

Voorstel locatie 2e supermarkt Zevenhuizen



Inhoud

Inleiding	2
Opzet locatieonderzoek	3
Huidige supermarktlocatie	4
Inventarisatie locaties	5
Resultaten locatieonderzoek	6
Voorkeurslocatie	8
Bijlage 1 – Locatiebladen	10
Bijlage 2 – Uitkomsten enquête VVD Zuidplas	21
Bijlage 3 – Beoordeling geografisch centrum	28
Bijlage 4 – Kaartweergave verleggen inrit Nijverheidscentrum	29

Inleiding

Algemeen

Tot 15 mei 2004 waren er twee supermarkten gevestigd in Zevenhuizen. In de huidige BAC-locatie zat C1000 en in de huidige Jumbo-locatie zat Albert Heijn gevestigd. Albert Heijn had een aantal jaar daarvoor, bij de ontwikkeling van Rotterdam-Nesselande daar een noodlocatie geopend wat tot de sluiting in Zevenhuizen heeft geleid.

C1000 verhuisde van de locatie aan de Burg. Boerstraat naar de voormalige Albert Heijnlocatie aan de Dorpsstraat. Op 28 juni 2004, zes weken nadat Albert Heijn deze locatie had verlaten, vond de opening van de nieuwe C1000 plaats. Nadat C1000 is overgenomen door Jumbo is laatstgenoemde het supermarktconcern wat actief is in Zevenhuizen.

Inwonersenquête

Begin 2021 heeft de VVD-fractie het initiatief genomen om een doorbraak te forceren in de totstandkoming van een tweede supermarkt in Zevenhuizen. In het eerste kwartaal 2021 heeft de VVD-fractie een enquête onder inwoners van Zevenhuizen uitgezet. Alle huishoudens binnen de bebouwde kom hebben een brief ontvangen met de oproep de digitale enquête in te vullen. Buiten de bebouwde kom heeft niet ieder huishouden een brief ontvangen. De enquête heeft de nodige media-aandacht gehad en is actief verspreid via social media waardoor er genoeg ruchtbaarheid aan gegeven is. Er zijn totaal bijna 1.200 enquêtes ingevuld, wat voldoende representatief is.

Uit de enquête blijkt dat er voor meer dan 90% steun is vanuit de inwoners voor de komst van een tweede supermarkt. Van de respondenten doet 38% niet of nauwelijks de dagelijkse boodschappen in Zevenhuizen. Onder dagelijkse boodschappen wordt verstaan: levensmiddelen, drogisterij- en schoonmaakartikelen.

Inwoners die niet of nauwelijks in eigen dorp boodschappen doen wijten dit aan het beperkte winkelaanbod (76%) en geven aan dat dagelijkse boodschappen buiten Zevenhuizen goedkoper zijn (50%). Zij doen de boodschappen in Waddinxveen (46%), Rotterdam-Nesselande (46%) en Nieuwerkerk aan den IJssel (38%).

Op de vraag wanneer zij wél boodschappen in Zevenhuizen zouden doen wordt een goedkoper alternatief aangegeven (65%), een locatie nabij het Koningskwartier (44%), betere parkeervoorzieningen (18%) en beter bereikbaar (15%).

Voor de locatie van de tweede supermarkt geeft 4% aan één supermarkt voldoende te vinden, 17% ziet graag een tweede supermarkt in de Dorpsstraat verschijnen. De overgrote meerderheid van de respondenten geeft aan de tweede supermarkt het liefst buiten de Dorpsstraat te zien, 66% geeft dit antwoord uit de meerkeuze-antwoorden. De 13% die een ander (vrij-Invulbaar antwoord) heeft gegeven geeft óf een locatie buiten de Dorpsstraat óf als reactie dat het niet uitmaakt waar, zolang de tweede supermarkt maar gerealiseerd wordt.

Uitgangspunten

Met inachtneming van de uitkomsten uit de enquête hebben wij de volgende uitgangspunten gehanteerd voor de beoogde locaties voor een tweede supermarkt:

- De tweede supermarkt dient op een geografische centrumlocatie (zie bijlage 3) te worden gerealiseerd.
- De beoogde locatie moet een haalbare locatie zijn zonder jaren durende onderhandelingen en (juridische) strijd.
- De beoogde locatie moet goed bereikbaar en voldoende (te realiseren) parkeervoorzieningen hebben.

Doel

Het doel is om tot realisatie van een tweede supermarkt in Zevenhuizen te komen. Het college gaat komen tot een gebiedsvisie. Omdat het selecteren van de mogelijke locatie geen hogere wiskunde is, hebben wij met dit initiatief verschillende locaties in kaart gebracht. Het college kan dit verder meenemen in zijn uitwerking van de gebiedsvisie.

Opzet locatieonderzoek

In het door de VVD uitgevoerde locatieonderzoek is gekeken naar mogelijke locaties waar ten minste een supermarkt zich kan huisvesten en waar voldoende parkeergelegenheden zijn, dan wel zijn te realiseren.

