

## De werkloze architect kan aan de slag: op het bedrijventerrein

Door: Jaap Huisman (voor De Groene)

Dat de architectuur de hevigste crisis doormaakt in dertig jaar tijd, komt bijna wekelijks naar buiten in gevarieerde onheilstijdingen. Corporaties bij wie de nieuwbouw van woningen vrijwel tot stilstand gekomen is, grote projecten die 'on hold' worden gezet, zoals dat heet. Een van de markantste voorbeelden daarvan was het bericht eind juni dat de bouw van het prestigieuze stadsslot van Berlijn – een reconstructie – voorlopig stilstaat omdat de deelstaat tijdelijk zonder geld zit. De crisis blijft dus niet beperkt tot Nederland. In ons land zelf zijn het de architectenbureaus die zwaar worden getroffen en soms bijna de helft van hun (jonge) talenten moeten ontslaan. Noodgrepen zijn onderzoekslabs, prijsvragen en scholingscursussen die er vooral voor moeten waken dat het afgestudeerde talent niet langs de kant van de weg blijft staan.

Minder zichtbaar zijn de effecten op de stedenbouw en de gebiedsontwikkeling, omdat die zich over een veel langere termijn uitstrekken. Het visioen van spooksteden en spookwijken begint desondanks op te doemen. Dat wordt niet alleen gevoed door waarschuwingen over de vergrijzing en de krimp die dat in niet-Randstedelijke regio's met zich meebrengt, maar ook door een complete mismatch tussen vraag en aanbod. Nu steeds meer ondernemingen – maar ook winkels – hun poorten en deuren moeten sluiten, begint er geleidelijk aan een overschot aan panden te ontstaan, een overschot waarvan gevreesd moet worden dat een economische opleving die nooit meer wegwerkt. De toekomst is aan het flexibel werken, mobiele kantoren en aan centrale vergaderruimtes langs snelweg of bij station. De malaise wordt belichaamd door de sluiting van postkantoren en distributiecentra die TNT van de hand heeft gedaan: slechts enkele lenen zich voor herbestemming, maar dat zijn de strategisch gelegen, courante gebouwen. Een fraai monumentaal postkantoor in Velp dat net als Magna Plaza in Amsterdam, zich leent voor kantoor en appartementen. De rest zijn muurbloempjes waar beleggers (nog) geen raad mee weten.

Een nog onbekend effect heeft het 'internetshoppen', maar een feit is dat reisbureaus, platenhandels en banken al vrijwel uit winkelstraten zijn verdwenen – gezien het succes van Bol.com en Amazon moet je hetzelfde vrezen voor boekhandels. Dichtgetimmerde etalages, outletstores met dumpartikelen, zoals in het begin van de jaren tachtig? Je moet er niet aan denken.

Aan de vooravond van de Dag van de Architectuur (de laatste zondag van juni) kwamen alarmerende cijfers op een bijeenkomst van Architectuurcentrum Arcam in Amsterdam naar buiten. De plaats was veelbetekenend, de voormalige drukkerij van Trouw die wacht op herbestemming. Het aantal lege kantoren in Nederland wordt geschat op maar liefst 7 miljoen vierkante meter (13,3 procent van alle kantoorruimte). In Amsterdam alleen al zou de leegstand de omvang hebben van twee miljoen vierkante meter. Gunstige uitzonderingen zijn het centrum en Schiphol en omgeving. Bij de Zuidas wordt, zoals enkele weken geleden gemeld in de Groene Amsterdammer, de ontwikkeling getemporeerd: ontwikkelaars houden zich met andere woorden even gededd. Maar in zuidoostelijke richting begint zich een kleine stedenbouwkundige 'ramp' te voltrekken. In het gebied Amstel III, dat zich uitstrekt van de Arena tot het AMC, staat maar liefst eenderde van de kantoorloze leeg. Ironisch genoeg worden er nog steeds torens bijgebouwd, omdat een grootstedelijk dictaat verbiedt kavels braak te laten.

