



Ons kenmerk: 2013/157531



gemeente Zaanstad
Directeur Stedelijke
Ontwikkeling
de heer drs. C.J. Tip RC

DB Stadsregio Amsterdam
T.a.v. de portefeuillehouder Economische Zaken
de heer J.P.W. Groot
Postbus 626
1000 AP AMSTERDAM

Stadhuisplein 100
1506 MZ Zaandam
Postbus 2000
1500 GA Zaandam

Telefoon 14 075
antwoord@zaanstad.nl
www.zaanstad.nl

datum **25 JUNI 2013**
ons kenmerk
bijlage(n) 1
doorkiesnummer (075) 681 67 52 – M. Sommer

onderwerp herontwikkeling Zaans Medisch Centrum (geagendeerd voor uw DB vergadering op 4 juli 2013)

Geachte heer Groot,

Op 4 juli aanstaande komt in het Dagelijks Bestuur van Stadsregio Amsterdam de wens van de gemeente Zaanstad aan de orde om bij het nieuwe Zaans Medisch Centrum (ZMC) een zorgboulevard te realiseren, inclusief een supermarkt. Voor de herontwikkeling van het ZMC met zorgboulevard en een supermarkt is een negatief advies van de Regionale Commissie Winkelpanning (RCW) aan u voorgelegd. Voor de gemeente Zaanstad komt dit advies onverwacht en het zet onze plannen in de klem. Belangrijker is evenwel dat de RCW voorbijgaat aan de inhoudelijke afweging die wij hebben gemaakt en ook aan de RCW hebben voorgelegd en op 23 april jl. is toegelicht. In deze brief zetten wij onze standpunten uiteen. De bezwaren die de RCW inbrengt zijn als volgt samen te vatten:

- er is geen samenhang tussen ziekenhuis en zorgboulevard/supermarkt;
- er is geen marktruimte die de komst van een grootschalige supermarkt rechtvaardigt;
- de gemeente Zaanstad zou onvoldoende doen om winkelmeters uit de markt te halen;
- onze gemeente beschikt niet over een actueel detailhandelsbeleid.

Onze reactie volgt deze vier hoofdlijnen van het RCW-advies.

Sterke samenhang tussen ziekenhuis en zorgboulevard

Het advies van de RCW is geleid op de rol van de RCW logischerwijs sterk ingestoken vanuit de enkele dimensie van de winkelpanning. We zijn ervan overtuigd dat de combinatie van het ziekenhuis met een zorgboulevard en supermarkt goed aansluit op de wijze waarop consumenten in hun behoeften voorzien. Zo vindt boodschappen doen niet meer altijd vanuit de woning bij dezelfde supermarkt plaats, maar veel vaker ook vanuit de plek waar men werkt, sport, verblijft of langskomt. Daarnaast zijn er ook andere overwegingen die bij de besluitvorming een meer integrale afweging vergen. In het advies van de RCW wordt aangegeven dat er geen natuurlijke relatie is tussen ziekenhuis en zorgboulevard en supermarkt. Wij bestrijden dat en hebben heel bewust voor deze combinatie gekozen.

Om te voldoen aan de gestelde eisen van vernieuwende, betrouwbare en gastvrije zorg gaat het ZMC een nieuwe ziekenhuisaccommodatie bouwen. Vanuit de filosofie van het ZMC is vernieuwing en innovatie nodig voor het bieden van cliëntgerichte, veilige en betrouwbare zorg. Daarbij hoort een positieve 'healing environment' als opvolger van de traditionele ziekenhuisomgeving met vaak een negatievere associatie. Dit vraagt om nieuwbouw en een nieuw zorgconcept. Het ZMC zal daarom een ziekenhuis realiseren in combinatie met een zorgboulevard, inclusief een supermarkt. Functies die nu nog onderdeel uitmaken van of geïntegreerd zijn in het ziekenhuis worden aan de aanpalende zorgboulevard gehuisvest. Het ziekenhuis richt zich dan nog uitsluitend op medische patiëntenzorg. De zorgboulevard biedt ruimte aan een zorghotel, maatschappelijke voorzieningen (met medische voorzieningen, apotheek, huisartsenpraktijk en personeels- en bezoekersrestaurant), zelfstandige behandelklinieken, zoals een oogkliniek, een gezondheidscentrum met paramedische voorzieningen en detailhandel op het gebied van zorg en in aanvulling op de supermarkt. Alle inzet is er dus op gericht om het nieuwe ziekenhuis meer te laten zijn dan een traditioneel ziekenhuis. Waar ziekenhuizen zich vaak als mono-functionele structuren manifesteren, wordt hier gezocht naar een concept dat niet alleen multifunctioneel is, maar ook daadwerkelijk onderdeel uit gaat maken van de stad. Het zal een gebied worden waar een mix aan functies gerealiseerd wordt, die elkaar aanvullen en versterken. Dit zijn enerzijds zorggerelateerde functies en activiteiten die in het verlengde liggen van de kernactiviteit van het ziekenhuis. Daarnaast zijn het ook functies die zich breder richten op de verzorging van mensen die het ziekenhuis bezoeken of daar werken (winkels, horeca, diensten). Hierdoor krijgt de locatie veel meer sociaal-maatschappelijke en economische betekenis voor de stad. De gemeente Zaanstad juicht deze filosofie van harte toe.

