

RUIMTELIJK-ECONOMISCHE ONDERBOUWING  
HERONTWIKKELING  
VOORMALIG KPN-LOCATIE  
LANGE NIEUWSTRAAT TE IJMUIDEN



Opdrachtgever HBB Ontwikkeling BV

Referte MKB Reva B.V.  
Keulenstraat 16  
7418 ET Deventer  
  
Telefoon: (055) 578 72 51  
E-mail: e.wiersema@mkbreva.nl

Contactpersonen de heer drs. E.A. Wiersema

Betreft Ruimtelijk-economische onderbouwing herontwikkeling voormalig  
KPN-locatie Lange Nieuwstraat te IJmuiden

Datum 3 januari 2017

## INHOUDSOPGAVE

	Hoofdstuk	Blz
1	Inleiding	4
2	De ruimtelijke structuur	5
	2.1 De gemeente	5
	2.2 Detailhandelsstructuur gemeente Velsen	5
	2.2.1 IJmuiden	6
	2.2.2 Overige kernen	7
3	Berekening marktmogelijkheden	9
4	Kwalitatieve aspecten rond de beoogde ontwikkeling	13
5	Conclusies	17

## 1 INLEIDING

Velison Wonen, Hoorne Vastgoed en HBB Ontwikkeling zijn voornemens aan de Lange Nieuwstraat in IJmuiden een ontwikkeling te realiseren die plaats moet bieden aan een supermarkt van 1.600 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak. De locatie ligt in het centrum van IJmuiden aan de westzijde van de hoofdwinkelstraat. Ten behoeve van de voorgestelde ontwikkeling is het gewenst middels een ruimtelijk-economisch onderzoek aan te tonen welke effecten de voorgestelde ontwikkeling heeft op de detailhandelstructuur van IJmuiden.



HBB Ontwikkeling BV heeft MKB Reva BV, adviesbureau voor ruimtelijke economie en vastgoed, gevraagd een actualisatie van het in 2014 uitgevoerd onderzoek uit te voeren. In het onderzoek wordt enerzijds gekeken naar de distributieve mogelijkheden voor de supermarktbranche en anderzijds naar de ruimtelijke effecten van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor deze rapportage is, gebruik makend van recent cijfermateriaal, een actuele analyse gemaakt van de distributieve mogelijkheden voor de beoogde winkel en is de supermarktstructuur in beeld gebracht. Hierbij is o.a. gekeken naar de ligging van de supermarkten ten opzichte van de overige winkels/winkelgebieden. Ten aanzien van de ruimtelijke effecten worden de treden op de ladder van duurzame verstedelijking gevolgd. Het voorliggende rapport bevat de resultaten van het onderzoek.

De rapportage is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk twee geeft een korte schets van de gemeente Velsen en haar verschillende kernen. Hierbij wordt onder meer ingegaan op de ligging en omvang van de belangrijkste winkelgebieden. Ook zijn hierbij de supermarktllocaties aangegeven. Hoofdstuk drie bevat een indicatieve berekening van de marktruimte voor de supermarktbranche voor de kern IJmuiden. In hoofdstuk vier wordt ingegaan op de ruimtelijke effecten van de beoogde ontwikkeling waarna in hoofdstuk vijf het rapport wordt afgesloten met de conclusies.

## 2 DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

### 2.1 De Gemeente

De gemeente Velsen ligt aan de monding van het Noordzeekanaal in de provincie Noord-Holland. De gemeente telt 67.226 inwoners, waarvan de kern IJmuiden met 31.194 inwoners de grootste is (Bron: gemeente in cijfers, juli 2016).

Het grootste deel van de gemeente ligt ten zuiden van het Noordzeekanaal. Alleen de kern Velsen-Noord en het Hoogovensterrein liggen aan de noordzijde van het kanaal. Aan de zuidkant grenst de gemeente aan de bebouwing van de gemeenten Bloemendaal en Haarlem. Aan de noordkant strekt de bebouwing van de gemeenten Beverwijk en Heemskerk zich uit.

### 2.2 Detailhandelsstructuur gemeente Velsen

De gemeente Velsen beschikt over 774 verkooppunten met ca. 69.000 m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak) detailhandel. Circa 17.000 m<sup>2</sup> wvo in de foodsector samen met circa 2.600 m<sup>2</sup> drogisterijen goed voor een kleine 20.000 m<sup>2</sup> in de dagelijkse sector. Het aanbod in de niet-dagelijkse sector bedraagt circa 49.000 m<sup>2</sup> (tabel 2.2.).

*Tabel 2.2: Winkeloppervlak gemeente Velsen per kern*

	<b>Totaal</b>	<b>Dagelijks</b>	<b>Niet-Dagelijks</b>
IJmuiden	36.680	11.185	25.495
Velsen-Noord	2.175	1.195	980
Driehuis/ Velsen-Zuid	967	442	525
Santpoort-Noord	9.108	2.249	6.859
Santpoort-Zuid	1.960	1.120	840
Velserbroek	18.045	3.481	14.565
<b>Totaal gemeente Velsen</b>	<b>68.935</b>	<b>19.672</b>	<b>49.263</b>

*Bron: Locatus Benchmark Verkenner juli 2016.*

Uit de tabel valt af te leiden dat IJmuiden met een kleine 37.000 vierkante meter winkelvoer veruit het grootste winkelaanbod in de gemeente Velsen heeft, gevolgd door Velsersbroek. In de andere kernen is het winkelaanbod beperkt en neemt de foodsector een belangrijke plaats in.