Arcam vroeg een aantal jonge bureaus plannen voor dat gebied te bedenken, de uit nood geboren methode om creativiteit te stimuleren. Hun voorstellen waren, eerlijk gezegd, de bekende riedel: restaurants en studentenhuisvesting in de plint van de gebouwen en erboven, het aantrekken van creatieve industrie in de hoop dat het ene schaap de hele kudde over de dam trekt, en met name een grondige transformatie van de openbare ruimte. Aan dat laatste schort het inderdaad in Amstel III en verwante bedrijfsterreinen. Het zijn na werktijd no-go-areas met te brede verkeerswegen, met hekken omzoomde bedrijfsunits en het schaamgroen dat die terreinen scheidt van de openbare weg. Geen ouder die erover peinst zijn opgroeiend kind daardoorheen te laten fietsen.

De misstand die de herontwikkeling van Amstel III blokkeert, is dat de gemeente de grond in erfpacht uitgeeft, waarna de ontwikkelaar er een gebouw neerzet. In feite hoeft hij dan niets meer te doen. Zijn kantoor wordt in tien jaar tijd afgeschreven, de ontwikkelaar geniet zijn fiscale voordelen – zelfs antikraak of goedkoop verhuur aan de game-industrie zijn niet

aanlokkelijk. Het kraakwezen mag wat zijn aangetrokken, er is domweg een overdaad aan ongebruikte kantoren voor te weinig krakers. Wie wil er nou worden weggezet met een veldbed in Amstel III?

Maak het gebied vrij van erfpacht, is dan ook een zinnig voorstel, en verplicht ontwikkelaars hun verantwoordelijkheid na te komen. Als een kantoor na een jaar niet verhuurd is, moet sloop of onteigening volgen – want nu is het koel berekende resultaat een desolaat gebied, waar niemand werkt, woont of winkelt. Waar je niet dood wil worden aangetroffen. Er zijn, ongemerkt, veel van deze territoria in Nederland, daterend uit de tijd dat gemeenten de zichtlocatie beschouwden als melkkoe.

Wat kunnen architecten en stedenbouwers met deze opgave? Veel. Sterker zelfs, een crisis kan tegelijk zijn voordelen hebben, bijvoorbeeld de bezinning op het karakter en de bestemming van dergelijke gebieden, en invulling geven aan de roep om stedelijke verdichting. Anonieme stadsdelen moeten uit hun moedeloosheid worden verlost. Nu de Vinex-opgave vrijwel voltooid is, zijn verdoemde bedrijventerreinen de interessantste projecten voor architecten. Bovendien is herbestemming van oude gebouwen in de jongste architectuurnota uitgeroepen tot een speerpunt, in samenhang met de versterking van de stedenbouwkundige discipline die in Nederland in de versukkeling is geraakt. Het gaat dus om twee pijlers: architecten zullen steeds minder gevraagd worden te ontwerpen maar te *herontwerpen*, en zullen zich daarnaast moeten schikken naar een strengere stedenbouwkundige layout. Met name de inrichting van bedrijventerreinen is verwaarloosd, reden waarom gemeenten daarmee in hun maag zitten.

Dat maakt herontwikkeling desondanks niet zo eenvoudig. De meeste bedrijfsparken liggen niet strategisch (want perifeer), zijn alleen per auto te bereiken en hebben architectonisch geen bijzondere waarde. In het jonge verleden was dat geen probleem: in Amsterdam en Den Haag zagen gemeentelijke ontwikkelingsbedrijven kans afgedankte panden tot creatieve broedplaatsen om te toveren. Zo kon een tweede leven gepompt worden in Post CS (met het tijdelijk Stedelijk Museum erin), de Volkskrant- en Trouw-kantoren en de voormalige Caballerofabriek in Den Haag. De woningbouwvereniging De Alliantie, eigenaar van Volkskrant en Trouw, of de ontwikkelaar MAB, eigenaar van Post CS, slikten hun verliezen voor de korte termijn, in de wetenschap dat dergelijke broedplaatsen iets opbrengen (goodwill bijvoorbeeld), voordat een nieuwe bestemming is gevonden.

