

# NIEUWSBRIEF

ALKMAAR \ APRIL 2009 \ NUMMER 1

Vereniging van Eigenaren **CENTRUM ALKMAAR**



## VAN DE VOORZITTER

Het zijn geen prettige tijden. Hopelijk hebt u uw pensioencenten niet op de beurs belegd. Gelukkig zijn de sinterklaasverkopen goed gevallen. Nogmaals, een florerende winkelstand is voor onroerend goedbezitters van het grootste belang.

Dat is ook de reden dat verschillende van onze bestuursleden zich inzetten. Bij de WBA, Ondernemend Alkmaar, HBA etc.

Het onroerend goed is vaak een van de vaste steunpunten in een onderneming. Voor velen

is het zelfs een onderdeel van hun pensioenvoorziening. Uw bestuur waakt over uw onroerend goed. Daarbij horen: verhuurbaarheid, bereikbaarheid, stads promotie, onderhoud van de buurt.

Wij gaan er positief tegenaan. Als ondanks de kredietcrisis de koopkracht blijft gehandhaafd zijn er voldoende redenen voor het koesteren van uw onroerend goed.

**Jacques Vlaanderen**  
Voorzitter VvE Centrum Alkmaar

ONDER MEER IN DIT NUMMER:

## PARKEREN, ZOU HET LUKKEN?

Zie pagina 3...

### 2 OVERLEG

*Wat schort er aan?*

### 3 BEREIKBAARHEID

*Helaas...*

### 4 WEIDEWINKELS

*Noord-Holland verbiedt weidewinkels...*

### 5 DE BINNENSTAD

*De positie van winkelgebieden...*

### 6 OVERSTAD

*En de winnaar is...*

# NOORD-HOLLAND VERBIEDT WEIDEWINKELS

Meer kwaliteit en diversiteit in winkelgebieden, leisure in landelijk gebied maar geen weidewinkels. Dat zijn de belangrijkste conclusies uit het provinciale detailhandels- en leisurebeleid van Noord-Holland, dat eind november is vastgesteld. Belangrijk voor de provincie Noord-Holland is dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot ernstige verstoring van de bestaande winkelstructuur in de regio. Meer kwaliteit en diversiteit in winkelgebieden en van leisurevoorzieningen staat voorop. Weidewinkels zijn niet toegestaan.

Leisure in het landelijke gebied is mogelijk, omdat niet alle leisure goed kan worden ingepast in stedelijke milieus. Nieuwe initiatieven worden regionaal afgestemd in nog op te richten regionale adviescommissies detailhandel en leisure. Gemeenten leggen grootschalige plannen ter advisering aan deze commissies voor. De rol van de provincie ligt hierbij vooral in het faciliteren van het proces van



regionale afstemming, daar waar ontwikkelingen een (boven)regionale impact hebben. De provincie biedt financiële ondersteuning aan de adviescommissies en faciliteert op het gebied van kennis en informatie. Indien nodig

zet de provincie planologische instrumenten in om een keuze af te dwingen als regionale partijen er niet uitkomen en bemiddeling niet helpt. Het traject om te komen tot een visie is begonnen in 2006 met expertmeetings van provinciale statenleden. Vervolgens is in 2007 besloten om een visie op te stellen. Als basis is onderzoek gedaan naar de huidige situatie van de detailhandel en leisure. Op 25 november 2008 heeft de provincie Noord-Holland haar provinciale detailhandels- en leisurebeleid vastgesteld.

Aldus de nieuwsbrief van Vastgoedmarkt

Wij pleiten voor snelle ontwikkeling van Overstad. Laat de kansen niet voorbijgaan. Wanneer Westpoort niet als weidewinkel wordt benoemd is er sprake van een wedstrijd. Wie is het eerste klaar? Zowel gemeente als grondeigenaar kennen deze problematiek. Overleg is dus geboden. Voorstellen van het consortium worden spoedig verwacht. Samenspraak tussen grondeigenaren en consortium is wenselijk.

De binnenstad vraagt eveneens om een snelle ontwikkeling van Overstad. Niet alleen als parkeergelegenheid, maar ook als aanvullende mogelijkheid voor grootschalige detailhandel. Er is geen tijd te verliezen.

**Auteur?**

Advertentie



# WAT SCHORT ER AAN HET OVERLEG?

Het is er niet beter op geworden. OSA (bewoners) is bijna buitenspel gezet. Dat is niet goed. Als er maatregelen genomen worden, moeten de bewoners niet kunnen 'na-mekkeren'. Betrek ze van het begin af aan bij de besluitvorming en de pijn is over.

Winkeliers willen meepraten en de wensen van hun klanten verwoorden. Zij horen van de bezoekers aan Alkmaar wat hun wensen zijn, zij zijn één groot klankbord.