Vergeleken met referentieplaatsen met 30.000-50.000 inwoners kent de kern IJmuiden en de direct hierop aangewezen kernen Driehuis/Velsen-Zuid met afgerond 320 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners in de dagelijkse sector versus 387 m<sup>2</sup> per 1.000 inwoners in referentieplaatsen, een onderbewinkeling in de dagelijkse artikelen van circa 2.400 m<sup>2</sup> winkelvoer.

De leegstand in de gemeente Velsen betreft 53 verkooppunten (6,8% van het totaal aantal verkooppunten) met een totaal van 9.654 m<sup>2</sup> winkelvoer (12% van de totale winkelvoer). Van deze 53 verkooppunten bevinden zich 43 in IJmuiden (9,2%) met een totaal van 8.057 m<sup>2</sup>. (18%). (bron: Locatus Benchmark Verkenner). Het centrum van IJmuiden kent een leegstand iets onder dat van IJmuiden in zijn totaliteit (16% van de totale winkelvoer) maar boven het landelijk gemiddelde van circa 7,5%.

Het winkelaanbod in IJmuiden is verdeeld over het kernwinkelgebied en diverse wijken buurtwinkelcentra. Verder is er sprake van enige verspreide bewinkeling. Velsbroek beschikt naast het centrum over enige detailhandel op het bedrijventerrein Broekerwerf. In de overige kernen is er sprake van detailhandel in de centrumgebieden en is er verder enige verspreide bewinkeling. In het onderstaande worden de belangrijkste winkelgebieden kort geschetst.

## 2.2.1 IJmuiden

### Centrum

Het centrum van IJmuiden is langgerekt en strekt zich uit langs de Lange Nieuwstraat. De meeste winkels zijn gelegen tussen het Marktpllein in het westen en het Plein 1945 in het oosten. Het winkelaanbod bevat ongeveer 20.000 m<sup>2</sup>. In het centrum liggen twee supermarkten, diverse verszaken en een breed non-foodaanbod gericht op recreatief winkelen. De twee supermarkten zijn een Albert Heijn van 1.360 m<sup>2</sup> wvo aan de noordoostzijde van het centrum en een Dekamarkt van 872 m<sup>2</sup> wvo aan de noordwestzijde van het centrum.

### Kennemerlaan

Aan de Kennemerlaan, ten westen van het centrum, is een winkelconcentratie te vinden van ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Trekker is een Vomar supermarkt van 1.935 m<sup>2</sup> wvo. Verder is er een aantal verswinkels te vinden, enkele doelgericht bezochte non-foodwinkels en enige horeca en dienstverlening.

### Zeewijkpassage

Dit winkelcentrum gelegen aan het Zeewijkplein in IJmuiden Zuid-West bevat ca. 3.000 m<sup>2</sup> detailhandel. Het winkelcentrum richt zich op de dagelijkse boodschappen en bevat naast de supermarkten Dekamarkt (1.664 m<sup>2</sup> wvo) en Aldi (485 m<sup>2</sup> wvo) een aantal verswinkels en een drietal non-foodwinkels. Er zijn plannen in ontwikkeling om de Aldi te vergroten naar circa 1.200 m<sup>2</sup>.

### Planetenweg

Dit buurtwinkelcentrum in het westen van IJmuiden is ca. 800 m<sup>2</sup> groot. Een Dekamarkt van beperkte omvang (405 m<sup>2</sup> wvo), vijf andere winkels en enige dienstverlening maken deel uit van dit centrum.

