



LAPS

Gerrit Rietveld Academie

www.laps-rietveld.nl

[PDF](#)

2005

Wat voor centrum wordt de Zuidas?

Joost Zonneveld

Nog niet iedereen beseft het, maar tussen Amsterdam Zuid en Buitenveldert wordt de komende jaren een nieuw stuk stad uit de grond gestampt. Nu is de Zuidas nog een onsamenhangend gebied en bekend van de hoofdkantoren van ABN-Amro, ING en het WTC, maar in 2006 worden de eerste woningen opgeleverd, waardoor het gebied meer moet gaan 'leven'. Uiteindelijk moet aan de Zuidas een nieuw stedelijk centrum ontstaan met een miljoen vierkante meter kantoorruimte, een even groot oppervlakte woonruimte en nog eens 500.000 vierkante meter voor voorzieningen.

De Zuidas wordt aangeprezen als 'een uniek knooppunt aan de zuidkant van Amsterdam. Hier komen hightech kantoren, comfortabele woningen, dagelijkse, luxe en culturele voorzieningen. Alle transportmogelijkheden liggen voor de deur. Het nieuwe station Zuid/WTC brengt straks Hogesnelheidslijn, trein, auto, metro en snelle verbinding met Schiphol bij elkaar. De Zuidas ligt daarnaast op een steenworp afstand van het oude centrum'. Het laat geen twijfel: de Zuidas wordt de 'place to be'. Het woord Zuidas hoeft maar te vallen en er wordt gesproken over de enorme potentie die het gebied heeft. Als zakencentrum, als mogelijkheid om de geliefde kenniswerkers de stad in te krijgen en als nieuw centrum van Amsterdam en Randstad Holland. Het megaproject, waaraan de komende twintig jaar nog gewerkt wordt, moet Amsterdam een eigentijds gezicht geven en economisch sterk maken in de eeuw die voor ons ligt. Voor de Zuidas geldt dat nog sterker: het lijkt zelfs alsof de economie van Nederland in hoge mate van de ontwikkeling van de Zuidas afhankelijk is. De vraag is echter of de verschillende ambities die vervuld moeten worden wel haalbaar zijn. En dan gaat het met name om de vraag of de combinatie van een zakencentrum goed samen gaat met een functie als stedelijk centrum. Want waar een hoogwaardig zakencentrum vooral een visitekaartje voor bedrijven is, heeft een stedelijk centrum een functie voor alle bevolkingsgroepen in een stad. Hoewel nog onduidelijk is hoe de Zuidas er precies uit komt te zien, is het de vraag of het gebied iets te bieden heeft voor veel soorten Amsterdammers. Daarvoor is het verlangen om een onberispelijk economisch uithangbord van Nederland en Amsterdam te zijn, te groot. Vanwege het prestige dat met de Zuidas gepaard gaat en de representativiteit die de gevestigde bedrijven met hun kantoren willen uitstralen, zal de roep om meer diversiteit niet snel klinken. Aan de Zuidas kijkt men als het ware vooruit naar een nieuwe stedelijke samenleving van hoogopgeleide kenniswerkers met een sterk internationale oriëntatie, waarbij het oude Amsterdam met volkswijken, allochtonen en voedselbanken volledig uit beeld verdwijnt. Van het oude centrum wordt wel de menging van functies overgenomen, maar de diversiteit van mensen liever niet.

