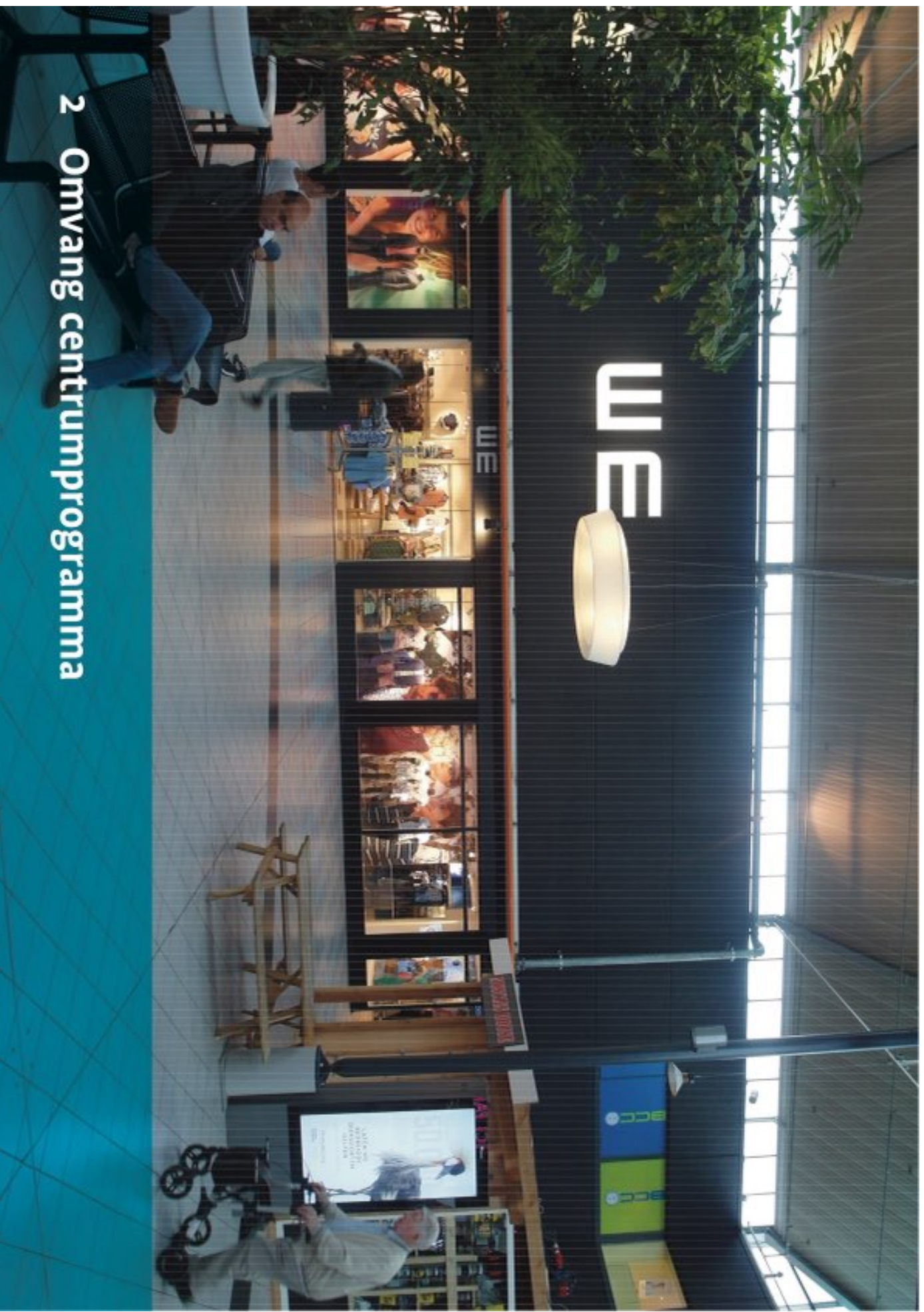
Zuidstrook en markthal nog in ontwikkeling

De invulling van de tweede ontwikkelingsfase, de zuidzijde van het kwadrant, is momenteel nog onderwerp van studie. Hier bevinden zich diverse eigenaren met ontwikkelplannen. De verwachting is nog altijd dat er op de oude V&D-locatie een flinke hoeveelheid winkelmeters uit de markt wordt genomen.

In de ontwerpplannen wordt gesproken over een commerciële invulling van de zuidelijke plint van het (nieuwe) Californieplein, met horeca en maatschappelijke instellingen (geen detailhandel). Voor de bouw van een 'Markthal' op het plein is een bestemmingsplanprocedure gestart.

* Bron: <https://www.haarlem.nl/schalkstad-schalkwijk/> (april 2020).





2 Omvang centrumprogramma

2.1 Detailhandel

Actualisatie DPO-som gewenst

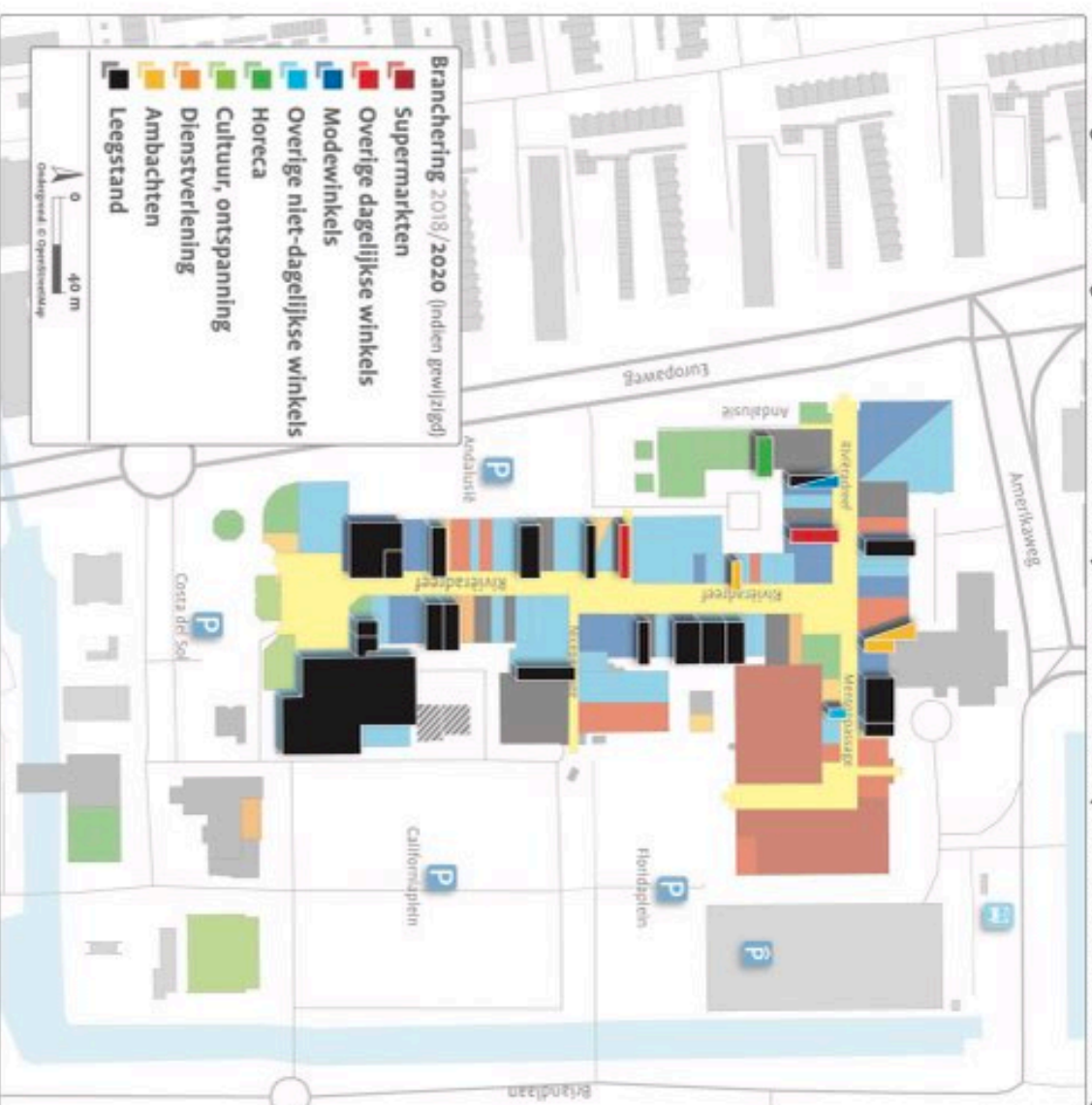
Om een gevoel te krijgen bij de omvang van het toekomstig haalbaar winkel- en horecaprogramma zijn er in de Toekomstvisie vier methoden gecombineerd. Voor deze uitwerking wordt volstaan met een update van de distributieplanologische berekening (Toekomstvisie par. 3.2 en bijlage 1) en de vertaling naar een concreet programmabeeld.

Nieuwe uitgangspunten vraag en aanbod

Ten opzichte van 2018 zijn er zowel aan de vraag- als de aanbodzijde van de indicatieve marktuinteberekening enkele veranderingen geweest:

- Het winkelaanbod is sinds 2018 met circa 700 m² winkelvloeroppervlakt (wvo) toegenomen, waarmee het totaal op circa 17.540 m² wvo komt. De verhouding tussen het dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod (resp. 4.950 m² wvo en 12.590 m² wvo) is nauwelijks gewijzigd*.
- De door Locatus geregistreerde hoeveelheid leegstaande (winkel-)meters is 'slechts' met circa 1.040 m² wvo gestegen (tot circa 4.820 m² wvo). Uit een recente inventarisatie door de beheerder van het winkelcentrum blijkt

Veranderingen in bezetting winkelcentrum Schalkwijk tussen 2018 en 2020 (bron: beheerder winkelcentr.)



echter dat de leegstand in werkelijkheid fors hoger ligt (ca. 10.750 m² wvo, inclusief verdiepingsmeters)*.

- Aan de vraagzijde is het aantal inwoners van het verzorgingsgebied (zoals voorspeld licht toegenomen tot 33.685 inwoners. De prognose voor de toekomst is inmiddels ook iets naar boven bijgesteld: voor 2030 gaan we uit van circa 40.000 inwoners in de wijk.

* Bron: MvGM (juni 2020). **NB:** voor de DPO-som wordt (i.v.m. consistentie met het vorige rapport) wel uitgegaan van Locatusdata voor het huidige dagelijkse en niet-dagelijkse winkelaanbod.

Conclusie indicatieve marktruimteberekening

De uitkomst van de DPO-som voor de dagelijkse detailhandel in het stadsdeelcentrum Schalkwijk (zie tabel hieronder) verschildt weinig met die uit de Toekomstvisie.

De winkels in de dagelijkse sector (waaronder supermarkten) functioneren momenteel bovengemiddeld in het Schalkwijkse centrum.

Uitgaande van de geprognosticeerde bevolkingsgroei voor 2030 kan er circa 3.560 m² wvo worden toegevoegd in het centrum.

In de niet-dagelijkse sector laat de indicatieve

marktruimteberekening (zie tabel op pag. 9) een grotere mln zien dan in 2018. Door afname van zowel de winkelomzet per hoofd (als gevolg van een groter aandeel internet) als de koopkrachtbinding** komt de totale winkelomzet in het winkelcentrum fors lager te liggen (€ 23,5 mln in 2020 vs. € 28,3 mln in 2018). Ook de indicatie voor de toekomstige marktruimte is naar beneden bijgesteld.

** In ons vorige rapport is gebruik gemaakt van koopstromenonderzoek uit 2016. Het recentere KSO Randstad 2018 laat een verminderde binding zien.

