

# Alkmaar

## Visie dagelijkse winkelvoorzieningen

Oprachtgever: Gemeente Alkmaar  
Projectnummer: 438.0304  
Datum: 5-10-2004

Droogh Trommelen Broekhuis bv  
Voorstadslaan 254  
6542 TG Nijmegen  
tel. (024) 379 20 83  
fax (024) 378 06 53  
e-mail: [info@dtbadvies.nl](mailto:info@dtbadvies.nl)  
[www.dtbadvies.nl](http://www.dtbadvies.nl)



## Inhoud

0	Samenvatting	1	5	Beleidskader, uitwerking en actiepakket per centrum	27
1	Inleiding	3	5.1	Beleidskader	27
			5.2	Wendelaarstraat	29
2	Ontwikkelingen en beleid	4	5.3	Geert Groteplein	30
	2.1 Landelijke ontwikkelingen	4	5.4	De Hoef	31
	2.2 Rijksbeleid	7	5.4	De Hoef	31
	2.3 Provinciaal beleid	7	5.5	Polderhof	32
	2.4 Gemeentelijk beleid	8	5.6	Oudorp (Nyenburgh)	33
3	Huidige situatie	9	5.7	De Mare	34
	3.1 Ligging Alkmaar	9	5.8	Daalmeer	35
	3.2 Inwoners per wijk	10	5.9	Koedijk	36
	3.3 Winkelaanbod Alkmaar	11	5.10	Huiswaard	37
	3.4 Spreiding winkelaanbod	12	5.11	Binnenstad/Overstad	38
	3.5 Centrum Alkmaar	14	5.12	Aanbod buiten de structuur	39
	3.6 Wijkwinkelcentra	15	Bijlage 1	Begeleidingscommissie	40
	3.7 Aanbod regio	17	Bijlage 2	Overzicht branches naar branchegroep	40
	3.8 Oordeel huidige winkelstructuur	18	Bijlage 3	Winkelaanbod in hoofdbranches	41
4	Visie dagelijkse voorzieningen	19	Bijlage 4	Indicatie huidig economisch functioneren	42
	4.1 Uitgangspunten	19	Bijlage 5	Indicatie toekomstig haalbaar aanbod per wijk	43
	4.2 Zuid en Overdie	20	Bijlage 6	Ontwikkelingssuggesties	45
	4.3 West	21			
	4.4 Oudorp	22			
	4.5 Noord	23			
	4.6 Centrum	24			
	4.7 Overige (buurt)winkels	25			
	4.8 Toekomstig gewenste dagelijkse winkelstructuur	26			



## 0 Samenvatting

De gemeente Alkmaar heeft behoefte aan een actuele visie op de gewenste structuur voor dagelijkse winkelvoorzieningen. Met een dergelijke visie voor de komende 5 à 10 jaar kan actief worden ingespeeld op actuele ontwikkelingen en kunnen initiatieven van marktpartijen worden beoordeeld.

### *Landelijke ontwikkelingen*

Bij boodschappen doen staat de aankoop van voedings- en genotmiddelen en frequent benodigde non-food (o.a. drogist, bloemen) centraal. Dit type winkelgedrag vindt frequent plaats, overwegend in de omgeving van de woning (buurt- en wijkcentra). De supermarkt neemt met een marktaandeel van 70% hierbij een centrale rol in.

Voor kleinschalige winkelvoorzieningen is het steeds moeilijker om aan de toenemende eisen van de consument te voldoen. Het gevolg is dat buurtcentra en buurtwinkels verdwijnen. Vooral supermarkten hebben steeds meer ruimte nodig om een volwaardig assortiment te kunnen bieden. Per saldo neemt het aantal supermarkten af, terwijl hun gemiddelde omvang groeit.

### *Huidige dagelijkse winkelstructuur Alkmaar*

De winkels voor dagelijkse artikelen liggen verdeeld over diverse grote en kleine wijkwinkelcentra. Verspreid over het centrum bevinden zich vijf supermarkten, waaronder een grootschalige Foodfactory. Deze supermarkten zijn voor een belangrijk deel afhankelijk van koopkrachttoevloeiing vanuit omliggende wijken (het aantal inwoners in het centrum is beperkt).

In Noord heeft winkelcentrum De Mare een bovenwijkse functie. Hier is naast een uitgebreid dagelijks aanbod ook een gevarieerd aanbod in recreatieve branches. In Zuid is aan de Wendelaarstraat een grootschalige AH-XL gevestigd, met bovenwijkse aantrekkingskracht.

De overige wijkwinkelcentra hebben een verzorgende functie voor de eigen wijk. In de wijkwinkelcentra bestaat het aanbod hoofdzakelijk uit winkels voor voedings- en genotmiddelen (supermarkten).

Onze conclusie is dat de huidige dagelijkse aanbodstructuur zwak is. In feite zijn alle centra beneden de 5.000 m<sup>2</sup> vvo (figuur 4) te klein en verouderd. Vooral de supermarkten zijn naar moderne maatstaven te klein. Deze

centra zijn daardoor onvoldoende in staat wijkbewoners aan zich te binden. Vooral in relatief kleine verzorgingsgebieden leidt dit naar verwachting tot sanering van aanbod.

### *Visie toekomstige dagelijkse winkelstructuur*

In onze visie gaan wij uit van een zo aantrekkelijk en compleet mogelijk aanbod voor dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving. De mogelijkheden hiervoor worden bepaald door het draagvlak in de wijk (aantal inwoners) en het concurrerende aanbod in de omgeving. De aanwezigheid van goede supermarkten met een moderne omvang is hierbij cruciaal (publiekstrekkers). Concentratie van aanbod is gewenst.

In Zuid en Overdie kan de grootschalige supermarkt aan de Wendelaarstraat een complementaire functie vervullen met een meer compleet wijkwinkelcentrum aan het Geert Groteplein. Dit laatste centrum dient te worden gerevitaliseerd.

In West kan winkelcentrum De Hoef in de toekomst een wijkverzorgende functie behouden. Voorwaarde is wel dat De Hoef wordt versterkt tot een volwaardig, eigentijds winkelcentrum. Hierbij heeft uitbreiding van de supermarkten en revitalisering prioriteit.

Verplaatsing van de solitaire Aldi naar het winkelcentrum is gewenst.

In Oost (Oudorp) is reeds gekozen voor herontwikkeling van de Polderhof op de huidige locatie. Er zal daarom ook op langere termijn uitgegaan moeten worden van twee winkelcentra. Het haalbare winkelaanbod dient over beide locaties te worden verdeeld. Dit impliceert dat het draagvlak voor beide centra te klein is om een volwaardig (dagelijks) aanbod te kunnen bieden. Zowel voor het Oudorperplein als voor Oudorp kan uitgegaan worden van een buurtvoorziening bestaande uit een supermarkt en enkele aanvullende dagelijkse specialzaken.

In Noord heeft De Mare een dominante positie. Bij de stadsdeelverzorgende functie passen meerdere elkaar aanvullende supermarkten en een uitgebreid overig winkelaanbod. Voor dit winkelcentrum bestaan reeds concrete uitbreidingsplannen. In Daalmeer is in onze optiek ruimte voor enige versterking van de buurtvoorziening (supermarkt en enkele specialzaken). Koedijk ligt enigszins geïsoleerd en kan daarom in onze visie een buurtvoorziening (supermarkt) behouden. In Huiswaard 1 en

2 is het draagvlak te klein voor een compleet wijkwinkelcentrum. Op termijn is er ruimte voor één eigentijdse supermarkt (en enig overig dagelijks aanbod).

Gelet op het beperkte inwonertal van het centrum en het beoogde dagelijkse aanbod op wijkniveau achten wij afbouw van het grote supermarktaanbod in het centrum (met name Overstad) gewenst. Een aanbod van twee á drie supermarkten van ± 1.000 m<sup>2</sup> en een uitgebreid aanbod specialzaken past bij de verzorgingsfunctie van het centrum.

#### *Beleid*

In hoofdstuk 5 zijn aanbevelingen per centrum en een beleidskader uitgewerkt. Het bestemmingsplan en de handhaving hiervan zijn de belangrijkste instrumenten. Vanuit het streven naar een levensvatbaar en aantrekkelijk dagelijks aanbod op wijkniveau is clustering van initiatieven en investeringen gewenst. Dit impliceert dat buiten beoogde concentraties terughoudend moet worden omgegaan met het toestaan van (nieuwe) detailhandel.

In de gewenste winkelconcentraties dient actief te worden voorzien in kwalitatieve randvoorwaarden voor eigentijds aanbod.



De Hoef



Oudorp



In de Waarden

## 1 Inleiding

De gemeente Alkmaar heeft behoefte aan een actuele visie op de gewenste structuur voor dagelijkse winkelvoorzieningen. Het vigerende detailhandelsbeleid dateert uit 1997 (Structuurvisie Detailhandel HAL). De behoefte aan een nieuwe visie voor de komende 5 à 10 jaar is ingegeven door een aantal redenen:

- Vooral bij dagelijks winkelaanbod is sprake van schaalvergroting. Deze uit zich onder meer in steeds groter wordende supermarkten en een afkalvend aanbod op buurtniveau. Dit proces staat dikwijls op gespannen voet met het streven naar een compleet dagelijks winkelaanbod in de directe woonomgeving.
- Het vigerende beleid is gebaseerd op onderzoek uit 1995. Sindsdien is de dagelijkse winkelstructuur in Alkmaar flink gewijzigd.
- Bij diverse partijen bestaan plannen voor uitbreiding en revitalisering van dagelijks winkelaanbod in Alkmaar.

### *Vraagstelling*

Aan Droogh Trommelen Broekhuis is gevraagd een heldere visie op de gewenste winkelstructuur voor de dagelijkse boodschappen op te stellen. Met een dergelijke visie kan actief ingespeeld worden op landelijke en Alkmaarse ontwikkelingen en kunnen initiatieven van marktpartijen worden beoordeeld.

In dit onderzoek wordt antwoord gegeven op de volgende vragen:

1. Welke voor de dagelijkse aankopen relevante ontwikkelingen doen zich voor in vraag en aanbod en in het beleid van de verschillende overheden?
2. Hoe ziet de huidige vraag- en aanbodstructuur in Alkmaar eruit?
3. Wat zijn sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen voor de dagelijkse winkelstructuur van Alkmaar?
4. Hoe ziet de gewenste dagelijkse winkelstructuur eruit en wat betekent dit voor de omvang en functie van elk winkelgebied?
5. Wat zijn sterke en zwakke punten, kansen en bedreigingen per winkelgebied, uitgaande van de

toekomstig gewenste functie van het betreffende winkelgebied?

6. Welke acties zijn per winkelgebied gewenst en haalbaar om in te spelen op aanwezige potenties en de gewenste functie?
7. Welke beleidsinstrumenten zijn gewenst om de beoogde dagelijkse winkelstructuur te verwezenlijken?

### *Leeswijzer*

De opbouw van het rapport volgt globaal de volgorde van de onderzoeksvragen. In hoofdstuk 2 gaan we in op relevante ontwikkelingen en het beleid. In hoofdstuk 3 wordt de huidige structuur van vraag en aanbod beschreven en beoordeeld. In hoofdstuk 4 geven wij een visie voor de dagelijkse winkelstructuur van Alkmaar. In hoofdstuk 5 werken we deze uit in een beleidskader en een sterkte-/zwakteanalyse en maatregelenpakket voor de afzonderlijke winkelcentra binnen deze beoogde structuur.

## 2 Ontwikkelingen en beleid

### 2.1 Landelijke ontwikkelingen

Bij winkelbezoek hangt het gedrag van de consument vooral samen met het bezoekmotief. Globaal kunnen we een onderscheid maken tussen boodschappen doen, recreatief winkelen en het doen van gerichte aankopen (bouwmarkt, tuincentrum, etc.). De drie typen winkelgedrag kennen elk hun ruimtelijke patroon. In dit onderzoek staat boodschappen doen centraal.

#### *Boodschappen doen*

Bij boodschappen doen staat de aankoop van voedings- en genotmiddelen en frequent benodigde non-food (o.a. drogist, bloemen) centraal. Verkrijgbaarheid (compleet assortiment), gemak (reistijd, comfort, openingstijden) en bereikbaarheid spelen een belangrijke rol. Dit type winkelgedrag vindt frequent plaats, overwegend in de omgeving van de woning (buurt- en wijkcentra).

De Nederlandse voorzieningenstructuur is relatief fijnmazig. Door de toenemende mobiliteit speelt afstand echter steeds minder een rol bij de keuze van een

winkelcentrum. De belangrijkste factor bij de keuze voor een centrum is de kwaliteit en kwantiteit van het aanbod. In de afweging tussen vergelijkbare centra met voldoende aanbod, gaan vervolgens ook andere factoren zoals bereikbaarheid, parkeren, inrichting van de openbare ruimte en sfeer een doorslaggevende rol spelen.

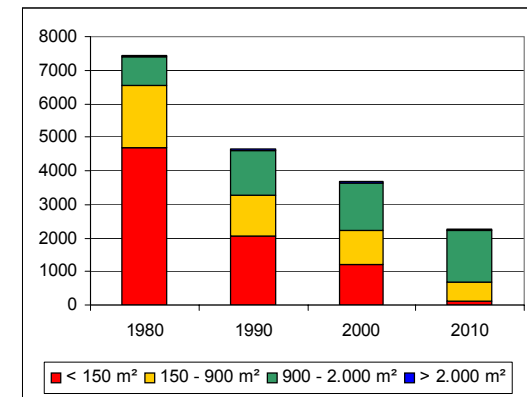
#### *Schaalvergroting*

Voor kleinschalige voorzieningen is het steeds moeilijker om aan de toenemende eisen van de consument te voldoen. Die verwacht een compleet aanbod en keuze, of het nu gaat om levensmiddelen, mode of meubelen. De noodzakelijke massa (aantal m<sup>2</sup> vvo) voor een winkelgebied neemt dan ook toe. Zo vindt geleidelijk schaalvergroting plaats in de voorzieningenstructuur. Het gevolg is dat buurtcentra en winkels in kleine kernen verdwijnen en binnensteden en grote wijk- en themacentra opkomen.

Ook op het niveau van de winkel vindt dit proces plaats: enkele jaren geleden was een supermarkt van 600 à 800 m<sup>2</sup> voldoende groot, tegenwoordig heeft een volwaardige supermarkt als gauw het dubbele oppervlak nodig. Voor de komende jaren wordt een verdere afname verwacht van kleinschalige

servicesupermarkten (< 900 m<sup>2</sup> vvo). Het aantal servicesupermarkten groter dan 900 m<sup>2</sup> vvo zal naar verwachting groeien. Per saldo neemt het aantal supermarkten af.

**Figuur 1 Ontwikkeling van het aantal servicesupermarkten naar omvang**



Distrifood '02, bewerking Droogh Trommelen Broekhuis

#### *Grotere verzorgingsgebieden*

De kwaliteit en omvang van de supermarkt (meer dan 70% marktaandeel) zijn sterk bepalend voor de trekkracht van een boodschappencentrum. Een eigentijdse servicesupermarkt heeft een omvang van minimaal ± 1.000 m<sup>2</sup> vvo. Zo'n supermarkt heeft een jaaromzet nodig van ± € 8 miljoen (± 8.000,- per m<sup>2</sup>). De besteding per hoofd van de bevolking in winkels voor voedings-



Boodschappen doen: bij voorkeur dicht bij huis



Schaalvergroting in de supermarktbranche



Supermarktoorlog, mede door nieuwe formules

en genotmiddelen is  $\pm$  € 2.000. Bij een op wijkniveau denkbare binding van  $\pm$  50% heeft een supermarkt minstens  $\pm$  8.000 inwoners nodig. Dit verklaart het verdwijnen van winkels op buurtniveau.

#### *Verdringingsmarkt*

De schaalvergroting van supermarkten en het afnemende aantal vestigingen leidt ertoe dat sprake is van verdringing. In deze verdringingsmarkt is sinds dit jaar een 'prijzenoorlog' gestart. Onder invloed van discountformules als Aldi en Lidl en nieuwe formules als Jumbo zijn gevestigde supermarktorganisaties gedwongen hun prijzen substantieel te verlagen. Met overwegend gelijkblijvende kosten als voorheen resulteert dit in beduidend lagere bedrijfsresultaten. Niet alleen individuele supermarkten maar ook hele organisaties staan hierdoor onder druk.

Sinds enige maanden zien we in de supermarktwereld dat winkels sluiten zonder dat hiervoor nieuwe winkels terugkomen. Dit is lange tijd ondenkbaar geweest. In veel gevallen hielden organisaties uit strategische overwegingen ook matig draaiende vestigingen open terwijl men relatief snel bereid was een nieuwe

vestiging in een klein marktgebied te openen. Het opheffen van een vestiging werd niet zelden pas gedaan nadat met de gemeente of andere supermarktorganisaties uitbreiding of een nieuwe vestiging op een andere locatie was uitonderhandeld.

Onze verwachting is dat de komende jaren veel (vooral kleinere) supermarktvestigingen zullen sluiten. In een aantal vooral stedelijke vernieuwingsgebieden in de grote steden vindt dit proces nu al plaats.