Om tot een afweging te komen zijn de locaties vergeleken met een multicriteria-analyse. Locaties zijn getoetst op een aantal relevante criteria waarna een score is toegekend van ++, +, +-, - of – (van gunstig naar ongunstig ten aanzien van het criterium). In de analyse zijn de uitgangspunten vertaald naar de volgende criteria.

Ruimte	Geografisch centrum
	Haalbaarheid
Verkeer en logistiek	Bereikbaarheid
	Parkeervoorzieningen
Financiën	Totale kosten realisatie (incl. verwerving, uitplaatsen en realisatie)

Huidige supermarktlocatie

De huidige supermarktlocatie aan de Dorpsstraat betreft de volgende kadastrale percelen (zoals weergegeven op onderstaande afbeelding):

4383 (winkelpand + parkeerplaatsen voorzijde)	2.860 m ²
4475 (parkeerplaatsen noordzijde)	1.356 m ²
4305 (parkeerplaatsen zuidzijde)	835 m ²
TOTAAL	5.051 m²



Inventarisatie locaties

Realisatie van een tweede supermarkt kan binnen de huidige koopstroom, de Dorpsstraat, of buiten de huidige koopstroom. Met de inventarisatie van locaties is rekening gehouden met de beschikbare ruimte aldaar om überhaupt een supermarkt te kunnen vestigen.

De volgende locaties zijn uit de inventarisatie gekomen:

1. Binnen de huidige koopstroom, de Dorpsstraat
 - a. Voorbrood-locatie
2. Buiten de huidige koopstroom
 - a. Op het Nijverheidscentrum
 - b. Terrein afvalbrengrstation
 - c. Van 't Verlaat
 - d. Locatie huidige brandweerkazerne

In onderstaande kaartweergave zijn de genoemde locaties weergegeven, waarbij de blauwe markering de huidige supermarktlocatie is en de gele markeringen zijn de mogelijke locaties voor een tweede supermarkt.



Resultaten locatieonderzoek

Ad. 1 – Dorpsstraat

Binnen de huidige koopstroom zijn de kansen beperkt. Qua locatie komt alleen de locatie in aanmerking waar nu Voorbrood is gevestigd. Dit is alleen haalbaar indien Voorbrood een andere locatie krijgt (bijv. het Nijverheidscentrum).

Deze locatie biedt kans om een tweede supermarkt te vestigen naast de huidige. Dit versterkt de aantrekkingskracht van de gehele Dorpsstraat. De vraag is wel of de inwoners van Zevenhuizen die aangeven niet of nauwelijks in Zevenhuizen boodschappen doen dit over de streep haalt. Qua bereikbaarheid en locatie verandert er immers niet veel. Bovendien is het (vracht)verkeer in de Dorpsstraat een punt van aandacht. In z'n algemeenheid zal met de realisatie van een tweede supermarkt het verkeer toenemen.

Ad. 2 – Buiten de Dorpsstraat

Buiten de huidige koopstroom zijn de kansen voor realisatie van een tweede supermarkt groter. Veel inwoners van Zevenhuizen doen nu geen dagelijkse boodschappen in eigen dorp, er vloeien veel bestedingen naar Nesselande, Waddinxveen en Nieuwerkerk. Het Koningskwartier scoort hierin het hoogst. Als we deze bestedingen (deels) naar Zevenhuizen kunnen halen versterkt dat de lokale economie.

De volgende locaties komen uit de inventarisatie:

- Op het Nijverheidscentrum –** Dit kan mits er ruimte wordt gecreëerd door andere bedrijven te verplaatsen of op het terrein van de huidige volkstuinen aan de noordkant van het Nijverheidscentrum. Dit zal een kostbare aangelegenheid zijn. De meest haalbare locatie zal het pand dat nu fungeert als DHL-depot en wellicht het naastgelegen pand van de dierenkliniek, echter dit is relatief ver verwijderd van het bestaande dorp.
- Terrein Afvalbrenghstation –** Het afvalbrenghstation in Zevenhuizen gaat op termijn sluiten. De raad heeft ingestemd met realisatie van één nieuw afvalbrenghstation, wat niet op de huidige Zevenhuizense locatie zal zijn. Dit gebied heeft een oppervlakte waar in potentie een klein winkelcentrum à la De Smidse in Moordrecht gerealiseerd kan worden. Geografisch is dit een centrumfunctie. Het kan goed fungeren als scharnierfunctie tussen het bestaande dorp en Zevenhuizen-Zuid.
- Van 't Verlaat –** Dit gebied wordt herontwikkeld. Er is nog ruimte om de plannen aan te passen en een supermarkt toe te voegen aan dit plangebied. Het gebied is geografisch geen centrumlocatie. De bereikbaarheid is minder dan een locatie aan het Nijverheidscentrum en afvalbrenghstation.
- Locatie brandweerkazerne –** Kapitaalvernietiging van de huidige brandweerkazerne. Een volwaardig winkelgebied is hier niet makkelijk inpasbaar, enkel een supermarkt zou er wel kunnen.

