

Het S-woord begint eindelijk te vallen

Al enkele jaren lang bepleiten wij in de kolommen van deze site de sloop van de overcapaciteit aan bebouwde km² in Nederland. Dat zou ondermeer de nodige speelruimte kunnen bieden aan meer bewegingsvrijheid voor water, vooral op zijn plaats in het qua bevolking overvolle en hydrologisch kwetsbare westen des lands. [zie o.m.: *Structurele overcapaciteit aan bebouwde km² in Nedrasland - Wie durft nu eindelijk het S-woord eens uit te spreken?*; Kwartaaljournaal Lente 2012 (!) - zie onder Archief op deze site] . **Inmiddels wordt de roep om sloop her en der wél meer en meer gehoord.**

De discussie spitst zich daarbij met name toe op de toekomst van de overcapaciteit van het kantorenvastgoed. Het is in dit verband de laatste jaren zeer in de mode om hiervoor andere bestemmingen te zoeken door herbouw en herinrichting. Maar de mogelijkheden op dat vlak zijn veel beperkter dan veelal gedacht wordt, zo wordt vooral de laatste tijd steeds duidelijker. Veelzeggend is in dit verband het onderzoek dat het bureau Office Rank [Delft/ Londen] heeft uitgevoerd onder de titel *Kansrijk versus kansarm* [Mei 2015] [zie ook: Eva Rooijers, *'In Nieuwegein is wel 50% van kantoren rijp voor de sloop'* in: *Het Financieele Dagblad* van 2 juni 2015]. Hieruit komt naar voren dat herbesteding van substantiële onderdelen van het kantorenvastgoed niet meer mogelijk is en dat in dat geval sloop de enige overgebleven optie lijkt. Het leeuwendeel van de gemeentes in de sloop-toptien bevindt zich in en om de Randstad waaronder in een aantal zogeheten *new towns* als Nieuwegein [50% van de kantoren slooprijp], Almere [26%] en Zoetermeer [21%].

Onderzoeken als die van OfficeRank geven aanleiding tot pleidooien voor sloop, zoals in het artikel *Mens, durf te slopen* [in: *De Volkskrant* van 5 juni 2015] van Johanna van der Werff, directeur van het Amersfoortse Architectuurcentrum FASadE. Hierin wordt juist gewezen op de positieve kant van de sloop waardoor er meer ruimte kan komen voor landschap en natuur. Wij zouden er voor willen pleiten om door te gaan op Van der Werffs spoor van sloop die wordt ingezet voor 'groen' daarbij niet alleen ruimte willen maken voor natuur, landschap en recreatie maar met het oog op de klimaatsproblematiek ook het creëren van *ruimte voor de dynamiek van het water* in dit verband als een centrale opgave naar voren willen brengen.

Meer ruimte voor water in sterk verstedelijkt gebied - zo'n opgave speelt niet in de laatste plaats in Zuid Holland waar problemen als stijging van de zeewaterspiegel, verzilting en toename van de steeds sterker fluctuerende toevoer van rivierwater nergens zo sterk spelen. Hier is de afgelopen decennia het nodige en zoals inmiddels blijkt ook het onnodige gebouwd, van zogeheten groeikernen en *new towns* tot en met forse uitbreidingen van bestaande steden en dorpen. Onderdelen daarvan liggen vanuit waterstaatkundig oogpunt met het oog op de verdere toekomstige klimaatsontwikkelingen bepaald verre van gunstig. Het zou geen kwaad kunnen om daarmee rekening te houden bij eventuele sloop- en herinrichtingen van de vastgoedvoorraad - niet alleen op korte maar vooral ook op langere termijn in de vorm van ruimtelijke reserveringen op slooprojecten en het niet doorgaan van nog verdere uitbreidingen. Op de nationale sloop-toptien van kantorenvastgoed van OfficeRank staan twee Zuid-Hollandse gemeentes: naast het al genoemde Zoetermeer op plaats 7 [met 21% van de kantoren slooprijp] ook Gouda op plaats 2! [met 36%!].

Een inventarisatie van de thematiek is een eerste stap in een transformatie- en sloopoperatie. Dit om een indicatie te kunnen krijgen van de omvang in kantorenvastgoed-m², de geografische spreiding ervan en de termijn waarop een en ander gefaseerd herbested of gesloopt zou kunnen worden. Vervolgens zou deze 'kantorenvastgoedkaart' naast en over de kaarten met ander vastgoed [vooral de woningvoorraad] en kaarten van waterrisico's en -kansen gelegd moeten

[Geef tekst op]

worden, kaarten die op hun beurt inzicht bieden op de termijn waarin bepaalde ontwikkelingen en ingrepen zich zouden kunnen en moeten afspelen.

Bij de hier te onderzoeken processen gaat het niet alleen maar om groei, zoals de afgelopen anderhalve eeuw gebruikelijk was bij ruimtelijke ontwikkelingen, maar ook om krimp, in ieder geval van delen van de bebouwde omgeving. Groei laat zich veelal planmatig veelal 'top down' aanpakken, maar in het geval van krimp spelen heel andere mechanismen een rol. Hoe en op welke ruimtelijke en maatschappelijke draai- en kantelpunten formuleren op dit vlak we de opgaven voor de toekomst? Zoetermeer als modelvoorbeeld van de ontwikkeling van een groeikern van weleer zou een heel mooie krimp-onderzoekscasus kunnen vormen. Dat Gouda, strategisch gelegen in de driehoek tussen Rotterdam, Den Haag en Utrecht [net als Woerden trouwens op plaats 3 met 29% van zijn kantorenvastgoed slooprijp], te kampen heeft met zo'n groot overschot aan kantorenvastgoed geeft in dit verband te denken. De combinatie met een bepaald niet onproblematische hydrografische situatie maakt de Gouwestad tot een tweede pregnante onderzoekscasus. En dan ligt het ook voor de hand het gebied tussen Zoetermeer en Gouda mee te nemen, de diep gelegen Zuidplaspolder waar de ambitieuze verstedelijkingsplannen maar niet van de grond gekomen zijn. Wordt het hier niet tijd de plannen van weleer weer eens tegen het licht te houden?

Een dergelijk onderzoek sluit heel goed aan bij de elders in dit kwartaaljournaal kort aangesneden ver-/ontstedelijkingsproblematiek binnen de vierhoek Zoetermeer-Leiden-Alpen-Gouda (ZLAG). Momenteel wordt een onderzoeksopzet uitgewerkt waarbij diverse partijen met de nodige expertise op het gebied van ruimtelijk en sociaaleconomisch onderzoek en ontwerp betrokken zijn, een en ander passend in de interdisciplinaire Dubbelkrimp-onderzoekstraditie [zie voorbeelden daarvan onder de knop Archief op deze site].