#### *Megasupermarkten*

Sinds enige jaren proberen grootschalige formules ( $>$  3.000 m<sup>2</sup>) een positie te verwerven in de structuur van (grotere) gemeenten in Nederland. Het aantal grootschalige supermarkten is nog beperkt (figuur 1). In veel gevallen betreft het reeds lang geleden gevestigde winkels (o.a. Miro, Maxis) of vergrote supermarkten in wijk- en stadsdeelcentra. Veel gemeenten zijn terughoudend bij initiatieven voor nieuwe grootschalige supermarkten, vanwege effecten op de bestaande winkelstructuur.

#### *Speciaalzaken*

Met het jaarlijks toenemende marktaandeel van supermarkten, neemt de rol van de

dagelijkse speciaalzaken af. Zo heeft de groentewinkel nog slechts een marktaandeel van  $\pm 15\%$  terwijl bakkers en slagers rond de 30% scoren. Schaalvergroting en meer aandacht voor vers (relatief hoge marges) bij supermarkten leidt naar verwachting tot verdere sanering van (vers)speciaalzaken.

Meer succesvol is de drogisterijbranche. De toenemende welvaart en vergrijzing leiden tot een sterke groei van deze branche. Het aantal winkels en de gemiddelde omvang groeit snel, waarbij winkels van 500 m<sup>2</sup> vvo of meer geen uitzondering meer zijn.

#### *Trafficlocaties*

Bestaande aanbieders krijgen daarnaast nieuwe concurrenten, buiten de traditionele winkelcentra. Een ontwikkeling is de opkomst van winkels op zogenaamde trafficlocaties (benzinstations, NS-stations). De winkels zijn in de regel klein en bieden een beperkt aanbod gemakartikelen (veelal voedings- en genotmiddelen, lectuur, etc.). Het geringe aankoopbedrag per consument wordt goedge maakt door grote aantallen bezoekers en een klein assortiment (kostenbesparing). De invloed op de winkelstructuur als geheel is zeer beperkt.

#### *Internet*

Veel internetwinkels hebben de stormachtige beginfase niet overleefd. Wel succesvolle aanbieders zijn vaak reeds bestaande winkel- en postorderbedrijven die hun activiteiten uitbreiden via Internet. In de supermarktbranche wordt reeds een aantal jaren geëxperimenteerd met kopen via Internet. Het blijkt nog altijd moeilijk het brede assortiment van een supermarkt, waar onder verse en gekoelde producten heelhuids, op tijd en tegen concurrerende prijzen thuis te bezorgen. Ahold (albert.nl) is de enige substantiële aanbieder, maar heeft nog altijd geen landelijke dekking. Andere internetsupermarkten werken sterk lokaal vanuit bestaande supermarktvestigingen.

De fijnmazige winkelstructuur in Nederland draagt er toe bij dat het aankopen via Internet waarschijnlijk minder belangrijk zal blijven dan bij voorbeeld in de Verenigde Staten. Toch is in sommige branches (cd-winkels, makelaars, reisbureaus) de invloed van Internet al sterk merkbaar. Vooral nog gaan marktpartijen er van uit dat het aandeel van Internet als aankoopkanaal beperkt blijft. Er zijn (nog) geen aanwijzingen voor beïnvloeding van de winkelstructuur als geheel.



Opkomst van grootschalige supermarkten



Winkels op trafficlocaties: beperkt assortiment



Boodschappen doen via Internet: nog beperkt

## 2.2 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte zijn het locatiebeleid uit de Vierde Nota ('ABC-locatiebeleid') en het locatiebeleid voor perifere en grootschalige detailhandelsonvestigingen (PDV/GDV-beleid) vervangen door één integraal locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen. Het doel van het nieuwe locatiebeleid is een goede plaats voor ieder bedrijf te bieden zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de kracht van steden en dorpen. De invulling van het locatiebeleid is gedecentraliseerd naar provincies en WGR-plusregio's<sup>1</sup>.

Dit betekent dat het rijk geen algemene regels meer hanteert over de locatie van verschillende vormen van detailhandel. De provincies dienen dit te doen in hun eigen ruimtelijke, verkeers- en vervoerbeleid. Zij dienen hierbij te reguleren dat bedrijven en voorzieningen die vanwege veiligheid, hinder en verkeersaantrekkende werking niet inpasbaar zijn in woonbebouwing ruimte wordt geboden op daarvoor te bestemmen (bedrijven)terreinen. Ook dient bedrijven en

---

<sup>1</sup> Het betreft de 'kaderwetgebieden': de regionale samenwerkingsverbanden rond Amsterdam, Rotterdam, Den Haag, Utrecht, Arnhem/Nijmegen, Eindhoven/Helmond en Hengelo/Enschede

voorzieningen met omvangrijke goederenstromen en/of een omvangrijke verkeersaantrekkende werking ruimte te worden geboden op locaties met een goede aansluiting op verkeers- en vervoersverbindingen.

Opgemerkt moet worden dat de werking van het PDV/GDV-beleid hiermee niet ineens is opgeheven. Het maakt immers onderdeel uit van het nog vigerende ruimtelijke beleid op gemeentelijk en provinciaal niveau. Vanaf het in werking treden van de Nota Ruimte kunnen provincies bij het vaststellen van nieuw beleid er voor kiezen hun ruimtelijke detailhandelsbeleid te wijzigen.

## 2.3 Provinciaal beleid

Eind 2003 is het ontwerp ruimtelijk ontwikkelingsbeeld Noord-Holland-Noord vastgesteld. Hiervoor wordt de streekplan-procedure gelopen. Na vaststelling van het Ontwikkelingsbeeld NHN in Provinciale Staten (planning: september 2004) vervangt het daarmee het oude streekplan.

Volgens het vigerende beleid van de provincie horen winkels in principe thuis in bestaande en geplande winkelcentra. De

aanwezige hiërarchie van winkelcentra zal hierbij zoveel mogelijk gehandhaafd worden. Voor nieuwe winkelontwikkelingen moet volgens de provincie ruimte gevonden worden in centra die daar qua functie en reikwijdte bij passen. Vestiging van detailhandel buiten de centra (aan de stadsrand, verspreid in woonwijken en buitengebied) wordt zoveel mogelijk tegen gegaan. Uitzondering hierop vormen de perifere detailhandelsonvestigingen.

Naar aanleiding van de Nota Ruimte is de Provincie Noord-Holland bezig een nieuw ruimtelijk detailhandelsbeleid op te stellen voor perifere/grootschalige detailhandel.

In het voorgenomen beleid wordt er van uitgegaan dat grootschalige/perifere detailhandel zich dient te vestigen in verstedelijkt of te verstedelijken gebied (contouren streekplan). Voor nieuwe grootschalige/perifere ontwikkelingen geldt onder meer de voorwaarde dat dit iets moet toevoegen aan de bestaande structuur. Voordat de provincie een definitief standpunt inneemt over al of niet toelaten van een grootschalige/perifere detailhandelsonvestiging moeten de initiatiefnemers er tenminste voor zorgen dat:

- de locatiekeuze is beargumenteerd;
- de (boven)lokale ruimtelijk-economische effecten in beeld zijn gebracht middels een distributie-planologisch onderzoek (DPO), koopstroom- of vergelijkbaar onderzoek. Hierbij moet zijn aangetoond dat sprake is van versterking van de regionale detailhandelsstructuur zonder ongewenste effecten op de bestaande structuur;
- middels een bereikbaarheidstoets de effecten op autoverkeer en OV in kaart worden gebracht. Hierbij geldt dat grootschalige detailhandel voldoende per openbaar vervoer en fiets bereikbaar moet zijn en parkeeroverlast mag niet worden afgewenteld op de omgeving. Parkeren dient zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden.

Grootschalige supermarkten worden bij voorkeur in bestaande of te ontwikkelen detailhandelsclusters geaccommodeerd. In voorkomend geval is ook clustering met leisurevoorzieningen mogelijk. Ook hier geldt dat mogelijke (boven)lokale effecten duidelijk in kaart moeten zijn gebracht.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

Het tot nu toe vigerend detailhandelsbeleid van de gemeente Alkmaar is vastgelegd in de Structuurvisie Detailhandel HAL<sup>2</sup>. Hierin zijn de volgende beleidsuitgangspunten voor de winkelstructuur geformuleerd:

1. Streven naar een duurzame winkelstructuur, waarbij wordt ingespeeld op de ontwikkelingen in de markt (en voorkomen leegstand);
2. Behouden van de goede ruimtelijke spreiding van de voorzieningen voor dagelijkse aankopen;
3. Continuering van het pdv-beleid zoals door het Rijk geformuleerd (conform toen nog vigerend PDV/GDV-beleid);
4. Onthouden van bemoeienis met branchesamenstelling van winkelconcentraties.

Er vindt volgens dit beleid geen uitbreiding van detailhandelsfuncties plaats, tenzij dit noodzakelijk is voor structuurversterking van de bestaande winkelfunctie. Nieuwbouwplannen worden getoetst op

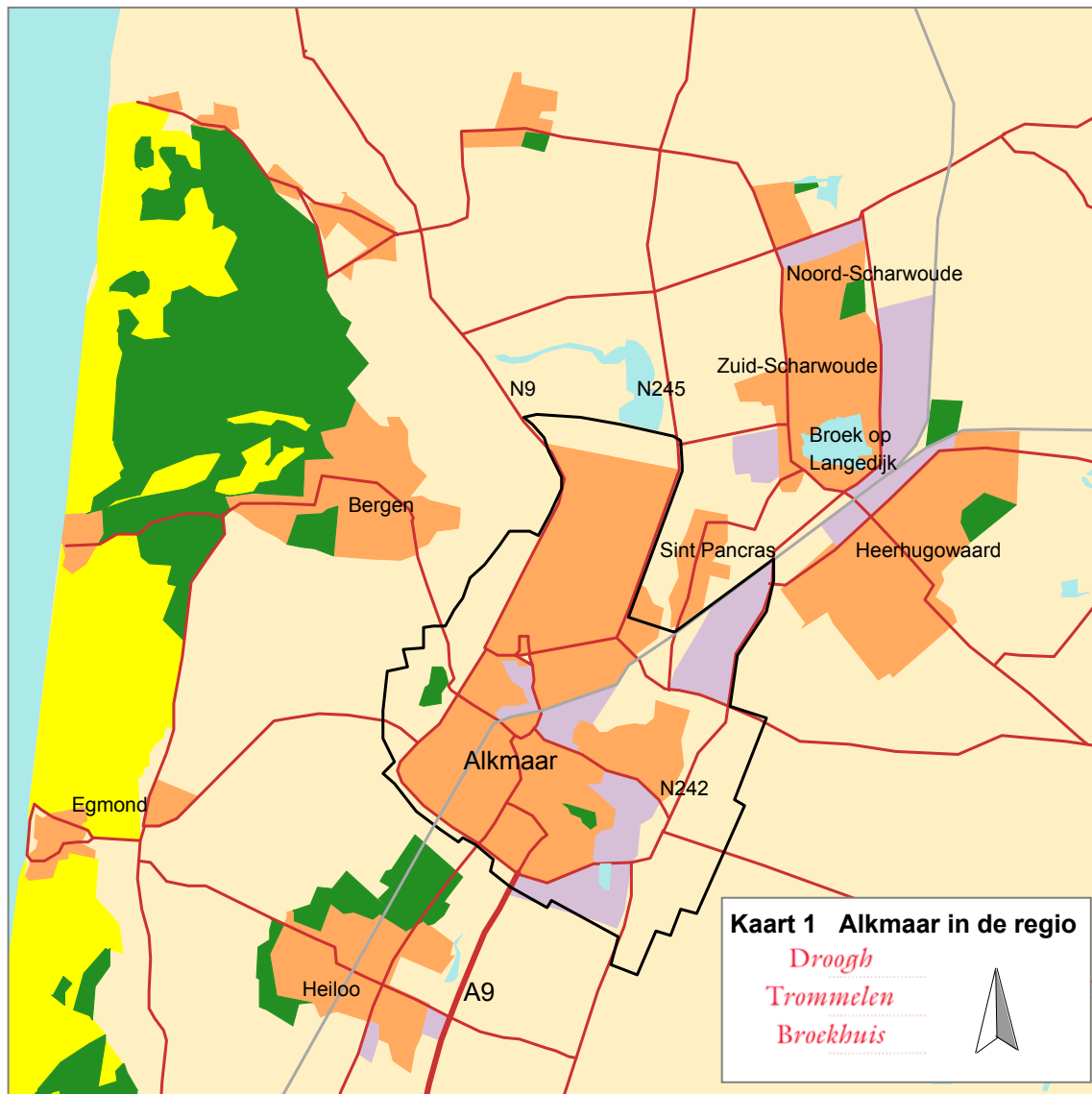
structuurversterking van de bestaande winkelfunctie. Dit betekent dat:

- uitbreiding in principe alleen bij hoofd- en nevencentra plaatsvindt;
- bouwplannen het functioneren van de centra dienen te vergroten (zoals verbeteren routing of verblijfsklimaat);
- parkeren en bereikbaarheid goed wordt geregeld;
- uitbreiding van de dagelijkse goederensector op beperkte schaal en slechts in goed functioneren wijkcentra kan plaatsvinden;
- nieuwbouw van solitaire winkels wordt tegengegaan.

De Structuurvisie Detailhandel HAL uit 1997 beslaat de periode tot ± 2005. Deze visie op de dagelijkse winkelstructuur en de separaat opgestelde visie op de niet-dagelijkse winkelveorzieningen<sup>3</sup> vormen de basis voor het toekomstig vast te stellen beleid van de gemeente Alkmaar.

<sup>2</sup> Gemeenten Heerhugowaard, Alkmaar en Langedijk (januari 1997)

<sup>3</sup> Alkmaar, Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid, Droogh Trommelen Broekhuis 2004



### 3 Huidige situatie

#### 3.1 Ligging Alkmaar

Alkmaar ligt in Noord-Holland en is met ruim 94.000 inwoners de grootste plaats in de regio. Alkmaar wordt ontsloten door de rijksweg A9 richting Amsterdam. De kernen in de regio (waaronder Heerhugowaard, Sint Pancras, Langedijk, Bergen, Egmond, Heiloo) zijn via de provinciale wegen N242, N245 en N9 met Alkmaar verbonden.

Het centrum van Alkmaar heeft een belangrijke functie als recreatief winkelcentrum voor de hele regio. De winkelvoorzieningen voor dagelijkse boodschappen in de wijken hebben hoofdzakelijk een wijkverzorgende functie.

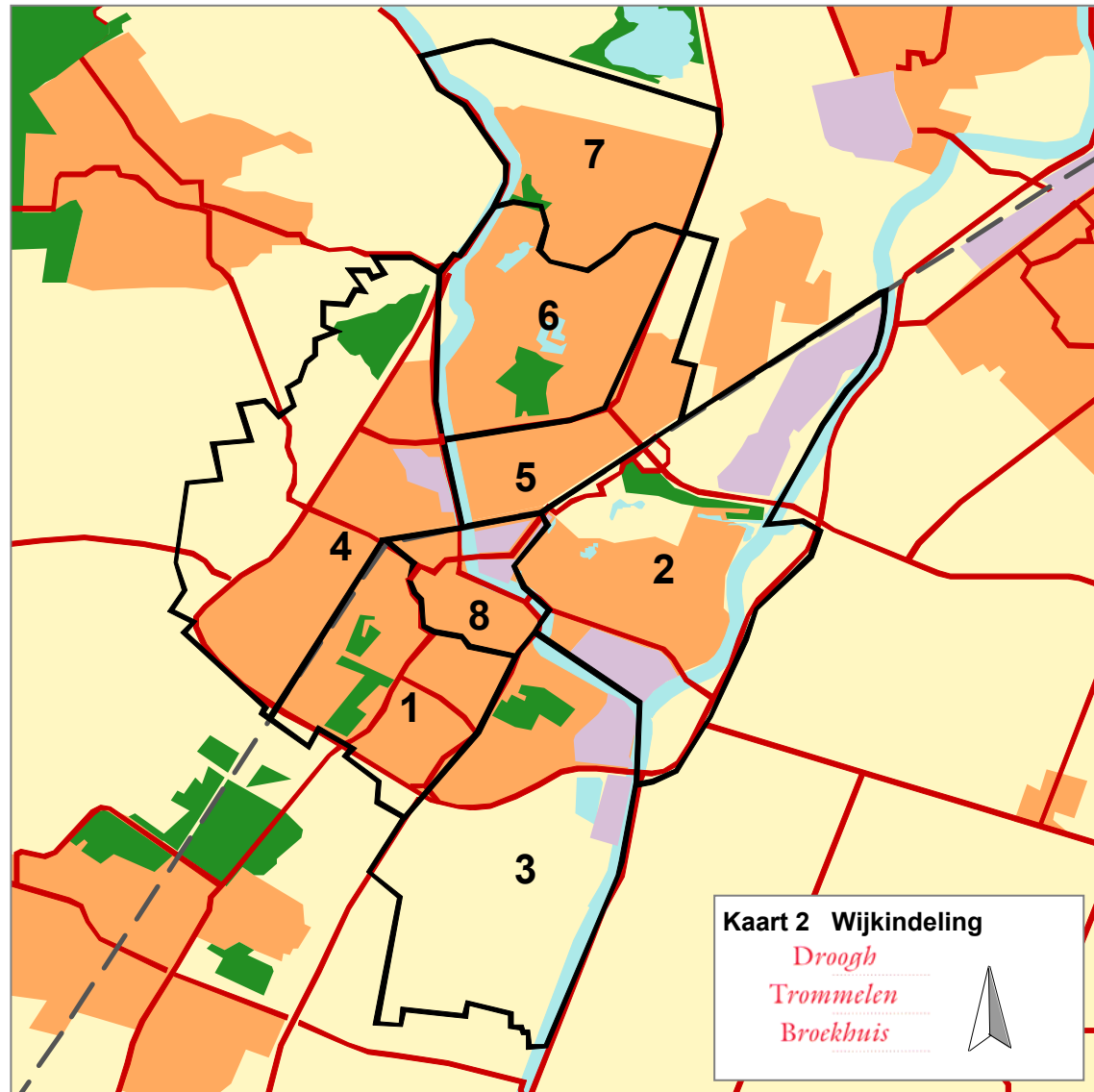
### 3.2 Inwoners per wijk

Alkmaar telt in totaal ruim 94.000 inwoners (per 1-1-2004) verdeeld over 8 wijken:

	<b>Wijknaam</b>	<b>Inwoners</b>
1	Zuid	14.119
2	Oudorp	12.088
3	Overdie	8.019
4	West	11.830
5	Huiswaard	9.639
6	De Mare	17.142
7	Daalmeer/Koedijk	14.771
8	Centrum	6.503

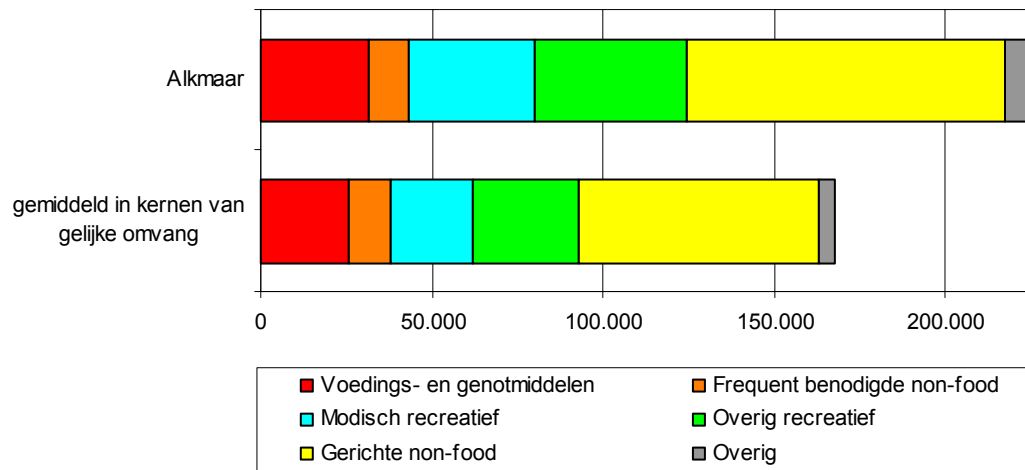
Volgens de gemeentelijke prognoses zal de bevolking de komende jaren toenemen tot circa 95.700 in 2011 en daarna weer afnemen tot 93.760 in 2017. De groei tot 2011 vindt plaats in de wijken Centrum, West en met name Huiswaard. Na voltooiing van de nieuwbouwwijk Vroonermeer zal het inwonertal van Huiswaard weer gaan afnemen. De enige wijken met een continue daling zijn Daalmeer/ Koedijk en met name De Mare. Laatstgenoemde zal de komende 15 jaar ruim 10% van het huidige aantal inwoners verliezen.<sup>4</sup>

<sup>4</sup> Bron: gemeente Alkmaar (O&S)





**Figuur 2 Winkelaanbod in Alkmaar en in kernen van gelijke omvang (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Gemeente Alkmaar O&S (mei 2004) en Locatusverkenner 2004, bewerking Droogh Trommelen Broekhuis

### 3.3 Winkelaanbod Alkmaar

In Alkmaar is in totaal circa 224.000 m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (vvo) detailhandel gevestigd. Dit is aanzienlijk meer dan gemiddeld in kernen met een gelijk aantal inwoners (± 168.000 m<sup>2</sup> vvo).

Het verschil wordt voor een belangrijk deel bepaald door het uitgebreide aanbod in recreatieve branches in Alkmaar. Dit wordt verklaard door de (boven)regionale functie van het (recreatieve) centrum van Alkmaar.

Ook het aanbod gerichte non-food (o.a. doe-het-zelf, woninginrichting) is groter dan gemiddeld. Het uitgebreide aanbod in woninginrichting op Overstad (onder andere Van Til) is hiervan de belangrijkste oorzaak.

Het aanbod voor dagelijkse boodschappen (voedings- en genotmiddelen en frequent benodigde non-food) is gemiddeld van omvang. Dit aanbod ligt verspreid over de kern (zie volgende paragrafen).

Een toelichting en uitsplitsing per branche is terug te vinden in bijlage 2 en 3.

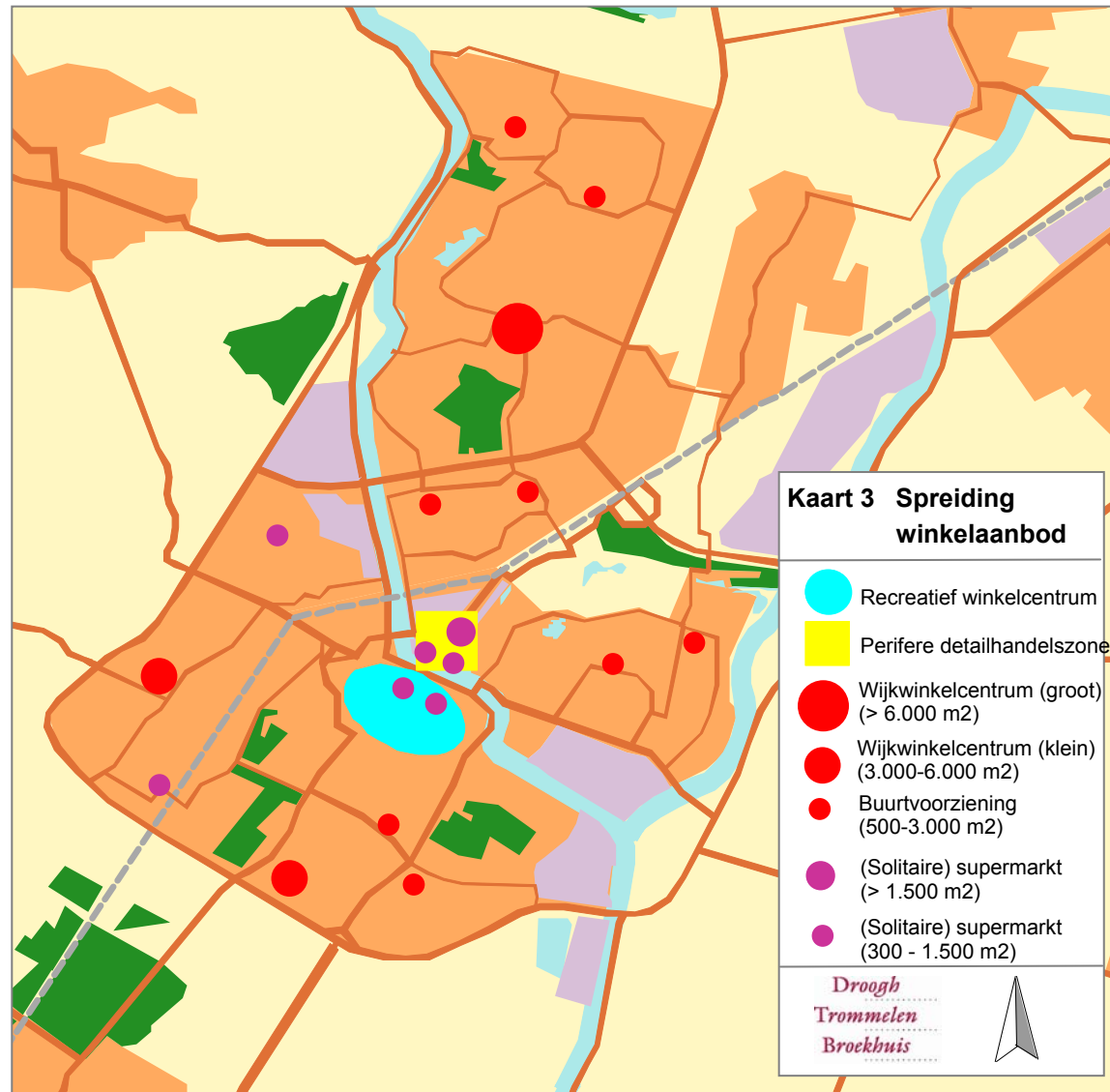
### 3.4 Spreiding winkelaanbod

Het totale aanbod is verdeeld over een verschillende grote en kleine winkelgebieden. Een groot deel van het aanbod is gevestigd in het centrum van Alkmaar (binnenstad en Overstad).

Verspreid over de kern bevindt zich een aantal grote en kleinere wijk- en buurtwinkelcentra. Winkelcentrum De Mare is veruit het grootste winkelgebied en heeft een verzorgende functie voor heel Alkmaar Noord.

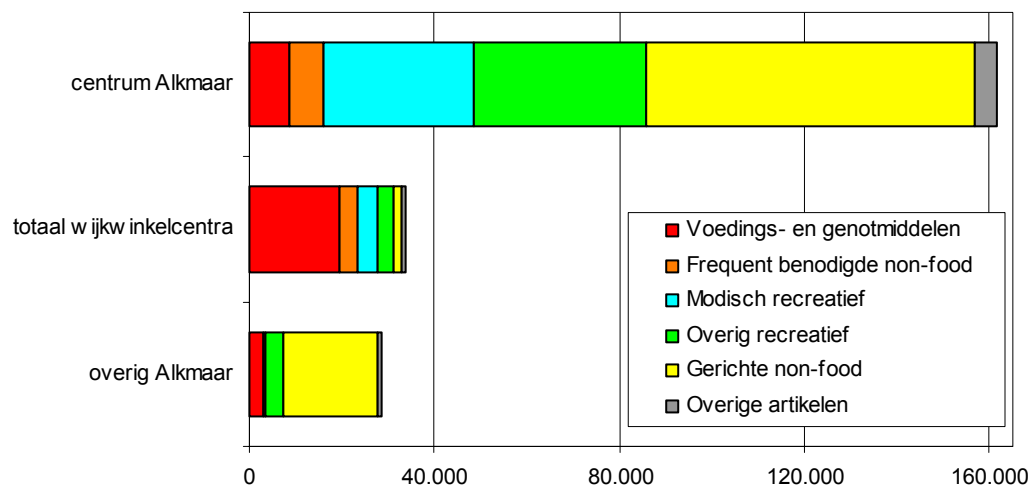
De winkelgebieden aan de Wendelaarstraat (AH-XL) en De Hoef hebben een aanbod tussen 3.000 en 6.000 m<sup>2</sup> vvo en zijn te beschouwen als wijkcentra voor respectievelijk Zuid en West. De overige centra zijn kleiner van omvang en liggen verspreid over de diverse woonwijken.

In Overstad ligt een concentratie voor volumineuze detailhandel, waaronder een groot aanbod woninginrichting. Overstad grenst aan de historische binnenstad. Beide delen vormen samen het centrum van Alkmaar.





**Figuur 3 Winkelaanbod in Alkmaar per type centrum (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Gemeente Alkmaar O&S (mei 2004) en Locatusverkenner 2004, bewerking Droogh Trommelen Broekhuis

Het aanbod in het centrum betreft vooral winkels in recreatieve branches (binnenstad) en gericht bezochte branches (Overstad). Naar verwachting ontwikkelt het centrale deel van Overstad zich meer en meer als onderdeel van het recreatieve kernwinkelgebied (zie ook: "Alkmaar, Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid, Droogh Trommelen Broekhuis 2004). Verspreid over het gebied bevinden zich vijf supermarkten en diverse versspecialzaken. Er is geen sprake van een samenhangend boodschappencentrum.

Het aanbod in de diverse wijkwinkelcentra bestaat hoofdzakelijk uit winkels voor dagelijkse boodschappen. Het totale aanbod in deze centra bestaat voor bijna tweederde uit voedings- en genotmiddelen. Dit wordt grotendeels ingevuld door de supermarkten.

Buiten de winkelcentra is er nog sprake van enige verspreide bewinkeling. Dit aanbod bestaat voor een groot deel uit winkels voor gerichte aankopen (woninginrichting, doe-het-zelf, tuincentra), onder andere op industrieterrein Overdie. Een klein deel van het verspreide winkelaanbod bestaat uit winkels in voedings- en genotmiddelen en recreatieve branches.

### 3.5 Centrum Alkmaar

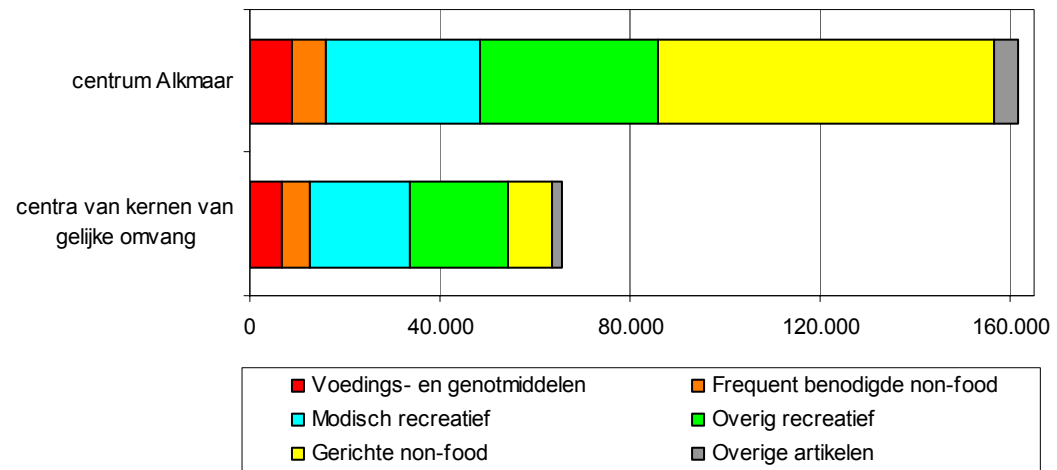
Het centrum van Alkmaar (Binnenstad en Overstad) is met ruim 160.000 m<sup>2</sup> vvo beduidend sterker dan in plaatsen van vergelijkbare omvang (ruim 65.000 m<sup>2</sup> vvo). Het centrum van Alkmaar is het belangrijkste recreatieve winkelgebied in de regio, met een zeer uitgebreid aanbod in modische en overig recreatieve branches.

Vooraf het grote aanbod gerichte non-food (waaronder woninginrichting) is opvallend. Dit komt doordat wij Overstad beschouwen als onderdeel van het centrum. Dit gebied (± 80.000 m<sup>2</sup> vvo) grenst aan de historische binnenstad en vormt hiermee in functionele zin steeds meer één gebied. In vergelijkbare kernen ligt dit type winkelaanbod veelal op meer perifere locaties.

Het aanbod voedings- en genotmiddelen is gemiddeld van omvang. In de binnenstad zijn twee supermarkten gevestigd: Super de Boer (± 1.500 m<sup>2</sup> vvo) en Aldi (± 400 m<sup>2</sup> vvo). In het gebied Overstad liggen drie supermarkten: Albert Heijn (± 1.200 m<sup>2</sup> vvo), Food Factory (± 3.000 m<sup>2</sup> vvo) en Lidl (± 600 m<sup>2</sup> vvo). De recent geopende Foodfactory kan gekenmerkt worden als grootschalig.

