

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	Plintenstrategie Stadshart Zaandam
Portefeuillehouder	S. Onclin
Portefeuille	Economische Zaken

Aan de leden van de gemeenteraad Zaanstad,

Inleiding

In 2021 heeft de raad een plan (2021/7937) gemaakt om leegstand in het stadscentrum van Zaandam (Stadshart Zaandam) aan te pakken (Plan van Aanpak Leegstand). Gesprekken zijn gevoerd met ondernemers en pandeigenaren. Zij willen een levendig Stadshart Zaandam met meer diversiteit en kwaliteit. Ook hebben ze gevraagd of de gemeente actief wil meedenken over wat wenselijk is voor de begane grond van de gebouwen in Stadshart Zaandam. De begane grond van gebouwen wordt ook wel de 'plint' genoemd. Een plintenstrategie gaat over de invulling van de plinten: welke functies zitten er in de begane grond van de gebouwen. De gemeente gaat echter niet over de invulling van de plinten in Stadshart Zaandam en sturingsmogelijkheden hierin zijn dan ook zeer beperkt.

De gemeente kan faciliteren dat vastgoedeigenaren en ondernemers in een winkelgebied zich verenigen en onderling samenwerken om een gezamenlijke visie te ontwikkelen over welke functies er op de begane grond in de gebouwen van de winkelstraten moeten komen. Dit heet een plintenstrategie. In de Economische Visie is besloten om dit voor Stadshart Zaandam te doen (Plintenstrategie Stadshart Zaandam), door opdracht te geven aan een onafhankelijk adviesbureau (Extern Adviseur) om dit met de partners in Zaandam Centrum op te stellen.

De Plintenstrategie Stadshart Zaandam is een wervende, actiegerichte en concrete strategie, die een wenkend perspectief biedt voor diversiteit, kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het aanbod in Stadshart Zaandam. Het is een handreiking voor de gemeente, vastgoedeigenaren, ondernemers en ontwikkelaars om leegstand aan te pakken en een divers verblijfsgebied te creëren. Het geeft inzicht in de economische kansen op straat – en gebiedsniveau – en is bedoeld om Stadshart Zaandam nog aantrekkelijker en levendiger te maken voor bewoners, ondernemers en bezoekers.

Met de vaststelling van de Nota Plintenstrategie Stadshart Zaandam, de gebiedsprofielen uit hoofdstuk 5 en voorzover passend binnen bestaand beleid de aanbevelingen uit hoofdstuk 6 van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam, wil de gemeente een levendige en aantrekkelijke binnenstad faciliteren door het voorzieningenaanbod in Stadshart Zaandam te laten aansluiten bij de behoefte vanuit de stad, passend bij de kwaliteiten van de verschillende deelgebieden.

Toelichting

Ondernemers en vastgoedeigenaren in Stadshart Zaandam hebben aangegeven dat ze willen werken aan een gevarieerd en kwalitatief goed aanbod.

Met 'aanbod' bedoelen we winkels, goede horecazaken, culturele en maatschappelijke instellingen en andere plekken waar mensen graag verblijven. De Bedrijveninvesteringszone van Stadshart Zaandam (BIZ Stadshart) is een samenwerkingsverband van ongeveer 320 ondernemers in Stadshart Zaandam. De ondernemersvisie genaamd 'Zaandam Morgen' is ontwikkeld op initiatief van BIZ Stadshart, samen met bewoners, bezoekers, vastgoedeigenaren en ondernemers uit Stadshart Zaandam (Zaandam Morgen). Zaandam Morgen en een visuele praatplaat ervan zijn als bijlagen 3 en 4 bijgevoegd aan deze raadsinformatiebrief. In Zaandam Morgen geven de deelnemers aan dat er een sterke behoefte is aan een toekomstbestendig en aantrekkelijk Stadshart, met een gevarieerd

winkelaanbod en fijne verblijfsplekken. Zaandam Morgen is als eerste bouwsteen gebruikt voor de Plintenstrategie Stadshart Zaandam. Daarna is, nog vóór het opstellen van het eerste concept van de strategie, aan vastgoedeigenaren gevraagd om hun input te geven. Per deelgebied zijn verdiepende sessies gehouden om feedback op te halen bij de vastgoedeigenaren. Inmiddels hebben de vastgoedeigenaren zich verenigd in de Zaanse Vereniging van Vastgoedeigenaren (ZVVE). Het bestuur van de ZVVE wil samen met de centrummanager van BIZ Stadshart aan de slag met de uitvoering van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam. De voorlopers van het huidige bestuur van de ZVVE, de kopgroep van de vastgoedtafel in 2023, hebben een intentieverklaring getekend waarin dit is opgenomen.