Geografisch is een supermarkt richting de omgeving van het Nijverheidscentrum de meest logische keuze. Het is goed bereikbaar vanuit alle delen van Zevenhuizen (en daarbuiten). Er is voldoende ruimte om goede parkeervoorzieningen te realiseren.

In de beoordelingsmatrix leidt dit tot de volgende uitkomsten:

		1 – Voorbrood	2 – Nijverheidscentrum	3 – Afvalbrenngstation	4 – Van ' t Verlaat	5 – Brandweerkazerne
Ruimte	Geografisch centrum	-	++	++	--	--
	Haalbaarheid	+-	+-	++	+	+
Verkeer en logistiek	Bereikbaarheid	-	++	++	+	++
	Parkeervoorzieningen	+	+	++	+/-	+/-
Financiën	Totale kosten realisatie (incl. verwerving, uitplaatsen en realisatie)	--	--	+	+	-

Voorkeurslocatie

De locatie van het huidig afvalbrenngstation is de meest interessante optie:

- Relatief snel en makkelijk te ontwikkelen
- geen grote herontwikkeling
- geografische centrumfunctie
- scharnierfunctie tussen 'bestaande dorp' en Zevenhuizen-Zuid
- goed bereikbaar
- ruime parkeergelegenheid



Met het locatieonderzoek afvalbrengrstation¹ is er ingezet op realisatie van één afvalbrengrstation dat toekomstbestendig is voor de hele gemeente Zuidplas en waarbij rekening gehouden wordt met de groei van het aantal inwoners, de toenemende eisen op het gebied van afvalscheiding en de huidige bouwkundige staat van de twee in gebruik zijnde afvalbrengrstations.² Door deze ontwikkeling ontstaat er ruimte om het huidige afvalbrengrstation in Zevenhuizen te herontwikkelen.

Het realiseren van een tweede supermarkt op deze locatie is goed realiseerbaar en kan bijdragen aan een scharnierfunctie tussen Zevenhuizen-Zuid en het 'oude' dorp. Ruimtelijk gezien is er voldoende ruimte beschikbaar om een winkelgebied à la De Smidse in Moordrecht te realiseren. Op dit moment biedt de recent vastgestelde detailhandelsnota daarin geen ruimte. In de toekomst kan dit wel een ontwikkeling zijn die tot de mogelijkheden behoort en onderzocht kan worden.

In het locatieonderzoek afvalbrengrstation is de gemeentewerf Zevenhuizen beoogd op de huidige locatie. Bij een herontwikkeling van dit gebied zal overwogen moeten worden of de gemeentewerf hier blijft zitten dan wel elders gehuisvest wordt.

Tevens kan er overwogen worden om de Zuidplaweg ter hoogte van het huidige afvalbrengrstation een meer dorps karakter te geven, waarmee het gebied een andere uitstraling krijgt. Hiervoor moet rekening gehouden worden met een goede bereikbaarheid en ontsluiting van het Nijverheidscentrum. Om dit te bewerkstelligen zou de inrit van het Nijverheidscentrum die zich nu bevindt ter hoogte van La Baraque, verlegd kunnen worden ter hoogte van het DHL-depot ten zuiden van de huidige inrit.³

Resumé:

In dit plan wordt een aantal ontwikkelingen in combinatie opgeknapt ten gunste van het dorp Zevenhuizen, namelijk:

- Realisatie tweede supermarkt
- Scharnierfunctie bestaande dorp versus Zevenhuizen-Zuid
- Nieuwe bestemming voor gebied huidig afvalbrengrstation
- Dorpsere inrichting Zuidplaweg vanaf nieuwe entree Nijverheidscentrum

¹ Informatienota B 1071 – Locatieonderzoek afvalbrengrstation d.d. 19-03-2020

² R21.000066 Raadsvoorstel Perspectief Ruimtelijke Opgaven 2021

³ Zie bijlage 4 – Kaatweergave verleggen inrit Nijverheidscentrum

Bijlage 1 – Locatiebladen

Uit de inventarisatie zijn onderstaande locaties gekomen welke zijn afgewogen.

1. Voorbrood
2. Nijverheidscentrum
3. Afvalbrengrstation
4. Van 't Verlaat
5. Brandweerkazerne

Locatie 1: Voorbrood



De perceelgrootte van de Voorbroodlocatie is:

2276 (woonhuis)	189 m ²
4224 (Voorbrood winkel)	1.297 m ²
4306 (Voorbrood winkel)	1.574 m ²
3086 (parkeerplaats)	78 m ²
TOTAAL	3.138 m²

		1 – Voorbrood
Ruimte	Geografisch centrum	-
	Haalbaarheid	+/-
Verkeer en logistiek	Bereikbaarheid	-
	Parkeervoorzieningen	+
Financiën	Totale kosten realisatie (incl. verwerving, uitplaatsen en realisatie)	--

Toelichting toetsingscriteria

Geografisch centrum:

Met de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid en het winkelgebied geconcentreerd in de noordkant van de Dorpsstraat, waar deze locatie zich ook bevindt, is dit geen geografisch centrum.

