



Bestuurlijk opdrachtgever Floor Roduner

Datum 26 maart 2026

1. Aanleiding

De Belgiëlaan ligt in de Europawijk in het noordwesten van stadsdeel Schalkwijk. De Europawijk werd begin jaren '60 van de vorige eeuw gebouwd als onderdeel van de grootschalige naoorlogse stadsuitbreiding van Haarlem. De Belgiëlaan is van oorsprong bedoeld als centrale as voor sociale en maatschappelijke voorzieningen. Het plangebied Belgiëlaan 41-63 betreft het buurtwinkelcentrum met een supermarkt met enkele (dag)winkels, een bouwmarkt, horeca en een kantoorgebouw. Op de bovenverdiepingen van de detailhandels- en horecafuncties bevinden zich enkele woningen. Het plangebied is onderdeel van de Visie Ontwikkelzone Europaweg (2019/676967).



Figuur 1. Belgiëlaan in de Ontwikkelvisie Europawegzone

Foto 1. Belgiëlaan 57 (1982). Bron: Noord-Hollandsarchief, beeldcollectie gemeente Haarlem

De aanleiding voor deze startnotitie is tweeledig:

1. Er is een initiatiefnemer voor herontwikkeling met grip op het plangebied; Hoorne Vastgoed Ontwikkeling B.V. (hierna: 'Hoorne') is voornemens een integrale gebiedsontwikkeling te realiseren waarbij woningen worden toegevoegd en de huidige supermarkt uitgebreid wordt middels sloop-nieuwbouw. Hoorne heeft de eigendom van de Vomar supermarkt met omliggende winkels, de Enorm Bouwmarkt met bovengelige woningen en het nabijgelegen kantoorgebouw Arcada. De sociale huurwoningen boven de Vomar zijn eigendom van Pré Wonen. De corporatie is bereid om mee te werken aan het initiatief. Hoorne en horecazaak Friet van Piet hebben een overeenkomst gesloten om de horecavestiging in de nieuwe situatie terug te laten komen. Architectenbureau Studio Nine Dots heeft in opdracht van de initiatiefnemer een eerste ruimtelijke verkenning gemaakt. Hoorne wil met de gemeente



samenwerken om te komen tot een door de gemeenteraad vastgesteld Programma van Eisen van de Leefomgeving (PvEL), waarna de planontwikkeling kan worden voortgezet en uiteindelijk een omgevingsvergunning voor de bouw kan worden verleend.

2. De vernieuwing van Schalkwijk; het initiatief voor de Belgiëlaan 41-63 draagt bij aan de verdere uitvoering van de Ontwikkelvisie Europawegzone. Er wordt een impuls gegeven aan het woon-, -werk, en verblijfsklimaat in het plangebied. Door de sloop-nieuwbouw ontstaat ruimte om op kwalitatieve wijze de huidige functies te behouden en/of uit te breiden en nieuwe functies toe te voegen. Dit maakt het mogelijk om woningen toe te voegen en een toekomstbestendig buurtwinkelcentrum met grotere, marktconforme supermarkt en aanvullende (dag)winkels te realiseren. Daarnaast wordt de kleinschalige horeca en een gedeelte van de kantoorruimte behouden. Ook is er ruimte voor een maatschappelijke functie die past bij de behoefte van de wijk.

Het plangebied sluit aan op project Herinrichting Europaweg en de Belgiëlaan is onderdeel van Uitvoeringsperspectief Dwars door Schalkwijk. In de Omgevingsvisie is dit onderdeel opgenomen als icoonproject. Beide projecten maken de herinrichting van zowel infrastructuur en groen mogelijk, met behoud van bestaande bomenrijen direct grenzen aan het plangebied.

