

Beleidskader Detailhandel Zaanstad 2025-2035

De gemeenteraad van Zaanstad,

gelet op

- Detailhandelsbeleid 2025-2033 Provincie Noord-Holland (2025)
- Regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland (2022)
- Economische visie gemeente Zaanstad (2022)
- Omgevingsvisie gemeente Zaanstad (2025)
- Plintenstrategie gemeente Zaanstad (2025)

Besluit vast te stellen: Beleidskader Detailhandel Zaanstad 2025-2035.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting

1 Opgaven en ambities

- 1.1 *Wat kenmerkt de gemeente Zaanstad?*
- 1.2 *Wat betekenen de zes Zaanse strategische opgaven voor de Zaanse detailhandel?*
- 1.3 *Acht ambities voor detailhandel vertaald vanuit de Zaanse opgaven, principes en sleutels*
- 1.4 *Conclusie*

2 Visie op de detailhandelsstructuur

- 2.1 *De hoofdwinkelstructuur*
- 2.2 *Buiten de hoofdwinkelstructuur*
- 2.3 *Invulling hoofdwinkelgebieden*
 - 2.3.1 *Stadshart Zaandam*
 - 2.3.2 *Centrum Krommenie*
 - 2.3.3 *Centrum Wormerveer*
 - 2.3.4 *Aanpak per hoofdwinkelgebied vanuit Omgevingsvisie*
- 2.4 *Invulling ondersteunende wijk-, buurt- en dorpscentra*
- 2.5 *Invulling Perifere Detailhandelsvestigingen-clusters*

3 Beleids- en toetsingskaders

- 3.1 *Beleid ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen*
- 3.2 *Perifere Detailhandel Vestigingenclusters*
- 3.3 *Verdere beleidsregels*
- 3.4 *Juiste functie op de juiste plek*
- 3.5 *Toetsingskader*

4 Actieprogramma

- 4.1 *Generieke acties Economische Zaken – Gemeentebreed*
- 4.2 *Acties Economische Zaken – Stadshart Zaandam*
- 4.3 *Acties Economische Zaken – Centrum Krommenie*
- 4.4 *Acties Economische Zaken – Centrum Wormerveer*
- 4.5 *Acties Economische Zaken – Ondersteunende winkelgebieden*
- 4.6 *Acties Economische Zaken – Perifere Detailhandelsvestigingen -clusters*

Bijlage 1: Definities

Inleiding

In 2015 is de detailhandelsvisie 2015-2025 Zaanstad vastgesteld. Hierin zijn de gemeentelijke beleidskaders voor detailhandel geschetst. Deze detailhandelsvisie loopt in 2025 af. De actualisatie van dit beleid komt op een moment waarop verschillende ontwikkelingen binnen de retail, ook in de gemeente gaande zijn of zullen starten. Zo heeft tijdens de looptijd van de detailhandelsvisie 2015-2025 de coronacrisis plaatsgevonden, en staan de omzetten en marges van fysieke winkels onder druk. Daarnaast

heeft de gemeente te maken met een forse woningbouwopgave, waaronder in Achtersluispolder en Kogerveld.

De gemeente Zaanstad heeft daarom behoefte aan een actualisatie van het huidig detailhandelsbeleid 2015–2025. Een detailhandelsvisie voor zowel de dagelijkse voorzieningen als voor aanvullende voorzieningen zoals de doelgerichte en recreatieve sector. Gemeente Zaanstad heeft daarom aan Sweco, Business Unit Stedelijke Planning (voorheen Bureau Stedelijke Planning) gevraagd de detailhandelsvisie uit 2015 te actualiseren. Naast een visie tot 2035, bevat voorliggend Zaans beleidskader detailhandel ook een uitvoeringsprogramma voor (onderdelen van) de hoofdwinkelstructuur. Hierin is onder andere het eerder opgestelde actieplan geactualiseerd die partijen aanzet tot actie in de gewenste structuur. Het Zaans beleidskader detailhandel geeft een perspectief voor de komende tien jaar (2025-2035) voor detailhandel in de gemeente. Het winkellandschap verandert voortdurend. Het is in principe wenselijk dat om de vijf jaar wordt onderzocht of actualisatie van het voorliggende beleidskader nodig is. Dit document omvat de visie en het beleid op de detailhandelsstructuur in de gemeente Zaanstad. Ter ondersteuning aan dit document is ook een separaat contextdocument opgesteld.

Wat wordt bedoeld met detailhandel?

Detailhandel is de sector van de economie die zich bezighoudt met het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder inbegrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen direct aan consumenten voor persoonlijk gebruik. Dit kan plaatsvinden via fysieke winkels, markten of online kanalen. We maken in beginsel onderscheid in drie detailhandelssectoren: 1) de dagelijkse sector, 2) de recreatieve sector en 3) de doelgerichte sector. De recreatieve en doelgerichte sector worden tezamen ook wel de niet-dagelijkse detailhandelssector genoemd. In onderstaande overzicht is te zien welk soort winkels onder welke sector/branchegroepen valt.

Dagelijks		Niet dagelijks			
		Recreatief		Doelgericht	
Levensmiddelen	Persoonlijke verzorging	Mode & Luxe	Vrije Tijd	In/om huis	Detailhandel overig
• Supermarkt • Aanvullend dagelijks: o.a. bakker, slager, visboer, slijter etc	• Drogist • Parfumerie • Apotheek	• Warenhuis • Kledingwinkel • Schoenenwinkel • Juwelier • Optiek • Huishoudelijke artikelen	• Sportwinkels • Speelgoedwinkel • Electronicawinkel • Hobbywinkels • Boekhandel	• Tuincentrum • Bouwmarkt • Woonwinkels • Witgoed • Bloemenwinkel	O.a.: • Souvenirwinkel • Audiciën • Feestwinkel

Detailhandel staat niet op zichzelf

Voorliggend Zaans beleidskader detailhandel richt zich hoofdzakelijk op de visie en beleidslijnen van de detailhandel. Echter staat detailhandel niet op zichzelf in winkelgebieden. Horeca, commerciële diensten, culturele en maatschappelijke voorzieningen, maar ook wonen en werken zijn alle van belang voor toekomstbestendige winkelgebieden en een leefbare stad. Deze functies tezamen zorgen voor synergie en combinatiebezoek, en voor leefbaarheid voor de inwoners. Het Zaans beleidskader detailhandel vormt daarom een aanvulling op andere gemeentelijke beleidsstukken en -kaders waarbinnen detailhandel functioneert. Bij gebiedsontwikkelingen, investeringen in winkelgebieden en de actieagenda per winkelgebied zal het bredere beeld waarin detailhandel een rol speelt meegenomen worden.

Participatie als grondlegger voor het Zaans beleidskader detailhandel

Het Zaans beleidskader detailhandel is opgesteld met input vanuit vele partijen. Er ligt een uitgebreide participatie aan voorliggende visie ten grondslag. Die bestond uit:

- **Interviews met stakeholders.** Er zijn verschillende interviews gehouden met zowel winkeliers en winkeliersverenigingen, vastgoedeigenaren, grote retailers en wijkmanagers vanuit de gemeente.
- **Inwonerenquête winkelgebieden Zaanstad.** Bijna 1.000 inwoners vanuit het Zaanpanel hebben hun mening gegeven over de detailhandel in de gemeente Zaanstad. Voor in het contextdocument zijn de beknopte uitkomsten van de korte vragenlijst weergegeven.
- **Rondetafelgesprekken.** Per type winkelgebied is een rondetafelgesprek georganiseerd, waarbij zowel ondernemers als eigenaren en gemeente aanwezig waren. Zo zijn er voor de drie hoofdwinkelgebieden en de ondersteunende winkelgebieden rondetafelgesprekken geweest. In deze rondetafelgesprekken is opgehaald wat op dit moment goed gaat en wat verbeterd kan worden in de winkelgebieden.
- **Interne werksessie over belangrijkste beleidskeuzes.** Met verschillende beleidsafdelingen van de gemeente Zaanstad is een interne werksessie gehouden, waarbij enkele belangrijke beleidskeuzes gemaakt zijn voor de detailhandelsstructuur.

- **Werkssessie met stakeholders hoofdwinkelgebieden.** In een brede werksessie voor de hoofdwinkelgebieden is met eigenaren, ondernemers en gemeente gesproken over de acties die per winkelgebied nodig zijn om toekomstbestendig te blijven.
- **Terugkoppeling concept beleidslijnen naar alle detaillisten in Zaanstad.** Middels een informatiebrief en korte vragenlijst zijn de concept beleidslijnen van het Zaanse beleidskader detailhandel met alle ondernemers gedeeld. Middels deze terugkoppeling zijn ook hun input en vragen meegenomen in de visie, of het vervolgtraject. Voor in het contextdocument zijn de beknopte uitkomsten van de korte vragenlijst weergegeven.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 beschrijft de opgaven en ambities voor het detailhandelsbeleid, zoals vastgesteld in de Omgevingsvisie. Op basis van deze Omgevingsvisie is uiteindelijk het detailhandelbeleid geformuleerd. Hoofdstuk 2 geeft een visie op de detailhandelsstructuur. Hierin is eerst de hoofdwinkelstructuur weergegeven en is daarna toegelicht hoe de hoofdwinkelstructuur verschilt van buiten de hoofdwinkelstructuur. Hierna is ingegaan op de invulling van de afzonderlijke type winkelgebieden, waarin ook de afbakening van de drie hoofdwinkelgebieden is toegelicht.

Hoofdstuk 3 gaat in op beleidsregels voor de type winkelgebieden en voor nieuwe initiatieven. Deze beleidsregels komen in paragraaf 3.5 samen in een afwegingskader voor nieuwe detailhandelsinitiatieven. Hoofdstuk 4 bevat het actieprogramma per type winkelgebied, maar ook generiek voor de detailhandelsstructuur. Deze actieprogramma's zijn onderverdeeld in wat de actie per type winkelgebied inhoudt, wie verantwoordelijk is voor de actie en op welk termijn de actie plaats zal plaatsvinden.

Managementsamenvatting

Zaanstad is een meerkernige gemeente met unieke combinatie van stedelijke dynamiek, landelijke gebieden en toeristische trekpleisters. De veelzijdigheid van de gemeente Zaanstad is ook terug te vinden in de historisch gegroeide fijnmazige winkelstructuur. Deze kenmerkt zich door drie hoofdwinkelgebieden, tien wijk-, buurt- en dorpscentra en twee perifere winkelgebieden, ofwel PDV-clusters (perifere detailhandelsvestingen). De **Omgevingsvisie Zaanstad 2040**, getiteld Ruimte maken voor morgen ('**Omgevingsvisie**'), geeft richting aan hoe de gemeente Zaanstad zich fysiek ontwikkelt. De Omgevingsvisie geeft daarbij ook de richting voor nieuw detailhandelsbeleid. De daarin vastgestelde zes strategische opgaven en vijf leidende principes vormen het kader voor nieuw beleid.

Samengevat zijn de hoofdlijnen van het detailhandelsbeleid, volgend uit de opgaven, principes en sleutels van de Omgevingsvisie als volgt:

- **Zoveel mogelijk clusteren van detailhandel en andere publieksvoorzieningen.** Wonen, werken en winkelen worden meer gecombineerd. Juist door te clusteren kunnen voorzieningen profiteren van combinatiebezoek en wordt ervoor gezorgd dat elk winkelgebied zijn eigen verzorgingsgebied heeft en er geen oneerlijke concurrentie ontstaat.
- **Kwalitatieve versterking** van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden in Zaanstad en intensiveren van een gemengd aanbod aan publieksfuncties binnen deze winkelgebieden. De hoofdwinkelgebieden gaan functioneren als verblijfsgebieden en de ondersteunende centra als 'hart van de wijk' waar niet alleen winkelen centraal staat, maar ook ruimte is voor ontmoeten, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, werken, horeca en verblijven. Een fijnmazige winkelstructuur zorgt ervoor dat veel inwoners op korte afstand, te voet of per fiets, hun boodschappen kunnen doen.
- **De drie hoofdwinkelgebieden Stadshart Zaandam, Centrum Wormerveer en Centrum Krommenie als visitekaartjes van de stad.** Een aantrekkelijke mix aan kwalitatief hoogwaardige functies is daarbij van belang, waarbij het de ambitie is om van deze winkelgebieden aantrekkelijke verblijfsgebieden te maken, die multifunctioneel, klimaatadaptief, goed bereikbaar en complementair zijn aan elkaar. Daarbij is aandacht voor lokale identiteit en hoogwaardige openbare ruimte belangrijk.
- **Veerkrachtige en leefbare dorpen en wijken.** Het is belangrijk om in te blijven zetten op een goed dagelijks aanbod in de kleinere winkelgebieden. Kleinschalige winkelcentra in dorpen en wijken hebben naast een boodschappenfunctie ook een belangrijke maatschappelijke en ontmoetingsfunctie. Ook hier speelt het belang van nabijheid van dagelijkse voorzieningen voor elke inwoner. En dat we blijven inzetten op een vitaal en kwalitatief dagelijks aanbod in de ondersteunende centra.
- **Basisvoorzieningen laten meegroeien met de inwonergroei.** Er is een uitzondering voor clustering in bestaande winkelgebieden: in nieuwe woongebieden met voldoende (nieuw) draagvlak zijn in beperkte mate en onder voorwaarden dagelijkse voorzieningen mogelijk. De gemeente Zaanstad

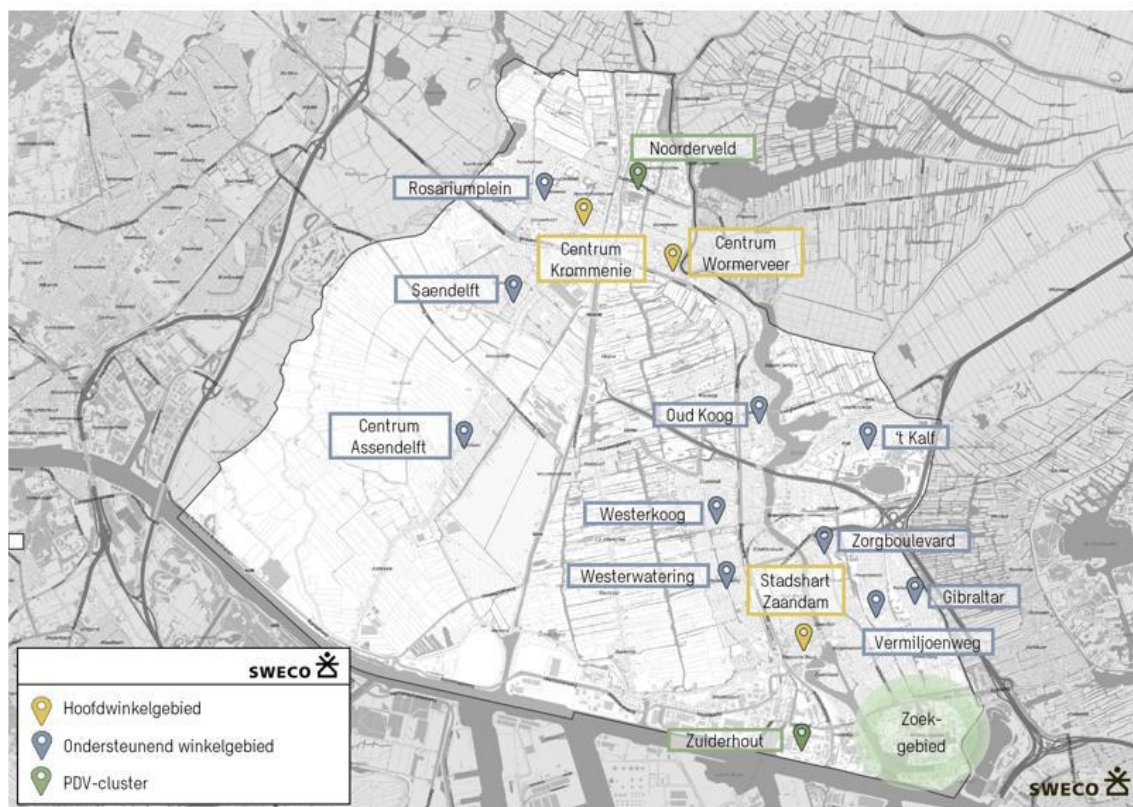
zal in de komende jaren verder in inwonertal groeien. Deze inwoners dienen op aanvaardbare afstand toegang te hebben tot de basisvoorzieningen, waaronder dagelijkse boodschappen.