Er is behoefte aan meer kwaliteit en diversiteit voor een aantrekkelijke binnenstad

Een aantrekkelijk stadshart draagt bij aan een beter leefklimaat, de verblijfskwaliteit en de beleving van de stad. Ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners hebben behoefte geuit aan een meer divers aanbod van functies met kwaliteit en identiteit. Uit de marktanalyse van hoofdstuk 1 van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam blijkt dat er naast winkels nog ruimte is voor kwaliteitshoreca, cultuur en andere functies. De Plintenstrategie Stadshart Zaandam is een handreiking voor de marktpartijen in Stadshart Zaandam om te werven op functies die een levendige en interessante omgeving creëren die voldoet aan de behoeften van bewoners en ondernemers en die mensen aantrekt in Stadshart Zaandam.

Strategische opgaven Verstedelijking en Economie

Vanuit de strategische opgaven Verstedelijking en Economie is er behoefte aan meer variatie in het woningaanbod, meer ruimte om te ondernemen en een breder aanbod aan voorzieningen. Denk aan cultuur, sport en horeca die passen bij de diverse groep inwoners. Zo willen we de kwaliteit van leven in Zaanstad verbeteren, voor wonen, werken, leren en vrije tijd. Het aanbod in de kernwinkelgebieden, zoals de binnenstad, moet hierin meegroeien. De doorontwikkeling van het centrum van Zaandam is daarom één van de veertien speerpunten in de Omgevingsvisie Zaanstad 2024.

Het is nodig om vanuit economie input te leveren voor het Toekomstbeeld Zaandam Centrum

De nieuwe omgevingsvisie vraagt ons om duidelijk te maken wat we belangrijk vinden in de omgeving. Zo kunnen partners en ontwikkelaars daar in hun plannen op inspelen. Als gemeente willen we inzetten op een duurzamer, levendiger en toekomstbestendig Stadshart Zaandam, voor inwoners, ondernemers en bezoekers. Dat brengt nieuwe uitdagingen met zich mee. De Plintenstrategie Stadshart Zaandam helpt hierbij, maar is nog geen volledige ruimtelijk-economische analyse. Daarvoor is een breder centrumplan nodig, waaraan wordt gewerkt onder de titel Toekomstbeeld Zaandam Centrum. De ontwikkeling van een integraal centrumplan is een van de aanbevelingen van de Extern Adviseur. De Plintenstrategie Stadshart Zaandam wordt meegenomen als input vanuit de strategische Opgave economie in dit nieuwe toekomstbeeld.

Start uitwerking gebiedsdelen westkant Stadshart Zaandam.

Voor deze opdracht is het huidige kernwinkelgebied van Stadshart Zaandam als uitgangspunt genomen. Daarom zijn er gebiedsprofielen gemaakt voor het centrum aan de westkant van de Zaan. De Plintenstrategie Stadshart Zaandam kan eventueel worden uitgebreid naar de overkant van de Zaan. De Extern Adviseur heeft daar drie kansrijke gebieden aangewezen, maar deze zijn nog niet uitgewerkt. Voor de gebieden Peperstraat-Lohmanstraat, Klauwershoek/Zuidelijk-West en Burcht/Zuidelijk heeft geen externe participatie plaatsgevonden in het kader van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam. Voor uitbreiding van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam naar Centrum Oost ligt dit moment geen opdracht. Hoewel hiervoor in 2025 een bedrag voor is opzijgezet, is hiervoor eerst noodzakelijk dat meer ondernemers en vastgoedeigenaren bereid zijn om mee te denken. Onder de ondernemers op de Zuidelijk is onlangs naar aanleiding van een motie van de raad een onderzoek gedaan of er behoefte is aan een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) net als aan de westkant van Stadshart Zaandam. Er bleek geen behoefte te zijn bij de ondernemers om een BIZ op te richten. Het is mogelijk dat de voortgang van de gebiedsontwikkeling in Zaandam

Centrum-Oost nog voldoende actieve betrokkenheid onder de ondernemers en vastgoedeigenaren oplevert. Op dit moment wordt in het kader van de actualisatie van de Zaanse detailhandelsvisie (Zaans Beleidskader Detailhandel) onderzocht welke rol de oostkant van de Zaan speelt ten opzichte van het kernwinkelgebied aan de westkant.

