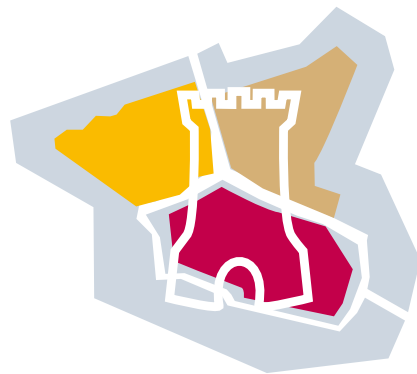


# NIEUWSBRIEF

ALKMAAR • JUNI 2012 • NUMMER 1



Vereniging van Eigenaren CENTRUM ALKMAAR

## VAN DE VOORZITTER



“Aan de andere kant van de schutting, is alles groener” zegt men wel. In de praktijk blijkt dat vaak toch niet zo te zijn. Anderzijds is het wel goed om, als deelnemer aan de strijd om de trofee “Beste Binnenstad 2013”, ook bij andere gemeentes te kijken, hoe die zich hebben voorbereid om in aanmerking te komen voor deze prijs.

Zo is een touringcar vol Alkmaarse collegeleden, raadsleden, leden van ondernemersverenigingen, etc. onlangs gereden naar Eindhoven, welke gemeente de vorige winnaar was van deze fel begeerde trofee. Enthousiast en vol ambities is men van dit bezoek teruggekeerd. De diverse opgedane ideeën worden nu afgewogen in de werkgroepen. Duidelijk is wel geworden dat, zoals ook de naam al aangeeft, het niet zo zeer van belang is om de mooiste, als wel de beste binnenstad te worden. Dit is een veel ruimer begrip. Een mooie binnenstad (vooral in historische zin) hebben we in Alkmaar al. Nee, het gaat er ook om (en misschien wel vooral), dat ondernemers, pandeigenaren en gemeente via een uitstekende samenwerking met elkaar de stad als zodanig beter en aantrekkelijker gaan maken. De VvE werkt hier graag aan mee. Twee bestuursleden en ons erelid Huub Köster hebben zitting genomen in de zgn. Taskforce Vastgoed, waar denkbeelden worden uitgewerkt om de stad qua panden en straten er aantrekkelijker uit te laten zien. In dit verband is bijvoorbeeld gekeken naar de staat van onderhoud van het commerciële bedrijfsomroerend goed, waarbij is geconstateerd, dat dit bij een fors aantal panden verbetering behoeft. Soms zal kunnen worden volstaan met een goede verfbeurt, maar bij andere panden dient voegwerk, loodgieterswerk of anderszins

te worden uitgevoerd. Laat ik helder zijn: in deze tijden van crisis zit niet elke pandeigenaar te wachten op (hoge) kosten voor groot onderhoud, maar bedenk wel dat het streven erop is gericht om de stad aantrekkelijker te maken, zodat meer mensen uit de regio, ja zelfs uit heel Nederland en van daarbuiten, onze stad weer zullen gaan bezoeken, waardoor de omzetten van de winkeliers zullen kunnen groeien, waardoor ook uw huurinkomsten zullen zijn gewaarborgd en wellicht kunnen stijgen. Kortom, elke eigenaar van winkel- en kantoorpanden in de binnenstad en op Overstad heeft er belang bij, dat er naar zal worden gestreefd, dat Alkmaar Beste Binnenstad 2013 zal worden.