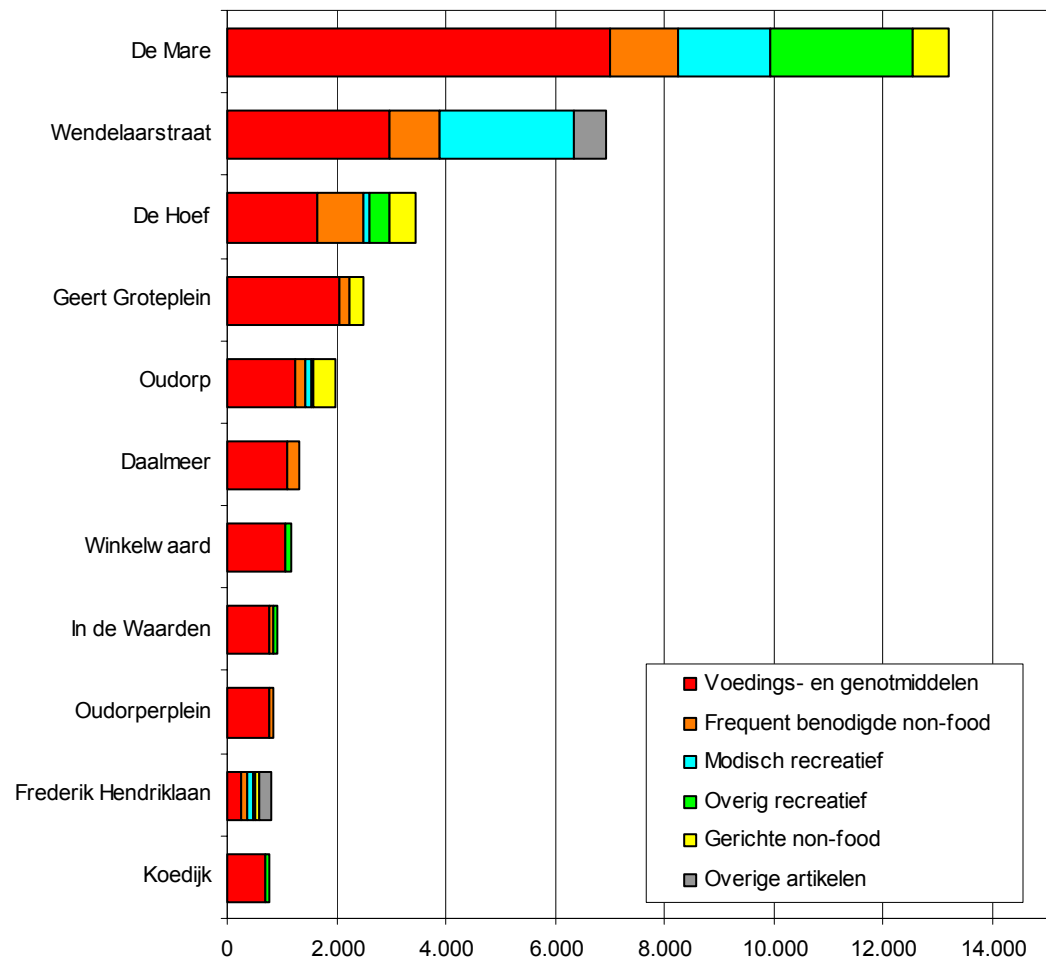


**Figuur 4 Winkelaanbod in Alkmaar-centrum en in centra van kernen van gelijke omvang (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Gemeente Alkmaar O&S (mei 2004) en Locatusverkenner 2004, bewerking Droogh Trommelen Broekhuis

**Figuur 5 Winkelaanbod in wijk- en buurtwinkelcentra in Alkmaar (in m<sup>2</sup> vvo)**



Bron: Gemeente Alkmaar O&S (mei 2004) en Locatusverkenner 2004, bewerking Droogh Trommelen Broekhuis

### 3.6 Wijkwinkelcentra

Het winkelaanbod in de diverse wijk- en buurtwinkelcentra bestaat grotendeels uit winkels in voedings- en genotmiddelen (vooral supermarkten).

De Mare is met circa 13.000 m<sup>2</sup> vvo veruit het grootste winkelcentrum. Dit introverte winkelcentrum heeft een compleet en gevarieerd aanbod voor dagelijkse boodschappen, met onder andere vier supermarkten: Albert Heijn (± 2.400 m<sup>2</sup> vvo), Dekamarkt (± 1.700 m<sup>2</sup> vvo), C1000 en Deen (beide ± 1.200 m<sup>2</sup> vvo). Daarnaast zijn er diverse winkels in modisch en overig recreatieve branches (onder andere Hema). Er is een uitbreiding van 5.500 m<sup>2</sup> vvo (alleen non-food) gepland, in combinatie met herstructurering van het bestaande deel.

Het winkelaanbod aan de Wendelaarstraat wordt voor een groot deel bepaald door AH-XL (± 2.900 m<sup>2</sup> vvo). Daarnaast bevinden zich in het centrum met twee verdiepingen enkele aanvullende boodschappenwinkels, zoals Blokker, Etos en Action. Naast dit winkelcomplex is een winkel van Piet Kerkhof (mode) gevestigd. Onder de supermarkt bevindt zich een parkeergarage.

Winkelcentrum De Hoef wordt gevormd door twee supermarkten: Albert Heijn ( $\pm 500 \text{ m}^2$  vvo) en Super de Boer ( $\pm 650 \text{ m}^2$  vvo) met daartussen diverse winkels met vooral dagelijkse artikelen (drogist, Blokker, versspeciaalzaken). Beide supermarkten zijn te klein naar moderne maatstaven en willen graag uitbreiden. Het winkelcentrum heeft een verouderde uitstraling.

Het winkelaanbod aan het Geert Groteplein bestaat uit 2 supermarkten Albert Heijn ( $\pm 1.100 \text{ m}^2$  vvo) en Lidl ( $\pm 900 \text{ m}^2$  vvo), een compleet pakket aan versspeciaalzaken, een drogist en een bloemenwinkel. De winkels zijn van beperkte omvang en van matige kwaliteit. Ook in dit centrum willen de supermarkten uitbreiden.

De overige winkelcentra hebben, met uitzondering van de Frederik Hendriklaan, allemaal slechts één supermarkt, veelal van beperkte omvang.

De winkels in Oudorp zijn gevestigd in de winkelstrip aan de Nyenburgh (onder andere Spar,  $\pm 1.000 \text{ m}^2$  vvo) en verspreid aan de Herenweg. Het betreft hoofdzakelijk winkels voor dagelijkse boodschappen.

Winkelcentrum Daalmeer bestaat uit een supermarkt C1000 ( $\pm 1.000 \text{ m}^2$  vvo) en een handvol winkels voor dagelijkse artikelen. Er worden plannen gemaakt voor de gewenste uitbreiding van de supermarkt.

De twee winkelcentra in Huiswaard, Winkelwaard en In de Waarden, zijn erg verouderd en slecht onderhouden. Beide centra bestaan uit niet veel meer dan een supermarkt (C1000,  $\pm 800$  en  $700 \text{ m}^2$  vvo).

Aan de Frederik Hendriklaan en N.G. Piersonstraat bevindt zich een winkelcluster met een aantal (vers)speciaalzaken van goede kwaliteit. Een publiekstrekker in de vorm van een supermarkt ontbreekt.

Het winkelcentrum Polderhof aan het Oudorperplein is evenals de centra in Huiswaard fysiek verouderd. Hier bevindt zich een supermarkt Super de Boer ( $\pm 800 \text{ m}^2$  vvo). Er worden plannen ontwikkeld voor nieuwbouw van de bestaande winkels en uitbreiding van de supermarkt.

In Koedijk tenslotte is een Spar gevestigd ( $\pm 700 \text{ m}^2$  vvo) met daarnaast een winkel met diverse artikelen (Hart van Koedijk).



Winkelcentrum De Hoef



Winkelcentrum Daalmeer



Winkelcentrum In de Waarden



Middenwaard Heerhugowaard



Bergen Centrum



Broekerveiling Langedijk

### 3.7 Aanbod regio

De omliggende kernen beschikken over eigen winkelvoorzieningen. Winkelcentrum Middenwaard is het hoofdwinkelcentrum van Heerhugowaard. Dit overdekte centrum zal binnenkort uitbreiden naar  $\pm 30.000$  m<sup>2</sup> vvo en is binnen het stadsgewest te typeren als stadsdeelcentrum. Het winkelcentrum heeft, naast een uitgebreid niet-dagelijks aanbod, supermarkten van Albert Heijn ( $\pm 2.500$  m<sup>2</sup> vvo) en Dekamarkt ( $\pm 1.500$  m<sup>2</sup> vvo). Elders in Heerhugowaard zijn diverse wijk- en buurtvoorzieningen aanwezig.

Het hoofdwinkelcentrum van Langedijk is gevestigd in de voormalige Broekerveiling. Dit winkelcentrum breidt binnenkort uit tot  $\pm 15.000$  m<sup>2</sup> vvo. De belangrijkste trekker is een Vomar ( $\pm 1.600$  m<sup>2</sup> vvo).

Heiloo beschikt met  $\pm 30.000$  m<sup>2</sup> vvo over een uitgebreid winkelaanbod. Het dagelijks aanbod bestaat o.a. uit vier supermarkten: Albert Heijn ( $\pm 1.400$  m<sup>2</sup> vvo), twee C1000's en een Super de Boer (elk 500-900 m<sup>2</sup> vvo). Er bestaan plannen voor verplaatsing en uitbreiding van Super de Boer naar het stationsgebied. In winkelcentrum Het Loo wordt een discounter toegevoegd.

Bergen heeft een winkelaanbod van  $\pm 13.000$  m<sup>2</sup> vvo waaronder een uitgebreid dagelijks aanbod. Het supermarktaanbod bestaat uit een Albert Heijn, een De Wit Komart (ieder  $\pm 1.000$  m<sup>2</sup> vvo) en een Aldi.

Het aanbod in Egmond is minder groot en ligt vooral in Egmond aan Zee ( $\pm 5.000$  m<sup>2</sup> vvo). Zowel Egmond aan Zee (Super de Boer,  $\pm 700$  m<sup>2</sup> vvo) als Egmond Binnen (Deka,  $\pm 500$  m<sup>2</sup> vvo) beschikken over een bescheiden dagelijks aanbod. Egmond aan de Hoef heeft nagenoeg geen eigen winkels, maar hier bestaan plannen voor toevoeging van een Albert Heijn.

Sint Pancras heeft enige winkels, waaronder een Deka van  $\pm 600$  m<sup>2</sup> vvo. Deze wordt binnenkort uitgebreid naar  $\pm 1.200$  m<sup>2</sup> vvo.

In de regel doen inwoners hun dagelijkse boodschappen meestal in de eigen woonplaats. In Heerhugowaard, Bergen, Heiloo en Langedijk ligt dit aandeel tussen 80% en 100%. In Akersloot, Graft-De Rijk en Egmond ligt de kooporiëntatie op de eigen woonplaats tussen 60% en 80% (Kooporiëntatiemonitor 2002).

### 3.8 Oordeel huidige winkelstructuur

Uit de Kooporiëntatiemonitor Noord-Kennemerland 1996-2002 komt naar voren dat voor de dagelijkse aankopen 98% van de inwoners van Alkmaar op de winkels in de eigen kern gericht is. Dit is een normale koopkrachtbinding voor kernen van deze omvang. Uitgaande van een eveneens gemiddelde toevloeiing van 10% koopkracht, kan een inschatting worden gemaakt van de huidige gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> vvo. Een toelichting van deze berekening is terug te vinden in bijlage 4.

In de kern Alkmaar is een relatief groot aanbod voedings- en genotmiddelen. Hierdoor bedraagt de gemiddelde vloerproductiviteit (omzet per m<sup>2</sup> vvo) circa € 7.100. Dit is laag in vergelijking tot het gemiddelde in Nederland (€ 7.700 per m<sup>2</sup> vvo). Voor moderne supermarkten gaan wij op dit moment reeds uit van een noodzakelijke omzet per m<sup>2</sup> van ± € 8.000.

Geconcludeerd kan worden dat minimaal een deel van het aanbod economisch onder druk staat. Verwacht mag worden dat de komende periode een (verdere) sanering van dagelijks aanbod zal plaatsvinden.

De huidige dagelijkse aanbodstructuur is zwak. In feite zijn alle centra in Alkmaar beneden de 5.000 m<sup>2</sup> vvo (figuur 4) te klein en verouderd. Vooral de supermarkten zijn naar moderne maatstaven te klein. Deze centra zijn daardoor onvoldoende in staat wijkbewoners aan zich te binden. Vooral in relatief kleine verzorgingsgebieden leidt dit naar onze verwachting tot sanering van aanbod.

Tegenover deze structuur van verouderde en kleinschalige centra staan de twee sterke centra De Mare (Noord) en Wendelaarstraat (Zuid) met een zeer ruim aanbod. De Wendelaarstraat is recent opgewaardeerd (o.a. AH-XL) terwijl De Mare binnenkort wordt uitgebreid en vernieuwd. Het overige kleinschalige en verouderde wijk aanbod komt hierdoor verder onder druk te staan.

Opmerkelijk is het zeer uitgebreide aanbod aan supermarkten in Overstad. Het primaire verzorgingsgebied is vanwege het beperkte aantal inwoners erg klein. Zij zijn vrijwel volledig afhankelijk van consumenten vanuit de wijken. Het bereikbaarheidsprofiel van deze supermarkten is hierop echter niet toegerust. Bovendien vormen zij een bedreiging voor het aanbod op wijkniveau.



De Wendelaarstraat in 2003



De Wendelaarstraat in 2004



De Mare: uitbreiding en renovatie gepland

## 4 Visie dagelijkse voorzieningen

### 4.1 Uitgangspunten

Het winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen in Alkmaar is voor een groot deel gevestigd in de wijk- en buurtcentra. Deze aanbodstructuur is in veel wijken versnipperd of verouderd (kleinschalig, weinig investeringen). De kleine en vaak incomplete buurtwinkelcentra komen door de vraag om schaalvergroting steeds meer onder druk te staan.

Om in de toekomst een compleet en aantrekkelijk pakket aan dagelijkse voorzieningen in de wijken te behouden, is versterking van een beperkt aantal wijkwinkelcentra gewenst (concentratie en uitbreiding). De aanwezigheid van goede supermarkten met een moderne omvang is hierbij cruciaal. Dit zijn de publiekstrekkers van het boodschappencentrum.

In onze visie gaan wij uit van een zo aantrekkelijk en compleet mogelijk aanbod voor dagelijkse boodschappen in de directe woonomgeving. De mogelijkheden hiervoor worden bepaald door het draagvlak in de

wijk (aantal inwoners) en het concurrerende aanbod in de omgeving.

#### *Randvoorwaarden boodschappencentrum*

Aan een compleet en goed functionerend boodschappencentrum op wijkniveau kan als basis een aantal randvoorwaarden worden gesteld:

- Twee eigentijdse supermarkten (> 1.000 m<sup>2</sup> vvo), die zich qua marktsegment van elkaar onderscheiden;
- Compleet overig aanbod speciaalzaken in de dagelijkse sector;
- Overzichtelijke opzet met minimale loopafstanden tussen winkels onderling en tussen winkels en parkeren;
- Goede bereikbaarheid en voldoende parkeergelegenheid;
- Verzorgde en eigentijdse uitstraling van het winkelgebied en de winkels.

Om aan dergelijke randvoorwaarden te kunnen voldoen is in een stedelijk gebied als Alkmaar een primair verzorgingsgebied nodig van minimaal ± 10.000 inwoners. In kleinere verzorgingsgebieden (wijken) is het onzes inziens op termijn niet mogelijk een compleet eigentijds dagelijks aanbod te behouden. In veel gevallen is het hier nog

wel mogelijk een buurtvoorziening in de vorm van één supermarkt en enkele aanvullende speciaalzaken in stand te houden.

In deze visie gaan we uit van het streven naar een volwaardig dagelijks aanbod in elke wijk die daarvoor voldoende omvang heeft. Vanuit dit uitgangspunt werken wij in dit hoofdstuk een visie uit op de gewenste (dagelijkse) detailhandelsstructuur en een indicatie van het daarbij haalbare aanbod per wijk/stadsdeel. Deze structuur kan gezien worden als streef- of eindbeeld.

In de volgende paragrafen maken wij eerst een inschatting van het haalbare aanbod winkels in voedings- en genotmiddelen per wijk. Hierbij houden wij rekening met de omvang en fysieke begrenzingen van potentiële verzorgingsgebieden, het reeds aanwezige aanbod en een inschatting door ons<sup>5</sup> van de potentieel haalbare binding en toevloeiing van koopkracht bij een kwalitatief goed aanbod in betreffend stadsdeel. Voor de distributieve berekeningen zelf verwijzen we naar bijlage 5.

---

<sup>5</sup> op basis van bestaand onderzoeksmateriaal uit Alkmaar, kengetallen (o.a. Bolt) en ervaringscijfers in vergelijkbare situaties

## 4.2 Zuid en Overdie

De wijken Zuid en Overdie vormen samen een samenhangend verzorgingsgebied van ± 23.300 inwoners, gescheiden van de overige wijken door duidelijke fysieke barrières (spoorlijn, water).

De geïsoleerde ligging maakt een relatief hoge koopkrachtbinding aan de eigen winkelvoorzieningen mogelijk (indicatie ± 85%). De reeds aanwezige grootschalige supermarkt zal daarnaast zorgen voor een relatief hoge toevloeiing. Voor Zuid en Overdie totaal gaan wij uit van ± 25%. Op basis hiervan kan in de wijken Zuid en Overdie indicatief worden uitgegaan van een haalbaar aanbod winkels in voedings- en genotmiddelen van ± 6.600 m<sup>2</sup> vvo. Uitgaande van de eerder geformuleerde randvoorwaarden kan uitgegaan worden van maximaal twee kleine wijkwinkelcentra (beide centra maximaal 6.000 m<sup>2</sup> vvo, zie kaart 4).

