

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Vaststelling TAM-Omgevingsplan 22a Vlasblomweg 22

Gevraagd besluit

1. Het TAM-Omgevingsplan 22a Vlasblomweg 22 ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.TAM3938OP en bijbehorende bestanden;
 2. Geen kostenverhaalsregels op te nemen in het TAM-Omgevingsplan 22a Vlasblomweg 22, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd in een anterieure overeenkomst.
-

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum bij raadsbesluiten

Het raadsbesluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit raadsbesluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen. In artikel 8 van de referendumverordening is namelijk een 'correctief referendum' mogelijk gemaakt.

Kernverhaal

In Wormerveer ligt naast de gebiedsontwikkeling Zaankwartier het perceel Vlasblomweg 22. Lidl heeft dat perceel gekocht met de intentie om daar een supermarkt te realiseren. In eerste instantie was een supermarkt beoogd binnen Zaankwartier. Lidl en de ontwikkelaar van Zaankwartier hebben overeenstemming over de ontwikkeling van die supermarkt net buiten Zaankwartier. Het project bestaat uit de realisatie van een supermarkt met bijbehorende (parkeer)voorzieningen en een langzaamverkeersbrug richting de toekomstige woonwijk Zaankwartier.

Volgens de detailhandelsnormen is in Zaanstad in de huidige situatie voldoende winkelloppervlakte beschikbaar voor supermarkten. Om nieuwbouw van de Lidl mogelijk te maken, dienen elders één of meerdere supermarkten te verdwijnen en de mogelijkheid tot het exploiteren die supermarkt(en) planologisch weg te bestemmen. Lidl is/was eigenaar van twee bestaande locaties:

- Een supermarkt aan de Cor Bruijnweg in Wormerveer. Lidl is voornemens de locatie te verkopen aan een derde partij;
- Een voormalige supermarkt aan Spitsbergen Zaandam. Op deze locatie is al geen supermarkt meer gevestigd. Lidl heeft deze locatie inmiddels verkocht aan een derde partij (detailhandel niet zijnde supermarkt).

Met deze wijziging van het omgevingsplan zal het voor beide bestaande locaties onmogelijk worden gemaakt om er opnieuw een supermarkt te vestigen.

De ontwikkeling van een supermarkt op plangebied Vlasblomweg 22 te Wormerveer is niet mogelijk via het bestaande omgevingsplan gemeente Zaanstad. Daarom is het TAM-Omgevingsplan 22a Vlasblomweg 22 Wormerveer opgesteld, op basis van het vastgestelde Ruimtelijk Programma van Eisen Lidl Wormerveer. Over het RPvE is de raad in mei 2024 geïnformeerd (RIB Ruimtelijk Programma van Eisen Lidl Wormerveer 8479639). Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt een nieuw ruimtelijk regime voor het plangebied van kracht, waarmee de supermarkt met bijbehorende voorzieningen mogelijk wordt gemaakt.

Tegelijkertijd heeft de initiatiefnemer de benodigde omgevingsvergunning voor de bouw van de supermarkt ingediend. Het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning is tegelijk met het

ontwerp TAM-Omgevingsplan in procedure gebracht. Dit heet een gecoördineerde regeling. Het ontwerp van het TAM-Omgevingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegd, waarbij geen zienswijzen zijn ingediend.

Aanleiding

Binnen de gebiedsontwikkeling Zaankwartier was de realisatie van een supermarkt voorzien. Lidl heeft na het bereiken van overeenstemming met de ontwikkelaar van Zaankwartier het perceel Vlasblomweg 22 in Wormerveer gekocht met de intentie om daar een supermarkt te realiseren. Daarmee geeft Lidl invulling aan haar wens om het filiaal aan de Cor Bruijnweg 64 in Wormerveer te vervangen door een grotere en duurzame supermarkt. Het voorheen aan de Vlasblomweg 22 gevestigde bedrijf Steigerstad is verhuisd naar een andere locatie binnen de gemeente en de bebouwing is gesloopt.

Lidl en gemeente hebben, op basis van een in 2022 gesloten intentieovereenkomst, onderzocht of een nieuwe supermarkt op de locatie Vlasblomweg 22 haalbaar is. In het Ruimtelijk Programma van Eisen Lidl Wormerveer (RPvE) zijn de resultaten van de haalbaarheidsstudie opgenomen, waarbij de aspecten zijn benoemd die relevant zijn om de haalbaarheid van de ontwikkeling te beoordelen. Over het RPvE is de raad in mei 2024 geïnformeerd (RIB Ruimtelijk Programma van Eisen Lidl Wormerveer 8479639). In februari 2025 is de anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de Lidl.

