

**Van leegstand naar levendigheid:
Politiek Café GroenLinks-PvdA Alkmaar over de Alkmaarse binnenstad
21 mei 2025, De Alkenaer**

Gijsbert van Itersen Scholten introduceert het thema van deze avond: hoe kunnen we ervoor zorgen dat de binnenstad een aantrekkelijk, levendig gebied wordt?

Het programma bestaat uit:

- Drie korte inleidingen door **Björn Mulder** (ondernemer in de Alkmaarse binnenstad), **Martin van der Maas** (planoloog gemeente Amsterdam en lid van de werkgroep Binnenstad van GroenLinks-PvdA Alkmaar) en **Johan Schomaker** (DNWS – De Nieuwe Winkelstraat);
- Paneldiscussie met raadsleden Tineke Bouchier (GroenLinks-PvdA) en **Rob Haverlag** (BAS) en vragen en reacties uit de zaal.

Björn Mulder – Alkmaar, stad in transitie

Björn Mulder is geboren en getogen Alkmaarder en ondernemer.

Leegstand is pas een probleem als het langdurig is. Kortdurende leegstand is geen probleem en zelfs nooit helemaal te voorkomen, dat is een pand in transitie.

Drie redenen voor langdurige leegstand zijn:

1. Ego's
 2. Huurprijzen en financiële druk
 3. Regelgeving
-
1. Ego's:
 - Als mensen niet meer luisteren.
 - Ego van de makelaar.
 - Ego uit het verleden: vasthouden aan huurprijzen uit het verleden. Maar winkelgedrag is veranderd.
 - Investeren en/of verduurzamen kunnen een uitdaging zijn. Hierbij spelen soms ook problemen met de welstandscommissie.
 2. Huurprijzen en financiële druk:
 - Huurprijzen zijn vaak te hoog voor nieuwe ondernemers.
 - Ondernemers zagen vroeger hun pand vaak ook als hun pensioenvoorziening.
 - Verlagen huur kan lastig zijn. Lagere huur = lagere pandwaarde. Banken eisen een snellere aflossing.
 3. Regelgeving:
 - Wet Betaalbare Huur heeft grote gevolgen voor leegstand. Bijvoorbeeld bij het V&D-pand moest alles opnieuw berekend worden om boven de puntengrens uit te komen. Hier kan daardoor voorlopig nog niemand wonen.
 - Vooroverleg, anterieure overeenkomsten. Belangrijk om te weten: waar is al overleg over? Die panden zien we niet als een probleem.
 - Participatie. Iedereen mag iets van een pand vinden, maar daar gaat het aanpakken van leegstand niet sneller door.
 - Lokale regels zoals monumentenstatus of welstand die verbouwing en/of verduurzaming moeilijk kunnen maken.

Het pleidooi van Björn Mulder is: 'omarm de transitie'. We moeten van leegstand naar transitiedenken. Geen eigenaar kiest bij aankoop voor leegstand, er is altijd een reden voor leegstand. Werk dus samen met de eigenaar om erachter te komen waarom een pand leegstaat. We moeten er rekening mee houden dat de stad verandert, en onze blik verbreden door te leren van andere steden. Een duidelijke visie op gemeentelijk vastgoed op belangrijke locaties in het centrum zou hierbij ook helpen. Wonen boven winkels moet gestimuleerd worden met subsidie.

Vragen uit de zaal:

Vraag: Kan wonen ook 'in de plint', dus niet alleen wonen boven winkels maar ook wonen in plaats van winkels? Is er misschien te weinig behoefte aan winkels?

Antwoord Björn Mulder: nee, we hebben een kernwinkelgebied, hier winkels weghalen is geen goed idee. De behoefte aan winkelpanden is er wél, het probleem is misschien meer dat de binnenstad te weinig aantrekkelijk is?

Vraag: er is meer behoefte aan wonen en voor woningen kunnen hogere prijzen gevraagd worden dan voor winkels. Waarom zou er dan subsidie nodig zijn voor wonen boven winkels?

Antwoord Björn Mulder: er is een financiële prikkel nodig als smeerolie om het gesprek over bijvoorbeeld regels op gang te brengen. Transformeren naar wonen is kostbaar en kan ingewikkeld zijn. Een situatie die bijvoorbeeld recent voorkwam, en wel vaker voorkomt: een ontwikkelaar wil de toegang en de pui veranderen voor de woonfunctie. Maar de winkelier en/of de pandeigenaar wil dit niet, want dan moet de winkel een tijdje dicht.

