



Gemeente
Haarlem

Gebiedsopgave Centrum 2023-2026

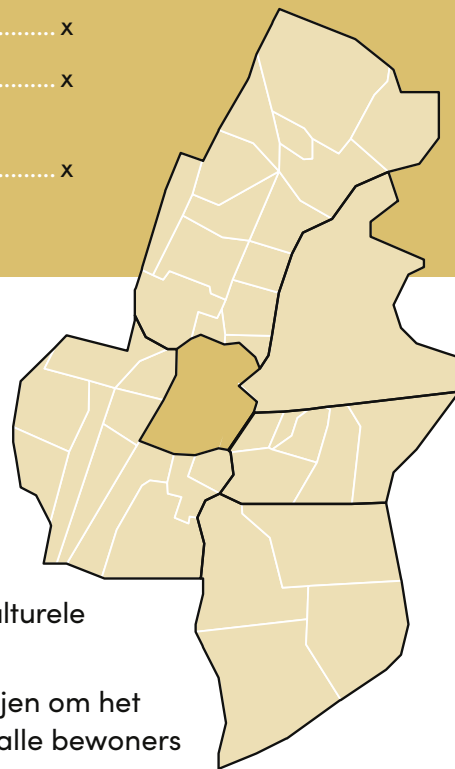
Samen maken we
het Centrum



7 februari 2023 | Gebiedsteam Centrum

Inhoud

Gebiedsopgave Centrum 2023 – 2026	x
Gebiedsbeschrijving	x
Prioriteit 1 Dynamisch centrum van Zuid-Kennemerland	x
Prioriteit 2 Ruimte voor groen en duurzaamheid	x
Prioriteit 3 Ruimte voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer	x
Prioriteit 4 Elkaar ontmoeten stimuleren en oog hebben voor leefbaarheid	x



Gebiedsopgave Centrum 2023-2026

Haarlem Centrum is een zeer aantrekkelijke plek om te bezoeken, bezichtigen, overnachten en om er te winkelen. De binnenstad heeft veel monumenten, bijzondere winkels en culturele voorzieningen.

Gemeente Haarlem werkt nauw samen met verschillende partijen om het centrum vitaal, sociaal, leefbaar en duurzaam te houden voor alle bewoners en bezoekers.

Gebiedsbeschrijving

Aantrekkelijke binnenstad

Het Haarlemse centrum is het dynamische centrum van Haarlem én de regio Zuid-Kennemerland. Binnen de historische, monumentale kern bevinden zich de grote culturele trekkers, het unieke winkelgebied met regionale en toeristische aantrekkingskracht, een rijk horeca-aanbod en er worden stedelijke evenementen en activiteiten georganiseerd. Het centrum is een compact gebied waar gewoond en gewerkt wordt. De binnenstad staat er in vergelijking met andere binnensteden goed voor, onder meer omdat we in Haarlem relatief weinig leegstand kennen en de bezoekersaantallen weer stijgen na de zware coronaperiode. Wel zijn verschillende trends in die periode versneld, zoals online winkelen, winkelbezoek dicht bij huis en vaker thuiswerken. Ondernemers zijn nog herstellende van de coronaperiode, hebben schulden opgebouwd en worden nu geconfronteerd met inflatie, hoge energieprijzen, personeelstekorten en verminderd consumentenvertrouwen.

Sinds 2015 loopt het aantal winkels terug. De krimp vindt vrijwel volledig plaats in de mode- en schoenenbranche en in mindere mate in vrijetijdswinkels. Hierdoor komen panden vrij die gebruikt kunnen worden voor andere doeleinden. Tegelijk levert dat een risico op van verschuiving naar laagwaardige toeristische concepten of bedrijven die werken met flietsbezorgers. Door de processen rondom vergunningverlening komen projecten, zoals wonen of werken boven winkels, renovatie van historische gevels en herontwikkeling van incourant vastgoed nu nog onvoldoende van de grond.

Bezoekers uit Haarlem en de directe regio vinden de Haarlemse binnenstad onderscheidend door de kwaliteit van het winkelaanbod en de sfeer en uitstraling. De hoofdredenen voor een bezoek aan het centrum zijn een dagje winkelen (54%), horeca (20%), de weekmarkt (13%) en kunst en cultuur (13%). Bezoekers combineren activiteiten bovendien in hoge mate. Een derde van alle winkelbestedingen wordt gedaan door bezoekers van buiten Haarlem. Het is in het weekend en tijdens vakanties en feestdagen druk in de binnenstad, met name op en rond de Grote Markt.