Probleemstelling

Het plangebied aan de Belgiëlaan functioneert op dit moment. Tegelijkertijd kent het gebied aanzienlijke ruimtelijke en stedenbouwkundige tekortkomingen. De bestaande bebouwing bestaat uit losse objecten uit verschillende bouwperiodes, zonder duidelijke stedenbouwkundige samenhang of eenduidige uitstraling. Hierdoor ontbreekt ruimtelijke kwaliteit en herkenbaarheid. Aan de zijde van de Finlandstraat wordt het straatbeeld momenteel grotendeels bepaald door de achterkant van de supermarkt, inclusief laad- en losvoorzieningen en door achterkanten van appartementen. Dit resulteert in een onaantrekkelijk en anonieme bebouwingwand. Daarnaast is sprake van een rommelige, sterk versteende openbare ruimte met onoverzichtelijke en weinig samenhangende parkeersituaties.

De bestaande supermarkt is verouderd en behoort tot de kleinste supermarkten binnen Schalkwijk. Door de landelijke trend in de supermarksector van schaalvergroting ontstaat het risico dat dergelijke buurtwinkels met beperkter productaanbod op termijn onrendabel zijn en daarom als buurtvoorziening kunnen verdwijnen. Om de bewoners van de Europawijk op termijn een aantrekkelijke supermarkt te blijven bieden op deze plek is een investering in een toekomstbestendige, grotere supermarkt gewenst. Vomar en Hoorne zijn bereid deze investering te doen.

Voor de continuïteit van de buurtvoorzieningen voor bewoners is het wenselijk dat de supermarkt gedurende de ontwikkelfase operationeel blijft. Onderzocht moet worden of dit mogelijk is door middel van fasering binnen het plangebied, of door het realiseren van een tijdelijke supermarkt in de omgeving. Een eerste verkenning laat zien dat er in de directe omgeving beperkte ruimte beschikbaar is, maar dat gefaseerde sloop binnen het plangebied mogelijk ruimte kan bieden voor tijdelijke huisvesting van de supermarkt.

Het Uitvoeringsperspectief *Dwars door Schalkwijk* is op dit moment in voorbereiding, maar heeft nog geen formele of bestuurlijke status. Dit kan gevolgen hebben voor de verdere planvorming van



het project aan de Belgiëlaan, onder andere ten aanzien van de rooilijnen en de logistieke inrichting van het gebied, zoals bevoorrading en de inrit van een eventuele parkeergarage.

Conform het Haarlems Ruimtelijk Planproces en de afspraken in het coalitieakkoord wordt bij de start van het project de startnotitie voorgelegd aan de gemeenteraad ter vaststelling. Hierin staat onder andere het projectdoel en -resultaat, de eerste kaders en het proces op hoofdlijnen. De uitwerking van de kaders in specifieke randvoorwaarden, eisen en wensen vindt plaats na de vaststelling van de startnotitie. Deze kaders worden vastgesteld in een Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) met expliciete aandacht voor ruimtelijke kwaliteit, water, groen en parkeren.

Plangebied en scope

Het plangebied Belgiëlaan 41-63 is gelegen aan de kruising van de Europaweg en de Belgiëlaan. Het gebied is verder omsloten door de (woon)straten Zwedenstraat en Finlandstraat. In figuur 2 is het plangebied van het project aangegeven. Op het overzicht zijn ook de raakvlakprojecten 'Herinrichting Europaweg' en een gedeelte van 'Uitvoeringsperspectief Dwars door Schalkwijk' weergegeven. Een drietal foto's geven een indruk van het huidige straatbeeld.



Figuur 2. Plangebied met invloedvelden van raakvlakprojecten en aanzichten gebouwen

In het plangebied, binnen de rode arcering van bovenstaand overzicht, staan vier gebouwen met verschillende functies en/of bestemmingen. Er is een kleine Vomar supermarkt (ca. 840 m² wvo¹) met aangrenzende (dag)winkels (foto 1). Boven de supermarkt bevinden zich ca. 10 sociale huurwoningen van Pré Wonen. Naast de supermarkt is de Enorm bouwmarkt gevestigd, eveneens

¹ Wvo staat voor winkelvloer oppervlakte. Dit is een vaak gehanteerd begrip bij detailhandel, specifiek supermarkten. Locatus hanteert de definitie: De oppervlakte van een (winkel)unit dat voor het publiek vrij toegankelijk is, dan wel zichtbaar is inclusief de ruimten die direct met de verkoop samenhangen.



