

Themanummer

Zuidas

# Rooilijn

Tijdschrift voor wetenschap en beleid in de ruimtelijke ordening

## Stelling

Zuidas is de laatste grote gebiedsontwikkeling in Nederland

## InBeeld

Fotoprijsvraag:  
Geheimen van de Zuidas

Tussen Zuidas en de wereld

## Achtergrond

Grote projecten na de crisis

Zuidas: de kantoorlocatie van Amsterdam?

## Nieuwe Visie Zuidas

Levendige elitepleinen, doodse samentleving?

Zuidasdok, gezamenlijk besluit na individuele afweging

## Interview

"Je kan hier ook gewoon wonen"

## Stelling

Tom Daamen en Wouter Jan Verheul verdedigen

## Zuidas is de laatste grote gebiedsontwikkeling in Nederland

Grootschalige gebiedsontwikkeling, geïnitieerd en gestuurd door de overheid, is anno 2014 niet meer realistisch. Gebiedsontwikkelingsprojecten zoals de Zuidas laten zien hoe ingewikkeld het is om voor omvangrijke gebieden hoge ambities te realiseren. Hoe gebiedsontwikkeling niet werkt, maar ook hoe het wel perspectief biedt, kan worden uitgewerkt aan de hand van het onderscheid dat wij de vier P's van gebiedsontwikkeling noemen: plek, product, proces en personen.

Gebiedsontwikkeling als plek gaat over de ruimtelijke verschijningsvorm. Aan de Zuidas lag een ambitie ten grondslag om een tweede stadscentrum en business-district met flinke kantorentorens te realiseren. Referentiebeelden waren onder andere Canary Wharf in Londen en La Défense in Parijs. Die ambitie bleek te hoog gegrepen. Nu ontwikkelt zich een bebouwing die qua hoogte en dichtheid minder groots is, mede omdat de *haute finance* minder interesse had dan gehoopt.

Het Zuidasproject levert een ander product van gebiedsontwikkeling op dan gedacht: een op zichzelf aantrekkelijke kantorenlocatie vanwege de goede bereikbaarheid, maar geen *financial district* dat de concurrentie met centra als Londen of Frankfurt aan kan. Het laat zien dat het moeilijk is om zonder financiële prikkels specifieke sectoren op een bepaalde plek te doen vestigen. Prestigeprojecten blijken in Nederland eerder te concurreren met andere plekken in dezelfde regio, dan met internationale *peers*.

Gebiedsontwikkeling als proces legt vooral de nadruk op de wijze waarop wordt geprobeerd ruimtelijke ambities te verwezenlijken. Kernbegrippen daarbij zijn integratie en organiserend vermogen, waarbij het één in dienst staat van het ander. Er is verwoed geprobeerd deze symbiose in (dok)modellen, business cases, samenwerkingsverbanden en vennootschappen te gieten. Amsterdamse stedenbouw verhoudt zich echter moeizaam tot de mechanismen van *global capital* en Haagse verdeelprincipes. Het koppelen van een dure

infrastructuuroplossing aan toekomstige grond- en vastgoedopbrengsten werd in de hoofdstad uiteindelijk te risicovol bevonden. Voortgang is op de Zuidas vooral geboekt met opknippen, ruilen, herbestemmen en faseren.

Bij gebiedsontwikkeling zijn de relaties tussen personen cruciaal. Mensen van overheden, de NS en banken, werkten gezamenlijk lang aan het prospectus van een publiek-private ontwikkelings-NV. Maar getouwtrek tussen Rijk en Gemeente en terughoudendheid van banken door de kredietcrisis maakte deze vorm van ondernemerschap, zelfs op deze AAA-locatie, onhaalbaar. Het is onwaarschijnlijk dat een zo vergaande, gebiedsgerichte publiek-private samenwerking in Nederland het licht zal zien. Wel zien we andere langdurige vormen van samenwerking tussen publieke en private partijen ontstaan, bijvoorbeeld waar beleggers of grote ondernemingen zich langdurig committeren aan een plek. Geen masterplan of bouwprogramma, maar een onderkenning van wederzijdse belangen en intenties ligt hier aan ten grondslag.

Onze conclusie is dat grote gebiedsontwikkelingen in Nederland wel degelijk blijven plaatsvinden. Zij zullen echter meer geleidelijk ontstaan en niet op basis van grote plannen vooraf worden gepresenteerd. Eigenlijk is dat niets-nieuws: het ontwikkelen van grote gebieden gaat in de praktijk altijd anders dan op papier bedacht. Canary Wharf en La Défense lijken in dat opzicht meer op de Zuidas dan menig een denkt. Een gebiedsontwikkeling is niet per definitie 'groot' door haar schaal of investeringsvolume. Zij wordt met name groot (of groots) door de toewijding van overheid, bedrijfsleven, bewoners en bezoekers. Alleen dan hebben grootschalige gebiedsontwikkelingsprojecten als de Zuidas kans van slagen.

Tom A. Daamen en Wouter Jan Verheul zijn beiden verbonden aan de leerstoel Urban Development Management van de TU Delft, Faculty of Architecture and the Built Environment.

## Stelling

'Make no small plans, they do' beweerde Daniel Burnham ru maar in het huidige paradigma als een ijkpunt in een doorlopende richting. In beide zal iets zitten voor de Zuidas hebben geleid voor Amsterdam ongekend ka drukker geworden station. De van Nederland, de duurste ka door 'big plans'. Die gebouwe verdiepingen, het lijkt een det reputatie. Zuidas heet het teg zonder 'de'. Iedereen weet wa markt was van aanvang af het een maaielveldstad zou zijn, me het omringende Amsterdam, het een locatie zou moeten zij Daaraan veranderde niets.

Kabinetten komen en gaan, C van Bestuur en daarbinnen o lijk betrokkenen, ambtenaar e het gebied Zuidas voor zevent verkocht, de helft van de Ams De overkluizing van het hele p niet interessant voor private p ondergronds brengen van de infrastructuur blijft een over weer zijn eigen werk zonder g de vierlaagse overheid is al m

Het station Zuid met zijn direc en pleinen wordt de belangrij voor internationaal zakelijk b hart van de Zuidas, als buurt de stad waar bewoners en we weten of thuis voelen. De spo lopig-blijft, is nu de lastigste we het maken? Het gaat nog v nu niets kosten. Wanneer het komt weet niemand. De trein