

de voor het wegbestemmen benodigde verordeningen moeten vaststellen en ook gaan over de vraag of er in de zogeheten transitiegebieden wel of geen groen licht wordt gegeven aan een activiteit. 'Een structuurvisie als de SVREZL is slechts een indicatief

maar de demografische uitgangssituatie hetzelfde blijft.'

Bestuursafspraken

Dan nog bestaat het risico dat individuele gemeenten toch weer op de solotoer gaan en zich laten verleiden door kraaltjes en spie-

lokale doorvertaling is. Juist deze bestuursafpraak fungeert volgens gedeputeerde Hans Teunissen als juridische stok achter de deur voor eventuele dissidente gemeenten.

Flexibiliteit blijft ook bestaan. De Zuid-Limburgse structuurvisie is 'zelfbindend', wat betekent dat je er als gemeente gemotiveerd van kunt afwijken. Maar enkel als deelnemende gemeenten het er samen over eens zijn dat hier goede gronden voor zijn, benadrukt Teunissen. 'Uitgangspunt bij het opstellen van de provinciale structuurvisie is vanaf het begin geweest dat de regio's zelf de thematische uitwerking opstellen en daarna uitvoeringsprogramma's maken. Daarmee creëer je eigenaarschap en commitment, wat we belangrijker vinden dan een misschien op het eerste gezicht effectieve directieve provinciale aanpak. De SVREZL is daar een heel goed voorbeeld van. Als provincie proberen wij de regio's bij te staan met kennis- en proceshulp met masterclasses, bijvoor-

EEN STERKE HOOFDWINKEL- STRUCTUUR VRAAGT OM EEN STERKE MARKTMEESTER

planfiguur. Maar bestuurlijk kan daar een sterk commitment aan ten grondslag liggen. In maart hebben we nieuwe raadsverkiezingen. Er ontstaat een nieuwe situatie waarin je hoopt dat men elkaar vasthoudt. Wat bestuurders in Zuid-Limburg zich zouden moeten realiseren, is dat de economische situatie kan verbeteren,

geltjes van grote retailers zoals bijvoorbeeld een grote buitenlandse outlet. Maar dan is gerekend buiten de bestuursafspraken die alle Limburgse gemeenten op 18 april 2016 met de provincie sloten en waarmee ze zich conformeerden aan de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie (POL) waarvan de SVREZL de

AUTEUR MICHEL VAN WIJK | WIJKM@NOORD-HOLLAND.NL

Aanpak winkelleegstand in de IJmond

Regionaal kader, lokale uitwerking

Michel van Wijk is beleidsadviseur regionale economie en erfgoed bij de Provincie Noord-Holland en ten tijde van dit onderzoek ambtelijk penvoerder voor de IJmond en werkzaam voor de Gemeente Velsen.

Winkelgebieden in Beverwijk, Velsen en Heemskerk hebben het moeilijk. Het gebied met de eerste meubelboulevard van Nederland en de beroemde 'zwarte markt' kampt met veel winkelleegstand. De tien kernen tellen maar liefst dertig winkelgebieden, met ook nog eens aantrekkelijke winkelsteden als Alkmaar, Haarlem en Amsterdam 'om de hoek'. Met een ingrijpende regionale detailhandelsvisie en lokale verschillende uitvoeringsprogramma's wordt geprobeerd het tij te keren.



beeld rondom voorzienbaarheid, waarbij we ook samenwerken met hoogleraar Arjan Bregman.' De gedeputeerde tot slot: 'Mochten gemeenten er onverhoopt

zelf niet meer uitkomen, dan kunnen we als provincie altijd terugvallen op de bestuursafspraken en via een reactieve aanwijzing of een inpassingsplan de gemeente

onze doorzettingsbevoegdheid laten gelden. Ook als bestuur gewisseld is, hebben de bestuursafspraken juridische waarde. We hopen dat het niet nodig is.'