met enkele woningen erboven. Aan de oostzijde van het kavel staat een kantoorgebouw van 5 bouwlagen uit de jaren '90 (foto 2). Hoorne heeft dit gebouw aangekocht en grotendeels verhuurd. Tussen de bouwmarkt en het kantoorgebouw staat een los gebouw, waarin de horecazaak Friet van Piet is gevestigd met een bovengelegen woning (foto 3). Pré Wonen heeft aangegeven dat voor de aangrenzende woningen aan de Finlandstraat momenteel geen (herontwikkelings-)plannen zijn.

2. Doel

Het doel van de opgave is te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling, waarbij diverse functies in samenhang met elkaar worden ontwikkeld tot een aantrekkelijk gemengd gebied voor huidige én toekomstige bewoners. Het betreft een afgewogen programmatische mix van wonen, detailhandel, werken, commerciële en (mogelijk) maatschappelijke voorziening(en). Ook zorgt dit project voor een goede aansluiting op de naastgelegen herinrichtingsprojecten. Daarbij is het uitgangspunt dat de supermarkt ook tijdens de bouw blijft functioneren. Dit kan eventueel ook in een tijdelijk gebouw.

Overige doelstellingen zijn:

- Creëren van nieuw woningaanbod in lijn met de Ontwikkelvisie en actueel woonbeleid, met als uitgangspunt de 40-40-20 regel voor het woonprogramma;
- Verbeteren van de buurtwinkelvoorzieningen met een grotere en toekomstbestendige supermarkt met aanvullende (dag)winkels en horeca;
- Bijdragen aan de invulling van overige behoeften die in de wijk aanwezig zijn, zoals prettig wonen, verblijven, elkaar ontmoeten, etc. Daarbij wordt ook onderzocht of en wat voor ruimte nodig is aan een maatschappelijke voorziening;
- Verbeterde parkeeroplossing(en) in gebouwde vorm. Uitgangspunt is op eigen terrein en uit het zicht;
- Een goede stedenbouwkundige alzijdige opzet met actieve plinten van de nieuwe gebouwen;
- Inzetten op veilige, groene en toegankelijke openbare ruimte tussen de nieuw te realiseren bouwblokken, met heldere verbindingen naar de omliggende straten;
- Aandacht voor klimaatadaptatie, hittestress, vergroening, vernatting en duurzaamheid. Ook thema's als energie- en mobiliteitstransitie dienen nadrukkelijk aandacht te krijgen;
- Het respecteren van de aanwezige groenstructuur en behoud van zoveel mogelijk bomen.

3. Resultaat

Het eindresultaat is een goed functionerend en divers gebied met een toekomstbestendig en duurzaam buurtwinkelcentrum met:

- Ca. 200 woningen;
- Een buurtwinkelcentrum met:
 - een supermarkt van maximaal 1.330 m² wvo, de bruto vloeroppervlakte (bvo) is afhankelijk van inpassingsmogelijkheden en het ontwerp;
 - aanvullende (dag)winkels, o.a. als omzoming van de supermarkt;
 - (behoud van) horecavoorzieningen, waaronder Friet van Piet.
- Ca. 800m² bvo kantoorruimte in een deel/ delen van de nieuwe gebouwen;



- Ruimte voor een maatschappelijke voorziening. Dit wordt nader onderzocht en afgestemd met de initiatiefnemer.
- Gebouwde parkeervoorziening(en);
- Goede openbare ruimte met groen;
- Aansluiting van het plangebied op de raakvlakprojecten stadsstraat Europaweg en Dwars door Schalkwijk.

4. Uitgangspunten en randvoorwaarden

Dit onderdeel geeft de belangrijkste uitgangspunten ten aanzien van geldende kaders en beleid. Bij enkele uitgangspunten is een nadere toelichting gegeven vanuit het voorliggende initiatief.