Lidl heeft verzocht om de coördinatieregeling van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing te verklaren op de voorbereiding van de benodigde planologisch-juridisch besluitvorming. Op 16 oktober 2025 heeft de raad ingestemd met dit verzoek. De voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning vindt daarom gecoördineerd plaats.

Beoogd resultaat

1. Een vastgestelde wijziging van het omgevingsplan dat een actueel planologisch-juridisch kader biedt voor de omgevingsvergunningen voor het project;
2. In werking getreden omgevingsvergunning op basis waarvan de Lidl zijn nieuwe supermarkt kan realiseren op het perceel Vlasblomweg 22 te Wormerveer;
3. Het voorkomen van het realiseren van nieuwe supermarkten op de locaties Cor Bruijnweg 64 te Wormerveer en Spitsbergen 1 te Zaandam.

Kader

- Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht voor de te volgen gecoördineerde procedure voor het wijzigen van het omgevingsplan inclusief omgevingsvergunning
- Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 (2018)
- Omgevingsverordening Noord-Holland 2020
- Regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland 2022
- Detailhandelsvisie Zaanstad 2015-2025
- Uitvoeringsnota Parkeren Zaanstad 2016
- Omgevingsvisie Zaanstad 2040
- Perspectief MAAK Noord, 2021/12774
- Strategienota MAAK Noord, 2023/7893974
- Ruimtelijk Programma van Eisen Lidl Wormerveer (9651360)

Invoeringswet Omgevingswet, de Omgevingswet, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Het ontwerp TAM-omgevingsplan is voorbereid conform de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Met een TAM-omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) te maken. Juridisch gezien is een TAM-omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Inhoudelijk moet deze wijziging van het omgevingsplan voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingswet, het Bkl en het Bal.