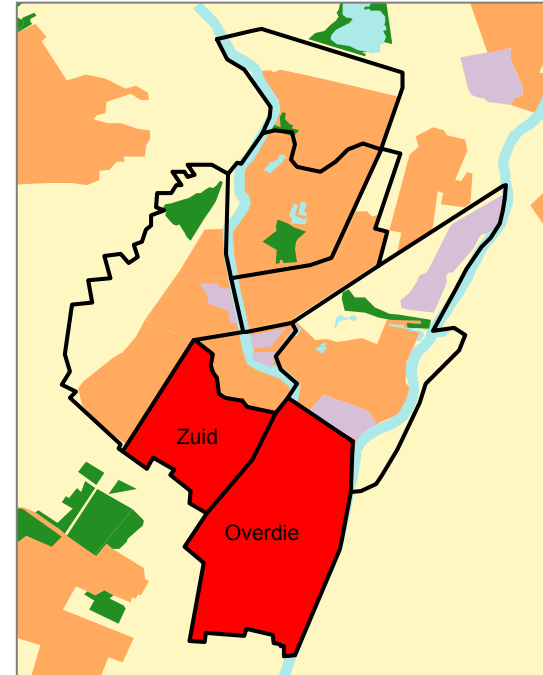
Vooruitlopend op dit onderzoek is in 2003 reeds door ons een visie gemaakt voor Zuid en Overdie<sup>6</sup>. Op basis van ligging, reeds

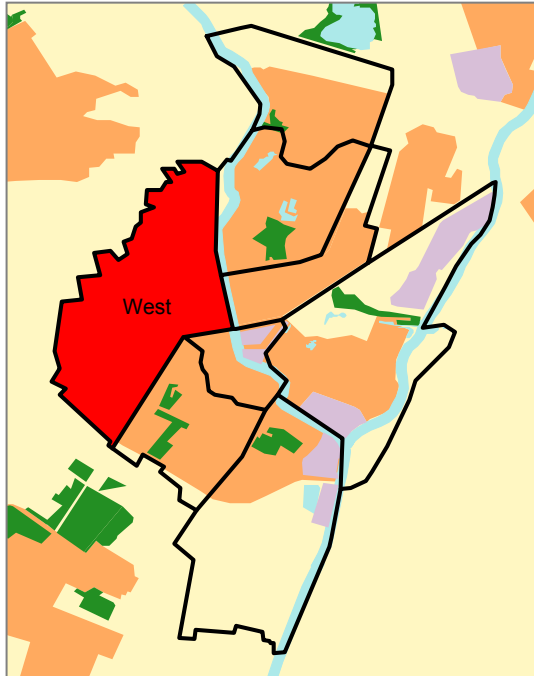
<sup>6</sup> Alkmaar Zuid en Overdie, Ontwikkelingsvisie retailstructuur, Droogh Trommelen Broekhuis, 2003

aanwezig aanbod, bereikbaarheid en fysieke mogelijkheden zijn de Wendelaarstraat en het Geert Groteplein aangegeven als meest kansrijke winkelclusters voor dagelijkse winkels. Concentratie van verspreide bewinkeling is gewenst.

De grootschalige supermarkt aan de Wendelaarstraat kan een complementaire functie vervullen met een meer compleet wijkwinkelcentrum aan het Geert Groteplein. Dit winkelcentrum kan bestaan uit twee eigentijdse supermarkten (in aanvullende marktsegmenten) en een compleet aanbod dagelijkse speciaalzaken.

Het aangegeven aanbod winkels in voedings- en genotmiddelen kan afhankelijk van de functie worden aangevuld met aanbod duurzame en overige goederen. Hier gaan wij in hoofdstuk 5 nader op in. Voor de dagelijkse winkelstructuur zijn de winkels in voedings- en genotmiddelen echter structuurbepalend. Dit geldt vooral voor de supermarkten.





### 4.3 West

De wijk West heeft circa 12.350 inwoners. Deze wijk is duidelijk gescheiden van de rest van de stad door de spoorlijn en het kanaal. Door deze geïsoleerde ligging kan in principe relatief veel koopkracht worden gebonden aan het winkelcentrum in deze wijk (indicatie 85%). Met een toevloeiing van 20% (onder andere uit Egmond) kan globaal uitgegaan worden van een haalbaar aanbod voedings- en genotmiddelen van circa 3.400 m<sup>2</sup> vvo.

Het centraal gelegen winkelcentrum De Hoef is het enige winkelcentrum in de wijk en kan in de toekomst een wijkverzorgende functie behouden. Hier is in principe marktruimte voor drie supermarkten (twee service en een discount) en een compleet pakket dagelijkse speciaalzaken (wijkwinkelcentrum klein, zie kaart 4). De totale omvang van centrum kan liggen tussen 3.000 en 6.000 m<sup>2</sup> vvo.

Voorwaarde voor versterking van De Hoef tot een volwaardig, eigentijds winkelcentrum is dat de verspreide bewinkeling in de wijk zoveel mogelijk wordt geconcentreerd in het wijkwinkelcentrum. In ieder geval moet

voorkomen worden dat winkels buiten het winkelcentrum in de toekomst substantieel kunnen uitbreiden. Dit zou ten koste gaan van de potentiële binding (en daarmee noodzakelijk omzet) aan De Hoef. Het is daarom gewenst dat de thans solitair gelegen Aldi verplaatst naar De Hoef.

#### 4.4 Oudorp

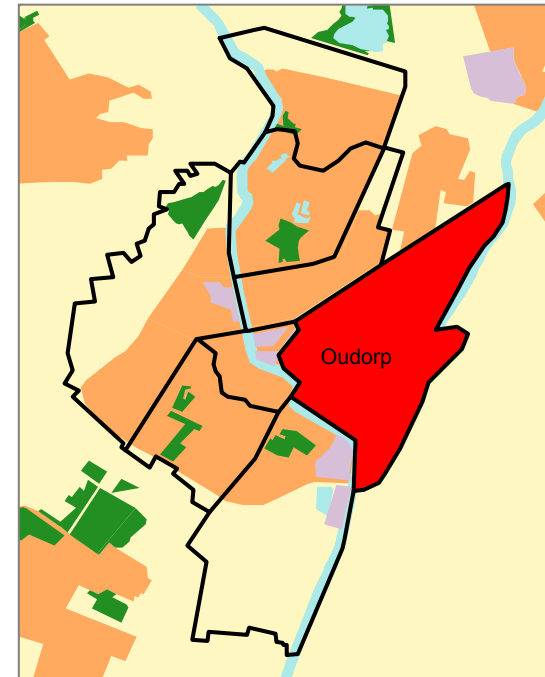
Oudorp heeft in totaal circa 12.850 inwoners en bestaat uit de voormalige kern Oudorp en het nieuwere Oudorperpolder. In principe zou in dit relatief duidelijk begrensde gebied een situatie kunnen bestaan als in West. Met één geconcentreerd wijkwinkelcentrum zou een koopkrachtbinding denkbaar zijn van  $\pm 75$  à  $80\%$ . Dit zou een winkelcentrum haalbaar kunnen maken met twee supermarkten een compleet aanbod aanvullende speciaalzaken (ongeveer vergelijkbaar met huidige De Hoef).

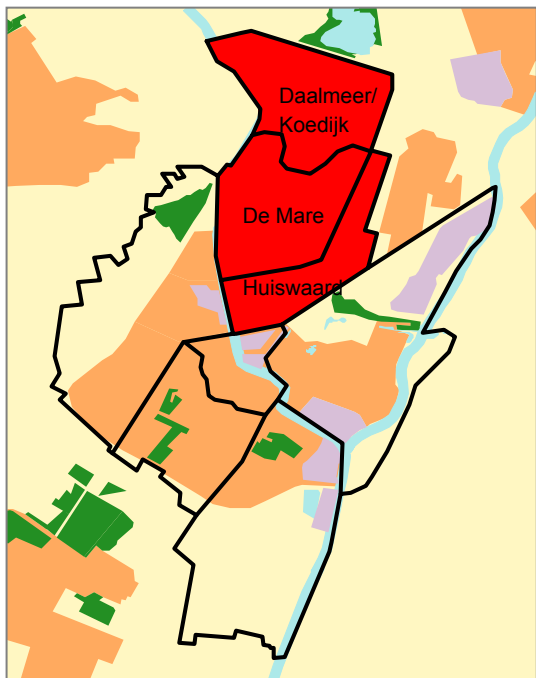
Op dit moment zijn er echter reeds vergevorderde plannen voor herontwikkeling van winkelcentrum Polderhof. Hiermee is deze locatie als winkelcentrum, voor deze visie op de winkelstructuur een gegeven.

De locatie van de Polderhof is echter relatief ongunstig om ook een functie te kunnen vervullen voor inwoners uit de oude kern Oudorp. Het winkelcentrum ligt 'verstopt' in de wijk en is vanuit Oudorp slecht per auto bereikbaar. De inwoners uit Oudorp zullen zich voor een belangrijk deel (blijven) oriënteren op eigen winkelvoorzieningen, De Mare en overige winkelcentra.

Met de keuze voor herontwikkeling van de Polderhof op de huidige locatie zal naar verwachting ook op langere termijn uitgegaan moeten worden van de twee aanwezige winkelcentra. Het haalbare winkelaanbod dient over beide locaties te worden verdeeld. Dit impliceert dat in beide centra geen volwaardig (dagelijks) aanbod kan worden aangeboden. Een incompleet aanbod zal vervolgens leiden tot een lagere haalbare koopkrachtbinding aan de wijk.

Uitgaande van een maximaal denkbare koopkrachtbinding van  $\pm 70\%$  is in totaal een aanbod voedings- en genotmiddelen denkbaar van  $\pm 2.500$  m<sup>2</sup> vvo. Op beide locaties is hiermee dan ruimte voor een supermarkt en enkele aanvullende dagelijkse speciaalzaken (buurtvoorziening, zie kaart 4).





#### 4.5 Noord

Het stadsdeel Noord wordt gevormd door de wijken Huiswaard, De Mare en Daalmeer/Koedijk (totaal ruim 42.000 inwoners). Ook de inwoners van het nabij gelegen Sint Pancras (totaal  $\pm 5.200$  inwoners) zullen voor een belangrijk deel gericht zijn op de winkelvoorzieningen in Alkmaar Noord.

Winkelcentrum De Mare is veruit het grootste winkelcentrum in Noord, met naast een zeer compleet dagelijks winkelaanbod een groot, gevarieerd aanbod in recreatieve branches. De koopkrachtbinding vanuit het primaire verzorgingsgebied (De Mare en Vroonermeer,  $\pm 20.500$  inwoners) zal dan ook hoog kunnen zijn (indicatie 90%).

Vanuit een secundair verzorgingsgebied (Huiswaard 1 en 2, Daalmeer/Koedijk en Sint Pancras,  $\pm 26.750$  inwoners) schatten wij in dat een binding van  $\pm 35\%$  aan De Mare haalbaar is. Met  $\pm 15\%$  toevloeiing van buiten is in De Mare een winkelaanbod voor voedings- en genotmiddelen denkbaar van  $\pm 8.100$  m<sup>2</sup> vvo (winkelcentrum groot). Bij de stadsdeelverzorgende functie passen meerdere elkaar aanvullende supermarkten en een uitgebreid overig winkelaanbod.

De wijk Daalmeer/Koedijk heeft in totaal  $\pm 14.100$  inwoners. Relatief veel koopkracht zal afvloeien naar winkelcentrum De Mare. Met een sterk eigentijds aanbod is naar verwachting een koopkrachtbinding van  $\pm 60\%$  en enige toevloeiing ( $\pm 10\%$ ) haalbaar. Op basis daarvan is een winkelaanbod voor voedings- en genotmiddelen denkbaar van in totaal  $\pm 2.300$  m<sup>2</sup> vvo. In Daalmeer is in onze optiek ruimte voor enige versterking van de buurtvoorziening (supermarkt en enkele speciaalzaken). Koedijk ligt enigszins geïsoleerd en kan daarom in onze visie een buurtvoorziening (supermarkt) behouden.

In Huiswaard 1 en 2 ( $\pm 7.500$  inwoners) is het draagvlak te klein voor een compleet wijkwinkelcentrum. Bovendien zal ook hier relatief veel koopkracht afvloeien naar De Mare en Binnenstad/Overstad. Uitgaande van een moderne omvang en uitstraling van de winkels is in deze wijk naar schatting een binding van  $\pm 60\%$  en een toevloeiing van  $\pm 10\%$  haalbaar. Dit betekent dat er ruimte is voor één eigentijdse supermarkt en enig overig dagelijks aanbod. Voor het functioneren van een dergelijke voorziening is een centraal gelegen en goed bereikbare locatie cruciaal.

#### 4.6 Centrum

De Binnenstad en Overstad vormen samen de wijk Centrum. In dit gebied wonen in totaal  $\pm 7.400$  inwoners. Er zijn plannen in voorbereiding voor woningbouw in Overstad. Hierdoor zal het aantal inwoners op termijn met enkele duizenden kunnen toenemen. Deze woningbouw zal naar verwachting geleidelijk plaatsvinden en pas over enkele jaren aanvangen.

Door fysieke barrières rond het centrum en een relatief sterk supermarktaanbod zal vanuit het primaire verzorgingsgebied een relatief hoge koopkrachtbinding mogelijk zijn (indicatie 85%).

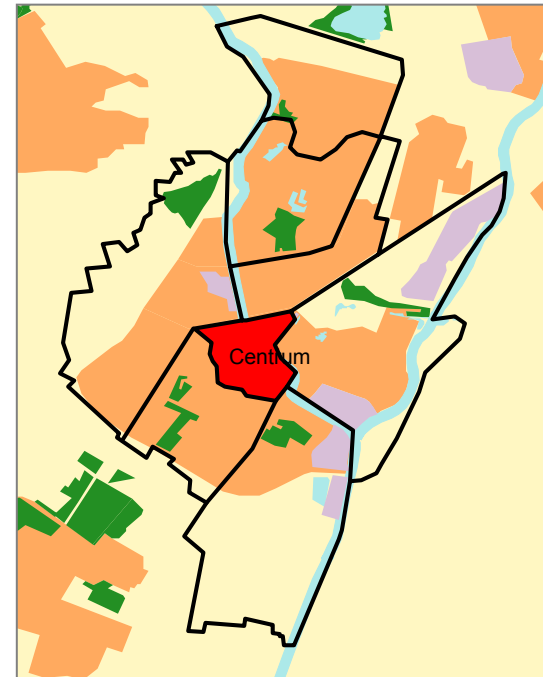
De toevloeiing van koopkracht zal relatief hoog zijn, onder andere door combinatiebezoek met het recreatieve winkelgebied, mensen die in het centrum werken en de relatief centrale ligging in Alkmaar. Toch gaan wij er van uit dat met een opgevaardeerd dagelijks aanbod op wijkniveau de binding van koopkracht aan het centrum zal afnemen.

Bij een relatief grote toevloeiing van koopkracht van  $\pm 50$  à  $60\%$  zou in het

centrum marktruimte bestaan voor  $\pm 3.700$  m<sup>2</sup> vvo aan voedings- en genotmiddelen. Dit betekent dat er in de wijk Centrum ruimte is voor twee à drie supermarkten in elkaar aanvullende marktsegmenten.

Uitgangspunt in onze visie is een compleet aanbod voor dagelijkse boodschappen op wijkniveau. Dit impliceert het streven naar een volwaardig wijkwinkelcentrum in iedere wijk. Dit streven staat op gespannen voet met grootschalig aanbod in het centrum (of elders) dat in grote mate afhankelijk is van consumenten van buiten de eigen wijk.

Gelet op het beperkte primaire verzorgingsgebied van het centrum en het (beoogde) dagelijkse aanbod op wijkniveau achten wij de mogelijkheden voor een of meer grootschalige supermarkten hier beperkt. Supermarkten van  $\pm 1.000$  m<sup>2</sup> vvo sluiten beter aan bij de (beoogde) verzorgingsfunctie.





Frederik Hendriklaan



Vondelstraat



Bellinihof

#### 4.7 Overige (buurt)winkels

De in de vorige paragrafen aangegeven winkelconcentraties vormen samen de gewenste structuur voor dagelijkse winkelvoorzieningen van Alkmaar. Naast deze concentraties zijn er op dit moment nog enkele kleine winkelclusters of (kleine) solitaire supermarkten aanwezig, zoals de Frederik Hendriklaan, Vondelstraat en de Bellinihof.

Vanuit de optiek van levendigheid en leefbaarheid zijn winkels op buurtniveau aantrekkelijk. Beleidsmatig kan daarom worden nagestreefd ook op buurtniveau te stimuleren dat buurtwinkels in stand blijven of zelfs vestigen. Een dergelijke keuze staat op gespannen voet met de praktijk van het consumentengedrag (paragraaf 2.1) en het hieruit voortvloeiende streven naar kwalitatief volwaardige wijkwinkelcentra en supermarkten van voldoende omvang.

In dit licht zien wij in de nabije toekomst onvoldoende economische mogelijkheden voor een compleet dagelijks winkelaanbod op buurtniveau. Dit betekent niet dat er buiten de aangegeven winkelstructuur geen winkels meer mogelijk zijn: in veel gevallen

zullen bestaande winkels nog jarenlang functioneren. Wij bevelen echter aan buiten de aangegeven gewenste winkelstructuur niet substantieel meer te investeren in de winkelfunctie. Dit betekent dat het gewenst is buiten de aangegeven concentraties geen nieuwe winkelconcentraties te stichten. Ook bestaande winkels buiten de structuur zou hooguit een beperkte uitbreiding moeten worden toegestaan. Enerzijds ontbreekt op deze locaties op termijn het draagvlak voor een economisch gezond en eigentijds winkelaanbod, anderzijds gaat versterking ten koste van de gewenste winkelstructuur.

