

# Klein maar fijn

AUTEURS Merijn Oudenampsen & Jesper van Loon

FOTOGRAFIE Hans Karssenbergh

**Laat vele bloemen bloeien. De eenzijdige focus op grootschalige en logge projecten als de Zuidas is niet meer van deze tijd. De snel veranderende stedelijke economie heeft behoefte aan kleinschalige en fijnmazige structuren die flexibel in te passen zijn. Dat vraagt om een meer organische aanpak. Hierover sprak AGORA met Jos Gadet, senior planoloog bij de dienst Ruimtelijke Ordening (dRO) van gemeente Amsterdam.**

De Zuidas haalt regelmatig het nieuws en daarmee wordt dit thema-nummer snel ingehaald door de actualiteit. Recent werd er zelfs gespeculeerd over het al dan niet volledig afketsen van de publiekprivate samenwerking aan de Zuidas. Het is echter de vraag of stoppen met het Zuidas-Dok voor de gemeente nog wel een optie is. Gadet heeft daar zo zijn twijfels over.

**Door alle vertraging lijkt het of men terug wil komen op beslissingen over de Zuidas. Kan dat nog?**

“Er is al zo veel in gang gezet. Het is als het ware een olietanker die koers heeft gezet en nu moeilijk nog af te remmen of om te draaien is. Maar inhoudelijk begint het project al af te bladderen. Men vraagt zich af of we met de Zuidas wel de juiste koers hebben ingezet, maar er is al zo veel in geïnvesteerd dat men huiverig is om die investeringen te laten verdampen door het project niet verder te ontwikkelen. Daarbij gaat het vooral om materiële investeringen – niet om reputatieschade. Als de Zuidas wordt afgeblazen, zijn er nog genoeg andere mooie projecten in Amsterdam. Er wordt echter zo veel geld in gepompt, dat het buitengewoon zonde zou zijn om er nu mee op te houden. Of dat verstandig is, weet ik niet, maar dat is wel de gedachte die erachter zit.”

**Hierdoor ontstaat de vraag over hoeveel risico er met de Zuidas gepaard gaat. Wordt de toekomstige kantoorruim-**

**te wel gevuld?**

“Op dit punt lopen de meningen uiteen. Sommigen menen dat je niet genoeg dure kantoorruimte kunt aanslepen, deels vanwege statusoverwegingen. Een aantal bedrijven weet dat vestiging op de Zuidas imagoverbetering betekent. Aan de andere kant wijst men erop dat grote steden veelal met leegstand in de kantorensector kampen, vooral in het lagere en middensegment. Dit zijn twee stromingen waarvan niet duidelijk is welke de waarheid het dichtst benadert. Op de Zuidas is er trouwens op dit moment ook al sprake van leegstand, wat als ‘frictie-leegstand’ wordt betiteld. Hoewel ik geen expert ben, voorspel ik dat de vraag naar kantoorruimte verder zal afnemen. Op de Potsdamer Platz in Berlijn bijvoorbeeld trekken de belangrijkste spelers alweer weg. Deutsche Bahn en Daimler zijn al vertrokken, en Sony volgt, omdat het toch niet het rendement oplevert dat aanvankelijk verwacht werd. Alles wijst er dus op dat blijven inzetten op dergelijke stedelijke ontwikkeling een riskante onderneming is.”

**Is de Zuidas een essentieel onderdeel van de Amsterdamse concurrentiestrategie?**

“Nee, er zijn nog veel andere strategieën. Met de Zuidas is men een jaar of vijftien geleden begonnen, en hij is dan ook het resultaat van oude politiek. In de jaren tachtig en negentig wilde men de zuidelijke IJoevers ontwikkelen tot zakencentrum, maar om een aantal redenen is dat niet gelukt. Een daarvan is dat ABN AMRO haar poot stijf hield en niet in dat gebied wilde investeren. De bank wilde haar hoofdkantoor dichterbij Schiphol hebben, op de Zuidas dus. ABN AMRO had toen nog een grote reputatie in de stad, en het gevolg was dat het zuidelijke IJoever project zo goed als stil kwam te liggen. Vanaf dat moment is de focus naar de Zuidas verlegd. Inmiddels heeft vooral de transitie naar een creatieve kenniseconomie ertoe geleid dat de nadruk de laatste vijf jaar ligt op metropoolontwikkeling, waarvan de Zuidas slechts één onderdeel is.

Over de financiële belangen die ermee gemoeid zijn valt nauwelijks te

twisten. De reeds in gang gezette financiële stromen moeten blijven vloeien, anders worden de al gestarte deelprojecten een groot fiasco. De inhoudelijke keuze voor de verdere ontwikkeling in de vorm van het Zuidas-Dok is echter niet zo duidelijk. Heeft Amsterdam een dergelijke Zuidas wel nodig? Als je nu de beslissing zou moeten nemen om te investeren in de Zuidas of in gebieden zoals de IJoevers, Zeeburgereiland en het westelijke deel van de havens, dan zou het wel eens kunnen zijn dat het Zuidas-Dok helemaal niet nodig is.”

