

Detailhandelsvisie Zaanstad 2025-2035

Krijtlijndocument beleidskader





Inleiding

De huidige detailhandelsvisie Zaanstad loopt af in 2025. In die visie is gekozen om in te zetten op een krachtige hoofdstructuur met compacte en kansrijke winkelgebieden. Sinds 2015, waarin de huidige detailhandelsvisie is opgesteld, zijn er verschillende ontwikkelingen (zowel binnen de gemeente als generiek) die actualisatie van de geldende detailhandelsvisie wenselijk maken.

Vooruitlopend op het volledige detailhandelsbeleid is voorliggend krijtlijndocument opgesteld. In dit document zijn de belangrijkste beleidskeuzes weergegeven die als basis dienen voor het beleidskader in de nieuwe detailhandelsvisie. Het betreft, zoals de naam aangeeft een krijtlijndocument en is daarom niet volledig. Zo zal het detailhandelsbeleid dat in de komende weken opgesteld wordt, verdere uitwerking geven aan de visie en het beleid voor de winkelgebieden, en ook een uitvoeringsagenda bevatten.

In dit krijtlijndocument is allereerst ingegaan op de hoofdwinkelstructuur van Zaanstad, met een verdieping op de afbakening van de hoofdwinkelgebieden. Daarna zijn de beleidskeuzes voor de PDV-clusters (Perifere Detailhandelsvoorzieningen clusters) toegelicht en is ingegaan op de winkels en clusters buiten de hoofdwinkelstructuur. Dit vormt uiteindelijk de basis voor een afwegingskader voor detailhandel.

Hoofdwinkelstructuur Zaanstad

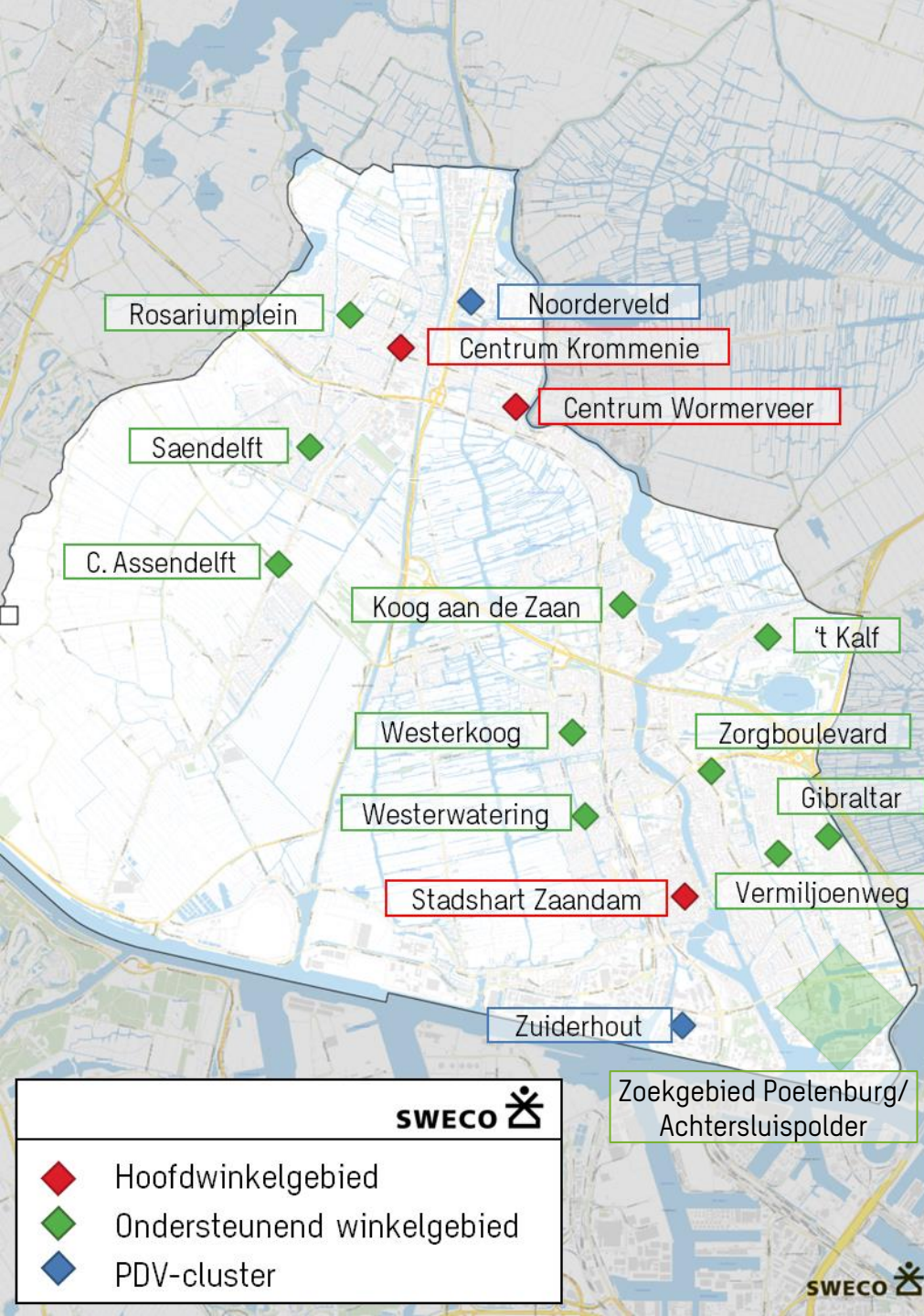
Met de huidige trends en ontwikkelingen binnen de detailhandel is het nodig om scherpe keuzes voor de toekomst te maken. Daarom is, vergelijkbaar met de detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025 een hoofdwinkelstructuur opgesteld, die uit de grootste en belangrijkste, maar ook de meest kansrijke en toekomstbestendige winkelclusters bestaat. Binnen deze hoofdwinkelstructuur mogen nieuwe en herontwikkelingen van detailhandel plaatsvinden.