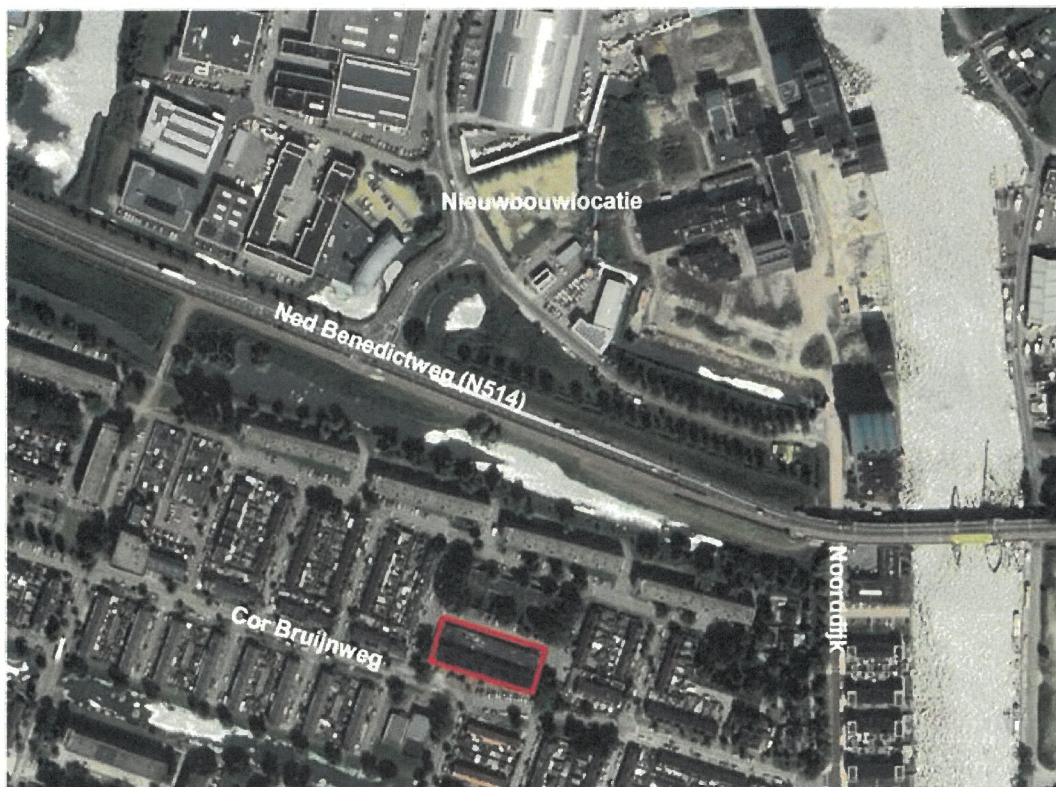
Argumenten en afwegingen

Plangebied

Het plangebied van dit TAM-omgevingsplan bestaat uit drie afzonderlijke locaties. Eén locatie betreft het plangebied waarop de nieuwe Lidl is beoogd. Deze is gelegen aan de Vlasblomweg 22 te Wormerveer en maakt onderdeel uit van het bedrijventerrein Noorderveld. De andere locatie betreft het plangebied van de huidige supermarkt aan de Cor Bruijnweg 64 te Wormerveer. De derde locatie betreft het plangebied van de voormalige Lidl-locatie aan de Spitsbergen 1-4 te Zaandam.



Locatie nieuwe supermarkt in de omgeving (rood omlijnd)



Locatie bestaande supermarkt in de omgeving (rood omlijnd)



Huidige situatie Lidl Cor Bruijnweg 64 te Wormerveer (google maps, 2024)



Locatie voormalige supermarkt in de omgeving (rood omlijnd)



Voormalige situatie Lidl Spitsbergen 1-4 te Zaanam (google maps, 2016)

Vigerend omgevingsplan biedt geen mogelijkheid voor supermarkt

Het voorgenomen initiatief om op de locatie Vlasblomweg 22 een supermarkt mogelijk te maken, past niet binnen de gebruiks- en bouwregels van het omgevingsplan Zaanstad. Voor het plangebied zijn de regels van het bestemmingsplan Zaankwartier van toepassing, waarbij

sprake is van een functie Bedrijventerrein. Een supermarkt is ter plaatse niet toegestaan. Er kan ook geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkmogelijkheid. Het opstellen van een TAM-omgevingsplan is daarom noodzakelijk.

Omgevingsplan is uitwerking van Ruimtelijk Programma van Eisen (RPvE)

Tijdens de planontwikkeling voor de nieuwe supermarktlocatie aan de Vlasblomweg is een Ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld. Dit RPvE is op 7 mei 2024 vastgesteld door het college, waarna de raad is geïnformeerd via een raadsinformatiebrief. Het nu voorliggende TAM-omgevingsplan is de planologisch-juridische vertaling van dit RPvE.

Ontwikkeling is in lijn met provinciaal, regionaal en gemeentelijk detailhandelsbeleid

Voor de beoordeling van een nieuwe supermarkt op deze locatie zijn de regels van de provinciale omgevingsverordening en het detailhandelsbeleid van Zaanstad van toepassing. De beoogde ontwikkeling van de Lidl aan de Vlasblomweg voorziet in een nieuwe solitaire winkellocatie. Dit betekent dat het toetsingskader voor nieuwe supermarkten doorlopen is. Het planinitiatief betreft het toevoegen van een supermarkt met een groter oppervlak dan 500 m² bvo buiten de hoofdstructuur. Het initiatief wordt niet gezien als nieuwvestiging of uitbreiding, maar betreft een relocatie van de twee voormalige Lidl-supermarktlocaties aan de Cor Bruijlaan te Wormerveer en de Spitsbergen te Zaanstad.

Relocatie van supermarkten is mogelijk, mits de hoofdstructuur niet onder druk staat, het oppervlak niet groter is dan de oude vestigingen en de oude locaties herontwikkeld worden met niet-detailhandel. De beoogde ontwikkeling voldoet aan al deze voorwaarden, omdat per saldo minder detailhandelsmeters worden gerealiseerd dan er aan de markt onttrokken worden.

Onderhavige ontwikkeling is daarbij in lijn met de provinciale Omgevingsverordening en de Regionale detailhandelsvisie Zaanstreek-Waterland 2015-2025.

Passende invulling voor achterblijfolocaties

Zoals bovenstaand beschreven, worden de supermarktlocaties Cor Bruijnweg 64 en Spitsbergen 1 onttrokken aan hun huidige functie. Lidl heeft een ruimtelijk-functionele verkenning laten uitvoeren naar de behoefte en eventuele effecten van dit plan. Daarbij is aangesloten op de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. In de verkenning is aangetoond dat de verplaatsing niet leidt tot onaanvaardbare leegstandseffecten op het woon-, leef- en ondernemersklimaat op de achterblijfolocaties.