**Rob Jenné**  
Voorzitter



## STAND VAN ZAKEN OVERSTAD

In een 'doorstartnotitie Overstad' van eind mei heeft het College van Alkmaar gevolg gegeven aan haar coalitieakkoord, namelijk het ruim baan geven aan de ontwikkeling van Overstad. Doelstelling van het programma in de doorstartnotitie is om op Overstad ruimte te bieden voor ontwikkelingen die de historische binnenstad aanvullen en versterken. De gemeente ziet goede kansen om met verschillende lokale en landelijke partijen gefaseerd en in deelplannen de ontwikkelingen op Overstad tot realisatie te brengen. De gemeente wil zo goed mogelijk gaan faciliteren zodat er snel en gemakkelijk ontwikkeld gaat worden, weinig kaders en flexibel inpasbare functies. De nieuwe lijn is om per deelplan maatwerk te gaan leveren. Ook is het voorstel om tegelijkertijd met het nieuwe bestemmingsplan nieuwe en veel globalere en op meerdere plekken op Overstad toepasbare welstandscriteria te formuleren. Het oude beeldkwaliteitsplan met welstandscriteria komt dan te vervallen!



De doorstartnotitie vermeldt ook dat de gemeente gaat stoppen met een grootschalige stedenbouwkundige visie en zoveel mogelijk ruimte wil geven aan initiatieven uit de markt. Er is dus ook geen stedenbouwkundige supervisor meer en er zijn geen grote inhoudelijke projectgroepen meer met beleidsinhoudelijke afdelingen zoals Wonen, Samenleving, Verkeer etc. Minder kaderstelling en vooral gericht op uitvoering binnen het programmadoel van de deelprojecten. Vooralsnog zal echter het gemeentelijke vastgoed op Overstad, Salopanden, Parcade en Karwei nog niet worden ontwikkeld.

Een veelbelovende notitie dus en wellicht een verademing voor de eigenaren op Overstad, waaronder zeker eigenaren zijn met ontwikkelingswensen die voorheen geen ruimte kregen en waar nu meer mogelijkheden voor komen. Met grote belangstelling zien wij de ontwikkelingen graag in een razend tempo komen. Er zijn ook al ontwikkelingen op Overstad te vermelden. Zo heeft Stichting Talent and Dreams (STAD) een tijdelijk strand op Overstad gerealiseerd.

Het gebied bij de Tesselsebrug is omgebouwd tot een echte strandlocatie, compleet met strandtent.



In en rond de Noorderarcade organiseert FAC '12 komende zomer een feestelijk festival. Het Ringerscomplex (Ringersfabriek en Noorderarcade) wordt door de ontwikkelaars AM en MAB omgebouwd tot een multifunctioneel winkelcentrum. Het bestemmingsplan met omgevingsvergunning Ringers gaat eind 2012 ter accordering naar de raad. De uitvoering kan dan begin 2013 starten. Ontwikkelaar Tuyp onderzoekt of het haalbaar is om een appartementencomplex te bouwen op de plek van de oude bandenhal. De gemeente gaat het plein en de kade aanpakken. In lijn met de Kanaaloeversvisie worden ze opnieuw ingericht, zodat de openbare ruimte en het Noord-Hollands Kanaal beter benut kunnen worden. Rondom het centrum van Overstad wordt een binnenring aangelegd, met tweerichtingsverkeer op de Noorderstraat. Dit verbetert de bereikbaarheid en zorgt voor een efficiënte verkeersafwikkeling. De uitvoering van het tweerichtingsverkeer op de Noorderstraat start eind 2012. Op de kop van het Vegro-terrein wil JT-bioscopen een (mega) bioscoop ontwikkelen. Dit is gepland vanaf 2013. En de gemeente gaat ter hoogte van de Vegro-locatie een langzaam verkeersbrug aanleggen. Deze brug zorgt voor een betere verbinding met het stationsgebied. De uitvoering hiervan is gepland vanaf begin 2013. De fysieke start is noodzakelijk in 2012 om subsidie veilig te stellen.

De stand en gang van zaken op Overstad is zeer positief te noemen.

Ook willen wij u niet onthouden dat in september dit jaar in de raadscommissie de uitkomst van het overleg met de Provincie zal worden behandeld voor wat betreft de opdracht die in februari is gegeven om op de Kanaalkade weer tweerichtingsverkeer mogelijk te maken! Vol verwachting klopt ons hart...