Inwoners en regionale bezoekers beoordelen de binnenstad met een ruime 8. Men is het meest positief over de horeca en de fietsbereikbaarheid. Bijna de helft van alle bezoekers komt per fiets naar de binnenstad. Consumenten zijn het minst positief over de faciliteiten in de binnenstad, zoals activiteiten voor kinderen (zoals waterfonteintjes, speeltoestellen, vermaak), openbare toiletten en bankjes in de winkelstraten. Ook vinden consumenten dat er te weinig groen is in de binnenstad, en de parkeergelegenheid en autobereikbaarheid zijn voor verbetering vatbaar. Bezoekers uit de rest van Nederland komen vooral naar Haarlem voor winkelen, horeca, cultuur en wandelen door de stad en hebben een positief beeld van Haarlem, vooral als sfeervolle winkel- en cultuurstad.

Wonen in de binnenstad

Er wonen bijna 15.000 mensen in het centrum, waarvan relatief veel inwoners met een westerse migratieachtergrond. Het centrum is het minst vergrijsde stadsdeel en heeft een kleiner aandeel kinderen tot 12 jaar en jongeren tussen 13 en 17 jaar. Het centrum is over het algemeen een stabiel welvarend gebied. Inwoners zijn zeer tevreden met hun buurt, voelen zich gezond en zetten zich meer dan gemiddeld maatschappelijk in. Het percentage werkzoekenden, het aandeel bijstandsgerechtigden en het aantal huishoudens met een laag inkomen ligt op een vergelijkbaar niveau als in heel Haarlem. Het centrum kent wel het hoogste aantal alleenstaanden (57%).

Het centrum telt relatief veel beneden- en bovenwoningen en kleine eengezinswoningen. Er zijn veel particuliere huurwoningen en betrekkelijk weinig corporatiewoningen. Deze samenstelling in combinatie met de grote hoeveelheid monumenten en de status van beschermd stadsgezicht maakt de energietransitie in het centrum uitdagend. Er zijn relatief weinig woningen met een energielabel van de zuinigste categorie en ook zijn er weinig woningen met zonnepanelen. Het risico bestaat dat door de hoge energiekosten meer huishoudens financieel in de knel gaan komen.

Huizenprijzen stijgen sterk. Woningen in de binnenstad en omliggende wijken worden aangekocht om daarna te verhuren voor hoge prijzen. Bovendien worden betaalbare woningen opgekocht, opgeknapt en daarna opnieuw verkocht (ook voor hoge prijzen). Veel bewoners kunnen hierdoor geen betaalbaar ander huis vinden. Ook heeft dit als effect dat de diversiteit van inwoners in de binnenstad onder druk staat. Sinds begin 2022 kent Haarlem om deze redenen een opkoopbescherming van betaalbare huizen.

Er ligt een grote woningbouwopgave voor heel Haarlem, deels te realiseren door binnenstedelijke verdichting in een combinatie van wonen, werken en recreëren. De realisatie van wonen in het centrum is mogelijk door bestaand vastgoed te hergebruiken, wonen boven winkels te stimuleren, panden volledig te slopen en er nieuwbouw te plegen of door lege plekken te bebouwen. Het is wenselijk in het horecagebied terughoudend te zijn nieuwe woningen te creëren, gelet op de balans tussen 'rust, reuring en rumoer'. Voor de woon-werkgebieden is de opgave de leefbaarheid en betaalbaarheid te waarborgen.

Op veel adressen in de binnenstad zijn er, ondanks de hotelaanvraagpauze, planologische mogelijkheden voor hotels en kort verblijf. Er worden dan ook geregeld kleinschalige nieuwe hotels geopend. Dit gaat ten koste van woningen. Veel hotels te midden van woonbebouwing leidt tot overlast en zet de leefbaarheid onder druk. De interactie met de omgeving is beperkt en de plint (de ruimte vóór de benedengevel) is onvoldoende levendig. Daarom willen we deze ontwikkeling een halt toe roepen.