Indicatieve marktruimteberekening dagelijkse sector Winkelcentrum Schalkwijk***

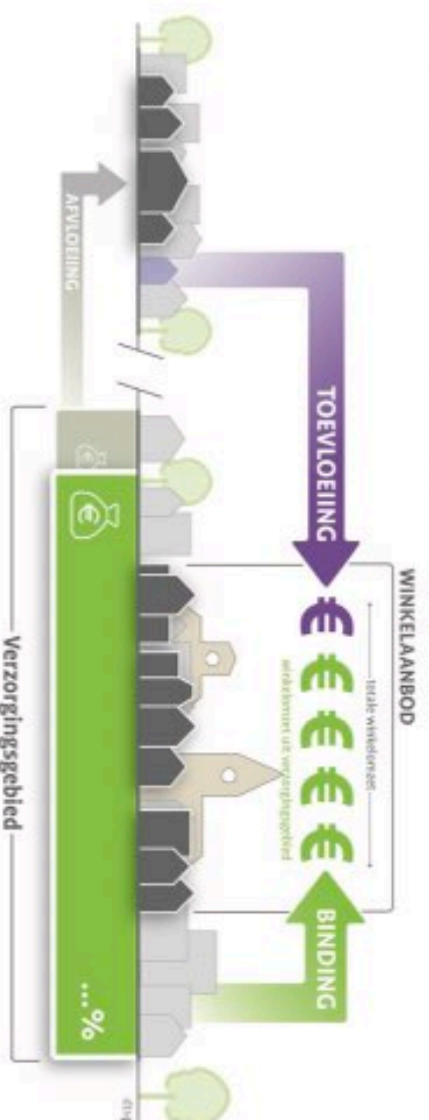
	Dagelijkse detailhandel			
	2020	2025	2030	
a Aantal inwoners in verzorgingsgebied Schalkwijk	33.685	35.000	40.000	
b Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen in Schalkwijk	€ 2.458	→ € 2.347	→ € 2.283	Effect internet
c Koopkrachtbinding	46%	46%	46%	
d Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 37,7 mln	€ 37,4 mln	€ 41,6 mln	
e Aandeel vreemde koopkracht/koopkrachttoevoeging	36%	36%	36%	
f Totale winkelomzet (excl. btw)	€ 58,5 mln	€ 58,0 mln	€ 64,5 mln	
g Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 7.586	€ 7.586	€ 7.586	
h Potentieel winkelaanbod	ca. 7.700 m² wvo	ca. 7.650 m² wvo	ca. 8.500 m² wvo	
i Huidig winkelaanbod	ca. 4.950 m² wvo	ca. 4.950 m² wvo	ca. 4.950 m² wvo	
j Huidige winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 11.820	€ 11.725	€ 13.040	
k Indicatie uitbreidingsruimte	ca. 2.750 m² wvo	ca. 2.700 m² wvo	ca. 3.560 m² wvo	

*** Een uitgebreide toelichting op de (uitgangspunten voor de) marktruimteberekening vindt u in bijlage 1. Voor verdere achtergronden van deze methode en berekening verwijzen we u graag naar de publicatie van Retail Insiders (2019), 'Omzetkengratten 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Toekomstige saneringsopgave neemt toe

Gezien de grote onzekerheden in de sector is in de som voor 2030 een bandbreedte gehanteerd voor het aandeel internet (van minimaal 35% tot maximaal 40%). Ondanks de bevolkingsgroei laat de DPO-som voor 2030 een forse afname van de hoeveelheid niet-dagelijkse winkelaanbod zien. Het overschot niet-dagelijks winkelaanbod ligt ergens tussen de 2.200 m² en 5.200 m² wvo. Gezien de recente ontwikkelingen (grote impact coronacrisis) lijkt het maximale scenario steeds waarschijnlijker te worden.

Schematische weergave koopkrachtbinding en -toevloeiing



Indicatieve marktruimteberekening niet-dagelijkse sector Winkelcentrum Schalkwijk*

		Niet-dagelijkse detailhandel			
		2020	2025	2030	
a	Aantal inwoners in verzorgingsgebied Schalkwijk	33.685	35.000	40.000	
b	Winkelomzet per hoofd (excl. btw en internet), gecorrigeerd voor gemiddeld inkomen in Schalkwijk	€ 1.914	→ € 1.642	→ € 1.515 à 1.642	Effect internet
c	Koopkrachtbinding	18%	18%	18%	
d	Verwachte winkelomzet verzorgingsgebied (excl. btw)	€ 11,8 mln	€ 10,5 mln	€ 9,1 à 11,8 mln	
e	Aandeel vreedende koopkracht/koopkrachtoevoelinge	50%	50%	50%	
f	Totale winkelomzet (excl. btw)	€ 23,5 mln	€ 20,9 mln	€ 16,5 à 23,6 mln	
g	Gemiddelde winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 2.258	€ 2.258	€ 2.258	
h	Potentieel winkelaanbod	ca. 10.390 m² wvo	ca. 9.250 m² wvo	ca. 7.320 à 10.470 m² wvo	
i	Huidig winkelaanbod	ca. 12.590 m² wvo	ca. 12.590 m² wvo	ca. 12.590 m² wvo	
j	Huidige winkelomzet per m² wvo (excl. btw)	€ 1.860	€ 1.660	€ 1.310 à 1.880	
k	Indicatie transformatie-opgave	ca. 2.200 m² wvo	ca. 3.330 m² wvo	ca. 2.120 à 5.270 m² wvo	

- * Een uitgebreide toelichting op de (uitgangspunten voor de) marktruimteberekening vindt u in bijlage 1. Voor verdere achtergronden van deze methode en berekening verwijzen we u graag naar de publicatie van Retail Insiders (2019), 'Omzetkengratten 2018 ten behoeve van ruimtelijk-economisch onderzoek'.

Kleiner programma, grotere onzekerheid

In totaal komt het toekomstig haalbaar detail-handelsprogramma voor 2025 uit op circa 17.000 m² wvo. Ten opzichte van de DPO-som uit 2018 (zie rapport 2018, par. 3.2, p. 21) komt de bijgestelde indicatieve marktruimberekening beperkt lager uit. Destijds werd uitgegaan van een haalbaar winkelprogramma van circa 17.500 m² à 19.000 m² wvo.

Aangezien de transformatie van Winkelcentrum Schalkwijk een grootschalig en langdurig traject is, kijken wij hier ook met name naar het perspectief voor 2030. De ondergrens van het haalbaar programma verschuift dan: het toekomstig (dagelijks en niet-dagelijks) winkelaanbod wordt voor 2030 op circa 16.000 m² à 19.000 m² wvo geraamd.

Vertaling naar programmabeeld

Met het oog op de mogelijke gevolgen van de coronacrisis wordt deze minimale ondergrens steeds waarschijnlijker. Ook de actualisatie van het branchebeeld voor detailhandel (zie tabel hiernaast) ondersteunt dit minimale scenario. Door structurele wijzigingen in de detailhandelsmarkt (zoals ook zichtbaar op de faillissementslijn op p. 3) zijn er diverse mode- en overige niet-dagelijkse winkels weggelaten uit het toekomstige branchebeeld.

Mogelijk toekomstig branchebeeld detailhandel stadsdeelcentrum Schalkwijk

Branche	Voorbeeld	Aantal	Omvang per verkooppunt	Indicatie omvang
Dagelijkse winkels				
Supermarkten	AH, Aldi, Deka, Lidl	4	1.500 m² wvo	ca. 6.000 m² wvo
Doelgroepsupermarkt	Toko, Tanger	2	400 m² wvo	ca. 800 m² wvo
Aanvullend vers	Bakker, slijter, etc.	4	75 m² wvo	ca. 300 m² wvo
Drogist	Kruidvat, Ecos, DA	3	200 m² wvo	ca. 600 m² wvo
Overig persoonlijke verzorging	ICI Paris XL, apotheek	4	200 m² wvo	ca. 800 m² wvo
Subtotaal dagelijkse winkels				ca. 8.500 m² wvo
Niet-dagelijkse winkels				
Huishoudelijk	Blokker, Xenos	2	325 m² wvo	ca. 650 m² wvo
Mode en modeaccessoires	Divers midden en laag	6	225 m² wvo	ca. 1.350 m² wvo
Schoenen en lederwaren	Divers midden en laag	3	175 m² wvo	ca. 525 m² wvo
Warenhuis	HEMA, Action	2	1.000 m² wvo	ca. 2.000 m² wvo
Optiek	Pearl, Eyewish, zelfst.	4	75 m² wvo	300 m² wvo
Juwelier	Lucardi, zelfst.	2	75 m² wvo	150 m² wvo
Sport(kleding en -schoenen)	Aktie Sport, Sport 2000	2	150 m² wvo	ca. 300 m² wvo
Hobby, spel en media	AKO, Inter toys, hobby	3	100 m² wvo	ca. 300 m² wvo
Elektronica	BCC	1	500 m² wvo	ca. 500 m² wvo
Telefoon etc.	KPN, Vodafone, zelfst.	3	75 m² wvo	ca. 225 m² wvo
DHZ en wonen	Breedpraktet, deco, woontextiel	3	250 m² wvo	ca. 750 m² wvo
Bloemen en dieren	Pets Place, Fleurop	2	75 m² wvo	ca. 150 m² wvo
Fietsen	Zelfst.	1	150 m² wvo	ca. 150 m² wvo
Overig	Audicien	2	75 m² wvo	ca. 150 m² wvo
Subtotaal niet-dagelijkse winkels				ca. 7.500 m² wvo
Totaal detailhandel				
				ca. 16.000 m² wvo
				ca. 20.000 m² bvo

2.2 Horeca

Aandeel horeca op dit moment beperkt

De omvang van het horeca- en leisuureprogramma in het winkelcentrum is met ca. 1.790 m² wvo (verdeeld over 13 verkooppunten) nog altijd beperkt ten opzichte van het winkelprogramma. Het leisuureprogramma is de afgelopen jaren afgenomen; in 2018 stonden nog 18 leisuurelocaties genoteerd in Schalkwijk*. Hiermee ligt het aandeel leisuurefuncties in het stadsdeelcentrum iets lager dan in vergelijkbare centra elders in Nederland (resp. 12% tegenover 15%).

Impact coronacrisis grote onbekende factor

De aanbevelingen voor de horecasector uit ons vorige rapport (zie par. 3.6, p. 25) zijn in principe nog altijd van toepassing. Het horeca-aanbod in het stadsdeelcentrum kan vergroot worden (zonder daarbij concurrentie met de binnenstad op te zoeken), om zo de levendigheid en ontmoetingsfunctie van het wijkcentrum te versterken. De huidige ontwikkelingen rondom de coronacrisis betekenen echter dat de toekomst voor veel horeca-ondernemers in één klap veel onzekender is geworden. Wanneer de economie in ons land in een diepe en langdurige depressie belandt, zal het horecabezzoek ver terugvallen. Het (regelmatig)

- * Bron: Locatus winkelgebiedenverkenner

buitenshuis eten en drinken is immers een luxe, waar tijdens economisch zware tijden door veel mensen als eerste op bezuinigd zal worden.

Vooralsnog wordt rekening gehouden met een korte maar hevige economische recessie. Dit heeft per horecatype een andere impact:

- Winkelondersteunende daghoreca: ondanks impact van 'social distancing' (korte termijn) en economische krimp (middellange termijn) zal naar verwachting deze ontmoetingsfunctie van de daghoreca (ook gezien de toekomstige bewonersgroepen) in de toekomst herstellen.
- Eenvoudige restaurants: eenzelfde conclusie kan getrokken worden voor de goedkopere avondhoreca. Even een hapje eten zonder te veel gedoe ('nothing fancy') is in economische tegenspoed wel een toegankelijke optie voor de inwoners van Schalkwijk. Binnen een '1,5-meter-maatschappij' is het lastig om een hoge vloerproductiviteit te halen, maar zodra omgangsvormen vernieuwd worden zijn met name eetcafés weer kansrijk.
- Klassieke fastservice en afhaalrestaurants: van alle horecagelegenheden hebben de afhaalfuncties het minste te lijden onder de huidige restricties. Het risico bestaat echter dat het bezorgen aan huis in de toekomst een groter marktaandeel verovert ten opzichte van 'snacken' op locatie.
- Nieuwe afhaalconcepten: veel startende horecabedrijven hebben geen buffer opgebouwd en worden derhalve zwaar getroffen. Anderzijds kunnen nieuwe koffie-, yoghurt- of saladebars ook relatief snel weer opbouwen wanneer de crisis achter de rug is. De komst van meer stedelijke bewonersgroepen, die gericht zijn op gemak en kleinschalige (lokale/unieke) concepten, biedt kansen voor vernieuwende horeca-ondernemers.
- Hotel: onzeker, sterk afhankelijk van toerisme en zakelijke markt (herstel Schiphol).

Mogelijk toekomstig branchebeeld horeca* stadsdeelcentrum Schalkwijk

Branche	Voorbeelden	Aantal	Omvang per unit	Indicatie omvang
Daghoreca	La Place, Bakker Bart	2	200 m ² wvo	ca. 400 m ² wvo
Restaurants	De Beren, Shabu Shabu	3	350 à 750 m ² wvo	ca. 1.050 à 2.250 m ² wvo
Fastservice	Kippie, McDonald's, Subway	3	150 m ² wvo	ca. 450 m ² wvo
Afhaal	New York Pizza, Yoghurt Barn	2	75 m ² wvo	ca. 150 m ² wvo
Totaal horeca				ca. 2.050 à 3.250 m² wvo
* Evt. marktruimte voor hotels is niet gekwantificeerd				ca. 2.600 à 4.100 m² bvo

2.3 Publieke dienstverlening

Belang ambachten en dienstverlening neemt toe

In het vorige rapport is het toekomstig haalbaar aanbod van de dienstensector niet gekwantificeerd, terwijl deze beroepsgroep wel degelijk van invloed is op het toekomstig functioneren van het stadsdeelcentrum. Met de afname van de winkelfunctie worden overige functies steeds belangrijker. De relevantie van het stadsdeelcentrum ligt immers in een goede combinatie van bezoeksdoelen.

Op dit moment telt Winkelcentrum Schalkwijk 14 dienstverleners (ca. 900 m² wvo), variërend van kappers tot kleermakers. Dit is, gezien het bevolkingsaantal van het stadsdeel, relatief weinig (zowel in aantal als in omvang).