Ruimtelijke kaders:

- Nota Ruimtelijke Kwaliteit (2012)
- Bestemmingsplan Europawijk (vastgesteld 2019)
- Omgevingsvisie Haarlem 2045 (2022)
- Structuurvisie Openbare Ruimte Haarlem: Groen en bereikbaar (2017)
- Uitvoeringsvisie Openbare Ruimte (2019)
- Hoogbouwprincipes: kans voor hoogbouw in Haarlem (2018)
- Ontwikkelvisie Europawegzone (vastgesteld 2019)
- Hogere waardenbeleid geluid (2009): bij hoogbouw moet gelet worden op de oriëntatie en moet worden voldaan aan de geluidnormen.
- Haarlemse Richtlijnen voor archeologisch onderzoek

Overkoepelende kaders:

- Omgevingswet (Nationale wet)
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie
- PKVW handleiding nieuwbouw 2020
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Bestemmingsplan Europawijk

De herontwikkeling van de verschillende onderdelen van dit initiatief zijn deels in strijd met het bestemmingsplan Europawijk.

Omgevingsvisie Haarlem 2045

In de omgevingsvisie staan onderstaande opgaves die het initiatief van toepassing zijn.



figuur 3 – Omgevingsvisie Haarlem 2045: strategische keuzes integrale opgaven

Planologische, huisvesting en maatschappelijke kaders:

- Nota kaders en instrumenten sociale huur en middensegment (actualisatie 2022)
- De sociale woningen worden aangeboden aan één van de Haarlemse corporaties zodat dat wachtlijsten korter worden
- Woningen worden zoveel mogelijk gedifferentieerd in grootte en doelgroep
- Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad (2016)
- Huisvestingsverordening Zuid-Kennemerland/IJmond: Haarlem (2022)
- Wijziging Huisvestingsverordening t.b.v. uitvoeren doelgroepenverordening (2021)
- Economische visie Haarlem (2020) ;
- Voorzieningen en arbeidsplaatsen in de verzorgende economie (bijvoorbeeld huisarts, fysio, tandarts, cultuur, educatief), gericht op de inwoners van Europawijk
- Volkshuisvestingsprogramma 2026-2030
- Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen Haarlem 2018

Uitbreiding supermarkt in relatie tot planologische ruimte, de Detailhandelsvisie en Masterplan Centrum Schalkwijk

Horne en de gemeente hebben uitvoerig overleg gehad over de oppervlakte voor de nieuwe, grotere supermarkt aan de Belgiëlaan. Vomar streeft naar een toekomstbestendige winkelformule waarbij de kwaliteitsbeleving in de winkel en een groter productaanbod voor de consument centraal staan. Hierbij hoort een bepaald voorkeursmetrage, dat groter is dan de huidige opzet. Ten aanzien van de benodigde investeringen voor een toekomstbestendige supermarkt geldt een spanningsveld tussen de noodzakelijke investeringen en de (terug)verdienpotentie en rendement bij een bepaalde oppervlakte. Een te kleine supermarkt leidt tot een onrendabele investering waardoor een gebiedsontwikkelingsproject onhaalbaar is.

Het huidige bestemmingsplan Europawijk biedt meer planologische ruimte (in totaal ca. 1.900m² bvo, ofwel ca. 1.400m² wvo) voor de supermarktfunctie dan de huidige oppervlakte van de supermarkt. Hoewel dit ziet op twee nabijgelegen bestemmingsvlakken, biedt dit mogelijkheden om beide vlakken aan te wenden voor de functie van een supermarkt. Uiteraard moet dit in de



praktijk wel ruimtelijk uitvoerbaar zijn. Hoorne streeft echter een integrale gebiedsontwikkeling na en heeft daarom niet de voorkeur voor deze optie.