Den Haag etaleert met de Caballerofabriek (verbouwd door Group A) een grotere ambitie. Dat moet de stepping stone zijn in een gedateerd bedrijventerrein (de Binckhorst), waar andere creatieve ondernemingen zich op den duur bij aansluiten. Het is een kwestie van lange adem. Zo snel laten autoshowrooms, sloperijen en drukkerijen zich niet verplaatsen. Niettemin ligt er een stedenbouwkundig plan van OMA (Rem Koolhaas) dat rond 2020 een gebied belooft met parken, woningen, bedrijven en recreatie, dat een brug kan slaan tussen de Haagse binnenstad en de randgemeenten.

Het lijkt een prikkelende blauwdruk voor meer van dergelijke gebieden, zeker in de dichtbevolkte centra van de Randstad. Maar hoeveel creatieve industrie is er aanwezig om een afgeschreven gebied tot bloei te brengen? Dat mag dan vrij gemakkelijk lukken rond de ring van de binnensteden, het wordt al lastiger in Amstel III, om maar te zwijgen van de oudste terreinen in Almere of Zoetermeer. Er is dus een ander ongebruikelijker *masterplan* nodig, waarvoor in de recente nota Duurzame Stedenbouw van rijksadviseur voor de infrastructuur, Ton Venhoeven, aanzetten worden gegeven. Stedelijke verdichting betekent in de visie van Venhoeven ongewone combinaties en het stapelen van functies die in de stedenbouw van de jaren zeventig uit elkaar zijn getrokken. Een inspirerende suggestie is urban agriculture. Om de aanvoerlijnen van voedsel naar de consument te verkleinen, lenen deze gebieden zich uitstekend voor kassen – een champignonkwekerij in het lege Atlasgebouw -, kleinschalige veeteelt of voor een tuinderij die een opkomende slow food-keten als Marqt bedient. Misschien kan nu zelfs de varkensflat van MVRDV realiteit worden, het stedelijk antwoord op een mislukte provinciale ontwikkeling.

De pas afgestudeerden die Arcam inschakelde, pleiten voor een verbinding tussen de slaapstad die de Bijlmer is geworden en het werkgebied Amstel III. Over of onder het spoor heen dus.

Het belangrijkste obstakel is de overheid. Dergelijke bedrijfsterreinen kunnen alleen gedijen als ze vrij zijn van bestemmingsplannen, als regels met betrekking tot geluidsoverlast en uitstoot zoveel mogelijk opzij worden gezet. Ook dat was een van de aanbevelingen van de jonge architecten. Hoewel ze daarnaast balkons voorstelden om de

introverte kantoorgebouwen te openen, zijn dat in feite decoratieve toevoegingen. De sleutel ligt veel meer in 'living apart together', soms botsende functies, maar dan wel ingebed in een aangenaam openbaar gebied.

Het stadsontwerp moet opnieuw worden uitgevonden, liefst met ongewone beslissingen. Zo durfde Rotterdam het aan om in de Alexanderpolder de Ierse succesformule Primark uit te nodigen, waarop het bestemmingsplan niet was afgestemd. Inmiddels heeft de stoet 'fashionista's' uit het hele land het welslagen van dat besluit onderstreept: zo'n winkel heeft behoefte aan ruimte en bereikbaarheid. Een Primark kan een heel gebied uit het slop trekken.

Voor architecten en stedenbouwkundigen betekent dit een nieuwe manier van ontwerpen en dus werken. Niet een esthetische façade of een glanzende entree zijn het uitgangspunt, maar nieuwe visies op de stadsrand. Immers, die stad is niet gebaat bij gebieden waar het leven maar niet wil wortelen. Als een crisis ergens nuttig voor is, is het om die gedoemde gebieden op een inventieve en creatieve manier in te richten. Dan blijft de wei, het platteland, gevrijwaard van een stenen invasie.

Noot: Cijfers over de leegstand hebben betrekking op 2009 en zijn afkomstig van DTZ Zadelhoff.