



## PREMIUM

Winkelleegstand in Amersfoort. © Cees Wouda

# Winkelleegstand in Utrecht neemt toe, maar hoe vullen we die gaten in de winkelstraten op?

## VRAAG MAAR RAAK

Leegstaande winkelpanden zijn in menig stadscentrum geen onbekend gezicht. In Rotterdam werd vorig jaar voorspeld [dat een op de drie winkels in de komende tien jaar waarschijnlijk verdwijnt](#), en ook in wat kleinere binnensteden als die van Dordrecht [groeit de leegstand](#). De vraag is: wat doen we aan deze 'gaten' in de binnenstad?

Emma Thies 05-11-20, 16:00

Een van de oorzaken van die leegstand is natuurlijk *online shopping*, weet Bas Spierings, universitair docent aan de Universiteit Utrecht en onderzoeker op het gebied van stadsgeografie. „Het marktaandeel van internetwinkelen blijft toenemen,

dat gaat vaak ten koste van uitgaven in winkelstraten. Het is ooit begonnen met het bestellen van boeken en cd's, maar tegenwoordig kun je in bijna iedere sector online winkelen." Dat fenomeen is niet nieuw, maar wordt wel met de dag groter: de vraag naar fysieke winkels daalt als gevolg hiervan stevig.

In totaal is, op 1 januari 2019, zo'n 2,6 miljoen vierkante meter van het winkeloppervlak in Nederland niét in gebruik. Volgens cijfers van het CBS uit dat jaar speelt dit zowel in de middelgrote als grote steden. In Oost-Zuid-Holland (waar Alphen en Gouda onder vallen) stond toen zo'n 7 procent van de winkels leeg, in regio Rijnmond 6 procent. Utrecht kampt met een leegstandspercentage van 4 procent, en [ook in in een stad als Den Haag \(7 procent\) gaat het niet goed.](#)



Haagse ondernemers maken zich grote zorgen over de winkelleegstand. © Frank Jansen

## Trekpleister

Waar het ooit vooral de middelgrote steden waren die last hadden van gaten in het winkellandschap, hebben 'grote jongens' als Utrecht als Den Haag het dus ook steeds moeilijker. „Den Haag en Utrecht ontsprongen de dans lange tijd qua échte leegstandproblematiek, omdat zij vaak een uitgebreid aanbod hebben voor recreatief winkeland publiek en veel toeristen trekken. De diversiteit en kwaliteit van voorzieningen is er erg groot.” Oftewel: de lokale zaakjes en historische omgeving vormden altijd een trekpleister. Maar omdat vrijetijdswinkelen en internationaal toerisme voor een groot deel stilliggen door de coronapandemie, loopt de leegstand hier ook op, legt Spierings uit.

# Leegstand kan ook opgelost worden door lege panden te transformeren naar woningen

Bas Spierings, universitair docent

De vraag is: waar ligt de oplossing? Spierings: „We zien de grenzen tussen sectoren zoals detailhandel, horeca, persoonlijke verzorging en cultuur steeds meer vervagen. Mengvormen van die sectoren zouden gestimuleerd moeten worden om gaten in de binnenstad tegen te gaan. Daar moeten veel bestemmingsplannen natuurlijk wel voor worden aangepast.” Denk aan een boekenwinkel die ook koffie schenkt, of een kapperszaak die kleding verkoopt. „Leegstand kan daarnaast ook opgelost worden door lege panden te transformeren naar woningen”, voegt de stadsgeograaf toe.



Het voormalige V&D-pand in Dordrecht staat al lange tijd leeg. © AD/Albert Sok

## Wonen in de V&D

In Dordrecht wordt nu actief gekeken naar zo'n soort oplossing: [hier slaat de gemeente twee vliegen in één klap door de komende jaren zo'n tweehonderd woningen bij te bouwen in leegstaande winkels](#). Zo zullen er onder meer nieuwe appartementen worden gebouwd in de bovenverdiepingen van het oude V&D-pand, maar eveneens in de leegstaande panden waar ooit Leen Bakker en Zeeman in zaten. Zo worden de gaten in de binnenstad opgevuld én wordt de woningnood aangepakt.

Spierings: „We moeten de binnenstad meer gaan zien als een *place to be*, en minder als een *place to buy*. Leg in de binnenstad minder de nadruk op de economische waarden, en meer de nadruk op sociaal-culturele waarden. Geef bijvoorbeeld ruimte aan maatschappelijk vastgoed zoals scholen, medische voorzieningen, culturele centra en buurtcentra.” De verantwoordelijkheid daarvoor ligt niet alleen bij gemeenten, meent de universitair docent. „Ook bij de bezitters van het vastgoed: zij hebben de panden immers in handen.”



Winkelleegstand in Naaldwijk. © Fred Leeflang