* O.b.v. resp. CBS en Locatus.

Mogelijk toekomstig branchebeeld diensten stadsdeelcentrum Schalkwijk

Branche	Voorbeelden	Aantal	Omvang per unit	Indicatie omvang
Kappers		8	75 m ² wvo	ca. 600 m ² wvo
Overige pers. verzorging	Schoonheids salon, zonnestudio, nagelstudio, kleermaker	5	65 m ² wvo	ca. 325 m ² wvo
Financieel en overig advies	SNS-bank, D-reizen	3	100 m ² wvo	ca. 300 m ² wvo
Totaal diensten		16x		ca. 1.250 m² wvo ca. 1.500 m² bvo

Om inzicht te krijgen in het toekomstig haalbare programma is hier extrapolatie van het huidige aanbod onvoldoende. Op basis van verschillende planologische kengetallen hebben wij een nieuwe inschatting gemaakt van het aantal dienstverleners, uitgaande van een toekomstige bevolkingsomvang van circa 40.000 inwoners in 2030, waarvan enkele duizenden in het stadsdeelcentrum komen te wonen.

Impact coronacrisis minder groot

Voor ambachtelijke beroepen (o.a. kappers) en commerciële dienstverleners (o.a. financieel advies) is de impact van de coronacrisis sterk afhankelijk van het type beroep dat wordt uitgeoefend. Basisfuncties als kappers en kleermakers zijn hierbij minder kwetsbaar dan luxere en over het algemeen minder noodzakelijke functies (bijv. nagelstudio's of reisbureaus).

2.4 Bijzondere publieksfuncties

Een compleet en aantrekkelijk wijkcentrum

Voor de toekomstige ontwikkeling van een monofunctioneel winkelcentrum naar een multifunctioneel wijkcentrum zijn ook 'overige' semi-/niet-commerciële publieksfuncties van groot belang. Het sociale wijkleven speelt zich immers ook af op de sport- of kaartclub en spontane ontmoetingen kunnen evengoed in het theater of in de bibliotheek plaatsvinden.

In de Toekomstvisie (zie p. 26) zijn diverse wijkfuncties benoemd, die van toegevoegde waarde kunnen zijn voor het toekomstig functioneren van Schalkwijk. Om deze groenlijst terug te brengen tot een (iets) concreter centrumprogramma is de inhoud getoetst aan de input van lokale ruimtevragers (zie kader p. 13).

Multifunctionele ontmoetingsplekken kansrijk

Aangezien de exacte ruimtevraag van maatschappelijke, medische, sportieve, educatieve en culturele instellingen nog veelal onzeker of onbekend is, raden wij aan om voor het toekomstig programma uit te gaan van drie multifunctionele wijkvoorzieningen, waar de diverse wijkfuncties flexibel gecombineerd kunnen worden: een sportcentrum, gezondheidscentrum en cultureel/educatief-centrum.

Het voordeel van een dergelijke multifunctionele centra (MFC) is dat ze een plek bieden aan wijkprogramma dat zelfstandig niet zou kunnen (blijven) functioneren, bijvoorbeeld door gebrek aan budget/vrijwilligers voor facilitaire zaken.

Dubbelgebruik, kruisbestuiving en integratie

Door bundeling van functies per 'thema' (sport, zorg en cultuur) kan ieder gebouw worden aangepast aan specifieke gebruiksbehoefes zoals omvang van zalen en aanwezigheid van kleedkamers, etc. De bibliotheek is hierbij een bijzondere functie, omdat deze in principe zowel als zelfstandige eenheid kan functioneren, als

ook onderdeel uit zou kunnen maken van een culturele/educatieve MFC.

In hoeverre er gekozen wordt voor een verdere integratie van functies (gebruik sportaccommodatie door fysiotherapeuten) of juist een differentiatie naar doelgroep (zoals geïmplementeerd in de plannen door jeugdcommunity Triple Threat), en wie hierbij uiteindelijk verantwoordelijk is voor regie en beheer zal in overleg met de betrokkenen nader bekeken moeten worden. De wijk Schalkwijk telt enkele bijzondere sociaalmaatschappelijke en culturele verenigingen en instellingen die allemaal een plek verdienen in het toekomstige wijkcentrum.

Massastudie in plaats van programmabeeld

Het multifunctionele wijkprogramma is daarentegen wel deels maatgevend voor de toekomstige centrumstructuur. Voor bepaalde programma-onderdelen (zoals een sportzaal) is immers een flinke minimale afmeting noodzakelijk.

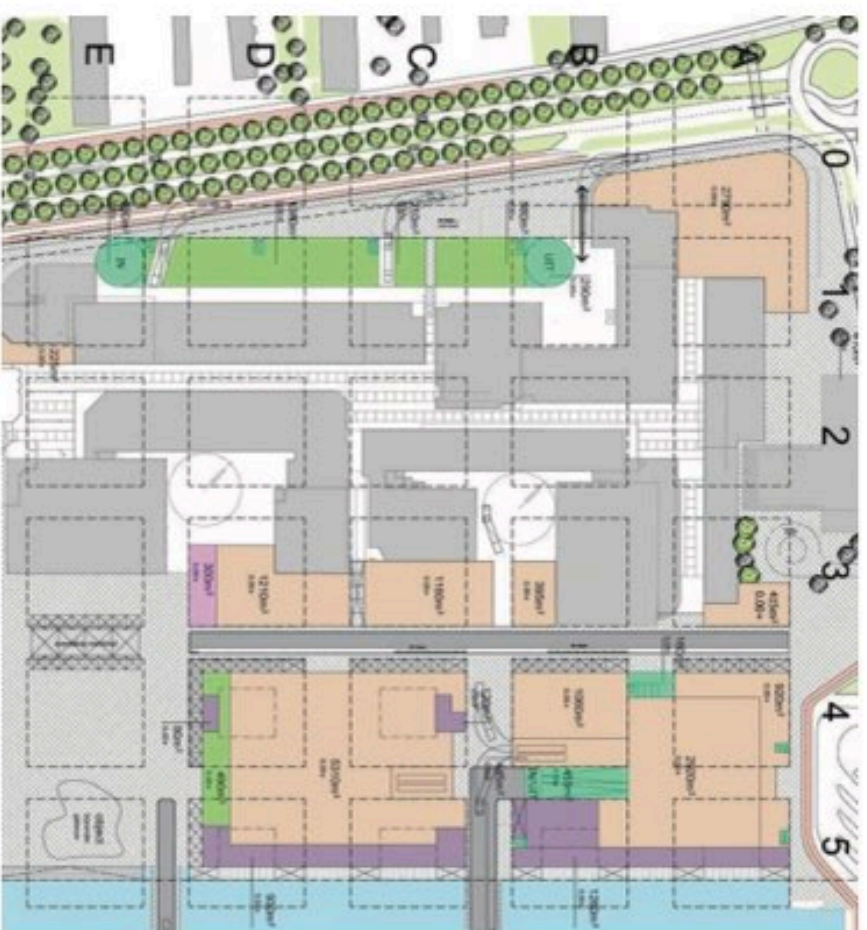
De exacte omvang en inhoud van dergelijke accommodaties is zoals gezegd sterk afhankelijk van de wensen van de eindgebruikers. Omdat een bruto vloeroppervlak lastig te bepalen is, geven wij op de volgende pagina ter indicatie enkele representatieve voorbeelden van (de footprint) van sport-, zorg- en culturele voorzieningen.

Gemeentelijke verkenning lokale ruimtevragers

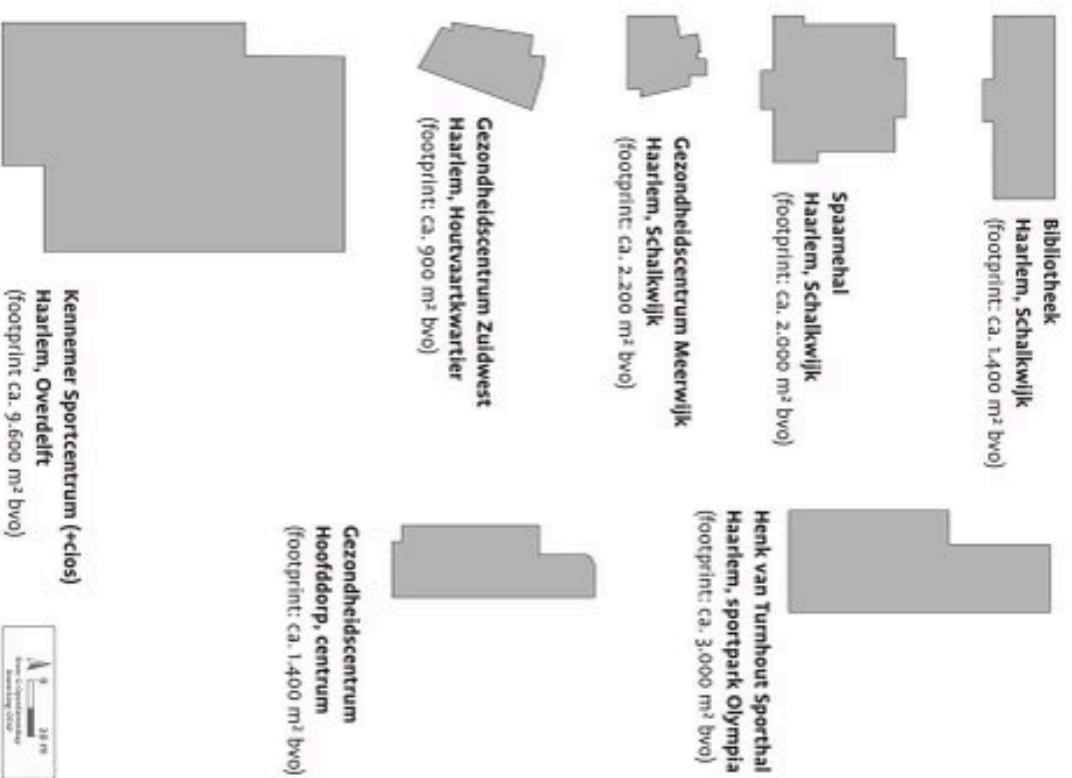
In februari heeft de gemeente Haarlem geïnventariseerd welke (potentiële) lokale ruimtevragers er zijn in de wijk Schalkwijk. De conclusies van deze verkenning (zie hiernaast) sluiten groten-deels aan bij onze adviezen uit 2018.

Gezien de uiteenlopende ruimtebehoefte van de diverse (multifunctionele) wijkprogramma's en het mogelijke dubbelgebruik van faciliteiten zal verdere afstemming met de betreffende belang- en gebruikersgroepen nodig zijn om tot een reële inschatting van het programma te komen.

- Vaste standplaats voor cultuur in de wijk. Behalve een bibliotheek heeft Schalkwijk geen cultuurcentrum. Een dergelijk centrum kan ook dienen als een plek om samen te komen, met een buurtfunctie voor de wijk. De gemeente voert verkennende gesprekken met de bibliotheek over de toekomstige locatie-eisen en de mogelijkheid om te verhuizen richting het winkelcentrum;
- Multifunctioneel gebouw voor sport en cultuur. Een partij die zich graag in stadsdeelcentrum Schalkwijk zou willen vestigen is Triple Threat. Een sporthal heeft een groot oppervlak nodig. In een eerste programma van eisen wordt uitgegaan van ca. 7.000 m² bvo;
- Huisartsenpost met wijktaart: ook andere zorgverleners zoals een tandarts of fysiotherapeut zouden in Schalkwijk centrum willen landen; een eerste indicatie vanuit de koepel van huisartsen gaat uit van een locatie aan de noordzijde van het kwadrant van circa 2.000 m² bvo;
- Theaterschool.



1 grid-tegel
SDO 2011
(footprint ca. 1,700 m² bvo)



2.5 Overige (kantoor)functies en kleinschalige bedrijvigheid

Naast het 'sociale' (semi-/niet-commerciële) wijckprogramma zijn in de Toekomstvisie nog twee andere kansrijke functiegroepen benoemd: kleinschalige bedrijvigheid en leisure. Beide functies gelden nog altijd als kansrijk voor de toekomst. Grootschalige leisurefuncties en bedrijven zullen zich, gezien de huurprijsniveaus in het stadsdeelcentrum, hier niet aandienen.

Kleinschalige leisure als variabele sluitpost

Voor het kleinschaligere leisureprogramma (bijv. VR- of escaperoom) geldt dat het vrij eenvoudig ingepast kan worden binnen (de marges van) de eerder beschreven commerciële ruimtes voor detailhandel, horeca en diensten. Het zijn bovendien functies die ook op minder rendabele verdiepingen redelijk kunnen functioneren. Op de begane grond hebben overige centrumfuncties, die meer 'aanloop' hebben, de voorkeur.

Bedrijvigheid en (zakelijke) dienstverlening

Ook kleinschalige bedrijvigheid en kantoorfuncties zouden op de verdiepingen (of in de 'randstraten' rondom het winkelcentrum) goed kunnen landen.

