



Detailhandelsstructuur binnenstad Alkmaar



Adviseurs voor Ruimte en Strategie

Graafseweg 109
6512 BS Nijmegen

T 024 - 379 20 83

E info@dtnp.nl

W www.dtnp.nl

Opdrachtgever: Gemeente Alkmaar

Contactpersoon: Mevrouw S. de Boer

Projectteam DTNP: De heer R. Eijkelkamp

Mevrouw N. Koolstra

Mevrouw E. van Rijen

Projectnummer: 2070.0719

Datum: 22 januari 2020

Detailhandelsstructuur binnenstad Alkmaar

1 Context

- 1.1 Inleiding
- 1.2 Landelijke trends
- 1.3 Lokale context

2 Analyse detailhandelsstructuur

- 2.1 Regionale structuur
- 2.2 Ontwikkeling aanbod
- 2.3 Ruimtelijke structuur
- 2.4 Bereikbaarheid
- 2.5 Bezoekers
- 2.6 Conclusie

3 Koers detailhandelsstructuur

- 3.1 Ambitie en keuze
- 3.2 Gebiedsprofielen
- 3.3 Projecten en vervolg

1 Bijlagen

- 2 Bijlage 1 Bezoekersonderzoek 37
- 3 Bijlage 2 Overzicht aanbodontwikkeling binnenstad en Overstad 44

6

- 7
- 9
- 11
- 14
- 15
- 19

21

- 22
- 25
- 35



1 Context

1.1 Inleiding

Aanleidingen

De binnenstad van Alkmaar heeft van oudsher een sterke regionale positie als recreatieve winkelstad in een aantrekkelijke historische ambiance. Er spelen meerdere ontwikkelingen die aanleiding geven een visie te vormen over de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van de detailhandelsstructuur van de binnenstad.

- Het landelijk veranderende winkellandschap heeft ook impact op de Alkmaarse binnenstad. Momenteel staan ruim 80 panden leeg!
- De gemeente Alkmaar groeit. In 2030 telt de gemeente naar verwachting ruim 112.000 inwoners; met een voortvarende ontwikkeling van de Kanaalzone zal dit inwonertal nog sneller verder toenemen.
- De ontwikkeling van de Kanaalzone (Overstad) naar een stedelijk woon-werkmilieu biedt lokaal bezoekerspotentieel en speelt ook een rol bij de in het verleden uitgesproken ambitie om het zuidelijke deel van Overstad beter met de binnenstad te verbinden.
- Het afgesloten convenant tussen ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente, Convenant Centrum Alkmaar (CCA; getekend in januari 2019), biedt de basis voor het opstellen van een visie op de gewenste

detailhandelsstructuur en gezamenlijke maatregelen.

Doel

Uitdaging is om de bestaande kracht en onderscheidende positie van Alkmaar te benutten en zo als aantrekkelijke winkelstad succesvol te blijven. De gemeente, ondernemers en eigenaren hebben hierbij behoefte aan een analyse van en koers voor de gewenste ontwikkeling van de ruimtelijk-functionele detailhandelsstructuur van de binnenstad, inclusief Overstad. Met dit richtinggevende kader kunnen de betrokken partijen locatiegericht werken aan de vergroting van de aantrekkelijkheid voor de bezoeker en (ander) perspectief bieden voor (leegstaand) vastgoed.

Werkwijze

Tijdens de totstandkoming van het analyse- en koersdocument heeft meerdere malen afstemming plaatsgevonden met een werkgroep, bestaande uit een ambtelijke vertegenwoordiging vanuit de gemeente en de ondernemers-vertegenwoordigingen (de CCA-partners). Er zijn ruim 250 bezoekersenquêtes afgenomen in de binnenstad, zie bijlage 1. In een brede bijeenkomst is met ondernemers de analyse besproken. Mede op basis van deze input is deze toekomstvisie tot stand gekomen.

Leeswijzer

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de relevante landelijke en lokale ontwikkelingen. De analyses van de aanbod- en de ruimtelijke structuur en de belangrijkste uitkomsten van het bezoekersonderzoek zijn opgenomen in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt vanuit de opgave en ambities de gewenste ruimtelijk-functionele detailhandelsstructuur geformuleerd. Dit resulteert in een functieprofiel per straat of deelgebied en een overzicht van (uitwerkings)projecten om potenties voor deze deelgebieden te benutten.



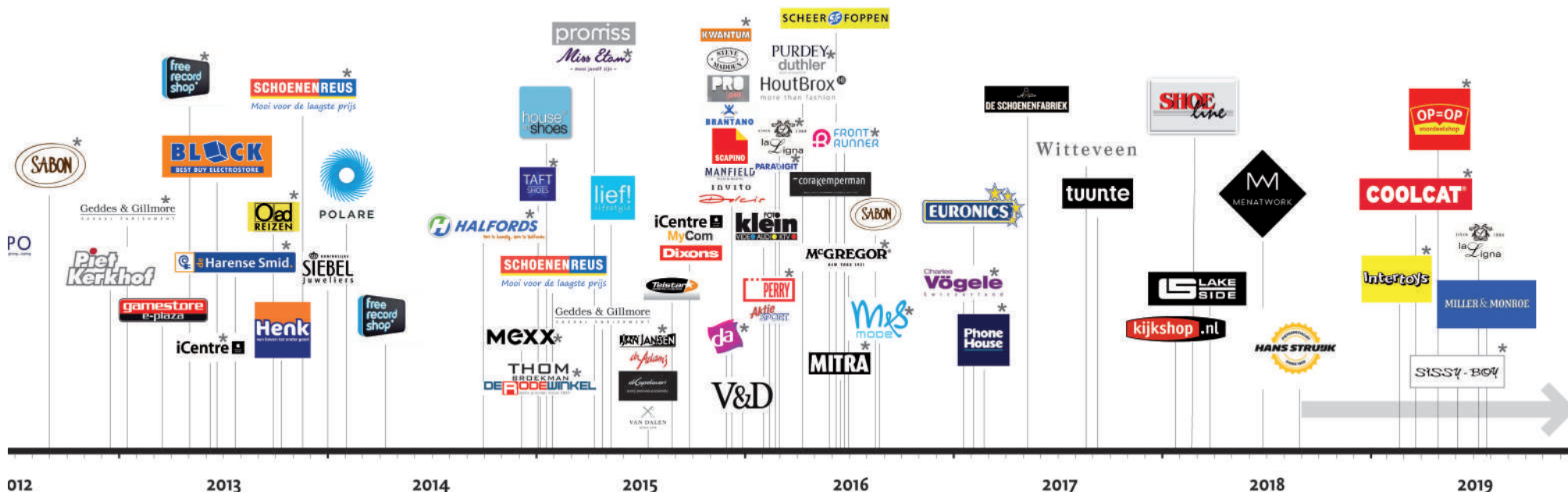
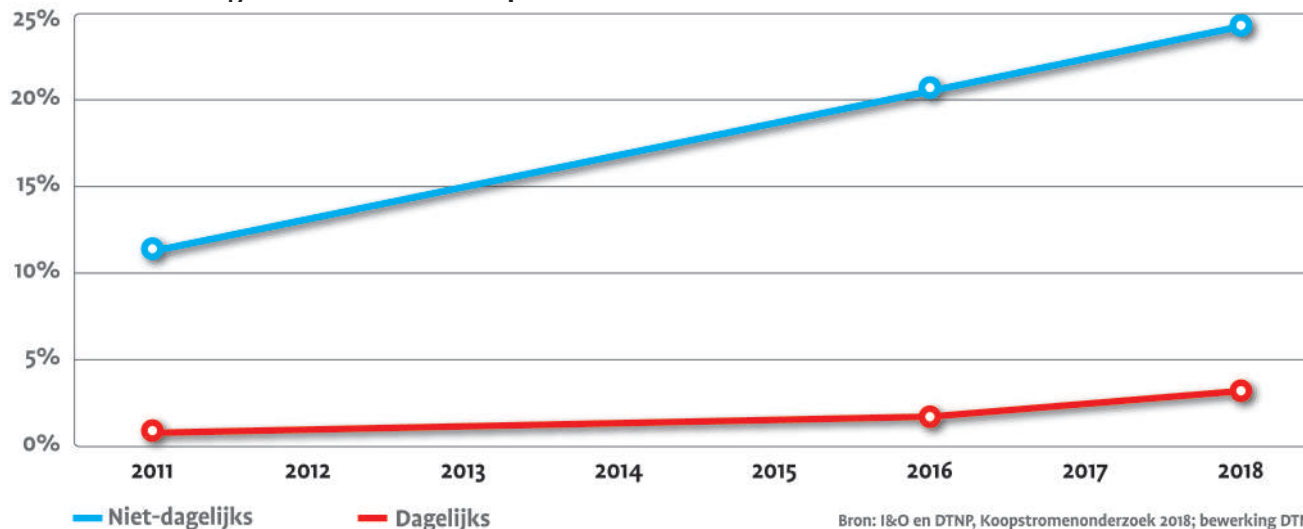
Met de werkgroep is een centrumschouw gehouden

1.2 Landelijke trends

Groei online winkelen leidt tot leegstand

De grootste trend met een structurele invloed op onze winkelmarkt is de doorontwikkeling van het online aankoopkanaal, dat met name het laatste decennium fors is gestegen (zie nevenstaand figuur). Nagenoeg alle soorten artikelen worden al in meer of mindere mate op internet gekocht. In de niet-dagelijkse sector is dit aandeel gemiddeld al flink (1/4) en groeit het online marktaandeel in de kleding- en schoenenbranche snel. Hierdoor verdwijnen de laatste jaren veel winkelketens uit het straatbeeld en neemt de winkelleegstand toe.

Ontwikkeling aandeel online aankopen in de detailhandel



In het centrum van Alkmaar zijn de nog steeds leegstaande begane grond van V&D en het verdwijnen van CoolCat hier voorbeelden van. America Today is naar het CoolCat-pand verhuisd, maar laat zelf een 'gat' achter in de Laet.

Veranderend ruimtelijk aankoopgedrag

De groei aan internetaankopen zorgt er niet alleen voor dat er minder bestedingen terechtkomen in fysieke winkels (met minder winkels tot gevolg), het leidt ook tot een gewijzigd ruimtelijk koopgedrag. Met name middelgrote centra hebben moeite zich te onderscheiden van het gemak en keuze van internet, of van de beleving en keuze van de grote binnensteden. Juist in deze centra vormden de winkelketens in het middensegment de belangrijkste aantrekkingskracht en vermindert nu de winkelfunctie.

Toekomst met minder winkels

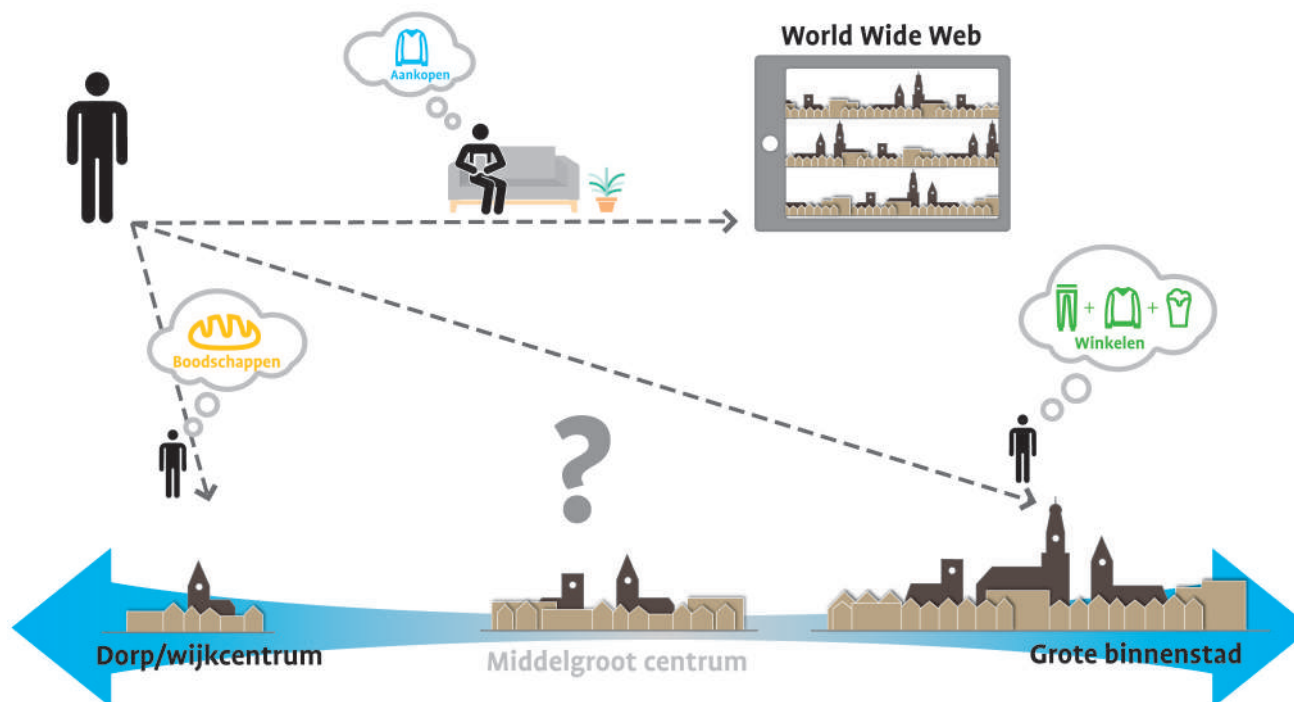
Het centrum van Alkmaar behoort niet tot de grootste binnensteden van het land, maar heeft met de historische ambiance en diversiteit in winkelaanbod en andere centrumfuncties (o.a. cultuur en horeca) troeven in handen om onderscheidend en aantrekkelijk te blijven. Alkmaar-Centrum zal echter ook rekening moeten houden met een verdere afname van het aantal winkels, als gevolg van de autonome trends in de winkelmarkt.



Impact faillissement V&D nog steeds zichtbaar



Ook in 2019 verdwenen er winkelketens



1.3 Lokale context

Groei inwoners door ontwikkeling Kanaalzone

Alkmaar groeit de komende jaren van de huidige 108.600 inwoners naar 112.200 inwoners in 2030*. Deze groei zal verder toenemen door de ontwikkeling van de Kanaalzone. In dit zes kilometer lange gebied aan het Noord-hollandsch Kanaal worden de komende decennia 12.500 tot 15.000 woningen ontwikkeld**. Met de ontwikkeling van de Kanaalzone wil de gemeente Alkmaar een eigentijds en samenhangend stadsdeel creëren en daarmee de band tussen water en stad verstevigen***. Een van de deelgebieden in de Kanaalzone is Overstad. Hier ontstaat een hoog stedelijk woonmilieu met circa 2.500 woningen voor 5.000 nieuwe bewoners en 240.000 m² detailhandel, leisure en sociaalmaatschappelijke voorzieningen****. Met deze ontwikkeling wil de gemeente tegelijkertijd de binnenstad en Overstad beter bij elkaar betrekken.

* Provincie Noord-Holland (2019), Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040.

** Gemeente Alkmaar (2019), Kanaalzone Alkmaar, Omgevingsbeeld.

*** Gemeente Alkmaar (2017), Omgevingsvisie Alkmaar 2040.

**** Gemeente Alkmaar (2019), Kanaalzone Alkmaar, Ontwikkelbeeld Overstad.

Samenwerking: Convenant Centrum Alkmaar

In januari 2019 hebben ondernemers en de gemeente Alkmaar een Convenant Centrum Alkmaar opgesteld. Hierin is de volgende ambitie geformuleerd: "Alkmaar is het centrum van Noord-Holland Noord. De cultuurhistorische, innovatieve binnenstad van Alkmaar biedt met haar detailhandel en horeca een beleving voor haar inwoners en bezoekers uit binnen- en buitenland" *****. Ondernemers en gemeente willen in een jaarlijks actieplan samenwerken aan deze ambitie. Zo blijft de aanpak voor de ambitie om Alkmaar de centrumpositie in Noord-Holland Noord te laten behouden actueel.

Regionale DSV

De Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025***** (2017) zet in op "verdere versterking van de structuur en regionale afstemming van nieuwe ontwikkeling". "Met het oog op het regionale overschot aan meters en de leegstand moet zeer terughoudend worden omgegaan met het uitbreiden van het winkelareaal". Er dienen dus weloverwogen besluiten te worden genomen, vooral bij eventuele uitbreiding. Wanneer het gaat om solitaire winkelmeters zullen de regio-

***** Gemeente Alkmaar (2019), Convenant Centrum Alkmaar.

***** RMC (2016), Detailhandelsvisie Regio Alkmaar 2025.

gemeenten hun kans pakken om, wanneer deze mogelijkheid zich voordoet, het aantal winkelmeters te laten dalen.

De historische binnenstad van Alkmaar, de toeristische trekkracht en de gevarieerde winkelgebieden bieden kansen bij het versterken van de huidige regionale positie van Alkmaar.