De Detailhandelsvisie (2016) van de gemeente gaat uit van een hoofdwinkelstructuur met Schalkwijk Centrum als stadsdeelcentrum. Daarnaast zijn er vier buurtwinkelcentra in de omliggende wijken. Hierbij is sprake van hiërarchie. De supermarkten van de buurtwinkelcentra mogen de hoofdwinkelstructuur niet aantasten. Ook loopt momenteel de uitvoering van het vastgestelde Masterplan Schalkwijk Centrum (2025). In het Masterplan is voor een zorgvuldige verkleining van het winkelmetrage voor detailhandel gekozen en wordt het centrum geherstructureerd en verdicht. Initiatieven en ontwikkelingen in de buurtwinkelcentra dienen met beide zaken rekening te houden.

De gemeente heeft beoordeeld hoe een evenwichtige toedeling van marktruimte voor supermarktiniciatieven plaatsvindt. Deze afweging is gemaakt vanuit distributieplanologisch onderzoek, vigerend beleid en de bestemmingsplanmogelijkheden. Ook is gekeken naar de behoeften vanuit de exploitatie van de supermarkt en de gehele ontwikkeling voor de Belgiëlaan. Hoorne is gekomen tot een efficiënte(re) winkelindeling op basis van hun ideale plattegrond voor de nieuwe Vomarwinkel(s) dat binnen voornoemde kaders past. Hiermee ontstaat voor Hoorne en de Vomar een haalbaar project en blijft de vereiste hiërarchie uit het Detailhandelsbeleid gehandhaafd. Het maximale supermarktmelage betreft 1.330m² wvo en vormt het uitgangspunt bij de vervolgstappen en wordt juridisch vastgelegd in de anterieure afspraken. Uiteindelijk wordt op basis van de planologische procedure door de gemeente getoetst of hiervoor een omgevingsvergunning mag worden verleend.

Beleidsmatig geldt dat de planologische ruimte voor detailhandel wordt ingeperkt ten opzichte van de huidige situatie. Dit omdat de voorziene supermarktgrootte, weliswaar groter is dan de huidige supermarkt, maar kleiner is dan de huidige planologische mogelijkheden.

Openbare ruimte, verkeer en parkeerkaders:

- Parapluplan parkeernormen Haarlem (2018)
- Beleidsregel bergingen nieuwe woongebouwen (2018)
- Handboek inrichting openbare ruimte (HIOR) (2025)
- Mobiliteitsvisie Haarlem (2021)
- Nota Bouwen en Parkeren (2022)
 - Nota parkeernormen 2025
 - Beleidsplan openbare verlichting 2018-2027
- Overkoepelend Beleid:
 - PKVW handleiding nieuwbouw 2020
 - Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Gevolgen ontwikkelprogramma op de mobiliteit

Het voorziene ontwikkelprogramma, waaronder het toevoegen van woningen en uitbreiden van de supermarktruimte, kunnen leiden tot meer verkeersbewegingen. De verkeerskundige impact van het gewenste ontwikkelprogramma is getoetst. Goudappel heeft een verkeersmodelberekening en een gedetailleerde kruispuntdoorrekening voor de toekomstige rotonde aan de Europaweg gedaan. Goudappel concludeert dat er geen sprake is van een negatieve invloed op de toekomstige



verkeerssituatie en dat de bijdrage op de verkeersdrukke van de nieuwe rotonde op de Europaweg nihil is. In de vervolgfase zal nader verkeerskundig onderzoek plaatsvinden.

Duurzaamheidskader

- Praktijkrichtlijn Duurzame Stedenbouw (2020) die het gemeentelijk duurzaamheidsbeleid samenvat waaronder:
 - Haarlem Klimaatneutraal 2030
 - Duurzaamheidsprogramma Haarlem (2015)
 - Klimaatadaptatieagenda (2017)
 - Richtlijn Duurzaam Bouwen (2020)
 - Convenant Green Deal Houtbouw MRA (2021)
 - Handboek natuur inclusief bouwen
 - Aardgasvrije nieuwbouw Haarlem (2017)
 - Convenant Toekomstig Bouwen MRA
 - Verordening aanwijzing interferentiegebieden bodemenergiesystemen gemeente Haarlem 2023
 - Beleidsregel gronden weigering vergunning bodemenergiesystemen interferentiegebieden Zuid-West en Europaweg 2023
 - Actieprogramma Circulaire Economie 2040
 - Nota Bodembeheer en Bodemkwaliteitskaart 2023-2028
 - Warmteprogramma 2026 - 2030
- **Overkoepelend Beleid:**
 - Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)
 - Gedragscode soortbescherming gemeenten
 - Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur
 - Rijksomgevingswaarden