Hoewel ook in 2006 al sprake was van een samensmelting tussen ZMC en zorgboulevard/supermarkt is intussen ook gekeken naar andere locaties (aansluitend op een bestaand winkelcentrum). Echter er zijn in de bestaande winkelstructuur geen geschikte locaties gevonden waar een grootschalige supermarkt goed en verantwoord is in te passen. Ook tegen deze achtergrond is de combinatie tussen ziekenhuis, zorgboulevard en supermarkt naar voren gekomen als meest wenselijke alternatief. Heel bewust zetten we niet in op een solitaire supermarkt maar op een knooppunt van consumentenvoorzieningen.

Tegen deze achtergronden moet de zorgboulevard voor iedereen, jong en oud, ziek en gezond, een plek worden om te verblijven, om boodschappen te doen, een cadeautje te kopen of advies te krijgen. Dit geldt zowel voor de patiënten en medewerkers als voor bewoners van de stad en regio. Er is door het ZMC gekozen voor de opzet van een zorgboulevard met daarin ook een grootschalige supermarkt. Behalve de inhoudelijke motivatie voor de supermarkt, is deze in de exploitatie ook nodig om de grote diversiteit aan functies mogelijk te maken.

Marktruimte en effecten op de winkelstructuur

Een belangrijk aspect uit het RCW-advies is het vermeende gebrek aan marktruimte. Hoewel er op regionaal niveau wel degelijk enige marktruimte is volgens het in opdracht van de SRA uitgevoerde onderzoek (Marktruimte detailhandel Metropoolregio Amsterdam, actualisatierapport december 2012), onderkent de gemeente Zaanstad de nieuwe situatie waarin ongebreidelde uitbreiding niet langer het gewenste scenario is voor winkelplanning. Echter er spelen, juist ook in het voorliggende planinitiatief, ook kwalitatieve aspecten een rol. Er is, zeker naar hedendaagse maatstaven, in Zaandam (en dan met name in rondom de projectlocatie in Zaandam-Zuidoost) sprake van een veel te fijnmazige winkelstructuur die niet meer aansluit op de hedendaagse consumentenvraag. Het louter richten op het behoud hiervan is niet de oplossing en past ook niet in het pro-actieve detailhandelsbeleid dat de stadsregio wil voeren en waar Zaanstad ook volmondig mee heeft ingestemd. We verwijzen hierbij ten

overvloede naar de hoofdstukken 2 en 3 van het Detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam. In aanvulling hierop brengen we de volgende overwegingen onder uw aandacht.

1. De detailhandel verkeert in moeilijk vaarwater. In zijn algemeenheid geldt echter voor supermarkten dat deze geen of maar nauwelijks last hebben van de neerwaartse spiraal. Ze behoren tot de weinige branches waar nog omzetgroei plaatsvindt. Met name aan grotere supermarkten is nog altijd veel behoefte. Met andere woorden: in detailhandel is er 'goed fruit' en 'slecht fruit'. De gemeente Zaanstad vindt dat het slechte fruit niet geholpen is door het goede fruit te verbieden zich te ontwikkelen.
2. Grootschalige supermarkten voorzien in een behoefte. Een woonplaats met een omvang als Zaandam moet logischerwijs een megasupermarkt kunnen accommoderen. Op dit moment heeft de kern Zaandam weliswaar een grootschalige supermarkt, maar deze kan om verschillende redenen op de huidige locatie de rol van een grootschalige supermarkt niet waarmaken. Daarom is het plan om deze supermarkt te verplaatsen. Voorts wijzen we erop dat dergelijke winkels, zo wijst de praktijk uit, goed kunnen functioneren naast en in aanvulling op wijksupermarkten. Ze worden met een andere frequentie en met een ander motief bezocht. Ervaringen elders wijzen ook helemaal niet uit dat er van de bestaande wijkwinkelstructuur niets overblijft als er een grootschalige supermarkt aan het winkellandschap wordt toegevoegd. Integendeel: er zijn géén voorbeelden waar op grote schaal wijksupermarkten hun deuren moeten sluiten ten gevolge van de komst van een grootschalige supermarkt.
3. Er zijn, zeker in Zaandam-Zuidoost, veel kleine winkelcentra en solitaire supermarkten die het door veranderingen in koopgedrag etc. toch al moeilijk hebben en moeilijker zullen krijgen. Dit is een autonoom proces, de komst van een grootschalige supermarkt is hierop nauwelijks van invloed.

