

Coronavierluik De effecten van corona op gebiedsontwikkeling
Deel 4: Binnensteden en innovatie

21. Menging, vergroening, beleving en meer lucht

TEKST: KEES HAGENDIJK

Onder leiding van presentator Susanne Heering bespreken Cees-Jan Pen (lector De Ondernemende Regio, Fontys Hogescholen), Jonas Onland (VNG Digitalisering en Innovatie) en Geert-Jan Put (hoofd Economische ontwikkeling en grondzaken, Gemeente Almere) welke veranderingen in de binnensteden de coronapandemie meebrengt. Leegstand van winkels en kantoren kan worden benut voor renovatie en innovatie.

Wat de binnensteden betreft, heeft corona ervoor gezorgd dat ontwikkelingen die al bezig waren zich hebben versneld. Deze analyse delen de deelnemers aan de vierde en laatste aflevering van het Coronavierluik. Cees-Jan Pen memoreert dat in 2015 toenmalig minister Kamp al rekening hield met een structurele krimp van de retail met een kwart. Door de versterkte groei van de online verkoop tijdens deze coronacrisis lijkt dit realiteit te worden. Ook het online thuiswerken dat zo'n grote vlucht heeft genomen, zal deels blijvend zijn, met als gevolg nog meer leegstaande kantoren. Ieder is zich ervan bewust dat vele ondernemers het zwaar hebben, maar er is ook een andere kant aan het verhaal: *Never waste a good crisis*, merkt Geert-Jan Put op. Leegstaande winkels en kantoren bieden de kans wonen en andere functies in de binnensteden te versterken en tot een betere menging te komen. Deze verandering zal, vult Pen aan, gepaard moeten gaan met een stedenbouwkundige vernieuwing van de binnensteden, in de zin van vergroe-

ning, terugdringing van het autoverkeer, een kwalitatief betere openbare ruimte, een compactere stad. Het concept van een parkstad dat Apeldoorn nastreeft, is in dat licht een slimme strategie.

Van to buy naar to be

Voor Jonas Onland komt de opgave voor veel binnensteden neer op de vraag: 'Hoe brengen we de ziel terug? Er zijn andere concepten nodig, bijvoorbeeld virtual reality rooms. Van een place to buy moeten we naar een place to be. Te denken valt ook aan nieuwe formules zoals on line bestellen en off line (in de winkel) passen,' aldus Onland. En je gaat niet meer alleen naar de kapper om te knippen, maar naar de barbier die ook gezellig een drankje en een hapje serveert. De binnensteden moeten zich in één woord meer gaan inrichten op beleving.

Ook Almere zit in deze transitie, zegt Put. Het heeft daarbij wel het geluk dat de stad een forse groei gaat doormaken van 210.000 naar 350.000 inwoners. 'We krijgen er bijna een stad bij. Dat maakt de transitie makkelijker dan voor plaatsen die weinig of niet groeien.' Het mengen van winkelen, werken, wonen en recreëren in de binnenstad vergt natuurlijk wel investeringskracht, zowel van overheid als marktpartijen. Waarbij het er ook om gaat de geldstromen bij elkaar te brengen en zo veel mogelijk aan elkaar te koppelen. Dat is nog wel een punt van zorg.

Ontwerpkraft

Innovatie!, wordt snel en vaak geroepen, waar hebben we het dan eigenlijk over? Onland: 'De essentie van innovatie is heel ver vooruitkijken. Outside the box denken, vrij denken. En wat we nodig hebben zijn geen businessmodellen maar waardemodellen.' Design, de ontwerpkraft van architecten en stedenbouwkundigen, vervult daarbij een belangrijke rol. Deze artist's impressions geven de inspiratie en verbeeldingskracht die nodig zijn om tot nieuwe woon- en werkconcepten te komen.

De klacht dat de regels en het bestemmingsplan vaak een hinderblok vormen om nieuwe functies te introduceren, wordt door Pen gerelativeerd. 'Eigenlijk komt het eerder aan op een gedrags- en cultuurverandering. Er is binnen de bestaande regels vaak veel meer mogelijk dan gedacht.'

Daar komt bij, tekent Put aan, dat ondernemers ook behoefte hebben aan zekerheden. 'De gemeente moet niet gaan zwabberen met de regels.' Pen onderschrijft dat punt: 'Duidelijkheid en zekerheid bepaalt mede de vastgoedwaarde. Bestemmingsplanvrij maken van een gebied is voor een bank ook niet ideaal om een lening op te baseren.'