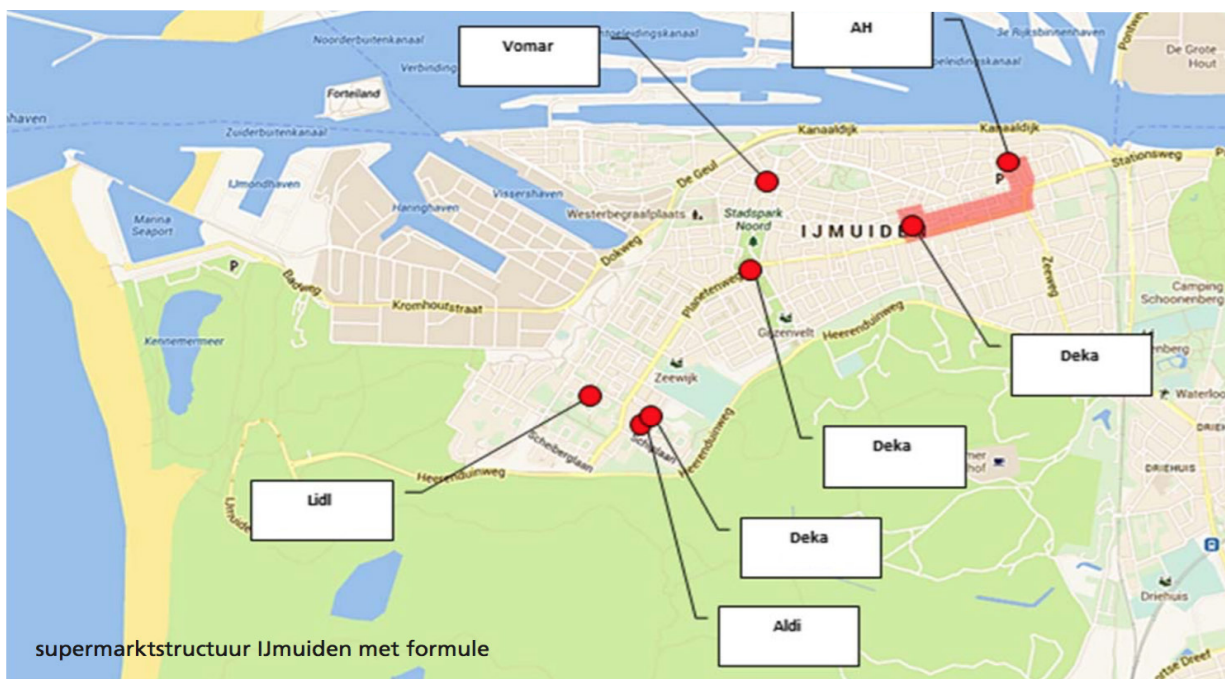
### Canopusplein

Aan dit plein in het westen van IJmuiden is behalve een Lidl supermarkt (830 m<sup>2</sup> wvo) geen andere detailhandel te vinden, wel enige dienstverlening en horeca.

### Cepheusstraat

Aan de Cepheusstraat, niet ver van het buurtwinkelcentrum aan de Planetenweg, is een concentratie van een aantal foodspecialzaken te vinden. Er is geen supermarkt gevestigd.

De gemeente Velsen is voornemens de ruimtelijke kwaliteit van de lange Nieuwstraat een impuls te geven. Dit is deels al in uitvoering genomen. Een herontwikkeling van het Velserduinplein is hier onderdeel van. Wel zal dan een deel van de bebouwing aan de Lange Nieuwstraat moeten worden gesloopt om een directe verbinding met het kernwinkelgebied te realiseren.



## 2.2.2 Overige kernen

### Velsen-Noord

Het winkelbestand in Velsen-Noord is beperkt van omvang (bijna 2.200 m<sup>2</sup>) en voornamelijk gericht op de dagelijkse boodschappen. Er is onder meer een Dekamarkt gevestigd.

### Velserbroek

Velserbroek beschikt over een compact winkelcentrum. Dit winkelcentrum telt ruim 4.000 m<sup>2</sup> winkelruimte en is voornamelijk gericht op de dagelijkse boodschappen. Er zijn twee supermarkten (een Dekamarkt en een Vomar), een compleet aanbod aan verzaken en een beperkt aantal non-foodwinkels.

Op het bedrijventerrein Broekerwerf zijn enkele pdv-branches gevestigd, zoals twee bouwmarkten en een aantal winkels voor woninginrichting.

### Driehuis/ Velsen-Zuid

Driehuis heeft een beperkt winkelaanbod, vooral gericht op de dagelijkse boodschappen. Er is een kleine supermarkt van 315 m<sup>2</sup> wvo.

### Santpoort-Noord

Het winkelgebied in Santpoort-Noord is gesitueerd aan de Hagelingerweg en Hoofstraat. Het foodaanbod is compleet, met o.a. een Dekamarkt. Het non-foodaanbod is redelijk compleet, maar erg smal.

### Santpoort-Zuid

Santpoort-Zuid beschikt over 3 winkels in de foodsector. Trekker is een Dekamarkt. In de non-foodsector is sprake van één grote aanbieder (een tuincentrum).

De bovenstaande beschrijving laat zien dat het centrum van IJmuiden hét winkelgebied van de gemeente Velsen is. De overige winkelgebieden richten zich met name op de dagelijkse boodschappen. Er kan dan ook worden geconstateerd dat het centrum van IJmuiden een verzorgingsfunctie voor de gehele gemeente heeft, al zijn met name de kernen Santpoort Zuid en Velsen-Noord door hun geografische ligging meer gericht op omliggende gemeenten. Aangezien in de kernen Driehuis en Velsen-Zuid, afgezien van een buurtsteunpunt, voorzieningen van enige omvang voor de dagelijkse levensbehoefte ontbreken, kunnen deze kernen in zijn geheel tot het primaire verzorgingsgebied van IJmuiden worden gerekend.



