



Onderwerp Startnotitie Belgiëlaan 41 t/m 63	
Nummer	2026/8961
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	PCM
Auteur	Dijk, J. van
Email	jvandijk@haarlem.nl
Kernboodschap	De komende jaren verandert er veel in het gebied rondom de Europaweg in Schalkwijk. Voor de Belgiëlaan 41 t/m 63 wordt gewerkt aan een integrale herontwikkeling, die het woon- en leefklimaat verbetert en de wijk versterkt. Het plan voorziet in circa 200 nieuwe woningen, een toekomstbestendig buurtwinkelcentrum met een grotere supermarkt, aanvullende (dag)winkels en horeca, en ruimte voor een maatschappelijke voorziening. Hiermee ontstaat een aantrekkelijk, gemengd gebied dat goed aansluit op andere vernieuwingsprojecten in de buurt en waarde toevoegt voor huidige én toekomstige bewoners.
Behandelvoorstel voor commissie	De commissie Ontwikkeling wordt verzocht advies te geven aan de raad over het voorstel van het college en over de wijze van agendering van het raadsvoorstel in de raadsvergadering.
Relevante eerdere besluiten	- Detailhandelsvisie Haarlem Winkelstad (2016/424579); - Structuurvisie openbare ruimte: Haarlem 2040 groen en bereikbaar (2017/77571) - Visie Ontwikkelzone Europaweg (2019/676967) - Bestemmingsplan Europawijk (2019/45555801) - Economische visie Haarlem 2040 (2020/442884) - Omgevingsvisie Haarlem 2045 (2021/492095) - Volkshuisvestingsprogramma Haarlem 2026-2030 (2025/689023)
Besluit college d.d. 17 februari 2026	1. Het college van burgemeester en wethouders stelt het voorstel aan de raad vast. de secretaris, de burgemeester,

Ontwerp-besluit raad d.d. (wordt ingevuld door de griffie)	De raad der gemeente Haarlem, Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, Besluit: 1. De Startnotitie Belgiëlaan 41-63 vast te stellen de griffier, de voorzitter,
---	--

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](#)).

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 het Uitvoeringsperspectief Dwars door Schalkwijk dat momenteel in voorbereiding is. 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.

Met de vaststelling van de startnotitie wordt de initiatieffase afgerond en de definitiefase gestart. In deze vervolgfase worden ruimtelijke varianten uitgewerkt en een Programma van Eisen voor de Leefomgeving (PvEL) en een stedenbouwkundig plan. Het PvEL wordt voorgelegd aan de raad (zware voorhangprocedure). De kosten voor de definitiefase worden door de initiatiefnemer gedekt middels voorschotovereenkomsten.

2. Beoogd resultaat

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.

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 zoveel mogelijk 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. Onderbouwing voorstel

3.1 Het besluit past in het beleid en de Visie Ontwikkelzone Europaweg

Het plan levert een bijdrage aan een nieuwe stedelijke impuls van de Europawijk. Er ligt een grote vernieuwings- en woningbouwopgave in Schalkwijk. Dit initiatief maakt het mogelijk om diverse (beleids)doelstellingen te behalen.

3.2 Kans om met de raakvlakprojecten te komen tot gedeeltelijke herstructurering van de Belgiëlaan

De combinatie met de raakvlakprojecten voor de herinrichting van de Europaweg en Dwars door Schalkwijk zorgen voor een kwaliteitsimpuls voor dit deel van de Europawijk. Deze drie aangrenzende projecten zorgen voor een verbetering van leef-, verblijf- en werkklimaat, maar ook de infrastructuur en groen. Hiervoor wordt een ontwerpatelier georganiseerd.

3.3 Aantrekkelijke voorzieningen dragen bij aan het leef- en woongenot van de inwoners

Het is wenselijk om de buurtwinkelvoorzieningen van de Europawijk toekomstbestendig te maken voor zowel bestaande als nieuwe bewoners. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de invulling van de behoeften die in de wijk aanwezig zijn, zoals prettig wonen, verblijven, elkaar ontmoeten, etc. Hierbij is ook ruimte voor gewenste maatschappelijke voorzieningen. Tevens ontstaat de mogelijkheid om een divers woonprogramma toe te voegen met als uitgangspunt de 40-40-20 regel.

Duurzaamheid

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 bij toekomstige warmtenet voorzieningen.

Groen

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.