Beleid Overstad

Overstad bestaat uit twee deelgebieden: de meubelboulevard aan de noordzijde en Ringers Winkelcentrum aan het Noordhollandsch Kanaal. Ook in beleidsregels wordt hier onderscheid in gemaakt:

- Op de meubelboulevard mogen winkels in volumineuze branches (woninginrichting, doe-het-zelf en tuin) met een minimale omvang van 500 m² zich vestigen (perifere detailhandelsvestigingen; PDV). Dit deel van Overstad is de enige perifere locatie in de gemeente waar nieuwe woon-, keuken- en sanitairzaken zich mogen vestigen*****.
- In Ringers Winkelcentrum (centraal deel Overstad) geldt alleen een omvangsbeperking van minimaal 1.000 m² per winkel (geen branchebeperking; grootschalige detailhandelsvestigingen (GDV)).

***** Gemeente Alkmaar (2011), Nota Branchering Detailhandel.



2 Analyse detailhandelsstructuur

2.1 Regionale structuur

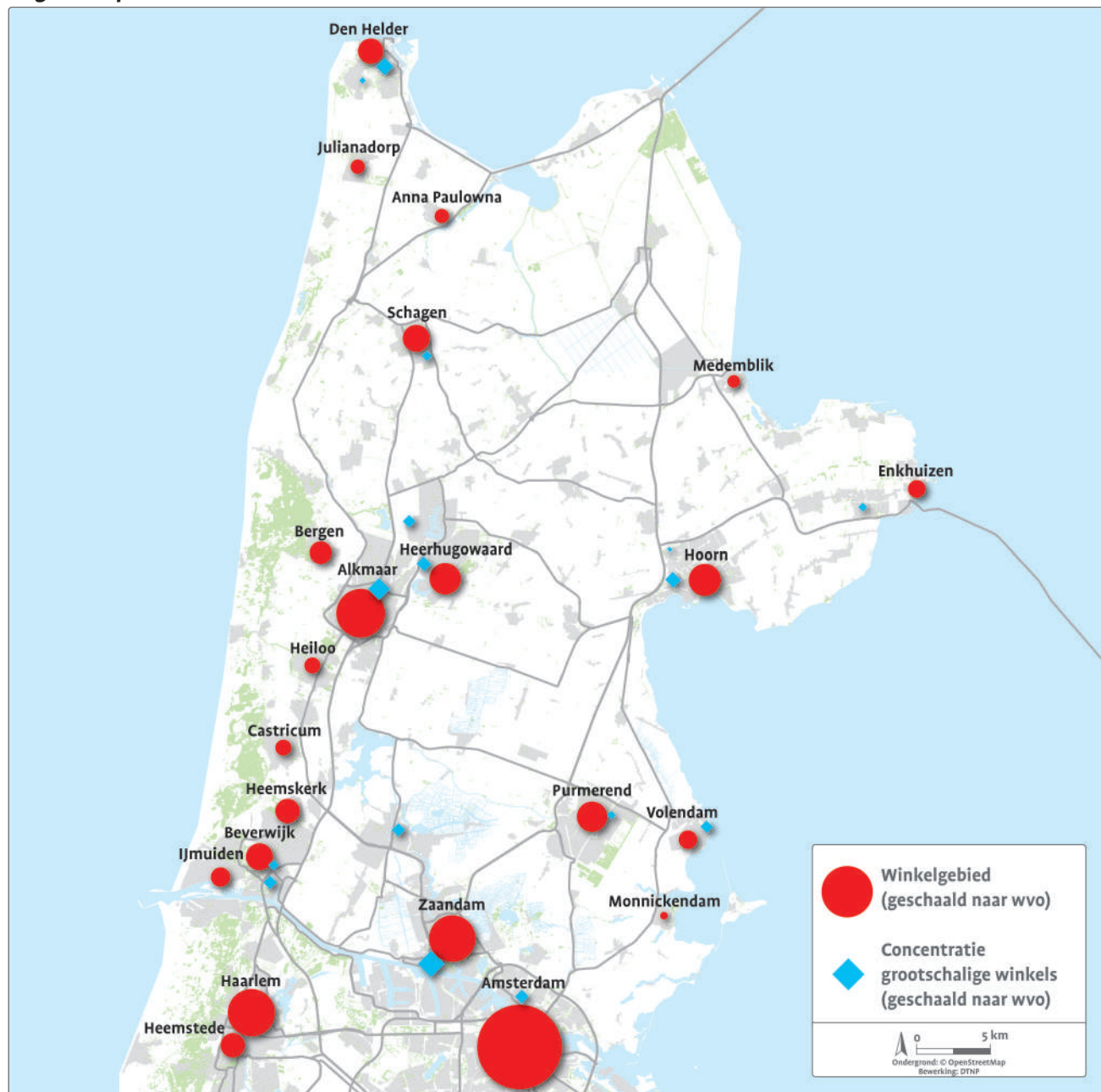
Regionale positie binnenstad Alkmaar

De binnenstad van Alkmaar ($\pm 63.000 \text{ m}^2$ winkelvloeroppervlak* (wvo)) is het grootste hoofdcentrum binnen Noord-Holland Noord, zie kaart. De centra van Hoorn ($\pm 39.000 \text{ m}^2$ wvo), Schagen ($\pm 29.000 \text{ m}^2$ wvo) en Heerhugowaard ($\pm 26.500 \text{ m}^2$ wvo) zijn een flinke slag kleiner.

Het centrum van Alkmaar heeft een duidelijke verzorgingsfunctie voor de eigen gemeente en omliggende gemeenten (Regio Alkmaar). Als meest uitgebreide winkelgebied heeft het Alkmaarse centrum ook aantrekkingskracht voor overige delen van Noord-Holland Noord. In Alkmaar zijn bijvoorbeeld de enige Primark en Decathlon van deze regio gevestigd. Ook uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 (KSO) blijkt deze regionale aantrekkingskracht, zie pagina 8. Daarnaast komt deze regiofunctie ook uit de bezoekersenquête, die in oktober 2019 door DTNP is uitgevoerd, naar voren; buiten het toeristisch hoogseizoen komt nog steeds de helft van de bezoekers aan de binnenstad van buiten de gemeente, zie pagina 8 en bijlage 1.

* Locatus 2019, peildatum oktober 2019. Exclusief zuidelijk deel Overstad (Ringiers Winkelcentrum).

Regionale positie Alkmaar



Het verzorgingsbereik is voor het zuidelijk deel van Noord-Holland duidelijk beperkter. In Noord-Holland Zuid zijn meerdere stadscentra met een vergelijkbaar tot veel groter winkelaanbod, onder andere Amsterdam (± 276.000 m² wvo) en Haarlem (± 85.000 m² wvo).

Naast de kwantitatieve benadering, waarin wordt gekeken naar het aanwezige oppervlakte, is het tevens belangrijk om de kwalitatieve positie van Alkmaar in de regio te analyseren. De stad Alkmaar heeft onderscheidende kwalitatieve eigenschappen; er worden diverse evenementen georganiseerd (bijv. Alkmaars Ontzet, Kaeskoppenstad en Popronde), de Kaasmarkt op het Waagplein heeft een nationale en internationale naam opgebouwd en Alkmaar staat al meerdere jaren in de top 10 van beste Nederlandse winkelsteden.

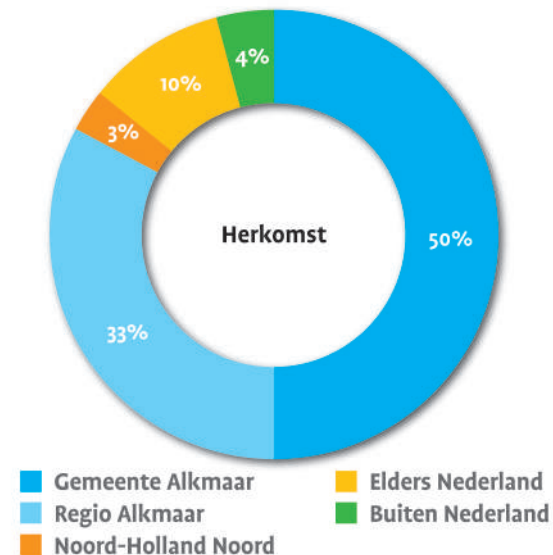
Regionale positie GDV en PDV op Overstad

Ringers Winkelcentrum (GDV) huisvest groot-schalige niet-dagelijkse winkelketens, aanvullend op de historische binnenstad. Het noordelijke deel van Overstad betreft de woonboulevard van Alkmaar (PDV). Overstad heeft een gezamenlijke omvang van ruim 75.000 m² wvo. Andere grootschalige concentraties in Noord-Holland Noord zijn kleiner: Hof

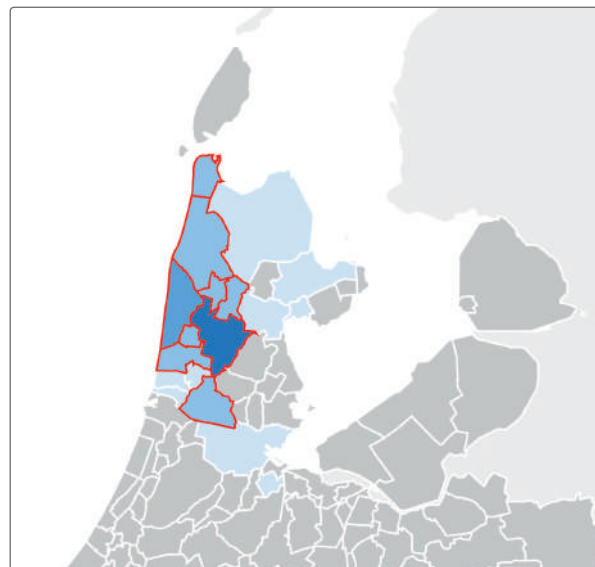
van Hoorn (± 39.000 m² wvo) en Woonstrip Beveland (± 34.000 m² wvo in Heerhugowaard).

Ook Overstad heeft een duidelijke regiofunctie, zie het kaartje (bron: KSO). Interieurzaak Van Til is een sterke regionale speler en trekker voor de woonboulevard. In winkelcentrum Ringers zijn meerdere ketens gevestigd die nergens anders in de Regio Alkmaar te vinden zijn.

Herkomst bezoekers, enquête binnenstad



Herkomst consumenten binnenstad Alkmaar



Herkomst consumenten Overstad Alkmaar



2.2 Ontwikkeling aanbod

Binnenstad: minder winkels

In de binnenstad van Alkmaar zijn circa 390 winkels, waarvan ruim 320 niet-dagelijkse winkels. Detailhandel is daarmee (nog steeds) met afstand de belangrijkste centrumfunctie, uitgedrukt in aantal verkooppunten.

De binnenstad van Alkmaar is in een kleine tien jaar wel flink veranderd. Mode- en andere niet-dagelijkse winkels speelden in 2010 een zeer dominante rol in het winkellandschap van de binnenstad. Deze toonaangevende rol van met name kleding- en schoenwinkels wordt

kleiner. Per saldo zijn in negen jaar 61 mode-winkels verdwenen (-27%; van 226 naar 162). In de overige niet-dagelijkse branches is het aantal winkels met circa 17% afgenomen. In winkelmeters is het mode-aanbod in negen jaar afgenomen met 16% (dempend effect grote winkel Primark) en het overige niet-dagelijkse aanbod met 29% (o.a. V&D-effect), zie bijlage 2.

Het aantal dagelijkse winkels is stabiel. De afgelopen jaren is er zelfs sprake van een lichte stijging.

63% van de verkooppunten in de binnenstad van Alkmaar is anno 2019 een zelfstandige

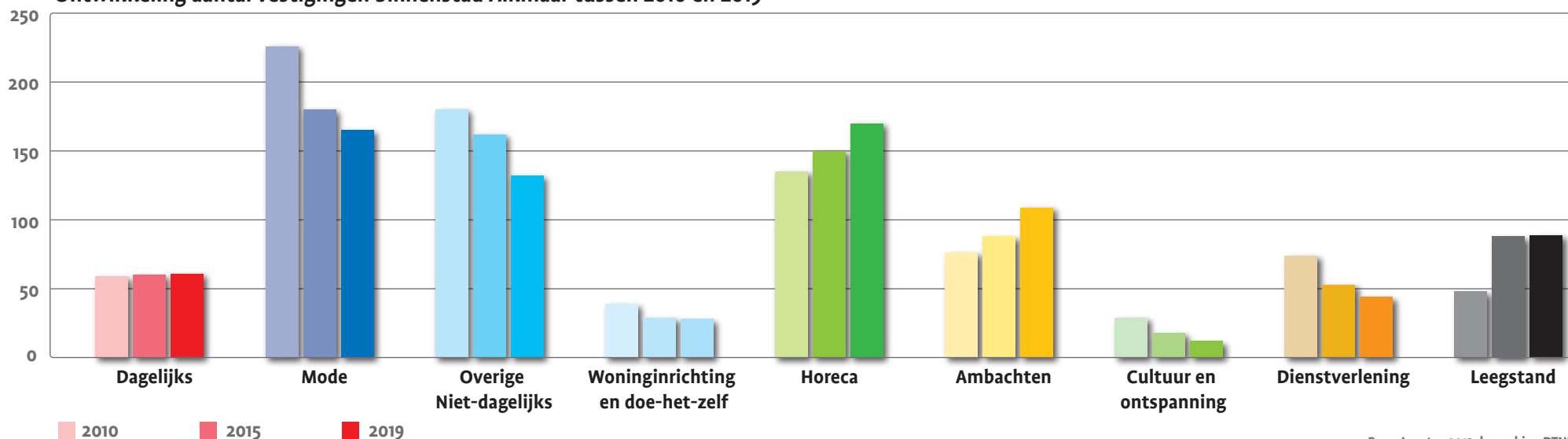
onderneming. De rest (37%) van de winkels is in handen van concerns en zijn dus onderdeel van een breed-opgezette formule. Het winkelaanbod bestaat daarmee uit een mix van grote ketens en een grote diversiteit aan, veelal kleinere, lokale specialisten.

Binnenstad: meer horeca, ambachten en leeg

In lijn met landelijke trends maakt ook de binnenstad van Alkmaar een transitie door van monofunctionele winkelstraten naar centrumstraten met een veel gemengder aanbodprofiel.

De afgelopen jaren is het aantal horecazaken en ambachtelijke dienstverleners (o.a. kapper, schoonheidsspecialist) gegroeid. Deze groei is

Ontwikkeling aantal vestigingen binnenstad Alkmaar tussen 2010 en 2019



Bron: Locatus 2019; bewerking DTNP

echter kleiner dan de winkelafname, met een substantiële toename van leegstand tot gevolg.

Het aantal verkooppunten van overige dienstverleners (baliefuncties) is door de toegenomen rol van internet afgenomen. Daar is een toenemend aantal diensten te vinden (reisbureaus, uitzendbureaus etc.).

De afname in het aantal vestigingen van cultuur en ontspanning is onder andere te verklaren door de verhuizing van de bioscoop naar Overstad.

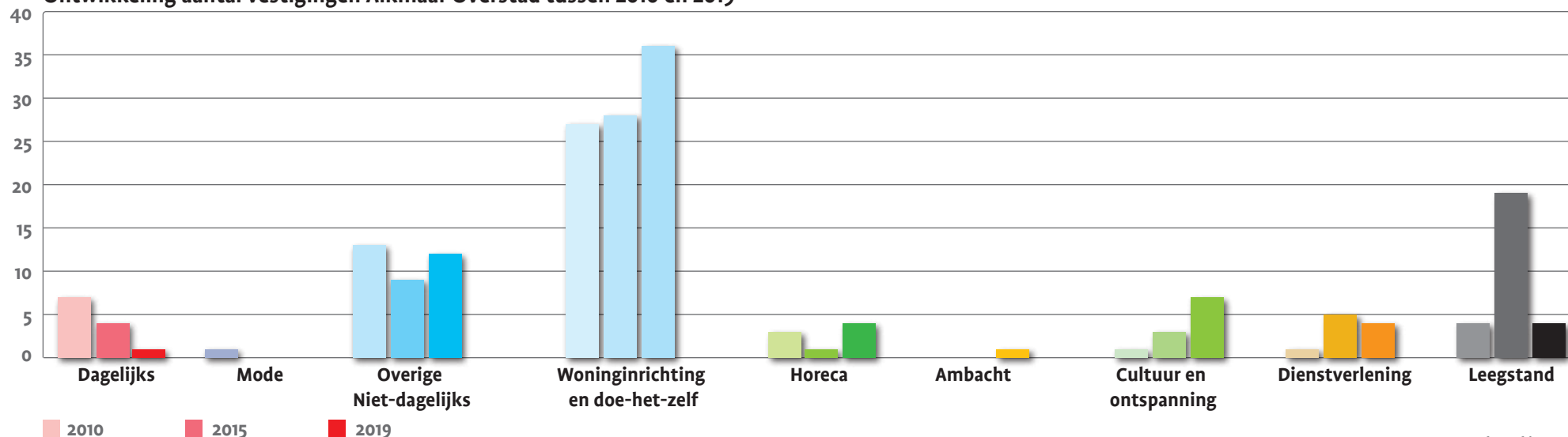
Ontwikkelingen op Overstad

Op Overstad zijn circa 50 winkels. Hier hebben de afgelopen jaren verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden. Ringers Winkelcentrum is vernieuwd en er zijn op deze locatie meerdere aanbodwisselingen geweest (o.a. sluiting supermarkt en komst Decathlon en ToyChamp). Prenatal is van de Laag verplaatst naar Ringers Winkelcentrum.