De Zuidas is en blijft economie

De gemeente Amsterdam wilde de Zuidas eigenlijk helemaal niet ontwikkelen. Het zag veel meer in de zuidelijke IJ-oeveren als nieuwe kantorenlocatie voor de stad. Dat gebied kon door de verminderde havenactiviteiten immers een nieuwe functie krijgen. Bovendien werd gevreesd voor de concurrentiepositie van de binnenstad, omdat een locatie buiten het oude centrum wel eens negatieve economische gevolgen zou

kunnen hebben. Marktpartijen die betrokken waren bij de ontwikkeling van de zuidelijke IJ-oeveren haakten af en begin jaren negentig vestigden steeds meer bedrijven zich aan de Zuidas, waardoor de ontwikkeling van het gebied niet meer tegen te houden was. Grote banken vestigden er hun hoofdkantoren en de gemeente besloot uiteindelijk mee te gaan in die ontwikkeling. Volgens wethouder Stadij 'capituleerde de overheid voor de markt'. De Zuidas moest de nieuwe toplocatie worden, maar dan wel op zo'n manier dat het een meerwaarde voor de stad zou hebben. Naast kantoren moesten woningen en voorzieningen in het gebied komen.

De markt heeft de ontwikkeling van de Zuidas afgedwongen. Hoewel de term begin jaren negentig nog niet bestond, is het een voorbeeld van wat tegenwoordig ontwikkelingsplanologie genoemd wordt. Dat is het nieuwe toverwoord als het om gebiedsontwikkeling gaat, want markt en overheid hebben elkaar nodig om ruimtelijke projecten tot stand te brengen. Daarbij wordt meer vanuit de marktvraag geredeneerd, want de markt weet immers goed waar investeerders en consumenten behoefte aan hebben. Het past bij een samenleving waarin de vraag van consumenten steeds belangrijker wordt en de overheid zich op allerlei gebied terugtrekt. Ontwikkelingsplanologie is een manier van ontwikkelen waarbij meer nadruk op de uitvoering ligt. Vroeger kwamen veel ruimtelijke projecten niet van de grond omdat de overheid plannen maakte en de uitvoering vervolgens aan marktpartijen overliet. Omdat dat te voorkomen, wordt tegenwoordig meer ingespeeld op de ruimtelijke en economische kansen die zich voordoen. Er wordt dan ook niet zozeer gewerkt met een vast omlijnd plan, maar met visies zodat op veranderende factoren kan worden ingespeeld. De bedoeling daarvan is dat ruimtelijke projecten sneller gerealiseerd worden en de ruimtelijke kwaliteit verhoogd wordt. In Nederland vormt deze manier van werken een trendbreuk omdat de ruimtelijke ordening in Nederland lange tijd tot het exclusieve domein van de overheid behoorde.

Hoewel het misschien nog niet zo'n gekke gedachte is dat marktpartijen meedenken over locaties waar zij hun kantoren bouwen, gaat het in het geval van de Zuidas een stap verder, want hier hebben zij grote invloed op de vormgeving van een stedelijk centrumgebied. De betrokkenheid van de markt bij stedelijke gebieden heeft voordelen omdat grote investeringen gedaan moeten worden die de overheid alleen niet aankan. Maar marktpartijen zullen alleen investeren als dat geld ook terugverdiend wordt. En bedrijven zullen alleen de hoge prijzen aan de Zuidas betalen als het gebied een meerwaarde heeft ten opzichte van andere bedrijventerreinen. De representativiteit speelt daarbij een belangrijke rol. Omdat de zakelijke en economische belangen groot zijn, is de kans groot dat aan de Zuidas een soort stedelijkheid ontstaat die in het teken van die zakelijke belangen staat. Een chique restaurant en theater om zakenrelaties mee naar toe te nemen voegen iets toe omdat de nabijheid van dergelijke voorzieningen de Zuidas voor bedrijven aantrekkelijk maakt. Daarmee wordt het gewenste stedelijke karakter een op de kantorenmarkt gericht selling point en zullen de stedelijke functies in het teken van de economische belangen komen staan.