▲ *Herontwikkeling stationsgebied Heerlen.*
Beeld Gemeente Heerlen
◀

In Noord-Holland (7 procent leegstand gemiddeld) is de leegstand in de IJmond opvallend. In 2017 stond 14 procent van het winkelvloeroppervlak in de IJmond leeg, tegen 15 procent in 2015. De leegstandcijfers verschillen ook per kern. Waar winkelcentra van Santpoort en Velsersbroek nauwelijks leegstand kennen, steken daar Meubelboulevard/Parallelweg (32 procent in 2017) en Marlo Center (15 procent) in Beverwijk daar sterk bovenuit (Provincie Noord-Holland, 2018).

De leegstand is deels te verklaren door te veel meters aan winkelvloer. De IJmond is te ruim bemeten met 290.000 vierkante meter winkelvloeroppervlakte (wvo). Opvallend is verder het grote aantal winkelcentra (dertig) in de drie gemeenten. Daarbij komt een vijfde verspreide bewinkeling: winkelaanbod dat niet tot een winkelgebied behoort. Ook het functioneren van de detailhandel laat te wensen over. De dagelijkse sector draait twintig procent onder de landelijke gemiddelde omzet per vierkante meter winkelvloeroppervlakte; de niet-dagelijkse sector draait zelfs 28 procent daaronder (CityWorks, 2016). Er is, kortom, een flinke regionale opgave in afstemming van vraag en aanbod in de IJmond.

Regionale visie

Een van de uitdagingen in de IJmond is regionale afstemming. In 2013-2014 liep de bestuurlijke besluitvorming over een gezamenlijke detailhandelsvisie spaak. Kern van de discussie was de onderlinge hiërarchie van winkelcentra. Die visie is uiteindelijk alleen in aangepaste vorm lokaal in Beverwijk vastgesteld. Sinds de Provin-

NOORD-HOLLAND STIMULEERT HET OPSTELLEN VAN REGIONALE DETAILHANDELSVISIES

ciale Ruimtelijke Verordening (PRV) is ingevoerd, zijn deelregio's verplicht om regionale afspraken te maken over de ontwikkeling van detailhandel. Om dit doel te bereiken, subsidieert Noord-Holland het opstellen van regionale detailhandelsvisies ná bestuurlijke vaststelling. »



Op basis van een provinciale subsidietoezegging én een bijdrage uit de Economische Samenwerking IJmond is door CityWorks gewerkt aan een nieuwe regionale visie. Daarbij werden expliciet stakeholders als brancheorganisatie InRetail en winkeliersverenigingen betrokken. In Beverwijk werd een regionale stakeholderbijeenkomst georganiseerd voor de ondernemers uit de IJmond. Voorafgaand waren diverse werkgroepen bijeen geweest in de drie gemeenten.

De kern van de opgestelde visie is driedelig (CityWorks, 2016). Ten eerste is het aantal winkelcentra op basis van een multi-criteria-analyse ingeperkt. Voortaan wordt alleen geïnvesteerd in de twintig kansrijke centra. Winkeliers uit minder kansrijke centra, met name buurtwinkels in de buurt van grotere centra, hoeven niet direct te verhuizen, maar duidelijk is wel dat daar geen nieuwe investeringen worden gehonoreerd.

Ten tweede is afgesproken om in een periode van vijf jaar in totaal 10.000 vierkante meter winkelvloer uit de markt te halen. Het overaanbod bedraagt 44.000 vierkante meter. Deze afspraken zijn een gezamenlijke IJmondiale opgave en niet nader verdeeld naar gemeenten. Waar zich kansen voordoen, worden winkelmeters gereduceerd. Dit kan bij transformatie van leegstaande meubelwinkels of tuincentra, of door bestemmingsplannen bij actualisatie tegen het licht te houden en bestemmingen te wijzigen of te verbreden.