- **Nieuwe aantrekkelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd en naar de juiste plek geleid.** Ondanks dat er niet direct sterke kwantitatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel is, zijn kwalitatieve impulsen voor de aantrekkelijkheid en dynamiek van winkelgebieden wel wenselijk. Ruimte voor nieuwe initiatieven en diversiteit worden gestimuleerd, zolang deze op de juiste plekken landen.
- **Verdere clustering in de twee Perifere Detailhandelsvestigingen-clusters en deze kwalitatief versterken.** De PDV-clusters Noorderveld en Zuiderhout worden kwalitatief versterkt, behouden hun rol voor volumineuze detailhandel en benutten kansen vanuit regionale ontwikkelingen, zoals PDV-overloop uit Amsterdam en Beverwijk. Deze lijn is ook voorwaardelijk voor het behoud van de fijnmazige hoofdwinkelstructuur en versterking van de dertien reguliere hoofd- en ondersteunende winkelgebieden.
- **Koester en bevorder de reeds aanwezige samenwerking tussen de stakeholders en gemeente.** Winkelgebieden functioneren beter bij nauwe samenwerking tussen ondernemers, eigenaren en gemeente. Daarom koesteren en bevorderen we de reeds aanwezige samenwerking tussen de stakeholders en gemeente. Professionalisering van samenwerkingsverbanden op verschillende schaalniveaus zorgt ervoor dat de hoofdwinkelstructuur wordt versterkt, dat beter kan worden ingespeeld op maatschappelijke en economische veranderingen en het helpt bij het stimuleren van productieve wijken.
- **Economische clusters.** Voor ondernemersclusters buiten de hoofdwinkelstructuur introduceren we het begrip 'Economische Clusters'. In kader van functiemenging en productieve wijken is transformatie naar woonfunctie in deze clusters onwenselijk. Voor deze clusters wordt dan ook ingezet op behoud, of verkleuring van detailhandelsfuncties naar kleinschalige bedrijvigheid, kantoren of maatschappelijke functies.

Hoofdwinkelstructuur

Met de huidige trends en ontwikkelingen binnen de detailhandel is het nodig om scherpe keuzes voor de toekomst te maken. Daarom is voor de gemeente Zaanstad een hoofdwinkelstructuur opgesteld die uit de grootste en belangrijkste, maar ook meest kansrijke en toekomstbestendige winkelclusters bestaat. Nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel dienen bij voorkeur in deze hoofdwinkelstructuur een plek te krijgen.



Figuur 1 Hoofdwinkelstructuur Zaanstad
PDOK Achtergrondkaart, bewerking: Sweco

Voor de hoofdwinkelstructuur gelden de volgende uitgangspunten:

- Het zijn centra die sterk, kansrijk en toekomstbestendig zijn (of kunnen worden)
- Sterke ondersteunende centra hebben één of meer supermarkten als drager en hebben voldoende bevolkingsdraagvlak.
- Winkelgebieden hebben voldoende aanbod om te kunnen voorzien in een sterke (dagelijkse of niet-dagelijkse) behoefte van inwoner en bezoeker.
- Kies voor elk winkelgebied een duidelijk profiel in zowel functieaanduiding als winkelgrootte en ruimtelijke randvoorwaarden zoals bereikbaarheid en parkeren.
- Clustering van detailhandel is voor alle winkelgebieden gewenst.

Economische clusters en solitaire winkels buiten de hoofdwinkelstructuur

Er zijn in de gemeente Zaanstad meerdere economische clusters die buiten de hoofdwinkelstructuur vallen. Dit zijn onder andere de winkelgebieden Oud Zaanse, Lobeliusstraat/Bloemkorf, Rooswijk, dorpscentrum Westzaan en Zilverplein, maar ook enkele kleinere voorzieningsstrips met beperkt dagelijks en niet-dagelijks aanbod, commerciële dienstverlening, horeca, maatschappelijke functies of werkfuncties. Al deze economische clusters hebben vaak te weinig compleet aanbod om binnen de hoofdwinkelstructuur te vallen, echter zijn zij wel van sterk belang voor de wijkfunctie en economie van Zaanstad, zoals ook onder hoofddoel 3 van de Economische Visie Zaanstad wordt benoemd. In het kader van functiemenging en productieve wijken waar zowel bedrijvigheid als voorzieningen een plek krijgen is transformatie naar woonfunctie in deze clusters onwenselijk. Voor deze clusters wordt dan ook ingezet op behoud, of verkleuring van detailhandelsfunctie naar kleinschalige bedrijvigheid, kantoren of maatschappelijke functies.

Daarnaast zijn er ook verschillende solitaire winkels zoals supermarkten buiten de hoofdwinkelstructuur. Hiervoor geldt dat deze behouden blijven, daar ze hun eigen functie en verzorgingsgebied hebben. Uitbreiding van deze winkels is echter niet aan de orde en relocatie is enkel mogelijk als dat naar een winkelcluster gebeurt binnen de hoofdwinkelstructuur en de huidige locatie wordt getransformeerd naar een andere economische functie (niet-wonen).

Met betrekking tot de hoofdwinkelstructuur geldt kort samengevat het volgende detailhandelsbeleid:

- Detailhandelsontwikkelingen zijn mogelijk binnen de winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur. Deze dienen namelijk bij te dragen aan de versterking van deze hoofdwinkelstructuur.

- Het realiseren van nieuwe winkelgebieden buiten de genoemde hoofdwinkelstructuur is niet mogelijk. Wel geldt dat een winkelgebied in Poelenburg/Achtersluispolder, zoals in het zoekgebied aangegeven, mogelijk toegevoegd wordt aan de hoofdwinkelstructuur.
- Nieuwe ontwikkelingen van verspreid (solitair) winkelaanbod zijn niet mogelijk. Deze dienen namelijk binnen de hoofdwinkelstructuur plaats te vinden. Optimalisatie van bestaande solitaire vestigingen is alleen onder voorwaarden mogelijk ('nee, tenzij').
- Binnen de PDV-clusters is het voor winkels met volumineus aanbod, zoals bouwmarkten, tuinentra en woonwinkels mogelijk om zich hier te vestigen. Nieuwe PDV-ontwikkelingen dienen daarom ook binnen deze twee PDV-clusters te landen. Dit betekent ook dat grote en kleinschalige winkels die geen volumineuze producten verkopen, zich niet in de twee PDV-clusters mogen vestigen, maar juist in de andere winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur een plek kunnen krijgen.

1 Opgaven en ambities

In dit hoofdstuk zijn de opgaven en ambities voor de detailhandel. Deze vormen de eerste aanzet voor een visie op de detailhandel in hoofdstuk 2. Allereerst zijn de (detailhandels-)opgaven voor de gemeente Zaanstad benoemd, die zich uiten in een achttal ambities voor de detailhandelsstructuur in de gemeente Zaanstad.

1.1 Wat kenmerkt de gemeente Zaanstad?

De gemeente Zaanstad is een meerkernige gemeente. De veelzijdigheid blijkt uit de unieke combinatie van stedelijke dynamiek, landelijke gebieden en toeristische trekpleisters zoals de historische kernen en de Zaanse Schans. Zaanstad is ook een sleutelgebied binnen de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en voorziet in projecten die tegemoet komen aan de (boven)regionale woningbouwopgave. De komende jaren zal het inwonertal van de gemeente dan ook fors groeien, wat zorgt voor meer draagvlak voor (bestaande en nieuwe) winkels.



Bron: Gemeente Zaanstad, foto midden: Mike Bink Fotografie.

De veelzijdigheid van de gemeente Zaanstad is ook terug te vinden in de historisch gegroeide fijnmazige winkelstructuur. Deze kenmerkt zich door drie hoofdwinkelgebieden, tien wijk-, buurt- en dorpscentra en twee perifere winkelgebieden, ofwel PDV-clusters. Zaandam is landelijk gezien een middelgrote stad en het centrum van Zaandam 'Stadshart Zaandam' is het grootste hoofdwinkelgebied in Zaanstad. Hier zitten veel landelijke winkelketens gevestigd. Andere winkelgebieden zijn de dorpscentra van Krommenie en Wormerveer met elk hun eigen (deels historisch gewortelde) identiteit. Daarnaast heeft Zaanstad vele ondersteunende wijk-, buurt- en dorpscentra met ieder hun eigen belangrijke functie voor de leefbaarheid van de omliggende wijken en dorpen. Dit zijn de dorpscentra van Assendelft en Koog aan de Zaan en de wijk- en buurtcentra Saendelft, Rosariumplein, 't Kalf, Vermiljoenweg, Zorgboulevard, Westerkoog, Westerwatering en Gibraltar. De fijnmazigheid van de winkelstructuur nodigt uit tot gezonde en duurzame mobiliteit: de dagelijkse boodschappen liggen binnen loop- en fietsafstand van de inwoners. Een aantrekkelijke openbare ruimte draagt hieraan bij. Ook heeft de gemeente met PDV-clusters Noorderveld en Zuiderhout twee sterke doelgerichte winkelgebieden. Zuiderhout is veruit het grootste winkelgebied in de regio met een (boven)regionale aantrekkingskracht.

De **Omgevingsvisie Zaanstad 2040**, getiteld Ruimte maken voor morgen ('**Omgevingsvisie**'), geeft richting aan hoe Zaanstad zich fysiek ontwikkelt. De daarin vastgestelde zes strategische opgaven en vijf leidende principes vormen het kader voor nieuw beleid.

Ook de actualisatie van de Detailhandelsvisie 2015-2025 sluit hierop aan. Om verwarring met de Omgevingsvisie te voorkomen heet dit document geen 'detailhandelsvisie' maar het **Zaans Beleidskader Detailhandel 2025-2035**. Met dit beleidskader blijft de Zaanse detailhandel toekomstbestendig, aantrekkelijk en goed bereikbaar voor alle inwoners.

Belangrijkste ontwikkelingen in Zaanstad vanuit de contextanalyse

Er is veel dynamiek in de gemeente Zaanstad, zowel op het gebied van draagvlak als winkelaanbod. Dit blijkt ook uit de contextanalyses, die weergegeven zijn in het aparte contextdocument dat bij dit beleidskader detailhandel hoort. Kort samengevat zijn de volgende ontwikkelingen en daaraan gekoppelde kansen voor Zaanstad te zien:

- Er vindt een relatief **grote bevolkingsgroei** plaats in de gemeente Zaanstad. Tot 2035 zal het aantal inwoners met name in Zaandam en Wormerveer groeien. In totaal zullen er ca. 20.000 inwoners bijkomen tot 2035, wat zorgt voor extra draagvlak en bestedingen aan de bestaande winkels. Daarnaast kan dit ook zorgen voor nieuwe doelgroepen die in de stad komen wonen, met andere behoeften en leefstijl. Dit biedt kansen voor winkeliers om hierop in te springen.
- In de afgelopen 10 jaar is de **winkelleegstand flink afgenomen** in Zaanstad. In aantal vestigingen is dit gedaald van 9,7% in 2015 naar 4,6% in 2024. Ook het aantal leegstaande m² winkelvloeroppervlak is van 13,2% naar 5,4% gedaald. Dit is een erg positieve ontwikkeling die laat zien dat de winkelgebieden veelal meer in trek zijn gekomen, al dan niet ingevuld met andere functies dan winkelen zoals horeca, commerciële diensten en maatschappelijke functies.
- Zaanstad heeft het **grootste doelgerichte winkelgebied** (bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels) van Noord-Holland. Dit biedt kansen om hier nog meer van te profiteren en trots te zijn op één van de grootste aankooplocaties aan doelgerichte winkels in Noord-Holland te bieden in de gemeente Zaanstad.
- De fysieke winkels hebben in de afgelopen 8 jaar voornamelijk **meer concurrentie van online webshops** gekregen. De concurrentie met fysieke winkels buiten de gemeente is vaak zelfs afgenomen. Met name de concurrentie van online winkelen voor recreatieve winkels (kleding, schoenen, sport, speelgoed, elektronica etc.) en doelgerichte winkels (bouwmarkten, woonwinkels en tuincentra) is toegenomen. Dagelijkse winkels als supermarkten, slagers, bakkers en drogisterijen hebben over het algemeen de bestedingen in de afgelopen 8 jaar zelfs zien stijgen.
- De inwoners van Zaanstad doen op dit moment **voornamelijk hun boodschappen in de gemeente Zaanstad** (72%) en 81% van de respondenten geeft aan dat zij op relatief korte afstand van hun huis dagelijkse boodschappen kunnen doen. Dit benadrukt nogmaals de fijnmazigheid van de winkelgebieden voor dagelijkse boodschappen in Zaanstad, die gekoesterd mag worden.
- **36% van de inwoners van Zaanstad winkelt voor hun plezier een dagje in de winkelgebieden binnen de gemeente Zaanstad**, waarvan 26% in het Stadshart Zaandam. Hier zijn dus nog veel kansen om de inwoners van Zaanstad meer in eigen winkelgebieden te behouden. De grootste concurrentie voor een dagje voor plezier winkelen hebben de winkelgebieden in Zaanstad van de centra van Amsterdam, Alkmaar en Haarlem.
- **De winkelgebieden in Zaanstad worden over het algemeen positief beoordeeld door de inwoners van Zaanstad.** Met name op het gebied van fietsbereikbaarheid (8,2), veiligheid (7,3), sfeer en uitstraling (7,2) en netheid (7,2) wordt ruim voldoende beoordeeld. Ondanks dat er voldoende zaken zijn om te verbeteren, laat dit zien dat de winkelgebieden positief gewaardeerd worden.
- **De marktruimte voor uitbreiding van het aantal winkels is beperkt**, ondanks de inwonergroei. Dat zit hem met name in het reeds fijnmazige en uitgebreide aanbod dat al in de gemeente aanwezig is, maar ook door de groei van online en marges die door personeelstekorten en inflatie onder druk zijn komen te staan. Voorzichtig omgaan met het toevoegen van winkels is daarom belangrijk, zeker om de huidige ondernemers te versterken.

1.2 Wat betekenen de zes Zaanse strategische opgaven voor de Zaanse detailhandel?

Vanuit de zes ambities van de Omgevingsvisie ontstaan specifieke opgaven voor de detailhandel:



Opgave 1. Verstedelijking – groei met kwaliteit

Er vindt in de komende jaren een flinke inwonergroei in Zaanstad plaats, door woningbouw op verschillende plekken in Zaanstad. De grootste woningbouwlocaties bevinden zich in Achtersluispolder, het Hembrugterrein en Zuiderhout, Kogerveld, Centrum Zaandam, Wormerveer en Assendelft. De bevolking van de gemeente Zaanstad zal hierdoor naar verwachting tot 2035 met ruim 20.000 inwoners groeien tot bijna 183.000 inwoners. De bevolkingsgroei betekent extra draagvlak en vraag naar voorzieningen, met name in de dagelijkse (boodschappen) sector. Deze grote dynamiek onderstreept de noodzaak om scherpe keuzes te maken voor een levensvatbare en toekomstbestendige hoofdwinkelstructuur, met aandacht voor de juiste spreiding en kwaliteit van de winkelgebieden. De gemeente zet in op een sterke hoofdwinkelstructuur, met compacte, kansrijke en aantrekkelijke kernwinkelgebieden. Deze veranderen van places to buy naar places to be – plekken waar mensen graag verblijven. Grootschalige woningbouw

vraagt soms om een aanvullende voorzieningen. Wel blijft het beleid terughoudend met het toevoegen van nieuwe winkelmeters.



Opgave 2. Economische ontwikkeling – met de stad groeit ook het aantal banen

Detailhandel is een belangrijke economische sector in Zaanstad: het voorziet zelfs in één op de negen lokale en praktisch opgeleide banen. Winkelgebieden dragen zo bij aan werkgelegenheid, direct én indirect. De gemeente Zaanstad ligt in een concurrerend regionaal speelveld nabij grotere omliggende gemeenten met grotere centra. Om zich als middelgroot stadscentrum te kunnen onderscheiden van binnensteden met completer aanbod en een hogere verblijfskwaliteit, zoals Haarlem en Amsterdam, zal Stadshart Zaanstad veel meer kunnen inzetten op het creëren van een multifunctionele verblijfsplek in plaats van alleen een winkelcentrum te zijn. Een gevarieerd winkelaanbod biedt ruimte aan innovatieve concepten en lokaal ondernemerschap. Dit zorgt voor spreiding van bezoekers en houdt mensen langer in de stad. Verder is er vanuit de markt vraag naar brancheverruiming, ook in de gemeente Zaanstad. Deze trend zien we vooral in perifere detailhandelsgebieden, ofwel PDV-clusters. Dit zijn winkelgebieden die beleidswege zijn voorbehouden aan winkels in branches waar volumineus aanbod domineert (de zogenoemde PDV-functies). Vanuit de markt komen aanvragen binnen voor vestiging van niet-PDV-functies op PDV-clusters Zuiderhout of Noorderveld. Voor Zaanstad is een belangrijke opgave hoe met dit soort aanvragen om te gaan.