De gemeente en het Rijk kiezen voor een brede aanpak. Alle ondernemers, ook die

op de bedrijventerreinen op één hoop. Het werkt niet. De belangen lopen niet parallel.

De Vereniging van Eigenaren behartigt de belangen van onroerend goed eigenaren in de binnenstad, op Overstad en in de Spoorbuurt. Onze specialisten zetten zich hier voor 100% voor in. U bent toch ook lid. Zo niet, maak onze vereniging dan nog sterker.

U kunt zich aanmelden bij ons secretariaat.

**Auteur?**

Advertentie

## BEREIKBAARHEID

### Helaas

Het overlegcomité duurzame bereikbaarheid 2008 heeft een aderlating ondergaan. KvK, WBA, VvE, O.A. BVH en d'Oude Stad hebben het overleg opgeschort.

Deze commerciële verenigingen achten hun inbreng in het overleg minimaal en onvoldoende om nog verder te continueren. Helaas, dat is jammer. In deze roerige tijden is juist de inbreng van het bedrijfsleven van het grootste belang. We moeten verder met Alkmaar. We moeten de bereikbaarheid van winkels en kantoren beter maken.

Bij de landelijke enquêtes scoren wij een matig zesje op dit gebied. Dat is niet genoeg. De consument kiest voor makkelijke bereikbaarheid, anders neemt hij zijn toevlucht tot steden waar hij wel comfortabel ontvangen wordt.

Laten we hopen dat het overleg op een vernieuwde basis snel hervat wordt.

### Haringparty VvE Alkmaar Centrum

Op donderdag 11 juni 2009 bent u van harte welkom op onze jaarlijkse haringparty. Wederom zal deze bijeenkomst worden gehouden in het Hof van Alkmaar aan de Nieuwesloot. Op deze haringparty zullen wij een prijs uitreiken voor de meest innovatie vestiging in Alkmaar in 2008.

*Laat de Hollandse nieuwe u goed smaken!*





## WE HEBBEN HET VOGELTJE AL EEN AANTAL KEREN OVER HET TOUWTJE LATEN SPRINGEN

Veel kansen op een prettige bereikbaarheid van de winkels in de binnenstad zijn verloren gegaan.

De Paardenmarkt zou een ondergrondse parkeergarage uitstekende kunnen gebruiken. De panden van de oude brandweerkazerne en de Rabobank eveneens.

Het Doelenveld leent zich uitstekend voor een ondergrondse parkeergarage. Aan- en afvoermogelijkheden via de Koningsweg. Het oude stadskantoor aan de Laat hebben wij vele malen aangekaart als prima parkeergarage. Dit had bezoekers de lastige oversteek naar de Schelphoek bespaard. Rest nog het Melcoterrein met een flink aantal parkeerlagen. Zou het lukken?

Advertentie



# EEN BINNENSTAD DIENT IN TE SPELEN OP DE WENSEN VAN DE CONSUMENT

De positie van winkelgebieden in Nederlandse binnensteden staat onder druk. Door veranderingen in het consumentengedrag en de opmars van winkelcentra buiten de binnenstad neemt de concurrentie tussen winkelcentra toe. De bezoekersaantallen in de binnensteden zijn de afgelopen jaren gedaald. Om het tij te keren zijn in een aantal Nederlandse binnensteden plannen voor uitbreiding en kwaliteitsverbetering van het winkelgebied gerealiseerd of in ontwikkeling. Het is echter niet vanzelfsprekend dat de aantrekkingskracht van de binnenstad hierdoor toeneemt.

De huidige consument is kritischer, beter geïnformeerd, mobieler en daardoor eerder geneigd om een alternatief te zoeken wanneer het winkelaanbod in een bepaalde stad niet aansluit op zijn of haar wensen. Bovendien heeft de consument meer keuze met de opmars van nieuwe centra in de vorm van outletcentra, perifere en grootschalige detailhandelscentra (PDV en GDV) en winkelconcentraties in subcentra. De concurrentie tussen winkelgebieden neemt dan ook toe. Het aantal bezoekers aan binnensteden is in de periode 2002-2004 met gemiddeld 10 tot 20 procent gedaald. Het aandeel van het winkelaanbod in de 17 grootste binnensteden is in deze periode met 2 procent afgenomen tot 7,5 procent van het totale aanbod. Tegelijkertijd nam het winkelaanbod in grootschalige en perifere winkelgebieden met bijna 1 miljoen m<sup>2</sup> toe. Om voldoende bezoekers en omzet te genereren dient een binnenstad in te spelen op de wensen van de consument. Uitbreiding of vernieuwing van het winkelaanbod biedt hiertoe mogelijkheden maar leidt niet vanzelfsprekend tot een grotere aantrekkingskracht.