Op het woonboulevarddeel van Overstad is het aantal zaken in de woninginrichtingsbranche toegenomen. Gemiddeld zijn deze zaken minder grootschalig geworden (schaalverkleining) en is in winkelmeters het aanbod hier stabiel.

Het cultuuraanbod is groter geworden. De bioscoop en het filmtheater zijn gevestigd in een cluster in het westelijke deel van Overstad. Deze ontwikkeling loopt hiermee vooruit op de ambitie dit deel van de Kanaalzone, aanvullend op de binnenstad, te transformeren naar een gemengd hoogstedelijk woonmilieu met voorzieningen (o.a. foodhal in Ringersfabriek).

Ontwikkeling aantal vestigingen Alkmaar Overstad tussen 2010 en 2019



Bron: Locatus 2019; bewerking DTNP

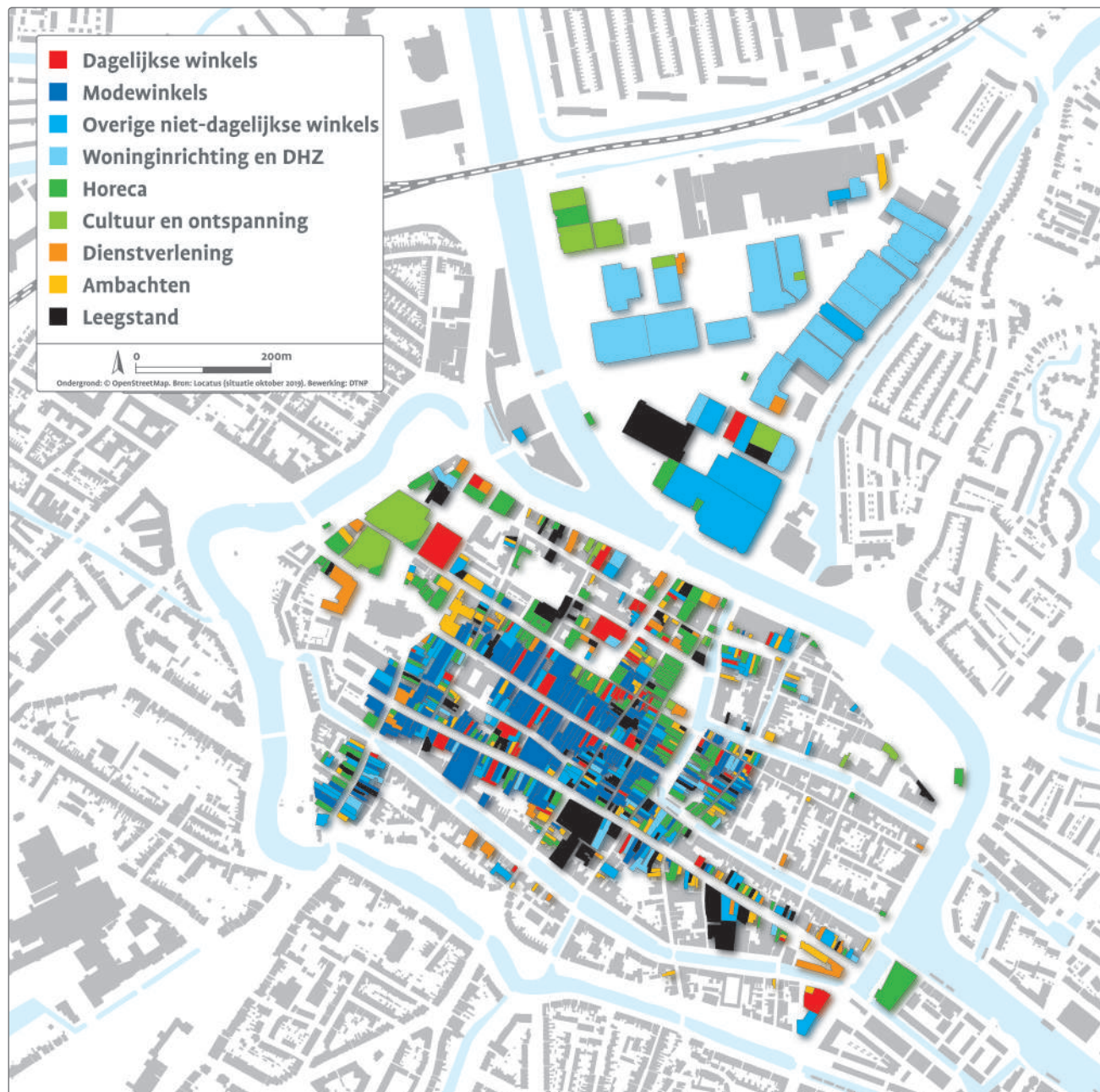
2.3 Ruimtelijke structuur

Beschrijving huidige detailhandelsstructuur

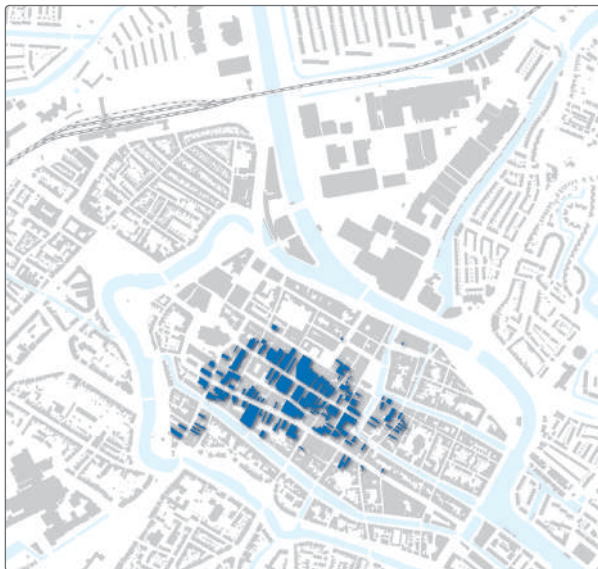
De relatief grote historische binnenstad van Alkmaar heeft een divers detailhandelsaanbod. De centraal- en parallelgelegen winkelstraten Langestraat en Laet (west) hebben een betrekkelijke monofunctie van recreatief winkelen, en huisvesten voornamelijk modewinkels en overige niet-dagelijkse winkels. In de Langestraat zijn dit voornamelijk grote ketens, met publiekstrekkers zoals Hema en H&M. In de Laet worden ketens (o.a. Primark en C&A) afgewisseld met kleinere (zelfstandige) winkels en horeca.

Naast deze centrale assen spelen ook kleinere winkelstraten met uniek aanbod van zelfstandige winkels (Oude Stad, Magdalenenstraat en Ritsevoort-Koorstraat) een belangrijke rol in de binnenstad. In deze straten worden kleinschalige winkels (met name conceptstores, modezaken en specialistische winkels) afgewisseld met ambachten, horeca en soms ook woningen. Op zaterdag is de Gedempte Nieuwesloot een onderdeel van het winkelcircuit, omdat de warenmarkt daar dan veel bezoekers trekt. De detailhandelsfunctie van het deel ten westen van het Hofplein speelt op alle andere dagen maar een beperkte rol (handvol winkels).

Branchebeeld Overstad en binnenstad Alkmaar



Mode geconcentreerd rond Laat en Langestraat, ook op Ritsevoort en in Oude Stad veel aanbod



Overig niet-dagelijks aanbod verspreid over de binnenstad, grote aanbieders op Overstad



Woninginrichting en doe-het-zelf geconcentreerd op meubelboulevard Overstad



Dagelijks winkelaanbod verspreid, enige concentratie in Ged.Nieuwsloot/Magdalenenstr.



Horeca- en cultuurclusters rondom Waagplein/ Mient, Canadaplein en Noorderkade



Leegstand in Laat Oost, Boterstraat, Payglop, Achterstraat



Drie aanloopstraten voor het bereiken van de binnenstad zijn vastgesteld: Gedempte Nieuwesloot-noord (verbinding centrum met grootschalig winkelaanbod Overstad), de Laatoost (verbinding zuidelijk en oostelijk deel van Alkmaar met binnenstad) en Ritsevoort (verbinding zuidwesten binnenstad met Singelgarage, fietsenstallingen en bushalte). Deze straten, waar zelfstandige winkels en wonen elkaar afwisselen, vormen belangrijke verbindingen met andere delen van de stad of grote parkeerlocaties.

In het aan de overzijde van het kanaal gelegen Ringers Winkelcentrum (voorheen Noorder Arcade) zijn verschillende grootschalige winkels te vinden, zoals Decathlon en MediaMarkt. Ten noorden van dit winkelcentrum begint de meubelboulevard en zijn er winkels in woninginrichting en doe-het-zelf gevestigd.

In alle winkelstraten en gemengde centrumstraten is sprake van leegstand. Op een aantal locaties springt de leegstand in het oog. De lege begane grond van V&D is er daar één van. Verder is het aandeel leegstand groot in de straten Achterstraat, Payglop, Boterstraat en de Laa (oostelijk deel).

De aanbodstructuur van andere publieksfuncties ziet er als volgt uit:

- De horeca is geclusterd rondom de Grote Sint Laurenskerk en op het Waagplein. Avond- en nachthoreca bevindt zich voornamelijk rondom de Gewelfde Stenenbrug.
- Het culturele aanbod is deels gevestigd rondom het Canadaplein in het centrum (bibliotheek, theater, musea, monumenten) en deels in Overstad (bioscoop, filmtheater en museum).

Verbindingen

Kenmerkend voor een historische binnenstad is het stratenpatroon met de vele routes en smalle verbindingsstraatjes. Deze straatjes zijn onderdeel van mogelijke routes door de binnenstad en worden als shortcuts gebruikt. Een deel van deze straatjes heeft een aantal winkelvoordeuren.

De functioneel-ruimtelijke verbinding tussen het centrale deel van Overstad en de historische binnenstad is zwak. Vanaf de noordzijde van de Gedempte Nieuwesloot kun je Winkelcentrum Ringers zien liggen. Op deze plek ben je als bezoekers echter gevoelsmatig, door zowel de verkeersfunctie in de Gedempte Nieuwesloot als het zware verkeersprofiel van de Kanaalkade ter hoogte van de voetgangers- en fietsbrug, niet meer in de binnenstad.



Aanloopstraat Ritsevoort-Koorstraat



Bezoekersenquête: 9% combinatie centrum-Overstad

2.4 Bereikbaarheid

Voor zowel de dagelijkse en regionale bezoekers van Alkmaar als voor de (buitenlandse) toerist is een goede bereikbaarheid belangrijk. Het profiel van de binnenstad is hierbij volstrekt anders dan Overstad.

Binnenstad: alle modaliteiten belangrijk

Het winkelgebied van de historische binnenstad is voor een groot deel autovrij. Dit draagt sterk bij aan de verblijfskwaliteit. In de Laat-oost en Gedempte Nieuwesloot kan in de straat geparkeerd worden. Binnenstadsbezoekers zijn verder aangewezen op de parkeergarages. De nabijheid en spreiding van deze garages zijn belangrijk, omdat de autobezoeker een belangrijke bezoekgroep vormt.

Ook de fietsers zijn ruim vertegenwoordigd in de binnenstad. Dit zijn vooral lokale bezoekers die dicht bij hun bezoekdoel de fiets kwijt willen. Naast de fietsenrekken, die met name aanwezig zijn in de aanloopstraten, zijn er in de binnenstad ook gratis bewaakte fietsenstallingen (Canadaplein en Ridderstraat). Om de grote groeiende groep die het centrum op de fiets bezoekt te faciliteren, is de fietstoegankelijkheid van de verschillende deelgebieden belangrijk. Een grotere stallingsmogelijkheid aan de

noordoostzijde van de binnenstad (omgeving Hofplein/Waagplein) ontbreekt.

Het station van Alkmaar ligt op circa 10 minuten lopen van de binnenstad. Voor toeristische bezoekers die Alkmaar niet regelmatig bezoeken, is de meest logische route (via Stationsweg en Geesterweg) onduidelijk en niet aantrekkelijk.

Overstad: nadruk op autobezoek

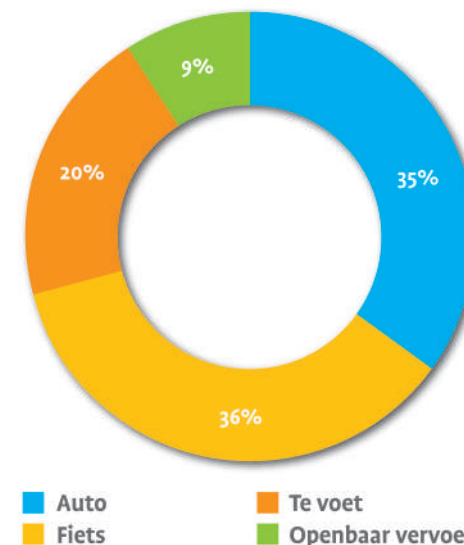
Het winkelaanbod met voornamelijk volumineuze producten draait logischerwijs vooral om een goede bereikbaarheid met de auto. De auto speelt de hoofdrol in dit gebied. Er zijn relatief veel parkeergelegenheden en het gebied is via enkele ontsluitingswegen verbonden met het netwerk van provinciale wegen. De ruime parkeercapaciteit op Overstad en bij het kanaal fungeert tevens als belangrijk bronpunt (start) voor binnenstadsbezoekers.

Overstad is over het algemeen ruim opgezet en biedt daarom voldoende ruimte voor fietsers om hun fiets voor de winkel te parkeren. Voetgangers en fietsers krijgen meer de ruimte als het gebied op termijn transformeert naar een woon-werkmilieu.

Parkeer- en stallingslocaties, station en bushaltes



Bezoekersenquête binnenstad: vervoermiddel



2.5 Bezoekers

Uit het Koopstromenonderzoek Randstad 2018 (KSO), passantentellingen (Locatus) en de in oktober afgenomen bezoekersenquête (bijlage 1) zijn er verschillende bezoekerspatronen te herleiden bij de bezoekers van de binnenstad van Alkmaar. In dit hoofdstuk worden de eigenschappen van deze patronen geduid.

Binnenstadbezoekers zeer positief

Respondenten in het bezoekersonderzoek zijn positief over de Alkmaarse binnenstad. Dit geldt zowel voor lokale, regionale als toeristische bezoekers. De sfeer en het winkel- en horeca-aanbod worden hoog gewaardeerd met een gemiddeld rapportcijfer van (ruim) een 8. De historische/authentieke setting, gezelligheid en kwaliteit van de winkels worden het vaakst als sterkte genoemd. De toegenomen leegstand wordt het vaakst als zwakte (verbeterpunt) genoemd.

Overstadbezoekers tevreden met winkelaanbod

Ook de beoordeling van Overstad (KSO 2018*) is overwegend positief. Met name de bereikbaarheid en het aanwezige winkelaanbod worden positief gewaardeerd. Op de uitstraling

* Koopstromenonderzoek Randstad (2018), Factsheet Overstad.

en aanwezige (horeca)faciliteiten scoort het winkelgebied laag. Dit is logisch te verklaren aan de hand van het doelgerichte aanbodprofiel en de hierop aansluitende sobere inrichting van de buitenruimten.

Typen bezoekers op basis van bezoekredenen

In de bezoekersenquête zijn bezoekers van de historische binnenstad bevraagd op de reden van hun centrumbezoek. Er zijn vijf bezoekredenen onderscheiden, zie figuur**. Deze zijn deels samengevoegd tot drie bezoekmotieven:

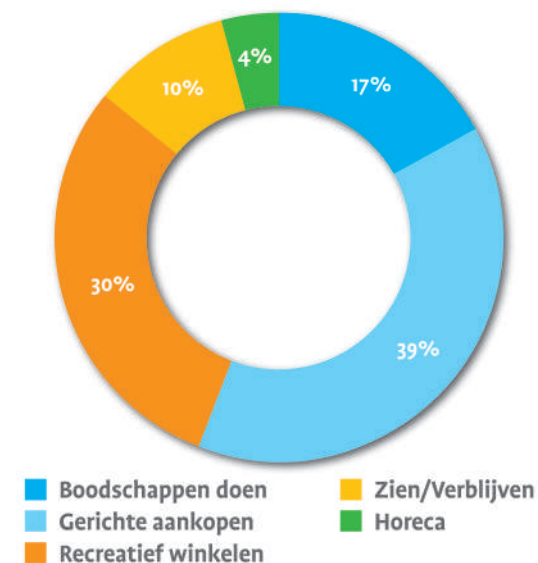
1. Doelgericht bezoek (gericht en boodschap): bezoekt voornamelijk dagelijkse branches of de markt, of gaat direct naar de winkel die hij/zij in gedachte heeft. Het zijn vooral lokale bezoekers, die veelal kort in het centrum blijven (minder dan een uur; even een paar producten kopen);
2. Recreatief winkelen: verblijft langere tijd in de stad en bezoekt meerdere winkels/voorzieningen. Deze bezoekers komen veelal uit Alkmaar of de regio. Ze verblijven doorgaans anderhalf uur of langer (middagje shoppen / winkelrondje aflopen).
3. Zien en verblijven in de stad: bezoeker komt zonder primair winkeldoel naar de stad om

** In het toeristische hoogseizoen is het bezoekersaandeel met een verblijfmotief naar verwachting groter.



Bezoekers geven de binnenstad als geheel een 8,1

Bezoekersenquête binnenstad: bezoekredenen



de stad zelf te zien, iets te ervaren (lange verblijfsduur; dagje stad). Dit zijn zowel lokale, regionale als toeristische bezoekers.