Martin van der Maas opent zijn presentatie met de vraag: wat is een binnenstad? Is het een winkelcentrum? Of is het een dichtbebouwd stuk stad met ... (lange rij van diverse functies) ... en heel veel mensen? Iedereen in de zaal kiest voor die laatste optie. Toch richt veel beleid zich nog vooral op de binnenstad als winkelcentrum.

Wat is er nodig voor een levendige binnenstad?

- Dichte bebouwing
- Hoofdstraten met publieke plinten en woningen erboven
- Zijstraten waar woningen ook in de plinten mogen
- Weinig leegstand!

Volgens recente cijfers van de gemeente Alkmaar (april 2025) over de leegstand van panden met als bestemming 'winkels en consumentverzorgende dienstverlening' (wat dat laatste ook mag betekenen) staan binnen het 'kernwinkelgebied' 45 winkelpanden leeg met een oppervlakte van 9500 m². Buiten het 'kernwinkelgebied' staan 20 winkelpanden leeg met een oppervlakte van 1500 m². In totaal dus 65 panden en 11.000 m². Dat is anderhalf voetbalveld middenin de stad. Er zouden 300 mensen kunnen wonen. Die leegstand ligt niet aan een gebrek aan vraag, maar aan onze regels en prikkels.

Niet alleen winkelpanden staan leeg, ook andere gebouwen. Die gebouwen zijn vaak zo groot en het duurt vaak zo lang...

Behalve leegstand is er ook leegheid in de binnenstad. In parkeergarages bijvoorbeeld. **Willem de Horde**, lid van de werkgroep Binnenstad van GroenLinks-PvdA, heeft begin mei op verschillende dagen en tijdstippen de leegstand in de parkeergarages in en rond de binnenstad waargenomen. Uit 7 metingen kwam een gemiddelde van 32% lege plekken voor alle parkeergarages samen. Hierin zat wel variatie tussen dagen (meer lege plekken op doordeweekse dagen dan in het weekend),

tijdstippen (meer lege plekken eind middag/ begin avond) en locaties (meer lege plekken in garages op iets grotere loopafstand van binnenstad: Ringers Oost, Kwakelkade, Kazerne). Maar ook op zogeheten 'piektijden', tijdens de kaasmarkt of op zaterdagmiddag, zijn er nog vrijwel overal garageplekken beschikbaar.

En zelfs als er wél auto's op parkeerplekken staan, in de garages of op straat: is het dan vol, of is het ook leeg? Er staan wel auto's, maar er zit niemand in! Die auto's nemen veel ruimte in die je ook anders zou kunnen gebruiken. Kijk uit met teveel ruimte in je stad voor autoparkeren!

Beklemmend beleid maakt de aanpak van leegstand en het levendiger maken van de binnenstad moeilijk. In het Omgevingsplan staat bijvoorbeeld over de binnenstad en de locaties van winkels, dienstverlening en horeca o.a. dit:

- In het kernwinkelgebied en de aanloopstraten mogen op de begane grond alleen winkels en 'consumentverzorgende dienstverlening'.
- Buiten het kernwinkelgebied mogen winkels alleen op locaties waar ze nu al zijn.
- Horeca wordt geconcentreerd in de binnenstad en mag alleen op locaties waar het nu al is

Ander beleid (mobiliteit, parkeren, leegstand) helpt ook niet:

- Alkmaar wil een 'parkeervriendelijke stad' zijn.
- Bij nieuwbouw geldt er altijd een (meestal hoge) parkeernorm. De parkeernorm houdt veel (her)ontwikkeling tegen, transformatie is hierdoor vaak ingewikkeld en duur. Die norm loslaten leidt in bijvoorbeeld Amsterdam en Amerikaanse steden bij veel ontwikkelplannen tot minder parkeerplaatsen en meer woningen.
- "Leegstand willen we tegengaan met goede gesprekken." Is dat genoeg?

'Consumentverzorgende dienstverlening' mag dus wél in het kernwinkelgebied en in de aanloopstraten. Maar: wat is dat wél en wat is het niet? Verruiming van dit begrip kan ook bijdragen aan de aanpak van leegstand en het vergroten van de levendigheid.