Opgave 3. Veiligheid – veilige en prettige winkelgebieden

Een veilige winkelomgeving is essentieel. De gemeente werkt al samen met politie en ondernemers aan schone en veilige winkelstraten, maar het is belangrijk om hierop in te blijven zetten. We werken aan veilige routes voor fietsers en voetgangers. Inzetten op het wonen boven de plinten kan bijdragen aan een veiliger gevoel doordat de straten ook na winkelsluitingstijd levendiger worden. Openingstijden van horeca en winkels worden op elkaar afgestemd. Via de samenwerking met winkeliersverenigingen kunnen initiatieven om overlastgevers en winkeldieven aan te pakken succesvoller zijn en meldingen sneller en eenvoudiger worden gedaan. Om doelen te behalen op het gebied van veiligheid en duurzaamheid, is het belangrijk in te blijven zetten op een stevige organisatiegraad van de ondernemers.



Opgave 4. Kansengelijkheid – een eerlijke verdeling van voorzieningen

Door het verdwijnen van voorzieningen, vergrijzing en het ontbreken van ontmoetingsplekken, staan dorpen en buurten onder druk. Dit geldt met name voor de dorpen en buurten die klein zijn en/of landelijk gelegen zijn, en daardoor verder van volwaardig dagelijks aanbod gelegen zijn. Binnen de supermarktsector vindt nog steeds schaalvergroting plaats die niet altijd in dorpscentra plaats kan vinden en waar het draagvlak te klein is om een volwaardige voorziening te handhaven. Daarnaast wordt het steeds lastiger voor kleinere ondernemers om opvolging voor hun onderneming te vinden en voelen ze de druk van online en concurrerende winkelgebieden. Het is belangrijk dat iedere Zaanster in de buurt de dagelijkse boodschappen kan doen. Buurt- en dorpscentra vervullen daarnaast een sociale rol: ze bieden praktische en lokale werkgelegenheid, vaak voor praktisch opgeleiden, en vormen ontmoetingsplekken. Daarom is het belangrijk dat winkelgebieden toegankelijk zijn voor iedereen, ook zonder koopverplichting.



Opgave 5. Duurzaamheid – op weg naar een klimaatneutrale gemeente

Zaanstad wil tussen 2030 en 2040 klimaatneutraal zijn. Om dit samen met de ondernemers in winkelgebieden te bereiken is het belangrijk om de samenwerking aan te blijven gaan en verder te stimuleren, onder andere door het verstevigen van de organisatiestructuren en ondernemersverenigingen in winkelgebieden. Maar ook door middel van gesprek- en inspiratiesessies draagvlak te creëren voor verduurzaming van winkelgebieden. Het doel blijft om uiterlijk in 2030 te voldoen aan de emissievrije bevoorrading van kernwinkelgebieden.



Opgave 6. Gezondheid – ruimte om gezond te leven en te bewegen

Winkelcentra worden zoveel mogelijk ingericht dat ze uitnodigen tot lopen, fietsen en ontmoeten. In enkele gebieden komen rookvrije zones. Groene inrichting maakt winkelgebieden prettiger en gezonder. Dit blijft een aandachtspunt in alle winkelkernen. Ook wordt nagedacht over het mengen van functies (zoals horeca, cultuur en winkels) om het verblijven in centra aantrekkelijker te maken.

1.3 Acht ambities voor detailhandel vertaald vanuit de Zaanse opgaven, principes en sleutels

Aan de hand van de contextanalyses, de verzamelde input vanuit de stakeholders en ontwikkelingen in de gemeente, zijn de volgende ambities voor de detailhandel in de gemeente Zaanstad geformuleerd. Hierbij is een koppeling gemaakt naar bijbehorende opgaven, principes en sleutels uit de omgevingsvisie:

- **Zoveel mogelijk clusteren van detailhandel en andere publieksvoorzieningen.** Wonen, werken en winkelen worden meer gecombineerd. Juist door te clusteren kunnen voorzieningen profiteren van combinatiebezoek en wordt ervoor gezorgd dat elk winkelgebied zijn eigen verzorgingsgebied heeft en er geen oneerlijke concurrentie ontstaat. Nieuwe winkelontwikkelingen en publieksvoorzieningen zijn daarom welkom in de hoofdwinkelstructuur. Het uitgangspunt is dat de inwoners van Zaanstad op aanvaardbare afstand (in de regel maximaal 750 meter) hun dagelijkse boodschappen moeten kunnen doen, en dus gebaat zijn bij een fijnmazige detailhandelsstructuur. Aanloopstraten blijven gemengd: als winkels verdwijnen, komen er maatschappelijke of andere commerciële functies terug in de plint. Dit zorgt voor levendigheid en versterking van de lokale economische dynamiek.
- **Kwalitatieve versterking** van de bestaande perspectiefrijke winkelgebieden in Zaanstad en intensiveren van een gemengd aanbod aan publieksfuncties binnen deze winkelgebieden. Er is ruimte voor nieuwe initiatieven binnen de hoofdwinkelstructuur, herontwikkeling van vastgoed wordt waar nodig aangemoedigd en er wordt waar mogelijk geïnvesteerd in een aantrekkelijke functiemix en uitstraling van o.a. de openbare ruimte. De hoofdwinkelgebieden gaan functioneren als verblijfsgebieden en de ondersteunende centra als 'hart van de wijk' waar niet alleen winkelen centraal staat, maar ook ruimte is voor ontmoeten, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, werken, horeca en verblijven. Een fijnmazige winkelstructuur zorgt ervoor dat veel inwoners op korte afstand, te voet of per fiets, hun boodschappen kunnen doen.
- **De drie hoofdwinkelgebieden Stadshart Zaanstad, Centrum Wormerveer en Centrum Krommenie als visitekaartjes van de stad.** Binnen de hoofdwinkelstructuur vervullen de meeste winkelgebieden primair een (boodschappen)functie voor de inwoners van omliggende wijk/buurt/dorp. Uitzonderingen hierop zijn de drie hoofdwinkelgebieden Stadshart Zaanstad, Centrum Wormerveer en Centrum Krommenie en de twee PDV-clusters Noorderveld en Zuiderhout. De drie hoofdwinkelgebieden hebben naast een functie voor eigen inwoners ook een gemeente overstijgende recreatieve winkelfunctie. De hoofdwinkelgebieden kunnen daarom gezien worden als de visitekaartjes van de winkelstructuur van Zaanstad. Daarnaast geldt voor het Stadshart Zaanstad en Centrum Wormerveer dat deze een toeristische functie hebben. Een aantrekkelijke mix aan kwalitatief hoogwaardige functies is daarbij van belang, waarbij het de ambitie is om van deze winkelgebieden aantrekkelijke verblijfsgebieden te maken, die multifunctioneel, klimaatadaptief, goed bereikbaar en complementair zijn aan elkaar. Daarbij is aandacht voor lokale identiteit en hoogwaardige openbare ruimte belangrijk.
- **Veerkrachtige en leefbare dorpen en wijken.** Het is belangrijk om in te blijven zetten op een goed dagelijks aanbod in de kleinere winkelgebieden. Ruimtelijke keuzes kunnen maatschappelijk verschil maken. Kleinschalige winkelcentra in dorpen en wijken hebben naast een boodschappenfunctie ook een belangrijke maatschappelijke en ontmoetingsfunctie. Ze staan onder druk door vergrijzing en schaalvergroting in de supermarktsector. Behoud en versterking van winkels in kwetsbare wijken als Poelenburg en Peldersveld om sociale cohesie te verbeteren is van belang. In nieuwe woonwijken zorgen we voor voldoende dagelijkse voorzieningen, voor een eerlijke verdeling en bereikbaarheid. Detailhandel biedt kansen voor jongeren en praktisch opgeleiden. Samenwerking met lokale initiatieven, zoals het UWV is daarom belangrijk. Ook hier speelt het belang van nabijheid van dagelijkse voorzieningen voor elke inwoner. En dat we blijven inzetten op een vitaal en kwalitatief dagelijks aanbod in de ondersteunende centra.



- **Basisvoorzieningen laten meegroeien met de inwonergroei.** Er is een uitzondering voor clustering in bestaande winkelgebieden: in nieuwe woongebieden met voldoende (nieuw) draagvlak zijn in beperkte mate en onder voorwaarden dagelijkse voorzieningen mogelijk. De gemeente Zaanstad zal in de komende jaren verder in inwonertal groeien. Deze inwoners dienen op aanvaardbare afstand toegang te hebben tot de basisvoorzieningen, waaronder dagelijkse boodschappen. Er zal gekeken worden of de huidige voorzieningen voldoen aan de toekomstige bevolkingsgroei. Basisvoorzieningen dienen ruimte te kunnen krijgen voor enige uitbreiding of in het geval van grotere woningbouwlocaties zoals de Achtersluispolder een extra voorziening.
- **Nieuwe aantrekkelijke ontwikkelingen worden gestimuleerd en naar de juiste plek geleid.** Ondanks dat er niet direct sterke kwantitatieve uitbreidingsruimte voor detailhandel is, zijn kwalitatieve impulsen voor de aantrekkelijkheid en dynamiek van winkelgebieden wel wenselijk. Ruimte voor nieuwe initiatieven en diversiteit worden gestimuleerd, zolang deze op de juiste plekken landen. De gemeente Zaanstad heeft een diverse en fijnmazige winkelstructuur, waardoor er altijd ergens een passende locatie voor nieuwe initiatieven te vinden is.
- **Verdere clustering in de twee PDV-clusters en deze kwalitatief versterken.** PDV-cluster Zuiderhout, het grootste winkelgebied in de regio, is door zijn grootte en (variatie in) aanbod een grote bezoekerstrekker in de gemeente Zaanstad. De PDV-clusters Noorderveld en Zuiderhout worden kwalitatief versterkt, behouden hun rol voor volumineuze detailhandel en benutten kansen vanuit regionale ontwikkelingen, zoals PDV-overloop uit Amsterdam en Beverwijk. Deze lijn is ook waardevol voor het behoud van de fijnmazige hoofdwinkelstructuur en versterking van de dertien reguliere hoofd- en ondersteunende winkelgebieden. Verplaatsing van solitaire PDV-functies in de gemeente naar de twee PDV-clusters, kan synergie tussen PDV-winkels nog meer vergroten. Hierdoor ontstaat meer combinatiebezoek. Ook door sterkere marketing, het versterken van de organisatiegraad en een uitnodigende openbare ruimte kunnen beide clusters nog aantrekkelijker worden.
- **Koester en bevorder de reeds aanwezige samenwerking tussen de stakeholders en gemeente.** Winkelgebieden functioneren beter bij nauwe samenwerking tussen ondernemers, eigenaren en gemeente. Het succes van het functioneren en verder ontwikkelen van winkelgebieden wordt in de basis bepaald door structurele samenwerkingen tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente. Daarom koesteren en bevorderen we de reeds aanwezige samenwerking tussen de stakeholders en gemeente. Professionalisering van samenwerkingsverbanden op verschillende schaalniveaus zorgt ervoor dat de hoofdwinkelstructuur wordt versterkt, dat beter kan worden ingespeeld op maatschappelijke en economische veranderingen en het helpt bij het stimuleren van productieve wijken. Structurele samenwerking met de ondernemers is ook nodig voor de borging van veilige, schone en prettige winkelgebieden. Want aanpak van overlast, het verbeteren van sociale veiligheid en het creëren van overzichtelijke en goed verlichte openbare ruimtes, gaat in samenwerking met winkeliersverenigingen, vastgoedeigenaren, politie en handhaving. Voorbeelden van goede samenwerking zijn onderlinge afstemming van openingstijden, inzet van collectieve maatregelen zoals winkelverboden en snelle meldprocedures voor winkeldiefstal of overlast en gezamenlijke aanpak van graffiti of afvalaanpak.

Met deze concrete vertaalslag naar ambities voor de detailhandel vanuit de Omgevingsvisie Zaanstad 2040, wordt een toekomstbestendige detailhandelsstructuur gewaarborgd die bijdraagt aan de brede strategische doelen van de gemeente.

1.4 Conclusie

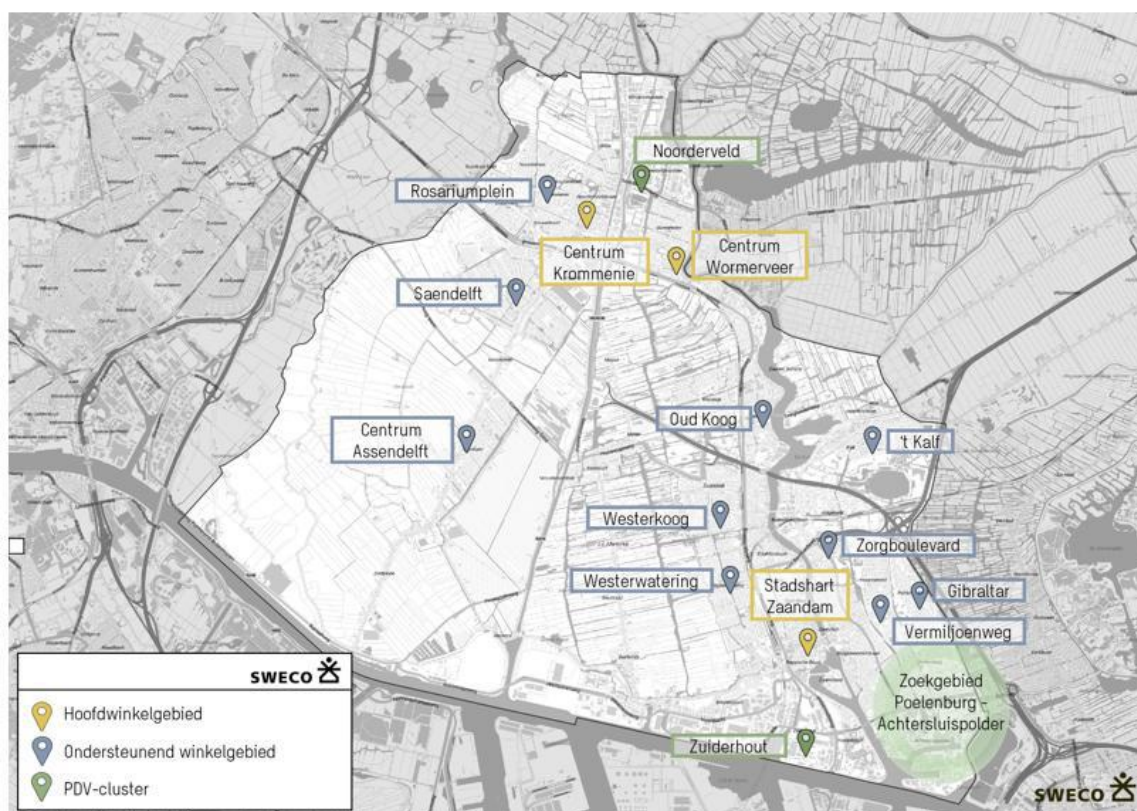
In dit hoofdstuk hebben we laten zien dat het Zaans Beleidskader Detailhandel stevig geworteld is in de zes strategische opgaven, vijf leidende principes en veertien sleutels van de Omgevingsvisie. Alleen zo ontstaan winkelgebieden die klaar zijn voor de toekomst: compact, duurzaam, bereikbaar en verbonden met hun omgeving. Tegelijkertijd dragen ze bij aan economische groei, sociale rechtvaardigheid en een gezonde leefomgeving voor alle Zaankanters.

2 Visie op de detailhandelsstructuur

In dit hoofdstuk is op basis van de eerdergenoemde ontwikkelingen, opgaven en ambities de visie gegeven op de detailhandelsstructuur in de gemeente Zaanstad. Dit vertaalt zich in een hoofdwinkelstructuur die aan de ene kant toekomstbestendig is en aan de andere kant ook voorziet in de behoefte van de huidige en toekomstige inwoners van de gemeente Zaanstad.

2.1 De hoofdwinkelstructuur

Met de huidige trends en ontwikkelingen binnen de detailhandel is het nodig om scherpe keuzes voor de toekomst te maken. Daarom is voor de gemeente Zaanstad een hoofdwinkelstructuur opgesteld die uit de grootste en belangrijkste, maar ook meest kansrijke en toekomstbestendige winkelclusters bestaat. Nieuwe ontwikkelingen in de detailhandel dienen bij voorkeur in deze hoofdwinkelstructuur een plek te krijgen.



