

Raadsinformatiebrief¹

Onderwerp	Ruimtelijk Programma van Eisen Lidl Wormerveer
Portefeuillehouder	R. Tuijn
Portefeuille	Gebiedsontwikkeling MAAK Noord

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

Het college heeft het Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE) voor de ontwikkeling van een supermarkt van Lidl aan de Vlasblomweg Wormerveer vastgesteld. Het haalbaarheidsonderzoek was al gestart voordat het proces Raad aan de Voorkant is gestart. Voor dit initiatief is dan ook geen startnotitie vastgesteld door de raad. Met deze Raadsinformatiebrief stelt het college de gemeenteraad op de hoogte van de inhoud van het RPvE. Met de vaststelling van het RPvE wordt de volgende fase van de ontwikkeling gestart. In de volgende fase wordt het ruimtelijk besluit opgesteld.

Toelichting

Lidl en gemeente hebben, op basis van in 2022 gesloten intentieovereenkomst, onderzocht of een nieuwe supermarkt haalbaar is. De supermarkt omvat circa 1.495 m2 winkelvloer oppervlak. Er worden 94 auto parkeerplaatsen en 64 fiets parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd. De resultaten van die studie, inclusief de uitwerking van het plan, zijn verwerkt in het RPvE. Het RPvE geeft ook aan binnen welke randvoorwaarden de ontwikkeling plaats dient te vinden. Met de vaststelling van het RPvE is de basis vastgelegd voor de verdere uitwerking en realisatie van het project. Het RPvE wordt een bijlage bij de te sluiten anterieure overeenkomst.

Met de ontwikkeling blijft het supermarkt aanbod op kwalitatief goed niveau

De omvang van de Lidl aan de Cor Bruijnweg is redelijk beperkt, er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. Binnen de supermarkt branche vindt schaalvergroting plaats. Om concurrerend te blijven was Lidl op zoek naar een andere locatie in Wormerveer Noord. De realisatie wordt een supermarkt aan de Vlasblomweg past hierbij. Hierdoor wordt het voorzieningenniveau in dit gebied vergroot en biedt het mogelijkheden om een duurzaam ingerichte supermarkt te realiseren. Per saldo wordt de consumentenverzorging verbeterd omdat de nieuwe inwoners van het Zaankwartier een supermarkt in de directe omgeving krijgen. De inwoners in de omgeving van de Cor Bruijnweg zullen iets verder moeten reizen voor een supermarkt, maar deze afstand is ruimtelijk aanvaardbaar. Lidl blijft redelijk dichtbij en ook het centrum van Wormerveer is een goed alternatief.

De supermarkt is onder andere voor Zaankwartier

In de woningbouwontwikkeling Zaankwartier is de mogelijkheid van een supermarkt opgenomen. Lidl heeft percelen aan de Vlasblomweg gekocht die direct naast Zaankwartier liggen, met het oog om daar een supermarkt te realiseren. Lidl en de Vlijt, ontwikkelaar van Zaankwartier, hebben hier overeenstemming over. Dat betekent dat er geen supermarkt wordt gevestigd binnen het plangebied Zaankwartier, maar er direct naast.

Ontsluiting en parkeren

De nieuwe supermarkt ligt op een zichtlocatie, in het verlengde van de Witte Bijlweg. In de haalbaarheidsstudie is bijzondere aandacht gegeven aan de ontsluiting voor auto's,

¹Op deze raadsinformatiebrief volgt geen actie van de Agendacommissie. Wanneer u een onderwerp hieruit wilt bespreken dan kunt u dit doen door een raadsinstrument in te zetten. Bijvoorbeeld een rondvraag (primair gericht aan het college van B&W of een agenda-initiatief (primair gericht aan de collega fracties)). Vermeld altijd in het raadsinstrument: wat u wilt bespreken inclusief een korte concrete toelichting.

vrachtauto's (laden/lossen) en langzaam verkeer. Vrachtauto's hebben een eigen inrit. Manoeuvreren en laden/lossen vindt op eigen terrein plaats. Om dode hoeken bij het rechts afslaan te voorkomen wordt dit fysiek niet mogelijk gemaakt. Lidl zorgt ervoor dat vrachtauto's een rondje op het bedrijventerrein rijden, zodat er altijd sprake zal zijn van 'links afslaan'. Een aandachtspunt is de ligging van de in- en uitritten nabij de aansluiting Vlasblomweg-Witte Bijlweg. Alhoewel verkeerskundig niet ideaal kan een voldoende veilige ontsluiting worden gerealiseerd. Voetgangers en fietsers van en naar Zaankwartier krijgen een directe aansluiting via het parkeerterrein.