- Lidl zal de locatie aan de Cor Bruijnweg sluiten. De locatie leent zich goed voor een nieuwe (maatschappelijk) invulling. Hierover vindt tussen Lidl en de gemeente overleg plaats om tot een passende invulling te komen. Op verzoek van de gemeente onderzoekt Lidl de mogelijkheid om er wijkgerichte maatschappelijke of kleinschalige bedrijfsmatige functies onder te brengen.
- De supermarkt aan Spitsbergen is al enige jaren gesloten. Inmiddels is het pand verkocht aan een winkelier, niet zijnde een supermarkt.

Per saldo worden planologisch meer m²'s winkelruimte gesaneerd dan toegevoegd. Om planologisch-juridisch te borgen dat het opnieuw vestigen van een supermarkt op de twee oude locaties niet zal plaatsvinden, is voor deze drie locaties één gezamenlijke wijziging van het omgevingsplan opgesteld.

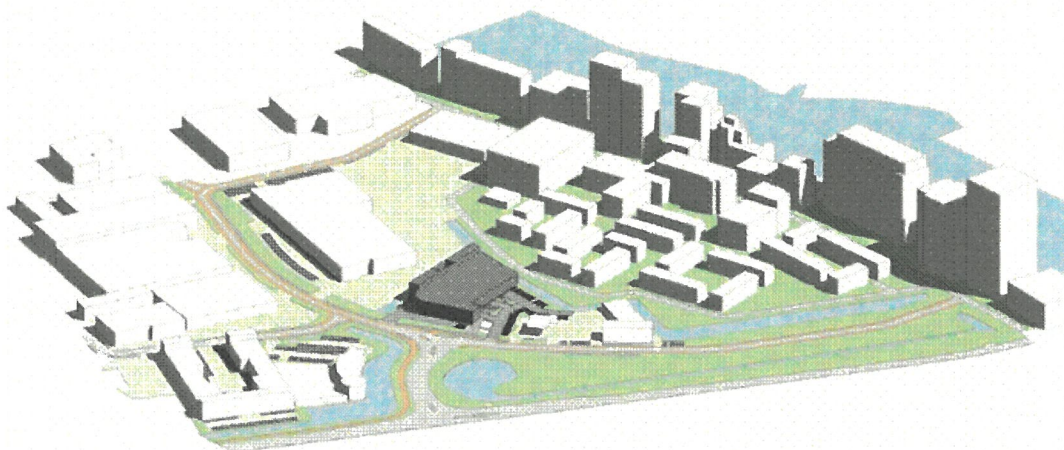
Met de ontwikkeling blijft het supermarkt aanbod op kwalitatief goed niveau

De omvang van de Lidl aan de Cor Bruijnweg is redelijk beperkt, er zijn geen uitbreidingsmogelijkheden. Binnen de supermarktbranche vindt schaalvergroting plaats. Om concurrerend te blijven was Lidl op zoek naar een andere locatie in Wormerveer Noord. De realisatie van een supermarkt aan de Vlasblomweg past hierbij. Lidl wil een supermarkt realiseren een bruto vloeroppervlakte van 2.101m². Hierdoor wordt het voorzieningenniveau in het totale gebied van Wormerveer Noord en Noordenveld vergroot. Het biedt tevens voor Lidl de mogelijkheid om een duurzaam ingerichte supermarkt te realiseren. De bedrijfsvoering en het assortiment verduurzamen zijn voor Lidl belangrijke doelstellingen. Per saldo wordt de

consumentenverzorging verbeterd omdat de nieuwe supermarkt zowel voor de inwoners van Wormerveer Noord, Brokking aan de Zaan als ook de toekomstige inwoners het Zaankwartier een supermarkt in de directe omgeving krijgen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten, de inrichting van de openbare ruimte en versterken de leefkwaliteit.

Het TAM-omgevingsplan is de juridische vertaling van het vastgestelde RPvE en het daaruit voortgekomen ontwerp van het gebouw. De definitieve ontwerpen van de supermarkt, het bijbehorende terrein en de brug zijn akkoord bevonden door Supervisie MAAK.Noord. Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de toekomstige situatie.



De nieuwe supermarkt (donkergrijs op de voorgrond) met op de achtergrond Zaankwartier.



Vogelvlucht van nieuwe supermarktllocatie vanaf Ned Benedictweg



Aanzicht supermarkt vanaf Zaankwartier



Groene overgang supermarktplaatje naar watergang, gezien vanaf nieuwe langzaamverkeersbrug tussen Zaankwartier en de Lidl

Het TAM-omgevingsplan is getoetst aan beleid op het gebied van de fysieke leefomgeving, er zijn geen belemmeringen voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat.