---

## “IK COMMUNICEER WAT AF”



Per april van dit jaar is Matthijs Beentjes tot het bestuur toegetreden. Matthijs is reclame- en communicatieprofessional bij TDH strategy+creation. “Ik ben in 1991 ons bedrijf met Willem de Haas begonnen. 21 Jaar geleden startten we team

de Haas. Zelfs daarvoor was ik al werkzaam als ontwerper en reclamemaker, feitelijk vanaf mijn 18e.” Matthijs woont en werkt in de binnenstad van Alkmaar. “Ons huidige kantoor ligt aan de Oudegracht, tegenover het Wildemanshofje. Daarvoor zaten we met ons kantoor aan de Baangracht. Al met al is ons bedrijf al heel wat jaren in Alkmaar gevestigd”. Matthijs is 42 jaar en werkt voor veel verschillende opdrachtgevers. “We hebben aardig wat huisstijlen hier in de omgeving gemaakt. Onder andere voor de

gemeenten Alkmaar, Heiloo, Heerhugowaard en Heemskerk. Verder organiseren we evenementen, bedenken en voeren we reclamecampagnes uit en ontwerpen en bouwen we bijzondere informatievoorzieningen en websites. Onder onze klanten bevinden zich makelaars, vastgoedontwikkelaars, gemeenten en woningcorporaties.

Of de VvE Alkmaar Centrum iets van de aanwezigheid van Matthijs in het bestuur gaat merken? “Dat hoop ik zeker. Ik sta voor heldere en toegankelijke informatieoverdracht. En voor luisteren naar de leden. Wat verwachten ze van de VvE? Daar ga ik aan werken. Al met al communiceer ik wat af!”

Matthijs Beentjes vult het gat dat in het bestuur gevallen is doordat Arjan Groot het bestuur verlaten heeft. Gedurende 3 jaar was Arjan een gedreven bestuurslid, en ook bezig met de communicatie van de vereniging. Arjan is op de jaarvergadering bedankt voor zijn inzet en we hopen hem als lid van de vereniging te kunnen blijven verwelkomen.

---

## KEURMERK VEILIG ONDERNEMEN

Samen met de WBA en de gemeente Alkmaar is onze Vereniging van Eigenaren Centrum Alkmaar gestart met het project Keurmerk Veilig Ondernemen. Hierbij werken politie, brandweer, ondernemers en pandeigenaren samen aan het streven om onze binnenstad veiliger te maken. Vergroting van het veiligheidsgevoel van winkeliers, hun medewerkers en hun klanten leidt tot minder bedrijfsschade, minder criminaliteit en een nog beter imago van onze binnenstad. Dit zal weer leiden tot meer bezoekers en derhalve tot een hogere omzet.

Inmiddels is er een enquête gestart naar de persoonlijke beleving van het veiligheidsgevoel van de ondernemers. Zodra de uitkomsten van deze enquête bekend zullen zijn, zullen wij u hierover nader informeren.



---

## ALGEMENE LEDENVERGADERING 16 APRIL 2012

Hoewel de opkomst laag was, vormden de aanwezige leden een goede afspiegeling van het ledenbestand met particuliere eigenaren en beleggers van panden in zowel de binnenstad als op Overstad. Een van de leden wees erop dat de WOZ-waarde van bedrijfspanden in Alkmaar hoog blijft, vanwege de factor die de gemeente hanteert. Dit in tegenstelling tot de WOZ-waarde van woningen. De financiële positie van de VvE is goed. De kascommissie is positief over het model dat de nieuwe penningmeester voor de administratie hanteert. Dit is professioneel, duidelijk en overzichtelijk. Er worden nog leden gezocht voor de kascommissie 2013.

Bij de rondvraag werd o.a. gesproken over het bestemmingsplan binnenstad centrum, het project Beste Binnenstad 2013 en werd gewezen op het belang van samenwerking tussen de diverse belangenverenigingen. Na afloop van het formele vergaderdeel, verzorgde Jos Sentel van Third Place een presentatie over de toekomstige ontwikkeling van Alkmaar-Centrum en de rol van Ringers/Overstad.