Looproutes door de binnenstad

De respondenten in het bezoekersonderzoek hebben ook hun looproute aangegeven. Op basis hiervan is een kwalitatieve analyse van routes per bezoekersprofiel gemaakt, zie kaartjes op p. 17:

- Gerichte bezoekers starten hun bezoek dicht bij hun doel: aan de rand van of in het winkelgebied. Dit gedrag gaat voor meer dan de helft van de respondenten in het bezoekersonderzoek op.
- Bezoekers met een recreatief bezoekmotief staan (ook) op iets grotere afstand geparkeerd of komen per trein en leggen gemiddeld een iets grotere afstand af.
- Voor bijna alle (typen) bezoekers is de Langestraat onderdeel van de looproute.
- Gerichte bezoekers en recreatieve winkelaars komen vooral in het hoofdcircuit (combinaties Langestraat en Laat en/of Gedempte Nieuwesloot (marktdag)).
- De Oude Stad wordt bezocht door de recreatieve verblijvers en een deel van de recreatieve shoppers. Gerichte bezoekers hoeven hier niet te zijn of langs te lopen.

- Het aandeel van de respondenten in de binnenstad dat ook bij/in Winkelcentrum Ringers is geweest is beperkt (9% combinatiebezoek). Combinaties tussen meubelboulevard en binnenstad is in het bezoekersonderzoek niet aangetroffen en zal naar verwachting in de praktijk ook maar beperkt plaatsvinden.



De Langestraat voor de meesten onderdeel looproute

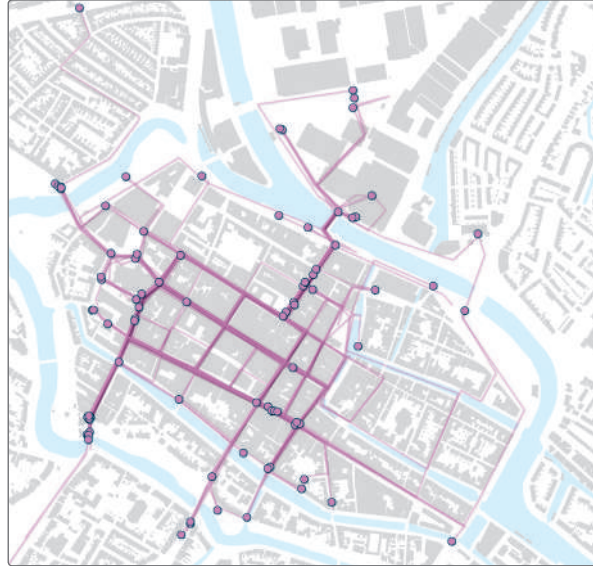


Oude Stad vooral interessant voor recreatief bezoek

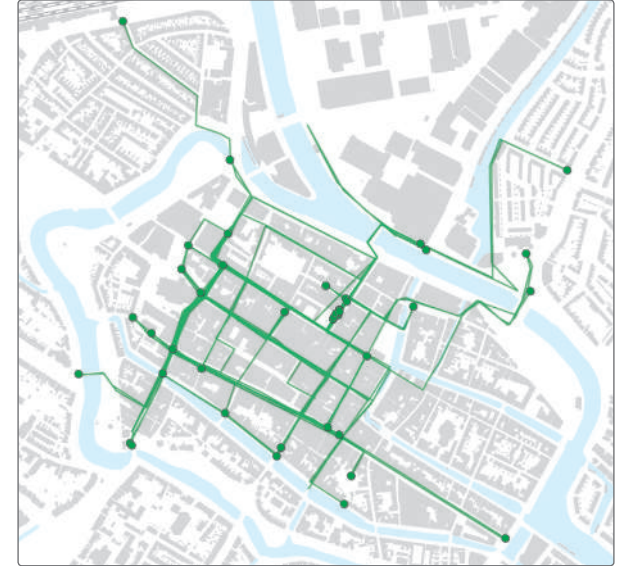


Verschillende looproutes per bezoekmotief

Looproutes categorie I: Gerichte aankopen



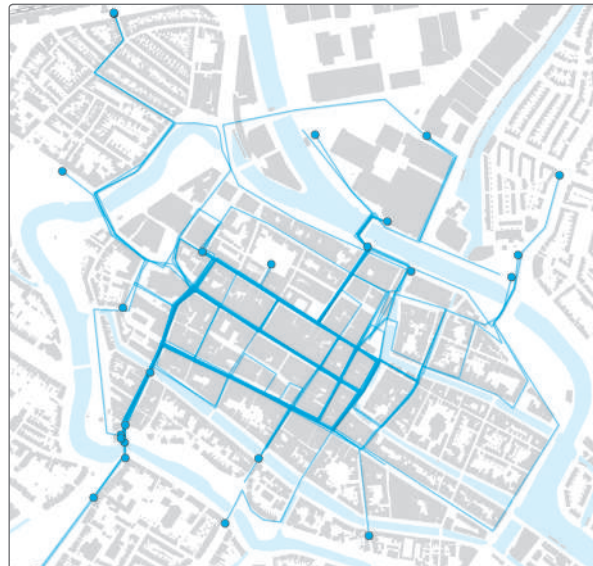
Looproutes categorie I: Boodschappen



Looproutes categorie II: Recreatief winkelen



Looproutes categorie III: Zien & verblijven



Looproutes categorie III: Horeca



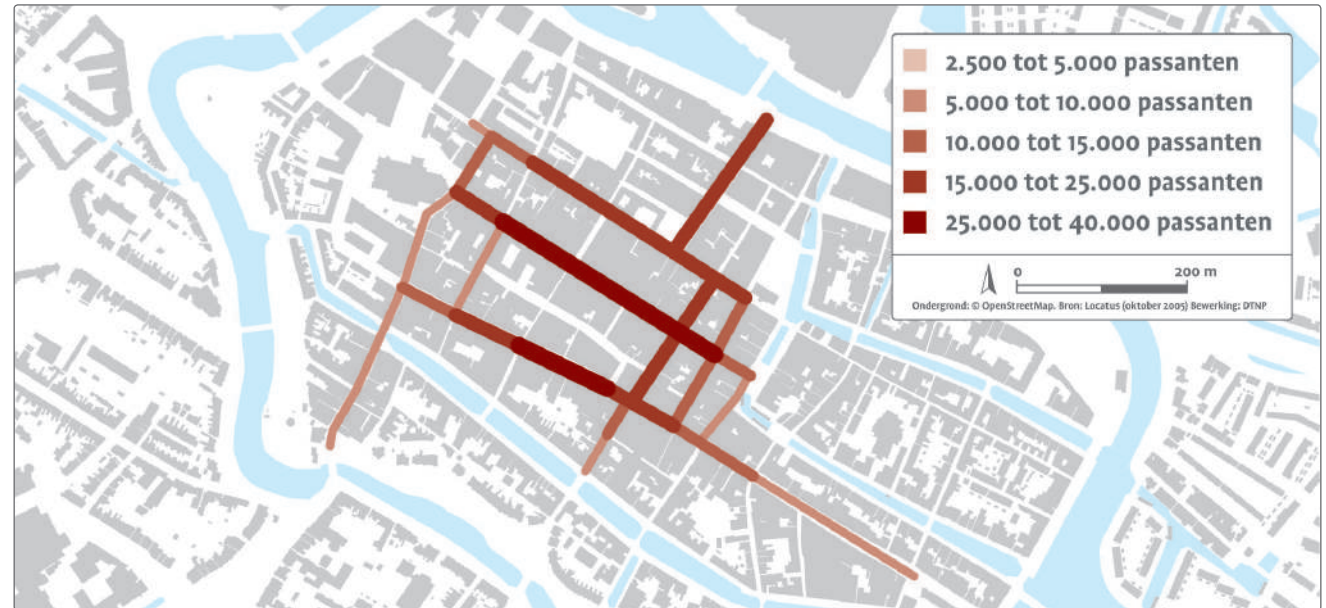
Ontwikkeling in de dikte van passantenstromen

Bezoekersaantallen in Nederlandse binnensteden lopen in de meeste gevallen al jaren langzaam maar zeker terug. Ook in de binnenstad van Alkmaar is dit gebeurd. Tegen de trend in is het bezoekersaantal in de Alkmaarse binnenstad afgelopen half jaar wel weer iets gestegen. Over een langere periode bezien moet wel geconstateerd worden dat er een trend van afname is, die naar verwachting doorzet.

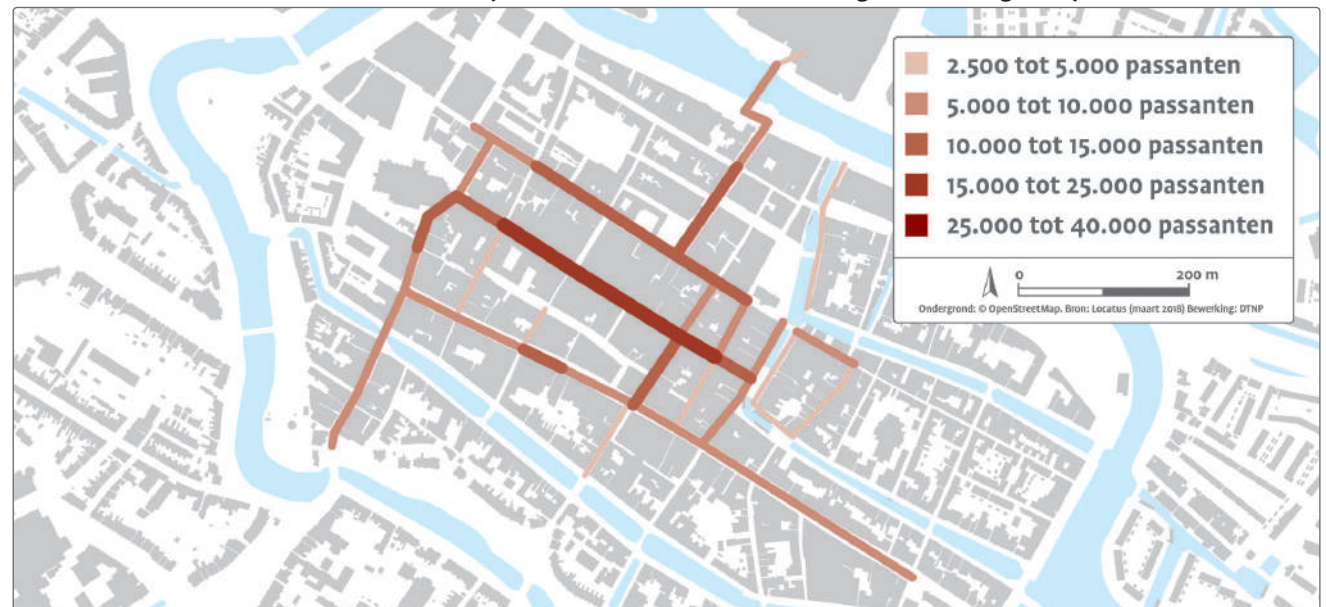
Binnen delen van de binnenstad zijn verschillen (in ontwikkeling) te zien in de dikte van de passantenstromen (passantenaantal per straat).

- De Langestraat is al jaren de A1-winkelstraat van Alkmaar. Ook hier is het minder druk geworden, maar, doordat het relatieve verschil met andere straten groter is geworden, is de dominantie als hoofdstraat versterkt.
- In 2005 was het centrale deel van de Laat (west) ook een 'A'-straat. Passantenaantallen zijn hier sterk afgenomen en dit deel van de straat is al jaren geen A-milieu meer.
- Op een zaterdag is de Gedempte Nieuwesloot de op een na drukste straat van de binnenstad, als gevolg van de aantrekkingskracht die van de warenmarkt uitgaat.
- Doordat passantenstromen zich opsplitsen over de diverse tussenstraten ligt per straat het passantenaantal relatief laag.

Drukbeeld binnenstad Alkmaar 2005 (o.b.v. Locatus Passantentellingen zaterdag 2005)



Drukbeeld binnenstad Alkmaar 2018 (o.b.v. Locatus Passantentellingen zaterdag 2018)



2.6 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn (de ontwikkelingen in) de detailhandelsstructuur, de ruimtelijke structuur en de bezoekers vanuit verschillende benaderingen geanalyseerd. Dit leidt tot sterke (kansen) en zwakke kanten (bedreigingen).

Sterk en kans

- Het inwonertal van gemeente Alkmaar groeit (meer lokaal bestedingspotentieel).
- De binnenstad (inclusief centraal deel Overstad) heeft een sterke regionale uitgangspositie als hoofdwinkelstad van Noord-Holland Noord. De combinatie van grote ketens en een diversiteit aan zelfstandige winkels is een pull-factor. Ook ander centrumfuncties (o.a. horeca en cultuur) dragen hier aan bij.
- De historische uitstraling en authentieke straatjes maken de binnenstad aantrekkelijk voor recreatief bezoek. De binnenstad heeft daardoor ook een toenemende aantrekkingskracht op toeristen.
- De aantrekkelijke ambiance van de binnenstad maakt deze ook aantrekkelijk voor andere centrumfuncties dan winkels. Herinvulling van vrijkomend winkelvastgoed, mogelijk met andere functies, is perspectiefrijk. Bij transformatie naar andere functies

blijven panden ingevuld en het monumentale 'kapitaal' onderhouden.

Zwak en bedreiging

- Het winkelbezoek en de niet-dagelijkse winkelfunctie zullen langzaam maar zeker blijven afnemen (o.a. door internet).
- In de vele verbindende straatjes zijn de passantenaantallen soms erg laag om een goede winkelonderneming op te blijven draaien.
- De diversiteit en (onderscheidende) kwaliteiten van de verschillende deelgebieden worden beperkt benut. Betere afstemming op de verschillende bezoekmotieven en versterking van de gebiedsprofilering is gewenst.
- Winkelleegstand dreigt steeds meer een structureel karakter te krijgen. Leegstand is niet bevorderlijk voor de binnenstadsbeleving en leidt soms tot hinderlijke onderbrekingen in het winkelfront (o.a. Laats).
- Winkelcentrum Ringers heeft een aanvullend centrumaanbod met grote reguliere ketens, maar is momenteel matig verbonden met de historische binnenstad. Daarnaast maakt het gerichte bezoekdoel deze GDV-locatie op termijn kwetsbaar (verdringsrisico door internet).



Historische kwaliteiten benutten; functies als drager



Leegstand invullen met andere functies

Urgente opgave vraagt ruimtelijke keuze

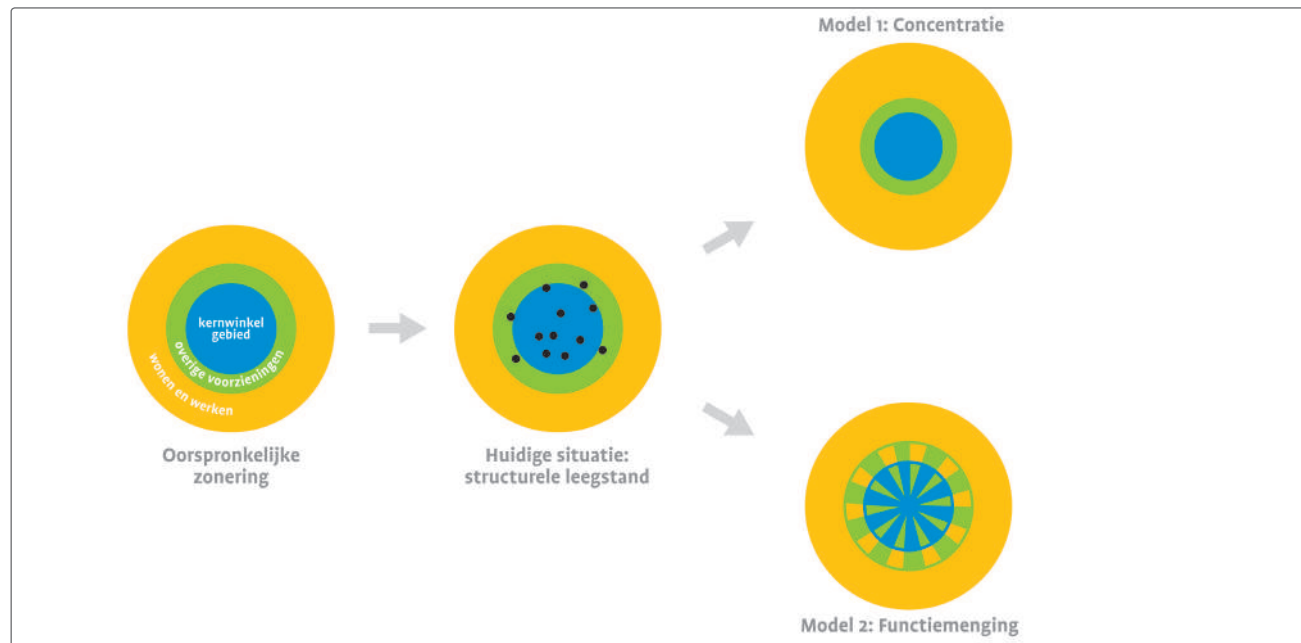
Rekening houdend met trends en ontwikkelingen is een verdere afname van winkelaanbod waarschijnlijk. De leegstand die ontstaan is in de binnenstad van Alkmaar zal per saldo niet meer ingevuld worden door winkels.