### **U bent dus een voorstander van een veelvoud aan kleinschalige projecten in de stad?**

“Inderdaad, maar dat betekent niet dat dit voor de dRO als geheel geldt. Er zijn nog volop interne discussies. Ik behoor tot de stroming die denkt dat je het beter kunt aanpakken zoals aan de zuidelijke IJoevers: de ontwikkelingslocaties opdelen in modules en dan per locatie kijken wat er gedaan kan worden. Dat is handzamer, waardoor tijdswinst geboekt wordt en veranderingen in de markt makkelijker opgevangen kunnen worden. Het is gek dat de IJoevers niet als succesproject wordt gezien. Misschien komt het doordat het geen integraal megaproject is. Toch zijn alle afzonderlijke projecten inmiddels wel een succes gebleken.

De Zuidas is daarentegen het resultaat van de gedachte dat we een ‘central business district’ nodig hebben, waarin de diensteneconomie het beste kan gedijen. Grote spelers moet je accommoderen in moderne indrukwekkende kantoorgebouwen. Er zijn echter allerlei ontwikkelingen in de telecommunicatie, de omvang van bedrijven en de aard van bedrijvigheid. Als je goed op de hoogte bent, weet je dat er al denkers zijn die zeggen dat je als bedrijf eigenlijk geen groot kantoor meer nodig hebt. Je hebt een laptop en een smartphone, en je haalt zo alle documentatie uit de lucht. Grote kantoren worden overbodig. Doordat de Zuidas al tien tot vijftien jaar wordt ontwikkeld,

is het eigenlijk een volstrekt verouderd project.”

### **Wat zijn volgens u voorbeeldprojecten of -steden waar naar men zou moeten kijken voor inspiratie?**

“Dat zijn gebieden als alle grote steden, zoals Londen en New York.

## ***‘De Zuidas wordt al jarenlang ontwikkeld en is daardoor eigenlijk al volstrekt verouderd.’***

Daar wordt bijvoorbeeld gezorgd voor grote bereikbaarheid van draadloos internet, worden mogelijkheden open gelaten voor toekomstige initiatieven en wordt goed nagedacht over braakliggende plekken in de stad. Je moet elke vierkante meter optimaal benutten. Daarbij moet je je veel meer richten op kleine fysieke ontwikkelingen die potentieel grote impact hebben, zoals Dauphine, een café-restaurant bij station Amsterdam Amstel. Eigenlijk is dat de meest florerende kantoorlocatie, want heel veel werknemers gaan daar om een uur of acht zitten om contacten op te doen en te werken. Dat soort plekken, die ruimtelijk eigenlijk niet zo veel voorstellen, is veel meer nodig dan die grootschalige projecten.”

### **Dus u legt meer de focus op de sociale kant van economische bedrijvigheid?**

“Werk en vrije tijd, dat zijn dingen die elkaar de laatste tien jaar ineens razendsnel zijn gaan overlappen. Waar je werkt, daar breng je ook je vrije tijd door, en voor heel veel mensen is werk inmiddels vrije tijd geworden. Die vinden dat prachtig en leuk, en die zoeken hun eigen



*Uitzicht over de zuidelijke IJoevers in Amsterdam.*

plekken op. Zij gaan niet meer naar kantoor, want daar word je eigenlijk alleen maar afgeremd door alle vergaderingen. Die ontwikkelingen gaan razendsnel en hebben ook een sociale impact, die veel bepalender is voor de economie en de opbouw van de stad.”

### **U vergeleek de Zuidas met een olietanker. Is er nog ruimte om een koerswijziging tot stand te brengen? Is daar discussie over?**

“Dat is in ieder geval een interessante discussie. Aan de ene kant heb je de Zuidas als een groot project waarmee men een hoogwaardig stedelijk milieu wil realiseren. Aan de andere kant is er de ontwikkeling dat de economie vraagt om milieus waarin fijnmazige menging voorkomt en veel verschillende groepen mensen en activiteiten – wonen, werken en voorzieningen – zijn geclusterd. Het heeft ook te maken met de economische noodzakelijkheid van vooral fysieke contacten. In de kenniseconomie is persoonsgebonden kennis namelijk het menselijk kapitaal dat er het meest toe doet, en dat kapitaal kun je het beste overbrengen via fysieke contacten. Nabijheid is dus een belangrijke conditie.

In de tweede plaats moeten creatieve bedrijven flexibel werken. Het is een onvoorspelbare sector met kleinschalige bedrijven van hooguit drie personen. Dat zie je ook in de statistieken. Dat soort bedrijven schiet als paddestoelen uit de grond. De economische geografie leert ons dat die flexibele kleinschaligheid leidt tot clustering om synergie te ontwikkelen, maar ook ten behoeve van gezamenlijke toelevering.

Daarnaast weten we van Richard Florida dat creatieve kenniswerkers behoorlijk wat cultureel kapitaal hebben. Dat kunnen ze alleen maar verzilveren in de stad, want daar heb je de hele avond theater, restaurants, bars et cetera.