Samen maken we het centrum

De gemeente staat de komende jaren voor uitdagingen op het vlak van klimaatadaptie, hittestress, verduurzaming, biodiversiteit en de mobiliteitstransitie, waarbij de rol van de auto afneemt en die van lopen, fietsen en openbaar vervoer toenemen. Doel is een toekomstbestendige, duurzame en vitale binnenstad, waarbij gemeente, partners en bewoners samenwerken om van de binnenstad een zo aangenaam mogelijke omgeving te maken en de schaarse ruimte zo goed mogelijk te benutten.

Het organiserend vermogen van de binnenstadbewoners is groot, daardoor kunnen zij vaak zelf een bijdrage leveren aan de opgaven van de stad. Waar mogelijk werken we met deze bewoners samen, koppelen we hen aan bestaande netwerken en geven we ze informatie en subsidies. We ondersteunen initiatieven van bewoners om zo de lokale democratie te versterken.



Prioriteit 1

Dynamisch centrum van Zuid-Kennemerland



De ambitie is om de binnenstad levendig en aantrekkelijk te houden als plek waar het prettig wonen, werken en verblijven is en waar ontmoetingen plaatsvinden. Voor een vitale binnenstad is een brede mix aan voorzieningen nodig zoals cultuur, horeca, detailhandel, dienstverlening, werken en wonen. De ruimte in de binnenstad is beperkt en vraagt om een goede afweging in functies en gebruik. Hiervoor is het noodzakelijk alert te blijven, te anticiperen op ontwikkelingen, overlast te beperken, bij te sturen met beleid en te investeren.



Doelstelling 1.1 | Een aantrekkelijk en vitaal centrumgebied creëren

In de Haarlemse binnenstad wordt al lang en goed samengewerkt met de verschillende stakeholders binnen de Centrum Management Groep (CMG). De ambities van het platform zijn met hulp van het adviesrapport Vitaliteit Binnenstad verwoord in het Convenant Binnenstad. Het 5^e Convenant Binnenstad loopt van 2023–2027.

De Bedrijven InvesteringsZone (BIZ) Binnenstad Haarlem is een belangrijke financier van het centrummanagement en van diverse ondernemersactiviteiten. Ruim 1.100 ondernemers in de binnenstad werken samen in deze BIZ. In 2023 meten we of er voldoende draagvlak is om de BIZ per 1 januari 2024 te verlengen en eventueel uit te breiden met vastgoedeigenaren. In 2023 start ook de subsidieregeling voor herstel van historische winkelpuien.

Doelstelling 1.2 | Het centrum als ideale werklocatie

De komende jaren worden het stationsgebied, de voormalige V&D en de Gonnetbuurt herontwikkeld. Met deze herontwikkelingen willen we de werkgelegenheid en de vestiging van bedrijven stimuleren.

We kunnen verdiepingen boven winkels beter benutten voor bewoning. Als onderdeel van de leegstandsverordening houden we langdurige leegstand bij via een meldingsplicht. Hierbij zoeken we de samenwerking met pandeigenaren. Doel is een goede functiemix om de kwaliteit van het winkelaanbod hoog te houden en levendige plinten te behouden. We werken daarnaast aan de kwaliteit van de horeca, onder meer door uitbreiding van terrassen, een proef met vrije openingstijden voor de horeca en vermindering van kort verblijf. De balans tussen wonen, werken en recreëren moet voor alle binnenstadspartijen aanvaardbaar blijven. We wegen altijd de leefbaarheid mee bij beslissingen over nieuwe concepten.

Doelstelling 1.3 | Optimaal gebruik van de schaarse ruimte in de stad

De ruimte in de binnenstad is schaars. Bij de transformatieopgaven in het stationsgebied, het voormalige V&D-pand en de Gonnetbuurt wordt de schaarse ruimte optimaal benut. We onderzoeken of we meer publiekstrekkingen kunnen creëren, zoals tuinen, kerken en andere gebouwen openstellen en (water)speelplekken aanleggen om zo bezoekers te spreiden. Te denken valt onder meer aan de Nieuwe Groenmarkt, de Egelantier en het museumkwartier, en aan de oostkant de Koepel. Ook is dubbel ruimtegebruik een optie en we kijken ook of historisch erfgoed vaker incidenteel opengesteld kan worden of structureler door voorzieningen aan te leggen.