Waterkaders:

- vGRP 2018-2023 (2017)
- Waterschapsverordening Keur van Rijnland (2024) en bijbehorende uitvoeringsregels t.a.v. waterberging en watercompensatie.
 - Stedelijk water in Haarlem 2024-2033
 - Hemelwaterverordening Haarlem 2022

Groen:

- Groenbeleidsplan 'Haarlem gaat op groen!' (2022)
- Ecologisch beleidsplan 2013 – 2030 (2019)
- Bomenverordening Haarlem (2021)
- Natuur Netwerk Haarlem, Ecologisch Beleidsplan, deel 2 (2022)

De ontwikkeling van het groen, inclusief klimaat- en milieudoelstellingen moet integraal benaderd worden met voorzieningen en infrastructuur. Dat moet leiden tot een inrichting waarbij groen een aandeel heeft in een goed woon-, recreatie- en werkklimaat. Groen is essentieel voor de toekomstige bewoners en gebruikers van het terrein. Daarvoor is het nodig voldoende aandacht te schenken aan de navolgende aspecten van natuurinclusief bouwen (waarvoor het ambitieniveau in het PvEL specifiek wordt gemaakt). De inspiratiegids natuurinclusief bouwen is daarvoor een leidraad. Een Boomeffectanalyse wordt in de definitiefase uitgevoerd.



Voor het groen gelden de volgende uitgangspunten:

- het planten van bomen voor matiging van de temperatuur en stikstofvastlegging;
- het ter plaatse opvangen van regenwater;
- het zoveel mogelijk uitgaan van natuur die ter plaatse thuishoort of kan gaan voorkomen.

Groenparagraaf

Het huidige groen is op hoofdlijnen geïnventariseerd. De bomen langs de Schipholweg, de Europaweg en de Belgiëlaan maken onderdeel uit van de hoofdbomenstructuur op stadsniveau. Deze structuur bevindt zich deels binnen de contouren van de herinrichting van 'Dwars door Schalkwijk' en de Europaweg.

De startnotitie is op 10 december 2025 besproken in het Platform Groen. Het platform geeft het volgende mee:

- PG adviseert om na te gaan of op het parkeerdek een groene daktuin kan worden gerealiseerd;
- Het behouden van de bestaande bomen is het streven. Afhankelijk van de ruimte die nodig is om de nieuwe bebouwing op de begane grond actief te omlijsten ("geen kale plinten") is het vraag of aan de noordzijde niet toch een aantal bomen moet worden verplaatst dan wel gecompenseerd;
- De vraag over de herinrichting van de Belgiëlaan in het kader van Dwars door Schalkwijk en dan in bijzonder de blauwe component wordt beantwoord door: voor open water ontbreekt de ruimte en dat zou verwijdering van grote aantallen bomen betekenen. Gekozen wordt voor aanleg van wadi's met behoud van vrijwel alle bomen en mogelijkheid tot aanplant van extra bomen. PG kan zich hierin vinden.
- In het overleg is niet duidelijk geworden of er meer parkeerplekken nodig zijn voor de bewoners van het complex. Daarnaast is onvoldoende duidelijk welke extra behoefte voor klanten van de supermarkt nodig zijn. Het PG gaat er van uit dat de toegenomen parkeerbehoefte door het realiseren van extra woningen binnen het project wordt opgelost en niet ten koste gaat van openbaar groen in de directe omgeving.