Vervolgens wijzen we er nog op dat het in de plannen slechts gaat om de *verplaatsing* van een bestaande grootschalige supermarkt die nu gevestigd is aan de Vermiljoenweg. Op de nieuwe locatie wordt de nieuwe winkel wel groter, maar de uitbreiding blijft beperkt tot 1.000 m² w.v.o. Een dergelijke verplaatsing van een bestaande formule een geheel andere (lees: geringere) impact dan de komst van een geheel nieuwe speler. De locatie aan de Vermiljoenweg wordt dan teruggebracht tot een reguliere wijksupermarkt.

Tenslotte merken we over de marktruimte nog het volgende op. Door de beoogde bevolkingsgroei kan onze gemeente de komst van extra supermarktmeters zelf opvangen, dus zonder dat er uitval van bestaand aanbod hoeft op te treden. Hierbij geldt overigens, dat de binnengemeentelijke effecten van winkelplannen primair een verantwoordelijkheid van de gemeente zelf zijn. Dat is ook het wezenskenmerk van de regionale afstemming die in SRA-verband plaatsvindt. Het College vindt de eventuele binnengemeentelijke effecten aanvaardbaar. De bovenlokale effecten, waarop de SRA in beginsel moet toezien, zijn door ons heel helder in beeld gebracht en bedragen in een enkel geval hooguit 3%. Dit valt ook onmogelijk als structuurverstorend aan te merken. We wijzen erop, dat volgens vaste jurisprudentie het begrip duurzame ontwrichting de toetssteen is waarop nieuwe winkelplannen getoetst moet worden, en dat uitsluitend het al dan niet bestaan van marktruimte geen doorslaggevend criterium kan en mag zijn. Wij zijn er van overtuigd dat we de Zaanse consument beter zullen gaan bedienen met een grootschalige supermarkt dan met alleen het beschermen van de bestaande supermarktposities.

Nieuw voor oud

De RCW stelt in haar advies dat bij het uit de markt nemen van bestaande supermarkten privaatrechtelijke afspraken met ondernemers of eigenaren van betrokken panden niet volstaan. De vrijkomende winkelmeters kunnen ook door andere winkeliers worden betrokken zolang de bestemming niet wijzigt, aldus de RCW. Deze redenering volgen we ten dele, maar mist onzes inziens

enige nuance. Zaanstad beoogt om een proces op gang te brengen waarbij aan de onderkant van de markt supermarktmeters verdwijnen. Dit niet zozeer om kwantitatief aan vraag en aanbod in evenwicht te brengen, maar kwalitatief. Met name de omgeving van de projectlocatie (Zaandam-Zuidoost) omvat veel kleine en verouderde supermarktplocaties, die niet aansluiten op de eisen van de consument. Het uit de markt nemen van winkelmeters is echter een fragiel proces waarbij het planologisch wegnemen van een bestemming alleen onvoldoende borging biedt en zelfs het eindresultaat negatief kan beïnvloeden. Daarom werken wij eraan om in de combinatie van private afspraken en publiekrechtelijke instrumenten tot afspraken te komen. We zijn echter van mening dat het gehele proces maar voor een heel beperkt deel afhankelijk is van de komst van een grootschalige supermarkt. Andere ontwikkelingen zoals ander consumentengedrag, multi-purpose shopping, de opkomst van bestel- en bezorgservices en de economische situatie zijn even zo goed belangrijk bij het voeren van een beleid voor de onderkant van de winkelmarkt.

Tijdens een recent overleg van de RCW is naar voren gebracht dat onze gemeente in de afgelopen jaren onvoldoende heeft gedaan aan de problematiek en uitsluitend heeft meegewerkt aan uitbreidingen. Dit beeld bestrijden wij. In de afgelopen periode is op bescheiden schaal medewerking verleend aan enkele uitbreidingen van supermarkten. Dit is zeer gedoseerd en weloverwogen gebeurd: alleen in kansrijke locaties werd een dergelijke medewerking verleend. Er heeft geen uitbreiding plaatsgevonden van solitaire winkels en slecht gelegen winkellocaties. Hierbij is onder meer het ruimtelijk-economisch beleid voor Zaandam-Zuidoost een belangrijk richtsnoer geweest. Aanpalend aan het sectorale detailhandelsbeleid zijn derhalve andere (ruimtelijk-economische) documenten wel degelijk betekenisvol geweest. Overigens zullen we het sectorale beleid de komende periode verder uitwerken (zie hierna).