Het is de uitdaging de binnenstad economisch vitaal en aantrekkelijk ingevuld te houden nu de winkelfunctie minder dominant wordt. Het is daarbij van belang los te komen van vanzelfsprekendheden uit het verleden en keuzes te maken voor een nieuwe structuur. Hierbij kunnen twee (uiterste) modellen gehanteerd worden: een kleiner winkelconcentratiegebied (minder winkelstraten) of meer menging met andere centrumfuncties.

Het verminderen van straten en circuits draagt bij aan bundeling van passantenstromen en verbetert het vestigingsklimaat voor ondernemers die hiervan afhankelijk zijn (model 1). Het risico van verre gaande inkrimping van het winkelgebied is dat onderscheidende milieus die voor specifieke bezoekgroepen aantrekkelijk zijn en voor specialistische ondernemers een passend vestigingsmilieu bieden, verdwijnen.

Behoud van de vele straten en circuits heeft als voordeel dat dwaalopties behouden blijven en

Ruimtelijke structuuropgave 'een aantrekkelijke binnenstad zonder leegstand' in twee modellen



draagt bij aan de diversiteit aan centrummilieus (model 2). De grote vraag hierbij is of er voldoende andere publieksgerichte functies te vinden zijn voor de gaten van de winkelleegstand; de groei van bijvoorbeeld de horeca is naar verwachting eindig. Ook blijven passanten verspreid worden over dusdanig veel routes dat voor winkels die afhankelijk zijn van veel passanten langs de deur, het economische vestigingsklimaat verslechtert.

Een balans (tussenvorm) van beide strategieën ligt voor de binnenstad van Alkmaar voor de hand. Sommige locaties hebben een kansrijk perspectief als winkelgebied bij verdere bundeling van bezoekersstromen, terwijl elders de historische uitstraling de toegevoegde waarde biedt voor een (specifiek) winkelmilieu. Deze afweging en uitwerking zal in hoofdstuk 3, op basis van de unieke kwaliteiten van deelgebieden en de aanwezige bezoeks motieven in het centrum van Alkmaar, verder uiteengezet worden.



3 Koers detailhandelsstructuur

3.1 Ambitie en keuze

Ambitie: centrum voor stad, regio én toerist

Horeca en cultuur spelen een steeds grotere rol in de binnenstad van Alkmaar. Desalniettemin blijft de binnenstad relevant en interessant door de detailhandelsfunctie. Voor zowel de inwoner van de stad, de bezoeker uit de regio als voor de (internationale) toerist heeft het stadscentrum van Alkmaar veel te bieden.

De koppeling tussen motieven en gebiedskenmerken helpt bij het bepalen van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingsrichting van de detailhandelsstructuur. Binnen de drie herkomstgroepen (lokaal, regionaal en toerist) zijn verschillende bezoekmotieven te onderscheiden. Vanuit deze bezoekmotieven liggen er verschillende zwaartepunten in de binnenstad. De drie 'hoofdbezoekmotieven' zijn:

- Doelgericht bezoek (lokale en regionale bezoekers). Bezoekers weten wat ze nodig hebben, waar ze dat willen halen en blijven veelal kort in het centrum van Alkmaar. Ze komen gericht voor een specifiek product of een bepaalde winkel. Dit vraagt om een goede (fiets)bereikbaarheid en (fiets-) parkeren in de nabijheid van deze gebieden.
- Recreatief winkelen (lokale en regionale bezoekers). Bezoekers komen voor een

middagje shoppen en lopen een winkelrondje langs winkelketens en zelfstandige modezaken. Ze verblijven langere tijd in de stad en bezoeken meerdere winkels (o.a. modezaken, conceptstores). Een zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfront is belangrijk. Sfeervolle authentieke straatjes vormen daarnaast een meerwaarde.

- Zien en verblijven (lokale, regionale en toeristische bezoekers). Bezoekers komen voor een dagje stad zonder primair winkel doel. Ze willen de stad ervaren en laten zich verrassen door wat er te zien is (historische bebouwing, bijzondere winkels). Verblijfscomfort en variëteit in aanbod zijn sleutelbegrippen. Bezienswaardigheden, winkels en horeca zijn goed met elkaar verbonden.

Keuze: hoofdcircuit én verbindend dwaalmilieu

Het centrum van Alkmaar bestaat momenteel uit een grote variatie aan binnenstadsstraten; van brede winkelstraten tot smalle historische straatjes. In deze toekomstvisie wordt een optimum gezocht tussen enerzijds de bundeling van passanten (voorwaarde functioneren grote ketens) in een hoofdwinkelcircuit en anderzijds de mogelijkheid om een attractief en divers netwerk van binnenstadsstraatjes (milieu voor specialistisch aanbod) in stand te houden. In samenhang met de bezoekmotieven is ervoor



Doelgericht bezoek



Recreatief winkelen



Zien en verblijven

gekozen om een duidelijk hoofdcircuit aan te wijzen in het centrum van Alkmaar. Hier worden passantenstromen gebundeld en zijn voornamelijk (mode)winkels te vinden. Een dwaalmilieu met aangrenzende verbindingsstraten verbindt vervolgens het hoofdcircuit met andere centrumfuncties en de belangrijkste bronpunten (o.a. parkeergarages, ov-haltes). In deze gebieden is ruimte voor functiemenging. Deze keuze, zoals nevenstaand schematisch verbeeld, versterkt de kracht van Alkmaar; winkelstad met bekende namen en een attractief dwaalmilieu met lokale specialisten.

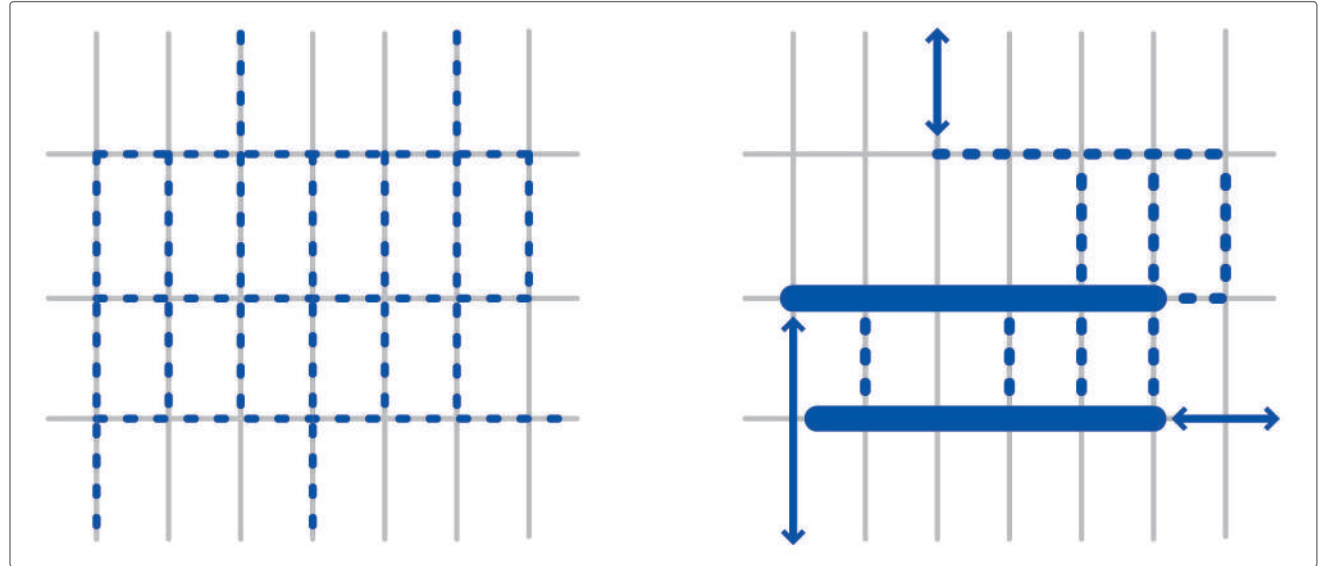
Hoofdwinkelcircuit

Dé hoofdwinkelstraat in het centrum van Alkmaar is de Langestraat. Samen met het westelijk deel van de Laat vormt de Langestraat het hoofdwinkelcircuit. Hier ligt het zwaartepunt aan gefilialiseerd winkelaanbod en staat recreatief winkelen centraal. Naast ketens vind je ook zelfstandige (mode)winkels.

Dwaalmilieu

De Oude Stad en straatjes rondom het hoofdwinkelcircuit (Payglop, Boterstraat, Schoutenstraat, Huigbrouwerstraat en Houttil) vormen het dwaalmilieu in het centrum van Alkmaar. Hier vind je verrassende winkels en bijzondere concepten. In combinatie met het smalle straat-

Van een grote diversiteit aan straten naar een duidelijk winkelcircuit mét verbindend dwaalmilieu



profiel en de authentieke/historische panden heeft dit gebied een grote kwaliteit. De tussenstraatjes vormen daarnaast een belangrijke schakel in de looproutes van het winkelcircuit.

Verbindingen

De Laat-oost, Ritsevoort/Koorstraat en Gedempte Nieuwesloot (noord) vormen de verbindende straten in het centrum van Alkmaar. Ze vormen de entree naar het hoofdwinkelcircuit en het dwaalmilieu waar tussen de publieksfuncties door ook gewoon kan worden. Ook verbinden ze de historische binnenstad met omliggende bronpunten (o.a.

parkeergarages) en met Ringers Winkelcentrum op Overstad.

Keuze: Ringers als complementair deel verbinden

Ringers Winkelcentrum op Overstad heeft een eigen identiteit en een winkelaanbod dat complementair is aan dat van de binnenstad, mits het ook met de binnenstad verbonden is. Een betere samenhang tussen beide gebieden stimuleert het combinatiebezoek tussen winkels en de bronpuntfunctie van de parkeercapaciteit op Overstad.

Een programmatische verbinding met Ringers Winkelcentrum, door een uitbreiding van het winkelaanbod op de Gedempte Nieuwesloot-noord, is naar verwachting niet realistisch of wenselijk. Uitbreiding van het winkelaanbod ten noorden van de Langestraat gaat naar verwachting ten koste van het vestigingsklimaat voor winkels aan de zuidzijde. Dit zou voornamelijk een nadelig effect op de Laat hebben en waarschijnlijk resulteren in een afwaardering van de Laat en omgeving. Hierdoor komt het hoofdwinkelcircuit (Langestraat en Laat) onder druk te staan.

In deze visie wordt nadrukkelijk wel de keuze gemaakt de ruimtelijke samenhang te versterken en hiermee de looproute tussen binnenstad en het centrale deel van Overstad te verbeteren. Het aantrekkelijker maken van deze route (hogere verblijfskwaliteit openbare ruimte) vergroot de samenhang en positieve wisselwerking tussen het historische deel en het moderne stedelijke deel.

Gebiedsprofilering: diversiteit als kracht

De verschillende kwaliteiten van deelgebieden en de diversiteit van het winkel- en overige centrumaanbod worden benut als leidend principe voor de detailhandelsstructuur in de binnenstad. Door ruimtelijk en functioneel

accenten (onderscheidende deelmilieus) te zetten, wordt beoogd een aantrekkelijke binnenstad te realiseren. Deze binnenstad heeft een gevarieerd en divers aanbod (ketens en zelfstandigen) en is vanuit verschillende bezoekmotieven voor een breed publiek interessant.

Funcities en inrichtingsprofiel volgend

Om bij het bepalen van gewenste gebiedsprofielen tevens de opgave van een toekomst met minder winkels het hoofd te bieden, wordt per deelgebied, naast andere publieksgerichte functies dan winkels, ook een nadere keuze gemaakt in het wel of niet toelaten van niet-publieksgerichte functies (woon-/werkfunctie) op de begane grond. In sommige milieus (dwaalgebied of juist zeer doelgericht) kan deze functiemenging prima (aantrekkelijker dan leegstand), terwijl in andere straten een nadruk op een aaneengesloten front van publieksgerichte voorzieningen belangrijke voorwaarde is voor het functioneren van dit deelgebied (primaire winkel-/publieksstraten).

Ook het vanuit detailhandelsperspectief gewenste bereikbaarheids- en inrichtingsprofiel volgt uit de gebiedsprofilering. Dit leidt in sommige situaties tot een ander, bij de functie passend of gewenst straatprofiel.



Vanuit gebiedsprofiel sturen op het inrichtingsprofiel



Ruimtelijk de verbinding zoeken met Ringers

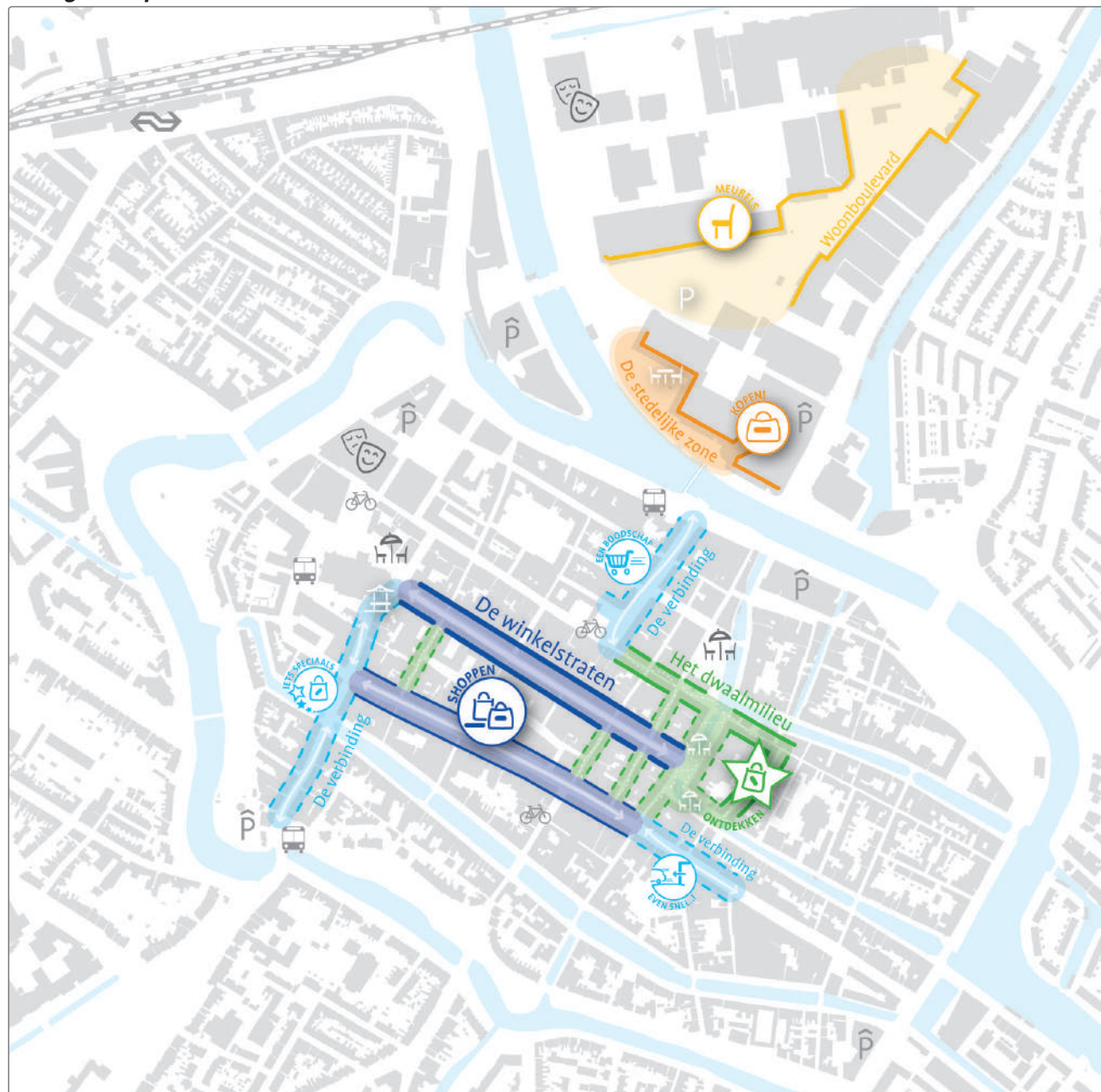
3.2 Gebiedsprofielen

Samenspel herkenbare (functie)profielen

Op basis van posities, straatkenmerken (breedte, historische kwaliteiten), huidig aanbodprofiel en de hiervoor beschreven analyse-uitkomsten zijn er unieke gebiedsprofielen samengesteld die op basis van sfeerbeelden en fictieve quotes worden geduid in dit hoofdstuk. Binnen deze gebiedsprofielen zijn verschillende accenten in het functie- en straatprofiel aangegeven, die tevens de onderscheidende winkelkwaliteiten tussen straten vergroten. Dit samenspel van gebiedsprofielen geeft de gewenste ontwikkelingsrichting aan van de detailhandelsstructuur in het stadscentrum van Alkmaar.