Haalbaarheid:

De haalbaarheid van deze locatie staat of valt met de uitplaatsing en verhuizing van Voorbrood meubelen. Een eerder initiatief om tot herontwikkeling van dit gebied te komen is niet gelukt.

Bereikbaarheid:

De Dorpsstraat is als authentieke karakteristieke straat niet heel goed bereikbaar. De wegcapaciteit van de Dorpsstraat is niet berekend op veel autoverkeer. Ook is de Dorpsstraat niet de best begaanbare weg voor vrachtverkeer om de winkels te bevoorraden.

Parkeervoorzieningen:

Op de locatie zijn voldoende parkeervoorzieningen te realiseren. In combinatie met de naastgelegen supermarkt kan een voldoende groot parkeerterrein worden gerealiseerd.

Financiën:

Door het voor deze locatie noodzakelijke uitplaatsen van Voorbrood en het herontwikkelen van het gebied zal dit de nodige financiële middelen vragen.

Locatie 2: Nijverheidscentrum



		2 – Nijverheidscentrum
Ruimte	Geografisch centrum	++
	Haalbaarheid	+ -
Verkeer en logistiek	Bereikbaarheid	++
	Parkeervoorzieningen	+
Financiën	Totale kosten realisatie (incl. verwerving, uitplaatsen en realisatie)	-

Toelichting toetsingscriteria

Geografisch centrum:

Door de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid is de locatie een geografische centrumlocatie geworden.

Haalbaarheid:

Om deze locatie haalbaar te maken zal er een bedrijfspand gekocht moeten worden en herontwikkeld moeten worden tot supermarktlocatie. Er is geen pand beschikbaar dat leeg staat en geschikt is. Indien gekozen wordt voor de volkstuinen aan de noordkant van het Nijverheidscentrum is realisatie makkelijker voorhanden.

Bereikbaarheid:

Het Nijverheidscentrum is goed bereikbaar vanaf alle delen van Zevenhuizen. Afhankelijk van de locatie op het Nijverheidscentrum waar de supermarktlocatie gerealiseerd kan worden zullen de wegen op het Nijverheidscentrum aangepast moeten worden om het voldoende geschikt te maken voor het type verkeer. Nu rijdt er voornamelijk bedrijfsmatig verkeer en zijn de wegen primair voor vrachtverkeer ingericht. Het vele vrachtverkeer in combinatie met het winkelend publiek brengt de nodige uitdagingen met zich mee om dit op een goede en veilige manier in te richten.

Parkeervoorzieningen:

Parkeervoorzieningen kunnen voldoende worden gerealiseerd, afhankelijk van de locatie op het Nijverheidscentrum.

Financiën:

Indien er een bedrijfspand aangekocht moet worden, en eventueel het uitplaatsen van een bedrijf, zal dit de nodige financiële middelen vragen.

Locatie 3: Afvalbrenningstation



		3 – Afvalbrenningstation
Ruimte	Geografisch centrum	++
	Haalbaarheid	++
Verkeer en logistiek	Bereikbaarheid	++
	Parkeervoorzieningen	++
Financiën	Totale kosten realisatie (incl. verwerving, uitplaatsen en realisatie)	+

Toelichting toetsingscriteria

Geografisch centrum:

Door de ontwikkeling van Zevenhuizen-Zuid is de locatie een geografische centrumlocatie geworden.

Haalbaarheid:

De grond is eigendom van de gemeente, evenals de opstallen. Op deze locatie is het afvalbrengrstation gesitueerd dat toekomstig gaat sluiten, zodra er een nieuw toekomstbestending afvalbrengrstation is.

Bereikbaarheid:

De locatie is goed bereikbaar vanuit alle delen van Zevenhuizen. Er kunnen maatregelen getroffen worden om de Zuidplasweg een dorpsere uitstraling te geven. Hiervoor zal wel de inrit van het Nijverheidscentrum verlegd moeten worden.

Parkeervoorzieningen:

Op de locatie is meer dan voldoende ruimte om goede parkeervoorzieningen te realiseren.

Financiën:

Er hoeft geen grond/opstal verworven te worden om te kunnen (her)ontwikkelen.

Locatie 4: Van 't Verlaat



		4 – Van ' t Verlaat
Ruimte	Geografisch centrum	-
	Haalbaarheid	+
Verkeer en logistiek	Bereikbaarheid	+
	Parkeervoorzieningen	+/-
Financiën	Totale kosten realisatie (incl. verwerving, uitplaatsen en realisatie)	+

Toelichting toetsingscriteria

Geografisch centrum:

De locatie ligt aan de oostelijke rand van Zevenhuizen en is geen geografisch centrum.