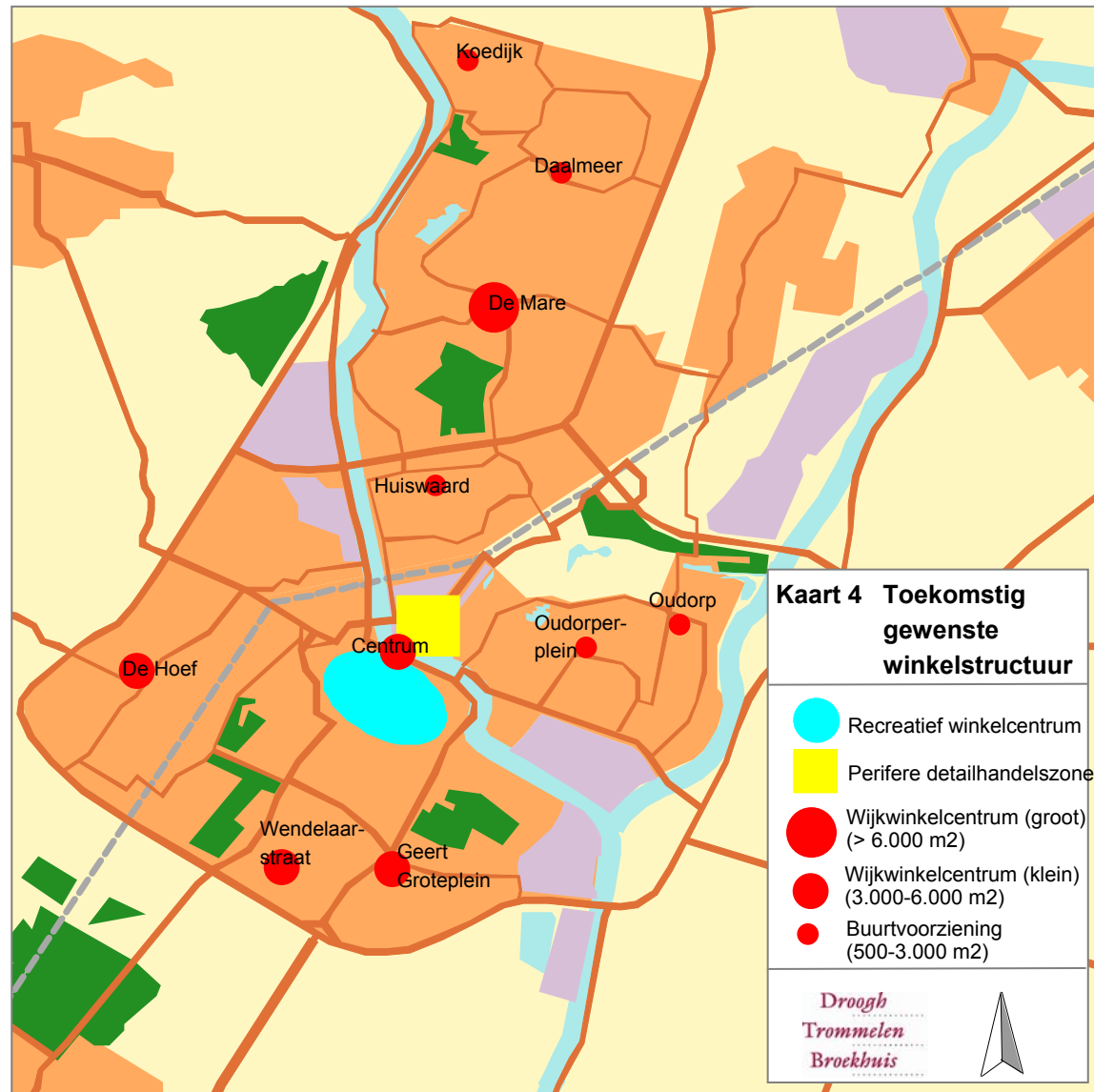
Het is gewenst voor winkelclusters die geen functie meer hebben in de winkelstructuur een op betreffend gebied toegespitst beleid te voeren om verloedering tegen te gaan en nieuwe investeringen aan te trekken. Vaak lenen winkelpanden zich voor andere al of niet commerciële functies. In sommige gevallen zal herontwikkeling tot andere functies gewenst zijn.

#### 4.8 Toekomstig gewenste dagelijkse winkelstructuur

De uitgangspunten en de visie per wijk leiden tot de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur voor dagelijkse voorzieningen in Alkmaar (kaart 4). Rekening is gehouden met reeds geplande ontwikkelingen (woningbouw Vroonermeer, uitbreiding De Mare, herontwikkeling Polderhof). De gewenste positie van de centra is aangegeven, waarbij indicatief een omvang is genoemd.

Voor een goede detailhandelsstructuur is het gewenst de verspreide winkels (waaronder solitaire supermarkten) zoveel mogelijk te concentreren. Tevens is het gewenst buiten de beoogde structuur geen medewerking te verlenen aan substantiële uitbreidingen van (dagelijks) winkelaanbod. Hierdoor ontstaat (vrijwel) in elke wijk draagvlak voor een eigentijds en sterk wijkwinkelcentrum.

In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de afzonderlijke centra in de beoogde dagelijkse winkelstructuur.



## **5 Beleidskader, uitwerking en actiepakket per centrum**

### **5.1 Beleidskader**

Op basis van de visie op de gewenste dagelijkse winkelstructuur en de hierna aangegeven aanbevelingen per winkelgebied kunnen initiatieven van marktpartijen worden getoetst en kan een planologische vertaling plaatsvinden naar bestemmingsplannen.

Bij de inhoudelijke toetsing van initiatieven kan als uitgangspunt worden gehanteerd dat de betreffende ontwikkeling dient te passen bij de beoogde functie van het betreffende centrum. Initiatieven voor nieuwe dagelijkse winkelvoorzieningen die niet in de visie zijn opgenomen dienen terughoudend te worden beoordeeld.

#### *Planologische vertaling*

Voor een succesvol ruimtelijk detailhandelsbeleid zijn het bestemmingsplan en de handhaving hiervan de beleidsinstrumenten: daarmee wordt structureel bepaald waar wel en waar geen detailhandel is toegestaan. In jurisprudentie over bestemmingsplannen is de afgelopen jaren een groot aantal

uitspraken gedaan over wat wel of niet vastgelegd mag worden. Planvoorschriften mogen slechts om dringende redenen het meest doelmatige gebruik beperken. Deze dringende redenen dienen een planologisch karakter te hebben (ruimtelijk relevant te zijn) en vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening te worden gemotiveerd.

Branche- of assortimentsbepalingen in een bestemmingsplan zijn in beginsel niet toegestaan. Een eventueel branche- of assortimentscriterium moet in ieder geval ruimtelijk relevant zijn. Dit vereist een overtuigende motivering (redengeving). In het verleden is het onderscheid tussen zogenaamde 'PDV-branches' en overige detailhandel vanwege de aard en omvang van de artikelen ruimtelijk relevant gebleken.

Een onderscheid tussen dagelijks en niet dagelijks aanbod of een aparte bestemming als supermarkt is in de regel niet mogelijk. Ook bij het toestaan van andere vormen van (al of niet grootschalige) detailhandel dient rekening te worden gehouden met de kans dat deze detailhandelsruimte vroeg of laat met dagelijks aanbod (bijvoorbeeld een supermarkt) wordt ingevuld. Dit kan grote

gevolgen hebben op de beoogde dagelijkse winkelstructuur op buurt en wijkniveau. Om ook op termijn te voorzien in een evenwichtige en duurzame dagelijkse winkelstructuur op wijkniveau dient voortdurend verstandig te worden omgesprongen met het toestaan van elke vorm van detailhandel. Planologische beperkingen van vandaag (bijvoorbeeld alleen detailhandel in bepaalde thema's) bieden weinig garanties voor de toekomst. (toetsing meest doelmatig gebruik: winkel).

Nog afgezien van wat planologisch-juridisch vast te leggen is, dient bij het detailleren van branches, assortimenten, schaalgrootte of een locatie te worden bedacht dat bestemmingsplannen handhaafbaar moeten zijn. Daarnaast gaan zij in de praktijk zeker tien jaar mee. Hiertegenover staat dat de ontwikkelingen in de detailhandel snel gaan (schaalvergroting, branchevervaging, nieuwe winkelformules). Een te stringente bestemmingsregeling is, afgezien van de juridische houdbaarheid en handhaafbaarheid, snel verouderd en gaat voorbij aan de dynamiek in de detailhandel. De ruimtelijke detailhandelsvisie voor de dagelijkse voorzieningen sluit aan op het volgende planologisch beleid:

- Centrum (binnenstad en centrale deel van Overstad): alle vormen van detailhandel toestaan, geen oppervlakte- of branchebeperkingen (zie ook: Alkmaar Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid Droogh Trommelen Broekhuis, 2004).
- Wijkwinkelcentra en buurtvoorzieningen: detailhandel met een wijk- dan wel buurtverzorgend karakter. De omvang van een wijkwinkelcentrum wordt gerelateerd aan de specifieke situatie (zie ook kaart 4). Voor de maat van de servicesupermarkten kan indicatief worden uitgegaan van de volgende richtlijn: grote wijkwinkelcentra 1.500 à 2.000 m<sup>2</sup> vvo, kleine wijkcentra 1.000 à 1.500 m<sup>2</sup> vvo en buurtsteunpunten ± 1.000 m<sup>2</sup> vvo. Plannen voor substantieel grotere supermarkten passen niet in de beoogde functie van het centrum en maken heroverweging van de structuur noodzakelijk.
- Perifere detailhandel: terughoudend beleid en beperking tot de traditionele PDV-branches: volumineuze artikelen en brand- en explosiegevaarlijke stoffen.
- Kooimeerplaza: terughoudend beleid ten aanzien van detailhandel en strikte handhaving van de omschreven thema's sport, vrije tijd en recreatie. In het kader van het streven naar een duurzame dagelijkse winkelstructuur op wijkniveau is het in ieder geval gewenst dagelijks aanbod hier actief tegen te gaan (zie ook: Alkmaar Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid Droogh Trommelen Broekhuis, 2004).
- Verspreide bewinkeling, bewinkeling buiten de beoogde structuur: geen uitbreiding van bestaande winkels of ontwikkeling van nieuwe winkelruimte. Indien mogelijk functiewijziging, zodat de winkelfunctie buiten de winkelcentra op den duur verdwijnt.



Geert Groteplein: klein wijkwinkelcentrum



De Hoef: klein wijkwinkelcentrum



Daalmeer: buurtsteunpunt



Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	+/-	Compleet dagelijks assortiment in één grote supermarkt, en enkele landelijk bekende formules, vrijwel geen speciaalzaken
Trekkerbeeld	+	grootschalige AH-XL, Blokker, Etos, Action
Routing/opzet	+/-	Overdekt winkelcentrum met vrijwel alle winkels inpandig, Winkels buiten en op verdieping enigszins buiten de routing
Uitstraling winkels	+/-	Uitstraling buiten en binnen is recent vernieuwd, sterke nadruk op AH-XL, verdieping en buitenzijde matige profilering
Openbare ruimte	+/-	Winkelcentrum is overdekt, nadruk inrichting op efficiëntie en gemak, weinig sfeer, buiten nadruk op auto (parkeren)
Ligging	+/-	Centrale ligging in verzorgingsgebied, slechte vindbaarheid en zichtbaarheid door ligging in woongebied
Bereikbaarheid	-	Aansluiting op hoofdwegennet ontbreekt
Parkeren	+	Aantal parkeerplaatsen groot (zowel buiten als in garage)

## 5.2 Wendelaarstraat

Het winkelcentrum aan de Wendelaarstraat kan in de toekomst een bovenwijkse functie vervullen. De grote supermarkt, aangevuld met enkele bekende semi-dagelijkse (sub)trekkers, biedt een compleet dagelijks assortiment voor wijkbewoners. Voor het doen van bulkaankopen is het centrum aantrekkelijk voor een groter gebied.

Verdere uitbreiding van het winkelaanbod is niet gewenst. Dit zou ten koste gaan van de beoogde wijkwinkelstructuur, met name het wijkwinkelcentrum aan het Geert Groteplein.

Om overlast in de woonwijk tegen te gaan en de bereikbaarheid te verbeteren is een betere ontsluiting gewenst, bijvoorbeeld door een rechtstreekse aansluiting op de Kennemerstraatweg. Met de aanleg van een betere auto-ontsluiting kan ook het gebruik van de parkeergarage worden gestimuleerd.

Door herontwikkeling van verouderd onroerend goed (tot woningbouw) zal de omgeving worden opgewaardeerd (en het consumentendraagvlak worden vergroot).

### 5.3 Geert Groteplein

Het Geert Groteplein kan in de toekomst een functie vervullen als wijkwinkelcentrum. De twee aanwezige supermarkten vormen de basis voor dit centrum. Desgewenst kan enige schaalvergroting plaatsvinden. Ter versterking van het centrum is uitbreiding van het aanvullende winkelaanbod gewenst (versspeciaalzaken, overig (semi-)dagelijks aanbod). Hiermee kan het Geert Groteplein zich onderscheiden van de Wendelaarstraat.

Een verbetering van de ruimtelijke structuur en uitstraling van het winkelcentrum is gewenst. Op de locatie van het vrijkomende kerkgebouw ontstaat ruimte voor nieuwbouw van winkels en bovenwoningen, zodat een meer samenhangend winkelplein ontstaat met overwegend dagelijkse winkels. De winkelunits aan de Vondelstraat en Koelmalaan lenen zich voor relatief gericht bezochte winkels of diensten. In bijlage 6 is een ontwikkelingssuggestie opgenomen.

Het is gewenst voldoende parkeerplaatsen te realiseren nabij de supermarkten (eventueel blauwe zone). Het parkeerterrein dient rechtstreeks aan te sluiten op de hoofdverkeerswegen.



Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	+/-	Gevarieerd en redelijk compleet dagelijks aanbod, huishoudelijke artikelen en textielsuper ontbreken
Trekkerbeeld	+/-	Twee elkaar aanvullende supermarkten van voldoende omvang (AH, Lidl), geen subtrekkers (Blokker, Zeeman, etc.)
Routing/opzet	-	Onsamenhangende winkelblokken, matige zichtbaarheid tussen supermarkten en speciaalzaken, rommelige kiosken
Uitstraling winkels	-	Bij meeste winkels laag investeringsniveau (o.a. achterstallig onderhoud), supermarkt heeft goede uitstraling
Openbare ruimte	-	Verouderde en onaantrekkelijke inrichting, rommelig
Ligging	+	Centraal in (potentieel) verzorgingsgebied, goede vindbaarheid en zichtbaarheid
Bereikbaarheid	+	Op kruising van hoofdontsluitingswegen van de wijk, goed ontsloten parkeerterrein
Parkeren	+/-	Voor de deur, hoge parkeerdruk door beperkt aantal plaatsen en veel langparkeerders



Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	+/-	Gevarieerd en redelijk compleet dagelijks aanbod, discounter ontbreekt (elders in de wijk)
Trekkerbeeld	+/-	AH en Super de Boer, beide beperkte omvang, subtrekkers in aanvullende branches (drogist, huishoudelijke artikelen)
Routing/opzet	+/-	Aaneengesloten langgerekte winkelwand met fronten naar één zijde, supermarkten aan uiteinde is goed, kiosken en losse bebouwing belemmeren zichtbaarheid overige winkels
Uitstraling winkels	-	Verouderde uitstraling, veelal achterstallig onderhoud, overzicht ontbreekt door langgerekte structuur en zware luifels
Openbare ruimte	-	Verouderde inrichting (bloembakken, straatmeubilair, bestrating), luifels, kiosken en uitstallingen zijn rommelig
Ligging	+	Centraal in verzorgingsgebied
Bereikbaarheid	+	Op kruising van wijkontsluitingswegen
Parkeren	-	Hoge parkeerdruk, hoogteverschil parkeren-winkels is barrière

## 5.4 De Hoef

Om de wijkverzorgende functie in de toekomst te kunnen vervullen, is versterking van vooral het supermarktaanbod in het winkelcentrum noodzakelijk. De twee servicesupermarkten moeten een moderne omvang krijgen ( $\pm 1.000 \text{ m}^2$  vvo). Daarnaast is vestiging van de discounter (Aldi) van elders uit de wijk gewenst.

De benodigde fysieke ruimte hiervoor is schaars maar naar verwachting wel te vinden. AH kan naar voren uitbreiden. Aan de noordzijde kan door herontwikkeling van de huidige bebouwing en bebouwing van een deel van het parkeerterrein ruimte worden gecreëerd voor Super de Boer en een aanvullende discounter.

Uitbreiding van parkeercapaciteit is gewenst en kan op het plein (sloop kiosken) en aan de overzijde van de Van Ostadelaan plaatsvinden (eventueel blauwe zone invoeren). Bij de uitbreiding van het centrum kan tevens de uitstraling van de winkels, het centrum en de openbare ruimte worden verbeterd, zodat een aantrekkelijk en modern winkelcentrum ontstaat. In bijlage 6 is een ontwikkelingsuggestie opgenomen.