Wat onderscheidt de hoofdwinkelstructuur van winkelgebieden buiten de hoofdwinkelstructuur?

Binnen de hoofdwinkelstructuur staan winkels en publieksfuncties centraal. Dit bestaat uit winkels, maar ook horeca, commerciële diensten als een kapper en schoonheidssalon en maatschappelijke functies als bibliotheek en bioscoop. In principe zijn op de begane grond geen woningen gewenst in de winkelgebieden. Nieuwe winkels, horeca en andere publieksfuncties en herontwikkelingen van bestaande winkels en publieksfuncties dienen binnen de hoofdwinkelstructuur plaats te vinden. Binnen de hoofdwinkelstructuur wordt ook actief gewerkt aan versterking van de winkelgebieden. Dit gebeurt door bijvoorbeeld het aanbod te versterken zodat meer bezoekers aangetrokken worden of inwoners toegang blijven houden tot basisvoorzieningen, maar ook door ruimte te bieden aan vernieuwende concepten en dynamiek. Indien nodig investeert de gemeente hier in. Waar mogelijk wordt ook ingezet op het verleiden van winkels en publieksfuncties buiten de hoofdwinkelstructuur om naar deze winkelgebieden te komen. Op pagina 11 wordt verder toegelicht wat het betekent als een winkel of winkelgebied buiten de hoofdwinkelstructuur valt.

Voor de hoofdwinkelstructuur gelden de volgende uitgangspunten:

- Bouw voort op centra die sterk, kansrijk en toekomstbestendig zijn.
- Sterke ondersteunende centra met supermarkten als drager moeten voldoende bevolkingsdraagvlak hebben.
- Kies voor elk winkelgebied een duidelijk profiel in zowel branchering als winkelgrootte en ruimtelijke randvoorwaarden zoals bereikbaarheid en parkeren
- Clustering van detailhandel is voor alle winkelgebieden gewenst



Hoofdwinkelstructuur Zaanstad

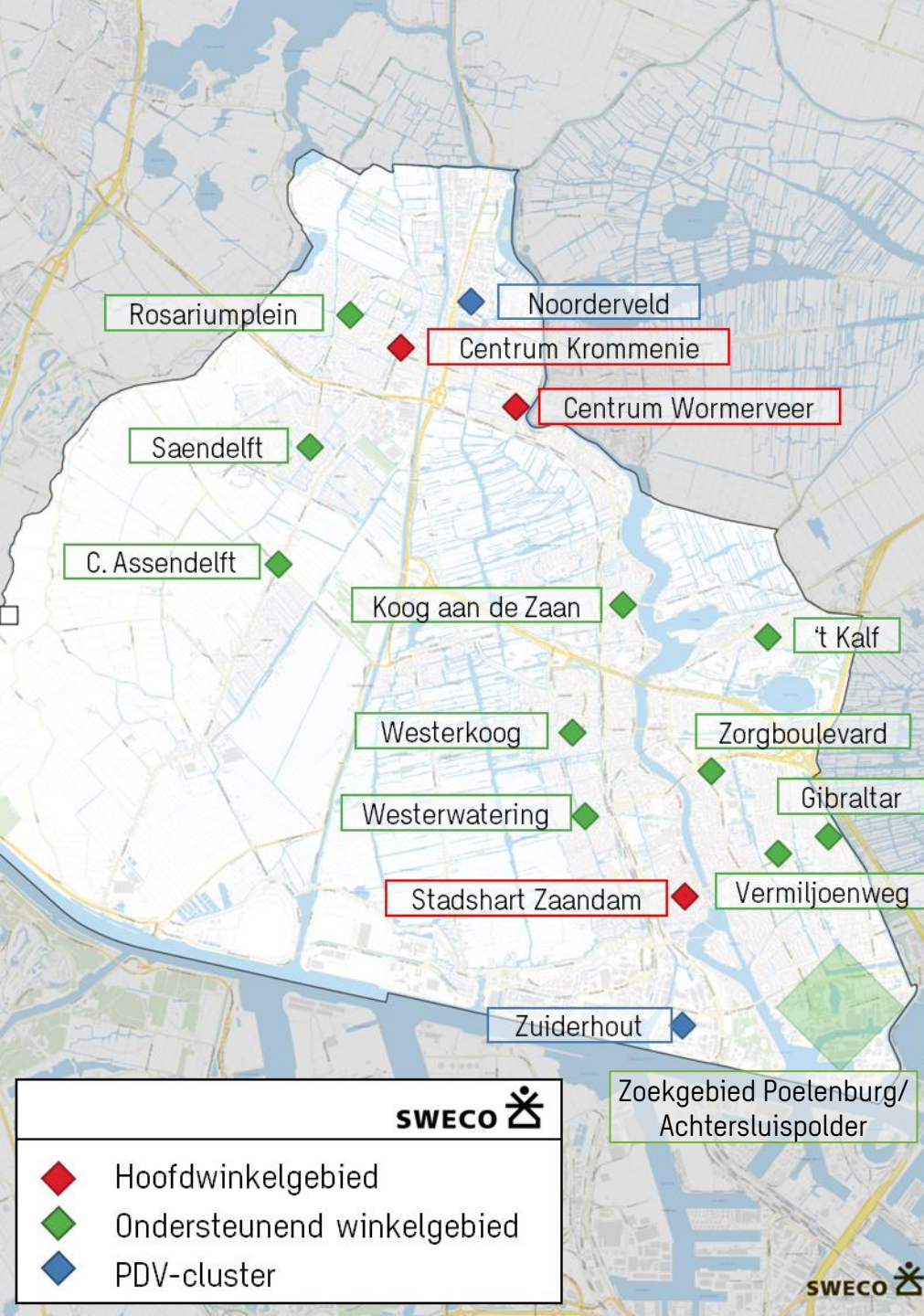
Er is in de voorgestelde hoofdwinkelstructuur van de gemeente Zaanstad onderscheid gemaakt in:

- 3 hoofdwinkelgebieden
- 10 ondersteunende winkelgebieden
- 2 PDV-clusters (Perifere Detailhandels Vestiging), clusters voor volumineuze detailhandel
- 1 zoekgebied voor een ondersteunend winkelcluster Poelenburg/Achtersluispolder

De drie hoofdwinkelgebieden bieden een brede functiemix, van zowel dagelijkse en recreatieve detailhandel, maar ook horeca, commerciële diensten en maatschappelijke voorzieningen.