Ontsluiting en parkeren

De nieuwe supermarkt ligt op een zichtlocatie vanaf de Ned Benedictweg en in het verlengde van de Witte Bijlweg. In de haalbaarheidsstudie is bijzondere aandacht gegeven aan de ontsluiting voor auto's, vrachtauto's (laden/lossen) en langzaam verkeer. Vrachtauto's hebben een eigen inrit. Manoeuvreren en laden/lossen vindt op eigen terrein plaats. Om dode hoeken bij het rechts afslaan te voorkomen wordt dit fysiek niet mogelijk gemaakt. Lidl zorgt ervoor dat vrachtauto's een rondje op het bedrijventerrein rijden, zodat er altijd sprake zal zijn van 'links afslaan'.

Een ander aandachtspunt is de ligging van de in- en uitritten nabij de aansluiting Vlasblomweg-Witte Bijlweg. Met enkele beperkte aanpassingen aan de bestaande situatie, kan een voldoende veilige ontsluiting worden gerealiseerd.

Voetgangers en fietsers vanuit Wormerveer Noord kunnen via de Westerstraat, De Overloop, de Ned Benedictweg oversteken bij het stoplicht en Witte Bijlweg of via de Noorddijk en Vlasblomweg of later via het Zaankwartier de supermarkt bereiken. Vanuit Westknollendam, Brokking aan de Zaan en Zaankwartier kan de supermarkt via Noorddijk en/of via de nieuwe langzaamverkeersbrug tussen Zaankwartier en Lidl worden bereikt

Er worden 94 auto parkeerplekken op eigen terrein gerealiseerd. Op grond van de Uitvoeringsnota parkeren 2016 geldt de norm "sterk stedelijk C" voor deze locatie. Voor het naastgelegen Zaankwartier geldt 'sterk stedelijk B'. Gelet op de ligging, omvang van de supermarkt en de omgeving wordt relatief veel autoverkeer voor bezoekers verwacht. Daarom is de minimumnorm van 'sterk stedelijk C' gehanteerd. Er wordt voldaan aan die norm. Er worden 64 fiets-parkeerplekken gerealiseerd, eveneens conform de parkeernorm van de gemeente. Ook worden extra parkeerplaatsen voor bakfietsen gerealiseerd.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en natuurinclusiviteit

Bij het ontwerpen van de nieuwe supermarkt is duurzaamheid voor Lidl een belangrijke pijler. Voor de voormalige bedrijfslocatie aan de Vlasblomweg gold dat sprake was van een versteende situatie en is het huidige percentage groen op deze locatie erg laag. In de nieuwe situatie worden meerdere groene elementen opgenomen in het ontwerp. Zo zijn onder andere een deel van de gevels groen en natuurlijk bekleed, is een deel van het dak bekleed met mos sedum en worden diverse bomen en struiken aangeplant.

Dit draagt niet alleen bij aan een vorm van verkoeling, maar komt ook ten goede aan de mate van natuurinclusiviteit en biodiversiteit. Daarnaast worden er nestvoorzieningen voor de huismus, kraamverblijven voor de vleermuis opgenomen, een insectenhotel en een takkenril voor egels geplaatst. Op het dak van de supermarkt worden PV-panelen geïnstalleerd en er komen (snel)laadplekken voor elektrische auto's en fietsen.

Bij dit project wordt gebouwd met duurzame materialen waaronder een houten draagconstructie. Gevelbekleding wordt eveneens deels in hout uitgevoerd. De isolatie van het gebouw bestaat uit textielafval.

Lidl maakt gebruik van een elektrische warmtepomp. Daarbij worden er PV-panelen gebruikt die ruimschoots het gebouwgebonden elektriciteitsgebruik dekken. Ventilatielucht wordt voorverwarmd of gekoeld via een WTW-wisselaar en het gebouw heeft hoge isolatiewaarden en efficiënte installaties. Dit mondt uit in een gebouw met energielabel A+++++.

In de afspraken tussen gemeente en Lidl is vastgelegd dat Lidl zich inspanst om te voldoen aan de gemeentelijke waterbergingseis. Lidl voldoet ruim aan deze waterbergingseis, omdat zij een waterbergingssysteem onder de parkeervakken aanleggen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan zowel het tegengaan van droogte als overlast bij piekbuien. Ook zullen de parkeervakken die niet onder het gebouw vallen half verhard worden. Eveneens zal de afvoer van hemelwater niet via het gemeentelijk riool worden afgevoerd, maar via de omliggende sloten. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is hiermee akkoord.