4 Risico's en kanttekeningen

4.1 Risico's

4.1.1 De financiële haalbaarheid is op voorhand moeilijk in te schatten

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.

4.1.2 Een ontwikkelprogramma met supermarkuitbreiding kan leiden tot bezwaren

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.

4.1.3 Het initiatief heeft invloed op mobiliteit en parkeren

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

4.1.4 Ruimtelijke inpasbaarheid en stedenbouwkundige uitgangspunten vragen om zorgvuldige afweging

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.

4.1.5 Zoeken naar balans tussen verdichting en een kwalitatieve openbare ruimte

De opgave vraagt om een zorgvuldige 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.

4.2 Kantttekeningen

4.2.1 *Netcongestie kan invloed hebben op de uitvoerbaarheid*

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 toekomstig benodigde capaciteiten zijn in kaart gebracht. Er zijn aandachtspunten en mogelijke maatregelen besproken voor de volgende fases.

4.2.2 *Uitbreiding van supermarktfuncties in buurtwinkelcentra moeten zorgvuldig worden afgewogen op basis van het detailhandelsbeleid en mogen de hoofdwinkelstructuur niet aantasten*

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.

5. **Consequenties en uitvoering**

5.1 Financiën

De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de kosten en investeringen die voortkomen uit dit initiatief. Voor het doorlopen van de initiatief, definitie en ontwerpfase worden tussen initiatiefnemer en de gemeente (voorschot)overeenkomsten aangegaan ter dekking van de plankosten. In de anterieure overeenkomst worden de afspraken vastgelegd over kostenverhaal. Eventuele subsidiemogelijkheden als WBI worden in de definitiefase verder onderzocht.

5.1 Communicatie

Participatie en communicatie over dit project vindt plaats in de definitiefase (PvEL) en de ontwerpfase (stedenbouwkundig plan), via bewonersbrieven, (informatie)bijeenkomsten, de projectpagina en digitale communicatie.

Het wijkplatform Europawijk, Platform Groen en ondernemers in het gebied worden op reguliere basis op de hoogte gehouden door de initiatiefnemer en de gemeente.



5.2 Participatie

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.

Doel van participatie is het ophalen van aandachtspunten, wensen en zorgen uit de omgeving. De participatie richt zich op basis van Beleidskader Participatie (2024) op: meeweten, meedenken, meedoen en/of meebeslissen. Aangezien in de ontwikkelvisie ruimtelijke uitgangspunten meegeeft, focust de participatie zich met name op meeweten en meedenken.

Participatie vindt plaats met omwonenden, wijkplatform Europawijk, ondernemers, woningcorporatie Pré Wonen en overige belanghebbenden. Hiervoor worden één tot drie participatiemomenten gehouden. Van de participatiebijeenkomsten wordt een verslag gemaakt.

5.3 Juridisch

Dit project wordt uitgevoerd volgens het Haarlems Ruimtelijk Planproces. Het wettelijk kader is de Omgevingswet. De startnotitie wordt door de raad vastgesteld. Hierbij gelden de gangbare inspraakmogelijkheden. In de ontwerpfasen wordt het PvEL opgesteld. Het ontwerp-PvEL wordt 6 weken ter inzage gelegd voor reactie van belanghebbenden. De ontvangen reacties worden beantwoord in de Nota van Inspraak. De gemeenteraad wordt gevraagd om het PvEL en de Nota van Inspraak vast te stellen.

5.4 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 ontwerpfasen wordt, voor rekening en risico van de ontwikkelaar, naar voren gehaald. In de ontwerpfasen 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:



Fase	Product	Bevoegdheid	Planning
Initiatiefase	Startnotitie	Raad	Q1 2026
Definitiefase	Programma van Eisen Leefomgeving	Raad (Zware voorhangprocedure)	Q3 2027
Ontwerpfase	- Stedenbouwkundig plan - Inrichtingsplan openbare ruimte - VO Gebouwwontwerp(en) - Anterieure Overeenkomst	- B&W - B&W - Initiatiefnemer/B&W - B&W	Q2 2027 Q2 2027 Q2 2027 Q2 2027
Voorbereidingsfase	Planologische procedure; aanvraag Bopa	B&W/ Raad	Q4 2027
Realisatiefase	Uitvoering (eerst mogelijke start bouw)	Initiatiefnemer	Q2 2028

6. Bijlagen

1. Startnotitie Belgielaan 41-63