Haalbaarheid:

Dit gebied staat op het punt herontwikkeld te worden. De plannen kunnen nog gewijzigd worden, waarbij de mogelijkheid tot het realiseren van een supermarkt tot de mogelijkheden behoort.

Bereikbaarheid:

Omdat het niet gaat om een geografische centrumlocatie is de bereikbaarheid niet voor alle delen van Zevenhuizen even goed. De bereikbaarheid is ook afhankelijk van de mogelijke locatie in dit plangebied. Indien realisatie mogelijk is aan de Noordelijke Dwarsweg, dan is de bereikbaarheid beter dan elders in het plangebied.

Parkeervoorzieningen:

Realisatie van parkeervoorzieningen is afhankelijk van de inrichting van het plangebied. Qua beschikbare ruimte zijn er voldoende mogelijkheden.

Financiën:

De vraag is of realisatie van een supermarkt de exploitatie van het plangebied verbetert of verslechtert. De gronden zijn reeds verworven. Indien een supermarkt ingepast kan worden, brengt dit geen aanvullende grondaankopen met zich mee.

Locatie 5: Brandweerkazerne



De perceelgrootte van de Brandweerkazerne is:

2524 3.130 m²
TOTAAL 3.130 m²

		5 – Brandweerkazerne
Ruimte	Geografisch centrum	-
	Haalbaarheid	+
Verkeer en logistiek	Bereikbaarheid	++
	Parkeervoorzieningen	+/-
Financiën	Totale kosten realisatie (incl. verwerving, uitplaatsen en realisatie)	-

Toelichting toetsingscriteria

Geografisch centrum:

De locatie is geen geografische centrumlocatie. Het ligt in het noorden van Zevenhuizen, noordelijker dan het huidige winkelgebied.

Haalbaarheid:

De locatie an sich is haalbaar. De grootte is vergelijkbaar met de Voorbroodlocatie en de huidige invulling is reeds een publieke functie. De huidige publieke functie, brandweerkazerne, zal een andere locatie moeten krijgen.

Bereikbaarheid:

De locatie is goed bereikbaar.

Parkeervoorzieningen:

Het realiseren van voldoende parkeervoorzieningen zal een uitdaging worden. Of het gebied hiervoor groot genoeg is, is de vraag.

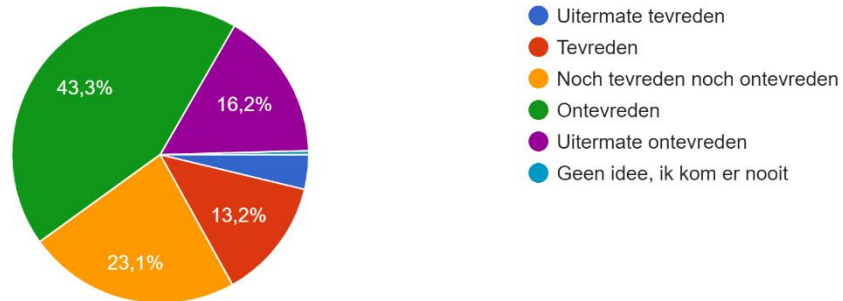
Financiën:

Voor de brandweerkazerne zal een andere locatie gevonden moeten worden. De huidige staat van de kazerne maakt dit tot kapitaalvernietiging.

Bijlage 2 – Uitkomsten enquête VVD Zuidplas

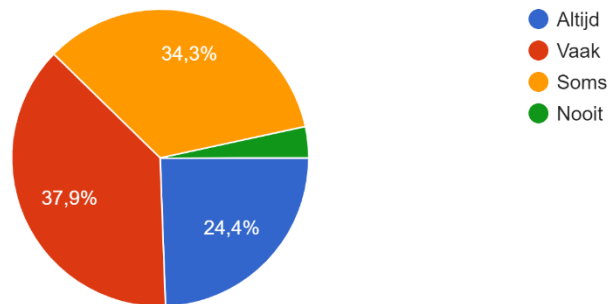
Hoe tevreden bent u over het winkelaanbod in Zevenhuizen?