Afgeleide overheidsrol: gemeente heeft nauwelijks invloed op de kwaliteit en diversiteit winkelaanbod

De overheid bepaalt niet welke winkels of andere commerciële functies in winkelstraten komen. Ook kan de overheid via de Omgevingswet niet sturen op gezonde of duurzame winkelconcepten. Het huren en verhuren van winkels, kantoren en bedrijfspanden is namelijk een marktactiviteit. Bij langdurige leegstand kan de overheid wél een rol pakken. In het algemeen belang kan zij dan marktpartijen aanjagen om kansrijke initiatieven op te zetten. We willen uiteindelijk toewerken naar een gevarieerd aanbod met meer kwaliteit. Maar het bestemmingsplan geeft daarvoor maar beperkte mogelijkheden om te sturen.

De strategie die we nu hebben ontwikkeld, is ontstaan uit gesprekken, samenwerking en onafhankelijk onderzoek. Daardoor is het een breed gedragen plan. We kunnen het in de uitvoering gebruiken als richtinggevend toekomstbeeld.

Met minimale middelen het maximale uit de stad halen door samenwerking en faciliteren

Samen met de twee reeds lopende processen, namelijk de structurele samenwerking met BIZ Stadshart en de ZVVE, vormt de ontwikkeling van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam een drieluik van elkaar versterkende acties om Stadshart Zaandam in de wenselijke richting door te ontwikkelen. De uitvoering is uiteraard onderhevig aan de dynamiek van de markt. Samen met andere ingezette acties heeft ontwikkeling van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam een versterkende en faciliterende rol.

Proces en resultaat van co-creatie met marktpartijen en mede ondersteuning door Provincie

De Plintenstrategie Stadshart Zaandam is tot stand gekomen in samenwerking met de ondernemersvereniging BIZ Stadshart (via Zaandam Morgen). Ook is er een verdiepingssessie gehouden met vastgoedeigenaren. Het verslag van die sessie staat in bijlage C van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam.

Na deze sessie zijn we gestart met de vastgoedtafel. Die is inmiddels uitgegroeid tot de Zaanse vereniging van vastgoedeigenaren, de ZVVE. Er zijn meerdere bijeenkomsten geweest waarin een brede groep vastgoedeigenaren hun ideeën kon inbrengen.

Dat marktpartijen samenwerken aan een aantrekkelijk stadshart is belangrijk. Daarom is het traject Plintenstrategie Stadshart Zaandam opgenomen in het uitvoeringsprogramma van de vastgestelde Economische Visie, als onderdeel van het genoemde drieluik aan acties. Ook de Provincie ondersteunt dit traject.

We creëren aantrekkingskracht voor cultuur en toerisme, meer ruimte voor werken

De aanwezigheid van een aantrekkelijk Stadshart kan een vestigingsfactor zijn voor bedrijven en bewoners in heel Zaanstad. En een binnenstad kan belangrijk zijn voor de aantrekkingskracht van de stad op toeristische bezoekers. De Plintenstrategie Stadshart Zaandam biedt aanbevelingen aan betrokken marktpartijen en gemeente om te werven op complementair, maar ook onderscheidend aanbod, inclusief nieuwe trekkers. En kleine lokale ondernemers.

We bieden voorzienbaarheid aan marktpartijen.

We doen dit door de Plintenstrategie voor Stadshart Zaandam actief te delen met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen. Daarbij werken we samen met Zaanstreek Marketing. De Plintenstrategie en de horecavisie helpen om duidelijk te maken welke functies we graag zien in Stadshart Zaandam. Zo zorgen we samen voor een goed passende en aantrekkelijke invulling van de ruimte.