Doelstelling 1.4 | De nachtcultuur stimuleren

Het centrum van Haarlem is een plek waar mensen elkaar willen ontmoeten, ook in de nachtelijke uurtjes. Om nieuwe energie te geven aan de nacht is het Programma Nachtcultuur opgezet. Onderdeel hiervan maken onder meer uit: een visie op de nacht, de pilot vrije openingstijden, pop-upbeleid en het stimuleren van initiatieven in de nacht. De nachtcultuur vindt niet alleen plaats in het centrum maar past juist ook bij de (rafel)randjes van de stad. Dit programma kan er dus ook aan bijdragen dat het centrum (deels) wordt ontlast.

Prioriteit 2

Ruimte voor groen en duurzaamheid



Het gebruik van de binnenstad verandert. Bezoekers komen niet alleen naar de binnenstad om te kopen, maar ook om er te verblijven, elkaar te ontmoeten en rond te struinen (van plaats om te kopen naar plaats om te lopen). Tegelijkertijd zijn er uitdagingen op het vlak van klimaatadaptie, hittestress, verduurzaming en biodiversiteit. Deze opgaven komen samen in het creëren van meer groen en water in de openbare ruimte en het stimuleren van verduurzaming. Deze ontwikkelingen leiden tot een hogere verblijfskwaliteit in de binnenstad, zowel voor bezoekers als bewoners. De historische omgeving en het erfgoed bieden aanknopingspunten of inspiratie voor aanpassingen in de openbare ruimte.



Doelstelling 2.1 | Meer groen in de binnenstad realiseren met bewoners en ondernemers

De gemeente sluit graag aan bij de vele bewonersinitiatieven die gericht zijn op vergroening van de eigen buurt, waar mogelijk ook met eigenaarschap vanuit de buurt. Bij de Nieuwe Groenmarkt nemen we mogelijkheden voor waterspeelplekken en vergroening via samenwerking met de buurt mee in de planvorming. Op de Grote Markt zien we kansen voor vergroening en bijvoorbeeld bankjes. Dat geldt ook voor de binnenplaatsen van de bibliotheek en Stem in de Stad. Daarnaast biedt uitbreiding van het autoluwe gebied mogelijkheden voor horizontale én verticale vergroening. Zo willen we meer groen rondom bedrijfspanden, zoals gevelgroen, groene terrasafscheidings en groene daken.

Doelstelling 2.2 | Klimaatbestendige gebiedsontwikkeling en klimaatadaptief openbaar groen

Voor het stationsgebied is de ambitie 'Duurzaam op elk vlak'. We vergroenen het stationsgebied, net als gevels en daken in het centrum. De Gonnetbuurt krijgt voorzieningen om hittestress, wateroverlast en droogte te helpen voorkomen. Daarnaast worden de prachtige openbare Egelantiertuin en de Wijngaardtuin klimaatadaptief heringericht. Deze plekken spelen een belangrijke rol bij het tegengaan van hittestress. Ook willen we de daken van gemeentelijk vastgoed vergroenen en kijken naar mogelijkheden voor vergroening van en zonnepanelen op het dak van de bibliotheek.

Doelstelling 2.3 | (Gemeentelijke) gebouwen verduurzamen

Verduurzaming van de gebouwde omgeving is een uitdaging door de combinatie van monumentale panden, beschermd stadsgezicht, archeologische waarde in de grond en veel particulier eigendom. Daardoor kunnen we vooralsnog geen collectieve warmtetechniek toepassen in het centrum. We zullen moeten zoeken naar maatwerkoplossingen, zoals gebouwen isoleren en een hybride warmtepomp of zonnepanelen plaatsen. De gemeente biedt voorlichting aan. In het Convenant Binnenstad staan verschillende afspraken om het energieverbruik van ondernemers flink te verlagen. Dankzij het beleid 'Zonne-energie in beschermd stadsgezicht' is meer ruimte gekomen om zonnepanelen te plaatsen met behoud van de kwaliteit van het historische stadsbeeld.