Funciemenging aan de Zuidas

De ambitie bestaat om aan de Zuidas een gemengd stedelijk centrum te bouwen. Verschillende redenen spelen een rol om van het gebied meer dan alleen een kantorenlocatie te maken en het ruimtelijk te integreren in de stad. Nu vormt het gebied een fysieke barrière. De dijk waar de A10 en de sporen op liggen, trekt een sterke grens tussen Amsterdam Zuid en Buitenveldert. Door die – en toekomstige – infrastructuur onder de grond te brengen bestaat de kans om een aaneensluitend stedelijk gebied te maken (de dok variant). Bovendien kunnen dan veel meer woningen en kantoren gebouwd worden waarmee de ambities voor een stedelijk centrum pas echt waargemaakt worden. In het voorjaar van 2006 zal blijken of het dok financieel haalbaar is. Gaat de dok variant niet door, dan kan de Zuidas zich nog steeds ontwikkelen tot een hoogwaardige kantorenlocatie vanwege de goede ligging. Zowel Schiphol als de historische binnenstad liggen immers op relatief korte afstand.

Maar als het dok wel doorgaat wordt groen licht gegeven voor het ontwikkelen van het geambieerde stedelijke centrum. Dat moet een hoge kwaliteit en een hoge dichtheid hebben, waarbij de Amsterdamse binnenstad als referentie is genomen. Ruimtelijk worden losse delen van de stad met elkaar verbonden. Waar veel andere centra steeds monofunctioneler worden door zich op een specifieke functie te richten, is het aan de Zuidas juist

de bedoeling om menging tot stand te brengen. Dat betekent dus: geen saai kantoreengebied dat na werktijd uitgestorven is, geen slaapstad door alleen maar woningen te bouwen en niet een centrum dat zich alleen op bijvoorbeeld vermaak richt. De meerwaarde van het gebied zit juist in de combinatie van functies. Bovendien biedt het de mogelijkheid om met culturele voorzieningen mensen uit de regio naar het gebied te trekken. Ook puur vanuit economische belangen geredeneerd is menging van het gebied van belang. Want als alleen een kantoreengebied tot stand komt, dan wordt het gebied kwetsbaar voor negatieve ontwikkelingen in de markt. Door kantoren te verbinden met kennisinstututen en culturele voorzieningen, kunnen functies elkaar aanvullen en is de kans groter dat het gebied voor langere tijd aantrekkelijk blijft als vestigingsplaats. Omdat bovendien ingezet wordt op een hoogwaardig stedelijk gebied en een internationaal milieu, kunnen hoog opgeleide kenniswerkers uit binnen- en buitenland – de belangrijkste doelgroep – aan de Zuidas niet alleen werken, maar ook wonen en recreëren. Zij hebben met de aanwezigheid van restaurants, een musicaltheater van Joop van de Ende, musea, sportgelegenheden, parken en winkels een compleet pakket voor handen dat bij hun lifestyle past. Hoewel ook voorzieningen voor dagelijkse behoeften aan de Zuidas te vinden zullen zijn, zal de nadruk liggen op een bijzonder aanbod van hoge kwaliteit. Een Hema of Blokker zul je er dan ook niet snel tegenkomen.

Door in te zetten op kenniswerkers wordt ook een aanzienlijk deel van de woningen in het topsegment van de woningvoorraad ontwikkeld. Omdat Amsterdam graag meer van dergelijke woningen binnen de stadsgrenzen wil hebben, kan op dat vlak een inhaalslag gemaakt worden. Naast appartementen worden stadswoningen van meerdere verdiepingen, penthouses en lofts, kantoor-aan-huis-woningen, studio's en sociale woningbouw gebouwd. Wat de sociale woningbouw betreft, heeft de gemeente overigens de eis van 30% sociale woningbouw voor het dok laten vallen, waardoor het percentage voor het gehele gebied onder het stedelijke minimum zakt en net boven de 20% uitkomt. Als de kosten stijgen, zal de sociale woningbouw het eerste zijn waar verder op bezuinigd wordt. Minister Dekker ziet overigens liever helemaal geen sociale woningbouw op de dure grond verrijzen. De Zuidas moet vooral een aantrekkelijk gebied voor internationale bedrijven en hun werknemers zijn. Amsterdam wil zich als stad sterker profileren als zaken-, woon- en cultuurstad. Met name de Zuidas heeft de potentie om als icoon op dat gebied de strijd aan te gaan met het bestaande imago van drugs- en backpackersstad.