1.171 antwoorden



Doet u uw dagelijkse boodschappen in Zevenhuizen? (levensmiddelen, drogisterij- en schoonmaakartikelen)

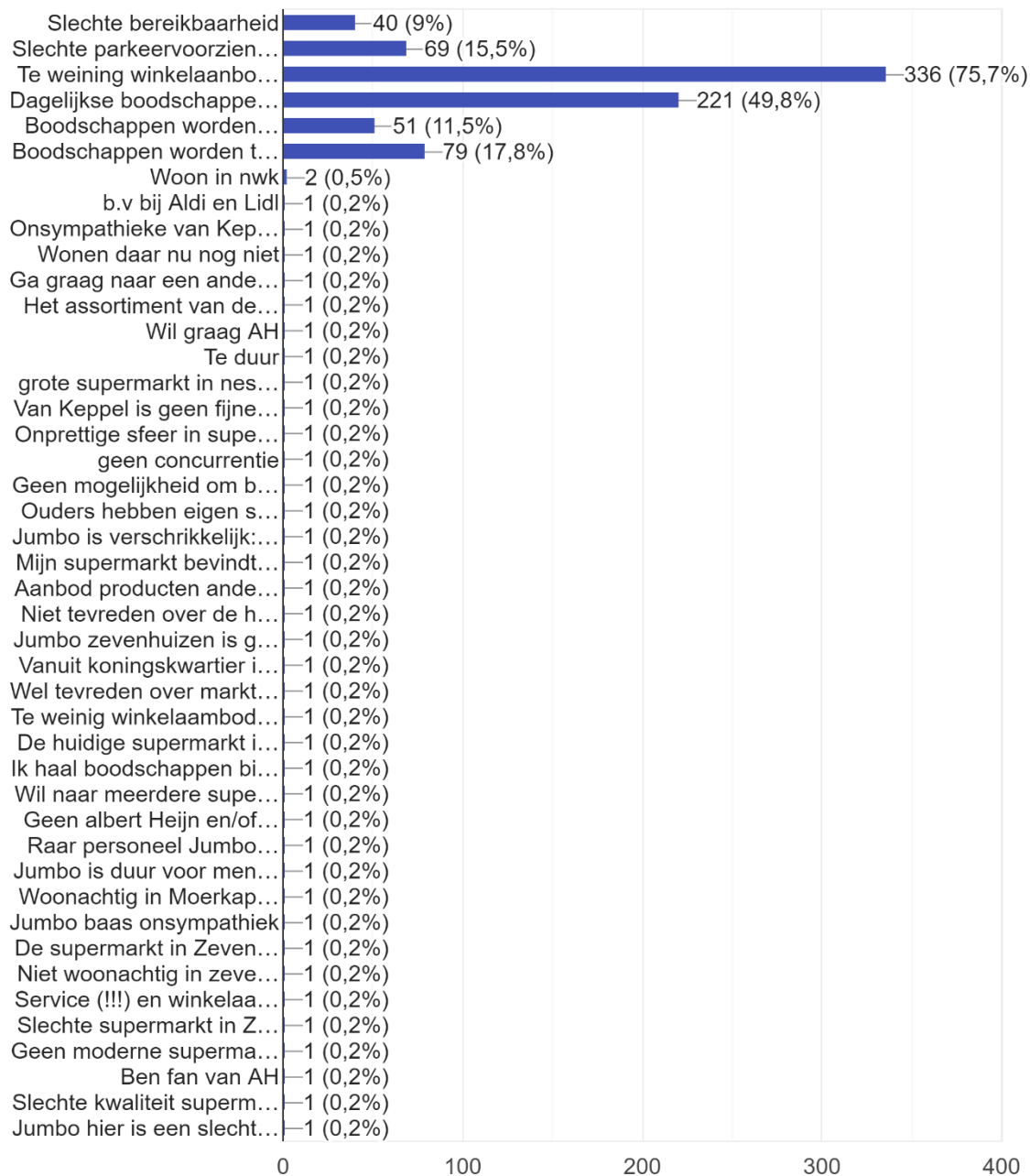
1.175 antwoorden



Boodschappen buiten Zevenhuizen

Waarom doet u geen (of soms) boodschappen in Zevenhuizen? (meerdere antwoorden mogelijk)