Doelstelling 2.4 | Duurzamer afval scheiden en transport, elektrisch laden en deelauto's

We dringen gemotoriseerd verkeer in de binnenstad verder terug. Lopend, met de fiets en met het openbaar vervoer worden er de belangrijkste mobiliteitsvormen. We stimuleren het gebruik van (elektrische) deelauto's en andere schone vormen van vervoer, onder meer door meer laadpalen in de stad te plaatsen. We pakken distributie slimmer, collectiever en CO₂-neutraler aan, met als doel nul-uitstoot in 2026. Het is onze ambitie om in 2040 een circulaire stad te zijn, onder meer door korte ketens te stimuleren, voedselverspilling tegen te gaan, afval gescheiden in te zamelen gericht op hergebruik, minder verpakkingsmateriaal te gebruiken, eerlijke prijzen en (gezamenlijke) lokale circulaire inkoop.

Prioriteit 3

Ruimte voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer



Om de groei van de stad aan te kunnen, hebben we gekozen voor een mobiliteitstransitie, waarbij de rol van de auto afneemt en die van lopen, fietsen en openbaar vervoer toenemen. Uitgangspunt voor de binnenstad is dat die voor elke bezoeker met elk vervoermiddel bereikbaar moet zijn. Wel is er een verschil tot hoever men de binnenstad in mag komen. Voor het centrum vormt deze mobiliteitstransitie de basis voor andere ontwikkelingen. Bovendien draagt de transitie bij aan een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen.



Doelstelling 3.1 | Het autoluwe gebied uitbreiden en de verkeersveiligheid vergroten

Prioriteit geven aan fietser en voetganger vergroot de verkeersveiligheid. Er komt dan ook een uitvoeringsplan voor de uitbreiding van het autoluwe gebied. Het plan wil stimuleren dat bewoners en bezoekers hun auto's parkeren aan de randen van de binnenstad in parkeergarages, dat er betere bewegwijzering en promotie komt van parkeergarages (met mogelijk een extra parkeergarage aan de oostzijde van de stad), dat parkeren voor bezoekers duurder wordt en dat er betere afzet- en parkeerplaatsen komen voor touringcars. In het plan komen ook voorstellen om stilstaande auto's en andere obstakels op fietspad en stoep tegen te gaan en de geleidelijnen te verbeteren, zodat ook mindervaliden zich veilig en ongehinderd kunnen voortbewegen. Bij de herinrichting van wegen is er aandacht voor ruimte voor voetganger en fietser.

Doelstelling 3.2 | Het centrum beter bereikbaar maken voor voetganger, fietser en ov

De ambitie is dat Haarlemmers belangrijke dagelijkse voorzieningen binnen tien minuten te voet, op de fiets of via het openbaar vervoer kunnen bereiken. Op verschillende plekken in en rondom het centrum komen overstappunten zoals parkeergarages, fietsenstallingen en (h)ov-haltes waar de stedelijke reiziger een centrumbezoeker te voet wordt. Ook is er aandacht voor looproutes naar (h)ov-haltes. Het nieuwe ov-knooppunt Haarlem Nieuw-Zuid bij de Europaweg/Schipholweg biedt nieuwe kansen voor de autoluwere binnenstad.

Onderdeel van het fietsbeleid is een fietsring óm het centrum, als alternatief voor doorgaand (snel) fietsverkeer. In het voormalige V&D-pand en het Provinciehuis aan het Houtplein komen extra fietsstallingen. Samen met betere bewegwijzering en promotie en beleid voor kortparkeerders, dringen we het aantal (verkeerd) geparkeerde fietsen in de openbare ruimte terug. We onderzoeken de mogelijkheden voor extra voorzieningen, zoals (invaliden)toiletten, pakke-automaten en fietsreparatie. Dat laatste bijvoorbeeld als dagbesteding in samenwerking met Stem in de Stad.

Doelstelling 3.3 | Stationsgebied herontwikkelen tot aantrekkelijke entree en toekomstbestendig ov-knooppunt

Er ligt een integrale toekomstvisie 2020-2040 voor het stationsgebied Haarlem, waarin opgaven voor mobiliteit, economie, woningbouw, duurzaamheid én openbare ruimte samenkomen. Met als missie: het stationsgebied wordt een gebied waar de Haarlemmer trots op is. In het toekomstige stationsgebied komen drie kwaliteiten samen: aantrekkelijk openbaar vervoer, een mooie openbare ruimte en uitnodigende functies, zodat het een levendige en prettige plek wordt voor iedereen, zowel overdag als 's avonds. Vervoersdynamiek en stedelijke ruimte komen samen op het stationsplein. Er komt een mix aan wonen, werken en voorzieningen. De ambitie is: duurzaam op elk vlak. Dit realiseren we door in te zetten op duurzame mobiliteit, transformeerbare gebouwen, natuurinclusief en circulair bouwen en een klimaatbestendige, groene openbare ruimte.