Figuur 2 Hoofdwinkelstructuur gemeente Zaanstad
Bron: PDOK Achtergrondkaart, bewerking: [Sweco](#)

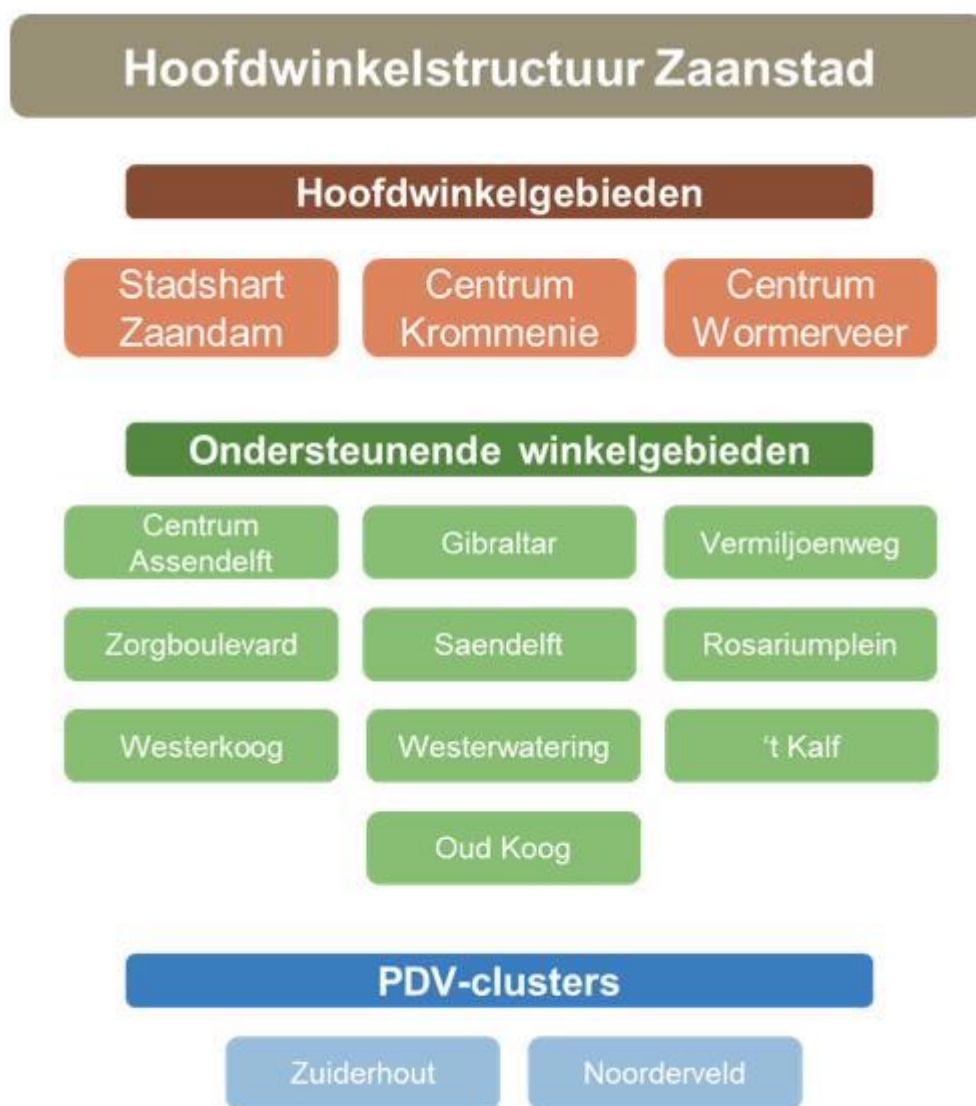
Binnen de hoofdwinkelstructuur staan winkels en aanvullende publieksfuncties centraal. Dus niet alleen winkels, maar ook horeca, commerciële diensten als een kapper en schoonheidssalon en maatschappelijke functies als bibliotheek en theater. In beginsel zijn op de begane grond geen woningen gewenst. Nieuwe ontwikkelingen van deze functies worden binnen de hoofdwinkelstructuur gefaciliteerd of er wordt actief gewerkt aan versterking. 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 verplaatsen van winkels en publieksfuncties van buiten de hoofdwinkelstructuur naar deze winkelgebieden.

Bovenstaande hoofdwinkelstructuur van de gemeente Zaanstad sluit bovendien aan bij de hoofdwinkelstructuur zoals vastgesteld in de regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland.

Voor de hoofdwinkelstructuur gelden de volgende uitgangspunten:

- Het zijn centra die sterk, kansrijk en toekomstbestendig zijn (of kunnen worden).
- Sterke ondersteunende centra hebben één of meer supermarkten als drager en hebben voldoende bevolkingsdraagvlak.
- Winkelgebieden hebben voldoende aanbod om te kunnen voorzien in een sterke (dagelijkse of niet-dagelijkse) behoefte van inwoner en bezoeker.
- Kies voor elk winkelgebied een duidelijk profiel in zowel functieaanduiding als winkelgrootte en ruimtelijke randvoorwaarden zoals bereikbaarheid en parkeren.
- Clustering van detailhandel is voor alle winkelgebieden gewenst.

In de hoofdwinkelstructuur is onderscheid gemaakt in drie hoofdwinkelgebieden, tien ondersteunende winkelgebieden, twee PDV-clusters en een zoekgebied voor een ondersteunend winkelcluster in Poelenburg/Achtersluispolder.



- De drie **hoofdwinkelgebieden** hebben een functie voor de gehele gemeente en daarbuiten, en bieden een brede functiemix, van zowel dagelijkse en recreatieve detailhandel, als horeca, commerciële diensten en maatschappelijke voorzieningen. Het Stadshart Zaanadam is daarbij het winkelhart van de gemeente Zaanstad, met veel ketenwinkels en een grote verscheidenheid aan horeca, culturele voorzieningen en commerciële diensten. Centrum Krommenie en Centrum Wormerveer zijn kleinere winkelgebieden, maar hebben desalniettemin een gemeente-overstijgende reikwijdte met ook veel lokale ondernemers. De drie hoofdwinkelgebieden dienen zich kwalitatief verder te versterken als verblijfsgebieden, waarbij een diverser en kwalitatief sterker

recreatief horeca-en winkelaanbod, een prettig verblijfsklimaat en een grotere functiemix wordt nagestreefd.

- De **ondersteunende centra** richten zich met name op de dagelijkse boodschappen en hebben een functie voor omliggende wijk/buurt en dorp. Ze zullen zich inzetten op een kwalitatieve en ruimtelijk-functionele versterking, oftewel diversifiëren 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 het dorp' waar een brede mix aan functies kan landen. Hierbij zal ook ingezet worden op een goede bereikbaarheid voor auto, fiets en voetganger, maar ook OV-bereikbaarheid, en het creëren van een prettig verblijfsklimaat waarbij de ontmoetingsfunctie wordt bevorderd.
- Op de **PDV-clusters** Zuiderhout en Noorderveld is volumineus winkelaanbod gevestigd. Zuiderhout trekt daarnaast, als grootste winkelgebied van de regio, bezoekers vanuit een groot deel van de regio Amsterdam. Beide clusters zullen nadrukkelijk gericht blijven op PDV-aanbod, waarbij zij zich tevens kunnen profileren als overloopclusters voor PDV-functies afkomstig uit onder andere Amsterdam en Beverwijk, waar de druk op PDV-clusters steeds groter wordt door transformatie naar woningbouw.
- **Zoekgebied Poelenburg/ Achtersluispolder Oost** is een gebied waar een toekomstbestendige invulling van een ondersteunend wijkcluster wordt onderzocht. De huidige winkelstrip Lobeliusstraat/Bloemkorf is niet toekomstbestendig genoeg gebleken, maar zowel het huidige als het groeiende inwonertal van Poelenburg en in de toekomst de Achtersluispolder vraagt wel om een volwaardige wijkvoorziening. Deze dient zich met name op de boodschappenfunctie te richten. Onderzoek zal uitwijzen waar en in welke vorm een dergelijk ondersteunend cluster gesitueerd wordt.

2.2 Buiten de hoofdwinkelstructuur

In de gemeente bevinden zich zoals eerder aangegeven verschillende economische clusters en ook solitaire winkels die buiten de hoofdwinkelstructuur vallen.

Economische clusters buiten de hoofdwinkelstructuur

Er zijn in de gemeente Zaanstad meerdere economische clusters die buiten de hoofdwinkelstructuur vallen. Dit zijn onder andere de winkelgebieden Oud Zaanse, Lobeliusstraat/Bloemkorf, Rooswijk, dorpscentrum Westzaan en Zilverplein, maar ook enkele kleinere voorzieningensrips met beperkt dagelijks en niet-dagelijks aanbod, commerciële dienstverlening, horeca maatschappelijke functies of werkfuncties. Voorbeelden van deze voorzieningensrips zijn onder andere economische buurtclusters Sparrestraat/Coniferenstraat, Spitsbergen 1 e.o. en Keplerstraat 56, 58 en 60. Al deze economische clusters hebben vaak te weinig compleet aanbod om binnen de hoofdwinkelstructuur te vallen, echter zijn zij wel van sterk belang voor de wijkfunctie en economie van Zaanstad zoals ook onder hoofddoel 3 van de Economische Visie Zaanstad wordt benoemd. Hiermee sluiten we ook aan op de Actieagenda MKB en starters gemeente Zaanstad. Hierin is als actie opgenomen om ruimte voor werk te behouden voor starters en het MKB. Denk daarbij aan kleinschalige en betaalbare bedrijfsruimte in deze economische clusters.

Het buiten de hoofdwinkelstructuur vallen betekent niet dat deze economische clusters getransformeerd dienen te worden naar andere functies. Zij hebben een zeker bestaansrecht en kunnen daarom in hun huidige vorm blijven bestaan. Nieuwe detailhandelsontwikkelingen in de clusters is enkel mogelijk wanneer daar geen bestemmingswijziging voor nodig is (pand heeft reeds de bestemming detailhandel). Bestemmingswijziging van niet-detailhandel naar detailhandel wordt buiten de hoofdwinkelstructuur en dus ook in deze economische clusters niet toegestaan. Dat betekent ook dat initiatieven tot uitbreiding van bestaande winkels of nieuwvestiging van winkels waarvoor bestemmingswijziging nodig is niet mogelijk is. Clusters uitbreiden met meer vierkante meters detailhandel of andere commerciële functies is daarmee ook niet toegestaan en ook proactieve investeringen vanuit de gemeente in dit cluster is niet aan de orde.

In het kader van functiemenging en productieve wijken waar zowel bedrijvigheid als voorzieningen een plek krijgen is transformatie naar woonfunctie in deze clusters onwenselijk. Voor deze clusters wordt dan ook ingezet op behoud, of verkleuring van detailhandelsfunctie naar kleinschalige bedrijvigheid, kantoren of maatschappelijke functies. Kort samengevat geldt voor deze economische clusters de volgende beleidslijn in wat wenselijk is:

Wat is wel mogelijk in deze clusters?	Wat is niet mogelijk in deze clusters?
- Nieuwe detailhandelsontwikkelingen wanneer reeds de bestemming detailhandel geldt. - Verkleuring van de detailhandelsfunctie naar kleinschalige bedrijvigheid, kantoren of maatschappelijke functies	- Transformatie van economische functies naar woonfunctie. - Uitbreiding van de clusters met meer vierkante meters detailhandel of andere commerciële functies - Bestemmingswijziging van niet-detailhandel naar detailhandel

Ook dorpen buiten de hoofdstructuur, zoals Westzaan, moeten toegang houden tot basisvoorzieningen zoals een supermarkt; de gemeente zet zich daarom actief in om dit te faciliteren en te stimuleren in samenwerking met marktpartijen en bewoners.

Solitaire winkels

Hieronder vallen solitaire supermarkten, maar ook andere reguliere detailhandelsvestigingen en solitair gelegen PDV-winkels. Ook voor deze winkels geldt dat deze behouden blijven, daar ze hun eigen functie en verzorgingsgebied hebben. Uitbreiding van deze winkels is echter niet aan de orde en relocatie is enkel mogelijk als dat naar een winkelcluster gebeurt binnen de hoofdwinkelstructuur en de huidige locatie wordt getransformeerd naar een andere economische functie (niet-wonen). Daarnaast is het creëren van nieuwe solitaire winkels niet toegestaan. Winkelontwikkelingen dienen immers bij te dragen aan (versterking van) de gewenste winkelstructuur. 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.

2.3 Invulling hoofdwinkelgebieden

De drie hoofdwinkelgebieden hebben een functie voor zowel de inwoners van de gemeente als daarbuiten en bieden een brede functiemix, van zowel dagelijkse en recreatieve detailhandel, als horeca, commerciële diensten en maatschappelijke voorzieningen. Voor elk van de drie hoofdwinkelgebieden is in deze paragraaf de invulling en functie weergegeven en is een afbakening van het winkelgebied gemaakt. Deze afbakening bestaat uit een kernwinkelgebied en uit aanloopgebied. Deze twee soorten gebieden hebben elk verschillende functies, waar verschillende soorten voorzieningen gewenst zijn op de begane grond:

- Kernwinkelgebied.** Dit is het hart van het hoofdwinkelgebied. Hier ligt de focus op winkels en daghoreca. Andere niet-retailfuncties zoals wonen, werken en maatschappelijke (zorg)voorzieningen horen in dit gebied niet op de begane grond.
- 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. De aanloopgebieden liggen vaak bij bronpunten voor het hoofdwinkelgebied, zoals parkeergarages. Ze zijn aantrekkelijker voor startende ondernemers omdat de huren hier doorgaans lager zijn dan in het kernwinkelgebied. In dit gebied zijn alle soorten winkels en commerciële voorzieningen welkom op de begane grond, maar ook maatschappelijke en culturele functies en werkplekken. Het toevoegen van woningen op de begane grond wordt hier ontmoedigd om levendigheid en economie in de straat te behouden.

2.3.1 Stadshart Zaanadam



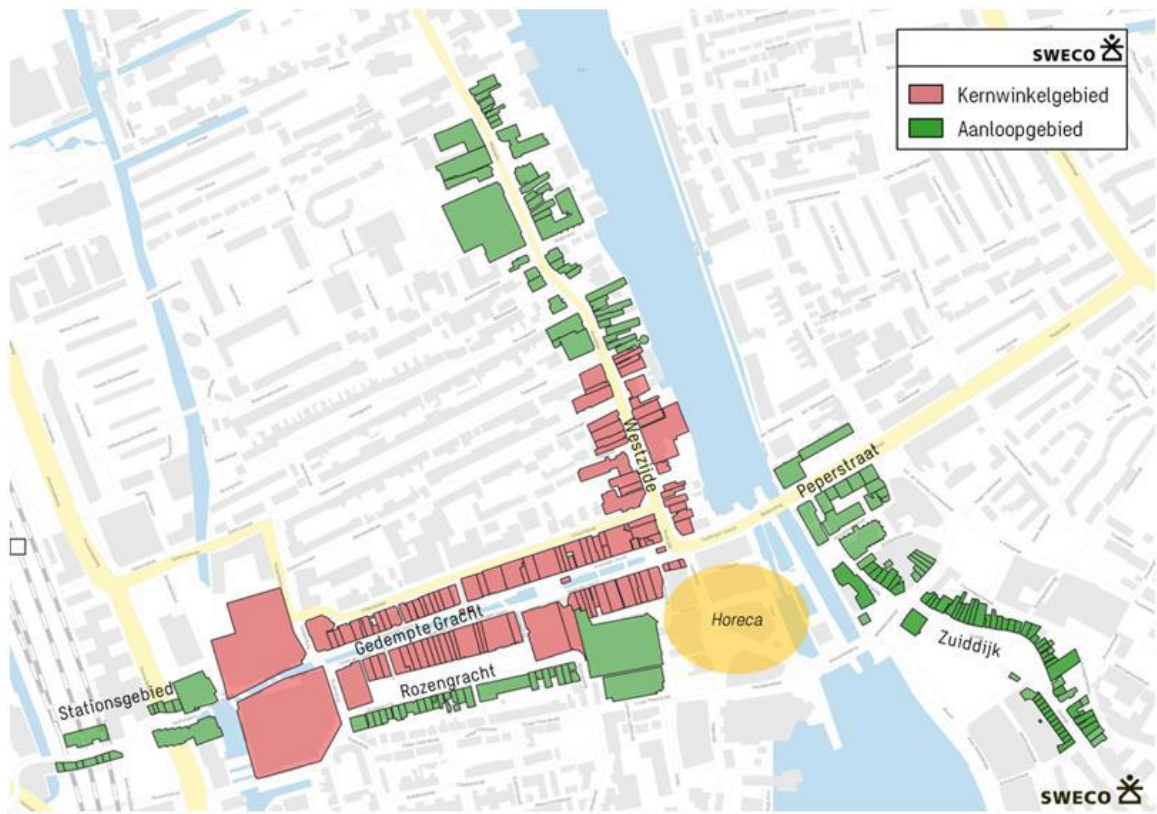
Bron: Foto links: Floris Krelage, foto midden: Mike Bink Fotografie, foto rechts: gemeente Zaanstad

Het Stadshart Zaanadam vormt het recreatieve winkelhart van de gemeente Zaanstad. Er is een mix te vinden van (inter)nationale winkelketens en zelfstandige ondernemers, maar ook diverse horeca, vrije tijds- en culturele functies als bioscoop, Zaantheater en bibliotheek en werkfuncties. Het stadshart heeft in het verleden een flinke kwaliteitsimpuls gehad, waarbij tevens een nieuw stadhuis, hotel en woningen zijn toegevoegd in de vorm van Zaanse huisjes. Het stadshart heeft echter ook te maken met uitdagingen, waaronder een druk op de (recreatieve) detailhandel, wat zich uit in leegstand. Zoals in de vorige detailhandelsvisie van de gemeente Zaanstad en de regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland al is signaleerd, wordt gekeken hoe het kernwinkelgebied compacter gemaakt kan worden en hoe het voorzieningenaanbod diverser en kwalitatief beter kan worden. Het gedoseerd ruimte geven aan maatschappelijke en culturele voorzieningen, werklocaties en leisurevoorzieningen speelt hierbij een rol, maar ook een duidelijke keuze in de afbakening van het stadshart in de vorm van een kernwinkelgebied en aanloopstraten is van belang.