Martin sluit zijn presentatie af met 4 recepten om van leegstand naar levendigheid te komen:

1. Verruimen Omgevingsplan: van winkelpanden naar publieke panden (in kernwinkelgebied en aanloopstraten).
2. Afschaffen parkeernormen: autoparkeren niet meer verplicht bij nieuwbouw of herontwikkeling.
3. Aanjagen wonen boven winkels: ruim baan voor elke extra woning.
4. Handhaven bij slappe pandeigenaren: meldplicht en dwangsommen bij langdurige leegstand.

Johan Schomaker van DNWS (Platform De Nieuwe Winkelstraat) stelt dat Alkmaar groot genoeg is om stadse ambities waar te maken, maar ook klein genoeg om het samen te doen. Het is een stad met een dorps karakter, en dat is een kracht. Het centrum van Alkmaar is persoonlijk, herkenbaar en toegankelijk.

Ondernemers moesten en moeten zich nog steeds aanpassen: veerkrachtig zijn, digitaliseren en verduurzamen. Hoe de consument verandert is deels nog onzeker, maar de consument is wel altijd sturend. En China zet alles op scherp.

Uit recent landelijk onderzoek naar de bezoekersmotieven van consumenten bleek dat de belangrijkste motieven afstand (80%), aanbod (65%), bereikbaarheid (40%) en sfeer en uitstraling (25%) zijn.

De binnenstad en de winkelstraat moeten van place to buy naar place to be en place to meet. Het moet een levendig en geliefd gebied worden.

Hengelo is een goed voorbeeld. Hier wordt het oude V&D-pand getransformeerd tot appartementen en een parkeerterrein (de Markt) in de binnenstad vervangen door een 'place to meet'.

De drukte in winkelstraten groeit de laatste jaren weer, maar veelal nog niet op het niveau van voor corona. Het weekpatroon verandert: meer bezoekers op zondag en maandag en minder op de koopavond donderdag. Maar de winkelmarkt verandert ook. De langdurige groei van winkels is voorbij en diverse ketens zijn verdwenen. Winkels én centrumgebieden moeten veranderen. Het gemeentelijk beleid moet snel genoeg meebewegen.

Binnensteden moeten breder bekeken worden, waarbij ingezet wordt op een rijke mix van functies. DNWS noemt dit '**de moderne agora**' en publiceerde hier recent een rapport over, dit kan gedownload worden op <https://www.dnws.nl/de-moderne-agora/>. Alkmaar heeft als stad met dorps karakter een ideale uitgangssituatie hiervoor: een plek waar stedelijke functies en gemeenschapsgevoel samenkomen. Het rapport 'De moderne agora' focust op kunst en cultuur, zorg en ambachten als mogelijke onderdelen van de functiemix van centrumgebieden. Retail en vastgoed hebben (nog) weinig kennis van deze sectoren.

Als mogelijk inspirerende voorbeelden noemt Johan Schomaker het Forum in Groningen, de Keizerstraat in Deventer, en de Brink in Deventer ("de plek waar alles samenkomt").

Johan Schomaker sluit zijn presentatie af met de aanbevelingen (zie ook het rapport 'De nieuwe agora'):

- Doorbreek de retaildominantie. Retail blijft van waarde, maar moet mee in de transformatie van de binnenstad.
- Van compact centrum naar brede binnenstad.
- Van gouden driehoek (gemeente, vastgoedeigenaren en (retail)ondernemers) naar gouden cirkel (ook andere centrumfuncties bij het overleg betrekken).
- Minder experts ('wat moet er gebeuren'), meer kwartiermakers ('hoe pak je dat aan').

Wat betekent dat voor Alkmaar? Er zijn zeker uitdagingen, maar er is ook veel potentie: een sterke culturele infrastructuur, historie en identiteit, en zowel inwoners als bezoekers willen meer dan alleen winkelen.

Na deze presentaties vraagt **Gijsbert van Iterson Scholten** aan de raadsleden **Tineke Bouchier (GroenLinks-PvdA)** en **Rob Haverlag (BAS)** wat ze meenemen uit deze verhalen. Waarover worden moties ingediend en/of wat komt in het verkiezingsprogramma?