## BESTEMMINGSPLAN ALKMAAR ZUID-WEST

Graag informeren wij u over het voorontwerp bestemmingsplan Alkmaar Zuid-West. Het voorontwerp heeft van 12 april tot 10 mei ter inzage gelegen bij de balie van het Stadskantoor. U kunt het ook bestuderen via [www.alkmaar.nl](http://www.alkmaar.nl). Om u in ieder geval op het gebied van detailhandel op de hoogte te brengen, kort wat high lights uit het voorontwerp.

Het gebied van het voorontwerp bestemmingsplan wordt globaal begrensd door de Zandersweg tot de westzijde van sportpark Sportlaan, Prins Bernhardlaan tot Sportlaan, Kennemerstraatweg, Kennemersingel tot Geestersingel, Noorderstraat, Noord-Hollands Kanaal, Huiswaarderweg, Martin Luther Kingweg, Heilooër Tolweg tot de Zandersweg.

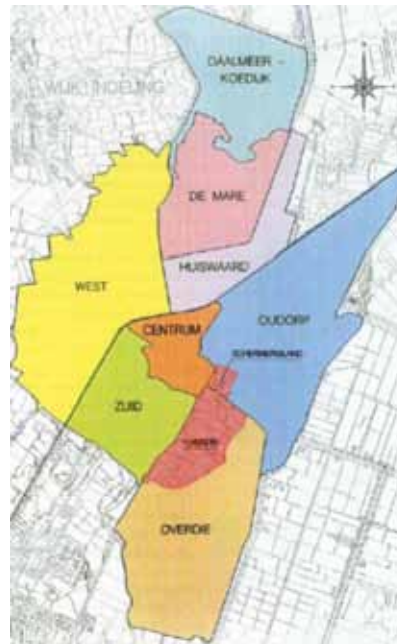
Het voorontwerp bestemmingsplan is erop gericht om de bestaande bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de gronden vast te leggen. Daarnaast is vigerend beleid in het bestemmingsplan verwerkt. Nieuwe grootschalige ontwikkelingen zijn in het bestemmingsplan niet voorzien. Wijziging van bebouwing en gebruik wordt slechts beperkt toegelaten. Zie het plankaartje voor het plangebied.

Het bestaand detailhandelsbeleid van de gemeente Alkmaar wordt verwoord in drie documenten, te weten: "Visie dagelijkse winkelvoorzieningen Alkmaar", 'Quickscan detailhandelsvisie en ontwikkelingsprogramma' en de 'Detailhandelsvisie regio Alkmaar'. Hierin staat dat voor woonwijken zoals het plangebied Alkmaar Zuid-West uitgegaan wordt van een zo aantrekkelijk en compleet mogelijk aanbod voor de dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving (dus in iedere wijk). De mogelijkheden (omvang) hiervoor worden bepaald door het draagvlak in de wijk en het concurrerende aanbod in de omgeving, als ook eventuele nieuwe winkelontwikkelingen te lokaliseren in of nabij bestaande centra met een bijpassende verzorgingsfunctie.

Om de detailhandelsstructuur te versterken is er geen aanleiding om nieuwe winkelgebieden te ontwikkelen. Verder dient er geen uitbreiding van de bestaande winkelfuncties plaats te vinden, tenzij een (beperkte) uitbreiding noodzakelijk is voor structuurversterking van deze functies. In sommige wijk- en buurtwinkelcentra is uitbreiding van met name de omvang van supermarkten vereist, om zo in te spelen op de door de consument gewenste schaalvergroting. Verder dient uiteraard te worden voorzien in randvoorwaarden, zoals een goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid, een aantrekkelijk verblijfsklimaat, een goede routing, een verzorgde en eigentijdse uitstraling van het winkelgebied en de winkels.