De binnenstad bevat drie gebiedsprofielen (winkelstraten, verbindingen en dwaalmilieu) en Overstad twee (stedelijke zone en woonboulevard). Deze straten hebben in de basis een aaneengesloten publieksplint (detailhandel en andere publieksfuncties). In de verbindingstraten en een deel van het dwaalmilieu mag het aanbodprofiel verder verbreden tot gemixte publiek-privéplinten (ook niet-publieksgerichte functies). De overige binnenstadsstraten krijgen geen nadruk als primaire winkelstraat of publieksgerichte straat met beeldbepalende detailhandelsfunctie, maar hebben soms wel een functie als bijvoorbeeld looproute.

Visie gebiedsprofielen detailhandelsstructuur centrum van Alkmaar





Winkelstraten (shoppen)

Winkelstraten Langestraat en Laat vormen het hoofdwinkelcircuit van Alkmaar in het hart van de binnenstad. Beide centrale winkelstraten hebben een aaneengesloten publieksplint, waarbij (mode)winkels een hoofdrol spelen in het functieprofiel. Winkelen is het leidende bezoekmotief in deze twee straten.

De Langestraat is ingericht op de grootste passantenstromen en staat in het teken van de (grote) ketens; er is *maximaal ruimte voor passanten* en het *aantal obstakels is geminimaliseerd*. Als bezoeker heb je overal *overzicht op het winkelaanbod*.

Op de Laat (van Koorstraat tot Huigbrouwerstraat) speelt het winkelend publiek (*voetgangers*) tevens de hoofdrol, maar is de *fietser te gast*. Dit wordt gefaciliteerd met bankjes en kleine stallingmogelijkheden in de straat. Qua functieprofiel heeft de Laat een *gemengder karakter*, naast de (mode)winkels kunnen ook horeca, diensten en ambachten zich hier vestigen. Om de verblijfskwaliteit te verhogen is hier ruimte voor *terrassen* en *vergroening*.

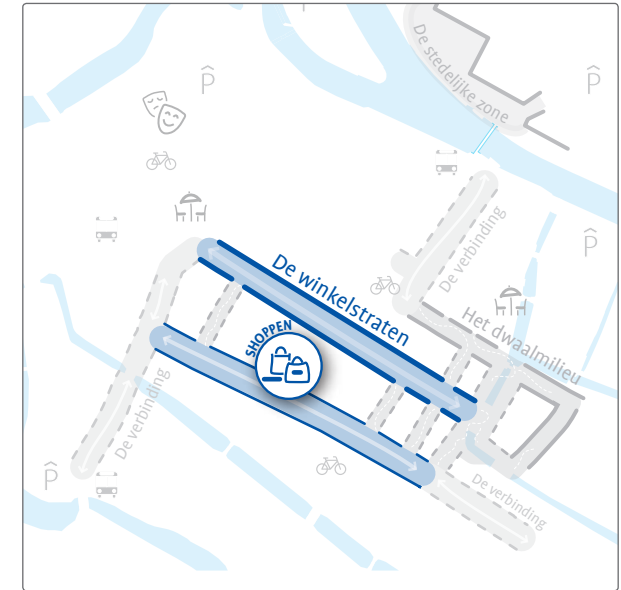


Hét milieu voor de modeketens



Winkelen op de Langestraat

Ligging gebiedsprofiel



Winkelen en verblijven in de Laat



“De meeste sneakers worden gereleased op de Langestraat.”



“Drie keer per week loop ik een ommetje over de Langestraat en Laat. Zo blijf ik in beweging en heb ik genoeg te kijken.”





Dwaalmilieu

De dwaalstraten van Alkmaar hebben een verrassend, authentiek, uniek (couleur locale) en divers aanbod; conceptstores, horeca, versspecialzaken, galeries en zelfstandige modewinkels. Ook voor blurring-concepten en start-ups is dit het ultieme gebied om zich te vestigen. Dit hoofdzakelijk voetgangersgebied heeft een dubbelfunctie als (toeristisch) dwaalmilieu en als route-optie in het hoofdwinkelcircuit. De veelal smalle straatjes geven beperkte uitstallingsruimte voor ondernemers en geen ruimte om fietsen te stallen. Aan de westzijde van de Mient en Huigbrouwerstraat is de fiets te gast.

Binnen het gebiedsprofiel hebben de straten afzonderlijk ook unieke eigenschappen.

- In de Oude Stad (Fnidsen en Hekelstraat) met het meest *historische straatprofiel* is er in de *aaneengesloten publieksplint* tevens ruimte voor *cultuur*.
- Hoewel aan de noordzijde van de Mient de nadruk op *horeca* ligt, maken *wonen* en *werken* ook onderdeel uit van het functieprofiel. De *gemixte publiek-privéplint* draagt eraan bij dat deze andere functies in de binnenstad landen.
- In de *aaneengesloten publieksplint* van de Magdalenenstraat ligt de focus vooral op *vers/dagelijks aanbod*.

- Daarnaast kent de binnenstad van Alkmaar diverse tussenstraten (Payglop, Schoutenstraat, Boterstraat, Huigbrouwerstraat, Houttil). Deze straten hebben uiteenlopende functies, waarbij een *gemixte publiek-privéplint* passend is. Een *geleidelijke overgang van publiek-privé* bij woningen draagt bij aan de leefbaarheid en verblijfskwaliteit van deze straten.

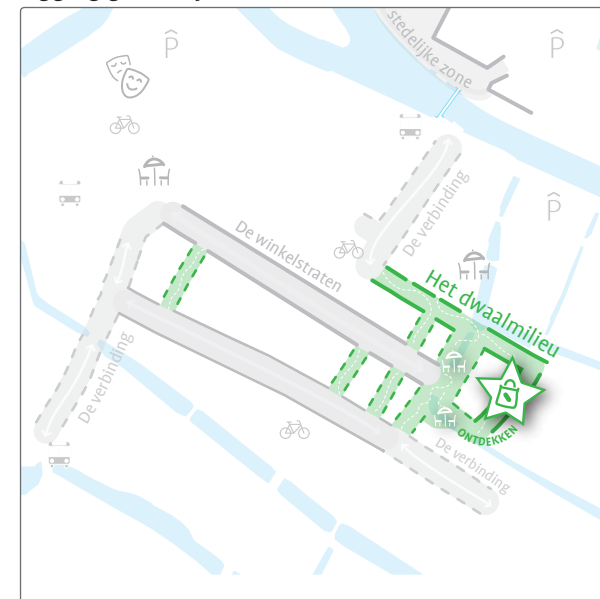


Tussenstraten



Mient

Ligging gebiedsprofiel



Oude Stad Alkmaar





“Alkmaar is mijn favoriete winkelstad, vooral die boetiekjes!”

“Op zaterdag koop ik de lekkerste kaas, vlees en groentes op de Magdalenenstraat. Daarna is mijn weekend écht begonnen!”





De verbinding (doelgericht)

Het noordelijk deel van de Gedempte Nieuwesloot, het oostelijk deel van de Laat (vanaf Huigbrouwerstraat) en Ritsevoort-Koorstraat vormen belangrijke verbindingen met andere delen van de stad (o.a. Overstad) of grote parkeerlocaties (o.a. Singelgarage). In de gemixte publieke-privéplinten van dit gebieds-profiel wisselen zelfstandige speciaalzaken (lokaal ondernemerschap), diensten, ambachten, wonen en werken elkaar af. In deze straten gaat aandacht uit naar (gevel-)groen, hekjes en plantenbakken, om een geleidelijke overgang van publiek naar privé bij woningen te creëren. Lokale bezoekers komen hier doelgericht voor een of meerdere voorzieningen. Fietsbezoek wordt in deze straten gefaciliteerd (stallingsopties in de straat). Alleen op de Laat-oost kan voor de deur geparkeerd worden met de auto.

Ritsevoort-Koorstraat is een relatief breed opgezette straat waar de aanwezige *daghoreca* de ruimte krijgt voor *gevelterassen*. Rondom de kerk en dus deels op de Koorstraat zou de (waren)markt eventueel kunnen neerstrijken. Laat-oost is de enige verbinding waar ruimte is voor (*kort*)parkeren van auto's. Hoe verder naar het oosten, hoe meer de *winkelfunctie van deze straat geleidelijk afneemt* en daarmee ruimte vrijkomt voor transformatie van (leegstaande)

winkelpanden naar stadswoningen. Dit creëert kansen om de aantrekkelijkheid van de Laat-oost te verbeteren.

Bij de verbinding tussen de binnenstad en Overstad, Gedempte Nieuwesloot, ligt de focus op *vers/dagelijks*. Deze straat is ingericht op *stop en go-bezoek met de fiets* (eventueel stallingen Hofplein realiseren) en er is ruimte voor *voetgangers*. De ruimtelijke verbinding met Overstad wordt versterkt door het verbeteren van de verblijfskwaliteit. Het verkleinen van de rol van de auto zal hier een bijdrage aan kunnen leveren (uitvoeringsproject).

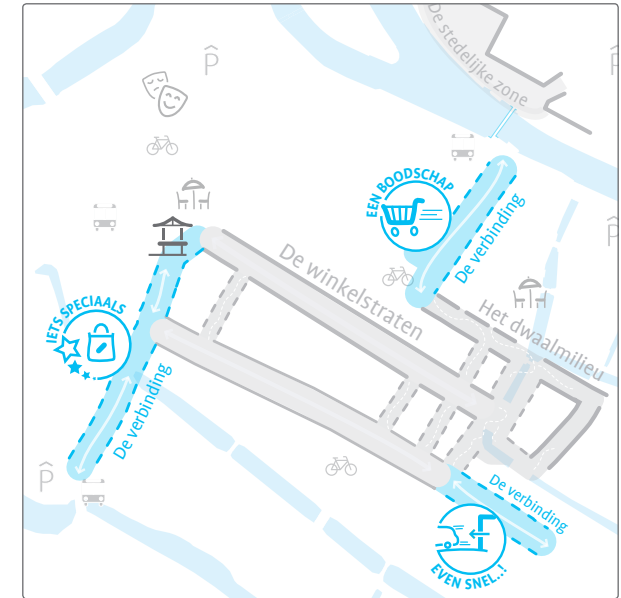


Gedempte Nieuwesloot



Ritsevoort-Koorstraat

Ligging gebiedsprofiel



Laat-oost



“Tijdens de verbouwing zijn we vaak naar de Laar gereden; ook onze gordijnen komen daar vandaan.”



“Ik woon boven de groenteboer en kan lopend naar mijn werk, ik heb m'n fiets al een jaar niet gebruikt.”





Stedelijke zone (in ontwikkeling)

Komende jaren wordt een nieuw en groots stedelijk woonmilieu gerealiseerd rondom Ringers Winkelcentrum in Overstad. Deze stedelijke zone zal een doelgericht winkelcentrum met grootschalig aanbod (vernieuwing inmiddels gereed) huisvesten, en krijgt mogelijk een foodhall (horeca-concept) in de voormalige Ringersfabriek. Ringers Winkelcentrum zal, vanwege haar *grootschalige winkels* (min. 1.000 m²), voornamelijk *doelgericht bezocht* worden, en vormt samen met de Ringersfabriek een *overdekt voetgangersgebied*. Aan de Noorderkade (verblijfsplein) zijn de hoofdentrees van zowel het winkel- als het horecadeel.

Het winkel- en horeca-aanbod is complementair aan de binnenstad en zal daarmee een onderscheidende, stedelijke identiteit en aantrekkingskracht ontwikkelen. In het winkelcentrum is een toename van detailhandelsaanbod niet gewenst, omdat de binnenstad voorrang krijgt voor nieuwe vestigingen van niet-dagelijkse winkelketens. Eventuele toekomstige leegstand in Ringers Winkelcentrum dient niet tegengaan te worden door schaalverkleining, maar er kan mogelijk binnen het grootschalige karakter meer ruimte geboden worden voor andere grootschalige publieksfuncties (later uit te werken, buiten bereik van deze detailhandelsvisie).



Ringers Winkelcentrum



Tijdelijke horecagelegenheid aan de kade



Ringers Winkelcentrum

Ligging gebiedsprofiel



Oude Ringersfabriek



“De leukste feestjes zijn op Overstad ”

“Sportkleding kopen we eens per jaar voor het hele gezin in Ringers.”





Meubelboulevard - Themacentrum Wonen

De meubelboulevard in Overstad heeft een *aaneengesloten publieksplint* met uiteenlopende *woninginrichtings- en doe-het-zelfzaken*. Aan de Noorderstraat, Koedijkerstraat en het Huiswaarderplein vind je verschillende meubelzaken (o.a. Kwantum, Montèl en Beter Bed) en bouwmarkten (o.a. Karwei). Designcentrum Van Til is de bovenregionaal bekende publiekstrekker. Het woonboulevardaanbod blijft gevestigd aan en georiënteerd op de ontsluitingswegen (zichtbaar). De gemiddeld minder grootschalige woonwinkels kunnen deels op verdieping vestigen met eigen entree op de begane grond. Er wordt vastgehouden aan de bestaande omvang- en branchevereisten. Voor andere winkels dan grotere woon- en doe-het-zelfzaken is de binnenstad of Ringers de vestigingslocatie.

Bij de verdere planuitwerking voor dit deel van het Kanaalzoneproject zal de balans tussen een efficiënte en functionele woonboulevard en een hoogstedelijk woonmilieu met hoogwaardige openbare ruimten aandacht vragen. Daarnaast dient voldoende *parkeergelegenheid voor de deur* behouden te blijven, aangezien dit cruciaal is voor dit milieu.



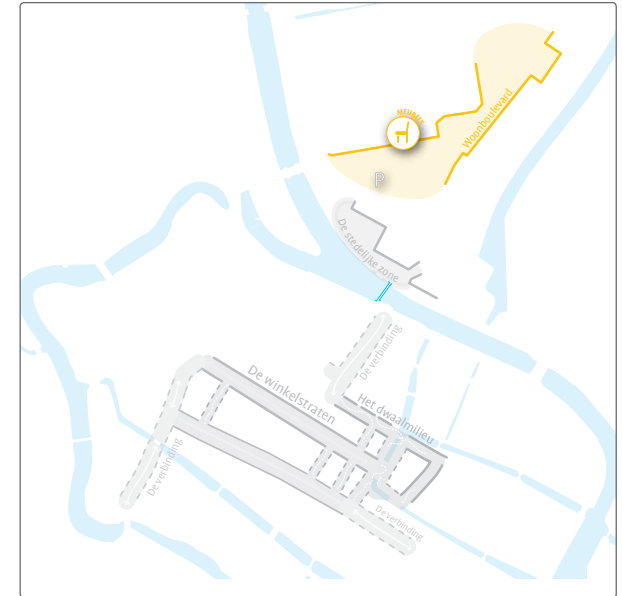
“Op Pinterest tref ik de voorbereidingen zodat ik precies weet wat ik nodig heb.”



Huidige situatie meubelboulevard



Ligging gebiedsprofiel



3.3 Projecten en vervolg

De visie in de vorige paragraaf geeft de ambities en de gewenste functioneel-ruimtelijke ontwikkelingsrichting voor de komende jaren weer, ingestoken vanuit de detailhandelsfunctie. De visie geeft richting aan principiële en strategische keuzes (hoofddlijn). Dit biedt partijen in de binnenstad de ruimte om met elkaar flexibel verder invulling te geven aan deze koers.

Bouwsteen voor integrale centrumvisie

Belangrijke opmerking bij de verdere uitwerking en uitvoering is dat deze gebiedsprofilering vanuit de detailhandelsstructuur benaderd is (sectoraal). Nadere afstemming per straat en analyses voor bijvoorbeeld de woonfunctie in de binnenstad of het verder verkeersluw maken is nodig om gepresenteerde voorstellen nader te wegen en nader uit te werken. Gelet op de grote mate van verwevenheid van detailhandel met alle andere functies van de binnenstad kan deze visie belangrijke input (bouwsteen) bieden voor een integrale visie op het stadscentrum.

Ontstane winkelleegstand is meer dan een detailhandelsvraagstuk. Het behouden van programma, en daarmee van financiële dragers voor het monumentale kapitaal bij het deels wegvallen van detailhandel, heeft prioriteit. Dit

vraagt, waar passend, om een transformatiemogelijkheid naar andere functies. De afweging welke andere functies waar mogelijk zijn valt buiten het bereik van deze visie. Wel dient deze afweging in samenhang met de (beoogde) detailhandelsfunctie te worden gemaakt.

Overzicht projecten

In deze paragraaf worden projecten aan de visie gekoppeld. Dit zijn de speerpunten die gericht op de versterking van de detailhandelsstructuur door de gemeente, Bolwerk Alkmaar, Marketing en/of vanuit het CCA gezamenlijk worden opgepakt.

1. Profiel en kwaliteit openbare ruimte de Laet (-west): meer ruimte voetgangers, fietser te gast, meer groen);
2. Profiel en kwaliteit openbare ruimte Gedempte Nieuwesloot(-noord) en Hofplein (fietsers en voetgangers centraal stellen), en oversteekbaarheid Kanaalkade (bijv. doortrekken 'tapijt' tot voetgangersbrug);
3. Herschikking ondernemers (onderzoek verplaatsingsbereidheid bij ondernemers naar een beter passend deelgebied en lokale interesse voor combinatie van winkels, meedenken over perspectiefrijke pandinvulling met eigenaren);

4. Onderzoek verplaatsing warenmarkt: publiekstrekker markt als onderdeel van winkelcircuit benutten, bijv. verschuiving richting Grote Kerk/Koorstraat voor betere synergie (relatie project 2);
5. Gevelzone gemengde straten: uitwerking opties overgang publiek-privé in straten met ook een woonfunctie (bijv. bufferzone door gevelgroen, bankjes en/of hekjes);
6. Uitstraling leegstaande panden: uitstraling centrumstraten hoog houden (o.a. afspraken met eigenaren over tijdelijke gevelaankleding bij leegstand).