Rob Haverlag neemt als boodschap van deze avond vooral mee dat het centrum moet veranderen van shoppen naar beleving en place to meet. Hij vraagt zich af wat de beste manier is om wonen boven winkels te realiseren. Moet dat met subsidies? Of door mee te denken bij (her)ontwikkeling en flexibeler zijn?

Tineke Bouchier pleit ervoor om goed te kijken naar de oorzaken van leegstand. Gemeente en raad moeten hier meer op letten en eerder actie ondernemen. Bij alternatieve invullingen van leegstaande panden zou alles moeten kunnen. De nieuwe woonvisie komt er aan, hierin is wonen boven winkels belangrijk. Ook moet ontmoeting in de binnenstad gestimuleerd worden.

Maar Nico Bink (producent bij Karavaan) vraagt: hoe krijg je die nieuwe invulling van leegstand voor elkaar en wat kan de gemeente daar aan doen? Pandeigenaren vinden herontwikkeling voor bijvoorbeeld kunst en cultuur alleen maar lastig...

Rob Haverlag geeft aan dat dit in de raad al ter sprake gekomen is. Opties om meer te 'pushen' zijn bijvoorbeeld een hogere OZB, of in gesprek gaan met de eigenaar en meer druk op de ketel zetten. Hij

noemt als voorbeeld het V&D-pand. Eerst wilde de eigenaar het alleen als een geheel verkopen. Maar na meer pushen kwamen deelontwikkelingen (Jumbo, fietsenstalling, appartementen) toch op gang. Uit de zaal wordt overigens gereageerd dat het probleem anders was, het lag vooral aan het niet rond kunnen krijgen van de financiering. Johan Schomaker zegt dat steden van elkaar kunnen leren, vergelijk bijvoorbeeld eens met wat er in andere steden met de V&D-panden is gebeurd.

Björn Mulder zegt dat de raad en de gemeente dan wel sneller zou willen ingrijpen, maar zoals het nu geregeld is duurt alles lang. Er zijn vaak termijnen van bijvoorbeeld zes weken voordat iemand om te beginnen eens langs wil komen om te praten.

Vanuit de zaal komt de vraag of er ergens een overzicht is van de ontwikkeling van het aantal inwoners van de binnenstad in de afgelopen 40 jaar. Zijn er meer of minder woningen, zijn er meer of minder inwoners? Die cijfers zijn er, bijvoorbeeld op allecijfers.nl, niet 40 jaar maar wel voor de recente ontwikkelingen. Na de bijeenkomst worden hier recente cijfers opgezocht en hieruit blijkt dat in de afgelopen 11 jaar (2013-2024) het aantal inwoners van de binnenstad flink is gestegen: 30% groei in Binnenstad-West en 36% groei in Binnenstad-Oost.

Vraag uit de zaal: we praten over mogelijke oplossingen, maar wat is het probleem? En voor wie? Uit de reacties hierop komt vooral naar voren dat het 'niet gezellig genoeg' is in de binnenstad. Waarop de vraag volgt wat de gemeente daaraan gaat doen?

Rob Haverlag wijst er op dat de capaciteit bij de gemeente helaas beperkt is. Ambtenaren worden vooral ingezet bij de groter projecten zoals langs het Alkmaars Kanaal. Het aanpakken van de leegstand en het stimuleren van wonen boven winkels in de binnenstad blijven dan achter.

Vraag uit de zaal: waarom moet het zo lang duren en wat kan de raad hieraan doen?

Tineke Bouchier ziet de Woonvisie als een goede aanleiding voor nieuwe voorstellen. We moeten ook meer investeren in ambtelijke capaciteit. Rob Haverlag vindt het ook een ergernis dat het zo lang duurt. Maar het komt ook door participatie, mensen zijn het ergens niet mee eens en dan kan het lang duren. Tineke Bouchier stelt hier tegenover dat er beter geluisterd moet worden, vooral aan het begin van plannen. Johan Schomaker constateert dat de vastgoedeigenaren in de binnenstad georganiseerd zijn, dus moeten de koppen bij elkaar om te kijken wat kansen en uitdagingen zijn.

De avond eindigt met toch weer een discussie over parkeren. Een ondernemer in de binnenstad zegt dat veel parkeerplaatsen bij winkels nodig zijn, omdat veel klanten van buiten Alkmaar komen. Of is een P+R op het AZ-terrein met een pendelbus naar de binnenstad een oplossing?