De ondersteunende centra richten zich met name op de dagelijkse boodschappen en hebben een functie voor omliggende wijk/buurt en dorp. Ze zullen zich moeten inzetten op een kwalitatieve en ruimtelijk-functionele versterking, oftewel het diverser maken van aanbod waar ook horeca, diensten, maatschappelijke en werkfuncties mogelijk zijn en het verbeteren van fysieke uitstraling en bereikbaarheid. Zo ontstaat een 'hart van de wijk of dorp' waar een brede mix aan functies kan landen.

Voor de wijken Poelenburg en Achtersluispolder is een ontwikkelgebied voor een detailhandelscluster opgesteld. De Lobeliusstraat is op dit moment niet toekomstbestendig genoeg in zijn huidige vorm en aanbod. Daarentegen is voor de leefbaarheid en verzorging van deze wijken, nu en in de toekomst, potentie voor een toekomstbestendig ondersteunend winkelgebied. Zo zal in de komende jaren in Achtersluispolder en Poelenburg woningbouw plaatsvinden waarmee het draagvlak verder groeit. Er zal door de gemeente onderzocht worden, waar en in welke vorm een ondersteunend winkelgebied in dit zoekgebied zal komen.



Hoofdwinkelstructuur Zaanstad

Hoofdwinkelgebieden

Stadshart
Zaandam

Centrum
Krommenie

Centrum
Wormerveer

Ondersteunende winkelgebieden

Centrum
Assendelft

Gibraltar

Vermiljoenweg

Zorgboulevard

Saendelft

Rosariumplein

Westerkoog

Westerwatering

't Kalf

Oud Koog

PDV-clusters

Zuiderhout

Noorderveld

Hoofdwinkelstructuur Zaanstad

Vergeleken met de huidige hoofdwinkelstructuur in de detailhandelsvisie van Zaanstad zijn er enkele verschillen. Deze verschillen hebben te maken met hoe winkelgebieden worden ingedeeld en of ze in de hoofdstructuur worden opgenomen. Bij het kiezen voor de winkelstructuur is het belangrijk dat een winkelgebied geschikt is voor de toekomst en voldoende detailniveau heeft. Dat betekent dat een winkelgebied een sterk en toekomstbestendig aanbod moet hebben en dat veel inwoners binnen een redelijke afstand minimaal een basispakket aan dagelijkse voorzieningen moet kunnen bereiken. De verschillen met de huidige visie zijn als volgt:

- De ondersteunende centra Oud Zaandijk en Lobeliusstraat/Poelenburg behoren niet meer tot de hoofdwinkelstructuur. Oud Zaandijk is te beperkt in aanbod en heeft met name een toeristische functie voor de Zaanse Schans. Dit winkelgebied blijft wel van belang voor de wijkeconomie als economisch cluster, maar zal niet meer in de hoofdwinkelstructuur vallen.
- Lobeliusstraat/Poelenburg blijkt in zijn huidige vorm te weinig toekomstbestendig om tot de hoofdwinkelstructuur te behoren. Hiervoor is wel een zoekgebied aangewezen in Poelenburg/Achtersluispolder, zodat er een toekomstbestendig ondersteunend cluster voor de omliggende wijk en toekomstige inwoners van Achtersluispolder kan worden gecreëerd.
- De winkelgebiedstypering 'Specifiek winkelgebied' bestaat niet meer. Het winkelgebied Zorgboulevard dat daar in de huidige visie toe behoort, behoort nu tot 'ondersteunende winkelgebieden'.



Stadshart Zaandam



Centrum Krommenie

Afbakening hoofdwinkelgebieden

De vernieuwde detailhandelsvisie kent, net als de oude detailhandelsvisie, voor de hoofdwinkelgebieden twee gebiedsindelingen:

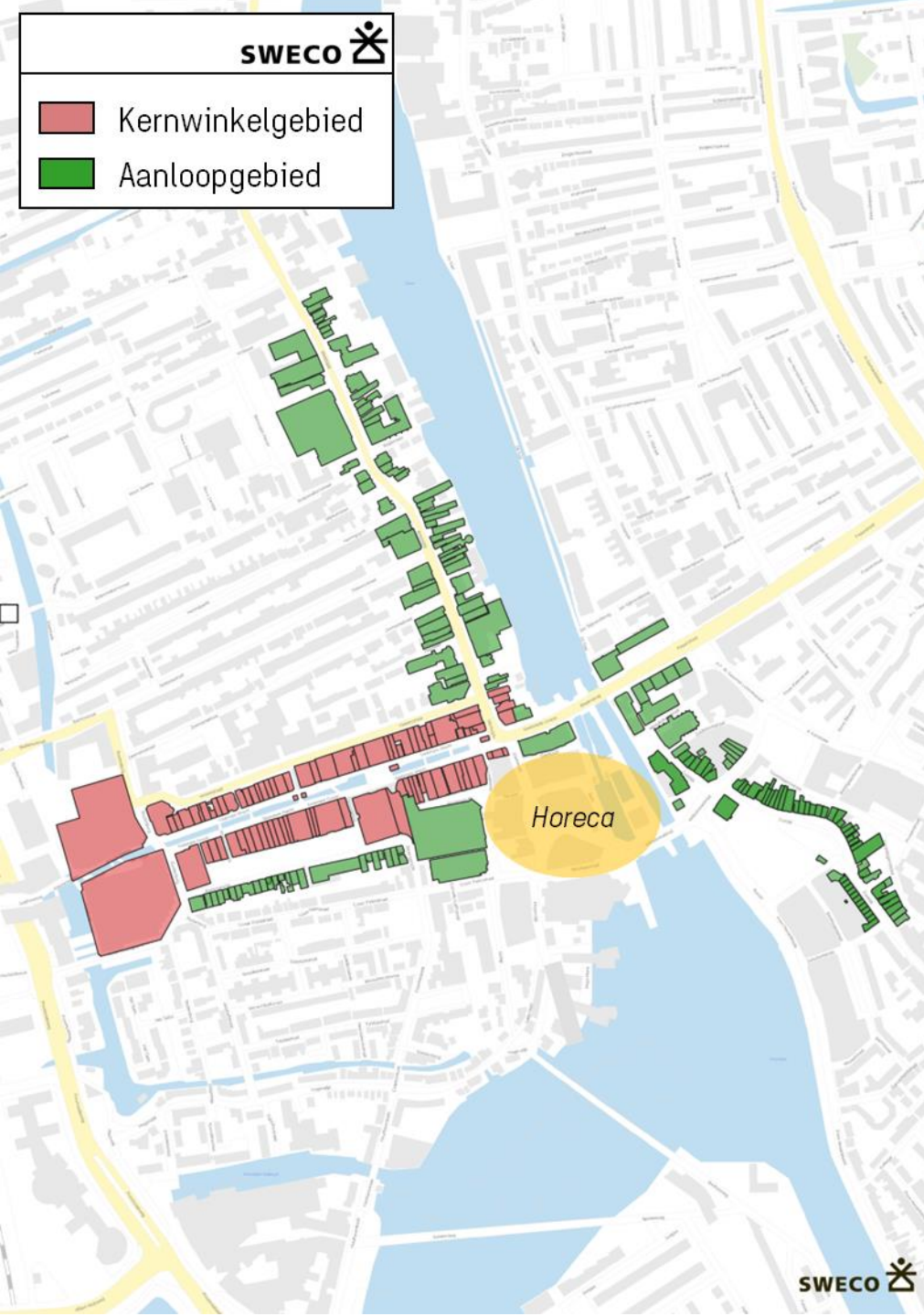
1. Kernwinkelgebied:

Dit is het hart van het hoofdwinkelgebied. Hier ligt de focus op winkels en daghorecagegelegenheden. Andere niet-retail functies zoals wonen, werken en maatschappelijke (zorg)voorzieningen horen hier niet op de begane grond in de hoofdwinkelstraat.

2. Aanloopgebied:

Dit is het gebied dat direct grenst aan het kernwinkelgebied. Hier vind je op de begane grond niet alleen winkels, maar ook andere voorzieningen voor het publiek. Deze gebieden liggen vaak bij bronpunten, zoals parkeergarages. Ze zijn aantrekkelijk voor startende ondernemers omdat de huren hier doorgaans lager zijn. In dit gebied zijn alle soorten winkels en commerciële functies welkom op de begane grond, maar ook maatschappelijke en culturele functies, en werkplekken. Het toevoegen van wonen op de begane grond wordt hier – in tegenstelling tot de oude visie – ontmoedigd.

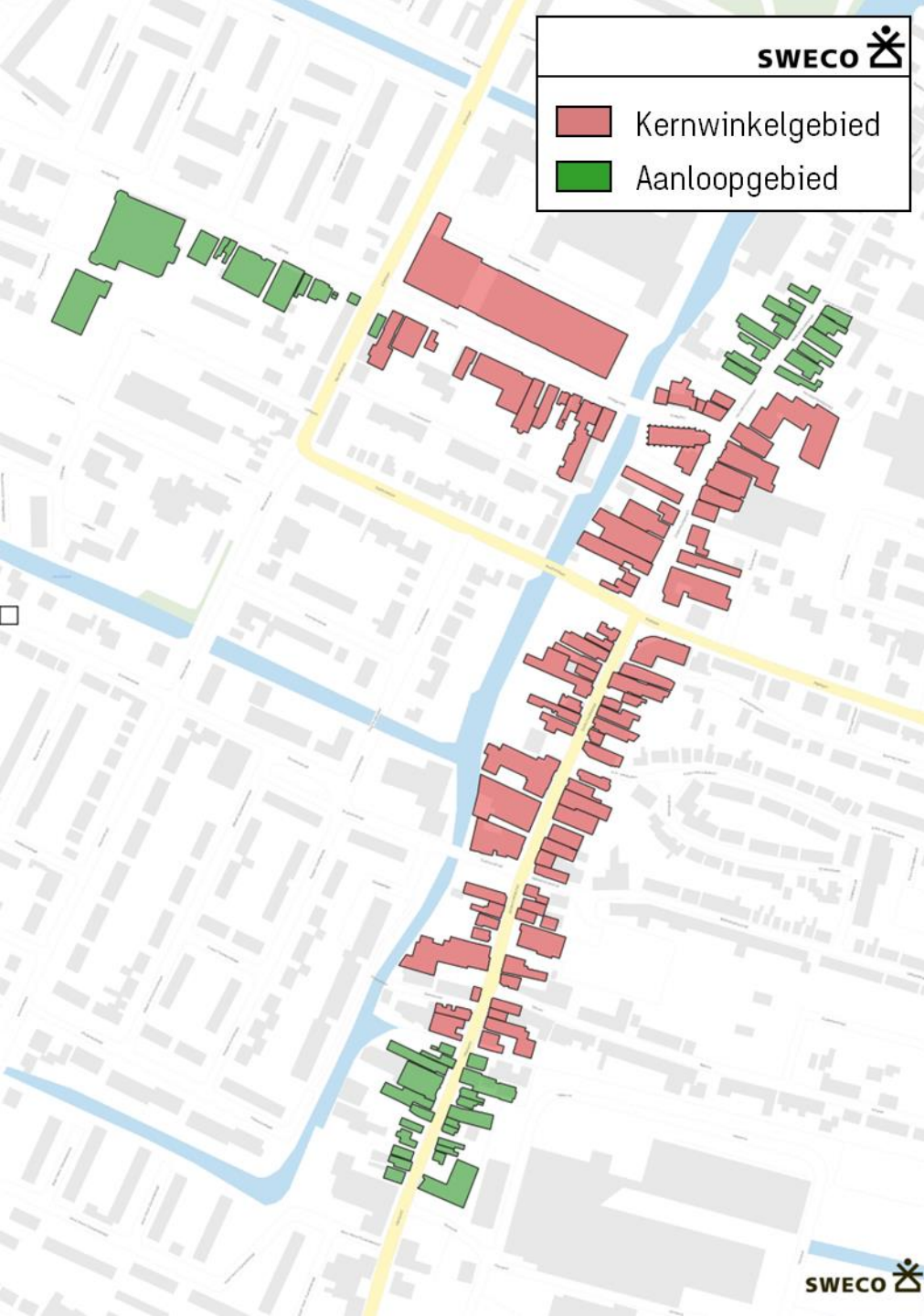
In de volgende slides wordt uitgelegd hoe deze indeling wordt toegepast op de drie hoofdwinkelgebieden.