### 3 BEREKENING MARKTMOGELIJKHEDEN

In dit hoofdstuk wordt de marktruimte in de supermarktbranche in IJmuiden berekend. Deze berekening gaat uit van een toekomstige situatie, waarbij de voorgenomen ontwikkeling de supermarktbranche in IJmuiden heeft versterkt.

In de berekening wordt, indien beschikbaar, gebruik gemaakt van lokale cijfers. Indien deze niet voorhanden zijn, wordt gebruik gemaakt van landelijke gemiddelden en ervaringscijfers.

De berekening zal gemaakt worden aan de hand van de volgende variabelen:

- a. omvang verzorgingsgebied
- b. bestedingen en gemiddeld inkomen
- c. koopkrachtbinding
- d. koopkrachttoevloeiing
- e. omzetsnorm/vloerproductiviteit

#### Ad a. Omvang verzorgingsgebied

Voor de omvang van het primaire verzorgingsgebied wordt uitgegaan van het inwoneraantal van IJmuiden (31.194) en die van de kernen Driehuis (3.142) en Velsen-Zuid (1.942). In totaal derhalve 36.278 (bron: gemeente in cijfers maart 2015). De centrumfunctie die IJmuiden vervult voor de overige kernen komt tot uiting in de toevloeiing.

Het CBS prognosticeert voor de gemeente Velsen tot 2040 een lichte groei van 0,1%. Gelet op het nagenoeg gelijkblijvende inwoneraantal is in de berekening hiermee geen rekening gehouden.

#### Ad b. Bestedingen / gemiddeld inkomen

De omzet in 2015 in de supermarktsector bedroeg 34,175 miljard euro (excl BTW) ofwel €2.022,- per hoofd van de bevolking (bron: Detailhandel.info/CBS).

Voor de foodsector geldt een inkomenselasticiteit van 0,25 (1% meer/minder inkomen betekent 0,25% meer/minder bestedingen) en voor de non-food van 0,5. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per hoofd van de bevolking ligt in de gemeente Velsen met € 15.700,- ca. 4% boven het landelijke gemiddelde (bron: CBS statline). Voor de afzonderlijke kernen IJmuiden, Driehuis en Velsen-Zuid zijn dergelijke cijfers niet beschikbaar.

Rekening houdend met de inkomenselasticiteit wordt in de berekening uitgegaan van een gemiddelde besteding in de supermarktsector van € 2.042,- (excl. BTW) per hoofd van de bevolking.

#### Ad c. Koopkrachtbinding

De koopkrachtbinding is de mate waarin de bewoners van het primaire verzorgingsgebied hun aankopen bij de eigen winkels doen. In 2011 is door I&O Research een koopstromenonderzoek

in de Randstad uitgevoerd. Hieruit bleek voor de gemeente Velsen een koopkrachtbinding in de dagelijkse artikelen van 83% en in de niet-dagelijkse artikelen van 46%.

De kern IJmuiden kent een breed palet aan supermarktformules van hoog (Albert Heijn), via midden (Deka, Vomar) naar discount (Aldi, Lidl). Ten opzichte van het gemiddelde van de gehele gemeente mag dan ook verwacht worden dat de koopkrachtbinding in de kern IJmuiden en het omschreven directe verzorgingsgebied aanzienlijk hoger ligt. Dit niet alleen door het aanwezige aanbod, maar tevens door de afvloeiing naar omliggende plaatsen van die kernen binnen de gemeente die zich buiten het omschreven directe verzorgingsgebied van IJmuiden bevinden. De voorgestelde ontwikkeling zal deze koopkrachtbinding aan het centrum van IJmuiden verder versterken.

Voor de kern IJmuiden acht MKB Reva op basis van haar ervaring en in vergelijking met referentieplaatsen na realisatie van de voorgestelde ontwikkeling een koopkrachtbinding in de dagelijkse sector van 92% zeer wel haalbaar en realistisch.

#### Ad d. Koopkrachttoevloeiing

De koopkrachttoevloeiing is het percentage van de omzet dat van buiten het primaire verzorgingsgebied afkomstig is. In het in 2011 uitgevoerde koopstromenonderzoek is deze voor de gemeente Velsen destijds becijferd op 7% binnen de dagelijkse artikelen en op 16% voor de niet-dagelijkse artikelen. Voor het centrumgebied van IJmuiden is destijds in dit onderzoek becijferd dat 2% van de behaalde omzet afkomstig was van consumenten die niet binnen de gemeente Velsen woonachtig zijn.

MKB Reva merkt op dat binnen het koopstroomonderzoek van I&O geen rekening wordt gehouden met bestedingen vanuit het toerisme en bestedingen van arbeidsmigranten. In het onderzoek worden deze niet geënquêteerd. Hierdoor komen de cijfers van de toevloeiing in plaatsen waar sprake is van toeristische bestedingen en arbeidsmigranten in het koopstroomonderzoek van I&O standaard lager uit. Rekening houdend met circa 300.000 toeristische overnachtingen in IJmuiden en een gemiddeld besteed bedrag van € 4,- per overnachting in de supermarktsector schat MKB Reva de toeristische toevloeiing en de bestedingen vanuit arbeidsmigranten op circa €1,8 miljoen.