Clone City

Dat binnensteden erg op elkaar zijn gaan lijken doordat overal de ketenwinkels opduiken, wordt door alle deelnemers als een probleem gezien. Pen: 'Over de situatie in Engeland is een boek verschenen met de titel *Clone City*, dat zegt genoeg. Bij ons valt aan de eenheidsworst van de supermarkten niets meer te doen, maar je ziet toch al wel iets meer ruimte ontstaan voor lokale winkels. Een trend naar "Koop lokaal" was al bezig en krijgt nu wellicht een stimulans. In veel winkelgebieden ziet het er ook slecht uit met de gevels, de bestrating en dergelijke. Ook al zit daar individueel leed achter, ik hoop wel dat nu het moment is voor een sanering.'

Overheden kunnen daarbij een actieve rol spelen. Neem als voorbeeld Oosterhout waar de gemeente een kwakkelend winkelcentrum opkocht, voor een deel afbrak om het overaanbod te corrigeren en er een compacter en gerenoveerd winkelcentrum van liet maken. De ingreep is gecombineerd met nieuwbouw voor het gemeentehuis. Dit soort ingrepen





zullen we vaker gaan zien, verwacht Pen. 'Zo rigoureuus als in Oosterhout hoeft niet per se. Selectief hier en daar een rotte kies opkopen, kan ook al heilzaam werken.'

Investeringskracht

De term actief grondbeleid mag je voor dit type beleid dat gepaard gaat met risicodragend investeren zonder aarzeling gebruiken, aldus Put. 'Ik begrijp wel dat er vanwege de vorige crisis bij veel gemeenten nog koudwatervrees is om risico's te nemen. Maar op dit moment zijn die beperkt, vooral met deze stand van de woningmarkt. Krimpregio's overigens daargelaten. Maar een gemeente moet wel over een voldoende lange peilstok beschikken. Overal gaat er heel veel geld naar het sociaal domein, dus wat blijft er over aan investeringskracht? Dan krijg je snel dat men zich erg met het hier en nu bezighoudt. Dat wat er op de lange termijn nodig is, raakt uit beeld.'

Schoon schip

Een impuls voor dat langetermijndenken verwacht Onland vooral vanuit Europese programma's, zoals de Green Deal en de Digital Transformation. Hiervoor stelt de Europese Commissie voor de komende jaren 1.800 miljard euro beschikbaar. 'De aanpak is heel missiegedreven, op weg naar klimaatneutrale steden. Dat begint bij het betrekken van de community. Vervolgens kijk je naar wat er aan logistiek nodig is voor de mobiliteit en de voedselvoorziening. Technologie is faciliterend, hoewel daar wel fundamentele vragen aan vastzitten over hoe we met elkaar willen samenleven. En je moet het modulair aanpakken, met investeringen voor twintig tot dertig jaar. Dus alles bij elkaar: hiervoor is een visie nodig.'

De online wereld kan community building versterken, schetst Onland. Dit komt prachtig samen in de service Crowd Building (www.crowdbuilding.nl). Architecten maken voor leegstaande gebouwen – er staat 7 miljoen vierkante meter kantoorruimte leeg – een nieuw woonconcept met appartementen en geïntegreerde collectieve functies, van daktuin tot zwembad of muziekstudio. Op het online platform kunnen woningzoekers zich voor zo'n woonconcept aanmelden. Dit concept kun je zelfs of buurt- of wijkniveau toepassen. De drijvende circulaire wijk Schoonschip in Amsterdam-Noord is daar een fantastisch voorbeeld van.

Luchtbedrijven

Een innovatierichting met een nog enigszins futuristisch karakter moet voortkomen uit het Europese project Urban Air Mobility. Dit onderzoekt de mogelijkheden van vliegende auto's en het gebruik van drones voor personenvervoer. Daken van hoge gebouwen gaan daarbij dienen als platforms. We verlaten het platte asfalt en gaan een nieuwe dimensie van de stad exploreren: het luchtruim, aldus Onland. Steden zullen op deze ontwikkeling, die wellicht al over tien jaar zijn intrede doet, een langetermijnvisie moeten formuleren. Pen voegt hier aan toe dat ook de ondergrond sterker benut zal gaan worden om de vastlopende verkeers- en logistieke stromen te ontlasten.

Zo bezien staan de binnensteden voor aanzienlijke veranderingen. En als straks de waarde van het luchtruim en de spelregels die daarvoor nodig zijn een serieuze zaak wordt, mogen we wellicht nog een noviteit begroeten: gemeentelijke grond- én luchtbedrijven. Dat is geen luchtfietsrij.