Een vitale en leefbare binnenstad is ook een gezonde, duurzame en veilige binnenstad

Werken aan de strategische opgaven gezondheid, duurzaamheid, kansengelijkheid en veiligheid vindt plaats door samen te werken aan thema's zoals leefbaarheid en vitaliteit. Dit traject versterkt samenwerking met de economische partners, wat belangrijk is om deze noodzakelijke thema's gezamenlijk te kunnen realiseren. Voor de opgaven verduurzaming en gezondheid is het van belang om verder te kijken dan de plinten van de winkelstraat. We denken aan groene verblijfsplekken en speelplekken, voor goede aanloop- en -fietsroutes alsook het stimuleren van voldoende keuze. Deze thema's komen samen in het traject van de ontwikkeling van een integraal centrumplan (Toekomstbeeld Zaandam Centrum).

Draagvlak

De Plintenstrategie Stadshart Zaandam is samen met ondernemers en vastgoedeigenaren in Stadshart Zaandam opgesteld. Dit is een zogenoemd 'bottom-up' co-creatieproces geweest. Dat is belangrijk, want een groot deel van de uitvoering ligt bij de marktpartijen zelf. De toekomstvisie 'Zaandam Morgen' was de eerste stap en vormde de aanleiding voor deze Plintenstrategie. BIZ Stadshart heeft het initiatief genomen en een onafhankelijk bureau gevraagd om dit samen met bewoners, ondernemers en makelaars uit te werken. Daarna hebben ook lokale vastgoedeigenaren en projectontwikkelaars meegedaan in meerdere sessies over de verschillende delen van het gebied. Vervolgens is het traject Plintenstrategie Stadshart Zaandam gestart. De Plintenstrategie Stadshart Zaandam is een uitvoeringsdocument dat een gezamenlijk toekomstbeeld geeft van de functies en gebiedsdelen in Stadshart Zaandam. Er wordt samengewerkt met ondernemers en vastgoedeigenaren. Zij hebben uitgesproken dat ze zich willen inzetten voor de gezamenlijke uitvoering van de strategie. Zo is de Plintenstrategie Stadshart Zaandam een plan dat breed wordt gedragen. Dat vergroot de kans op samenwerking en op succes in de uitvoering.

Financiële en Juridische consequenties

De ontwikkeling en uitvoering van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam wordt betaald uit bestaande middelen. Er zijn dus geen extra kosten. Voor een mogelijke uitbreiding van de centrumgebiedsprofielen aan de oostkant van de Zaan is in 2025 geld gereserveerd en ook beschikbaar gesteld door de Provincie, randvoorwaarde voor uitvoering van deze actie is dat voldoende ondernemers en vastgoedeigenaren in die gebieden bereid zijn om actief mee te doen. De uitvoering van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam zelf ligt bij marktpartijen. Daardoor brengt het voor de gemeente geen extra kosten met zich mee. De inzet van gemeentelijke medewerkers voor samenwerking en regie valt onder het gewone accountmanagement. De Plintenstrategie Stadshart Zaandam is een uitvoeringsdocument en heeft geen juridische consequenties.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

N.v.t.

Aanpak/uitvoering

Over de toepassing van de Plintenstrategie Stadshart Zaandam wordt een communicatieplan opgesteld. De gemeente betreft hierbij BIZ Stadshart en ZVVE en zal beschikbare kanalen inzetten zoals Linked in en ondernemen.nl. Hoofdstuk 6 betreft een uitvoeringsparagraaf waarin opgenomen is welke acties ondernomen worden uitgaande van bestaand beleid en budgetten. Een groot deel van de uitvoering ligt bij de betrokken marktpartijen ZVVE en BIZ Stadshart. Met deze marktpartijen vindt regelmatig gesprek plaats waarbij de marktpartijen hebben aangegeven met de Plintenstrategie Stadshart Zaandam aan de slag te willen gaan.

Betreft

Actieve informatievoorziening

Bijgaande stukken

Bijlage 1 Nota Plintenstrategie Stadshart Zaandam 9389904
Bijlage 2 Plintenstrategie Stadshart Zaandam 9389904
Bijlage 3 Ondernemersvisie BIZ Stadshart Zaandam Morgen 9389904
Bijlage 4 Praatplaat Ondernemersvisie Zaandam Morgen 9389904
Bijlage 5 Intentieverklaring Kopgroep Vastgoedtafel 9389904

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Zaanstad,

Drs. J. Hamming, burgemeester

mr. L. Graaff, loco gemeentesecretaris

Transactiebewijs iBabs digitale handtekening