Dit zijn in feite de vestigingscondities van de nieuwe economie en Amsterdam beschikt daarover. De binnenstad is nooit gebombardeerd. We hebben hier geen Baron Haussmann gehad die grote delen van de stad doorgebroken heeft. We hebben een binnenstad die organisch gegroeid is en het zo gewilde milieu in zich herbergt. Je ziet daarom ook dat het de laatste tien jaar met de economie van Amsterdam goed gaat. Maar Amsterdam is niet groot. Daardoor ontstaat er zo'n hoge druk op de ruimte dat de soep als het ware overkookt. Het gevolg is dat in hoog tempo delen van de negentiende-eeuwse gordel, die deze functie kunnen vormgeven, worden veroverd, zoals De Pijp en Oud-West.

Er is behoefte aan fijnmazige gemengde gebieden die aansluiten bij de binnenstad. Als je dat weet, en als je ook weet dat de Zuidas toch eigenlijk wel risicovol is, moet je proberen dat gebied ook fijnmazig te ontwikkelen. Er moet veel meer functiemenging komen. Net zo belangrijk is het dat de ontwikkeling aansluit bij het uitdijende stadsmilieu. Dat milieu grenst nu aan de Beethovenstraat. Je zou eigenlijk snel moeten beginnen met de ontwikkeling van een verbindend stedelijk gebied van daar tot aan de Zuidas. Het moet logisch worden dat bezoekers van Amsterdam ook naar de Zuidas gaan en vice versa. Eigenlijk is dat ook ons voorstel binnen de dRO en daar wordt serieus mee omgegaan, ook binnen Projectbureau Zuidas. De Zuidas moet je niet als een losstaand element beschouwen, maar als een onderdeel van de binnenstad.”

**U bevestigt dus eigenlijk dat bestaande stedelijke structuren waardevol zijn. Toch lijkt Nederland niet voort te bouwen op de krachtige planningstraditie die hieraan ten grondslag ligt en die, zoals Faludi zegt, een van de belangrijkste ter wereld is. Men kijkt liever naar New York of Londen: steden die planmatig veel minder goed in elkaar zitten. Hoe kijkt u tegen deze tegenstelling aan?**

“Er zijn veel Amerikanen die naar Nederland komen en gecharmeerd zijn van onze rijke planningstraditie, maar zelf zitten we in onze maag met de vraag of de plannen wel altijd geslaagd zijn. Het Algemeen Uitbreidingsplan van Amsterdam is weliswaar wereldberoemd, maar wat heeft het eigenlijk opgeleverd? Stadsdelen die niet functioneren. In die zin zijn we wat voorzichtig en kijken we toch naar de grote broers in andere delen van de wereld, omdat we het gevoel hebben dat alles daar wel slaagt.

Het zijn steevast Londen en New York waar de transities in de economie zich het eerste voordoen. Het zijn steden die altijd in de top-drie blijven meespelen en dat is voor Amsterdam nu eenmaal moeilijker. In hoeverre is een stad maakbaar? Gaat het goed met Londen en New York vanwege planning? Ik denk dat het eerder te maken heeft met de economische ontwikkeling die zich steeds weer op bepaalde plekken voordoet. Nu hebben we voor het eerst in tweehonderd jaar een stad waarmee we volwaardig kunnen meedraaien in de nieuwe economie, en we weten eigenlijk niet hoe we daarmee moeten omgaan. We zien niet wat voor een kapitaal we in handen hebben. Het optimaal benutten daarvan vereist de juiste randvoorwaarden en condities.”

### **Op welke manier kan dat kapitaal het beste worden benut?**

“Anticiperen op de toekomst is ingewikkelder geworden. Het beste kun je uitgaan van een organische groei, zoals steden zich vroeger ontwikkelden. Stukje bij beetje aanpassingen doorvoeren werkt veel beter dan op grote schaal plannen. Er zijn veel mislukte projecten, hoewel dat natuurlijk een relatief begrip is. Kijk bijvoorbeeld naar Canary Wharf dat werd gepresenteerd als het centrum van de financiële top van Europa. Nu het uitontwikkeld is, is het het derde financiële centrum van Londen. De traditionele top zit nog steeds in de City, en de nieuwe financiële spelers, zoals de hedgefondsen en private equity firma's zitten in Mayfair en Aldgate, de oude sjeke stadsdelen waar je die fijnmazige menging hebt. Op Canary Wharf zitten de tweede- en derderangs bedrijven. Toeristen gaan er één keer heen, omdat het een geweldig imago heeft, maar komen er daarna nooit meer. Hetzelfde geldt voor Potsdamer Platz en voor alle grootschalige projecten: ze hebben niet opgeleverd wat men ervan verwacht had. Als je zo'n verhaal vertelt op de Zuidas dan schrikt men even, maar een half uur later wordt er gedacht: wij gaan het anders doen!”

***Merijn Oudenampsen (merijn.oudenampsen@gmail.com) is gastredacteur van AGORA en als onderzoeker verbonden aan de Jan van Eyck Academie. Jesper van Loon (jespervanloon@gmail.com) is redacteur van AGORA en werkzaam als planoloog bij gemeente Rotterdam.***