Stadshart Zaandam

In bijgaande kaart is een voorstel voor de afbakening van het hoofdwinkelgebied Stadshart Zaandam opgenomen. De afbakening heeft betrekking op de winkelplinten van de gemarkeerde panden. Ten opzichte van het geldende detailhandelsvisie zijn de volgende zaken veranderd:

- **Rozengracht** behoudt de status van aanloopgebied. Echter verandert de definitie en wordt verkleuring naar wonen op de begane grond ontmoedigd. De Rozengracht wordt bestemd voor (economische) publieksgerichte functies wat aansluit op het huidige karakter van het marktplein.
- De gehele **Westzijde** wordt aanloopgebied. De Westzijde is een langgerekt gebied waar functiemenging goed mogelijk is. Ook in het zuidelijk deel van de Westzijde zal daarom ingezet worden op meer multifunctionaliteit waaronder commerciële diensten, culturele en maatschappelijke functies.
- De **Rozenhof** wordt aanloopgebied. Hiervoor geldt dat door de hardnekkige leegstand meer mogelijkheden gegeven worden voor invulling, waarbij naast winkelen en horeca gedacht kan worden aan culturele en maatschappelijke functies, maar ook leisure-functies (vrije-tijdsbesteding).
- Het gebied rond het begin van de Peperstraat en het noordelijk deel van de Zuiddijk wordt toegevoegd als aanloopgebied aan het Stadshart. Dit gebied heeft de potentie om als aanloopgebied goed te functioneren, zowel door de toekomstige transformatie en woningbouw als door de commerciële voorzieningen die hier deels al aanwezig zijn. Zo zal het gebied rondom de Peperstraat de komende jaren een transformatie ondergaan waarbij ca. 571 woningen en 5.000 m² aan commerciële ruimte inclusief een ondergrondse parkeergarage toegevoegd worden. Het noordelijk deel van de **Zuiddijk** heeft momenteel al een commercieel karakter waar voornamelijk lokale ondernemers gevestigd zijn. Verdere verkleuring naar de woonfunctie is voor de toekomstige functie in dit deel van het Stadshart niet gewenst. Als voorwaarde voor toekomstbestendigheid en goed functioneren van de oostzijde van de Zaan zijn investeringen in de connectie tussen de oostzijde en westzijde en in de herontwikkeling van de Burcht noodzakelijk.
- De Dam wordt in het stadshart opgenomen als horecagebied. In dit gebied zal horeca op de begane grond behouden moeten blijven en is verkleuring naar andere functies niet gewenst.