Voor de kern IJmuiden, waar verreweg de meeste voorzieningen binnen de gemeente zijn gehuisvest, gaat MKB Reva, gelet op het aanwezige en te (her)ontwikkelen aanbod in IJmuiden zelf, na realisatie van de voorgestelde ontwikkeling uit van een toevloeiing in de dagelijkse sector van 7% (excl. toerisme). Het grootste deel van deze toevloeiing in de dagelijkse sector komt uit de kernen van de gemeente Velsen die niet tot het primaire verzorgingsgebied behoren en slechts een zeer bescheiden deel van buiten de gemeente Velsen.

### Ad e. Omzetnorm/vloerproductiviteit

De omzetnorm (ook wel vloerproductiviteit genoemd) is de gemiddelde omzet die per m<sup>2</sup> winkelvloer wordt behaald. Detailhandel.info becijfert voor 2015 voor de supermarktsector een gemiddelde vloerproductiviteit van € 8.381,- per m<sup>2</sup> winkelvloer.

Met deze variabelen kan voor de kern IJmuiden (inclusief Driehuis/Velsen Zuid) de volgende berekening worden gemaakt:

	supermarktsector
Omvang verzorgingsgebied	36.278 inw.
Bestedingen per hoofd	€ 2.042
Koopkrachtbinding	92%
Koopkrachttoevloeiing	7%
Toevloeiing uit toerisme/ arbeidsmigranten	€ 1,8 milj.
Potentieel aanwezige omzet	€ 74,7 milj.
Vloerproductiviteit	€ 8.381 m <sup>2</sup>
Haalbaar wvo	8.916 m <sup>2</sup>
Huidig wvo	7.866 m <sup>2</sup>
Huidige vloerproductiviteit	€ 9.496
Indicatieve uitbreidingsruimte	1.050 m <sup>2</sup>

Bovenstaande indicatieve berekening laat zien dat in de supermarktbranche sprake is van uitbreidingsruimte. Dit verhoudt zich met de constatering dat IJmuiden vergeleken met kernen van dezelfde grootte een onderaanbod kent.

Een berekening binnen de supermarktsector waarbij specifiek wordt ingezoomd op het centrumgebied van IJmuiden en gebruik makend van de cijfers van het koopstroomonderzoek uit 2011 geeft een soortgelijk beeld:

	Huidig
Omvang verzorgingsgebied	67.226 inw.
Bestedingen per hoofd	€ 2.042
Koopkrachtbinding	18%
Koopkrachttoevloeiing	2%
Toevloeiing uit toerisme/ arbeidsmigranten	€ 1,8 milj.
Potentieel aanwezige omzet	€ 27,0 milj.
Vloerproductiviteit	€ 8.381 m <sup>2</sup>
Haalbaar wvo	3.222 m <sup>2</sup>
Huidig wvo	2.232 m <sup>2</sup>
Huidige vloerproductiviteit	€ 12.096
Indicatieve uitbreidingsruimte	990 m <sup>2</sup>

In bovenstaande berekening is uitgegaan van de in 2011 in het koopstroomonderzoek becijferde binding van 18% van de inwoners van de gemeente Velsen aan het centrum van IJmuiden binnen de dagelijkse sector.

### Conclusie marktruimte

De becijferde marktruimte na realisatie is niet helemaal voldoende voor de beoogde ontwikkeling. Hierbij dienen de trends binnen de retail in het algemeen en binnen de levensmiddelenbranche in het bijzonder in ogenschouw te worden genomen. Binnen de Supermarktbranche is al jaren sprake van schaalvergroting. Om aan de wensen van de consument te kunnen voldoen is veelal sprake van een ruimere opzet, ook al gaat dit gepaard met een lagere vloerproductiviteit. Een ruime en overzichtelijke indeling met brede gangpaden is voor de consument een belangrijk criterium bij de keuze voor een supermarkt. Ook worden om bedrijfseconomische redenen supermarkten noodzakelijkerwijs steeds groter. Nieuwe moderne supermarkten kennen dan ook al snel een maat tussen de 1.500 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup> winkelvloer terwijl in grotere plaatsen supermarkten tussen de 3.000 m<sup>2</sup> en 4.000 m<sup>2</sup> al lang geen uitzondering meer zijn. Overigens blijkt uit een vergelijk ten aanzien van de vloerproductiviteit van supermarkten over de afgelopen jaren dat deze de tendens naar een grotere maatvoering niet kan bijhouden; De omzet per m<sup>2</sup> winkelvloer daalt.

## 4 KWALITATEVE ASPECTEN ROND DE BEOOGDE ONTWIKKELING

In dit hoofdstuk komen de kwalitatieve aspecten rond de voorgenomen ontwikkeling aan bod. Binnen de ruimtelijke ordening dient op ruimtelijk relevante argumenten een voorgenomen ontwikkeling te worden getoetst. Meer nog dan de kwantitatieve marktmogelijkheden, spelen kwalitatieve factoren hierbij een rol. De kwalitatieve aspecten kunnen worden getoetst op basis van het al dan niet aansluiten bij bestaand (gemeentelijk en regionaal) beleid en middels een toets op de vastgelegde criteria in de ladder van duurzame verstedelijking.

