1. SAMENVATTING

Ruim 30 jaar geleden was het begin van een op de verhuurmarkt gerichte bouw van kantoren in Nederland. Tot die tijd was er in hoofdzaak sprake van het in opdracht van gebruikers realiseren van projecten. Dat aarzelende begin is overgegaan in de vloedgolf van nieuwe projecten die tot op heden veel steden overspoelt. In Haarlem is het bouwen voor de markt lange tijd tegengehouden. Het voordeel daarvan is dat een overheersende wildgroei is voorkomen en het aantal slechte projecten beperkt is gebleven. Er zijn echter ook nadelen door het te lang doorgezette passieve beleid dat niet meer inhield dan het standpunt in principe alleen voor eigen behoefte kantoorbouw toe te staan, zonder besef van de omvang van die behoefte.

Ondanks voortreffelijke kwaliteiten van de stad is ten gevolge van dit beleid het onjuiste image ontstaan dat Haarlem voor kantoorvestiging minder gunstig is dan andere plaatsen. Door niet actief in te spelen op de vraag naar kantoren en de daarvoor vereiste locaties zijn de desondanks wel gerealiseerde projecten willekeurig over de stad versnipperd en hebben voor bestaande gebouwen teveel bestemmingswijzigingen plaatsgevonden. Het is onmogelijk om enige structuur in kantoorlocaties in Haarlem vast te stellen. De enige uitzondering betreft de wijk Schalkwijk.

Door gebrek aan betrouwbare gegevens wordt bij het kantorenonderzoek in Nederland zeer globaal geschat met betrekking tot het totaal aanwezige kantooroppervlak. De daarbij gebruikte theoretische benaderingswijzen geven niet altijd betrouwbare informatie. Er is daarom gekozen voor een andere benadering en middels waarnemingen zijn de kantoorruimten in Haarlem geïnventariseerd. Het daaruit verkregen resultaat is getoetst aan een theoretische benadering. Op basis van deze werkwijze is als betrouwbaar resultaat verkregen dat in Haarlem totaal 496.000 m² b.v.o. aan kantoren aanwezig is, als volgt over de stad verdeeld:

115.000 m²	redelijk geconcentreerd in Schalkwijk;
186.000 m²	aan grote en kleine kantoorobjecten verspreid over de stad;
70.000 m²	aan zowel zelfstandige kantoren als aan ruimten in bedrijfsgebouwen aanwezig in de Waarderpolder;
125.000 m²	aanwezig in overige gebouwen, zoals oude villa's en andere grote woonpanden, geheel en al verspreid liggende over de stad.

Het totaal oppervlak van 496.000 m² is inclusief het oppervlak waarvan de realisatie in januari 1990 in uitvoering was.

Uit het onderzoek blijkt dat in Haarlem 125.000 m² kantooroppervlak in de loop van de jaren is gevonden in gebouwen die oorspronkelijk een andere bestemming hadden. Het verdient sterke aanbeveling middels een lange termijnplanning dit oppervlak terug te brengen waardoor mogelijkheden ontstaan wijken en straten aantrekkelijker te maken voor het wonen. Daar de genoemde vervangingsbehoefte al inhoudt dat dit ten gevolge van herbestemming ontstaat, zal een uitbreiding hiervan met 2.000 m² per jaar al een geforceerde doorstroming betekenen. De jaarlijkse behoefte groeit hierdoor tot gemiddeld 7.000 m².

Haarlem dient zich te richten op de vraag vanuit de eigen stedelijke voorzieningen, op de vraag met betrekking tot de functie van de stad in noord- en zuid Kennemerland en op de vraag vanuit de landelijke activiteiten. Het is daarom zaak dat vanaf heden wordt geregistreerd al datgene dat met kantoorontwikkelingen van doen heeft. Bij een beleidsplan voor de ontwikkelingen in relatie tot de geschetste vraag kan alleen dan sprake zijn van enige beheersing.

Het vorenstaande leidt tot de conclusie dat rekening houdende met groei en geforceerde vervanging tot het jaar 2.000 totaal 70.000 m² vereist is, dit bij een huidig aanbod te zamen met binnen afzienbare tijd te realiseren plannen van 120.000 m². De capaciteit voor acquisitie van kantoorgebruikers bedraagt dan voor de komende tien jaren 50.000 m². Als vanzelfsprekend dringt zich de taak op om stedebouwkundig ver vooruit te zien en te beseffen dat de ontwikkeling van de stad vooralsnog niet als eindig moet worden beschouwd. Hedendaagse nog redelijke gebouwen zullen ooit slooprijp worden en het mogelijk maken de thans minder geschikte structuur te verbeteren. Desnoods kan dat proces worden versneld. Daarbij wordt gedacht aan het realiseren van een betere sfeer voor kantoren rond het NS-station ten behoeve van regionaal en nationaal gerichte gebruikers. Voorts wordt gedacht aan route-locaties vanaf het viaduct over de Amsterdamsevaart tot aan het NS-station voor nationaal gerichte gebruikers met oriëntatie op het landelijke wegennet. Tenslotte is de gedachte dat regionaal gerichte gebruikers zijn gediend met een goede plaats aan of nabij de Westelijke Randweg.