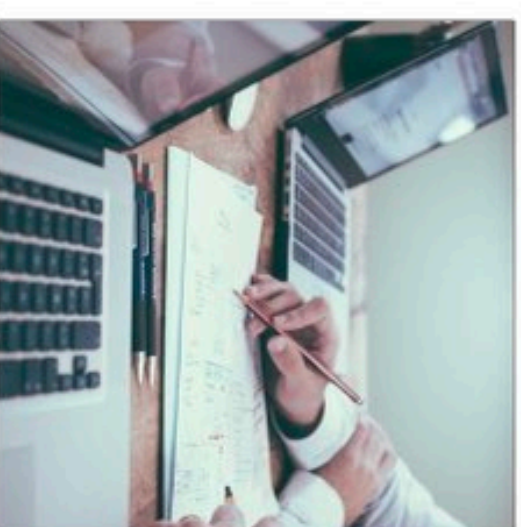
(Flex)werkplekken en overige dienstverlenende beroepsgroepen (bijvoorbeeld een uitzendbureau, communicatiespecialist of advocatenkantoor) trekken in de regel veel minder publiek. Bovendien worden deze functies op afspraak bezocht en maken ze zelden deel uit van een 'spontaan' centrumbezoek. Gezien de vestigingscriteria van deze ondernemingen zijn er bovendien meerdere locaties waar een kantoor of flexwerkplek ingepast kan worden.

Omdat deze ondernemingen minder afhankelijk zijn van een vestiging in het centrum (met zo veel mogelijk publiek voor de deur) én omdat het functioneren van het centrum minder afhankelijk is van deze functies is er geen uitgebreid (en gedetailleerd) programma opgenomen voor deze functies.

Uiteraard zijn deze bedrijven een goede toevoeging aan het centrumkwadrant (hoe meer bezoeksdoelen, hoe beter), maar het effect ervan is marginaal. Vooral nog kan worden uitgegaan van circa 5 tot 8 units met een totale omvang van circa 500 m² t/m 100 m² t/m per unit).



Kleinschalige leisure eenvoudig in te passen



Kleine kantoren en bedrijvigheid in rand centrum

2.6 Samenvatting programmabeeld

Terug naar de basis

De regionale positie van winkelcentrum Schalkwijk is de afgelopen jaren sterk achteruitgegaan. Voor de toekomst zal het zich weer moeten focussen op haar basis: het stadsdeel Schalkwijk. Voor de 40.000 inwoners van het stadsdeel kan winkelcentrum Schalkwijk een centrumfunctie hebben. Maar welk programma hoort hier bij in de toekomst?

Minder winkels

Het toekomstig haalbaar winkelprogramma komt volgens de meest recente kengetallen uit op circa 20.000 m² bvo. Dit aanbod is ideaaliter opgebouwd uit circa 8.500 m² wvo dagelijks en circa 7.500 m² wvo niet-dagelijks winkelaanbod. Daarmee zal het toekomstige winkelaanbod een andere samenstelling hebben dan het huidige. Er zal minder kwetsbaar niet-dagelijks aanbod moeten zijn en meer dagelijks winkelaanbod. Juist het dagelijkse aanbod zorgt ervoor dat consumenten vaak het centrum bezoeken.

Meer ruimte voor overige functies

Met de afname van het fysieke winkelbezoek (als gevolg van het continu groeiende online aanbod) worden overige centrumfuncties

belangrijker. Voor zowel horeca als dienstverlening wordt daarom uitgegaan van een groei ten opzichte van het huidige programma. Met maximaal ca. 3.250 en 1.500 m² bvo (bovenop de reeds geplande bioscoop) zijn beide functies in omvang beperkt ten opzichte van de detailhandel, omdat er in de meeste gevallen sprake is van een kleine unitgrootte. Al deze units bij elkaar zorgen er echter wel voor dat het centrum een meer gevarieerd (en dus toekomstbestendiger) programma krijgt.

Overig programma belangrijk

Aanvullend op het commerciële programma kunnen diverse wijkfuncties (door verplaatsing vanuit elders in de wijk) een grote meerwaarde hebben voor de aantrekkelijkheid van het centrum. Bij voorkeur worden drie voorzieningencusters (sport, zorg en cultuur) goed ingepast, om zo een echt wijkhart te creëren.

Toekomstig programma vs. planvorming

Winkelcentrum Schalkwijk zal dus een flinke transformatie moeten ondergaan om het huidige programma toekomstbestendiger(er) te maken. Er wordt onderhouden al gebouwd aan een nieuw deel van het winkelcentrum en ook voor andere delen van het kwadrant is de planvorming in volle gang. In de tabel op de volgende pagina's wordt een overzicht gegeven

Toekomstig programma Schalkwijk

Totale omvang commercieel programma:

ca. 29.750 m² bvo

- Detailhandel: 20.000 m² bvo
- Horeca: 3.250 m² bvo
- Diensten: 1.500 m² bvo
- Kleinschalige bedrijvigheid: 500 m² bvo
- Kleinschalige leisure: 500 m² bvo
- (geplande bioscoop: 4.000 m² bvo)

Commerciële ruimtes per unitgrootte:

XS	(kleiner dan 100 m ² bvo)	ca. 30
S	(100 tot 200 m ² bvo)	ca. 20
M	(200 tot 400 m ² bvo)	20 à 25
L	(400 tot 750 m ² bvo)	5 à 10
XL	(1.000 m ² bvo en groter)	ca. 5

Totale omvang overig programma:

ca. 9.000 à 12.000 m² bvo

- Sport: 4.000 à 5.000 m² bvo
- Gezondheid: 2.000 à 3.000 m² bvo
- Educatie/cultuur: 3.000 à 4.000 m² bvo (waarvan ca. 2.000 m² bvo bibliotheek)

van de meest actuele cijfers voor het bestaande winkelcentrum, de nieuwbouw en de recente planvorming.

Per saldo blijft er onder aan de streep nog een verkleiningsopgave 'over' van circa 7.000 tot 9.000 m² bvo. Voor deze ruimte is geen pu-bleksggericht programma beschikbaar.

Transformeren of saneren?

Belangrijke kanttekening hierbij is dat deze netto saneringsopgave niet hetzelfde is als de totale transformatieopgave voor het centrum van Schalkwijk. De transformatie die hier doorgemaakt moet worden (van winkel- naar compleet stadsdeelcentrum) is vele malen groter; in principe zouden alle winkelmeters op korte of langere termijn in meer of mindere mate een verandering moeten ondergaan om relevant te blijven voor de lokale consumenten.

Bovenop deze 'gedaanteverwisseling' zal dus ook nog een verkleining van het centrum plaats moeten vinden (sanering winkelmeters). In het volgende hoofdstuk wordt bekeken aan welke zijde het winkelcentrum verkleind kan worden, zodat er een compacte en passende centrum-structuur overblijft.

Overzicht saldo's programma retail, horeca en leisure (zie tabel pag. 18 voor 'overige' functies)

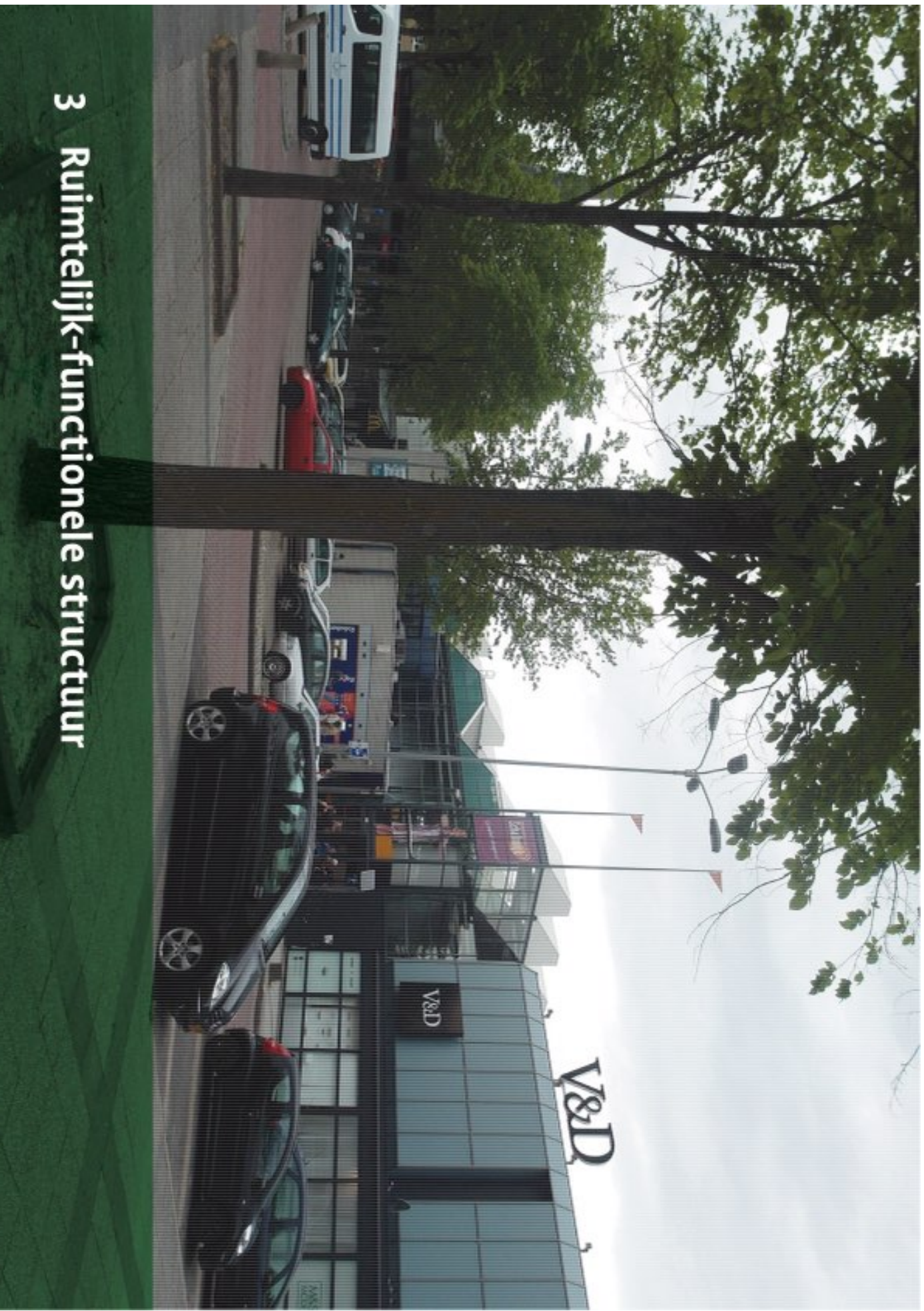
	(alle getallen in m² bvo)	Beg. grond	Etage	Totaal
BESTAAND	Retail	16.900	5.200	22.100
	Horeca	1.650	800	2.450
	Leegstaand	7.950	5.500	13.450
	Totaal bestaand	26.500	11.500	38.000
FASE 1	Floridablok (AM)	6.100	-	6.100
	Kinepolisblok (2 lagen gerekend)	1.850	4.000	5.850
	Glazen Huis	850	850	1.700
	Totaal uitbreiding fase 1	8.800	4.850	13.650
Totaal aanbod na uitbreiding fase 1 (=100%)		35.300	16.350	51.650
HAALBAAR PROGRAMMA (indicatieve marktruimte)	Retail (dagelijks)			10.625
	Retail (niet-dagelijks)			9.375
	Horeca			3.250
	Bioscoop			4.000
	Kleinschalige leisure			500
	Totale marktruimte			27.750
Saneringsopgave na fase 1 (ca. 46%)				23.900
PLAN LUNEE	Nieuwe meters Horeca	1.700	-	1.700
	Verdwijnende meters retail	- 3.053	- 3.500	- 6.553
	Verdwijnende meters horeca	-	-	-
	Saldo sanering Lunee			- 4.853
PLAN HB CAPITAL	Nieuwe meters Horeca	570	-	570
	Verdwijnende meters retail	- 1.118	- 1.118	- 2.236
	Verdwijnende meters horeca	- 257	- 257	- 514
	Saldo sanering HB Capital			- 2.180
Saneringsopgave na fase 1 + 2 (ca. 33%)				16.867

Balans overige functies (alle getallen in m² bvo)

HAALBAAR PROGRAMMA (indicatieve marktruimte)	Potentieel dienstenaanbod	1.500
	Kleinschalige bedrijven	500
	Sport	4.500
	Gezondheid	2.500
	Cultuur (o.a. 2.000 m² bibliotheek)	3.500
Totale marktruimte overige functies		ca. 12.500
PLANNEN	Overige functies plan Lunee	3.250
	Overige functies Plan HB Capital	-
Saldo overige functies (restant marktruimte)		ca. 9.250

Totale transformatieopgave Centrum Schalkwijk (na fase 1 + 2) (alle getallen in m² bvo)

Saldo retail/horeca: overcapaciteit commercieel vastgoed (bestaand + gepland)	ca. - 17.000
Saldo overige functies: restant marktruimte, meters toevoegen/(transformeren)	ca. + 9.250
Totaalsaldo: noodzakelijke verkleining omvang centrum ('hard' te saneren)	ca. - 7.750



3 Ruimtelijk-functionele structuur

3.1 Het T-model nader bekijken

Ontwikkeling van de ruimtelijke plannen

In het vorige rapport zijn twee mogelijk ruimtelijke modellen uitgewerkt. In overleg met de werkgroep van de CVvE Schalkwijk is uiteindelijk gekozen voor een variant op het 'T-model'.