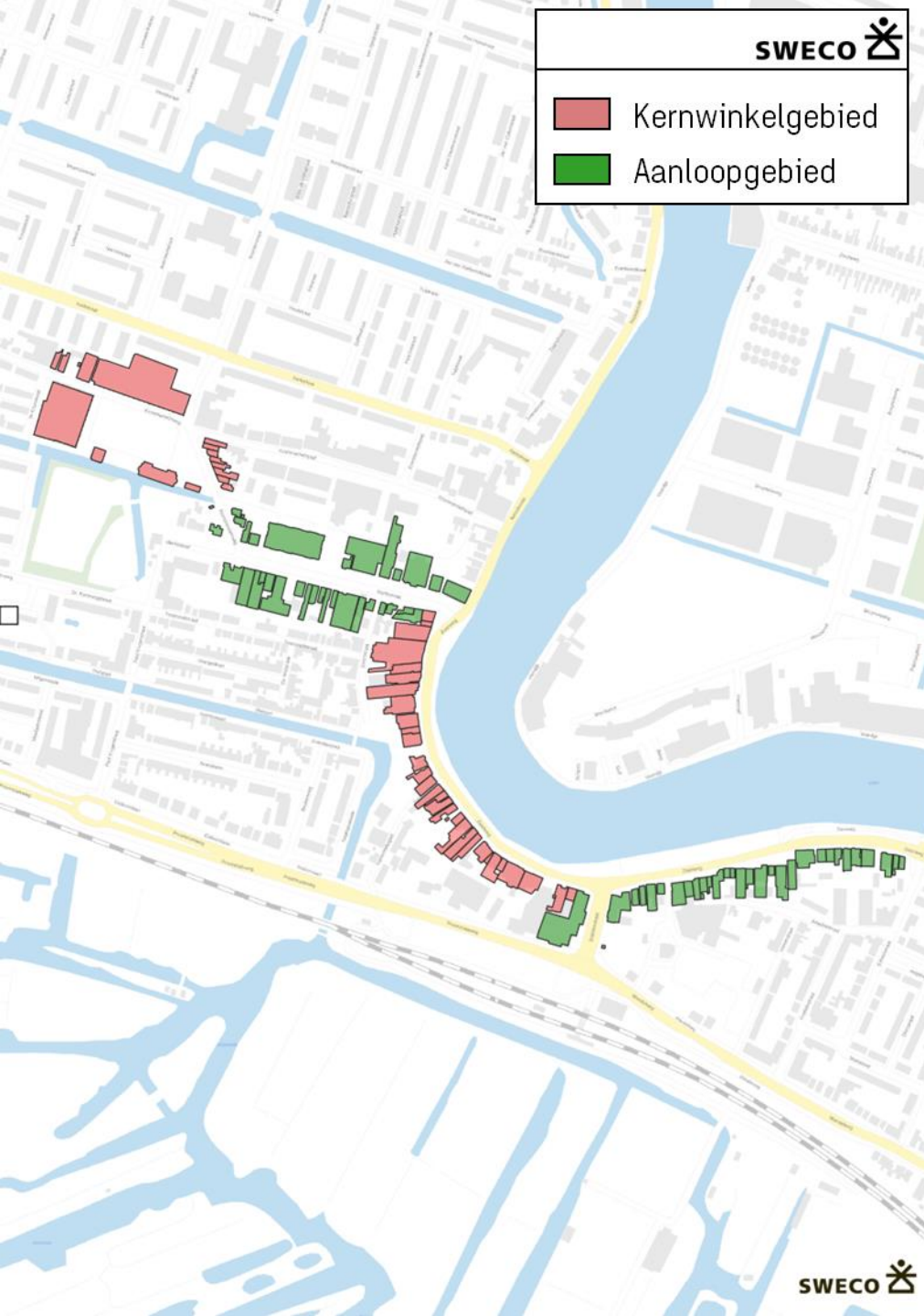


Centrum Krommenie

Het centrum van Krommenie bestaat uit het oostelijk deel van de Heiligeweg en de Zuiderhoofdstraat. Aan de Heiligeweg is een grote supermarkt met parkeergarage gevestigd wat een belangrijke trekker c.q. bronpunt is voor het gebied. Aan de Zuiderhoofdstraat bevindt zich zowel dagelijks, recreatief, doelgericht, diensten als maatschappelijk aanbod.

Ten opzichte van het geldende detailhandelsbeleid is het voorstel slechts een beperkte aanpassing aan de afbakening van het Centrum Krommenie te doen:

- Het Vlietsend en Noorderhoofdstraat behouden hun status van aanloopgebied. Echter is het niet gewenst om verkleuring naar wonen te faciliteren in het aanloopgebied. Aan beide uiteindes van de Noorder- en Zuiderhoofdstraat is genoeg potentie om hier allerlei soorten publieksfuncties te behouden, waaronder ook culturele, maatschappelijke en werkfuncties.
- Het gedeelte van de Heiligeweg ten westen van de Eikelaan/Weverstraat wordt aanloopgebied. In dit deel bevinden zich al meerdere publieksgerichte functies, waaronder enkele grote trekkers zoals Action en Vomar. Door dit als aanloopgebied te bestempelen wordt verkleuring naar wonen in dit deel ontmoedigd.



Centrum Wormerveer

Centrum Wormerveer is onder te verdelen in drie deelgebieden. Het Marktplaats heeft met name een sterke dagelijkse boodschappenfunctie, de Zaanbocht kent een goed functionerend recreatief aanbod met regionale aantrekkingskracht. De Marktstraat vormt de verbinding tussen beide gebieden, hier zijn enkele ketens in de recreatieve sector en diensten gevestigd. Ten opzichte van het geldende detailhandelsbeleid vindt de volgende verandering plaats:

- Het aanloopgebied van de Zaanbocht zal net als in de geldende visie tot aan de Zaanbrug lopen. Echter zal in de nieuwe definitie transformatie naar woningen op de begane grond ontmoedigd worden. In de toekomst zal het 'rondje Zaan' oftewel de verbinding over de Zaan richting Wormer vorm krijgen, waarbij de Zaanzijde aan de kant van Wormer zich op horeca aanbod zal richten. Verkleuring van de Zaanbocht naar woonfuncties is daarom niet gewenst en zal juist op winkels, commerciële publieksfuncties en maatschappelijke functies ingezet worden.
- Aan de noordzijde van het Marktplaats vervalt de status van de Kerkstraat en zuidelijk deel Noorderstraat als aanloopgebied. Dit gebied valt nu buiten de afbakening, waardoor hier mogelijke verkleuring naar woonfunctie mogelijk wordt.



PDV-clusters

Noorderveld en Zuiderhout zijn de twee PDV-clusters (PDV = Perifere Detailhandels Vestigingen) in de winkelstructuur. Binnen de PDV-clusters is het voor winkels met volumineus aanbod, zoals bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels mogelijk om hier te vestigen. Ook ondergeschikte horeca is in deze clusters mogelijk. Dit betekent ook dat groot- en kleinschalige winkels die geen volumineuze producten verkopen zoals grote sportwinkels, kledingwinkels, electronicawinkels en supermarkten niet in PDV-clusters mogen vestigen, maar juist in de andere winkelgebieden van de hoofdwinkelstructuur een plek kunnen krijgen. Hiervoor zijn meerdere redenen:

- **Negatieve effecten voor de 3 hoofd- en 10 ondersteunende winkelgebieden:** Als er andere soorten winkels die kleine producten verkopen in de PDV-clusters komen (we noemen dit ook wel brancheverruiming en functieverruiming), kan dit negatieve gevolgen hebben voor de 13 Zaanse reguliere winkelgebieden. Vooral omdat Zuiderhout en Noorderveld heel dichtbij de hoofdwinkelgebieden Stadshart Zaandam en Centrum Wormerveer en ook andere buurt- en wijkwinkelcentra liggen.
- **Voldoende ruimte in hoofdwinkelgebieden:** Voor grotere reguliere winkels is voldoende fysieke ruimte in het Stadshart Zaandam, of in de andere hoofdwinkelgebieden.
- **Voorkomen van precedentwerking:** Als één winkel die geen volumineuze producten verkoopt wordt toegelaten in de PDV-clusters, wordt het moeilijker om andere vergelijkbare winkels buiten de PDV-clusters te houden.
- **Afstemming met beleidsregels:** Het toelaten van andere en/of verschillende soorten winkels (branche- en functieverruiming) in de PDV-clusters mag niet volgens de provinciale en regionale beleidskaders. Zo worden in het nieuwe detailhandelsbeleid van Noord-Holland (2025 – 2033) net als in het oude beleid nieuwe initiatieven voor grootschalige winkels alleen in de reguliere detailhandelsstructuur mogelijk gemaakt.
- **Voldoende vraag naar PDV-voorzieningen:** Er is voldoende vraag naar PDV-winkels in de PDV-clusters. Zuiderhout en Noorderveld kunnen ook PDV-winkels opvangen die elders in de regio onder druk komen te staan, bijvoorbeeld in Amsterdam en Beverwijk.