### Gemeentelijk detailhandelsbeleid

De gemeente Velsen is voornemens het winkelhart van IJmuiden te vernieuwen. Het meer aantrekkelijk maken van dit winkelgebied is tot speerpunt van beleid gemaakt. Dit mede op basis van de sterk gevoelde concurrentie met omliggende grotere plaatsen. De afgelopen jaren is het echter nog niet gelukt samen met commerciële partijen hierin een volwaardige verbeterslag te maken.

In de door de gemeente Velsen vastgestelde ontwikkelstrategie wordt de locatie van het voormalig KPN-gebouw aangemerkt als een op korte termijn te realiseren revitaliseringgebied. Door middel van het toevoegen van een supermarkt op deze locatie verwacht de gemeente Velsen meer trekkracht te genereren voor het centrumgebied waarvan ook de overige winkels, zowel in de dagelijkse- als niet dagelijkse sector, zullen profiteren.

### Provinciale kaders ruimtelijk beleid

De provincie Noord-Holland heeft in haar Provinciale Ruimtelijke Verordening regels vastgesteld omtrent de mogelijkheden van (nieuwe) detailhandelsontwikkelingen. Een belangrijk uitgangspunt hierbij is het reduceren van winkelmeters en een sterke focus op (het versterken van) kansrijke winkelgebieden. De huidige leegstand van winkelmeters leidt tot de noodzaak van een rem op de groei hiervan. Tegelijkertijd wordt vastgesteld dat deze niet zodanig rigide dient te zijn dat kansen voor structuurverbetering niet kunnen worden benut.

Een belangrijk punt in de verordening is dat een bestemmingsplan nieuwe detailhandel van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> winkelvloer mogelijk kan maken als:

- dit niet leidt tot ernstige verstoring of duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelstruutuur
- indien het om een locatie gaat buiten het winkelgebied er aangetoond kan worden dat binnen het winkelgebied hiervoor geen geschikte ruimte gevonden kan worden
- de nieuwe detailhandel in overeenstemming is met de regionale detailhandelsvisie.

### Detailhandelsvisie regio IJmond

De regio IJmond heeft er voor gekozen een stringenter beleid te voeren dan de provincie aan geeft. Per saldo heeft de regio zich ten doel gesteld in een periode van 5 jaar tot een reductie te komen van circa 10.000 m<sup>2</sup> winkelvloer. Ook de regio echter heeft kwaliteitsversterking van

de hoofdwinkelstructuur als een van de hoofdopgaven gesteld. Prioriteit wordt hierbij gegeven aan daartoe aangewezen 12 kansrijke winkelgebieden waar uitbreidingen eventueel mogelijk zijn mits deze leiden tot een versterking van het winkelgebied. Het centrum van IJmuiden is binnen de regio aangewezen als kansrijk winkelgebied. Het toevoegen van een extra supermarkt op de beoogde KPN-locatie teneinde extra trekkracht te genereren ten behoeve van de centrumwinkeliers in zowel de dagelijkse- als niet dagelijkse sector, is als inzet voor beleid binnen de regio specifiek geformuleerd.

### Ladder van duurzame verstedelijking

Om de ruimte in stedelijke gebieden optimaal te benutten is in 2012 de zogenaamde "ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd". Door het toepassen van de geformuleerde treden in de ladder wordt beoogd een zorgvuldige afweging van nieuwe ontwikkelingen op ruimtelijk gebied mogelijk en transparanter te maken. Korthedshalve moeten ten aanzien van de beoogde ontwikkeling een drietal vragen worden beantwoord:

- Is er sprake van vraag/behoefte naar de beoogde ontwikkeling?
- Is deze behoefte op te vangen binnen het bestaande stedelijk gebied?
- Kan de beoogde locatie indien deze buiten het stedelijk gebied ligt voldoende ontsloten worden?

### Behoefte

Voor de voorgestelde ontwikkeling, waarvoor een kandidaat zich heeft aangemeld, is in het vorige hoofdstuk een marktruimte becijferd dat zich iets onder het door de nieuwe supermarkt gewenste niveau bevindt. Opgemerkt dient te worden dat de becijferde marktruimte niet normatief maar indicatief is. Trends in het consumentengedrag c.q. consumentenvoorkeuren en ontwikkelingen aan de aanbodzijde dwingen supermarkten tot schaalvergroting en een groter ruimtebeslag ook al gaan deze gepaard met een gemiddeld genomen lagere vloerproductiviteit. De voorgestelde ontwikkeling past derhalve in deze trend. Daarnaast zijn de gehanteerde kengetallen ten aanzien van (toekomstige) bestedingen, omvang verzorgingsgebied, marktaandeel en koopkrachtbinding en -toevloeiing sterk afhankelijk van de uiteindelijke supermarktformule die al dan niet aanvullend kan zijn op het bestaande aanbod.