De keuze voor een variant op het 'T-model' is in belangrijke mate ingegeven vanuit het betere ontwikkelperspectief én de kracht van een T-model ten opzichte van een carré: bij een T-structuur komen bezoekers veelal twee maal door dezelfde straat. Dit leidt dus ook tot twee momenten om de klant te verleiden naar binnen te komen en twee mogelijke aankopsmomenten. Bij een carré-model wordt ingezet op het lopen van een rondje. Dit leidt dus tot maar één verleidmoment en verkoopkans.

Inmiddels is, ten opzichte van het vorige model (zie tekening hiernaast), de zuidelijke tak wat korter geworden. Dit komt doordat in de nieuwe ontwikkelplannen de Dekamarkt hier wat naar het noorden is opgeschoven. Deze aanpassing van het model past niet alleen beter bij de huidige wensen van de marktpartijen, het leidt ook tot een extra verkleining van het bruto vloeroppervlak van 3.200 m² bvo van het winkelcentrum.

Dit sluit goed aan op het bijgestelde program-mabeeld (zie 2.4), waarin een grotere saneringsopgave is voorgesteld.

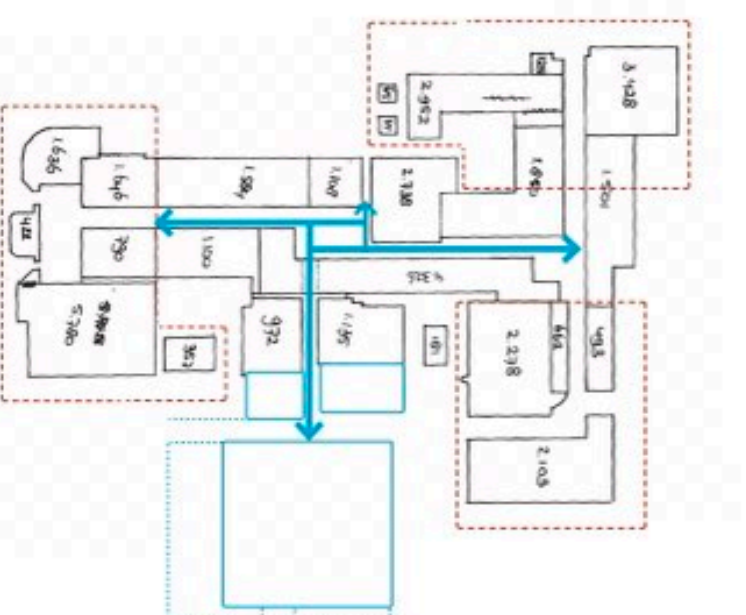
Schetsmatige uitwerking T-model

Het schematisch model (op basis van huidige centrum) is op de volgende pagina's gecombineerd met de laatste stedenbouwkundige plannen (het nieuwe grid) om te komen tot een verkenning voor de mogelijke toekomstige

centrumstructuur. De beschrijving en verbeelding op de volgende pagina's dient ter inspiratie/indicatie van de mogelijkheden en is dus nadrukkelijk **geen** blauwdruk voor de uiteindelijke centrumontwikkeling.



T-model 2018



T-model 2020

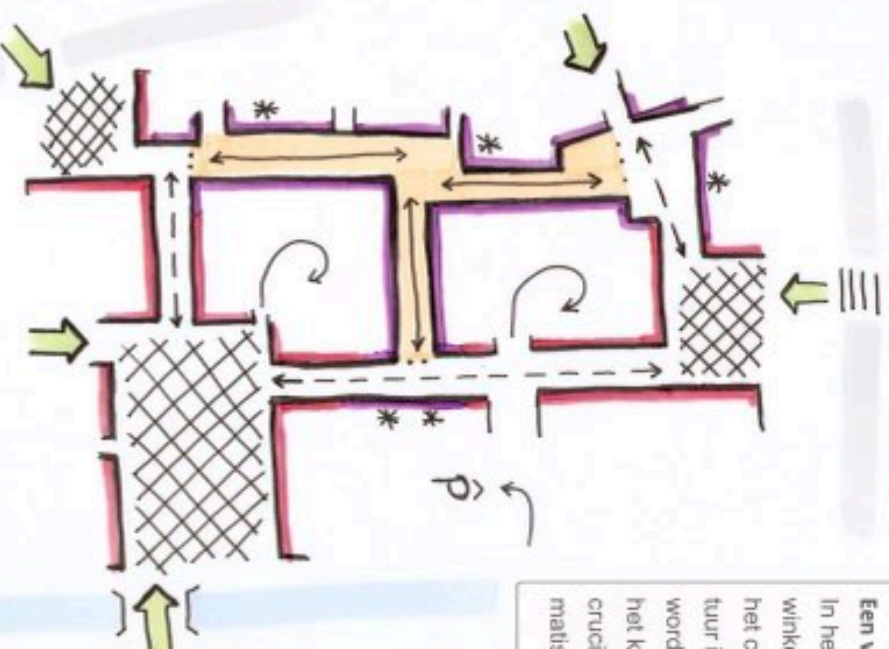
Commerciële publiekstrekkers als pijkpuntjes

Leidend in de primaire winkelstructuur (de T) is de positie van de diverse publiekstrekkers. In Winkelcentrum Schalkwijk zijn dit met name de supermarkten en enkele grotere winkels voor frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (lees: Action en Hema). Het winkelgebied wordt als het ware 'opgespannen' tussen deze ankerpunten (de * op het schetsontwerp hiernaast).

Met de ontwikkeling van Fase 1 zijn twee publiekstrekkers al verankerd in de nieuwe structuur: AH en Aldi vormen, mede door de nieuwe parkeergarage, een belangrijk bronpunt. Door vervolgens ook zowel aan de noord- als aan de zuidzijde een publiekstrekker te positioneren (resp. Action en Dekamarkt), ontstaat er een compact winkelsircuit, waarbinnen zo veel mogelijk ondernemingen kunnen profileren van het aanwezige winkelpubliek. Hema kan in dit model op de huidige plek blijven. Hiermee is een deel van de vertrouwde centrumstructuur behouden en ligt er ook midden in het circuit een belangrijk bezoekdoel.

Bundeling van bezoekersstromen

Een eenvoudige lineaire structuur is hierbij te verkiezen boven een ingewikkeld 'ronde', doordat passantenstromen nu twee keer zo groot zijn ('heen en weer'). In het centrale



Een verbindende centrumstructuur

In het alternatieve model uit 2018 bestond het winkelsircuit uit een 'carré' in het noordoosten van het centrum. Belangrijkste nadeel van die structuur is dat er in mindere mate een verbinding wordt gelegd met de overige centrumfuncties in het kwadrant. De T-structuur maakt wel deze cruciale noord-zuidverbinding, waarbij programma-tisch zwakke plekken worden opgevuld.

Van functiescheiding naar functiemix

De oorspronkelijke opzet van winkelcentrum Schalkwijk was sterk modernistisch: het scheiden van functies stond voorop. In het gebied zijn nog altijd nauwelijks woningen te vinden.

In de toekomstige structuur staat functiemenging juist centraal. Horeca, winkels, sociaalmaatschappelijke en culturele buurt- en wijkvoorzieningen liggen straks idealiter allemaal naast en door elkaar in het kwadrant.

Verkeersstromen worden bij voorkeur nog wel apart gehouden, zodat straks bewoners, bezoekers en bevoorrading elkaar niet in de weg zitten.

Combinatie van oud en nieuw: in de verkenning zijn bij het 'Hema-plein' de oude rooilijnen van het winkelcentrum aangehouden. Elders is aangehaakt op het nieuwe grid, waarbij de drie centrumpleinen belangrijk zijn als entrees (ruimtelijke herkenningpunten).

winkelgebied (waar overigens ook andere centrumfuncties welkom zijn) staan idealiter alle deuren open voor het publiek. Aan de randen van dit publieksgerichte gebied kunnen mengzones ontstaan, waar meer afwisseling met overige (woon/work)functies plaatsvindt.

Deze mengzones (— →) bieden flexibiliteit rond de centrumstructuur. Afhankelijk van de omvang van het toekomstig programma kan deze 'ademruimte' in meer of mindere mate ingevuld worden met publieksgerichte functies. Bovendien bieden deze aanloopstraten een aantrekkelijk vestigingsmilieu voor startende ondernemers, wijkfuncties en/of kleinschalige leisure en bedrijvigheid

Integratie met overige centrumstraten

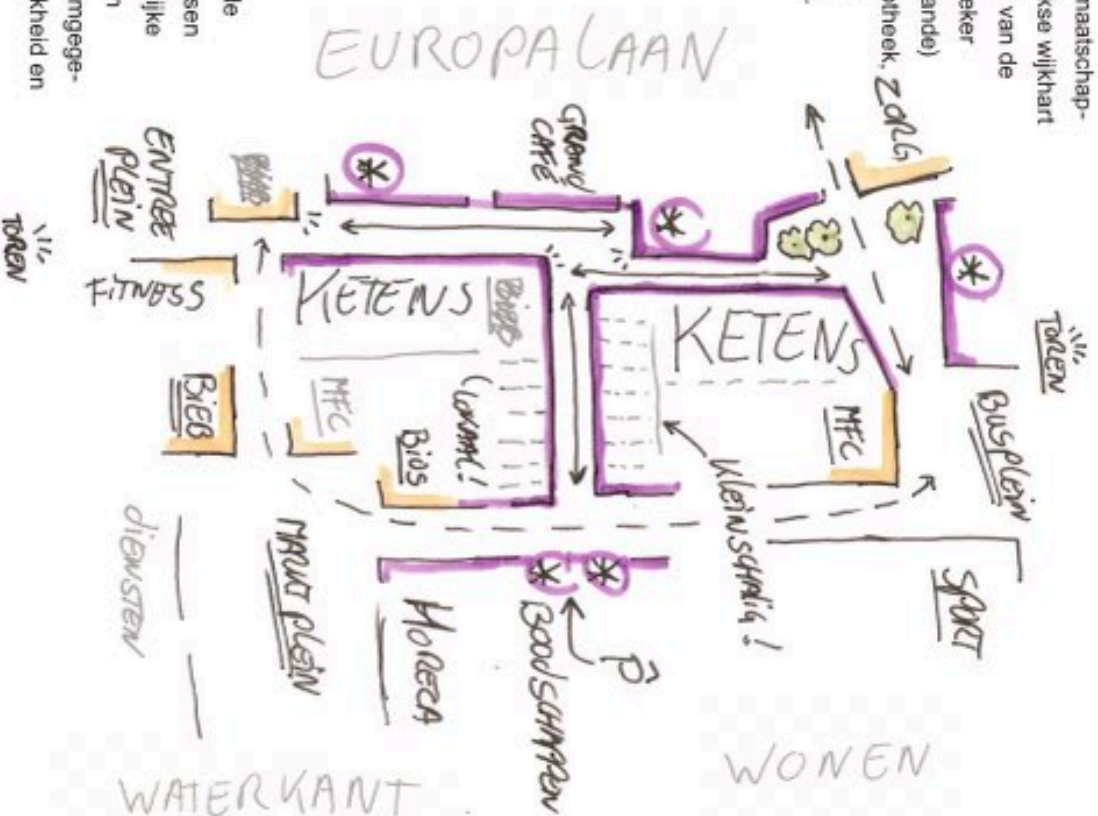
De uitlopers van de winkelstructuur leggen daarnaast een ruimtelijke verbinding met drie nieuwe pleinruimtes in het centrumkwadrant. Via het 'Busplein' in het noorden, het 'Markplein' in het zuidoosten en een 'Entreeplein' in het zuidwesten zou bijvoorbeeld de verbinding met de rest van de wijk verbeterd kunnen worden. Na opwaardering van de Europaweg (tot stadslaan) en Europavaart (tot aantrekkelijke waterkant) wordt het kwadrant zo écht onderdeel van de wijk.

Spreading van 'overige' publieksfuncties

Om de toekomstbestendigheid en maatschappelijke relevantie van het Schalkwijkse wijkhart verder te vergroten, is de inpassing van de overige (grotere) publieksfuncties zeker zo belangrijk. Naast de (reeds geplande) bioscoop is ook de komst van bibliotheek, zorg-/sporthal, wijk-/cultuurhuis en gezondheidscentrum zeer gewenst.