Er van uitgaande dat er ten gevolge daarvan ruimte wordt gecreëerd boven de 50.000 m² voor acquisitie, zal die acquisitie in evenwicht moeten zijn met in dit rapport aangegeven overwegingen. Overigens kan een beleid voor acquisitie van kantoorgebruikers niet worden losgekoppeld van de daarmede samenhangende capaciteit voor woonhuisvestingen.

Daar ooit in de toekomst wellicht kantoren overtollig worden zoals tot heden met kerken, scholen en fabrieken e.d. het geval is geworden, zullen kantoorlocaties geleidelijk een andere invulling moeten kunnen verkrijgen.

De ontwikkelingsgeschiedenis van de "Gracht" en de "Heerengracht" in Haarlem, later genoemd de "Oude Gracht" en de "Nieuwe Gracht" en tegenwoordig bekend als de "Gedempte Oude Gracht" en de "Nieuwe Gracht"

In de zeventiende eeuw besloot de vroedschap in Haarlem tot een "uitlegging", zoals de stadsuitbreiding werd genoemd. Dat betekende het graven van een gracht. De afmetingen werden ruim gekozen; de doelstelling was grote panden te doen bouwen en de toepasselijke naam was "Heerengracht". Die naam is door de bevolking nimmer gebruikt, het werd de "Nieuwe Gracht" ter onderscheiding van de bestaande gracht, die prompt als de "Oude Gracht" door het leven ging. Haarlem zou thans nog meer een bezoek waard zijn, indien het beleid voor de Oude Gracht en de Nieuwe Gracht ongehavend haar beoogde doelstellingen had bereikt. De Oude Gracht, kleine bouwkavels en beperkte gevelhoogten; de Nieuwe Gracht ruimere kavels en grotere gebouwen. Geen tegenstelling, eerder een verbondenheid, welke treffend door beide namen werd uitgedrukt. Het beleid is echter slechts één van de factoren, die het resultaat bepaalt.

In 1860 wordt de Oude Gracht gedempt, een beslissing die niet zonder discussies genomen werd. De visuele afstand tussen de gevels werd daardoor vergroot, hetgeen de verhouding met de gebouwen verstoorde. Een tegenstelling die in de aangepaste naam "Gedempte Oude Gracht" tot uitdrukking komt. Elke gedempte gracht heeft iets onwerkelijks, tenzij er iets anders wordt gedaan dan van trottoir tot trottoir bestraten en de oorspronkelijke bebouwing handhaven. Deze onduidelijke situatie, veroorzaakt door een beleidsmaatregel, leidde tot een minder geslaagde invulling met eigentijdse nieuwbouw in de daaropvolgende tijden.

En hoe verging het de Nieuwe Gracht? Het doordachte beleid ten aanzien van deze gracht werd gepasseerd door de economische teruggang. De gracht komt gereed, doch er is geen behoefte aan de bouw van de beoogde grotere panden. Er worden daarom toch kavels uitgegeven voor de bouw van kleinere woningen. Eveneens een verstoring in maatverhoudingen, nu ten gevolge van de invloed van de economische omstandigheden. Wederom een lotverbondenheid tussen de Oude Gracht en de Nieuwe Gracht. De achttiende eeuw brengt welvaart en kooplieden uit die tijd slopen op de Nieuwe Gracht twee of meer kleine huizen om voorname huizen op de vrijkomende kavels te kunnen oprichten. Er staan er nu een tiental, gebouwd in de periode van 1730 tot 1770 en één uit het jaar 1803. Een zestal halsgeveltjes zijn nog uit de zeventiende eeuw.

De geschiedenis van beide grachten illustreert de relatie duidelijk tussen beleid en economische omstandigheden. Het vervolg van de geschiedenis toont een derde invloedrijke factor, namelijk de onvoorziene ontwikkeling ten gevolge van een bepaalde maatregel.

In de jaren zeventig van onze eeuw werd een verkeerscirculatieplan vastgesteld, met daarin de Gedempte Oude Gracht als een belangrijke verkeersader. De beschikbare wegbreedte maakte parkeren aan weerszijden mogelijk. Het was op zich niet de bedoeling winkelvestigingen daar ter plaatse te stimuleren. Ten gevolge van de gecreëerde bereikbaarheid en parkeerfaciliteit voor auto's, is deze ontwikkeling wel bevorderd. Een niet voorziene natuurlijke ontwikkeling van bestemmingswijzigingen bij het vaststellen van het verkeersbeleid. Het is niet rechtvaardig dit terug te voeren tot de factor beleid, want al wordt rekening gehouden met economische ontwikkelingen en mogelijke nevengevolgen, niet alles is voorspelbaar.