Ecologie gebiedsbescherming: stikstof, Natura 2000 en Natuurnetwerkgebieden Nederland

Uit de berekening blijkt dat stikstofdepositie van de realisatie- en gebruiksfase nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Hierbij is voor de realisatie- en de gebruiksfase rekening gehouden met diverse kaders, waarbij er geen sprake is van significante negatieve effecten op een natura 2000-gebied. Er is er met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake van significante negatieve effecten op een Natura 2000-gebied.

Uit de toetsing van het gebiedsbescherming blijkt tevens dat het planvoornemen geen negatieve aspecten heeft voor de Natuurnetwerkgebieden Nederland (NNN) in de omgeving van het projectgebied.

Bedrijven en milieuzonering

Op basis van de nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en Milieuzonering valt de beoogde supermarkt onder Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren als 'supermarkten, warenhuizen'. Hiervoor geldt standaard voor zowel geluid als geur de categorie functiemenging en daarbij een richtafstand van 0 tot 10 meter waaraan voldaan wordt. Zorgvuldigheidshalve is er een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. In en rondom het plangebied zijn verschillende functies gelegen zoals woningen en bedrijven. Ook worden er in de komende jaren verschillende woningen en gemengde functies (waaronder ook commerciële functies) beoogd op het Meneba-terrein. Het gebied is daarom te categoriseren als gemengd gebied. Dit is gebruikt als uitgangspunt voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek.

Uit het onderzoek blijkt dat de geldende standaardwaarden niet worden overschreden. Belangrijk uitgangspunt is daarbij de locatie van de vrachtwagen met bijbehorende verkeersbewegingen voor laden en lossen. De positie van het gebouw werkt hierbij als buffer tussen deze geluidsbron (vrachtwagen) en de woningbouw. Om deze locatie te borgen is in het TAM-omgevingsplan aanduiding op de verbeelding met bijbehorende beoordelingsregels opgenomen. Hiermee wordt voorkomen dat het laden en lossen in de toekomst op een andere locatie plaats kan vinden en de geluidsbelasting op de woningen hierdoor negatief kan worden beïnvloed.

Geluid

Met dit initiatief wordt de realisatie van een supermarkt ter plaatse van een voormalig bedrijfsperceel te Wormerveer mogelijk gemaakt. Een supermarkt kan niet gezien worden als een geluidsgevoelige functie. Om deze reden geldt geen standaardwaarde voor (spoor)wegverkeers- en industrielawaai op de gevels van de supermarkt. Zodoende is sprake een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bodem

De beoogde supermarkt kan worden aangemerkt als een bodemgevoelig gebouw. Ten behoeve van onder andere de sloop van de voormalige bebouwing op de locatie zijn in het verleden al diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze hebben geleid tot een sanering van de aanwezige verontreinigde grond. De bodem ter plaatse van de beoogde Lidl aan de Vlasblomweg is daarmee reeds gesaneerd en voldoet aan de functieklasse Industrie, welke volstaat voor de realisatie van de nieuwe supermarkt. Hierdoor zal het aspect 'bodem' geen belemmering vormen voor de haalbaarheid van voorgenomen planontwikkeling.

Milieueffectrapportage

Gezien de aard en omvang van het planvoornemen kan de ontwikkeling worden beschouwd als een stedelijk ontwikkelingsproject. Hoewel de beoogde ontwikkeling onder de drempelwaarde blijft, dient middels een m.e.r.-aankmeldingsnotitie wel onderzocht te worden of sprake is van aanzienlijke nadelige milieueffecten. Uit de opgestelde notitie blijkt dat de aard en beperkte omvang van het project niet leidt tot dergelijke nadelige milieugevolgen. Het plangebied is niet gelegen in kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Het doorlopen van een volledige m.e.r.-procedure is niet noodzakelijk. De aankmeldnotitie als beoordelingsdocument volstaat.

Finale ruimtelijke afweging

Bij een TAM-omgevingsplan wordt op grond van de Omgevingswet een afweging gemaakt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Dit gebeurt in relatie tot de wenselijkheid van de ruimtelijke ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt. Uit de motivering van het TAM-omgevingsplan en uit bovenstaande blijkt dat er

geen belemmeringen zijn voor het creëren van een goed woon- en leefklimaat en ook dat het plan is verantwoord vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Op basis van een integrale belangenafweging kan worden gesteld dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Participatie

Planvorming gebeurt op initiatief van Lidl. Het participatieproces is van belang voor de ontwikkeling om het initiatief op een maatschappelijk goede en duurzame manier te laten inpassen in de omgeving. Ten behoeve van de nieuwe invulling op Vlasblomweg 22 is actief gesproken met de ontwikkelaar van Zaankwartier, de eigenaren van de omliggende percelen en de ondernemersvereniging Noorderveld-Molletjesver. Ook de bewoners van Brokking aan de Zaan zijn door Lidl geïnformeerd. Zoals uit het bijgevoegde participatieverslag blijkt zijn er geen inhoudelijke opmerkingen gegeven die invloed hebben op het plan.