Voor een bijdrage aan het succes zetten wij een aantal do's en dont's op een rij.

## Do's

Benut het unieke karakter van binnensteden ten opzichte van winkelcentra in uitbreidingswijken. De aanwezigheid van cultuurhistorische waarden, culturele functies en horeca dient verder te worden uitgebouwd. Nieuwe ontwikkelingen dienen hier wat aan toe te voegen. Historische bebouwing kan optimaal worden benut door culturele en recreatieve functies te huisvesten. In combinatie met horeca ontstaan bovendien aantrekkelijke rustpunten. Ontwikkel een duidelijke visie op de vestiging van nieuwe functies in oude panden. Zorg voor een optimale aansluiting



en circuitvorming en laat een onafhankelijke retailexpert meedenken. Zoek de vernieuwing en aantrekkingskracht niet alleen in meer winkelmeters. Zorg dat de bezoeker wordt geattendeerd op de 'verborgen schatten' van de binnenstad. Vaak wordt alleen de hoofdwinkelstraat op en neer gelopen. De consument ervaart dan hetzelfde als in een planmatig stadsdeelcentrum en houdt geen positief beeld over. Leg de nadruk op bijzondere winkelstraatjes. Besteed voldoende aandacht aan communicatie en marketing.

## Dont's

Een slechte aansluiting op de bestaande loopstromen: doodlopende winkelarcades en onvoldoende zichtbaarheid. Een slechte situering van trekkers en een branchering met weinig toegevoegde waarde ten opzichte van

het bestaande centrum en de nieuwe centra in de omgeving. Onvoldoende bronpunten en situering is niet uitgewerkt: parkeergarages en haltes voor openbaar vervoer kunnen een aanzienlijke passantenstroom genereren en dienen in de directe nabijheid van het winkelgebied te liggen. Onvoldoende parkeergelegenheid: meer bezoekers leiden tot een grotere behoefte aan parkeerplaatsen. Het parkeerbeleid dient hierop afgestemd te zijn. Geen aandacht voor de rest van de binnenstad. Investeer niet alleen in het winkelgebied, maar ook in openbare ruimte, bebording in de overige winkelstraten.

*Bron: uitbreiding winkelgebieden in middelgrote steden.*

**Pieter van der Heijde en Jelle Peddemors**



## CONSORTIUM MAG OVERSTAD ONTWIKKELEN

Grondgebonden woningen, diverse grachtjes en een duidelijk onderscheid tussen het centrumgedeelte en het woongedeelte. Het college ziet voor de ontwikkeling van Overstad het meeste heil in de plannen van het consortium. Het consortium bestaat uit Volker Wessels Vastgoedontwikkeling BV, Ballast Nedam Ontwikkelingsmaatschappij BV, Stichting Ymere, BNG Vastgoedontwikkeling BV en Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector BV.

Het plan maakt een duidelijk verschil tussen winkel- en woongebied. Zo komen de grondgebonden woningen in het noordelijke gedeelte, terwijl langs het Noord-Hollands Kanaal ruimte voor appartementen is. De Ringersfabriek moet het bruisende centrum van Overstad worden. Doordat de stedenbouwkundige structuur afwijkt van wat de gemeente vorig jaar vaststelde, moet de raad hier nogmaals naar kijken. Het project Overstad behelst een oppervlakte van circa 32 hectare en moet ruimte bieden voor zo'n 1100 woningen en 40.000 m<sup>2</sup> aan commerciële functies. De totale ontwikkelingskosten worden geschat op 600 miljoen euro.

Volgens wethouder Binnendijk kan in 2010 de eerste paal de grond in van het ambitieuze project.

*bron: Alkmaars Nieuwsblad 24 december 2008*



**Secretariaat Vereniging van  
Eigenaren Centrum Alkmaar**  
Postbus 8014, 1802 KA Alkmaar

T +31 (72) 56 24 877  
F +31 (72) 56 23 277  
E [vvebinnenstadalkmaar@info-avs.demon.nl](mailto:vvebinnenstadalkmaar@info-avs.demon.nl)

## INTERESSE? WORD LID!

*U kunt zich direct aanmelden als lid door gebruik te maken van de antwoordkaart.*

Zorg  
dat u ook  
meebeslist!

# ANTWOORDKAART

- IK MELD MIJ AAN ALS LID VAN DE VVE CENTRUM ALKMAAR
- INFORMEER MIJ OVER HET CONTRIBUTIEBEDRAG

NAAM EIGENAAR

ADRES

POSTCODE / PLAATS

TELEFOON

E-MAILADRES

ADRES BEDRIJFSPAND

OPPERVLAKTE PAND