Duurzaamheidsparagraaf

Per 1 juli 2018 is landelijke wetgeving in werking getreden om alle nieuwbouw aardgasvrij te ontwikkelen. Dat geldt ook voor sloop- en herbouwprojecten. Naast gasloos bouwen zijn de aandachtspunten met betrekking tot duurzaamheid:

- Toepassen van extra isolerende en energiebesparende maatregelen;
- Zelf opwekken van energie;
- Zorgen voor extra groen om hittestress te voorkomen/verminderen en biodiversiteit te bevorderen (geen verharding wanneer niet noodzakelijk);
- Regenwater afkoppelen en zo veel mogelijk infiltreren, bergen en dan pas afvoeren;
- Natuurinclusief bouwen;
- Waardevolle bomen in het gebied zoveel mogelijk behouden;
- Bijdragen aan duurzame mobiliteit door bereikbaarheid te voet en gebruik van fiets, openbaar vervoer en deelauto's te stimuleren;
- Aansluiten op het toekomstige warmtenet.



5. Risico's en kanttekeningen

Financiële haalbaarheid

Marktontwikkelingen zoals stijging van bouwkosten en rente kunnen impact hebben op de financiële haalbaarheid van het initiatief. Dit risico wordt beheerst door een gefaseerde planuitwerking, het onderzoeken van meerdere scenario's en het vastleggen van afspraken over kostenverhaal en risicoverdeling in een anterieure overeenkomst.

Juridische en procedurele aspecten

Voor de planologische inpassing is een juridische procedure nodig. Gezien de aard en omvang van het voorziene programma, met name de uitbreiding van supermarktruimte, bestaat het risico op zienswijzen en bezwaar- en beroepsprocedures. Dit kan leiden tot vertraging. Beheersmaatregelen betreffen een zorgvuldig proces, heldere besluitvorming en een transparant participatietraject.

Mobiliteit en parkeren

Het voorziene ontwikkelprogramma leidt tot een toename van verkeersbewegingen. Uit verkeerskundige analyses blijkt dat het omliggende netwerk dit kan opvangen, mits de ontwikkeling zorgvuldig wordt ingepast. In de vervolgfase worden mobiliteit, parkeren en verkeersveiligheid nader uitgewerkt en afgestemd op de herinrichting van de Europaweg en de Belgiëlaan.

Groen, leefkwaliteit en verdichting

De opgave vraagt om een balans tussen verdichting, behoud van groen en kwaliteit van de openbare ruimte. Het is mogelijk dat niet alle ambities volledig worden gerealiseerd. In het PvEL wordt daarom een afwegingskader opgenomen, inclusief aandacht voor bestaande bomen, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit.

Ruimtelijke inpasbaarheid en kwaliteit

De vorm en maatvoering van het plangebied vragen om een zorgvuldige ruimtelijke uitwerking, met name in relatie tot supermarktoppervlakte en -logistiek, actieve plinten en beeldkwaliteit. Dit wordt expliciet betrokken bij het PvEL en het stedenbouwkundig plan. In de definitiefase dient te worden onderzocht hoe zowel aan de Belgiëlaan als de Finlandstraat een actieve plint kan worden gerealiseerd, zodat de supermarkt bijdraagt aan levendigheid en ruimtelijke kwaliteit in plaats van een gesloten, monofunctionele verschijning.

Energie en netcongestie

De beperkte beschikbaarheid van elektriciteitscapaciteit kan gevolgen hebben voor planning en fasering. Dit vraagt om tijdige afstemming met de netbeheerder en het maximaal benutten van bestaande aansluitingen. Voor het initiatief is een maatwerksessie gehouden met Liander. De huidige en toekomstige benodigde capaciteiten zijn in kaart gebracht. Er zijn aandachtspunten en mogelijke maatregelen besproken voor de volgende fases.

Detailhandelsbeleid en supermarktfunctie

De beoogde ontwikkeling vraagt om een zorgvuldige inpassing binnen het geldende Detailhandelsbeleid en het in stand houden van de hoofdwinkelstructuur van Schalkwijk. Tevens is er een relatie met de uitvoering van het Masterplan Centrum Schalkwijk. De uitbreiding van de supermarkt is onderzocht door middel van extern onderzoek en wordt onderbouwd door de



combinatie van de bestaande planologische mogelijkheden en de toekomstbestendigheid van de buurtwinkelfunctie. Waarbij ook aandacht is voor een doe-het-zelf-zaak.