Ten behoeve van de herinvulling op locatie Cor Bruijnweg is Lidl in overleg met gemeente Zaanstad. Hierover vindt een separaat participatietraject plaats.

Draagvlak

Voor de realisatie van het plan heeft Lidl gesproken met de ontwikkelaars van Zaankwartier, de eigenaren van de naastgelegen percelen en de ondernemersvereniging Businesspark Wormerveer. Zowel Zaankwartier, Parteon, Bouwcenter Floris, Tango, Garage Veenings zijn geïnformeerd over het ontwerp en de planning en hebben hun medewerking toegezegd. Ook is Businesspark Wormerveer op de hoogte gehouden van de ontwikkeling en zo ook hun leden.

In de planvormingsfase heeft de Lidl een brief gestuurd naar de bewoners van de Noorddijk (Brokking aan de Zaan) met impressies en een mailadres voor eventuele opmerkingen. Hier zijn geen reacties op gekomen.

De gemeente heeft dezelfde betrokkenen per brief geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerpbesluiten. Hierop zijn eveneens geen reacties gekomen.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Het voorliggende plan sluit aan bij de gebiedsontwikkeling van het Zaankwartier. De supermarkt die binnen het Zaankwartier werd beoogd wordt nu binnen het plangebied van de Vlasblomweg gerealiseerd. Hierdoor blijft er binnen Zaankwartier meer ruimte over voor ander programma's als wonen, werken en voorzieningen.

Financiële consequenties

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties. De initiatiefnemer heeft aan de gemeente voldoende aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling financieel uitvoerbaar is.

Kostenverhaal

Deze wijziging van het TAM-omgevingsplan maakt bouwactiviteiten als bedoeld in artikel 8.13 van Omgevingsbesluit mogelijk. Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet dient de gemeenteraad het kostenverhaal te verzekeren voor gronden waarop dergelijke bouwactiviteiten zijn voorzien. De gemeenteraad kan bij een besluit tot vaststelling van een wijziging van het omgevingsplan besluiten geen kostenverhaalregels op te nemen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd.

Tussen initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal voor deze ontwikkeling verzekerd is. Het opnemen van regels kostenverhaal in het omgevingsplan is daarmee niet noodzakelijk. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan geborgd.

Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is een regeling die schadevergoeding biedt voor nadeel die burgers of bedrijven ondervinden door rechtmatig handelen van de overheid. Dit omvat schade die

boven het maatschappelijk risico uitgaat. De juridische basis is de Awb en hoofdstuk 15 van de Omgevingswet. Planschade valt ook onder deze regeling. Een wijziging van het omgevingsplan kan schade veroorzaken waarbij de gemeente verplicht kan zijn deze schade te vergoeden. Aangezien de wijziging van het omgevingsplan op verzoek van een initiatiefnemer in procedure wordt gebracht, is met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst vastgelegd, dat eventuele nadeelcompensatie die voortkomt uit deze wijziging van het omgevingsplan door de initiatiefnemer vergoed wordt aan de gemeente.

Grondeigendom derden

De aanleg van de langzaamverkeersbrug tussen de supermarktllocatie en Zaankwartier maakt onderdeel uit van de ontwikkeling. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over de aanleg van deze fietsverbinding. Ook is er nauwe afstemming met het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier. De kosten voor aanleg, onderhoud en beheer van deze brug komen voor rekening van de Lidl.

Juridische consequenties

Invoeringswet Omgevingswet, de Omgevingswet, Bkl en Bal.