444 antwoorden



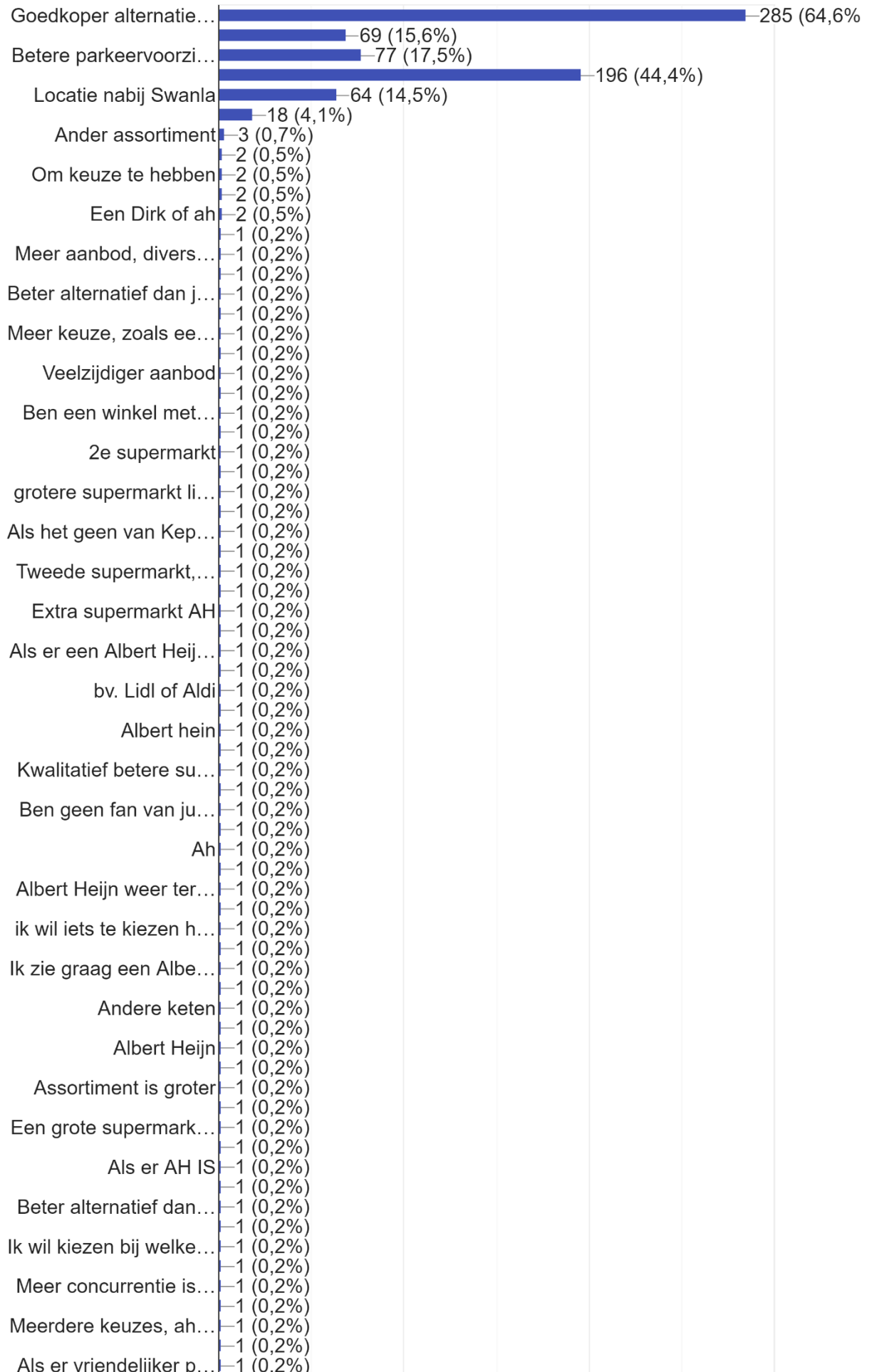
In welke plaats buiten Zevenhuizen doet u uw dagelijkse boodschappen? (meerdere antwoorden mogelijk)

444 antwoorden



Wanneer zou u wel boodschappen doen in Zevenhuizen? (meerdere antwoorden mogelijk)

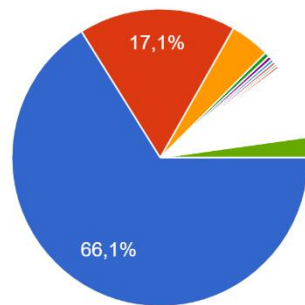
441 antwoorden



Supermarkt binnen of buiten de Dorpsstraat

Zou u een tweede supermarkt willen in Zevenhuizen?

1.174 antwoorden

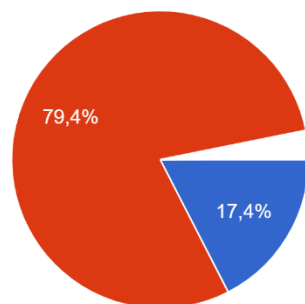


- Ja, buiten de Dorpsstraat
- Ja, in de Dorpsstraat
- Nee, één supermarkt is voldoende
- Koningskwartier
- Ja, maakt niet uit waar
- Koningskwartier
- Zilverberk-locatie
- Maakt niet uit waar

▲ 1/13 ▼

Mocht er een supermarkt buiten de Dorpsstraat komen, heeft dat invloed op uw winkelbezoek bij andere winkels in de Dorpsstraat?

1.170 antwoorden



- Ja
- Nee
- Hangt van de supermarkt af
- Soms
- Hangt af van de betreffende supermar...
- Ik kom daar alleen als ik wat nodig heb.
- Mogelijk. Dit is afhankelijk welke supe...
- Als het Albert Hein is wel wat invloed

▲ 1/5 ▼

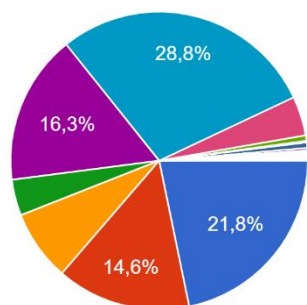
Welke aanvullende winkelvoorzieningen mist u in Zevenhuizen? (meerdere antwoorden mogelijk)

1.173 antwoorden



In welke wijk van Zevenhuizen bent u woonachtig?