De bestaande detailhandel wordt in het bestemmingsplan positief bestemd. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe vestiging van detailhandel.

De ambitie voor de detailhandelsstructuur in Regio Alkmaar is te komen tot een evenwichtig en duurzaam ruimtelijk beleid dat voldoende flexibel is en ruimte biedt voor dynamiek. Centraal in het beleid staan het behoud en de versterking van de bestaande winkelstructuur. Op basis van de groei van de bevolking en de huidige planvoorraad aan winkels is er zuiver kwantitatief geen aanleiding voor (verdere) grote ontwikkelingen. Vanuit het streven naar eigentijdse voorzieningen mogen vernieuwing en versterking echter niet worden tegengehouden. Buiten de winkelgebieden wordt geen nieuwe detailhandel toegestaan. Wel wordt ruimte geboden aan vernieuwing en versterking.



Naast de traditionele vrije beroepen is er voorts een toename waar te nemen van beroepen-aan-huis. In de nota Werken aan huis is aangegeven dat enerzijds het beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen stimulerend kan werken op de economische ontwikkeling.

Anderzijds kan dit het woongenot van de omgeving bederven en concurrentievervalsing met zich meebrengen. In Alkmaar was behoefte aan algemeen beleid ten aanzien van dit medegebruik van woningen. Dit beleid moet zorgen voor een positief evenwicht tussen de positieve en negatieve effecten van werken-aan-huis. Het voorgestelde beleid geldt voor geheel Alkmaar. Bij een beroep-aan-huis dient de woonfunctie behouden te blijven. Daarnaast mag de activiteit geen afbreuk doen aan de kwaliteit van de woonomgeving. In het bestemmingsplan wordt aan huis verbonden beroep/bedrijf binnen de woonbestemming mogelijk gemaakt, maar wel in die mate dat deze functie ongeschikt blijft aan het wonen.

## RIDDER ROB

Het heeft Hare Majesteit behaagd onze voorzitter Rob Jenné tot Ridder in de Orde van Oranje Nassau te benoemen! Rob Jenné krijgt de onderscheiding ondermeer voor zijn inzet voor de Nederlandse orde van Advocaten.

Op het terrein van de advocatuur heeft Rob diverse nevenactiviteiten ontplooid, met name als voorzitter en/of lid van diverse commissies en werkgroepen. Daarnaast heeft hij op diverse maatschappelijke terreinen vrijwillige activiteiten ontwikkeld. Zijn inzet is vooral op bestuurlijk terrein. Als voorzitter, oprichter en/of secretaris is en was Rob op velerlei terrein actief. Van Rotary tot belangenvereniging en van kunst tot bouwzaken, maar voor ons eerst en vooral voorzitter van de Vereniging van Eigenaren Centrum Alkmaar. Rob, van harte gefeliciteerd!



## KANSEN VOOR ALKMAAR-CENTRUM

*presentatie door Jos Sentel - ThirdPlace*

Als spreker tijdens de algemene ledenvergadering was Jos Sentel te gast, directeur van ThirdPlace. ThirdPlace adviseert over hoe binnensteden, winkelcentra en andere publieksomgevingen 'places to be' kunnen worden. Tot de brede klantengroep behoren ontwikkelaars, beleggers (institutioneel en particulier), exploitanten, gemeenten en retailers.

De heer Sentel hield een enthousiasmerend betoog over de rol en kracht van Alkmaar-centrum en haar relatie tot Overstad, en in het bijzonder het Ringerscomplex.

In de analyse van Jos Sentel moet Alkmaar-Centrum een multifunctionele ontmoetingsplek zijn. Winkels, andere publieksfuncties en verblijfskwaliteit zijn dan cruciale onderdelen. Noodzakelijk is daarbij versterking van de rol van cultuurhistorisch erfgoed en toerisme.