Het TAM-omgevingsplan is voorbereid conform de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht. TAM staat voor tijdelijke alternatieve maatregel. Met een TAM-omgevingsplan wordt gemeenten de mogelijkheid geboden een omgevingsplan op basis van de techniek van de oude Wet ruimtelijke ordening (de RO-Standaarden 2012) te maken. Zij hoeven nog niet te voldoen aan de STOP/TPOD-standaard voor het publiceren, bekendmaken en beschikbaar stellen via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) maar mogen de oude IMRO-techniek toepassen. Technisch is dit plan na vaststelling een bestemmingsplan in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Het met IMRO2012 opgestelde plan moet, net als andere bestemmingsplannen, uiteindelijk worden verwerkt in het omgevingsplan op basis van de STOP/TPOD standaard. Juridisch gezien is een TAM-omgevingsplan een volwaardige wijziging van het omgevingsplan onder de Omgevingswet. Inhoudelijk moet deze wijziging van het omgevingsplan voldoen aan de eisen vanuit de Omgevingswet, het Bkl en het Bal. De mogelijkheid om TAM-IMRO toe te passen is gestopt per 1 januari 2026. Alleen ontwerpen die uiterlijk 31 december 2025 ter inzage zijn gelegd, mogen nog onder deze procedure worden afgemaakt. Hiervan is in dit geval sprake.

De gemeente Zaanstad werkt aan de structuur van het gemeentedekkend omgevingsplan. Dit gemeentedekkend omgevingsplan kan op dit moment nog geen basis zijn voor deze ontwikkeling. Daarom is gekozen om deze ontwikkeling mogelijk te maken met een TAM-omgevingsplan. Nadat de structuur van het gemeentedekkend omgevingsplan definitief is, wordt dit TAM-omgevingsplan opgenomen in het definitieve omgevingsplan. De TAM-omgevingsplannen worden in hoofdstuk 22 van het tijdelijke omgevingsplan geplaatst en krijgen in hun naamgeving een letteraanduiding. Daarom heet voorliggend plan TAM-Omgevingsplan 22a Vlasblomweg Wormerveer.

Toepassen coördinatieregeling afd. 3.5 Awb

Op grond van afdeling 3.5 Awb kan een initiatiefnemer verzoeken de coördinatieregeling toe te passen voor een wijziging van het omgevingsplan en daarmee samenhangende besluiten. Het betreft hierbij een zogenaamde vrijwillige coördinatie van ruimtelijke besluiten. De Lidl heeft dit verzoek ingediend. De gemeenteraad van Zaanstad heeft als bevoegd gezag op 16 oktober 2025 besloten in te stemmen met dit verzoek. De volgende besluiten zijn gecoördineerd in procedure gebracht:

- Omgevingsplanactiviteit bouwen van een bouwwerk:
Dit betreft een omgevingsplanactiviteit o.g.v. art. 5.1, lid 1, onder a Ow;
- Omgevingsplanactiviteit technisch bouwen:
Dit betreft een bouwactiviteit o.g.v. art. 5.1, lid 2, onder a Ow;

- Omgevingsplanactiviteit uitweg:
Dit betreft een omgevingsplanactiviteit o.g.v. artikel 5.1 lid 1 onder a Ow, juncto art. 22.8 Ow, juncto artikel 5.52 Verordening fysieke leefomgeving Zaanstad.

Bevoegdheden

De bevoegdheid om een TAM-omgevingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad en de bevoegdheid om een omgevingsvergunning te verlenen, ligt bij het college.

Communicatie/vervolgtraject

Communicatie en proces:

De vervolgstappen zijn als volgt:

- Na besluitvorming door het college wordt het TAM-Omgevingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad.
- Indien de gemeenteraad conform het raadsvoorstel besluit wordt de omgevingsvergunning verleend;
- Na besluitvorming wordt het vastgestelde TAM-Omgevingsplan tezamen met de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter inzage gelegd met de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State;
- Met toepassing van de referendumverordening Zaanstad, worden de genomen besluiten na drie weken van het raadsbesluit gepubliceerd. Het TAM-Omgevingsplan met bijhorende stukken wordt bekend gemaakt in zowel digitale vorm via <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/>, als in papieren vorm (analoog). De besluiten worden op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt in het Zaans Stadsblad en het Gemeentebblad. Op de gemeentelijke website komt de publicatietekst te staan;
- Tenzij een verzoek om voorlopige voorziening wordt aangevraagd bij de Raad van State, treden de besluiten na vier weken na bekendmaking in werking.

Personele gevolgen:

Niet van toepassing.

Evaluatiemoment(en):

Niet van toepassing.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

1. Het TAM-Omgevingsplan 22a Vlasblomweg 22 ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0479.TAM3938OP en bijbehorende bestanden;
2. Geen kostenverhaalsregels op te nemen in het TAM-Omgevingsplan 22a Vlasblomweg 22, aangezien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de gronden anderszins is verzekerd in een anterieure overeenkomst.

In de vergadering van12.....-.....mei.....- 2026

De griffier,



Conform de [machtiging tekenbevoegdheid raadstukken](#) is dit besluit alleen ondertekend door griffier.