## 5.5 Polderhof

Winkelcentrum Polderhof aan het Oudorperplein kan in de toekomst een functie vervullen als buurtvoorziening (voor Oudorperpolder) met een beperkt aantal winkels voor dagelijkse boodschappen. Er is distributieve ruimte voor een eigentijdse supermarkt en mogelijk een bescheiden aanvullend dagelijks aanbod (hooguit enkele winkels). Voor een uitgebreider en meer compleet winkelaanbod is een groter verzorgingsgebied nodig. Door de ongunstige locatie van het winkelcentrum (geen goede ontsluiting) is het moeilijk inwoners uit andere buurten (zoals Oudorp) aan het centrum te binden.

Er zijn reeds concrete plannen voor herontwikkeling van het bestaande verouderde winkelcentrum.

Randvoorwaarden bij de herontwikkeling zijn een trekker (supermarkt) van voldoende omvang ( $\pm 1.000 \text{ m}^2$  vvo), een goede (directe) relatie met de overige winkels, voldoende parkeerplaatsen en een verzorgde en functionele inrichting van het winkelcentrum en de openbare ruimte.



Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	-	Incompleet aanbod, slechts enkele winkels, veel leegstand enkele overige functies (gezondheidscentrum, bibliotheek)
Trekkerbeeld	+/-	Een Super de Boer van beperkte omvang
Routing/opzet	-	Onduidelijk, smalle doodlopende passage naar achterzijde, verspringende en blinde gevels
Uitstraling winkels	-	Veel achterstallig onderhoud, verouderde luifels, leegstand
Openbare ruimte	-	Verouderde en onaantrekkelijke inrichting
Ligging	-	Decentraal in (potentieel) verzorgingsgebied, daardoor beperkt aantal consumenten in verzorgingsgebied
Bereikbaarheid	-	Matige vindbaarheid en zichtbaarheid
Parkeren	-	Beperkt aantal parkeerplaatsen, hoogteverschil parkeren-winkels is barrière



## 5.6 Oudorp (Nyenburgh)

Het winkelcluster aan de Nyenburgh en Herenweg kan in de toekomst een verzorgende functie vervullen voor inwoners uit Oudorp, met vooral winkels voor dagelijkse boodschappen.

Het winkelaanbod zal ook in de toekomst kunnen bestaan uit een supermarkt van voldoende omvang, aangevuld met enkele speciaalzaken. Het huidige winkelaanbod is van voldoende omvang en voldoende gevarieerd om deze functie goed te kunnen vervullen. Op termijn zou gestreefd kunnen worden naar verdere concentratie van de verspreide winkels aan de Herenweg rondom de supermarkt. Voor uitbreiding van het winkelaanbod is geen distributieve ruimte. Het potentiële verzorgingsgebied is klein door de nabijheid van winkelcentrum Polderhof.

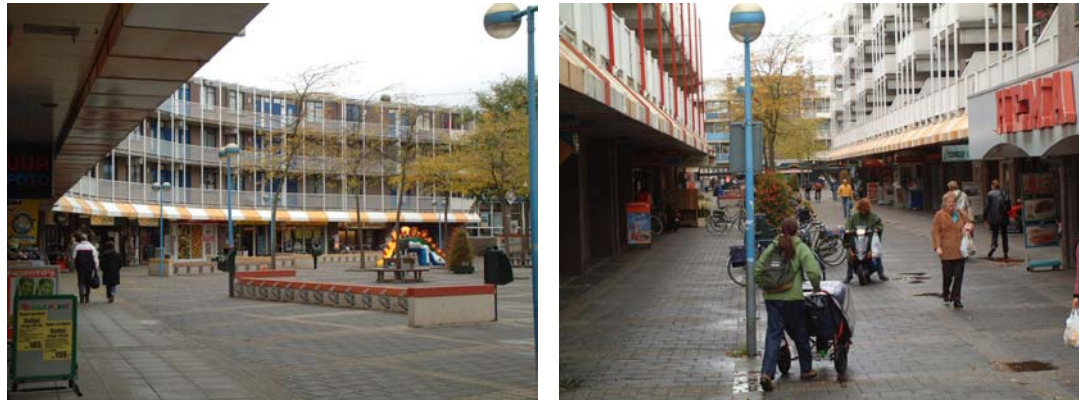
De uitstraling en inrichting van het winkelgebied is van goede kwaliteit. De openbare ruimte is recent opnieuw ingericht, met schuine insteekparkeerplaatsen voor de winkels.

Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	+/-	Vrijwel compleet dagelijks aanbod, enkele winkels in recreatieve branches (textiel, fietsen)
Trekkerbeeld	+	Een Spar supermarkt van voldoende omvang
Routing/opzet	-	Niet geconcentreerde opzet met winkelstrip met supermarkt aan Nyenburgh en verspreide winkels aan de Herenweg
Uitstraling winkels	+	Meeste winkels hebben verzorgde uitstraling
Openbare ruimte	+	Recent opnieuw ingericht
Ligging	+/-	Enigszins decentraal in voormalige dorp Oudorp
Bereikbaarheid	+	Aan hoofdontsluitingsweg wijk
Parkeren	+	Voldoende parkeerplaatsen voor de winkels

## 5.7 De Mare

Winkelcentrum De Mare zal voor Alkmaar Noord ook in de toekomst de belangrijkste aankoopplaats voor dagelijkse artikelen blijven. Mede door de wijk Vroonermeer is er enige distributieve uitbreidingsruimte, bij voorkeur te benutten voor schaalvergroting van bestaande winkels. Er kan gestreefd worden naar een meer evenwichtig supermarktaanbod, onder meer door een betere spreiding over marktsegmenten. Gedacht kan worden aan het verplaatsen van een van de discounters vanuit het centrum naar De Mare.

Er bestaan reeds concrete plannen voor uitbreiding van het centrum met circa 5.500 m<sup>2</sup> bvo. De geplande uitbreiding van het winkelcentrum wordt hoofdzakelijk ingevuld met non-food. De geplande uitbreiding kan bijdragen aan versterking van de routing in het centrum (realisatie winkelrondje). Belangrijk is dat de publiekstrekkers op strategische locaties worden verspreid over het centrum. Om te voldoen aan eisen van winkelformules moeten er voldoende grotere winkelunits worden gerealiseerd. De groei van het centrum kan benut worden voor een complete renovatie van het winkelcentrum.



Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	+	Zeer uitgebreid en gevarieerd winkelaanbod, met zowel winkels voor dagelijkse boodschappen als winkels in recreatieve branches, drogisterij-aanbod is beperkt
Trekkerbeeld	+/- +	Dagelijks: vier supermarkten in midden- en hogere segment (geen discounter), enige schaalvergroting gewenst Recreatief: Hema en subtrekkers in huishoudelijke artikelen en modisch recreatieve branches
Routing/opzet	-	Introverte en lineaire opzet, trekkers niet goed gespreid over winkelcentrum, hoogteverschillen, onoverzichtelijk
Uitstraling winkels	-	Verouderde uitstraling, introvert centrum
Openbare ruimte	-	Gedateerd, geen aantrekkelijk verblijfsklimaat, beton
Ligging	+	Centraal in verzorgingsgebied
Bereikbaarheid	+	Aan hoofdonthoofding in de wijk
Parkeren	+/-	Op Europaplein en in parkeergarage (zwaar verouderd), grote parkeerdruk, routes parkeerterreinen-winkels onaantrekkelijk



## 5.8 Daalmeer

Winkelcentrum Daalmeer aan de Johanna Naberstraat zal in de toekomst een functie voor dagelijkse boodschappen voor Daalmeer kunnen vervullen. Door het zeer sterke aanbod in de directe omgeving (winkelcentrum De Mare) zal veel koopkracht afvloeien. Het winkelcentrum Daalmeer zal in de toekomst kunnen bestaan uit een eigentijdse supermarkt, aangevuld met enkele speciaalzaken. Een beperkte uitbreiding van de supermarkt tot een moderne omvang is gewenst. Voor grootschalige uitbreiding van het aanbod is geen distributieve ruimte.

De supermarkt zou aan beide zijanten kunnen uitbreiden (openbare ruimte en/of richting gezondheidscentrum, zie bijlage 6). Dit laatste impliceert een verplaatsing van (een deel van) de dienstverlenende en medische instanties (apotheek). Aan de achterzijde van het winkelcentrum is echter voldoende ruimte aanwezig voor uitbreiding van de supermarkt en parkeercapaciteit. Om de beperkte parkeercapaciteit beter te benutten kan eventueel een blauwe zone worden ingevoerd (weten langparkeerders).

Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	+/-	Beperkt winkelaanbod voor dagelijkse artikelen
Trekkerbeeld	+/-	Een supermarkt van redelijke omvang, enige schaalvergroting tot een eigentijdse omvang is gewenst
Routing/opzet	+	Overzichtelijke opzet rondom parkeerterrein, achterzijde onaantrekkelijk
Uitstraling winkels	+	Verzorgd
Openbare ruimte	+/-	Verzorgd, passage naar achterzijde is donker en onaantrekkelijk
Ligging	+/-	Enigszins decentraal in de wijk
Bereikbaarheid	+	Aan wijkontsluitingsweg
Parkeren	-	Hoge parkeerdruk, enige uitbreiding van capaciteit is gewenst en/of invoeren blauwe zone

## 5.9 Koedijk

De relatief geïsoleerde ligging van Koedijk maakt het naar verwachting mogelijk in dit kleine verzorgingsgebied en nabij sterke concurrerende winkelgebieden een bescheiden eigen buurtvoorziening te behouden. Deze voorziening zal gezien het beperkte inwonertal van Koedijk ook in de toekomst uit niet veel meer kunnen bestaan dan een supermarkt. Verdere uitbreiding van het winkelaanbod is hier niet aan te bevelen.

De relatief nieuwe winkelformule Hart van Koedijk zorgt ervoor dat er in deze buurt een redelijk gevarieerd aanbod van artikelen en diensten aanwezig is. Het buurtsteunpunt als geheel maakt een verzorgde indruk.



Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	+/-	Passend bij kleine verzorgingsgebied
Trekkerbeeld	+	Spar van voldoende omvang
Routing/opzet	+	Duidelijk (slechts twee winkels)
Uitstraling winkels	+	Verzorgd
Openbare ruimte	+	Verzorgd
Ligging	+/-	Centraal in Koedijk, doch relatief klein verzorgingsgebied
Bereikbaarheid	+/-	Geen doorgaande weg, smalle buurtstraat
Parkeren	+/-	Beperkte capaciteit, echter vooral buurtfunctie (fiets, voet)



Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	-	Beide centra hebben incompleet aanbod voor dagelijkse artikelen
Trekkerbeeld	-	Beide supermarkten zijn aan de kleine kant
Routing/opzet	-	Beide centra hebben introverte en onoverzichtelijke opzet
Uitstraling winkels	-	Beide centra zeer verouderd (achterstallig onderhoud)
Openbare ruimte	-	Kwaliteit inrichting openbaar gebied matig (zoals bestrating, overkapping In de Waarden, entree en passage Winkelwaard)
Ligging	-	Beide centra liggen enigszins decentraal in potentieel verzorgingsgebied
Bereikbaarheid	+/-	Slechte zichtbaarheid Winkelwaard, In de Waarden ligt vrijwel aan wijkontsluitingsweg (zichtrelatie)
Parkeren	+	Voldoende parkeergelegenheid (met name In de Waarden)

## 5.10 Huiswaard

In de wijk Huiswaard (1 en 2) is distributieve ruimte voor een goede buurtvoorziening met een eigentijdse supermarkt en hooguit een enkele speciaalzaak. De twee incomplete en verouderde winkelcentra in Huiswaard (In de Waarden en Winkelwaard) hebben beide onvoldoende kwaliteit om deze functie te kunnen vervullen. Beide supermarkten zijn naar moderne maatstaven te klein.

Bij voorkeur zou op een centrale en goed bereikbare locatie in de wijk één nieuwe buurtvoorziening worden gerealiseerd (ter hoogte van hoek Muiderwaard-Rekerdijk). De fysieke ruimte hiervoor lijkt vooralsnog niet aanwezig. Als alternatief biedt In de Waarden de beste kansen voor uitbreiding. Deze locatie is goed zichtbaar en bereikbaar vanuit Huiswaard 1 en 2 (Muiderwaard). Het huidige centrum en het naastgelegen gebied biedt in principe voldoende ruimte voor een eigentijdse servicesupermarkt met parkeren.

Winkelwaard kan worden ingevuld met bijvoorbeeld dienstverlenende instanties en overige wijkvoorzieningen of worden herontwikkeld (wonen).

## 5.11 Binnenstad/Overstad

De supermarkten en het overige dagelijks aanbod in de binnenstad zullen in de eerste plaats een functie hebben voor de inwoners van het centrum. In de binnenstad bestaan aanvullend enige extra kansen voor meer gespecialiseerd dagelijks aanbod dat een relatie heeft met recreatief winkelen (delicatessen, exclusieve assortimenten).

Bij het streven naar een compleet dagelijks aanbod op wijkniveau past geen al te sterk bovenwijks dagelijks aanbod in het centrum. In dit licht is het huidige supermarktaanbod op Overstad te groot. Naar onze inschatting functioneert dit aanbod nu onvoldoende. Op termijn bestaat er onzes inziens marktruimte voor maximaal 2 à 3 elkaar aanvullende supermarkten van ± 1.000 m<sup>2</sup> vvo op goed bereikbare locaties (aan parkeerroute).

Bij het verder versterken van het dagelijks aanbod op wijkniveau past een geleidelijke sanering van vooral supermarktaanbod in het centrum. Dit sluit aan bij de ontwikkeling van binnenstad en Overstad tot één regionaal recreatief winkelgebied (Alkmaar Uitwerking regionaal detailhandelsbeleid, Droogh Trommelen Broekhuis, 2004).



Sterkte-/zwakteanalyse		Toelichting
Branchering	+	Zeer compleet (supermarkt)aanbod, zeer compleet overig dagelijks en overig aanbod
Trekkerbeeld	+	Foodfactory, Albert Heijn, Super de Boer, Lidl, Aldi en vele (sub)trekkers (drogisterijen, huishoudelijke artikelen, etc.)
Routing/opzet	-	Supermarkten allemaal vrijwel solitair, nauwelijks relatie met overig dagelijks aanbod, geen dagelijks winkelcluster
Uitstraling winkels	+/-	Overwegend goed, sommige supermarkten 'verstopt' (AH, Aldi) of aan achterzijden (Lidl, Foodfactory)
Openbare ruimte	+/-	Binnenstad verzorgd, Overstad onaantrekkelijk
Ligging	+/-	Centraal in klein verzorgingsgebied, diverse supermarkten zijn moeilijk vindbaar
Bereikbaarheid	+/-	In principe goed (Aldi matig), vindbaarheid matig
Parkeren	-	Rond alle supermarkten te beperkte capaciteit voor bovenwijkse functie, parkeergarages bij Foodfactory en AH niet optimaal (minder gemak en efficiëncy)

## 5.12 Aanbod buiten de structuur

Vanuit het streven naar een levensvatbaar en aantrekkelijk dagelijks aanbod op wijkniveau is clustering van initiatieven en investeringen gewenst. Dit impliceert tevens dat er winkelclusters en vestigingen overblijven waarvoor wij adviseren geen beleid te voeren tot behoud of versterking.

Het is afhankelijk van de beschikbare middelen en politieke keuzes in hoeverre deze centra actief worden gesaneerd danwel natuurlijk worden afgebouwd. Voor het realiseren van de beoogde structuur is actieve sanering in de meeste gevallen niet nodig. Het resterende aanbod is dusdanig kleinschalig dat dit de beoogde structuur niet in de weg staat. Uitzondering hierop is mogelijk Huiswaard, waar de twee te kleine winkelcentra elkaar belemmeren in hun groei.

Door concentratie van niet-commerciële voorzieningen bij buurtwinkels, kan zelfs geprobeerd worden enig extra draagvlak voor buurtwinkels te creëren. Te denken valt onder meer aan wijkcentra, bibliotheken en medische voorzieningen. Hierdoor wordt combinatiebezoek met de buurtwinkel

mogelijk gestimuleerd. Bedacht moet echter worden dat dit soort voorzieningen per saldo weinig extra consumenten toevoegt van buiten de buurt. Ook worden veel van deze voorzieningen laagfrequent en gericht bezocht. De (extra) bezoekers vormen slechts een fractie van het aantal benodigde winkelbezoekers. Ter indicatie: een kleine supermarkt ( $\pm 400-800 \text{ m}^2$  vvo) heeft per week  $\pm 7.000$  klanten nodig.

Het is gewenst voor winkelclusters die geen functie meer hebben in de winkelstructuur, een op het betreffende gebied toegespitst beleid te voeren om verloedering tegen te gaan en nieuwe investeringen aan te trekken. In algemene zin achten wij actieve sanering en daarmee samenhangende financiële instrumenten (subsidies voor verplaatsing of bedrijfsbeëindiging) niet noodzakelijk. Dit kan wel zinvol zijn indien de structuur hierdoor substantieel versterkt of lokaal een knelpunt kan worden opgelost. Dit vraagt per situatie om maatwerk.