Relatie met acties vanuit andere sectoren

Vanuit diverse invalshoeken en beleidssectoren zijn de gemeente en de marktpartijen (CCA-partners) bezig met andere centrumprojecten. Andere acties, projecten of beleidsplannen die ook relevant zijn vanuit deze detailhandelsstructuurvisie zijn o.a.:

- Bereikbaarheid, waaronder autoluw maken binnenstad, parkeerbeleid, fietstoegankelijkheid;
- Vergroening binnenstad;
- Beeldkwaliteit (gevelbeeld);
- Begeleiding voetgangers (o.a. veraangename looproute vanaf station);
- Visie en beleid op de horeca (actuele visie ontbreekt);

- Visie en beleid op wonen en werken in de binnenstad;
- Betrekken en laten bijdragen van vastgoedeigenaren aan kwaliteitsverbetering centrumstraten (bijv. via extra OZB heffing);
- Marketing Alkmaar Prachtstad, gericht op vergroting nationale bekendheid en toeristische aantrekkelijkheid.

Behoefte aan ruimtelijke horecavisie

Het relatieve en absolute belang van de horeca in de binnenstad van Alkmaar is toegenomen. Horeca- en cultuurclusters (o.a. Waagplein/Mient en Canadaplein) zijn grote dragers in de binnenstad. Ook is horeca een belangrijk onderdeel van de functieprofielen van de verschillende centrumstraten.

In deze sectorale visie wordt (de ontwikkeling van) het horeca-aanbod meegenomen in de analyse, maar doet de visie geen uitspraken over de programmatische en ruimtelijke ontwikkeling van deze sector (geen onderdeel detailhandel). Inzicht in de behoefte aan verschillende typen horeca (groei en/of krimp?) en de ruimtelijke keuzes (sturing op clustering of spreiding?) zal moeten worden geboden om ook voor deze sector op een gewenste ontwikkeling van de ruimtelijke aanbodstructuur te kunnen sturen.

Kader bij functiewijziging en bestemmingsplan

Deze visie op de gewenste ruimtelijke detailhandelsstructuur biedt de gemeente Alkmaar een handvat bij het toetsen of bepalen van de bestemmingsmogelijkheden van vastgoed in de binnenstad en op Overstad. Voor de korte termijn vormt deze rapportage een ruimtelijke onderbouwing voor toekomstige functiewijzigingen die passend zijn bij de voorgestelde detailhandelsstructuur. Zodra het bestemmingsplan voor de binnenstad geactualiseerd wordt, zal dit rapport hiervoor input vormen.

Samen werken aan hetzelfde doel

De analyse uit dit rapport maakt de urgentie van het gezamenlijk sturen op de ruimtelijke detailhandelsstructuur in de Alkmaarse binnenstad duidelijk. Het aanpassen van het straatprofiel van de Laat (west) en Gedempte Nieuwesloot (noord) hebben met name grote prioriteit (uitvoeringsprojecten 1 en 2).

Door de hoofdlijnen van de visie als CCA-collectief te omarmen en door met de stakeholders op straatniveau de uitvoering op te pakken, wordt bijgedragen aan een toekomstbestendige winkelstructuur in een prachtige binnenstad.



Horecacluster in de binnenstad van Alkmaar



Huidige situatie Gedempte Nieuwesloot



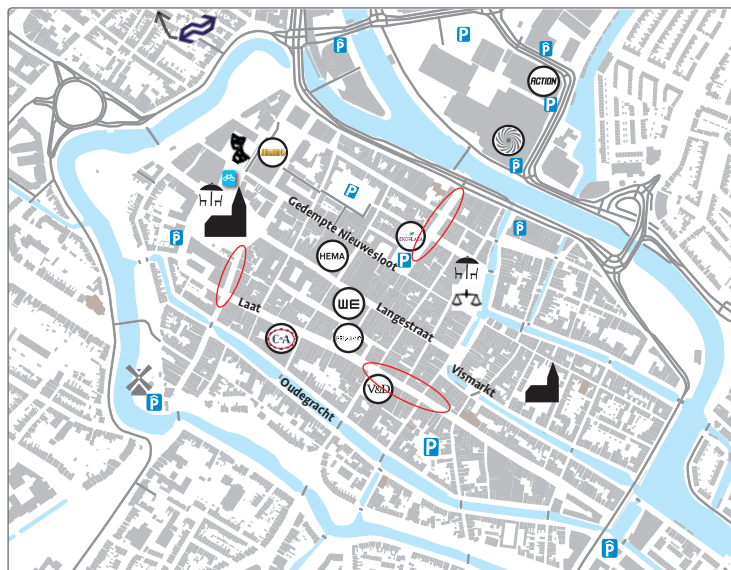
Bijlagen

Bijlage 1 Bezoekersonderzoek

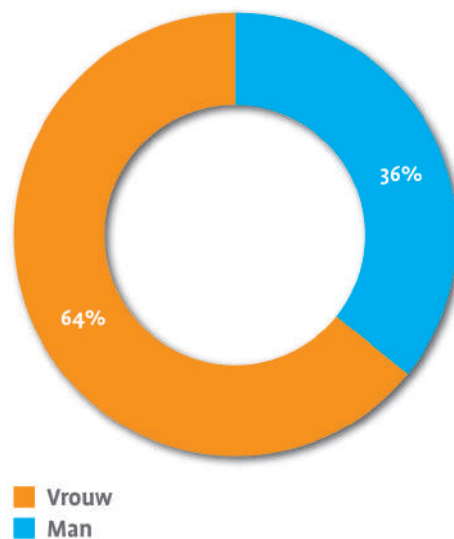
Op zaterdag 5 oktober en donderdag 10 oktober hebben drie enquêteurs de afgelegde route, ervaring en mening van bezoekers van de binnenstad van Alkmaar in kaart gebracht. Het gedrag van 252 respondenten is verzameld. Zoals weergegeven op de kaart zijn de resultaten van bezoekers opgehaald op drie verschillende locaties: op de Gedempte Nieuwesloot tussen het Hofplein en de Kanaalzone, op de Koorstraat en op de Laat-oost. De locaties van de enquêteurs zijn gekozen op basis van belangrijke bronpunten (parkeergarages, fietsparkeerplekken, OV) en op basis van het aanbod op die verschillende plekken (dagelijks, mode, niet-dagelijks). Het benaderen van bezoekers op deze drie verschillende plekken biedt de mogelijkheid verschillende typen bezoekers, vanuit verschillende richtingen te kunnen opnemen in het onderzoek.

De twee schijfgrafieken hiernaast geven de eerste algemene gegevens over de bevraagde bezoekers weer.

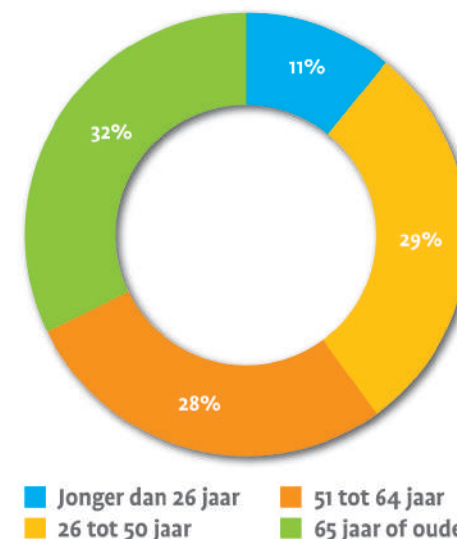
Posities enquêteurs



Bezoekersenquête binnenstad: geslacht



Bezoekersenquête binnenstad: leeftijd



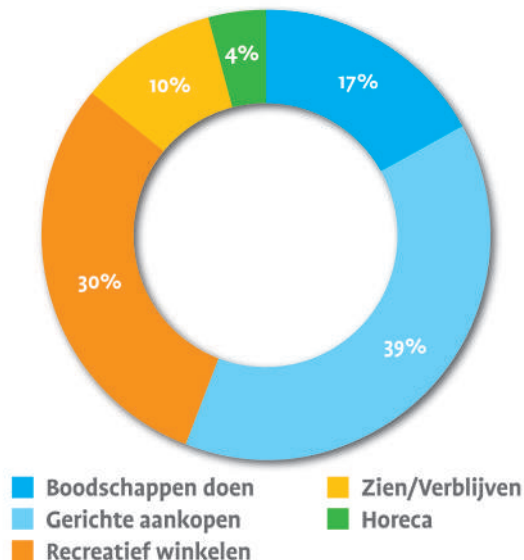
De bezoekers die zijn bevestigd komen voornamelijk doelgericht om boodschappen te doen of iets gericht aan te kopen. Deze gerichte bezoekers vormen 56 % van de totale respondenten. De rest van de bezoekers komt vooral met een meer recreatief motief; het puur recreatief winkelen en het zien/verblijven in Alkmaar.

Over het algemeen komen bezoekers óf eens per maand, óf 1 à 2 keer per week. De groep die eens tot enkele keren per week een bezoek brengt aan de binnenstad vormt overigens de meerderheid.

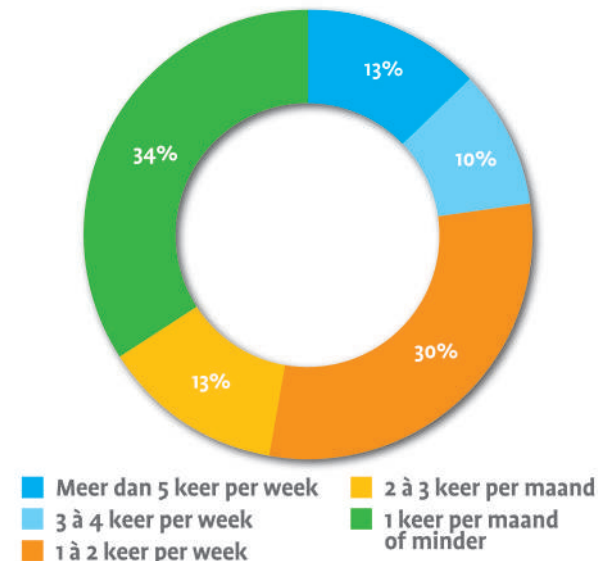
De helft van de respondenten komt uit de gemeente Alkmaar. De binnenstad is dus niet alleen aantrekkelijk voor de bewoners van de gemeente, maar ook voor bezoekers van elders, zowel uit Nederland als uit het buitenland.

De fiets en auto zijn overduidelijk de meest gebruikte vervoermiddelen. Autoparkeerplekken en (bewaakte) fietsenstallingen spelen dan ook een belangrijke rol in de bereikbaarheid van de stad. Slechts 9 % van de bezoekers is met het openbaar vervoer gekomen.

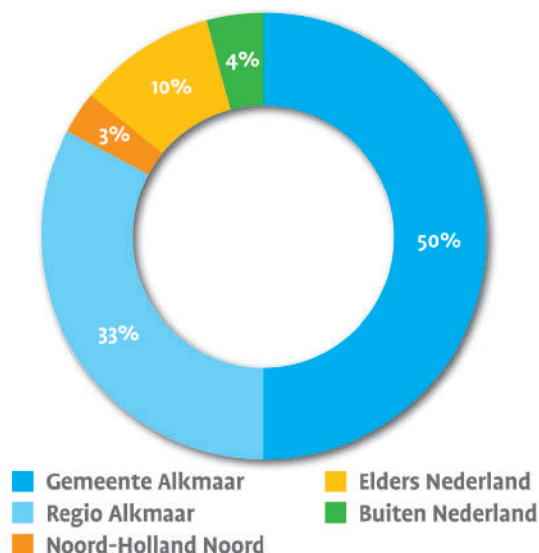
Bezoekersenquête binnenstad: doel bezoek



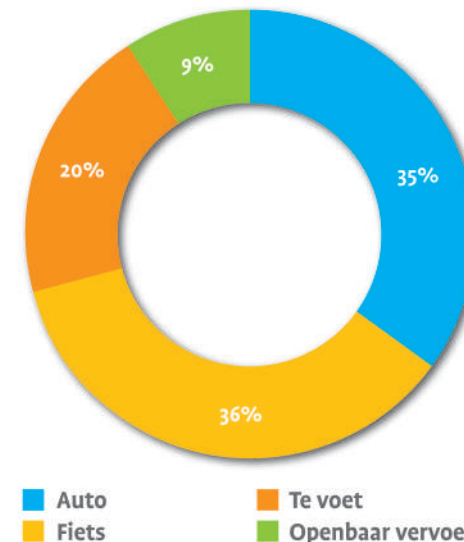
Bezoekersenquête binnenstad: frequentie



Bezoekersenquête binnenstad: herkomst



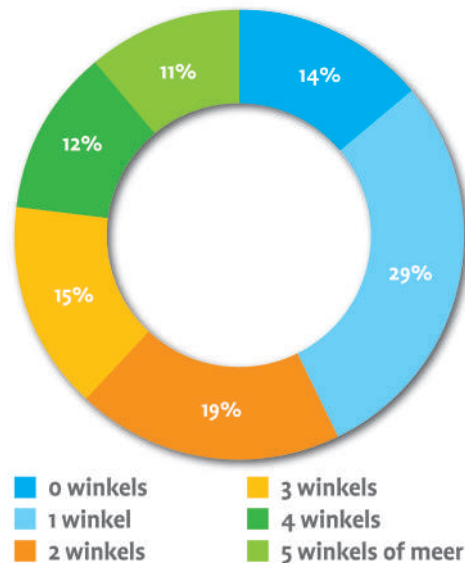
Bezoekersenquête binnenstad: vervoermiddel



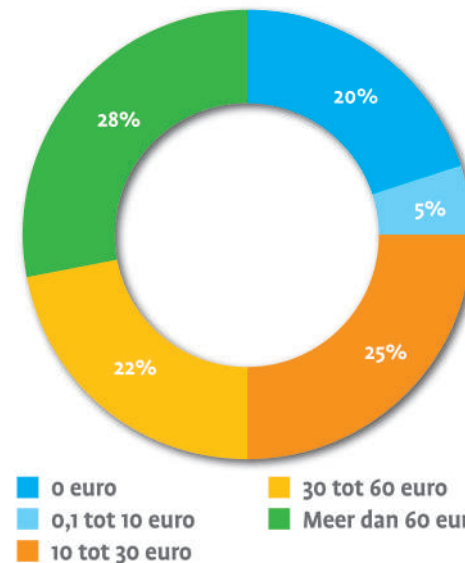
Een relatief groot deel van de respondenten blijkt doelgericht één of twee voorzieningen/winkels te bezoeken. Een kwart van de bezoekers besteedt dan ook relatief weinig tijdens het bezoek aan het centrum, namelijk tussen de € 10,- en € 30,-.

Uit het feit dat de helft van de respondenten langer dan zestig minuten in het centrum verblijft, blijkt dat er tevens een grote groep recreatieve bezoekers is.