Een belangrijke opgave voor het Stadshart Zaanadam, wat ook blijkt uit diverse beleidsdocumenten en onderzoeken (zoals Perspectief Centrum Oost en Plintenstrategie Stadshart Zaanadam), is de verbetering van de samenhang tussen het kernwinkelgebied en de Westzijde, maar ook tussen het kernwinkelgebied en de oostzijde van de Zaan. De verschillende deelgebieden hebben elk hun eigen kenmerken en karakter en hebben tezamen het perspectief om complementair te zijn en te zorgen voor een sterk Stadshart Zaanadam.

Het algehele perspectief voor het stadshart is daarmee ook goed. Toekomstige woningbouw in Zaanstad zorgt voor meer draagvlak voor voorzieningen en ook de toename van toerisme in zowel Zaanstad zelf als in het omliggende gebied (Amsterdam) biedt kansen voor aanvullend draagvlak. Daarnaast vindt er ook een transformatie van de oostzijde van de Zaan rondom de Peperstraat plaats, waar middels sloop/nieuwbouw extra woningen en voorzieningen worden gerealiseerd.

Afbakening Stadshart Zaanadam



In bovenstaande kaart is de afbakening van het Stadshart Zaandam opgenomen. Het kernwinkelgebied bestaat uit de Gedempte Gracht en een klein stuk zuidelijk Westzijde tot de Stationsstraat. De aanloopgebieden zijn het Stadhuisplein, de Westzijde vanaf de Stationsstraat tot Klokbaai/De Faam, de Rozengracht, de Rozenhof, het deel Gedempte Gracht vanaf de Dam, de Beatrixbrug en een stukje Peperstraat en het noordelijk deel van de Zuiddijk. De Dam is als horecaconcentratiegebied bestempeld. Ten opzichte van de vorige detailhandelsvisie zijn de volgende afbakeningen van het Stadshart Zaandam 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 **Westzijde** blijft deels kernwinkelgebied en aanloopstraat. Het is een langgerekt gebied waar functiemenging goed mogelijk is. Er wordt ingezet op meer multifunctionaliteit waaronder commerciële diensten, culturele en maatschappelijke functies. Op de begane grond is omzetting naar wonen niet gewenst.
- Het **Stadhuisplein**, het gebied tussen het treinstation en de Gedempte Gracht, wordt toegevoegd als aanloopgebied aan het stadshart. Op dit deel vanaf het station bevinden zich al verschillende winkels en voorzieningen, waaronder een Albert Heijn To Go en verschillende horeca. Het is niet gewenst dat dit deel van het stadshart, wat voor veel bezoekers vanuit het treinstation de toegang tot het centrum is, verkleurt naar woonfunctie.
- 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.
- Het gebied rond het begin van de **Peperstraat** en het noordelijk deel van de **Zuiddijk** wordt toegevoegd als aanloopgebied aan het stadshart. Centrum Oost wordt in de 'Omgevingsvisie Zaanstad 2040 en verder' al benoemd als onderdeel van het stadshart en hierin wordt aangegeven dat de oostzijde verder ontwikkeld wordt. 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. Dit is inclusief een supermarkt van 2.000 m², waarbij ingezet wordt op verplaatsing van een bestaande supermarkt. 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 toekomst.

stige functie van dit deel van het stadshart niet gewenst. Met de toevoeging van de oostzijde van de Zaan aan de afbakening van het stadshart wordt de volgende stap gezet in zowel een toekomstbestendig stadshart als het creëren van meer samenhang tussen de oost- en westzijde van de Zaan. 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 wel noodzakelijk.

- De Dam wordt in het stadshart opgenomen als horecaconcentratiegebied. In dit gebied zal horeca op de begane grond behouden blijven en is verkleuring naar andere functies niet gewenst.

Ontwikkelrichting uitgewerkt in een plintenstrategie en centrumvisie

Het Stadshart Zaandam gaat zich op verschillende zaken richten om tot een stadshart te komen, met een recreatieve winkelfunctie voor de gehele gemeente en daarbuiten. Om de ontwikkelrichting in te zetten heeft het college een plintenstrategie gefaciliteerd voor en met de marktpartijen in het stadshart. Met de plintenstrategie wil de gemeente werken aan het verder versterken van het stadshart. Het is een uitvoeringsdocument en helpt marktpartijen om het aanbod in het stadshart beter af te stemmen op de behoeften van de stad. Het stadshart is in verschillende deelgebieden opgeknipt, waarbij voor alle plinten gebiedsprofielen en kansen zijn benoemd. Ook wordt geadviseerd wat de gewenste toekomstige functiemix per straat is en waar per deelgebied op in gezet dient te worden. De plintenstrategie geeft aan dat er in het algemeen voor het Stadshart Zaandam ingezet dient te worden op drie pijlers:

- Van winkelen naar verblijven, wonen en werken;
- Van versnippering naar focusgebieden;
- Van eenvormigheid naar eigenheid.

Naast een plintenstrategie is ook een Toekomstbeeld Zaandam Centrum voor het Stadshart Zaandam in ontwikkeling.

2.3.2 Centrum Krommenie

Het centrum van Krommenie is in het noordwestelijke deel van de gemeente Zaanstad gelegen. Het hoofdwinkelgebied ligt in het oude deel van de kern Krommenie en heeft een verscheidenheid aan dagelijkse en recreatieve winkels die niet alleen een functie voor Krommenie en Assendelft hebben, maar ook bezoekers trekken vanuit binnen en buiten de gemeente. Centrum Krommenie bestaat uit verschillende delen. Zo concentreert het winkelaanbod zich met name rond de Zuiderhoofdstraat en haaks daarop de Heiligeweg. Op de Zuiderhoofdstraat zijn met name kleinere winkelpanden te vinden, doordat dit het oude deel van de kern Krommenie is. Het aanbod bestaat daar uit een mix van dagelijks, recreatief, doelgericht, diensten en maatschappelijke functies. Aan de Heiligeweg is de Dekamarkt in een relatief nieuw pand de grote trekker. In meer westelijke richting aan de Heiligeweg bevindt zich nog een cluster met onder andere een Scapino, Hubo, Action en een Vomar (voorheen PLUS). Aan de Heiligeweg onder de Dekamarkt is tevens een parkeergarage gesitueerd, wat een belangrijk bronpunt is voor bezoek aan het winkelgebied.



Bron: Sweco

Ondanks de verscheidenheid aan lokale ondernemers en enkele landelijke formules heeft het winkelgebied de laatste jaren onder druk gestaan. Er was bovengemiddeld veel leegstand en ook de panden waren niet altijd in goede conditie. Er zijn de laatste jaren echter nieuwe ontwikkelingen gaande. De leegstand is langzaam afgenomen en ook de openbare ruimte is op de schop gegaan. Er zijn nog wel enkele belangrijke opgaven voor Centrum Krommenie. Zo heeft het winkelgebied geen echte verblijfsgebieden met horeca of groen, is de verkeersdruk (zowel parkeren als rijroutes) nog groot en zijn er nog steeds panden die van slechte kwaliteit zijn of leegstaan, waardoor enige versnippering in uitstraling en het aanbod plaatsvindt. Het winkelgebied is echter goed vertegenwoordigd in een winkeliersvereniging (DOKA Krommenie).

Krommenie Centrum gaat zich richten op het creëren een multifunctioneel centrum, waarbij meer dan nu samenhang tussen de verschillende deelgebieden (Heiligeweg, Zuiderhoofdstraat en Noorderhoofd-

straat) wordt gecreëerd in uitstraling, sfeer en routing. Daarnaast dient het centrum meer dan nu een verblijfsplek te worden, met zitmogelijkheid, vergroening en mogelijkheden voor terras. Dit versterkt de verblijfsduur en creëert ook een ontmoetingsplek voor bezoekers. Ook geldt dat voor Krommenie ingezet dient te worden op kwalitatieve versterking van het winkelaanbod, dus geen uitbreiding in meters, maar gericht kijken welk type winkels en functies nog wenselijk zijn en het aantrekkelijk maken/houden voor startende ondernemers. Als randvoorwaarde geldt tevens dat de bereikbaarheid voor zowel fiets als auto en voetganger, ook naar de toekomst toe, zal worden gewaarborgd.

Afbakening centrum Krommenie



Het kernwinkelgebied bestaat uit de Zuiderhoofdstraat vanaf de Vlietsend, lopend tot de Noorderhoofdstraat en haaks daarop het oostelijk deel van de Heiligeweg (inclusief Kerkplein) tot de Eikelaan/Weverstraat. De aanloopgebieden zijn het zuidelijk deel van de Noorderhoofdstraat tot de Vermaningsstraat, het noordelijk deel van Vlietsend tussen Weiver en Jean Henri Dunantstraat en het westelijk deel van de Heiligeweg tussen de Eikelaan en Jan van Beaumontstraat.

Ten opzichte van de vorige detailhandelsvisie is een beperkte aanpassing van de afbakening van het centrum Krommenie van toepassing:

- **Het Vlietsend en Noorderhoofdstraat** behouden hun status van aanloopgebied. De verkleuring naar woonfunctie op de begane grond wordt hier echter ontmoedigd. Aan beide uiteindes van de Noorder- en Zuiderhoofdstraat is namelijk genoeg potentie om hier allerlei soorten publieksfuncties te behouden, waaronder ook culturele, maatschappelijke en werkfuncties.
- Het **westelijke gedeelte van de Heiligeweg** tussen de Eikelaan/Weverstraat en Jan Beaumontstraat wordt aanloopgebied. In dit deel bevinden zich al meerdere publieksgerichte functies, waaronder enkele grote trekkers als Action en Vomar. Door dit als aanloopgebied te bestempelen wordt verkleuring naar woningen op de begane grond in dit deel ontmoedigd.

2.3.3 Centrum Wormerveer

Centrum Wormerveer vormt met het Marktplaats als goed functionerend boodschappencluster en de Zaanbocht, waar het recreatieve en doelgerichte winkelaanbod gesitueerd met regionale aantrekkingskracht is, een van de drie hoofdwinkelgebieden in de gemeente Zaanstad. Het winkelgebied functioneert goed. Van de drie hoofdwinkelgebieden heeft Wormerveer de minste winkelleegstand en er is onlangs een brede ondernemersvereniging opgericht. Daarnaast biedt het winkelgebied een sterke functiemix. Het winkelgebied is tevens in de toeristische visie Zaanstad 2021-2025 aangewezen als een van de vijf toeristische hotspots in de gemeente Zaanstad. De Zaanbocht vervult hier een belangrijke rol in. Deze

wordt komende jaren namelijk verder ontwikkeld in samenwerking met buurgemeente Wormerland (overkant Zaan). Hiervoor is in november 2024 een intentieverklaring ondertekend tussen de gemeenten Wormerland en Zaanstad om in de komende jaren tot een gezamenlijke ontwikkelingsstrategie te komen. Er wordt ingezet op het creëren van een 'rondje Zaan' en het aantrekken van meer bezoekers en toeristen, onder andere vanuit de Zaanse Schans. Deze ambitie wordt ook aangehaald in Perspectief MAAK Noord 2040², waarbij het benutten van Wormerveer als focusgebied voor toerisme als speerpunt is benoemd.



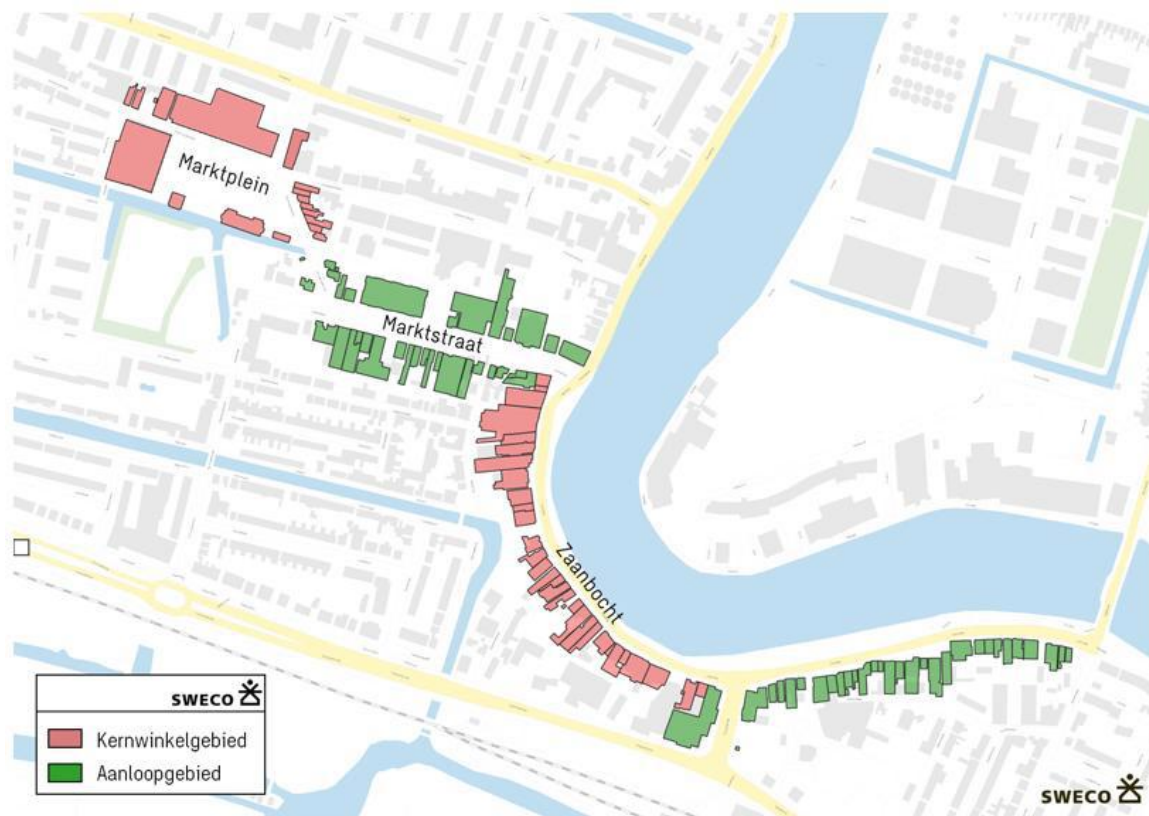
Bron: Sweco, foto rechts: Floor van der Vlist

Het centrum van Wormerveer is onder te verdelen in drie deelgebieden met elk hun eigen functie. Het Marktplaats aan de westkant van het winkelgebied heeft met name een sterke dagelijkse boodschappenfunctie. Het winkelaanbod bestaat hier onder andere uit twee grote trekkers Albert Heijn en Vomar en verschillende aanvullende dagelijkse winkels en enig niet-dagelijks aanbod. Deze winkels zijn rondom een parkeerterrein gesitueerd dat als bronpuntlocatie wordt gezien voor het centrum. Aan de oostkant van centrum Wormerveer bevindt zich de Zaanbocht, wat zoals de naam zegt, aan de Zaan gelegen is. Hier zijn voornamelijk lokale ondernemers gevestigd in de recreatieve en doelgerichte sector, met een regionale aantrekkingskracht. Het derde deelgebied, de Marktstraat, vormt de verbinding tussen het Marktplaats en de Zaanbocht. Hier zijn enkele ketens als Scapino en Action gevestigd, maar ook horeca en dienstverlening.