Ten derde is een IJmondiaal afsprakenkader vastgesteld voor nieuwe retailplannen. Dat komt boven op de af-

spraken in Metropoolregio Amsterdam. In de Adviescommissie Detailhandel (ADZ) worden immers al plannen getoetst bij een uitbreiding van 1500 vierkante meter wvo of meer. Afgesproken is in de nieuwe visie dat voortaan ook plannen tot 1500 vierkante meter wvo in een kansrijk winkelgebied voor advies moeten worden voorgelegd als de toename per saldo 500 vierkante meter of meer bedraagt. Hetzelfde geldt voor plannen vanaf 250 vierkante meter wvo *buiten* kansrijke winkelgebieden. Een gemeentelijke adviesaanvraag met toelichting gaat dan naar de portefeuillehouders economische zaken van de gemeenten.

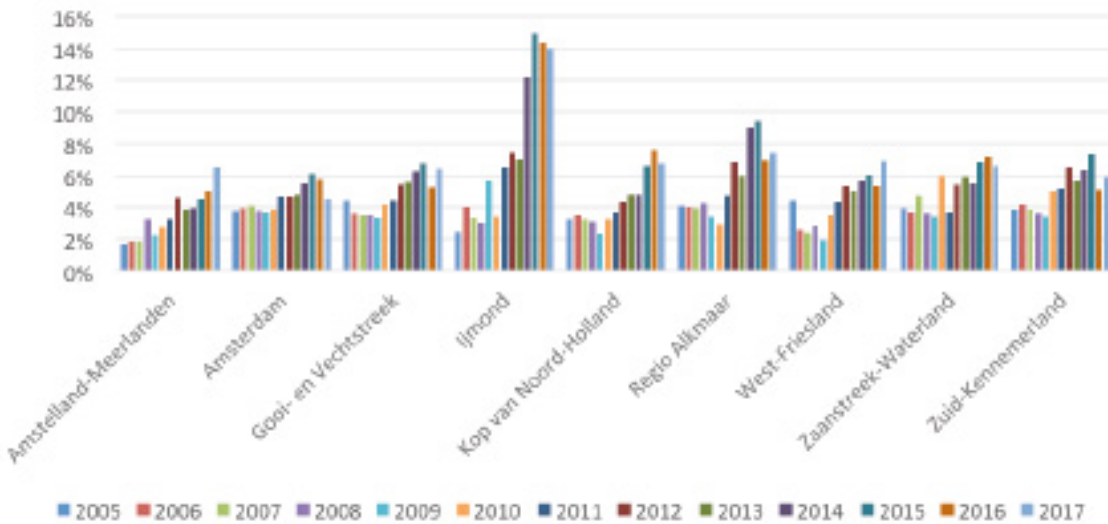
Na draagvlakontwikkeling en gevoel voor urgentie is de Regionale Detailhandelsvisie IJmond voorgelegd aan ADZ en de Provincie Noord-Holland met positief advies van deze partijen. De visie is na sessies met de raden uiteindelijk in juni 2016 door alle drie gemeenteraden unaniem vastgesteld.

Met het opstellen van de visie is de eerste stap gezet. Het komt vervolgens aan op uitwerking van de plannen. De gemeenten spraken af om daarover niet nader af te stemmen. Er zijn immers sterke verschillen tussen de kernen, inzet en organisatiegraad van ondernemers, beschikbare instrumenten en financiële middelen.

Stadscentrum Beverwijk

Beverwijk werkt via de pijlers fysiek, winkelprogramma en communicatie/gastvrijheid aan het versterken van het stadscentrum. Daarna is de regionale visie in lokaal detailhandelsbeleid vertaald. Inzet is de focus

Nieuwe panden in oude stijl voor detailhandel aan de Halkade in IJmuiden-Haven, Gemeente Velsen. Beeld Gemeente Velsen



Ontwikkeling winkel-
vloeroppervlakte per
gemeente. Beeld
Provincie Noord-Holland,
2016