Op welke plek iedere functie landt, is sterk afhankelijk van de concrete ruimtevraag per programma-onderdeel. Wanneer de sportvoorziening bijvoorbeeld dubbel zo groot wordt, zal deze eerder aan de noord- dan aan de zuidzijde ingepast worden. De locatie van de 'sport', 'zorg', 'diensten', 'MFC' en 'biëb' op de tekening hiernaast is dan ook slechts ter inspiratie.

Het belangrijkste is dat er een goede spreiding is en dat de integratie tussen commerciële, sociaalmaatschappelijke en culturele publieksfuncties op een vanzelfsprekende manier wordt vormgegeven (de bereikbaarheid, toegankelijkheid en zichtbaarheid moet 'kloppen').



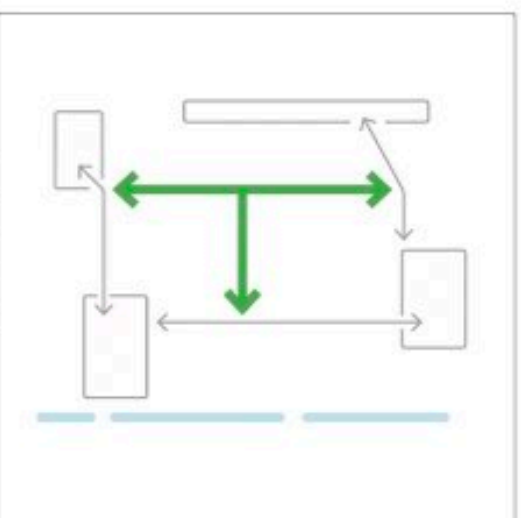
3.2 Ruimtelijke randvoorwaarden

Geen blauwdruk, maar richtinggevend kader

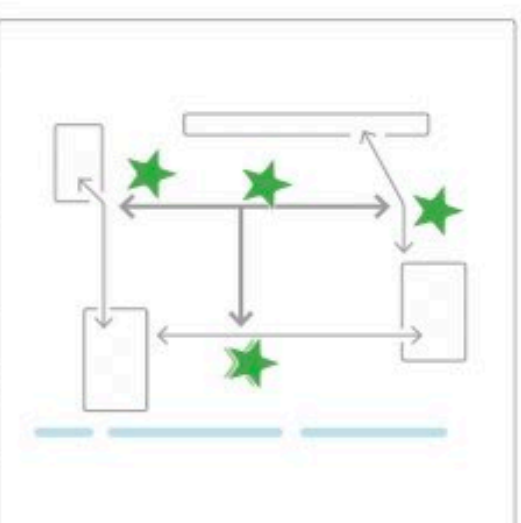
De schetsen op de vorige pagina laten zien dat de T-structuur leidt tot een samenhangend en compleet centrumgebied. Deze structuur is echter niet 'zomaar' te realiseren. De centrumontwikkeling is afhankelijk van veel partijen én van onzekere marktomstandigheden. In deze paragraaf wordt het schetsplan daarom vertaald naar concrete ruimtelijke randvoorwaarden. Hiermee zijn de ingrediënten voor een succesvol centrumgebied bekend, maar blijft er flexibiliteit behouden om in te kunnen spelen op actuele planwijzigingen.

Vier uitgangspunten voor de centrumstructuur

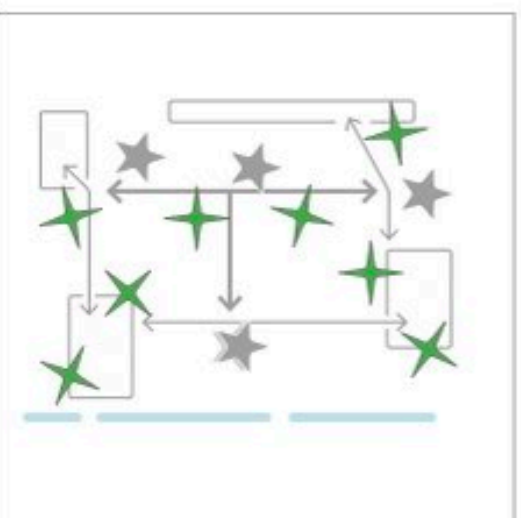
Voor het stedenbouwkundig definitief ontwerp (SDO) zijn, met het oog op een aantrekkelijk en toekomstbestendig wijkcentrum (compact & compleet) vier ruimtelijke uitgangspunten van belang. Deze uitgangspunten (zie kaders hiernaast) leiden samen tot een robuuste en compacte centrumstructuur, die toch voldoende ruimte laat voor verdere uitwerking. Hierna wordt per uitgangspunt ingegaan op de (stedenbouwkundige/programmatische) randvoorwaarden. Deze 'speelregels' vormen de kapstok die houvast biedt in de huidige en toekomstige centrumontwikkelingen.



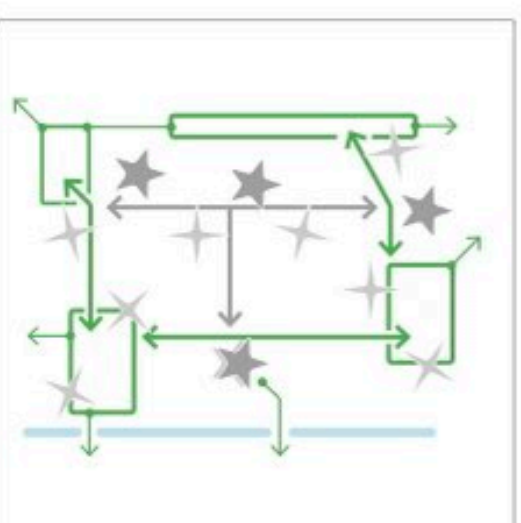
1. Een eenvoudige lineaire hoofdstructuur...



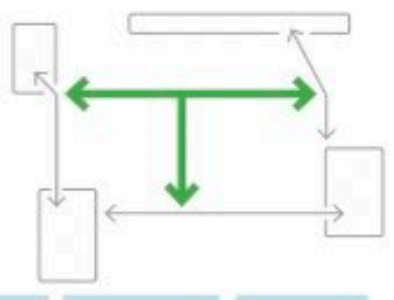
2. ...door strategische inpassing publiekstrekkers



3. Mengen met 'overig' publieksprogramma...



4. ...binnen een herkenbaar ruimtelijk kader



1. Een eenvoudige lineaire hoofdstructuur

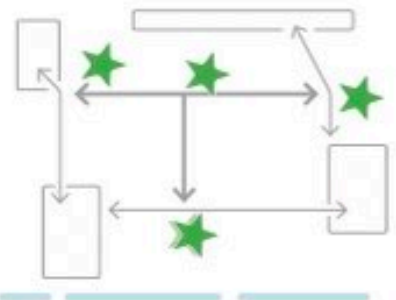
Door te kiezen voor een beperkt aantal 'winkelstraten' blijft het centrum overzichtelijk én worden looproutes van consumenten zo veel mogelijk gebundeld. De hoge passanten aantallen leiden tot een beter vestigingsmilieu voor ondernemers en tot meer combinatiebezoek. Kortom: de 'T' vormt de kern van het centrumkwadrant.

De volgende spelregels zijn belangrijk voor een overzichtelijke en heldere hoofdstructuur:

- Een aaneengesloten publieksgericht front: alle deuren op de begane grond staan hier open voor het publiek. Blinde gevels en 'gaten' worden zo veel mogelijk vermeden*.
- Korte en overzichtelijke looproutes: gemiddeld loopt een centrumbezoeker slechts circa 600 meter**. De hoofdstructuur dient dan ook zo eenvoudig mogelijk te zijn, om bezoekersstromen maximaal te bundelen. Een lineaire structuur is dus te kiezen boven een wijkcircuit (ronde of 'achtje').

* Als stelregel geldt dat er idealiter maximaal 25 meter tussen twee (voor publiek toegankelijke) deuren zit, maar dit is zeer afhankelijk van de ruimtelijke context (v.a. bouwmassa).

** DTNP (2014-heiden) Onderzoek middelgrote centra.

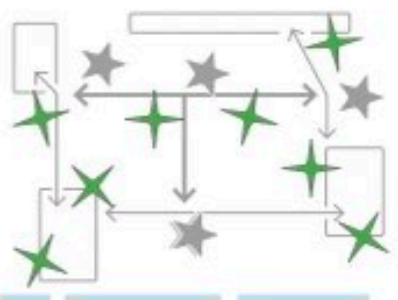


2. Strategische inpassing publiekstrekkers

Supermarkten en enkele warenhuizen voor frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen (Action en Hema) trekken gemiddeld zeer veel bezoekers. Bij een goede ruimtelijke inpassing (zie ook bijlage 1) kunnen consumenten van deze winkels verleid worden om hun bezoek te combineren met andere ondernemingen.

Door hun strategische waarde, maar ook door hun omvang en verkeersaantrekkende werking (consumenten en bewoording), is de locatie van de supermarkten structuurbepalend voor de totale winkelstructuur. Het volgende is van belang:

- **Ingang aan de centrumkant:** het combinatiebezoek door supermarkttezoekers neemt toe wanneer er andere winkels zichtbaar zijn vanaf de in-/uitgang van de supermarkt. Positionering met 'het gezicht' naar het centrum is dus cruciaal.
- **Spreading van publiekstrekkers:** om een evenwichtige centrumstructuur te krijgen worden de supermarkten, Hema en Action idealiter aan de uiteinden van de hoofdstructuur geplaatst. Hier fungeren ze optimaal als bronpunt én zijn ze goed bereikbaar.
- **Schaalgrootte van publiekstrekkers:** de publiekstrekkers dienen een moderne maatvoering te hebben én bij voorkeur het grootste te zijn in het hele stadsdeel. Voor de Hema en Action kan uitgaan worden van 1.200 à 1.500 m² bvo.
- **Voldoende parkeergelegenheid:** dit is met name aan de westzijde van het plangebied een aandachtspunt. Een goede parkeergelegenheid nabij de belangrijkste publiekstrekkers verhoogt de laagdrempeligheid en aantrekkelijkheid van het centrum.



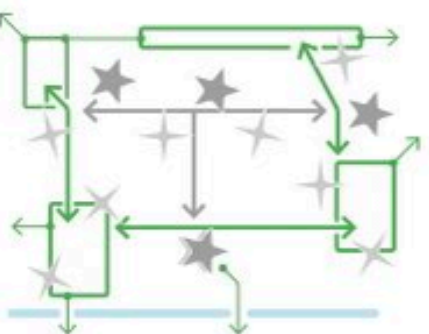
3. Functiemenging vergroten

Om te komen tot een meer gevarieerd en daarmee toekomsbestendiger winkelcentrum is functiemenging onmisbaar. Hierbij gaat het niet alleen om horeca en dienstverlening, maar ook om sociaal-maatschappelijke en culturele functies.

Inpassing van een niet-winkelprogramma op een A-locatie levert weliswaar minder huurinkomsten voor deze unit, maar vergroot wel de aantrekkelijkheid van het centrum als geheel.

Enkele aandachtspunten:

- **Subtrekkers:** spreiding van frequentbezochte subtrekkers (zoals drogisten, sterke lokale winkels, maar ook de bibliotheek) leidt er toe dat consumenten door het hele centrum worden geleid.
- **Flexibiliteit (fysiek en regelgeving):** om te zorgen dat het centrum mee kan bewegen met de actuele consumentenbehoeften is het belangrijk dat units eenvoudig omgevormd (vergroot of verkleind) kunnen worden. Eenvoudige aanleg/aansluiting van installaties en sanitair verkleint bijvoorbeeld de investeringskosten voor transformatie naar horeca. Ook regelgeving is hierbij belangrijk. Door in het omgevingsplan 'publieksgerichte functies' te hanteren (in plaats van specifiek 'horeca' of 'detailhandel') ontstaat er bovendien ruimte voor innovatieve mengvormen.
- **Niet-commercieel programma inpassen:** 'overige' wijkfuncties kennen veelal een bijzonder programma van eisen en zullen dus vroegrijdig ingepast moeten worden (in overleg met gebruikers).



4. Een herkenbaar ruimtelijk kader

Het functioneren van het winkelcentrum hangt ook samen met de aansluiting van het centrum op de rest van het centrumkwadrant. Naast bereikbaarheid speelt hierin ook de herkenbaarheid van het centrum een rol. Waar het winkelcentrum voorheen een solitair 'eiland' was in de wijk, zal het straks echt deel uit moeten gaan maken van de stedelijke structuur en de dagelijkse leefomgeving van de wijkbewoners.