Prioriteit 4

Elkaar ontmoeten stimuleren en oog hebben voor leefbaarheid



Om de groei van de stad aan te kunnen, hebben we gekozen voor een mobiliteits-transitie, waarbij de rol van de auto afneemt en die van lopen, fietsen en openbaar vervoer een verschil tot hoever men de binnenstad in mag komen. Voor het centrum vormt deze mobiliteitstransitie de basis voor andere ontwikkelingen. Bovendien draagt de transitie bij aan een gezonde leefomgeving die uitnodigt tot bewegen.



Doelstelling 4.1 | Plekken om te sporten en bewegen en elkaar te ontmoeten

In het centrum richten we ons op het realiseren van ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, verspreid over de binnenstad. Een autoluwe binnenstad, waarin extra groen en water zorgen voor een betere luchtkwaliteit en biodiversiteit en uitnodigen tot sporten, fietsen, wandelen, spelen, ontspannen en elkaar ontmoeten. Bij alle herontwikkelingen is een prettige verblijfsruimte een van de uitgangspunten. De herinrichting van de Nieuwe Groenmarkt biedt kansen om – met de betrokkenen – het gebied te ontwikkelen tot sociale, maatschappelijke en spirituele boulevard van de stad.

In het centrum investeren we in de samenwerking met ondernemers en bewoners in de centrummanagementgroep, de BIZ Binnenstad Haarlem, de bibliotheek, de wijkraden – in de toekomst wijkplatforms – en maatschappelijke organisaties om nieuwe initiatieven en

activiteiten te stimuleren en te faciliteren. Met specifiek aandacht voor sociaal ondernemers en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt. Doel is het contact tussen verschillende groepen op straat en in de buurt te versterken.

Doelstelling 4.2 | Leefbaarheid rondom uitgaan en opvang dak- en thuislozen

Uitgaansoverlast is een terugkerend probleem in de binnenstad. Mensen en vooral jongeren hebben behoefte elkaar te ontmoeten in het Haarlemse nachtleven, maar dat brengt ook overlast met zich mee, zoals geluidsoverlast van mensen die op straat blijven hangen. We onderzoeken welke maatregelen we kunnen nemen om deze overlast zoveel mogelijk te beperken.

De binnenstad heeft in de Wilhelminastraat een opvanglocatie voor dak- en thuislozen, en voor jongvolwassenen die de opstap maken naar zelfstandig wonen is er Perron 13. Dak- en thuisloosheid is in eerste plaats een woonprobleem, maar ook zorg en veiligheid vormen een grote uitdaging. Daarom bieden we in de binnenstad dak- en thuislozen behalve opvang ook een traject aan gericht op herstel. We onderzoeken de mogelijkheid voor een 'buitenzitplek' in de openbare ruimte voor bewoners in de dak- en thuislozenopvang in de Wilhelminastraat. Ook met het oog op Haarlem als een tolerante stad met plek voor diversiteit.

Doelstelling 4.3 | Toegankelijk centrum voor ouderen en mensen met een beperking

We willen het centrum toegankelijker maken door het autoluwe gebied te vergroten, meer fietsparkeerplaatsen te creëren, verrommeling van de openbare ruimte tegen te gaan en bevoorradig innovatiever te maken. Zo ontstaat er ook meer ruimte voor mensen met een beperking om zich veilig en onbelemmerd over straat te bewegen. Door aantrekkelijke looproutes en meer verblijfsruimtes te creëren in samenwerking met betrokkenen, willen we bezoekers beter over de binnenstad verspreiden. Ook schenken we aandacht aan meer en zichtbaardere looproutes naar voorzieningen, ontmoetingsplekken en ov-haltes. We onderzoeken of – en zo ja, waar – we extra (invaliden)toiletten kunnen plaatsen bij fietsenstallingen en bankjes.