1.172 antwoorden

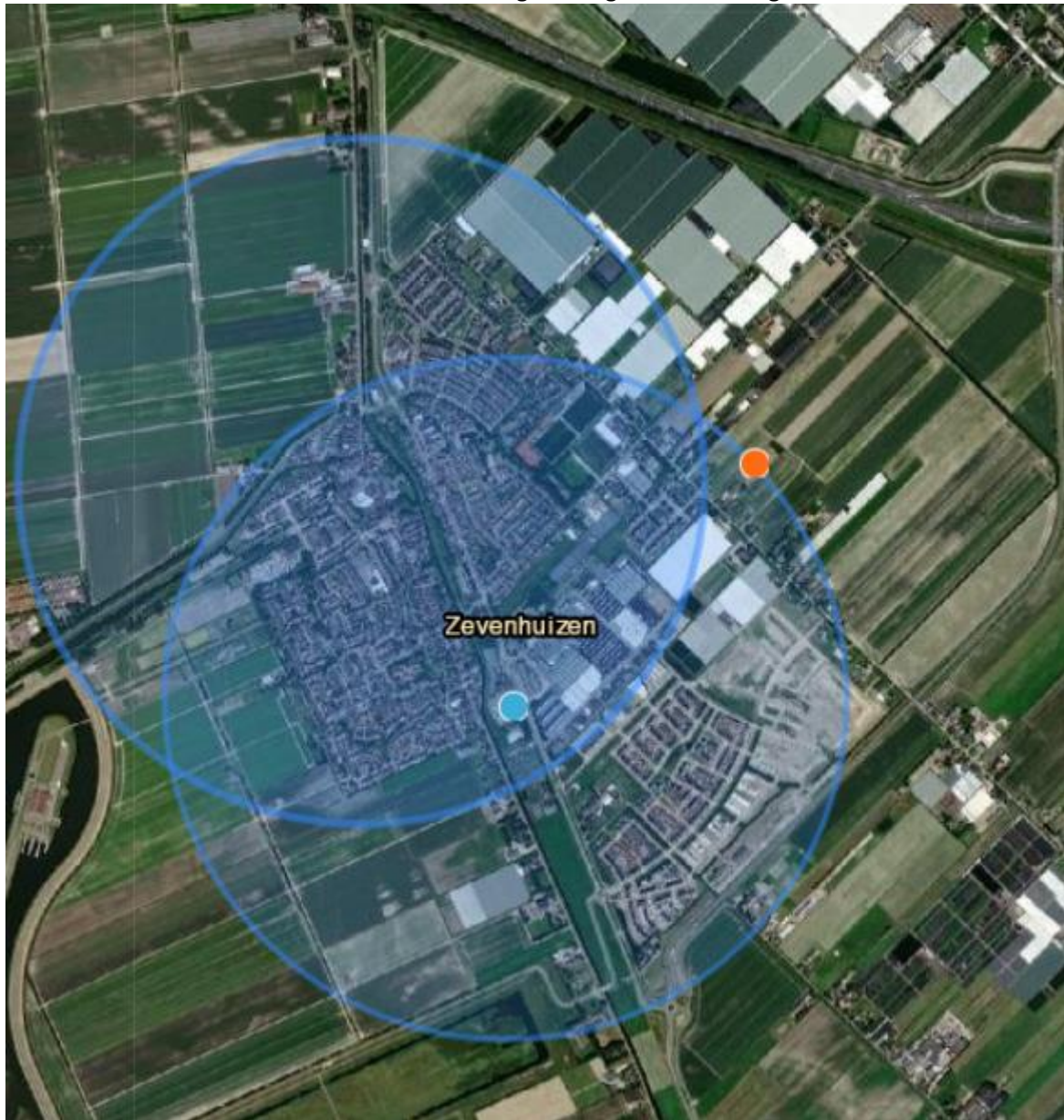


- Dorpskern
- Zevenhuizen-West (o.a. vogel- en bo...
- Bloemenbuurt
- Zevenrozenhof
- Swanlawijk
- Koningskwartier
- Zevenhuizen, buiten bebouwde kom
- Moerkapelle

▲ 1/3 ▼

Bijlage 3 – Beoordeling geografisch centrum

kaart Zevenhuizen met straal 1 km vanuit huidig winkelgebied en voorgestelde locatie



Bijlage 4 – Kaartweergave verleggen inrit Nijverheidscentrum

Om de Zuidplasweg een dorpsere uitstraling te geven, en om het vrachtverkeer nabij de nieuwe supermarktlocatie te verminderen, kan er gekozen worden om de inrit van het Nijverheidscentrum te verleggen naar het zuiden. De huidige inrit van het Nijverheidscentrum tegenover het parkeerterrein van La Baraque kan worden verplaatst ter hoogte van het DHL-depot. In onderstaande kaart zijn beide punten weergegeven.