Vaak kunnen voormalige buurtwinkelcentra een functie behouden als buurtcentrum, waardoor zij een bijdrage behouden voor de leefbaarheid in de buurt (buurtwinkel, horeca, commerciële en maatschappelijke

diensten, etc.). Ook lenen winkelpanden zich vaak voor andere al of niet commerciële maar niet specifiek buurtgebonden functies. Hieronder geven we een overzicht van mogelijke alternatieve functies.

buurtwinkels (indien reeds aanwezig)	kleine buurtsuper, gemakswinkel (tabak, lectuur, etc.)
gericht bezochte winkels	verf/glas/behang, rijwielen, hobby, tweede hands artikelen
horeca	(afhaal)restaurant, snackbar, café
ambacht	kapper, stomerij, kledingreparatie
commerciële diensten	makelaar, assurantiën, uitzendbureau, reisbureau, videotheek
sociaal-maatschappelijke diensten	buurthuis, apotheek, kinderopvang, woningbouwvereniging, thuiszorgwinkel, uitvaartwinkel
praktijkruimten	huisarts, tandarts, fysiotherapeut, architect, kunstatelier
wonen	verbouw of nieuwbouw woningen (ouderen, woon-werkwoningen)

**Bijlage 1 Begeleidingscommissie**

Mevr. P.J.C. Bijvoet	Gemeente Alkmaar
Dhr. J. Wilschut	Gemeente Alkmaar
Dhr. A. van Heerde	Gemeente Alkmaar
Dhr. J. Rol	Winkeliersvereniging De Hoef
Mevr. F. van Oest	DTZ Zadelhof
Dhr. P.J.M. Zonneveld	Ondernemersvereniging WC Daalmeer
Dhr. W. Smit	Winkeliersvereniging De Mare
Dhr. Meijne	Vereniging van Eigenaren De Mare
Dhr. G. Floris	Winkeliersvereniging Oudorp
Dhr. Hin	Winkelcentrum In de Waarden
Dhr. J. Lammerts	Schuitema Vastgoed BV
Dhr. M. de Boer	Kamer van Koophandel
Dhr. B. Koedijker	Koedijker Spar
Dhr. C. van Gijn	Hoofdbedrijfschap Detailhandel
Dhr. P. Lap	Winkeliersvereniging Geert Groteplein
Dhr. R. van Rijn	Winkeliersvereniging Willem de Zwijger
Dhr. J.C. Koolaard	MKB Noordwest-Holland

**Bijlage 2 Overzicht branches naar branchegroep**

<b>Branchegroepen</b>	<b>Branches</b>
Voedings- en genotmiddelen	Voedings- en genotmiddelen
Frequent benodigde non-food	Persoonlijke verzorging Huishoudelijke artikelen Dieren, bloem en plant
Modisch recreatief	Kleding en mode Schoenen en lederwaren
Overig recreatief	Goud en zilver, optische artikelen, antiek en kunst Sport en spel Hobbyartikelen Media Warenhuis Bruin- en witgoed Fietsen en autoaccessoires
Gerichte non-food	Wonen Doe-het-zelfartikelen Tuincentra
Overige artikelen	2e handsartikelen, erotica, partijgoederen, religie, handicap

Bij het doen van dagelijkse boodschappen gaat het overwegend om voedings- en genotmiddelen en frequent benodigd non-food. Toch zijn branches en branchegroepen niet één op één aan winkelgedrag te koppelen. Bij de dagelijkse aankopen heeft de supermarkt een dominante positie (± 70% marktaandeel). Bij het bepalen van de gewenste dagelijkse aanbodstructuur zijn supermarkten en overige voedings- en genotmiddelenwinkels dan ook sterk bepalend. Afhankelijk van het haalbare aanbod in de voedings- en genotmiddelen is eventueel aanvullend aanbod mogelijk.

### Bijlage 3 Winkelaanbod in hoofdbranches

#### Overzicht winkelaanbod (m<sup>2</sup> vvo) in de gemeente Alkmaar en gemiddeld in kernen van gelijke omvang

	Alkmaar	Kernen van gelijke omvang
Voedings- en genotmiddelen	31.298	25.975
Frequent benodigde non-food	11.686	11.764
Modisch recreatief	37.106	24.281
Overig recreatief	44.136	30.680
Gerichte non-food	93.203	70.395
Overige artikelen	6.393	4.517
<b>TOTAAL</b>	<b>223.822</b>	<b>167.612</b>

Bron: Gem. Alkmaar O&S, 2004 en Locatus, 2004; bew. Droogh Trommelen Broekhuis

#### Overzicht winkelaanbod (m<sup>2</sup> vvo) in het centrum van Alkmaar en in centra van kernen van gelijke omvang

	Alkmaar centrum	Centra van kernen van gelijke omvang
Voedings- en genotmiddelen	8.840	6.682
Frequent benodigde non-food	7.141	6.117
Modisch recreatief	32.552	20.893
Overig recreatief	37.259	20.610
Gerichte non-food	70.969	9.411
Overige artikelen	4.759	1.788
<b>TOTAAL</b>	<b>161.520</b>	<b>65.501</b>

Bron: Gem. Alkmaar O&S, 2004 en Locatus, 2004; bew. Droogh Trommelen Broekhuis

#### Overzicht winkelaanbod (m<sup>2</sup> vvo) in de gemeente Alkmaar per winkelgebied

	Voedings- en genotmiddelen	Duurzame en overige goederen	Totaal
De Mare	7.011	6.194	13.205
Wendelaarstraat	2.978	3.971	6.949
De Hoef	1.647	1.794	3.441
Geert Groteplein	2.064	415	2.479
Oudorp	1.240	751	1.991
Daalmeer	1.102	220	1.322
Winkelwaard	1.050	125	1.175
In de Waarden	763	139	902
Oudorperplein	768	65	833
Fred. Hendriklaan	260	562	822
Koedijk	680	78	758
<b>Totaal</b> wijkcentra	<b>19.563</b>	<b>14.314</b>	<b>33.877</b>

Bron: Gem. Alkmaar O&S, 2004 en Locatus, 2004; bew. Droogh Trommelen Broekhuis

## **Bijlage 4      Indicatie huidig economisch functioneren**

In vroegere distributie planologische onderzoeken (dpo's) werd het haalbare winkelaanbod vaak nauwkeurig berekend. Door grote onderlinge verschillen in typen winkelgebieden, branches en winkelformules moeten dergelijke berekeningen genuanceerd worden beoordeeld. De haalbaarheid van winkels wordt veel meer bepaald door de potentiële functie en kwaliteit van het winkelgebied. Niettemin kan een kwantitatieve analyse van vraag en aanbod een indicatie geven van het economisch functioneren.

### *Variabelen*

Bij deze kwantitatieve analyse gaat het om de verhouding tussen vraag en aanbod. De vraagzijde wordt bepaald door de bestedingen in winkels per hoofd van de bevolking (toonbankbesteding per jaar), de omvang van het verzorgingsgebied (het aantal inwoners), de mate waarin de inwoners hun aankopen doen in het betreffende winkelgebied (de koopkrachtbinding) en de mate waarin omzet van elders toevloeit (koopkrachttoevloeiing). Aan de aanbodzijde spelen de omvang (m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak) en de benodigde omzet per m<sup>2</sup> (vloerproductiviteit) een rol.

### *Toonbankbesteding*

In Nederland bedragen de gemiddelde toonbankbestedingen per hoofd van de bevolking € 4.646,- per jaar. Hiervan wordt € 2.009,- besteed in winkels voor voedings- en genotmiddelen (HBD, 2003). Bij de berekeningen per wijk (bijlage 5) passen we een correctie toe voor inkomen: een procent hoger besteedbaar inkomen per hoofd leidt tot 0,25% hogere toonbankbesteding (bron HBD).

### *Verzorgingsgebied*

Het verzorgingsgebied van Alkmaar bestaat uit de eigen kern en Sint Pancras. In dit gebied wonen in 2010 circa 103.150 inwoners.

### *Koopkrachtbinding*

Niet alle bestedingen van deze inwoners komen terecht in het eigen winkelapparaat. Het aandeel (%) van de totale bestedingen van inwoners dat wordt gedaan in Alkmaar noemen we de koopkrachtbinding. Op basis van eerder onderzoek<sup>7</sup> en cijfers in vergelijkbare situaties<sup>8</sup> gaan wij in deze situatie uit van een koopkrachtbinding van 98% in de voedings- en genotmiddelen.

### *Koopkrachttoevloeiing*

Naast de inkomsten uit het eigen verzorgingsgebied, komt een deel van de omzet van buiten het verzorgingsgebied. Dit aandeel binnen de totale omzet noemen we de koopkrachttoevloeiing. Op basis van de genoemd onderzoeken en vergelijkbare situaties, gaan wij in deze situatie uit van een koopkrachttoevloeiing van 10% in de voedings- en genotmiddelen.

### *Vloerproductiviteit*

De gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> verkoopvloeroppervlak (vvo) kan als maat worden gezien voor het economisch functioneren. De noodzakelijke omzet per m<sup>2</sup> varieert per type winkelgebied, branche en winkelformule. In Nederland ligt de gemiddelde omzet per m<sup>2</sup> in winkels in voedings- en genotmiddelen rond de € 7.700,-.

---

<sup>7</sup> Gemeente Alkmaar (2002), Kooporiëntatiemonitor Noord-Kennemerland 1996-2002

<sup>8</sup> o.a. Bolt (2003) Winkelvoorzieningen op waarde geschat en vele lokale en regionale onderzoeken die door ons en andere bureaus in Nederland zijn uitgevoerd.

	Winkels in voedings- en genotmiddelen
Toonbankbesteding per hoofd	€ 2.009
Inwoners verzorgingsgebied	103.150
Koopkrachtbinding	98%
Omzet uit verzorgingsgebied	€ 203 mln
Toevloeiing koopkracht	10%
Totale omzet	€ 225 mln
Aanwezig winkelaanbod	31.700 m <sup>2</sup> vvo
Omzet per m <sup>2</sup> vvo Alkmaar	€ 7.100
Gemiddelde omzet per m <sup>2</sup> vvo	€ 7.700

#### *Indicatie economisch functioneren*

In bovenstaande tabel is op basis van bovengenoemde cijfers een indicatieve berekening gemaakt van het economisch functioneren. We benadrukken dat het hier alleen gaat om een indicatie. In het algemeen kunnen we constateren dat het aanbod in Alkmaar in winkels voor voedings- en genotmiddelen beneden het gemiddelde functioneert.

#### **Bijlage 5      Indicatie toekomstig haalbaar aanbod per wijk**

Deze bijlage geeft een indicatieve berekening weer van het toekomstig haalbare aanbod voor voedings- en genotmiddelen per wijk (komende 5 à 10 jaar). In de berekeningen gaan we uit van een kwalitatief sterk, geconcentreerd winkelaanbod per wijk (uitgangspunt voor het toekomstige beleid). De berekening is beperkt tot de winkels in voedings- en genotmiddelen. De winkels in deze branche (en dan vooral de supermarkten) zijn de dragers van de dagelijkse voorzieningenstructuur. Bovendien is voor de zeer gevarieerde branchegroep duurzame en overige goederen op basis van kentallen geen zinvolle berekening op wijkniveau te maken. De daadwerkelijke ruimte per wijk is sterk afhankelijk van kwalitatieve aspecten (winkelformules, entourage, parkeerfaciliteiten, etc.). De berekeningen moeten worden gezien als illustratie voor het al of niet haalbaar zijn van een winkelconcentratie met een bepaalde verzorgingsfunctie. In hoofdstuk 4 en 5 wordt hieraan op meer kwalitatieve argumenten invulling gegeven.

In de grotere marktgebieden zijn grotere centra haalbaar, die vervolgens in staat zijn relatief hoge bindingscijfers (75-90%) te genereren. Deze situatie doet zich voor in de grotere wijkwinkelcentra. Deze bindingscijfers zijn haalbaar wanneer sprake is van een compleet en opgewaardeerd wijkcentrum met minimaal 2 volwaardige supermarkten. Voor de kleinere marktgebieden en centra wordt een lager bindingscijfer mogelijk geacht.

<b>Voedings- en genotmiddelen</b>	Zuid en Overdie	West	Oudorp	Huiswaard	Daalmeer/Koedijk	Centrum
Toonbankbesteding per hoofd	€ 2.009	€ 2.059	€ 2.009	€ 2.004	€ 1.959	€ 2.123
Inwoners verzorgingsgebied	23.300	12.350	12.850	7.500	14.100	7.400
Koopkrachtbinding	85%	85%	70%	60%	60%	85%
Omzet uit verzorgingsgebied	€ 40 mln	€ 22 mln	€ 18mln	€ 9 mln	€ 17 mln	€ 13 mln
Toevloeiing koopkracht	25%	20%	10%	10%	10%	50-60%
Totale omzet	€ 53 mln	€ 27 mln	€ 20 mln	€ 10 mln	€ 18 mln	€ 30 mln
Normomzet per m <sup>2</sup> vvo	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000
Indicatie haalbaar aanbod	6.600 m <sup>2</sup> vvo	3.400 m <sup>2</sup> vvo	2.500 m <sup>2</sup> vvo	1.250 m <sup>2</sup> vvo	2.300 m <sup>2</sup> vvo	3.700 m <sup>2</sup> vvo
Aanwezig aanbod	6.400 m <sup>2</sup> vvo	3.500 m <sup>2</sup> vvo	2.100 m <sup>2</sup> vvo	1.800 m <sup>2</sup> vvo	1.800 m <sup>2</sup> vvo	9.100 m <sup>2</sup> vvo

<b>Voedings- en genotmiddelen</b>	De Mare
Toonbankbesteding per hoofd	€ 1.982
Inwoners primair gebied*	20.500
Koopkrachtbinding	90%
Omzet primair gebied	€ 36,5 mln
Inwoners secundair gebied**	26.750
Koopkrachtbinding	35%
Omzet secundair gebied	€ 18,5 mln
Gebonden omzet	€ 55
Toevloeiing koopkracht	15%
Totale omzet	€ 65 mln
Normomzet per m <sup>2</sup> vvo	€ 8.000
Indicatie haalbaar aanbod	8.100 m <sup>2</sup> vvo
Aanwezig aanbod	7.000 m <sup>2</sup> vvo

\* Wijken De Mare en Vroonmeer

\*\* Wijken Huiswaard 1 en 2, Daalmeer/Koedijk en Sint Pancras

## Bijlage 6      Ontwikkelingssuggesties

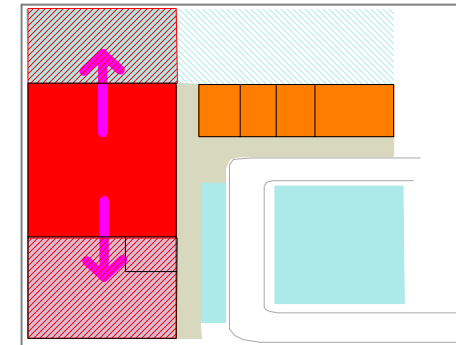
In het vorige hoofdstuk is aangegeven dat het gewenst is het Geert Groteplein, De Hoef, De Polderhof en Daalmeer uit te breiden en op te waarderen. In Huiswaard dient bij voorkeur te worden gekomen tot concentratie van het aanbod op één locatie (In de Waarden).

Deze detailhandelsstructuurvisie heeft niet het doel te voorzien in uitgewerkte plannen per centrum. Het is aan betrokkenen om in onderling overleg te komen tot een visie op betreffend winkelcentrum. Voor een aantal centra (De Mare, Polderhof) bestaan reeds concrete plannen. Voor sommige centra (De Hoef, Geert Groteplein, Daalmeer) zal nadere besluitvorming nodig zijn, afhankelijk van de initiatieven vanuit de markt.

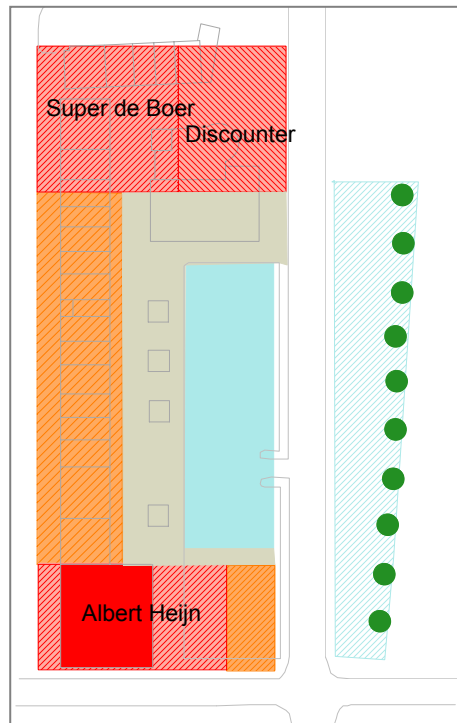
Omdat het juist in deze drie centra zeer ingewikkeld is fysieke ruimte te vinden om te voorzien in een goede structuur voor het centrum, hebben wij een aantal globale ontwikkelingsuggesties opgenomen.



Suggestie ontwikkeling Geert Groteplein



Suggestie uitbreiding C1000 Daalmeer



Suggestie herontwikkeling De Hoef

### Legenda ontwikkelingssuggesties

- Bestaande trekker/supermarkt
- Uitbreiding/toevoeging supermarkt
- Bestaande winkels
- Uitbreiding bestaande winkels
- Parkeren bestaand
- Parkeren nieuw
- Dienstverlening
- Voetgangersgebied

*Droogh*  
*Trommelen*  
*Broekhuis*