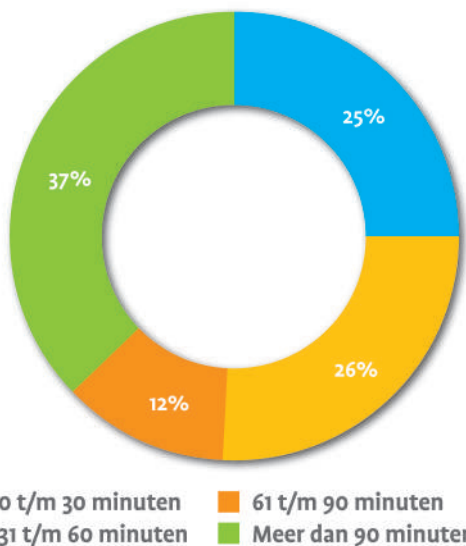
Bezoekersenquête binnenstad: aantal winkels



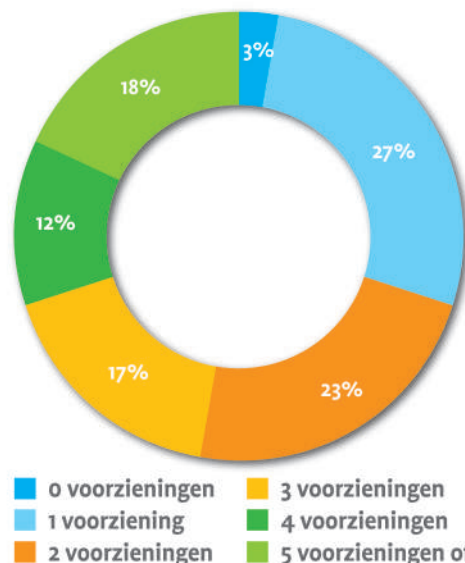
Bezoekersenquête binnenstad: bestedingen winkels



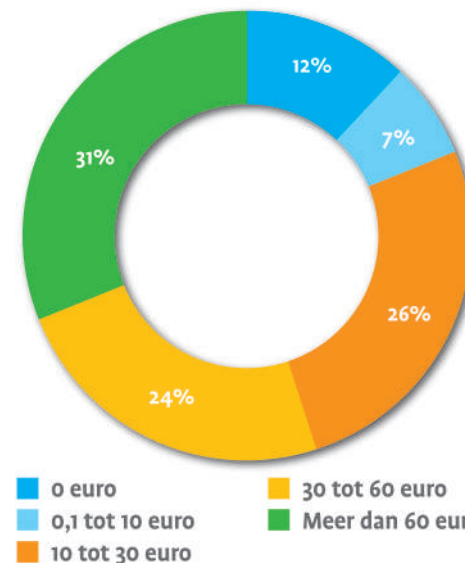
Bezoekersenquête binnenstad: duur bezoek



Bezoekersenquête binnenstad: aantal voorzieningen



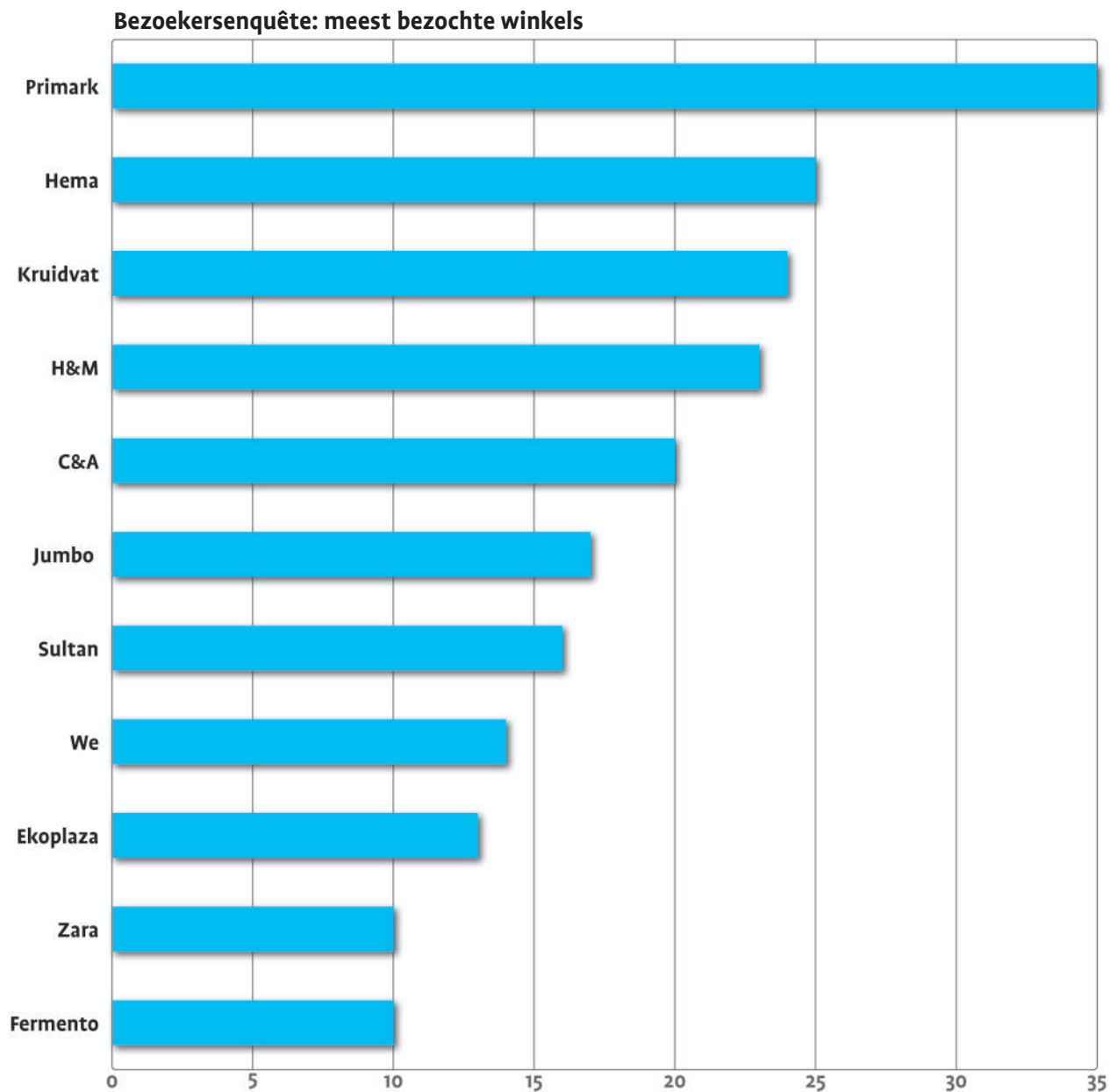
Bezoekersenquête binnenstad: bestedingen totaal



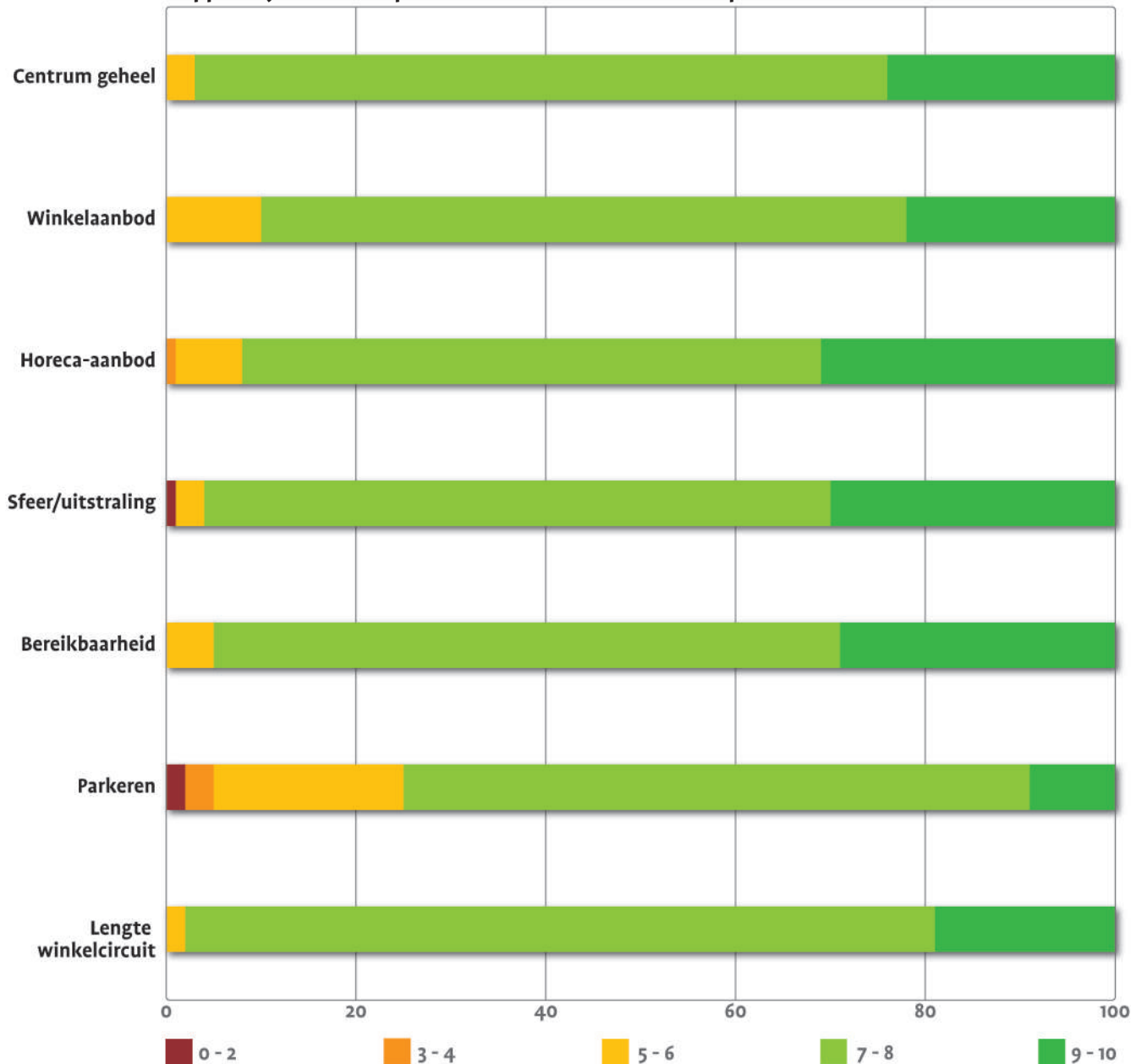
De meest bezochte winkel onder de respondenten is overduidelijk Primark. Deze modeketen is sinds 2016 gevestigd op de Laat en draagt overduidelijk bij aan de aantrekkelijkheid van de Laat.

Vier van de vijf niet-dagelijkse winkeltrekkers zijn ketens (mode en warenhuis).

Een andere constatering is dat er in deze top 11 van meest bezochte winkels vier dagelijkse winkels voorkomen (Kruidvat, Sultan, Jumbo en Ekoplaza), waarvan twee supermarktfilialen. Het staafdiagram illustreert hiermee dat het dagelijkse aanbod een toonaangevende rol kan hebben in het bezoekersgedrag en in de aantrekkelijkheid van het winkellandschap.



Rapportcijfers van respondenten voor verschillende aspecten van de binnenstad



De staafgrafiek hiernaast brengt de gegeven rapportcijfers van bezoekers in Alkmaar in beeld. Over het algemeen geven de bezoekers van Alkmaar relatief hoge rapportcijfers (7-10). Deze grafiek laat tevens zien wat de bezoekers als sterke kanten van de stad beschouwen (centrum als geheel, horeca-aanbod, sfeer/uitstraling) en welke aspecten volgens de bezoekers wellicht verbeterd kunnen worden. Het parkeren in Alkmaar vraagt volgens de bezoekers de meeste aandacht.

Onderdeel	Gemiddeld rapportcijfer
Centrum als geheel	8.1
Winkelaanbod	7.9
Horeca-aanbod	8.0
Sfeer/uitstraling	8.1
Bereikbaarheid	8.1
Parkeren	7.1
Lengte winkelcircuit	8.0
Totaal gemiddeld	8.0

Om verbeterpunten en kansen nader in kaart te brengen, is de bezoekers in een open vraag naar de sterke en zwakke punten van het centrum gevraagd (tips en tops). De bezoekers noemen de authenticiteit en de historische panden en grachten van Alkmaar het meest als sterk punt. Behalve het aangezicht van de historische binnenstad benoemen de bezoekers tevens de gezelligheid, het aantal activiteiten en de gevestigde winkels in Alkmaar.

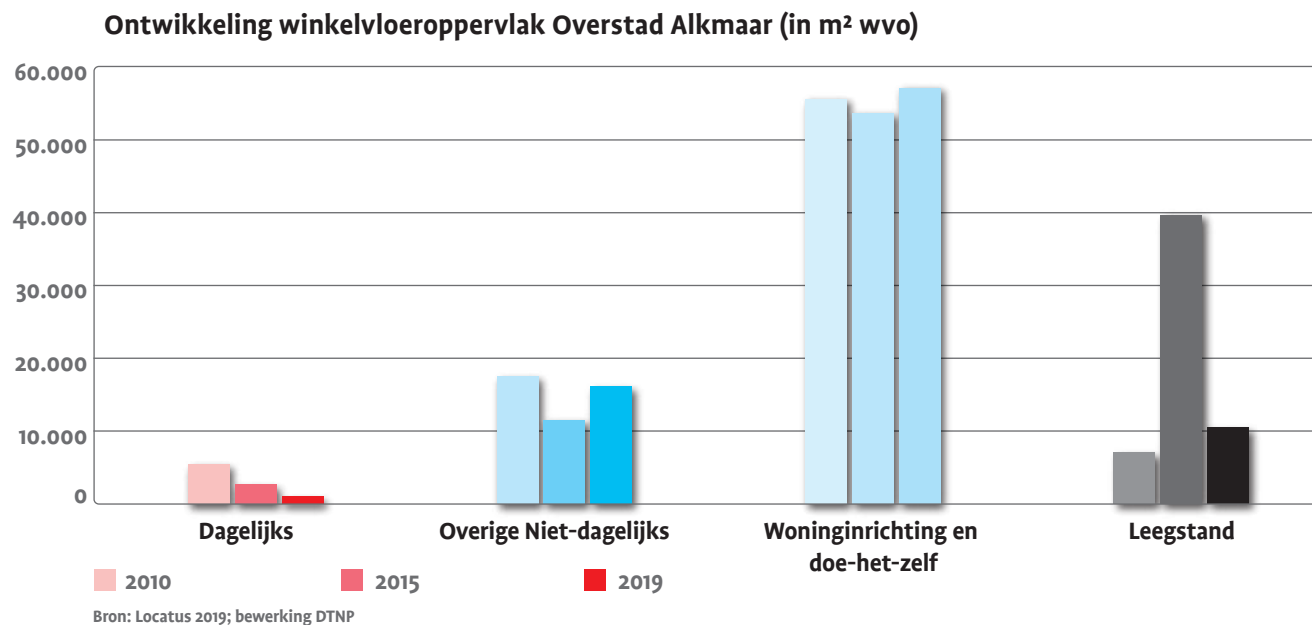
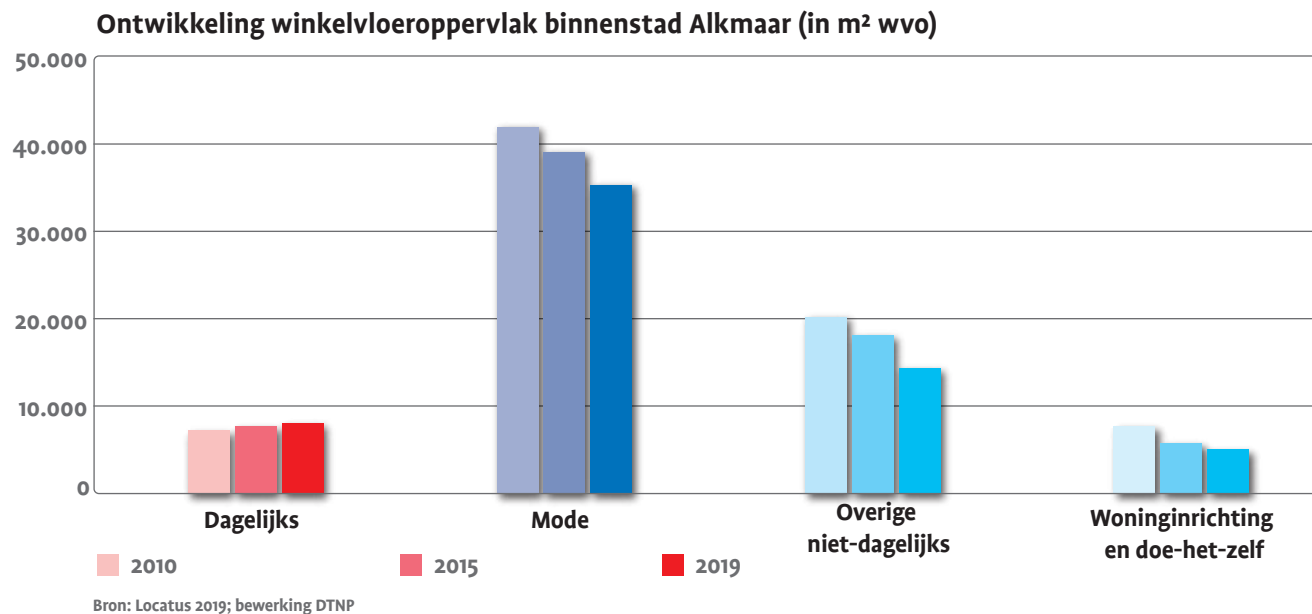
De leegstand en de parkeervoorzieningen (aantal en kosten) zijn volgens de bezoekers de belangrijkste zwakke plekken van Alkmaar.

Conclusie

Deze enquête laat het feitelijke gedrag van 252 bezoekers op zaterdag 5 en donderdag 10 oktober zien. Bezoekersmotieven, feitelijk bezoekersgedrag en de sterke en zwakke kanten van Alkmaar volgens de bezoekers staan centraal in dit onderzoek. De volgende aspecten zijn naar voren gekomen:

- De helft van de bezoekers komt uit Alkmaar, de rest uit andere delen van Nederland of uit het buitenland.
- Er zijn twee typen bezoekers: bezoekers die doelgerichte aankopen doen en bezoekers die recreatief verblijven en de verschillende voorzieningen bezoeken.
- Over het algemeen zijn de bezoekers positief tot zeer positief over de binnenstad van Alkmaar. Het parkeren wordt het minst hoog gewaardeerd, maar scoort nog steeds gemiddeld ruim een 7.

Bijlage 2 Overzicht aanbod ontwikkeling binnenstad en Overstad





Droogh Trommelen en Partners (DTNP) - Adviseurs voor Ruimte en Strategie
Graafseweg 109, 6512 BS Nijmegen | **T** 024 - 379 20 83 | **E** info@dtnp.nl | **W** www.dtnp.nl