Zuidas als stedelijk centrum

Het combineren van verschillende functies speelt aan de Zuidas een belangrijke rol bij het vormgeven van het nieuwe centrumgebied. De Amsterdamse binnenstad wordt daarbij als voorbeeld genomen. Een zelfde mix van wonen, werken en voorzieningen met een vergelijkbare dichtheid wordt nagestreefd om een levendig gebied tot stand te brengen. Het is echter te gemakkelijk om te denken dat een aantrekkelijk stedelijk centrum ontstaat wanneer functies maar gemengd zijn en ruimtelijke dichtheden overgenomen worden. Op basis van de plannen is de kans op sociaal-culturele menging namelijk gering. Het winkelaanbod, de cafés, woningen en kantoren zullen zich richten op inwoners en bezoekers met bovenmodale inkomens waardoor de Zuidas een centrum voor een specifieke groep Amsterdammers wordt. Het park en de voetbalvelden van AFC kunnen weliswaar een breder publiek trekken maar gezien het aanbod van voorzieningen is het moeilijk voorstelbaar dat de gemiddelde voetballer op zondagmiddag op het terras voor het WTC te vinden is. Ook zullen veel verschillende mensen het gebied gebruiken om door heen te reizen, maar ook dat zegt op voorhand nog weinig over binding die mensen met een gebied hebben.

Een stedelijk centrum heeft een bredere betekenis. Daarvan is pas sprake als een deel van de stad aantrekkingskracht heeft voor mensen uit de gehele regio en verschillende bevolkingsgroepen in dat gebied wonen, werken en recreëren. In de Amsterdamse binnenstad is dat het geval want daar drijft de aantrekkelijkheid van het centrum op de aanwezigheid van zeer uiteenlopende groepen mensen die de mogelijkheid hebben en nemen om zich dat gebied toe te eigenen. Economische en sociaal-culturele functies zijn zeer nauw verweven geraakt. Het is de diversiteit van groepen mensen, de aanwezigheid van hoge en lage cultuur en verschillende soorten economische activiteit die de centrumfunctie van het gebied inhoud geven. En de binnenstad is ook nog steeds een zeer gewilde vestigingsplaats voor bedrijven, alleen de ruimte en de

bereikbaarheid laten te wensen over.

Dat is aan de Zuidas nu juist niet het probleem, maar waarom wordt dan niet geprobeerd om een zelfde diversiteit van mensen naar het gebied te krijgen? Door meer groepen ruimte te bieden om aan de Zuidas te wonen en een diverser aanbod van voorzieningen te creëren kan een steviger binding met de rest van de stad tot stand komen. Waar nu ingezet wordt op een ‘bijzonder en kwalitatief hoogwaardig’ aanbod, zal gezocht moeten worden naar een bredere basis om een functie als stedelijk centrum waar te maken. Combinaties van dure boekenzaken naast een tweedehands boekenwinkel en een Marokkaanse bakker in de buurt van een dure broodjeszaak kunnen interessant zijn voor bezoekers en dagelijkse gebruikers. Het vergroot de diversiteit en verlaagt de drempel voor een breder publiek dat iets te kiezen en te ontdekken heeft. Op die manier kan de Zuidas verschillende groepen aanspreken en bedienen en zo beter aansluiten bij de rest van Amsterdam. Als dat niet gebeurt is de Zuidas straks ruimtelijk ingebed in de stad, maar vormt het binnen Amsterdam wel een sociaal-cultureel eiland.