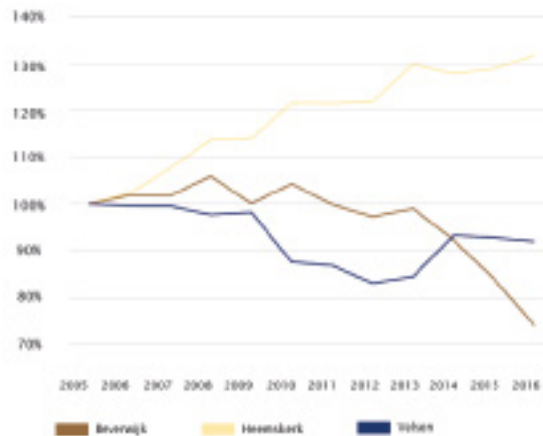
op onder meer een viertal bij elkaar gelegen winkelconcentraties: het stadscentrum, het Marlo-terrein, de Bazaar en de woonboulevard (BSP 2017). Deze winkelconcentraties liggen vlak bij elkaar maar kunnen zich onderscheidend positioneren op basis van verschillende bezoekmotieven. De vernieuwing van het stadscentrum gaat door, met de herinrichting van de Breestraat en intensieve samenwerking met lokale winkeliers en vastgoedeigenaren. Er is een Vereniging van Eigenaren opgezet en een datingsite 'leeg pand zoekt huurder' (en omgekeerd) gelanceerd. De gemeente wil de woonboulevard aan de Parallelweg aantrekkelijker maken en een grotere diversiteit aan ondernemingen en gebruik toestaan. De ontwikkeling van de Kop van de Haven maakt daar deel van uit.

Het lokale Detailhandelsbeleid Beverwijk 2017 is vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels van kracht. Momenteel wordt gewerkt aan het wegnemen van onduidelijkheden, onder meer over de toekomst van de minder kansrijke centra in het Detailhandelsbeleid Beverwijk 2018.

Winkelloods en winkelfonds Velsen

In Velsen is op basis van de regionale visie ingezet op een lokaal uitvoeringsprogramma met een winkelloods en een winkelfonds. Centrummanagement is een van de instrumenten voor het verbeteren van de detailhandelsstructuur. Een winkelloods of winkelstraatmanager kan daarbij onder meer de samenwerking tussen gemeente, winkeleigenaren en winkeliers(verenigingen) verbeteren, het organiserend vermogen vergroten van winkelhuurders en -eigenaren, panden optimaliseren, leegstand in kansrijke gebieden verminderen en huurders acquireren. Er is een ervaren winkelloods van Stad & Co aangesteld voor ten minste twee jaar. Zij levert een bijdrage aan leefbare en aantrekkelijke winkelstraten en vermindering van het aanbod en de leegstand, met name in IJmuiden.

Daarnaast is in Velsen een Winkelfondsverordening ingesteld om winkels te concentreren in de kansrijke



Ontwikkeling leegstands-
percentage m² wvo per
regio. Beeld Provincie
Noord-Holland, 2018

gebieden. Er is een bijdrage beschikbaar voor winkeliers die willen verhuizen van minder kansrijke én solitaire locaties naar kansrijke winkelgebieden. Het winkelfonds kan ook worden gebruikt om gevels en luifels op te knappen. De gemeente heeft daarbij een voorbeeldfunctie en heeft inmiddels de gevels en luifels van het eerder aangekochte V&D-pand in Centrum IJmuiden aangepakt.

BIZ Centrum Heemskerk

Ondanks de leegstand van enkele panden aan de rand, is Heemskerk een van de aantrekkelijkste centra in de IJmond, met een menging van winkels en horeca. De ondernemersvereniging is zeer actief en weet zich goed te organiseren. Ondernemers en gemeente hebben samen in tweede instantie een bedrijveninvesteringzone (BIZ) ingesteld in het centrumgebied. Een BIZ is een middel om het beheer gezamenlijk te organiseren en gezamenlijk te investeren. Het is een aaneengesloten gebied waarbij alle ondernemers bijdragen op basis van een BIZ-plan, zoals verlichting, beveiliging of gebiedsmarketing. De gemeente int de bijdragen van de ondernemers en keert deze uit aan de vereniging die de plannen uitvoert. In Heemskerk kan de BIZ »