In de (oude) stedenbouwkundige plannen is door middel van een gridstructuur meer stedelijke samenhang gecreëerd. Hierbinnen zijn de volgende accenten van belang:

- **Uitstekende toegankelijkheid:** de T-structuur wordt bij voorkeur aangemerkt als voelangersgebied, om een optimaal bezoekersklimaat te creëren. Daaromheen kan een ring van fietsstraten zorgen voor goede fietsbereikbaarheid, terwijl enkele 'inprikers' de automobilist snel op de parkeerlocaties brengen.
- **Ruimtelijke focuspunten:** door middel van enkele pleintruities, woonloftens en/of groene accenten (bijv. relatie met water of groenere Europa-'laan') ontstaan er interessante zichtlijnen en krijgen plekken in het centrum meer betekenis. Met name waar de T-structuur aantakt op de overige centrumstraten zijn ruimtelijke accenten gewenst om de interne samenhang te vergroten.
- **Geen overkapping:** hoewel een passage als ruimtelijk ensemble bijdraagt aan de herkenbaarheid en hiërarchie in het gebied, belemmert het de flexibiliteit en (24-uurs)toegankelijkheid.



4 Vervolgtraject

4.1 Faseringplan

Uitwerking op hoofdlijnen

Rekening houdend met bestaande eigendoms-situaties, ligging en impact van specifieke ontwikkelingslocaties (lees: supermarkten) en urgenties van de markt is het stappenplan voor de T-structuur zoals opgenomen in de Toekomst-visie in 2018 nog altijd actueel. In deze paragraaf wordt een overzicht gegeven van de wenselijke en meest logische chronologische ontwikkeling om te komen tot een nieuw stadsdeelcentrum.

1. Met de nieuwbouw op het Floridaplein en de verbouwing van de Nicepassage is er een

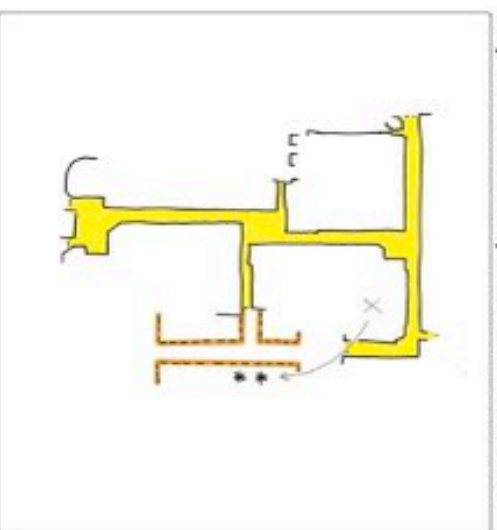
kickstart gegeven aan de transformatie van het Schalkwijkse centrum. Twee supermarkten en een bioscoop zorgen op deze locatie voor een nieuwe dynamiek en andere looproutes.

2. Aansluitend op de lopende ontwikkeling kan de zuidzijde van het centrum getransformeerd worden. Hier bevindt zich momenteel de meeste leegstand en de planvorming is hier in een vergoorderd stadium.
3. Ook verplaatsing van de Dekamarkt is in dit stadium gewenst. Hiermee landt er een zeer belangrijke trekker aan de zuidzijde én wordt de noordoosthoek van het centrum (huidige Menton Passage) vrijgemaakt voor

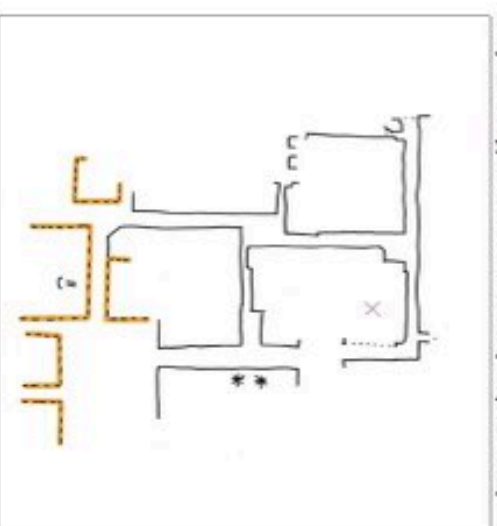


Transformatie is van alle tijden (Rivierdreef in 1978)

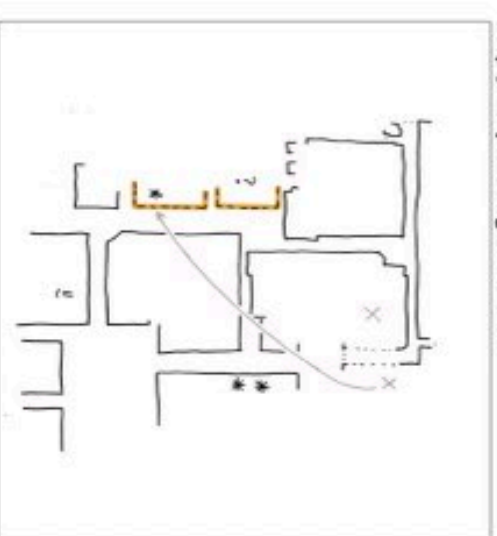
Stap 1: nieuwbouw supermarkten Floridablok



Stap 2: sloop/nieuwbouw zuidzijde (o.a. V&D)



Stap 3: verplaatsing Dekamarkt



transformatie. Voor de westzijde van het centrum zal wel nader bekeken moeten worden of er hier voldoende (tijdelijke) parkeergelegenheid gecreëerd kan worden, of dat aanleg van een parkeergarage hier nodig is, wat leidt tot een andere fasering (voor de westflank).

4. Met het vrijkomen van de *Mention Passage* kan het winkelprogramma hier, inclusief parkeergarage, vervangen worden door alternatieve centrumfuncties (cultuur-/sportcentrum?) en/of woningbouw. Hiermee is een belangrijke noord-zuid-as uit het nieuwe stedenbouwkundige grid (tussen 'busplein' en 'markplein') gereed.

5. Parallel aan of aansluitend op de vorige stap kan ook het commerciële (winkel-) programma aan de noordzijde van de T-structuur gerealiseerd worden. Tijdsgeïmpassie van een nieuwe trekker hier (idealerweise verplaatsing Action) zorgt voor een geleidelijke overgang van de oude naar de nieuwe centrumstructuur, zonder dat er 'gaten' vallen in de looproutes van consumenten.

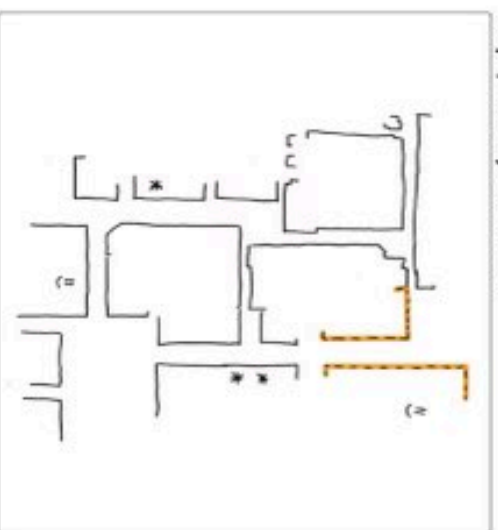
meest complex. Welk deel van het vastgoed in welke fase vernieuwd wordt en in hoeverre er hierbij sprake zal zijn van een beperkte vernieuwingsslag (dak er af, gevel opknappen), een geleidelijke organische ontwikkeling (pand voor pand) of van een grootschalige sloop/nieuwbouw (breder profiel, grotere bouwmassa's in lijn met het grid) is sterk afhankelijk van de steun en de slagkracht onder de vastgoedeigenaren per deelgebied.

Daarnaast: vernieuwing van de kern

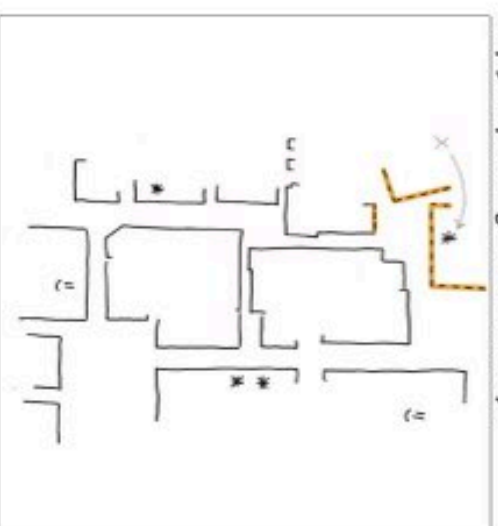
De transformatie van het centrale deel van het winkelcentrum (*Rivierdraef* en *Nicepassage*) is gezien de versnipperde eigendomsituatie het

Vernieuwing van het Hema-warenhuis (de centrale trekker) kan als katalysator fungeren voor de transformatie van zowel de noord- als de zuidtak.

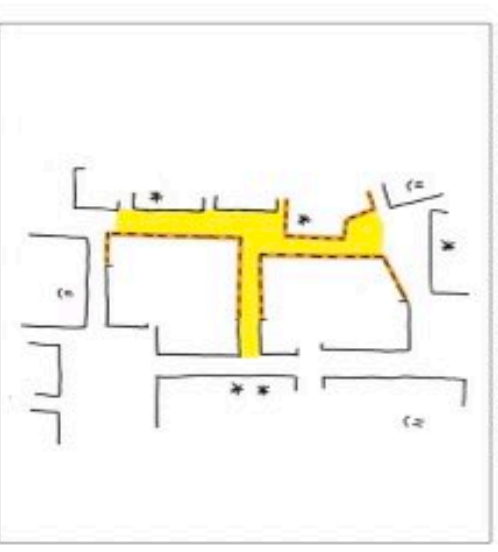
Stap 4: oostzijde afronden



Stap 5: verplaatsing trekker noordzijde



Ondertussen: make-over winkelcentrum



4.2 Vervolgstappen/acties

Een (gezamenlijk) werkplan als leidraad

De transformatie van winkelcentrum Schalkwijk en de ontwikkeling van het gehele centrumkwadrant is (zoals ook in het verleden is gebeken) een traject van de lange adem. Om ontwikkelen van de grond te krijgen is het belangrijk dat betrokkenen 'aangehaakt' blijven en cruciale stakeholders gehoord/overtuigd worden over de slagingskans en meerwaarde van de ontwikkelingen.

Om een succesvol vervolg te geven aan het ontwikkelingstraject zijn er enkele acties die nu prioriteit hebben, terwijl andere stappen wellicht wat langer kunnen wachten. In deze paragraaf gaan we nader in op de acties voor de korte termijn. Dit bij voorkeur gezamenlijke 'werkplan' (tussen gemeente en CVvE) kan worden gebruikt als leidraad voor het vervolgproces.

Eerste prioriteit: sleutelposities 'veiligstellen'...

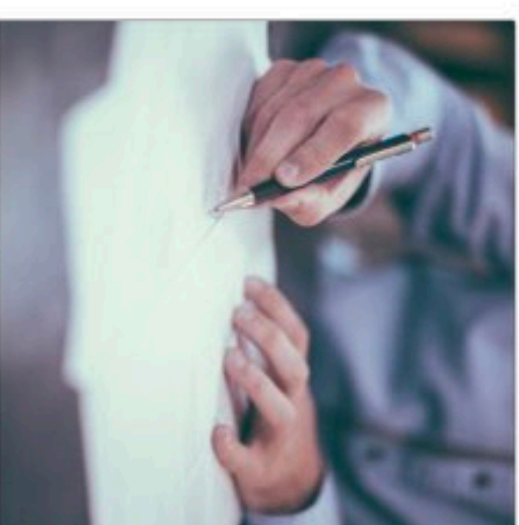
De meest kritieke ontwikkeling (voor het slagen van het ruimtelijke model én voor de doorstroming in het faseringsplan) is de verplaatsing van Dekamarkt vanaf de Menton Passage naar de zuidzijde van de Rivierdreef. Hiermee wordt niet alleen een trekker op de juiste plek toegevoegd, maar ook ruimte vrijgemaakt voor

nieuwe ontwikkelingen aan de noordoostzijde van het kwadrant. Duidelijkheid op dit dossier is van groot belang en (lopende) gesprekken met Dekamarkt, Dreef Beheer en vastgoedeigenaren aan de zuidzijde van de Rivierdreef zullen dan ook spoedig (doch zorgvuldig) opgepakt moeten worden. Voor het algemeen belang van het winkelcentrum is deze stap cruciaal.

...en koers delen en accorderen

De 'Toekomstvisie Centrum Schalkwijk Haarlem' is eind 2018 door de ALV van de CVvE vastgesteld en ook deze uitwerking zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de leden. Nu er concrete keuzes gemaakt worden over de toekomst van het wijkcentrum is het echter belangrijk dat ook de gemeente zich uitspreekt voor het belang van deze ontwikkeling.

Een fiat vanuit het college (en/of de raad) zal helpen om de discussie over de te volgen koers te minimaliseren en om de urgentie van bepaalde (beleids)maatregelen te vergroten. Deze 'intentieverklaring' vanuit de gemeente is tevens aanleiding om (al dan niet publiekelijk) discussies te kunnen voeren over het belang van (verplaatsing en/of samenvoeging van) het 'overig' wijkprogramma voor het toekomstig functioneren van het wijkcentrum.



Eerste prioriteit: koers delen en draagvlak vergroten



Daarna: inzicht in financiële en ruimtelijke kansen

Daarnaast: inzicht in financiële kaders...