Is het binnenstedelijk product Alkmaar-Centrum - op langere termijn - aantrekkelijk genoeg voor haar bezoekers, teneinde consumptieve en recreatieve behoeften te bevredigen, met de wens om ook de huidige niet-bezoekers in het verzorgingsgebied en daarbuiten over de streep te trekken? Het onderzoek van ThirdPlace tracht hier antwoord op te geven. Met heldere doelstellingen en een vruchtbare samenwerking tussen betrokken partijen heeft Alkmaar alle kans haar positie als winkel- en leurestad in de kop van Noord-Holland te versterken en uit te breiden.

Kijk op [www.vvecentrumalkmaar.nl](http://www.vvecentrumalkmaar.nl) voor een pdf bestand van de presentatie van Jos Sentel of op [www.third-place.nl](http://www.third-place.nl) voor meer informatie over ThirdPlace.

### Lappendeken van domeinen



## HEIN JONG ONTVANGT GOUDEN BAKSTEEN

De Gouden Baksteen 2012, de jaarlijkse prijs op het gebied van vastgoedontwikkeling, uitgereikt door de Stichting Vastgoed Rapportage, gaat naar Hein Jong Projectontwikkeling. Al sinds 1979 is Hein Jong actief op Overstad. In de loop der jaren heeft hij ruim 70.000 m<sup>2</sup> ontwikkeld met als blikvangers het Kwakelhuis, Il Palazzo, Leen Bakker, Kwantum en de Woonstrip Koedijkerstraat. Hein Jong heeft zich altijd hard gemaakt voor het belang van Overstad, en is daarbij ook op tegenslagen gestuit. Die hebben hem er echter nooit van weerhouden als ontwikkelaar, planner, bouwer en creatief denker zijn stempel op Overstad te drukken. Zelf reageert Hein vanuit Italië, waar hij vakantie vierde. "Fantastisch, ik ben er zeer vereerd mee!". DeVVE feliciteert de heer Jong van harte met deze welverdiende oeuvreprijs!



## ALKMAAR, BESTE BINNENSTAD 2013!

Een ambitieus plan? Nee, een realistisch plan, ook al winnen we misschien pas een jaar later. Het doel is om Alkmaar aantrekkelijker te maken voor de bewoners zelf, mensen uit de regio en toeristen. Daar hebben we allemaal baat bij.

In dit kader heeft een delegatie, bestaande uit raadsleden, bestuurders van diverse bewoners- en ondernemersverenigingen de lichtstad Eindhoven bezocht. Ook een afgevaardigde van uw vereniging was daarbij. Eindhoven heeft de prijs beste binnenstad 2011 gewonnen en het was leerzaam om te horen waarom juist zij die prijs gewonnen hebben. Samenwerken was het credo in Eindhoven.

Het gaat niet alleen om mooie gebouwen, want daar blinkt Eindhoven niet in uit.

Het is een prettige beleving om in de binnenstad van Eindhoven te lopen. Nette gebouwen, schoon, fietsen in een fietsgarage in plaats van op elke hoek van de straat, je wordt niet omvergereden door stadsbussen, een goede verhouding tussen cultuur, wonen, winkelen en uitgaan. Kortom een goede samenwerking tussen ondernemers, pandeigenaren, bewoners en politiek. En hiervoor heeft iedereen zijn of haar verantwoordelijkheid te nemen.

Natuurlijk is de structuur van de binnenring belangrijk, alleen is dat lang niet het enige wat belangrijk is voor onze mooie stad.

## SECRETARIAAT

VvE Centrum Alkmaar  
Postbus 8014  
1802 KA Alkmaar  
Tel. 072 - 5624877  
[www.vvecentrumalkmaar.nl](http://www.vvecentrumalkmaar.nl)  
[vvecentrumalkmaar@xs4all.nl](mailto:vvecentrumalkmaar@xs4all.nl)

Stelt u het op prijs om actuele informatie per mail te ontvangen?  
Wilt u dan uw mailadres doorgeven via:  
[vvecentrumalkmaar@xs4all.nl](mailto:vvecentrumalkmaar@xs4all.nl)