Ook Centrum Wormerveer richt zich op versterking van de samenhang van de drie deelgebieden. Daarnaast zet de gemeente Zaanstad met het Perspectief Zaanstad Noord en het toerismebeleid in op versterking van de Zaanbocht als verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers met meer groen, meer ruimte voor langzaam verkeer, terrassen en aantrekkelijke en unieke winkels. Inzetten op een sterk samenwerkingsverband tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente is hierbij zeer gewenst, maar ook samenwerking tussen de gemeenten Zaanstad en Wormerland zijn hierin gewenst zodat ook de overzijde van de Zaan complementair aansluit op het verblijfsgebied van Centrum Wormerveer.

Afbakening centrum Wormerveer

2) Bron: Perspectief MAAK Noord 2040 'Leven en werken in Zaanstad Noord'



In bovenstaande kaart is de afbakening van centrum Wormerveer opgenomen. Het kernwinkelgebied bestaat uit de winkels rondom het Marktplaats en een deel van de Zaanbocht tussen de Marktstraat en Stationsstraat. De aanloopgebieden zijn de Marktstraat tussen het Marktplaats en de Zaanbocht in en het oostelijke deel van de Zaanbocht tussen de Stationsstraat en Zaanbrug.

Ten opzichte van de vorige detailhandelsvisie zijn enkele wijzigingen in de afbakening van het kernwinkelgebied en aanloopgebieden gedaan:

- Het aanloopgebied van de Zaanbocht zal net als in de vorige detailhandelsvisie 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 er 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 van de Noorderstraat als aanloopgebied. Dit gebied valt nu buiten de afbakening, waardoor hier verkleuring naar de woonfunctie mogelijk wordt.
- De Marktstraat is in de nieuwe situatie aanloopgebied, waar dat in de vorige situatie nog kernwinkelgebied was. De Marktstraat vormt een verbinding tussen het Marktplaats en de Zaanbocht en heeft naast winkelfunctie ook horeca-aanbod, commerciële diensten en culturele voorzieningen. De nieuwe situatie als aanloopgebied betekent dat er in tegenstelling tot het kernwinkelgebied, hier meer functies gewenst zijn, waaronder maatschappelijke (zorg)voorzieningen, culturele voorzieningen en werkfuncties op de begane grond. Woningen op de begane grond worden ontmoedigd.

2.3.4 Aanpak per hoofdwinkelgebied vanuit Omgevingsvisie

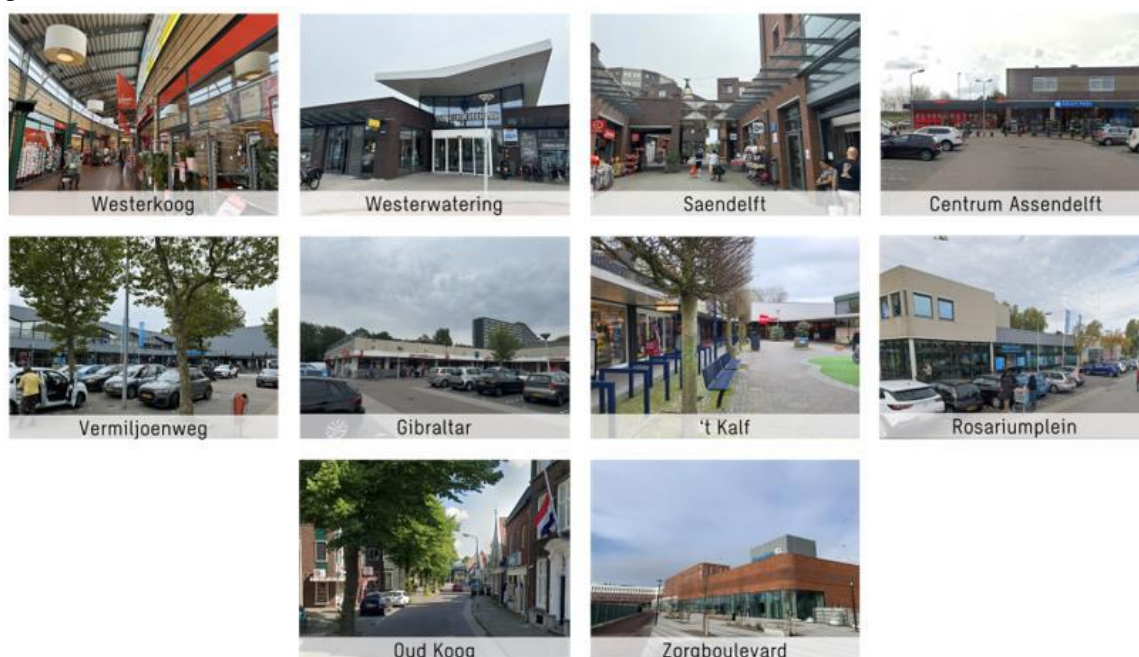
De Omgevingsvisie benoemt ook gebiedsgerichte opgaven voor winkelgebieden:

- **Zaandam Centrum:** Stadshart Zaandam kent 320 ondernemers. De focus ligt op het samenwerken met ondernemers en eigenaren aan verhoging van de diversiteit en kwaliteit van het aanbod. Vanwege leegstand wordt zeer terughoudend omgegaan met het toevoegen van extra winkels. De Oostzijde van het stadshart krijgt een versterkte rol als verbindend deel van het stadshart. Met culturele voorzieningen, horeca, hotels en winkels wordt het een levendige en aantrekkelijke bestemming.
- **Wormerveer:** Wormerveer is een van de vier toeristische hotspots in Zaanstad. Daarmee krijgt de Zaanbocht een toeristische functie.

- **Krommenie:** in Krommenie zetten we in op een multifunctioneel Centrum, waarbij samenhang gevonden wordt tussen de verschillende gebieden en kwalitatieve versterking van het winkelaanbod.

2.4 Invulling ondersteunende wijk-, buurt- en dorpscentra

Naast de drie hoofdwinkelgebieden heeft Zaanstad nog een groot aantal kleinere winkelgebieden die voornamelijk gericht zijn op de dagelijkse boodschappen. Deze winkelgebieden zijn in de wijken, buurten en dorpen van de gemeente gelegen en hebben dan ook voornamelijk een functie voor omliggende wijk, buurt of dorp. Zij bieden zowel dagelijks aanbod wat bestaat uit minimaal één volwaardige supermarkt, met aanvullend dagelijks aanbod, als commerciële diensten, maatschappelijke functies en daghoreca/afhaalhoreca. Dit maakt dat de centra van groot belang voor de inwoners van Zaanstad. Niet alleen om te voorzien in de dagelijkse boodschappen, maar ook doordat zij een ontmoetingsplek vormen voor de inwoners en als multifunctionele voorzieningenplek in de wijk, buurt of het dorp fungeren.



Figuur 3 Alle ondersteunende winkelgebieden in de gemeente Zaanstad
Bron: Sweco, Google Earth, Streetview

Voor deze winkelgebieden is inzetten op behoud van de huidige belangrijke boodschappenfunctie aan de orde. Hiervoor geldt dat deze altijd een toekomstbestendige volwaardige supermarkt dienen te hebben en enig aanvullend (dagelijks) aanbod. Daarnaast dient in het licht van bevolkingsontwikkelingen en groeiend draagvlak continu gekeken te worden of de ondersteunende winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur nog steeds voldoende voorzien in hun functie voor het groeiende draagvlak in de omliggende wijk, buurt of dorp.

Voor de ondersteunende winkelgebieden geldt ook dat ingezet dient te worden op functiemix, zodat zij zich als 'hart van de wijk/dorp' kunnen ontplooiën. Dit houdt in dat de ondersteunende centra niet alleen in een dagelijkse boodschappenfunctie voorzien, maar er ook enige daghoreca, commerciële diensten, maatschappelijke voorzieningen of werkfuncties geclusterd kunnen worden. Zo ontstaat een verblijfsgebied en een plek waar alle inwoners, van jong tot oud, naar toe kunnen voor alle dagelijkse benodigdheden. Met name in de dorpen en wijken waar vergrijzing plaatsvindt is het behouden, of juist creëren van een ontmoetingsplek een belangrijk punt. Daarnaast is het van belang om gedateerde wijkcentra een impuls te geven op het gebied van zowel openbare ruimte als vastgoedkwaliteit. Voor enkele centra is een dergelijke kwaliteitsimpuls nodig om ze toekomstbestendig te maken. Hiervoor is per winkelgebied een uitwerking van de mogelijkheden en ontwikkelrichting nodig.

2.5 Invulling Perifere Detailhandelvevestigingen-clusters

Zaanstad heeft twee PDV-clusters, waar winkels in volumineus aanbod geclusterd zijn: Zuiderhout en Noorderveld. Voor de toekomst zal nog steeds ingezet worden op PDV-functies clusteren in deze twee winkelgebieden. Nieuwvestiging van PDV-functies wordt toegejuicht binnen de afbakening van deze winkelgebieden, met name doordat er nog steeds vraag naar deze functie aanwezig is vanuit de markt

en regio. Waar mogelijk dient ook ingezet te worden op reductie van het verspreid gelegen volumineuze winkelaanbod in de gemeente, met name de PDV-functies die op het bedrijventerrein naast Noorderveld liggen. Deze functies kunnen een plek krijgen op Zuiderhout of Noorderveld. Branche- en functieverruiming op de twee PDV-clusters is niet toegestaan, mede ter bescherming van de reguliere winkelgebieden in de gemeente Zaanstad. In paragraaf 3.2 'PDV-clusters' is een verdere toelichting hierover opgenomen. **Zuiderhout** is met afstand het grootste PDV-cluster in de regio, waar onder andere winkels gevestigd zitten als Loods5, Hornbach en Vida XL. Het advies voor Zuiderhout is, in lijn met de regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland, hiervoor sterke ambities te hebben. Er liggen namelijk kansen voor Zuiderhout om binnen de huidige afbakening de detailhandel als meubelboulevard te versterken, gezien de overloop vanuit Amsterdam en Beverwijk die te maken hebben met transformatieopgaven van bedrijventerreinen naar woningbouw. Daarnaast kan ook op Zuiderhout ingezet worden op mogelijkheden tot herontwikkeling met bedrijfsruimten en woningbouw. Op dit moment worden reeds haalbaarheidsstudies gedaan om wonen en werken uit te breiden in Zuiderhout-Noord. Daarnaast zijn er plannen om op het voormalige IKEA-kavel woningbouw toe te voegen. Mogelijkheden voor verdichting op de verdiepingen van de detailhandelsfunctie met woningen worden ook onderzocht. Middels woningbouw kan Zuiderhout een multifunctioneler, toekomstbestendig PDV-cluster worden, waar dynamiek plaatsvindt. De bedrijvigheid en winkels dienen daarbij niet in het gedrang te komen van andere ontwikkelingen op Zuiderhout. Voor het hele PDV-cluster Zuiderhout geldt ook dat het qua bereikbaarheid/routing en openbare ruimte een impuls kan gebruiken. Vooral omdat het cluster gefragmenteerd over een groot oppervlak ligt.



Bron: Sweco

Voor **Noorderveld** geldt dat ingezet wordt op versterken van de PDV-functie als cluster voor het noorden van de gemeente Zaanstad. Noorderveld heeft in het verleden te maken gehad met enige leegstand. Deze lijkt nu redelijk opgelost, maar hier dient een vinger aan de pols gehouden te worden.



Bron: Sweco

3 Beleids- en toetsingskaders

De gemeente Zaanstad zet in op een goed functionerende en aantrekkelijke hoofdwinkelstructuur, zoals in het vorige hoofdstuk weergegeven. Om deze hoofdwinkelstructuur toekomstbestendig te houden moeten er keuzes gemaakt worden. Een goed functionerende hoofdwinkelstructuur draagt bij aan de leefbaarheid en verzorging van alle inwoners in de gemeente, maar het biedt ook duidelijkheid aan ondernemers en vastgoedeigenaren. Onderstaande beleidslijnen dragen bij aan een toekomstbesten-

dige detailhandelsstructuur. Vanuit de beleidslijnen is daaropvolgend het toetsingskader voor detailhandelsontwikkelingen weergegeven.

3.1 Beleid ten aanzien van detailhandelsontwikkelingen

Nieuwe detailhandelsontwikkelingen zijn mogelijk binnen de hoofdwinkelstructuur. Daarbij geldt dat met name nieuwe recreatieve winkelontwikkelingen mogelijkheden krijgen binnen de hoofdwinkelgebieden Stadshart Zaanadam, Krommenie Centrum en Wormerveer Centrum en dat volumineus 'doelgericht' winkelaanbod binnen de PDV-clusters Zuiderhout en Noorderveld een plek kunnen krijgen. Voor de ondersteunende winkelgebieden zoals wijk-, buurt- en dorpscentra geldt dat deze zich met name richten op de boodschappenfunctie voor omliggende dorp en wijk. Hier zijn met name initiatieven gericht op dagelijkse voorzieningen mogelijk en wordt ingezet op kwalitatieve versterking. Een grote uitbreiding van deze ondersteunende winkelgebieden, waardoor de winkelgebieden een fors grotere functie krijgen, wordt niet toegestaan.

In lijn met de regionale detailhandelsvisie geldt dat er geen medewerking wordt verleend aan het creëren van nieuwe winkelgebieden, nieuwe solitaire ontwikkelingen en uitbreiding van bestaande solitaire winkels. Winkelontwikkelingen dienen namelijk bij te dragen aan een versterking van de hoofdwinkelstructuur.

Samengevat betekent dit het volgende voor het detailhandelsbeleid:

- Detailhandelsontwikkelingen zijn mogelijk binnen de hoofdwinkelstructuur.
- Het realiseren van nieuwe winkelgebieden buiten de hoofdwinkelstructuur is niet mogelijk. Wel geldt dat een winkelgebied in Poelenburg/Achtersluispolder, zoals in het zoekgebied aangegeven, mogelijk toegevoegd wordt aan de hoofdwinkelstructuur.
- Nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van verspreid (solitair) winkelaanbod is niet mogelijk. Deze dienen namelijk binnen de hoofdwinkelstructuur plaats te vinden.

3.2 PDV-clusters

Noorderveld en Zuiderhout zijn de twee PDV-clusters (PDV = Perifere Detailhandels Vestigingen) in de hoofdwinkelstructuur van de gemeente Zaanstad. Binnen de PDV-clusters is het voor winkels met volumineus aanbod, zoals bouwmarkten, tuincentra en woonwinkels mogelijk om zich hier te vestigen. Deze PDV-winkels hebben vanwege de aard en omvang van de goederen die zij verkopen een groot vloeroppervlak nodig voor uitstalling van deze producten. Hiervoor geldt, in overeenstemming met de Omgevingsvisie, dat per PDV-winkel het nevenassortiment dat niet-volumineus is niet groter mag zijn dan 15% van het hoofdassortiment. Dit nevenassortiment dient tevens gerelateerd te zijn aan het hoofdassortiment.

Nieuwe PDV-ontwikkelingen dienen daarom binnen deze twee PDV-clusters te landen. Dit betekent ook dat grote en kleinschalige winkels die geen volumineuze producten verkopen, zich niet in de twee PDV-clusters mogen vestigen, maar juist in de andere winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur een plek kunnen krijgen. Hiervoor zijn meerdere redenen:

- **Negatieve effecten voor de drie hoofd- en tien ondersteunende winkelgebieden.** Als winkels met niet-volumineuze producten zich in de PDV-clusters vestigen (brancheverruiming en functieverruiming), kan dit negatieve gevolgen hebben voor de dertien Zaanse reguliere winkelgebieden. Vooral omdat Zuiderhout en Noorderveld heel dicht bij de hoofdwinkelgebieden Stadshart Zaanadam, Centrum Wormerveer en ook andere wijk-, buurt- en dorpscentra liggen.
- **Momenteel voldoende ruimte voor niet-PDV winkels in hoofdwinkelgebieden.** Voor reguliere winkels die geen volumineuze producten verkopen is voldoende fysieke ruimte in het Stadshart Zaanadam of in andere hoofdwinkelgebieden aanwezig.
- **Voorkomen van precedentwerking.** Als één winkel die geen volumineuze producten verkoopt wordt toegelaten in één van de twee PDV-clusters, wordt het moeilijker om andere vergelijkbare winkels buiten de PDV-clusters te houden.
- **Afstemming met beleidsregels.** Het toelaten van winkels die geen volumineuze producten verkopen in de PDV-clusters is in het provinciale en regionale detailhandelsbeleid niet toegestaan. Zo worden in het nieuwe detailhandelsbeleid van de provincie 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 en bedrijvigheid, nu en in de toekomst.** Er is voldoende vraag naar PDV-winkels in de PDV-clusters. Zeker door de druk op de PDV-clusters in de regio, veroorzaakt door transformatie van bedrijventerreinen naar woon-werkgebieden, kunnen deze PDV-clusters in Zaanstad dienen als overloopgebied voor PDV-functies. Zo staan de PDV-clusters in Amsterdam en Beverwijk door transformatie onder druk. Daarnaast is nog enig verspreid PDV-aanbod buiten de twee clusters aanwezig (o.a. bij Noorderveld) wat mogelijk op den duur richting de clusters kan verplaatsen en dient er tevens nog voldoende ruimte op Noorderveld en Zuiderhout beschikbaar te zijn voor bedrijvigheid. De vraag naar bedrijfsruimten is namelijk fors in de regio.