Waar mogelijk zal worden ingezet op verminderen van het verspreid gelegen volumineuze aanbod in de gemeente, zoals op bedrijventerreinen nabij Noorderveld, of solitair gelegen volumineus aanbod. Deze zouden we graag verleiden zich te vestigen in een van de twee PDV-clusters.



Buiten de hoofdwinkelstructuur

In de gemeente bevinden zich zoals eerder aangegeven verschillende clusters met bedrijvigheid buiten de hoofdwinkelstructuur. Daarnaast zijn er ook verschillende solitaire winkels die buiten de hoofdwinkelstructuur vallen:

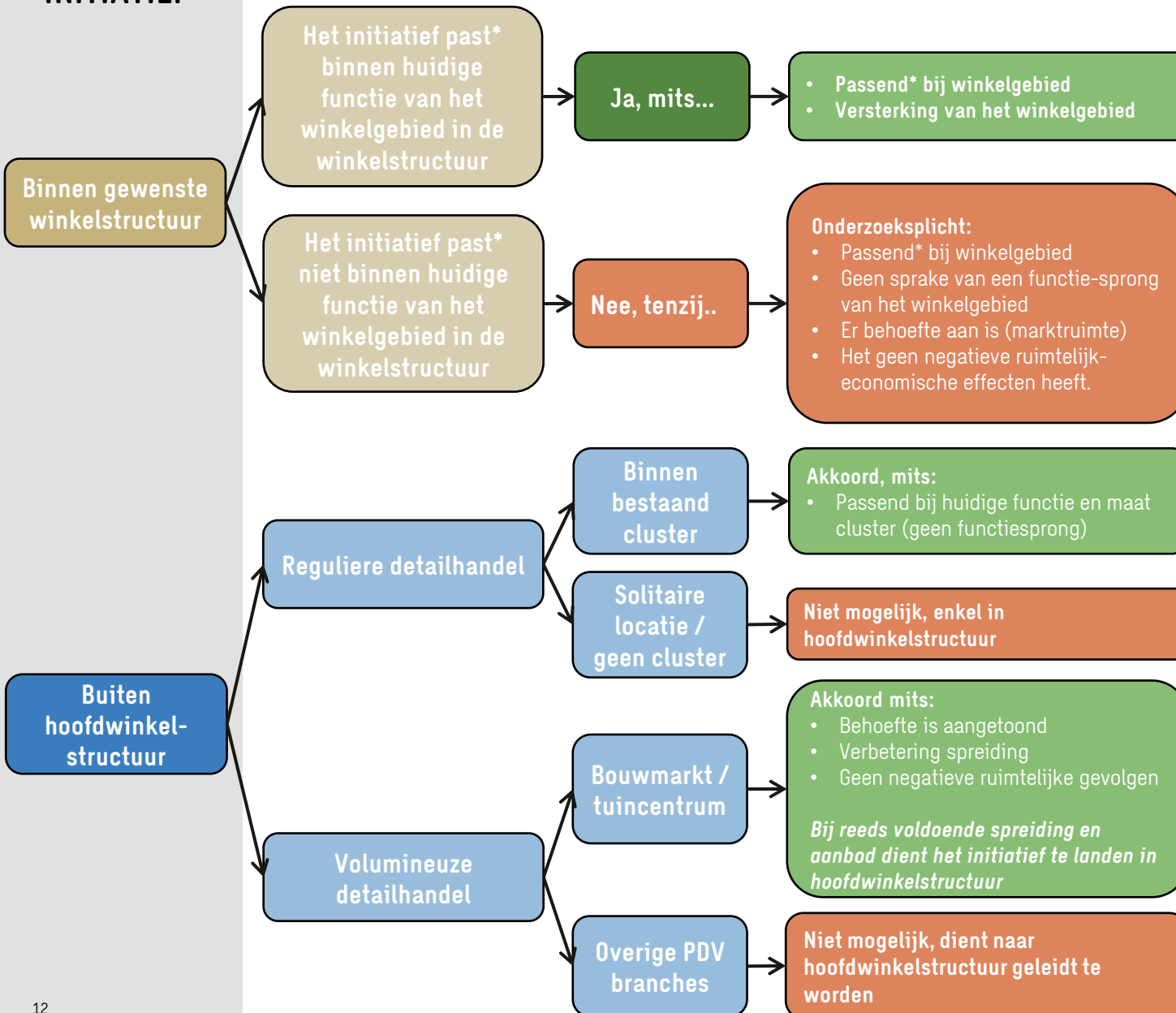
- **Winkelclusters buiten de hoofdwinkelstructuur.** Hieronder vallen onder andere de winkelgebieden Oud Zaandijk, Lobeliusstraat/Bloemkorf, Rooswijk, dorpscentrum Westzaan en Zilverplein. Deze winkelgebieden zijn vaak te klein of zijn te weinig toekomstbestendig dat zij niet binnen de hoofdwinkelstructuur vallen. Het buiten de hoofdwinkelstructuur vallen van een winkelgebied betekent niet dat het winkelgebied niet mag bestaan. Deze vaak kleinere winkelgebieden hebben een belangrijke functie voor omliggende dorp/buurt, waardoor zij bestaansrecht hebben en in hun huidige vorm als economische cluster dienen te blijven bestaan. Wanneer een nieuwe winkel in een leegstaand pand wil vestigen in deze winkelgebieden is dat mogelijk. De winkelgebieden groter maken met meer vierkante meters detailhandel of extra panden aan andere commerciële functies is echter niet toegestaan en ook proactieve investeringen vanuit de gemeente in deze winkelgebieden zijn niet aan de orde: er moeten eenmaal keuzes worden gemaakt. Hierop is een uitzondering:
 - Voor winkelgebied Lobeliusstraat/Bloemkorf is een zoekgebied in Poelenburg/Achtersluispolder aangewezen om een toekomstbestendig winkelgebied te creëren. In dit deel van Zaanstad is voldoende potentie en toekomstige draagvlakgroei (woningbouw) aanwezig voor een ondersteunend winkelgebied. Daarnaast heeft het Poelenburg/Achtersluispolder voor de leefbaarheid een sterk ondersteunend cluster nodig. Het huidige winkelgebied Lobeliusstraat/Bloemkorf heeft deze toekomstbestendigheid echter niet. Onderzoek zal daarom moeten uitwijzen, waar en in welke vorm een toekomstig ondersteunend winkelgebied in dit gebied zal moeten terugkomen.
- **Solitaire winkels.** Hieronder vallen solitaire supermarkten, maar ook andere winkels en solitair gelegen PDV-winkels (zoals bouwmarkten of tuincentra). Deze winkels mogen blijven bestaan, maar de gemeente zal niet meewerken aan uitbreiding en relocatie is enkel mogelijk als dat naar een winkelgebied in de hoofdwinkelstructuur gebeurt. Daarnaast is het openen van nieuwe solitaire winkels niet toegestaan. Winkelontwikkelingen dienen namelijk bij te dragen aan (een versterking van) de hoofdwinkelstructuur. Hierop wordt voor de toekomst één uitzondering benoemd:
 - Wanneer in de toekomst de woningbouwambities voor Kogerveld vragen om een winkelcluster, zouden de solitaire supermarkten Aldi en Lidl in Kogerveld getransformeerd kunnen worden naar een ondersteunend cluster met aanvullend dagelijks aanbod. De twee supermarkten dienen dan wel fysiek beter in de woningbouwontwikkeling ingepast te worden. Hier dient t.z.t. een onderzoek aan vooraf te gaan.