Zodra blijkt dat de uitgewerkte koers in principe op voldoende draagvlak kan rekenen bij gemeente en CVvE is het tijd om de planeconomen aan het werk te zetten. De ontwikkeling als geheel heeft een duidelijke economische meerwaarde voor het centrum. Het kan echter zijn dat er op bepaalde onderdelen van het programma toch knelpunten ontstaan.

Er zal in detail bekeken moeten worden of de kosten en opbrengsten per ontwikkelfase en per betrokken partij in meer of mindere mate sluitend (te maken) zijn. Hierbij spelen er veel factoren die voor extra complexiteit zorgen: o.a. de complexe eigendomssituatie (draagvlak bij veel partijen), (boek)waarde van bestaande bebouwing (renoveren of sloop/nieuwbouw?), en de (verdeling van) verminderde opbrengst door niet-commerciële functies (ten behoeve van de gewenste functiemix) verdienen hier aandacht.

...de stedenbouwkundige randvoorwaarden...

Het stedenbouwkundig definitief ontwerp (SDO) kan helpen om binnen de onzekerheid van de projectontwikkeling een sterk ruimtelijk kader te bieden als houvast. Door een sterk ruimtelijk framework te creëren (bijv. door de gridstructuur en door de toevoeging van verbindende

openbare ruimtes) is de toekomst van het kwadrant minder afhankelijk van specifieke ontwikkelkavels en blijft een bepaalde mate van flexibiliteit behouden.

Het SDO helpt ook om kritieke randvoorwaarden te borgen. Het opstellen van een parkeerplan helpt bijvoorbeeld om de ruimtedruk goed te verdelen over het plangebied en de vestigingcriteria voor specifieke programmaonderdelen te garanderen. Detailhandel (en met name supermarkten) is immers, voor de concurrentiekracht ten opzichte van internet, sterk afhankelijk van de laagdrempeligheid van het centrumbezoek.

...en de lokale ruimtevrage van wijkfuncties!

Met de goedkeuring van de gekozen koers door de gemeente als mandaat gaan de gesprekken met lokale ruimtevragers en potentiële verplaatsers een nieuwe fase in. Met name voor de gemeente ligt hier een belangrijke (maatschappelijke) rol om het toekomstige wijkprogramma te inventariseren en de leiding te nemen in studie(s) naar dubbelgebruik en kruisbestuiving tussen sociaalmaatschappelijke/culturele en sport-/gezondheidsprogramma's.

Ook het beheer- en exploitatievraagstuk zal hierbij aan de orde komen. Gezien het alge-

meen belang en de meerwaarde voor de centrumontwikkeling als geheel zal hierbij overleg met grondeigenaren, ontwikkelaars en ondernemers te allen tijde actief gevoerd moeten worden. In diverse wijkcentra heeft dit al tot verrassende uitkomsten en inzichten geleid, waarbij vastgoedpartijen de meerwaarde van een (minder courante) sociale functie in hun 'assets' toch op waarde weten te schatten.

In overleg en met oog voor gezamenlijk belang

Los van deze vijf concrete actiepunten zal er een open en eerlijke dialoog op gang moeten blijven tussen eigenaren, gemeente, ondernemers en belangengroepen. Zo kan er waar nodig bijgestuurd of bijgeschakeld worden.

Vanuit onderling begrip én hetzelfde gezamenlijke doel kunnen partijen elkaar verder helpen, bijvoorbeeld bij invulling van tijdelijke leegstand (als gevolg van de gewenste/noodzakelijke verplaatsingscarrousel). Alleen door regelmatig gezamenlijk stil te staan bij het resultaat van de tussenstappen, de gevolgen voor de koers en het eindresultaat kan er daadwerkelijk een nieuw hart voor Schalkwijk ontstaan.



5 Tot slot

Een nieuwe toekomst voor Schalkwijk

Wie het centrum van Schalkwijk vandaag de dag bezoekt (aug. 2020) treft er, tussen bouwhekken en werkverkeer door, een goedgebruikt maar onderbezet winkelcentrum aan. Een centrum dat betere tijden heeft gekend, maar waar onderlussen wel hard gewerkt wordt aan een nieuwe toekomst.

Dit document biedt enkele handvaten om deze toekomst verder uit te werken. Doel is om te komen tot een gevarieerd, toekomstbestendig en compleet stadsdeelcentrum, als hart voor Schalkwijk. Waar je niet alleen boodschappen doet, maar ook sport, winkelt, ontspant, leert en geniet. Buiten het winkelcentrum zal ook de rest van 'het kwadrant' een grote transformatie doormaken. Met de bouw van het 'Floridiablock' wordt een kickstart gegeven aan een nieuwe Haarlemse woonwijk.

Geen eenvoudige opgave

Het realiseren van dit droombeeld is een proces van de 'lange adem'. Als de huidige coronacrisis ons één ding leert, is dat de toekomst zich lastig laat voorspellen. Dit zorgt voor een uitdagende puzzel, waarin bij iedere stap opnieuw moet worden afgewogen of dat vraag en aanbod, winst en risico, kwaliteit en kwantiteit nog steeds (voor alle betrokkenen) in balans

zijn en of de 'dagelijkse' gang van zaken in het winkelcentrum door kan gaan.

Met dit document ligt er, mede dankzij de actieve bijdrage vanuit zowel eigenaren als gemeente, een realistische en haalbare toekomstvisie die zowel programmatisch (hfst. 2), ruimtelijk (hfst. 3) als procesmatig (hfst. 4) richting geeft bij de verdere uitwerking. Desondanks blijft de uitdaging, zeker in de huidige economische en maatschappelijke dynamiek, zeer groot om daadwerkelijk een gezond ondernemersklimaat én een prettig stadsdeelcentrum te realiseren.

Consolidatie overig wijk- en winkelprogramma

Het is dan ook cruciaal dat binnen én buiten het centrum de juiste randvoorwaarden worden aangebracht om de kans van slagen te vergroten. Deze toekomstvisie gaat uit van een stadsdeelverzorgende functie van Winkelcentrum Schalkwijk. Dit betekent dat in de Schalkwijkse wijkvoorzieningsstructuur (de buurtcentra en al het aanbod daarbuiten) het huidige commerciële en publieke aanbod (waaronder detailhandel en horeca) geconsolideerd wordt.

Zo zal bijvoorbeeld een uitbreiding van de buurtcentra in Schalkwijk of toevoeging van andere commerciële en publieke functies elders

in Schalkwijk (als onderdeel van andere ontwikkelingen), de haalbaarheid van de ingrijpende transformatie van Winkelcentrum Schalkwijk onder druk zetten. Ook bij de vernieuwing/verdeling van 'overige' wijkfuncties staat het belang van het stadsdeelcentrum steeds voorop. Dit is het visitekaartje van Schalkwijk; een sterk stadsdeelcentrum draagt immers ook bij aan een goede woon- en leefkwaliteit in omliggende wijken en buurten.

Dynamiek door beleid: randvoorwaarden op orde

Met name voor de gemeente ligt hier een belangrijke rol als regisseur én aanjager van de ontwikkelingen. Door expliciet de positie van het stadsdeelcentrum te verankeren in het gemeentelijk beleid, onder andere met de vaststelling van dit document, zorgt ze voor een goede voedingsbodem voor de vernieuwing van het centrum. Met een helder beleid biedt de gemeente duidelijkheid aan investeerders, verkleint ze het risico voor hen en verlaagt daarmee de drempel om ontwikkelingen van de grond te krijgen.

e huur: goedlopende vierkante meters

Bijlagen



Bijlage 1: De supermarkt als publiekstrekker

Profiel gemiddelde bezoeker in Nederland

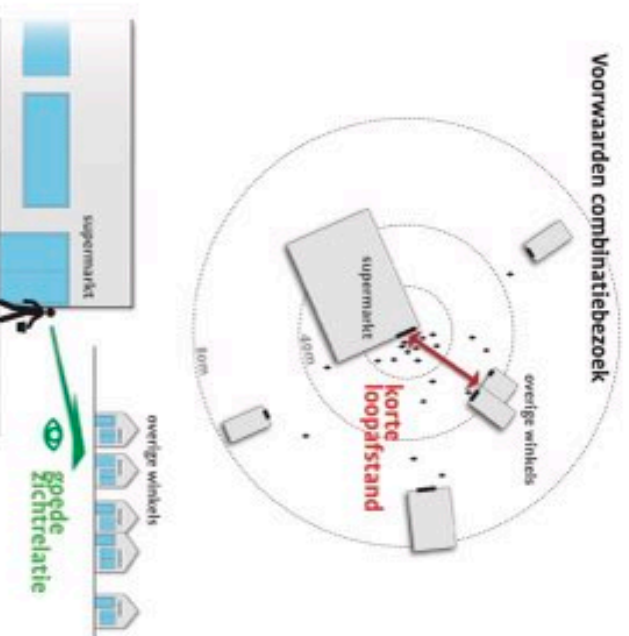


Bron: Dine (2006), Passantenonderzoek trekkende supermarkten

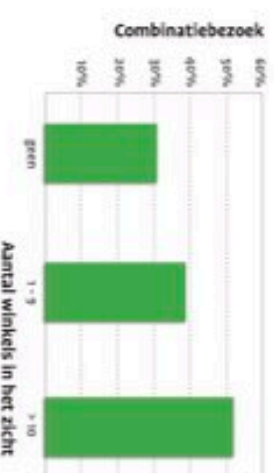
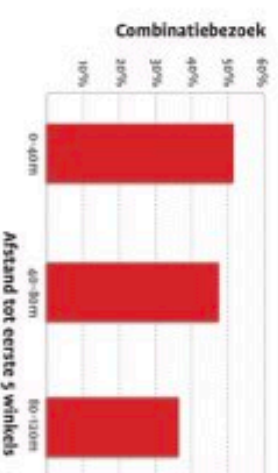
Supermarkten zijn structuurbepalend voor het functioneren van centrum- en winkelgebieden. Een gemiddelde servicesupermarkt van 1.200 m² wvo trekt wekelijks circa 10.000 bezoekers waar andere, nabijgelegen winkels van kunnen profiteren. De onderlinge afstand en zichtrelatie speelt daarbij een belangrijke rol.

Uit onderzoek onder 3.000 respondenten in 20 dorps- en wijkcentra blijkt dat het grootste deel van supermarktbezoekers uit de eigen kern of

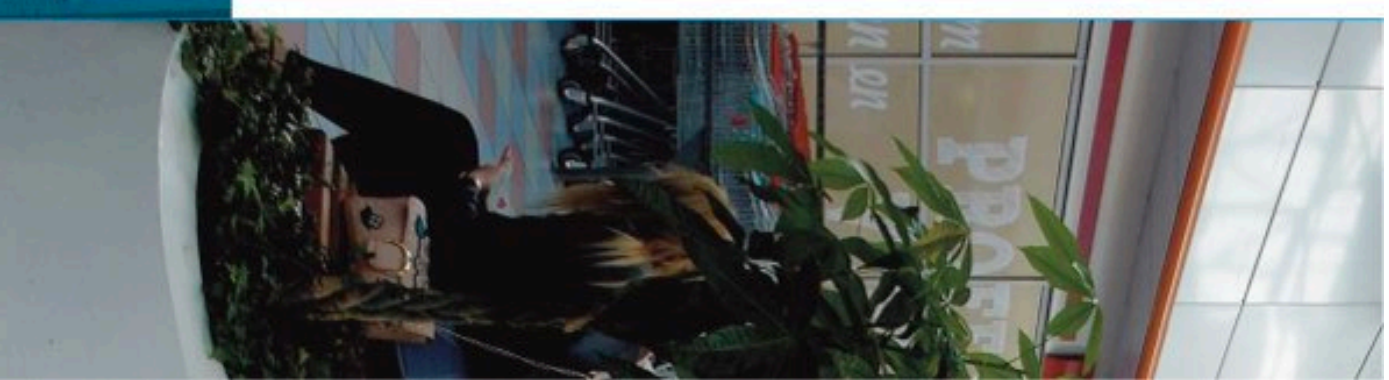
Voorwaarden combinatiebezoek



wijk komt en de supermarkt meerdere keren per week bezoekt. Circa 44% van de respondenten combineert supermarktbezoek met een of meer voorzieningen in het centrum. Het onderzoek toont tevens aan dat combinatiebezoek toeneemt naarmate de winkels dichterbij de supermarkt gelegen zijn. Na een onderlinge afstand van 80 meter neemt het combinatiebezoek snel af. Daarnaast blijkt dat hoe meer winkels er in het zicht van de ingang van de supermarkt liggen, hoe hoger het aandeel van de supermarktbezoeken is dat ook een of meer andere winkels bezoekt.



Supermarkten kunnen hiermee een belangrijke trekkersrol vervullen voor andere winkels en overige centrumfuncties. Zij zorgen de hele week voor grote aantallen passanten, waar andere winkels van kunnen profiteren. Een goede ruimtelijke inpassing van supermarkten is dus van cruciaal belang.



Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen |  024 - 379 20 83 |  info@dtnp.nl |  www.dtnp.nl