



795471
VAN RHIJN
projectontwikkeling

ONTVANGEN 24 OKT 2024

Gemeente Noordwijk
College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 298
2200 AG NOORDWIJK

Cc. Gemeenteraad Noordwijk

Katwijk, 22 oktober 2024

Betreft: Principeverzoek tot wijziging van de bestemming van "maatschappelijk" naar "detailhandel"
voor project Het Zilt in De Zilk

Geachte leden van het College van Burgemeester en Wethouders,

Met dit schrijven dienen wij een formeel principeverzoek in namens Van Rhijn Projectontwikkeling B.V. voor het project Het Zilt in De Zilk. Het betreft het verzoek om de huidige bestemming "maatschappelijk" van de locatie in Het Zilt te wijzigen naar "detailhandel". Deze maatschappelijke bestemming is een klein deel van de gehele plint van het appartementencomplex waar naast de maatschappelijke functie reeds een detailhandel functie onderdeel van uitmaakt, ten behoeve van een supermarkt.

Achtergrond

Gedurende een lange periode is er actief gezocht naar een invulling van de maatschappelijke functie, waarbij de focus lag op zorg gerelateerd aanbod. Helaas zijn de gesprekken met diverse plaatselijke geïnteresseerde zorgaanbieders (fysiotherapeut en huisarts) zonder resultaat gebleven. De belangrijkste redenen hiervoor waren de omvang van de beschikbare ruimte en de bijbehorende koop- of huurprijs, die voor potentiële zorgverleners niet haalbaar bleken.

Ondanks inspanningen om alternatieve zorgaanbieders aan te trekken, bleek dat andere partijen geen interesse hadden in een vestiging in De Zilk, voornamelijk vanwege de beperkte omvang van het dorp en het daarmee gepaard gaande klantpotentieel. Hierdoor is het plan om de maatschappelijke bestemming met een zorgaanbod in te vullen helaas niet uitvoerbaar gebleken.

De huidige supermarkt aan de Breeland in De Zilk zal per 1 januari 2025 haar deuren sluiten. De exploitant van die supermarkt, tevens ook de beoogd exploitant van de nieuwe supermarkt, is hiertoe genooddaakt gezien de al jaren verlieslatende exploitatie van de tijdelijke supermarkt. De rede van de verlieslatende exploitatie is de staat van de tijdelijke tent, hoge energielasten en het geringe assortiment. De exploitant heeft met het zicht op de nieuwe locatie en een nieuwe supermarkt formule de exploitatie jarenlang volgehouden, echter is het nu noodzakelijk dat hij op korte termijn de nieuwe locatie kan openen. Er zijn overigens met diverse supermarkt formules gesprekken geweest en degene waar nu afspraken mee zijn gemaakt is de enige die nog wil investeren in deze relatief kleine supermarkt.

Reden van verzoek

Een recente ontwikkeling heeft ons ertoe gebracht dit verzoek tot bestemmingswijziging in te dienen. De exploitant van de geplande supermarkt in Het Zilt heeft ons onlangs laten weten dat de exploitatie van de supermarkt alleen rendabel is als er naast de supermarkt ook een drogisterij wordt gevestigd.





VAN RHIJN
projectontwikkeling

Deze aanvullende functie is essentieel voor het aantrekken van voldoende klanten en het creëren van een aantrekkelijk winkelaanbod. Zonder de drogisterij zal de exploitant de supermarkt niet openen, wat het project op deze locatie in gevaar brengt.

De wijziging van de bestemming is noodzakelijk om de geplande realisatie van een supermarkt in Het Zilt mogelijk te maken. De exploitant van de supermarkt heeft expliciet aangegeven dat de levensvatbaarheid van de winkel alleen gegarandeerd kan worden als er naast de supermarkt ook ruimte is voor de vestiging van een drogisterij, waarin tevens andere aanvullende detailhandelsfuncties aangeboden kunnen worden, zoals een pakketservice, pinautomaat en een afgiftepunt voor medicijnen. Het winkelloppervlakte van de supermarkt is namelijk te gering om de aanvullende diensten aan te bieden.

Deze combinatie van functies – supermarkt en drogisterij – biedt een meer complete winkelervaring voor de inwoners van De Zilk, waardoor er meer consumenten worden getrokken en de winkelactiviteiten rendabel kunnen worden geëxploiteerd. Zonder deze aanpassing in de bestemming is het niet mogelijk om de supermarkt te exploiteren.

Tijdelijke ontheffing/vergunning

Wij zijn voornemens om een tijdelijke ontheffing of vergunning aan te vragen voor de huidige maatschappelijke functie in het bestemmingsplan. Hierdoor willen we de beoogde drogisterij gelijktijdig openen met de nieuwe supermarkt. Dit is een voorwaarde van de supermarktexploitant zoals eerder in dit verzoek uitgelegd. Binnenkort zullen wij dit verzoek, in overleg met de gemeente, indienen.

Wij verzoeken u vriendelijk dit principeverzoek in overweging te nemen en hopen op een positief advies van uw zijde om de bestemming te wijzigen en op korte termijn een supermarkt en drogisterij te openen.

Uiteraard staan wij open voor overleg en verdere afstemming om tot een succesvolle invulling van de locatie te komen.

Met vriendelijke groet,
Namens Van Rijn Projectontwikkeling B.V.