Met de verwachte invulling van de beoogde ontwikkeling is sprake van een voorziening die de binding van de inwoners in IJmuiden op het centrumgebied doet vergroten (en de afvloeiing derhalve doet afnemen). In de ervaring van MKB Reva heeft een vergrote binding binnen de foodsector, eveneens een positief effect op de binding in de non-food. Hierdoor zullen eveneens de bestedingen in de non-food in het centrum van IJmuiden stijgen en levert de voorgestelde ontwikkeling daarmee een positief effect voor de detailhandel in de non-food.

De vestiging van een nieuwe supermarkt in het centrum van IJmuiden zal enige omzeteffecten met zich meebrengen voor de bestaande supermarkten, met name voor die buiten het centrum. Gelet op de wens van de gemeente en regio om te komen tot een versterking van het kernwinkelgebied wordt een dergelijk –in omvang naar verwachting van MKB Reva beperkt-effect acceptabel geacht. Daarbij geldt dat concurrentieoverwegingen geen rol spelen in de beoordeling of een nieuwe ontwikkeling al dan niet ruimtelijk gewenst is. In het onderhavige geval immers blijft de consument, mocht een bestaande supermarkt al door omzetverlies in problemen komen, verzekerd van een goede moderne winkelvoorziening in de dagelijkse levensbehoeften op aanvaardbare afstand van zijn woning. Van duurzame ontwrichting kan derhalve ook geen sprake zijn.

### Beschikbare ruimte

IJmuiden kent 40 leegstaande commerciële ruimtes met in totaal 7.874 m<sup>2</sup>. Binnen het centrumgebied is sprake van 20 leegstaande verkooppunten met in totaal circa 3.994 leegstaande winkelmeters (bron: Locatus benchmark verkenner juli 2016). Geen van de betreffende panden echter kan plaats bieden aan het gewenste programma of kan binnen redelijk te stellen (bedrijfseconomische) eisen zodanig herontwikkeld dan wel middels relocaties in combinatie met herontwikkeling geschikt worden gemaakt. Bedacht dient hierbij te worden dat de beoogde supermarkt niet alleen over de gewenste bruto vloeroppervlak dient te beschikken maar tevens over voldoende ruimte om aan de parkeernorm te kunnen voldoen, voldoende ruimte voor het laden/lossing en er sprake moet zijn van een goede bereikbaarheid.

In de beoordeling/afweging van de voorgestelde locatie speelt ook de relatie met de detailhandelsstructuur van het centrum van IJmuiden een grote rol. Deze bestaat uit een langgerekt winkellint met aan beide uiteinden een supermarkt met flankerende winkels die als pool zouden moeten functioneren. In tegenstelling tot de supermarkt aan de oostzijde, functioneert die aan de westzijde op het Marktplein door zijn geringe omvang, niet als sterke trekker.

De sterke aanwezigheid van diverse supermarkten en overige winkels op dagelijks gebied buiten het centrum in combinatie met de onevenwichtige polenstructuur, maakt dat de koopkrachtbinding binnen de dagelijkse levensbehoeften aan het centrum (te) laag is en daarmee tevens een negatieve invloed heeft op de binding in de non-food.

De voorgestelde ontwikkeling aan de westzijde van het kernwinkelgebied vormt, samen met de aanwezige voorzieningen op het tegenovergelegen Marktplein, wel een sterke pool waardoor het evenwicht wordt hersteld en het gebied aan de westzijde een meer aantrekkelijke en tevens commerciële entree vormt naar het kernwinkelgebied. Deze voorgestelde ontwikkeling zal als gevolg van een hogere koopkrachtbinding aan het centrum als katalysator kunnen fungeren voor een verdere opwaardering en invulling ook van het middengebied. Daarnaast wordt middels de invulling op deze locatie wel geprofiteerd van combinatiebezoek met supermarkt en overige winkels, zonder dat het kernwinkelgebied wordt geconfronteerd met voor de winkelbeleving hinderlijke verkeersbewegingen. Met de voorgestelde ontwikkeling wordt der-

halve tegemoet gekomen aan de wens zoals deze bij veel gemeenten leeft om de supermarkt aan de rand van hun kernwinkelgebied te projecteren in plaats van direct in het centrum.

### Ontsluiting

De voorgenomen herontwikkelingslocatie bevindt zich in het centrumgebied van IJmuiden en is zowel te voet, met fiets als met de auto bereikbaar. Naast een goede bereikbaarheid beschikt de beoogde locatie over voldoende mogelijkheden het parkeren afdoende te faciliteren. De locatie voldoet daarmee goed aan de eisen die de consument stelt aan een locatie waar het het boodschappen doen betreft. In tegenstelling tot meer recreatief winkelen waarvoor een consument bereid is een grotere afstand tussen parkeren en winkels af te leggen, speelt bij het boodschappen doen snelheid en gemak een grote rol. Bij de keuze voor een supermarkt zijn immers parkeermogelijkheden voor de deur, reistijd, bereikbaarheid en gemak belangrijke motieven.