Beleidsmatige inbedding

Verder is de RCW van oordeel dat onze gemeente niet beschikt over een actueel detailhandelsbeleid. We onderschrijven de noodzaak tot een actueel detailhandelsbeleid, die behalve door de schaalvergrotingstendens door veel factoren wordt ingegeven. Derhalve is onder meer in de vergadering van de RCW op 23 april jl. aangekondigd dat ons College het detailhandelsbeleid gaat actualiseren. Tegen de achtergrond van het bovenstaande zal het proces van functieverandering daarin ook een prominente rol spelen, maar niet uitsluitend gekoppeld of afhankelijk van de komst van de supermarkt bij het ZMC.

Tot slot

We benadrukken dat in 2006 de RCW akkoord is gegaan met de plannen. Op basis daarvan is verder gewerkt en is een samenhangend plan ontwikkeld waar ZMC, marktpartijen en gemeente achterstaan. Nu een ander standpunt, komt voor ons onverwacht en treft ons onaangenaam. Voor een nadere onderbouwing verwijzen we naar de rapportage 'Retail bij het Zaans Medisch Centrum, ruimtelijke onderbouwing retailfunctie zorgboulevard' die door CityWorks is opgesteld en waar we helaas geen reflectie in het RCW-advies op teruglezen. In deze rapportage staan alle aspecten die ook in deze brief aan de orde komen goed uitgewerkt en onderbouwd. Voor de goede orde sturen we het als bijlage mee. We benadrukken dat:

- uit deze rapportage klip en klaar blijkt dat de regionale effecten zeer beperkt zijn;
- het slechts gaat om de verplaatsing van een bestaande formule met een andere impact dan een geheel nieuwe speler;
- het initiatief, dat overigens binnen de stadsregio als 'harde planvoorraad' is geregistreerd, geen noemenswaardig effect heeft op de bestaande winkelvoorraad in onze eigen gemeente;
- de toekomstbestendigheid van sommige winkellocaties in met name in Zaandam-Zuidoost een belangrijk punt van onze beleidsaandacht is. Deze aandacht is echter niet zozeer gebaseerd op

ONDERWERP
herontwikkeling Zaan Medisch Centrum
(geagendeerd voor uw DB vergadering op 4 juli
2013)

PAGINA
5/6

gemeente Zaanstad

het enkele feit van de verplaatsing van de grootschalige supermarkt, maar meer op de autonome attractiviteit in relatie tot veranderend consumentengedrag. Concreet worden nu reeds afspraken gemaakt om winkelgebieden en solitaire locaties af te bouwen en er worden voorbereidingen getroffen om te komen tot een nieuwe detailhandelsvisie.

Nu jarenlang aan deze plannen is gewerkt, is niet alleen de Zaanse supermarktklant de dupe als de plannen niet door kunnen gaan, maar ook de zorgvragers in de regio. Het ZMC heeft, met instemming van de gemeente op basis van het toenmalige RCW-advies, hierover in 2006 al afspraken gemaakt met Ahold om de formule van de Albert Heijn XL van de Vermiljoenweg te verplaatsen. Daarnaast dragen de grondopbrengsten onder de supermarkt bij in de grondexploitatie van het ZMC en maakt deze opbrengst de realisatie van de nieuwbouw van het ziekenhuis mogelijk. Het nu tegenhouden van het planinitiatief betekent uitstel en waarschijnlijk afstel van de nu voorliggende plannen om van het huidige slecht functionerende ziekenhuis een modern zorgcentrum te maken. Voor de realisatie van de plannen is elke schakel cruciaal.

Ons College hoopt met deze brief duidelijk te hebben gemaakt waarom wij kiezen voor het retailprogramma bij het ZMC en de zorgen van die erover leven te hebben weggenomen.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders van Zaanstad,



directeur Stedelijke Ontwikkeling
de heer drs. C.J. Tip RC,

Bijlage:

ONDERWERP
herontwikkeling Zaans Medisch Centrum
(geagendeerd voor uw DB vergadering op 4 juli
2013)

PAGINA
6/6

gemeente Zaanstad

- Retail bij het Zaans Medisch Centrum Ruimtelijke onderbouwing retailfunctie zorgboulevard