Vaststelling van de hoofdwinkelstructuur betekent ook dat nieuwe solitaire ontwikkelingen van winkels en winkelgebieden daarbuiten niet zijn toegestaan. Er zijn echter enkele grotere gebiedsontwikkelingen, waar het inwonersdraagvlak door woningbouw dermate groeit, dat de huidige hoofdwinkelstructuur dit niet op kan vangen, mede omdat de afstand tot deze winkelgebieden te groot is. Dit geldt in de toekomst voor o.a. het Hembrugterrein en mogelijk Achtersluispolder. Onderzoek moet uitwijzen welke mogelijkheden hier liggen om een kleine dagelijkse voorziening (max. 500 m² vvo) mogelijk te maken om de inwoners van de eerste levensbehoeften te kunnen voorzien.

Economische clusters

Naast voorgenoemde winkelclusters en solitaire winkels bevinden zich in de gemeente Zaanstad ook enkele economische clusters. Dit zijn kleine strips met beperkt dagelijks en niet-dagelijks aanbod, commerciële dienstverlening, horeca, maatschappelijke functies of werkfuncties. Deze economische clusters behoren niet tot de (hoofd)winkelstructuur, maar zijn wel van belang voor de wijkfunctie. Het gaat onder andere om de economische buurtclusters Sparrestraat/Coniferenstraat, Spitsbergen 1 e.o. en Keplerstraat 56, 58 en 60, Oud Zaandijk, Westzaan en Rooswijk. In het kader van functiemenging en productieve wijken waar zowel bedrijvigheid als voorzieningen een plek krijgen is transformatie naar woonfunctie op deze locaties onwenselijk. Voor deze clusters wordt dan ook ingezet op behoud, of verkleuring van detailhandelsfunctie naar kleinschalige bedrijvigheid, kantoren of maatschappelijke functies.

INITIATIEF



Afwegingskader detailhandel

Bij beoordeling van nieuwe detailhandelsinitiatieven (zowel nieuwvestiging als uitbreiding) in de gemeente Zaanstad kan het afwegingskader zoals hier weergegeven worden gebruikt. In het afwegingskader speelt mee of een initiatief binnen of buiten de gewenste winkelstructuur ligt en welk type branche het betreft. Daarnaast zal per initiatief gekeken worden of het passend is, of het positief bijdraagt aan het functioneren van het cluster en of de structuur versterkt wordt.

Naast het gemeentelijk afwegingskader is regionale en provinciale afstemming nodig. Voor initiatieven groter dan 5.000 m² wvo in bestaande winkelcentra, groter dan 1.500 m² wvo buiten bestaande clusters en tevens groter dan 1.500 m² wvo volumineus aanbod op bedrijventerreinen en PDV-clusters, geldt dat regionale afstemming en een advies van de Advies Commissie Noord-Holland verplicht zijn.

*Wat is passend binnen winkelgebied?

Een initiatief moet passend binnen de huidige functie van een winkelgebied zijn in zowel maat, schaal, branche als concept.

Flitsbezorging

Flitsbezorging is een specifieke vorm van een bedrijfsactiviteit die bestaat uit het dagelijks veelvuldig en met een zeer korte leveringstermijn (binnen 10 minuten) distribueren van voornamelijk dagelijkse goederen. Op dit moment is in de gemeente Zaanstad één aanbieder actief vanaf de Noordervaldeurstraat.

Flitsbezorgers zullen niet bestempeld worden als detailhandel, maar als bedrijfsactiviteit/distributie en daarom dienen deze zich te vestigen op bedrijventerreinen in de gemeente. Vestiging van flitsbezorgers in winkelgebieden en andere gebieden dan bedrijventerreinen zijn niet toegestaan want:

- De panden van flitsbezorgers zijn niet toegankelijk voor consumenten.
- Er is bij flitsbezorging geen sprake van uitstalling van goederen, fysieke verkoop en fysiek klantcontact en betaling ter plaatse. De genoemde handelingen vinden online plaats, met uitzondering van bezorging bij de consument.