Waar mogelijk zal ook ingezet worden op het verminderen van het verspreid gelegen volumineuze PDV-aanbod in de gemeente, zoals op bedrijventerreinen nabij Noorderveld, of solitair gelegen volumineus aanbod. De gemeente wil zich graag inzetten om deze functies te verleiden zich te vestigen op Noorderveld of Zuiderhout, zodat clustervoordelen worden versterkt.

3.3 Verdere beleidsregels

Internethandel/afhaalpunten

Internethandel betreft het bedrijfsmatig tonen/verkoppen en/of leveren van producten aan consumenten. Dit bedrijfsmatig tonen en verkopen van producten, dus zowel via een webshop die een fysieke winkel opent of een webshop met showroom, is een vorm van detailhandel. Deze functies mogen zich daarom vestigen in de hoofdwinkelstructuur. Hierbij geldt wel dat onderscheid tussen reguliere winkelgebieden en PDV-clusters gemaakt wordt.

Voor vormen van internethandel waarbij enkel sprake is van afhalen (zogenoemde afhaalpunten zonder showroom of fysieke winkel) geldt dat het hier gaat om een logistieke functie. Voorbeelden hiervan zijn pick-up locaties van bijvoorbeeld boodschappen of goederen. Deze afhaalpunten mogen zich vestigen op bedrijventerreinen, waarbij ingezet wordt op het clusteren van deze functies in plaats van solitaire pick-up points. Voor afhaalpunten op bedrijventerreinen geldt wel dat er voorwaarden aan vestiging zijn verbonden:

- De locatie van het afhaalpunt moet goed ontsloten zijn met een directe aansluiting op de wegenstructuur.
- Er mag geen showroom/uitstalling ter verkoop van artikelen aanwezig zijn.
- Er mag geen verkoop van andere artikelen plaatsvinden dan de af te halen, reeds bestelde artikelen.
- Er mag geen onderschikte detailhandel aanwezig zijn.

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 Noorderveldestraat.

Flitsbezorgers zullen niet bestempeld worden als detailhandel, maar als bedrijfsactiviteit/distributie en daarom dienen deze zich te vestigen op bedrijventerreinen in de gemeente of onder voorwaarden (zoals geen fietsen op de stoep, geen volledig dichte pui en overlast voor omgeving) de aanloopstraten van de hoofdwinkelgebieden. Vestiging van flitsbezorgers buiten aanloopstraten van hoofdwinkelgebieden, in ondersteunende centra en andere gebieden dan bedrijventerreinen is niet toegestaan:

- 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.

Ondergeschikte detailhandel

Zaanstad zet niet in op detailhandel op bedrijventerreinen. Echter zijn er uitzonderingen, waarbij detailhandel als ondergeschikte functie mogelijk is bij bedrijven en niet-detailhandelsfuncties. Het gaat hier om verkoop van zelf vervaardigde goederen ondergeschikt bij een bedrijf of verkoop van goederen vanuit een vestiging of voorziening dat een andere hoofdfunctie dan detailhandel heeft en waarvan de verkochte producten wel direct gerelateerd moeten zijn aan de hoofdactiviteit van het bedrijf of voorziening. Voorbeelden hiervan zijn koffiezakken die koffiebonen of -apparaten verkopen. Hierbij geldt dat maximaal 20% van het totale bedrijfsvloeroppervlak van de vestiging, met een maximum van 250 m² bvo, mag worden ingezet voor ondergeschikte detailhandel. Ondergeschikte detailhandel is uitgesloten wanneer de ondergeschikte detailhandel supermarkt, verkoop van vuurwerk, of detailhandel in volumineuze goederen betreft.

Ambulante handel

In dit beleidskader detailhandel wordt niet ingegaan op ambulante handel, wat inhoudt (waren)markten en standplaatsen. Daarvoor wordt verwezen naar het specifieke gemeentelijke beleid (marktverordening Zaanstad 2024, en standplaatsenbeleid gemeente Zaanstad).

3.4 Juiste functie op de juiste plek

De essentie van het detailhandelsbeleid is dat wordt ingezet op het behouden en versterken van toekomstbestendige winkelgebieden in de gemeente Zaanstad. Insteek is dat de juiste functie op de juiste plaats landt: bijvoorbeeld bovenlokale functies als een groot modehuis en theater in het Stadshart van Zaandam, en meer lokale sterke ondernemers in de centra van Krommenie en Wormerveer of ondersteunende winkelgebieden. In onderstaande tabel is op basis van de visie op de hoofdwinkelstructuur en per type functie weergegeven hoe deze zich vertalen naar beoordeling per type initiatief en per type cluster. Met andere woorden: welke functies en voorzieningen passen wel, niet of onder voorwaarden

(bijvoorbeeld maatvoering en branchering) bij de verschillende gebiedstyperingen? Het gaat hier om richtlijnen. In werkelijkheid vraagt de beoordeling van elk initiatief om maatwerk en zal de gemeente graag in overleg gaan om de juiste functie naar de juiste plek te geleiden.

	Dagelijkse verzorging	Recreatief winkelaanbod	Volumineus PDV winkelaanbod
Hoofdwinkelgebieden	✓	✓	~*
Ondersteunende centra	✓	✓	✗
PDV-clusters	✗	✗	✓

✓	Mogelijk	~	Mogelijk onder voorwaarden als maatvoering, bijdrage structuur, branchering en omgevingsvisie	✗	Niet mogelijk
---	----------	---	---	---	---------------

Figuur 4 Detailhandelsbranches passend bij welk type winkelgebied

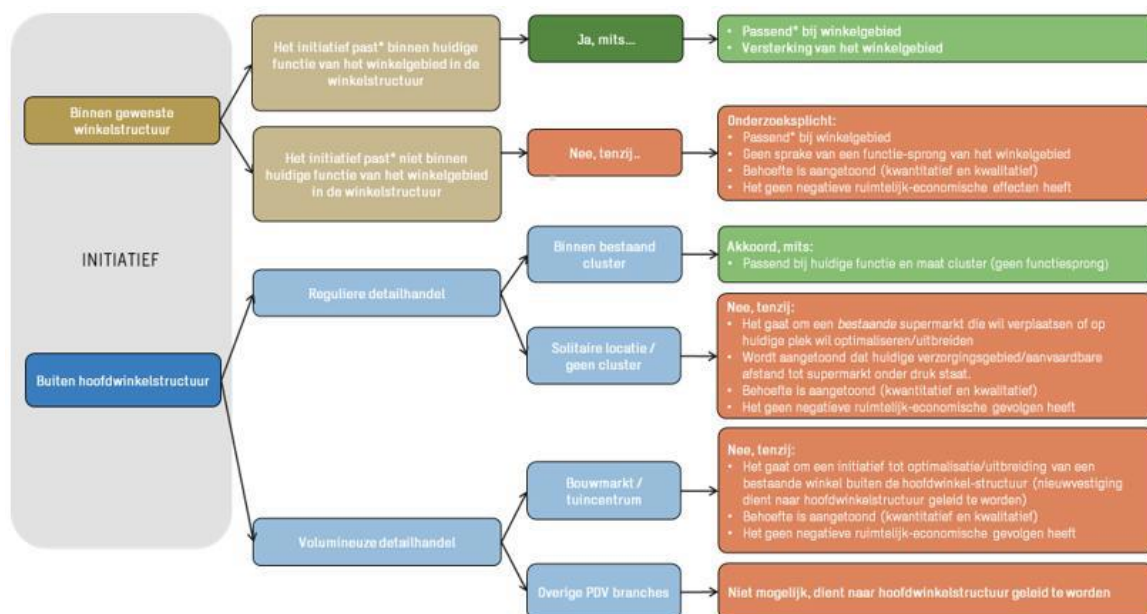
*PDV in hoofdwinkelgebieden gaat met name om city concepten.

3.5 Toetsingskader

Bij beoordeling van nieuwe detailhandelsinitiatieven (zowel nieuwvestiging als uitbreiding) in de gemeente Zaanstad wordt het afwegingskader zoals hier weergegeven 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. Het toetsingskader is gericht op het versterken van de hoofdstructuur. Voor initiatieven buiten de hoofdstructuur geldt in de meeste gevallen een 'nee, tenzij' principe. Deze uitzondering betreft bestaande solitaire tuincentra en bouwmarkten die willen optimaliseren en supermarkten die willen optimaliseren of verplaatsen.

Naast het gemeentelijk afwegingskader is regionale en provinciale afstemming nodig. Voor initiatieven groter dan 1.500 m² wvo in bestaande winkelcentra, groter dan 500 m² wvo buiten bestaande clusters en tevens groter dan 1.500 m² wvo volumineus aanbod op bedrijventerreinen en PDV-clusters, geldt dat regionale afstemming³ en een advies van de Adviescommissie Noord-Holland verplicht zijn.

3) Voor regionale afstemmingsafspraken voor nieuwvestiging en ontwikkelingen van detailhandel, zie paragraaf 3.2 van de regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland



Figuur 5 Toetsingskader detailhandel gemeente Zaanstad

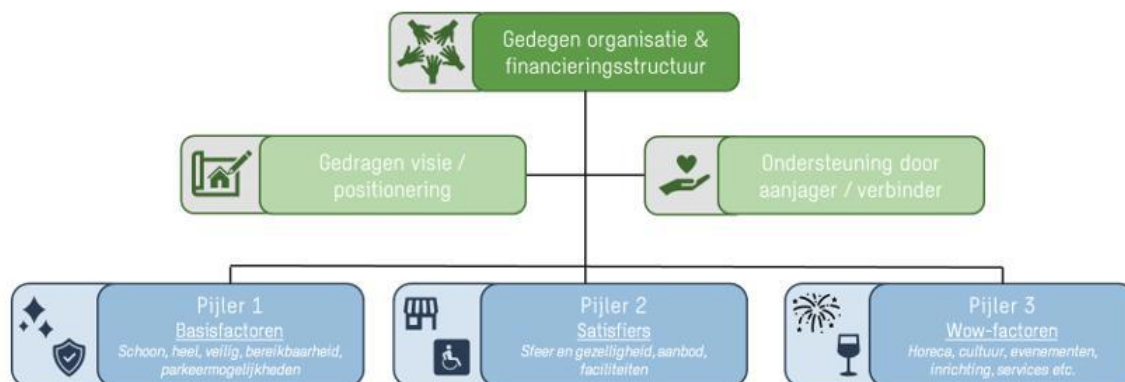
***Wat is passend binnen winkelgebied?** Een initiatief dient passend binnen de huidige functie van een winkelgebied te zijn in zowel maat, schaal, branche als concept.

4 Actieprogramma

Het beleidskader detailhandel Zaanstad vormt een belangrijke basis waarop de gemeente Zaanstad hun uitvoeringsprogramma en actieplannen kan formuleren. In dit hoofdstuk zijn zowel generieke acties die gemeentebreed gelden, als specifieke acties voor de verschillende (type) winkelgebieden in de hoofdstructuur benoemd. Het vormt de eerste aanzet van de vertaling van de visie en beleid naar acties en maatregelen. Het hoofddoel hierbij is het behoud en versterking van de hoofdwinkelstructuur. Om dit hoofddoel te realiseren geldt het volgende:

- De focus ligt op versterking van de hoofdwinkelstructuur; en
- De focus ligt op maatregelen die naar verwachting de grootste bijdrage leveren aan het bereiken van een sterke toekomstbestendige structuur.

Tijdens de werksessie in januari 2025 met stakeholders zijn verschillende acties geïdentificeerd die de participanten wenselijk of nodig achten om de hoofdwinkelgebieden toekomstbestendig te maken. Daarnaast zijn middels een online vragenlijst alle winkeliers van de ondersteunende winkelgebieden benaderd, waarin input voor acties gegeven kon worden. De totale input vanuit zowel de werksessie als de online vragenlijst is terug te vinden in het contextdocument dat bij deze beleidsvisie hoort. Vanuit deze input is een actieagenda opgesteld die aangestuurd kan worden vanuit de Opgave Economie en voor zover dat inpasbaar is binnen bestaand budget en beleid. We richten ons de komende vijf jaar op deze acties. Eerder noemden we dat het wenselijk is dat het beleidskader detailhandel om de vijf jaar wordt geëvalueerd. Dat is ook het moment dat deze acties worden gereviseerd. Bij de overige acties zijn ook andere beleidsvelden betrokken dan detailhandel en deze acties dienen in de loop der tijd zoveel mogelijk te worden meegenomen in de gebiedsgerichte samenwerking. Per actie is aangegeven wie het initiatief tot de actie dient te nemen (gemeente, eigenaar, winkeliersvereniging) of anderen) en wat de bijdrage van de actie is aan het bereiken van de doelstelling. Retailgebieden worden doorgaans aantrekkelijker en succesvoller als voor alle ingrediënten uit onderstaand schema de juiste inzet en aanpak aanwezig zijn.



4.1 Generieke acties EZ – Gemeentebreed

Generieke acties Opdracht Economie		
Wat?	Beschrijving	Wie?
Kennisdeling tussen winkelgebieden	Door nauwe samenwerking met winkeliersverenigingen en het zoveel mogelijk ondersteunen en versterken van winkeliersverenigingen in winkelgebieden kan de hoofdstructuur worden versterkt. Hierin past ook het ondersteunen van betere samenwerking tussen de ondernemers binnen ieder winkelgebied.	Gemeente + winkeliersvereniging
Periodiek overleg en samenwerking retailclusters	Periodiek komen eigenaren en ondernemers uit de winkelgebieden bij elkaar, om ervaringen te delen en samen aan concrete acties te werken. Hierin ook ruimte voor overleg over zaken als parkeerregimes, marketing, gemeentelijke events etc.	Ondernemers initiëren, gemeente faciliteert
Plancapaciteit	Ongewenste plancapaciteit buiten de hoofdwinkelstructuur (maar ook binnen als er behoefte is aan compactere winkelgebieden) inventariseren en opruimen.	Gemeente
Marketing en promotie	Versterking algehele marketing, promotie en evenementen, gericht op de gehele gemeente. Hierbij moet het Zaanse karakter een sterk onderscheidend vermogen hebben. Binnen deze gemeentelijke marketing dan weer ruimte maken voor specifieke locatiemarketing naar winkelgebied, waarbij winkelgebieden complementair aan elkaar zijn en wordt afgestemd in events.	Ondernemers, winkeliersvereniging en Zaanstreek Marketing.
Onderzoeken invoering regeling voor sampling	De gemeente gaat onderzoeken hoe en op welke manier een regeling ingevoerd kan worden voor sampling in de hoofdwinkelgebieden. Sampling houdt in dat voor reclamadoeleinden flyers, reclamemonsters of ander materiaal aan winkelend publiek verspreid wordt. Hiervoor zullen mogelijk regels ingesteld worden, zodat toestemming voor sampling nodig is.	Gemeente
Acquisitietool vanuit gemeente om starters en een diverser aanbod te trekken	Om startende ondernemers en/of diverser en kwalitatief goede ondernemers aan te trekken kan een pilot voor een acquisitiesysteem worden opgezet en geëvalueerd. Bij positieve terugkoppeling kan besloten worden hier meer in te investeren.	Gemeente/ eigenaren
Borgen van evenementenorganisatie	Evenementenlocaties staat onder druk. Doormiddel van het opstellen van locatieprofielen voor evenementen kunnen deze locaties geborgen blijven.	Gemeente/ ondernemers

Aanbevelingen voor verdere generieke acties

Naast de bovengenoemde acties kunnen er vanuit de input van ondernemers uit de werksessie en online vragenlijst (zie contextdocument voor nadere uitwerking) ook volgende aanbevelingen voor generieke acties meegegeven worden:

- **Versterk de handhaving en zichtbaarheid daarvan in de winkelgebieden.** Dit sluit ook aan bij opgave 3 Veiligheid vanuit de Omgevingsvisie.
- **Een aantrekkelijke openbare ruimte in de winkelgebieden creëren met voldoende ruimte voor groen, zitmogelijkheden en prullenbakken.** Dit draagt bij aan positieve beleving van een winkelgebied en versterkt de verblijfsfunctie. Dit sluit tevens aan bij opgave 6 Gezondheid vanuit de Omgevingsvisie.