6. Proces en planning

Het proces doorloopt de fases van het Haarlems Ruimtelijk Planproces. De gemeente sluit de initiatieffase af met het vaststellen van een startnotitie. In de definitiefase stelt de gemeente het Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) op. Hierin staan de randvoorwaarden, eisen en wensen van de gemeente specifiek voor deze ontwikkeling. Op het Ontwerp-PvEL is inspraak mogelijk. Het college stelt het definitieve PvEL vast na het voor inspraak voorgelegd te hebben aan de raad. Met de initiatiefnemer is gesproken over versnellingsmogelijkheden. Een deel van de werkzaamheden van de ontwerpfase wordt, voor rekening en risico van de ontwikkelaar, naar voren gehaald. In de ontwerpfase wordt het stedenbouwkundig plan door het college vastgesteld. In de hierop volgende voorbereidingsfase start het planologische traject. Vooralsnog heeft de initiatiefnemer de voorkeur voor een Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA). De initiatiefnemer kan haar programma naar verwachting in 2028 realiseren na het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

De planning is globaal als volgt:





7. Participatie en inspraak

Visie Ontwikkelzone Europaweg

Bij de totstandkoming van de Visie Ontwikkelzone Europaweg (2019) is geparticipeerd op het ruimtelijk kader van de gewenste ontwikkelrichtingen. Hierin zijn ook de uitgangspunten voor ontwikkeling van dit plangebied vastgelegd. In de definitiefase zal specifiek worden geparticipeerd over dit initiatief. Dit is opgenomen in het Participatie en Inspraakplan.

Wijkplatform Europawijk

In de Europawijk is het wijkplatform Europawijk actief. De gemeente heeft voorafgaand aan het opstellen van deze startnotitie met het wijkplatform gesproken over het initiatief voor herontwikkeling van Belgiëlaan 41-63. Het wijkplatform geeft de volgende bevindingen en aanbevelingen mee:

- Realiseer een divers woonprogramma voor meerdere doelgroepen. Daarbij horen ook grotere appartementen voor bijvoorbeeld gezinnen;
- Aanvullende functies, zoals (dag)winkels als een bloemist of drogist zijn wenselijk. Ook kleinschalige horeca als een koffiezaak of viskraam bieden een mooie aanvulling op de toekomstige situatie en kunnen zorgen voor sociale interacties. Er is relatief al veel 'fast-food' aanbod in de omgeving;
- Heb oog voor de openbare ruimte. Denk hierbij aan vergroening, een plein met fietsenrekken of -stalling en een opstelplaats voor karren in de supermarkt in plaats van er buiten;
- Tot slot wordt aandacht gevraagd voor het afstemmen van bouwstromen van de verschillende projecten in de buurt om overlast voor bewoners te beperken.

Pré Wonen

Woningcorporatie Pré Wonen heeft enkele boven de Vomar supermarkt gelegen woningen in bezit. Daarnaast heeft Pré Wonen ook het eigendom van de appartementen en eengezinswoningen in de directe omgeving van de Finlandstraat. De corporatie is bereid medewerking te verlenen aan het initiatief van Hoorne en onderzoekt hoe hieraan kan worden meegewerkt.

Participatie- en inspraak

Bij het opstellen het PvEL en het Stedenbouwkundig plan voor dit project wordt het wijkplatform betrokken. Op verschillende momenten wordt er uiteraard ook met de omgeving geparticipeerd. Hiervoor wordt een Participatie en Inspraakplan (PiP) opgesteld. Er zijn twee momenten waarop formele inspraak mogelijk is, namelijk bij het vrijgeven van het PvEL en de omgevingsvergunning, voornamelijk in het kader van de BOPA.

8. Bijlage

Deze startnotitie heeft geen bijlagen.