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Bij het ontwerpen van de nieuwe supermarkt is duurzaamheid een belangrijke pijler. Er worden meerdere groene elementen opgenomen in het ontwerp. Zo is onder andere een deel van de gevels volledig groen en natuurlijk bekleed, is de dakrand bekleed met mos sedum en worden er bomen aangeplant. Gezien het groene ontwerp met biotische gevel(s) en dak wordt er ook gezorgd voor voldoende eigen waterretentie om daarmee drinkwatergebruik te minimaliseren of uit te sluiten. Op het dak van de supermarkt worden PV panelen geïnstalleerd. Op het perceel komen er (snel)laadplekken voor elektrische auto's en fietsen en zal zoveel mogelijk half-verharding en groen worden aangebracht. Waar mogelijk wordt gebouwd met duurzame materialen en massief hout (glulam, LVL, CLT) mogelijk is, wordt circulair en natuurinclusief gebouwd en wordt voor verwarming en verkoeling een systeem met bodemlussen en warmtewisselaar (water/water) ingezet in plaats van een lucht/lucht of lucht/water installatie.

Het bouwplan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan

Een supermarkt op dit terrein past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het vigerende bestemmingsplan 'Zaankwartier en omgeving'. Er kan ook geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid. Daarom is het doorlopen van een juridisch-planologische procedure noodzakelijk.

Er dient elders planologisch supermarkt ruimte te worden gesaneerd

In Zaanstad zijn volgens de detailhandelsnormen voldoende supermarkt m2's. Om een nieuwe supermarkt op deze locatie mogelijk te maken moet conform het detailhandelsbeleid van de gemeente elders supermarkt oppervlakte worden gesaneerd met minimaal een gelijke oppervlakte.

- Lidl zal de locatie aan de Cor Bruijnweg sluiten. Er wordt nog gezocht naar een passende invulling. Volgens het vigerende bestemmingsplan is wonen mogelijk. Op verzoek van de gemeente onderzoekt Lidl de mogelijkheid om er commerciële en/of maatschappelijke functies onder te brengen, zodat er werkgelegenheid blijft voor inwoners van Wormerveer Noord. Indien deze inspanning door de Lidl niet lukt, wil Lidl met de gemeente in gesprek voor het realiseren van woningen op deze plek.
- De supermarkt aan Spitsbergen is al geruime tijd gesloten. Inmiddels is het pand verkocht aan een winkelier.

Per saldo worden planologisch meer m2's winkelruimte gesaneerd dan opnieuw toegevoegd. Om zeker te zijn dat het opnieuw vestigen van een supermarkt op de twee oude locaties wordt uitgesloten, zal voor deze drie locaties één procedure tot wijziging van het omgevingsplan worden doorlopen.

Financiële en Juridische consequenties

Dit besluit heeft geen financiële en juridische consequenties.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

Aanpak/uitvoering

Met het vaststellen van het voorliggende Ruimtelijk Programma van Eisen wordt de haalbaarheidsfase afgesloten. Hierna wordt het ruimtelijk besluit opgesteld.

Afstemming met de omgeving

Voor de realisatie van het plan heeft Lidl gesproken met ontwikkelaar De Vliet, de toekomstige burens en de ondernemersvereniging Noorderveld-Molletjesveer. Voor een nieuwe functie op locatie Cor Bruijnweg is Lidl in overleg met de gemeente en potentiële ondernemers.

Na het vaststellen van het RPvE worden stakeholders via de gemeentelijke kanalen (zoals nieuwsbrief MAAK Noord) geïnformeerd. Lidl zal opnieuw de omliggende bedrijven en ondernemersvereniging informeren. Voor wat betreft de toekomstige invulling aan de Cor Bruijnweg wil Lidl, zodra meer bekend is wat een toekomstige invulling kan gaan worden, de buurt informeren middels een inloopbijeenkomst.

Tijdens de procedure voor wijziging van het omgevingsplan zal eveneens via de gangbare kanalen worden gecommuniceerd.

Betreft

Actieve informatievoorziening

Bijgaande stukken

Ruimtelijk Programma van Eisen Lidl Wormerveer 8479639

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

drs. J. Hamming, burgemeester

drs. G. Blom, gemeentesecretaris