Krampachtige stedelijkheid

Jan Winsemius van het ruimtelijk adviesbureau Middelkoop merkt terecht op dat reeds bestaande centra zoals de Amsterdamse binnenstad nooit ‘bedacht zijn’ en al helemaal niet met de vraag ‘hoe je stedelijkheid in het gebied moet brengen’. In de huidige gebiedsontwikkeling komt die vraag wel stevast naar voren en wordt geprobeerd om diversiteit in functies aan te brengen zodat het ontstaan van een afwisselende en aantrekkelijke stedelijke omgeving zo snel mogelijk gedijt. Door horeca in de onderste bouwlaag te vestigen, door intensief gebruik te maken van de ruimte en door culturele instellingen bij het gebied te betrekken wordt een stedelijk klimaat gestimuleerd en geprobeerd om te voldoen aan de behoeften van de bewoners en gebruikers. Dat de verkoopbaarheid van de Zuidas een grote rol speelt mag duidelijk zijn. De belangen zijn groot om zo snel mogelijk een levendig centrumgebied te realiseren. De consument wil direct in de aantrekkelijke omgeving wonen en werken zoals die in de folders wordt aangeprezen. Bovendien moet de Zuidas voldoen aan de eisen van representativiteit en moet geld verdiend worden met de ontwikkeling van het gebied.

Het resultaat zal echter een krampachtige stedelijkheid zijn, iets wat lijkt op de centra die we kennen, maar dat vanwege de grote economische belangen een surrogaat dreigt te worden. Planning is nodig om iets neer te zetten, maar de toeëigening door gebruikers is van belang om levendigheid in het gebied te krijgen. Karakter zal alleen ontstaan als gedurfd ontwikkeld wordt, met meer ruimte voor ontwikkeling van onderop en diversiteit meer mag ontstaan dan georganiseerd wordt. Meer ruimte is dan ook nodig voor toekomstige bewoners, gebruikers en maatschappelijke organisaties in het gebied. Dat gebeurt nu veel te weinig. Bij het ontwikkelingsproces zijn toekomstige bewoners bijvoorbeeld alleen via lifestyleonderzoeken aanwezig. Met de grotere invloed van de markt bij de ontwikkeling van projecten als de Zuidas is de betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties niet beter geworden. In tegenstelling tot wat wel gedacht wordt, betekent ontwikkelingsplanologie niet automatisch dat van onderop ontwikkeld wordt. De Belgische hoogleraar Swyngedouw concludeert op basis van zijn onderzoek naar grote Europese projecten, dat een kleine elite beslissingen neemt die moeilijk controleerbaar zijn. Hij wijst op het belang van een breder proces waarbij veel meer groepen in de samenleving actief benaderd worden om mee te denken over de vraag hoe projecten als de Zuidas er uit komen te zien. Door op zo’n manier ontwikkelingsplanologie nog een stap verder door te voeren, zou ruimte kunnen ontstaan voor bewoners en gebruikers van het gebied. Er ontstaat dan de mogelijkheid om het gebied eigen te maken en onderdeel te worden van de invulling van de Zuidas. Daardoor kan het meer hun omgeving worden, wat de levendigheid van de Zuidas alleen maar ten goede kan komen. Als dat niet gebeurt zal het langer duren voordat het gebied een eigen gezicht krijgt. Dan is de volgende kans pas als gebouwen die nu als economisch uithangbord dienen een andere functie krijgen. Overal geldt immers dat een levendig en divers stedelijk klimaat ontstaat waar mensen ingrijpen in hun omgeving, gebouwen een andere invulling krijgen en nieuwe groepen zich in een gebied vestigen.

[Joost Zonneveld](#) is journalist en onderzoeker

Literatuur

Swyngedouw, E. (2005) 'A New Urbanity? The ambiguous politics of large-scale urban development projects in European cities', in: W. Salet en S. Majoor (eds) Amsterdam Zuidas. European Space, 010 publishers Rotterdam

Winsemius, J. (2001) 'Economische maakbaarheid van stedelijkheid', in: Leve(n) de stad, RPD

Related posts:

1. [Zuidas Public](#)