### Conclusie toets op de Ladder van Duurzame Verstedelijking en op bestaand beleid

Zowel binnen het gemeentelijk beleid als binnen de beleidskaders van de regio Rijnmond wordt de voorgenomen ontwikkeling van een supermarkt op de KPN-locatie als gewenst gezien. Door de beoogde en verwachte versterking van de trekkracht van het centrum van IJmuiden als gevolg van de toevoeging van een volwaardige supermarkt in het centrumgebied van IJmuiden, zal deze voorgenomen ontwikkeling bijdragen aan het beter functioneren van het centrum. De toekomstbestendigheid van het centrum wordt daarmee vergroot.

De beoogde ontwikkeling realiseert een meer evenwichtige polenstructuur in het kernwinkelgebied en kan als katalysator dienen voor een verdere kwalitatieve opwaardering van het middegebied van het centrum in IJmuiden.

Distributief gezien verwacht MKB Reva slechts in omvang beperkte effecten op de omzetmogelijkheden van de bestaande supermarkten in IJmuiden. Deze zullen echter geen bedreiging vormen voor de detailhandelsstructuur; van een duurzame ontwrichting kan geen sprake zijn omdat, mochten deze effecten al optreden, de consument verzekerd blijft van een goede winkelvoorziening in de dagelijkse levensbehoefte op redelijke afstand van zijn woning. Door het bredere aanbod op het gebied van eerste levensbehoefte zal de trekkracht van het centrum toenemen. Hiervan profiteren naar verwachting niet alleen de winkels op het gebied van dagelijkse levensbehoefte maar ook die, als gevolg van combinatiebezoek, binnen de niet dagelijkse artikelen. De voorgenomen ontwikkeling zal dan ook naar verwachting versterkend werken voor de detailhandelsstructuur in plaats van dat deze de bestaande structuur ontwricht.



## 5 CONCLUSIES

Op basis van de uitgevoerde analyse komt MKB Reva tot de conclusie dat de beoogde ontwikkeling invulling geeft aan ook door de gemeente en regio Rijnmond gewenste versterking van detailhandelsstructuur van IJmuiden. Met de ontwikkeling versterkt IJmuiden zijn centrum, zonder dat winkelgebieden elders in de gemeente hier naar verwachting van MKB Reva zodanig hinder van ondervinden dat voor de continuïteit hiervan moet worden gevreesd. Bij deze conclusie spelen de onderstaande overwegingen een rol.

- De beoogde toevoeging van een supermarkt van 1.600 m<sup>2</sup> bvo in het centrum van IJmuiden leidt naar verwachting tot een hogere binding op het centrum van IJmuiden.
- Rekening houdend met een beperkte stijging van de koopkrachtbinding op het centrum van IJmuiden is distributief gezien sprake van nagenoeg voldoende uitbreidingsruimte zoals in de voorgestelde ontwikkeling is opgenomen.
- Gelet op de trend naar schaalvergroting binnen de supermarkten (om zowel bedrijfseconomische redenen maar ook om tegemoet te komen aan de wens van de klant) moet de gewenste omvang van de supermarkt als passend bij deze tijd worden gezien.
- Van duurzame ontwrichting van de detailhandelsstructuur kan geen sprake zijn. Niet alleen worden door MKB Reva slechts beperkte omzeteffecten op bestaande voorzieningen elders binnen IJmuiden verwacht, ook het feit dat met de komst van de voorgestelde supermarkt binnen redelijke afstand van het woongebied een voorziening voor de dagelijkse boodschappen blijft bestaan maakt dat van duurzame ontwrichting geen sprake kan zijn.
- Toevoeging van een dergelijke supermarkt in het centrum van IJmuiden zal de consumenten sterker aan (het centrum van) IJmuiden binden. Hierdoor wordt, zo is de ervaring van MKB Reva, ook de binding binnen de non-food vergroot en levert de voorgestelde ontwikkeling daarmee een bijdrage aan versterking van de vitaliteit en toekomstbestendigheid van het totale centrum.
- Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwalitatief hoogwaardige pool aan de westzijde van het centrum gecreëerd die evenwichtig is met die aan de oostzijde. De voorgenomen ontwikkeling kan daarmee als katalysator werken voor een verdere opwaardering van het middengebied van het centrum van IJmuiden.

- Voor de te realiseren supermarkt heeft zich een gegadigde aangemeld. De ontwikkeling komt tegemoet aan de wens van de consument naar een ruime supermarkt met breed assortiment, goed bereikbaar, zowel te voet, met de fiets en met de auto en met voldoende parkeren. De locatie is gelegen aan de rand van het kernwinkelgebied zodat combinatiebezoek met andere winkels in het centrum mogelijk wordt gemaakt en zonder dat dit leidt tot ongewenste verkeersbewegingen in het kernwinkelgebied. Haalbare bestaande alternatieve locaties in het centrumgebied zijn momenteel niet voorhanden.
  
- De toets op de Ladder van duurzame verstedelijking kan de voorgestelde ontwikkeling dan ook goed doorstaan.