Een pleidooi voor het slopen van lelijke gebouwen

Indien de gemeente zorg draagt voor het veilig stellen van maatregelen die een bepaalde locatie in kwaliteit sterk verhoogt, heeft zij recht op de vergoeding van kosten uit de daardoor stijgende waarden van locaties, doch heeft zij eveneens recht op het stellen van hoge kwaliteitseisen aan de te realiseren gebouwen. Het een gaat echter niet zonder het ander en de gemeente zal daarom het initiatief moeten nemen. Er is terecht grote zorg ten aanzien van de kwaliteit van de hedendaagse kantoorbouw. Beleid, economie en onvoorziene ontwikkelingen mogen de verantwoordelijkheid van de architect relativeren als zijn bouwprestatie in het geding is. Bij het oordelen moeten deze factoren worden meegewogen. Voorts dient er begrip te zijn voor de functionele, de technische en de economische eisen. De achttiende eeuw bracht een totaal andere architectuur dan de zestiende eeuw, maar het programma van eisen legde daarbij minder zware belemmeringen op dan nu het geval zou zijn.

Het heden dient daarom geen imitatie voort te brengen van voorafgaande eeuwen, doch zou het ook niet kunnen met die sterk gewijzigde eisen voor gebouwen. Naast de genoemde factoren zijn er nog meer door de opdrachtgever gestelde voorwaarden. Het is geen eenvoudige opgave eigentijdse nieuwbouw te doen slagen, en de vraag is op welke wijze kan worden gehandeld opdat er toch redelijke resultaten worden bereikt.

Het is een kwestie van tijd, maar dan zal het resultaten brengen indien bij het verstrekken van vergunningen wordt uitgegaan van de tijdelijkheid van bouwwerken, waarbij handhavingen alleen mogelijk zijn door het instellen van instandhoudingsvergunningen. Het begrip sloopvergunning vervalt geheel, want na een bepaalde tijd geldt de sloopplicht, welke aan de bouwvergunning is verbonden. Deze eenvoudige maatregel heeft een groot aantal gevolgen. Vergissingen en mislukkingen kunnen ons gedurende het leven irriteren, maar die erfenis blijft het nageslacht bespaard. Omdat de tijd op een periode van 50 tot 70 jaar kan worden gesteld, is het oordeel over wel of niet handhaven aan onze nakomers. Indien de eigenaar wil gaan slopen, kunnen anderen dat trachten te belemmeren door een instandhoudingsvergunning te eisen. Daar dit alleen bereikt kan worden, indien de daarbij behorende procedure leidt tot uitspraken over de waarde van het gebouw voor de samenleving, houdt dit de erkenning in, dat de eigenaar op royale wijze schadeloos kan worden gesteld.

De eigenaren die om andere redenen een instandhoudingsvergunning wensen, staan zwak indien het gebouw als verschijnsel matig wordt gewaardeerd.

Hij kan de tijd door procedures iets rekken maar na vier of vijf jaar is dat ook bekeken. Kortom, het beeld dat nu aanwezig is, waarbij de bouw wordt opgehouden en zelfs geheel wordt verhinderd, is dan van toepassing op de sloop.

Op de vrijkomende plaatsen wordt dankzij het gunstige beleid wederom gebouwd. Mogelijk is het resultaat evenmin waardevol voor eeuwen, maar dat geeft weer de gelegenheid voor eigentijdse invulling in nog verder in het verschiet liggende tijden. De sloopplicht wordt gegeven als een oplossing, maar heeft positieve neveneffecten. De bouw zal zich aanpassen in de maatschappelijke ontwikkeling van de verkorte levensduur van produkten. Daardoor zullen er twee stromingen ontstaan, de eerste richt zich op zodanige kwaliteit in vormgeving, dat een langere levensduur kan worden bereikt, de andere leidt tot een wijziging in alle aspecten van de bouw. In het laatste geval wordt er rekening mee gehouden dat er na de vastgestelde tijd moet worden gesloopt.

Daar dat slopen primair wordt veroorzaakt door het niet voldoen aan waardenormen voor het exterieur, zal een bouwtechniek ontstaan, die de gelegenheid biedt de vorm en de gevels te wijzigen. De bouwtechniek is thans wel zodanig ontwikkeld, dat binnen dak en gevels veel kan worden gewijzigd, hetgeen ook veelvuldig aan de orde is. De dreigende sloopplicht zal voldoende stimulans zijn om de technische ontwikkelingen in de geschetste richting te sturen.

De toenemende vervangingsbouw draagt zorg voor werkgelegenheid in alle sectoren van de bouw. De opleiding zal zich na een herbezinning richten op nog meer aandacht voor specifieke vormgeving en anderzijds op bouwkunde en techniek.

Dit pleidooi is niet bedoeld als ondersteuning voor het invoeren van erfpacht of opstalrecht voor bepaalde tijd. De wetenschap dat er een einde aan het bezit kan komen is immers evenmin een stimulans voor de extra investeringen vragende kwaliteit.