4.2 Acties EZ – Stadshart Zaandam

Stadshart Zaandam		
Wat?	Beschrijving	Wie?
Aanpak graffiti	Door een gezamenlijke aanpak wordt geprobeerd graffiti beklading tegen te gaan en zo de uitstraling van het stadshart verbeterd.	Eigenaren/ ondernemers/ gemeente
Programmering muziekkoepeel	Er zijn twee muziekkoepeels in het stadshart, waarvan één op de Gedempte Gracht. Door hier een continue programmering te creëren, wordt het stadshart aantrekkelijker voor bezoekers.	Gemeente/ eigenaren / BIZ
Gezamenlijke uitvoering plintenstrategie	Voor het stadshart is een plintenstrategie in ontwikkeling door ondernemers en eigenaren, gefaciliteerd door de gemeente en provincie. Belangrijk is om hier uitvoering aan te geven vanuit alle betrokken stakeholders. Ook hierbij geldt dat de Oostzijde van de Zaan, wat nu als aanloopgebied bij het stadshart hoort, hierbij betrokken wordt.	Eigenaren/ ondernemers/ gemeente
Centrumplan opstellen	Er wordt op dit moment gewerkt aan een centrumplan voor het gehele stadshart. Hierin zal dieper ingegaan worden op gezamenlijke strategie, invulling van het centrum en samenhang tussen deelgebieden. Het is een verdere uitwerking van voorliggende beleidskader detailhandel en vormt samen met de plintenstrategie een verdieping om het stadshart toekomstbestendig te maken.	Gemeente i.s.m. ondernemers en eigenaren
Dam herinrichten en visie aansluiten Burcht	De Dam vormt het horecluster van het stadshart. Door deze her in te richten wordt een aantrekkelijker verblijfsgebied gecreëerd en kan ook ingezet worden op een betere aansluiting met het toekomstig aantrekkelijke verblijfsgebied langs de Zaan, zoals de Burcht.	Gemeente / eigenaren / ondernemers

Aanbevelingen voor verdere acties

- **Creëer meer zit- en ontmoetingsplekken in het stadshart.** De openbare ruimte kan meer ingezet worden op ontmoeten. Hiermee kan de verblijfsduur van bezoekers versterkt worden en wordt het Stadshart levendiger.
- **Zet in op meer ruimte voor fietsparkeren.** Zo worden bezoekers van het stadshart meer aangemoedigd om met de fiets te komen, wat tevens aansluit bij opgave 5 Duurzaamheid m.b.t. de Omgevingsvisie.
- **Zet in op een sterkere verbinding tussen de Oostzijde en Westzijde van de Zaan, inclusief herontwikkeling van de Burcht.** Zoals eerder aangegeven behoort de Oostzijde met Zuiddijk tot aanloopgebied van het stadshart. Om dit goed te laten functioneren, ook naar de toekomst toe, valt aan te bevelen om de Burcht aantrekkelijker te maken en de verbinding tussen Oost en Westzijde van de Zaan te verbeteren.

4.3 Acties EZ - Centrum Krommenie

Centrum Krommenie		
Wat?	Beschrijving	Wie?
Bewegwijzering	De bewegwijzering richting en binnen het centrum Krommenie dient te worden aangepast/verbeterd. Daarnaast is dit een kans om meer passende/huisstijl bewegwijzering te creëren	Gemeente
Aanpak "rotte appels"	Een aantal panden in het centrum staan leeg en hebben een vervallen uitstraling in het winkelgebied. Door in gesprek gaan met deze eigenaren / inventarisatie met pandeigenaren ontstaat er meer zicht op deze locaties. Uiteindelijk zal hiermee de uitstraling van de winkelstraat aantrekkelijker worden en kunnen deze panden mogelijk weer commercieel ingevuld worden.	Initiatief vanuit ondernemers en eigenaren richting gemeente
Zichtbaarheid vergroten N8	Zichtbaarheid van kernwinkelgebied Krommenie vergroten vanuit provinciale weg door bijvoorbeeld van een "landmark" te realiseren. Hiermee komt het centrum van Krommenie meer op de kaart.	Initiatief vanuit ondernemers richting gemeente
Kinder-evenementen	Activiteiten/events organiseren voor kinderen/ gezinnen en deze evenementen periodiek terug te laten komen. Zo wordt deze doelgroep aan het winkelgebied gebonden en ontstaat ook meer reuring ^{levendigheid} in het centrum en daarmee bezoekers.	Winkeliersvereniging
Marketing & promotie versterken	Versterkte marketing & promotie, incl. events organiseren. Een eigen huisstijl en identiteit van Krommenie kan hierin versterkt worden. Hierbij dient een gezamenlijk plan te komen, dat tevens aansluit bij de marketing en promotie gemeentebreed .	Initiatief vanuit Winkeliersvereniging in afstemming met Gemeente / Zaanstreek Marketing

Aanbevelingen voor verdere acties

- **Onderzoek of de parkeersituatie en bereikbaarheid in het centrum verbeterd kan worden**, door in te zetten op bronpuntlocaties rondom het winkelgebied. Dit zorgt ervoor dat voetgangers en fietsers meer ruimte krijgen in de winkelstraten. Ook het op langere termijn verbeteren van het parkeren en de bereikbaarheid bij het Chromos/Vlaar-terrein zou optioneel onderzocht kunnen worden.
- **Zet in op een kwalitatief sterker winkelaanbod**. Dit zou op den duur, bij positieve uitkomsten vanuit een pilot, met een acquisitietool kunnen of door inzet van een centrum-/winkelstraatmanager. Deze laatste dient echter vanuit ondernemers geïnitieerd en gefinancierd te worden.
- **Onderzoek of terrasfunctie uitgebreid kan worden, of verdere vergroening in het centrum plaats kan vinden om de verblijfsfunctie binnen het centrum te versterken.**

4.4 Acties EZ – Centrum Wormerveer

Centrum Wormerveer		
Wat?	Beschrijving	Wie?
Bezoekersdata verzamelen (herkomst) ook t.b.v. ondernemers/ acquisitie nieuwe ondernemers	Door bezoekersdata verbeterd in beeld te krijgen, wordt de doelgroep van het winkelgebied bekend. Marketing en promotie kunnen hier gebruik van maken.	Ondernemers
Gebiedsontwikkeling i.s.m. Wormerland	Er is reeds een intentieverklaring getekend door gemeente Zaanstad en Wormerland over het opstellen van een gezamenlijke ontwikkelstrategie. Zaak is dat deze nu opgesteld gaat worden met alle stakeholders	Gemeente

Aanbevelingen voor verdere acties

- **Onderzoek mogelijkheden tot het verder aantrekkelijk maken en verbeterde inrichting van de openbare ruimte**. Onder andere vergroening van de winkelstraten is hierbij mogelijk, of het creëren van meer verblijfsplekken in de Marktstraat. Ook het mogelijk realiseren van aanlegplekken aan de Zaan voor pleziervaart kan zorgen voor meer reuring aan de Zaanbocht in de zomerperiode.
- **Probeer nog meer dan nu in te zetten op het aantrekken van toeristen**. Hierbij kan gedacht worden aan het creëren van een pontje over de Zaan dat enerzijds fungeert als vervoersmiddel tussen Wormerland en de Zaanbocht en anderzijds (dag)toerisme stimuleert. Ook verdere vermarketing van de Zaanbocht met 'rondje Zaan' in combinatie met Wormerland en het creëren van een locatie voor avondhoreca kan toeristen aantrekken en de verblijfsduur verlengen.
- **Zet nog meer in op een kwalitatief sterker winkelaanbod**. Dit zou op den duur, bij positieve uitkomsten vanuit een pilot, met een acquisitietool kunnen of door inzet van een centrum-/winkelstraatmanager. Deze laatste dient echter vanuit ondernemers geïnitieerd en gefinancierd te worden.

4.5 Acties EZ - Ondersteunende winkelgebieden

Ondersteunende winkelgebieden		
Wat?	Beschrijving	Wie?
Samenwerking	Aangezien het aanbod in deze winkelgebieden vaak beperkter is, is samenwerking tussen de partijen belangrijk, en ook haalbaar. Daarnaast kunnen clusters ook van elkaar leren en fungeren als spreekbuis naar de gemeente	Eigenaren en ondernemers
Functie van supermarkten behouden	Onderzoek waar het nodig is om kwalitatieve versterking of uitbreiding nodig is van supermarkten in de ondersteunende centra om hun rol als sociaal hart van de omgeving te behouden en het functioneren te kunnen blijven garanderen.	Gemeente / ondernemers
Volledig dagelijks aanbod in nieuwe woonwijken	Het constant monitoren van inwonergroei en -vraag in nieuwe woonwijken, zodat een compleet dagelijks aanbod voor alle inwoners van Zaanstad beschikbaar is.	Gemeente
Flexibiliteit in winkelcentra	Onderzoek de mogelijkheid of een beperkingen op het aantal vierkante meters in ondersteunende centra flexibeler kan zijn. Daarnaast bestaat de wens voor bredere bestemming in deze centra.	Gemeente
WhatsApp-groepen voor winkeldiefstal	Een groepsapp opzetten waar winkeleigenaren en personeel informatie kunnen delen over winkeldiefstal	Ondernemers en vastgoedeigenaren

Aanbevelingen voor verdere acties

- **Probeer waar nodig de bereikbaarheid en parkeersituatie te verbeteren.** Zo blijven de ondersteunende centra voor elke inwoner goed bereikbaar. Waar mogelijk dient gekeken te worden of het aantal auto- en fietsparkeerplekken voldoet aan de vraag.
- **Zet in op meer multifunctionaliteit in de winkelgebieden, zodat deze als hart van de wijk gaan fungeren.** Hierbij kan gedacht worden aan toevoeging van culturele, maatschappelijke en werkfuncties. Ook aanvullende (dag)horeca kan hierbij helpen.
- **Probeer in samenspraak met vastgoedeigenaren te kijken of leegstaande panden sneller ingevuld kunnen worden** middels huurverlaging of door invulling van aantrekkelijke andere functies.
- **Investeren in verouderde winkelgebieden.** Investeer in verouderde winkelgebieden als 't Kalf. Dit is zowel investeren in fysieke uitstraling, als in openbare ruimte (waaronder afvalbakken en onderhoud) en parkeerplekken. Hiermee wordt het ook voor ondernemers aantrekkelijker om te ondernemen.

4.6 Acties EZ – PDV-clusters

PDV-clusters		
Wat?	Beschrijving	Wie?
Koppelkansen voor kwaliteitsimpuls voor de PDV-clusters	Waar mogelijk kunnen de verschillende stakeholders beter met elkaar samenwerken om tot een grotere kwaliteitsimpuls in de twee PDV-clusters te komen.	Gemeente, eigenaren en ondernemers
Clustering van PDV-winkels op Noorderveld	Onderzoek of er mogelijkheden zijn om PDV-winkels op bedrijventerrein Noorderveld naar het shoppingcenter Noorderveld te krijgen. Zo ontstaat verdere clustering en wordt leegstand verder ingevuld.	Ondernemers, gemeente

Aanbevelingen voor verdere acties

- Waar mogelijk inzetten op een sterkere inrichting van de openbare ruimte en signing op Zuiderhout, waarbij het gebied meer als één geheel gaat functioneren.
- Vanuit het onderzoek Zuiderhout Noord worden mogelijkheden onderzocht voor verdichting met woningbouw en werklocaties in het noordelijk deel van Zuiderhout. Dit zorgt er tevens voor dat onderzocht moet worden of de routing, bereikbaarheid en inrichting van de openbare ruimte aangepast dient te worden, of hier

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Zaanstad, 18 september 2025

De griffier

Conform de machtiging tekenbevoegdheid raadstukken is dit besluit alleen ondertekend door griffier.

Bijlage 1: Definities

Bedrijfsvloeroppervlakte (BVO)

De bedrijfsvloeroppervlakte (BVO) is de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel, bedrijf of voorziening inclusief de daarbij behorende magazijnen en overige dienst ruimten.

Dagelijkse detailhandelssector

Dit zijn winkels voor de dagelijkse boodschappen, waaronder onder andere supermarkten, versspecialisten, drogisterijen en slijters vallen.

Hoofdwinkelstructuur

Een winkelgebied behoort tot de hoofdwinkelstructuur als het een belangrijke bijdrage levert (of kan leveren) aan de optimale verzorging van inwoners van de gemeente, als het een cruciale rol vervult in de dagelijkse verzorging van de inwoners op korte afstand (fijnmazigheid), als het in die laatste genoemde rol een zekere compleetheit biedt en als het winkelgebied toekomstbestendig is (of kan worden).

Koopkrachtafvloeiing

De mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen doen bij winkels buiten dat gebied of naar online winkels.

Koopkrachtbinding

De mate waarin inwoners van een bepaald gebied hun bestedingen doen bij winkels die in dat gebied gelegen zijn.

Koopkrachttoevoeiing

Het aandeel van de winkelomzet die van bewoners komt die buiten een bepaald gebied wonen.

Leegstand

Een verkooppunt of pand met een commerciële bestemming, zonder dat daar een winkel is gevestigd. Een leegstaand pand kan in het verleden een winkel zijn geweest, maar ook een andere functie hebben gehad (zoals bijvoorbeeld horeca of dienstverlening).

Marktruimte

Een veelgebruikt rekeninstrument om het huidige functioneren en eventuele indicatieve markt voor detailhandel in de toekomst te kunnen duiden is de distributieve berekening. Hierin wordt het huidige gevestigde aanbod in een specifieke branche (bijvoorbeeld dagelijkse detailhandel) in een afgebakend gebied vergeleken met het landelijke gemiddelde. Daarbij wordt de gemiddelde vloerproductiviteit berekend van het in het gebied gevestigde aanbod. Het verschil tussen de gerealiseerde vloerproductiviteit en de landelijke gemiddelde vloerproductiviteit bepaalt of de desbetreffende branche boven- of ondergemiddeld functioneert. Het verschil tussen de gerealiseerde en gemiddelde vloerproductiviteit kan worden opgevat als indicatieve uitbreidingsruimte, dan wel overaanbod.

Niet-dagelijkse sector

Dit zijn onder andere winkels die kleding, schoenen en lederwaren, huishoudelijke artikelen, juwelen, sportartikelen, speelgoed, media en bruin- en witgoed verkopen. Deze branches zien we vaak in de hoofdwinkelgebieden van een gemeente, met een wijk-/of gemeente-overstijgende aantrekkingskracht.

PDV (perifere detailhandelsvestigingen)- / Volumineuze detailhandel

Perifere detailhandelsvestigingen zijn winkels die goederen verkopen die vanwege hun aard en omvang vaak niet in de traditionele winkelcentra (binnenstad, buurt- en wijkcentra) gevestigd kunnen worden. De producten die zij verkopen vallen niet onder reguliere detailhandel en hebben een grote (volumineuze) omvang of hebben vanwege hun aard en omvang een groot oppervlak nodig voor de uitstalling. Deze benadering van perifere winkels is vanuit het voormalige rijksbeleid ingestoken en dus met name branchegericht. Veelvoorkomende branches zijn: auto's, boten en caravans (ABC), bouwmarkten, tuincentra en detailhandel in woninginrichting. Deze winkels mogen maximaal 15% nevenassortiment verkopen, waaronder niet-volumineuze artikelen die zijn gerelateerd aan het hoofdassortiment.

Verblijfsgebied

Waar we in het verleden spraken over winkelgebieden, zijn dit tegenwoordig meer verblijfsgebieden. Zo worden horeca, maatschappelijke voorzieningen, cultuur, werkfuncties en vrijetijdsfuncties steeds belangrijker in winkelgebieden, naast het winkelen zelf. Een prettig verblijfsgebied staat voorop.

Vloerproductiviteit

Dit is de omzet van een winkel per m² winkelvloeroppervlak van de betreffende winkel.

Winkelvloeroppervlakte (WVO)

De winkelvloeroppervlakte is de winkeloppervlakte die in gebruik is voor de directe verkoop van goederen. Het is de voor de klant toegankelijke verkoopruimte van de winkel, oftewel de totale bedrijfsvloeroppervlakte min de eventuele kantoor-, personeels- en magazijnruimte, toiletten etc.