

VG VISIE PANEL

ANNE-GREET HAARS, *Moderator*
JOS GADET, *Hoofdplanoloog Gemeente Amsterdam*
FEMKE WELLER, *General Manager WTC Amsterdam*
MICHIEL RAAPHORST, *Architect & Founding Partner V8 Architects*
ESTHER FLEERS, *Directeur G&S&*

FOCUS: DE ZUIDAS

DE STAD IN TRANSITIE: VASTGOED BELEID EN SAMENWERKING

Tijdens het nieuwjaarsevent van VG Visie, in het kader van de Amsterdamse Vastgoedweek, stond één thema centraal: De stad in transitie – Vastgoed, beleid en samenwerking. In een open en inhoudelijk scherpe paneldiscussie werd ingezoomd op de Zuidas: een gebied dat volwassen is, maar, zoals meerdere panelleden benadrukten, nog niet af. Onder leiding van moderator **Anne-Greet Haars** gingen **Jos Gadet**, hoofdplanoloog, Gemeente Amsterdam, **Femke Weller**, general manager, WTC Amsterdam, **Michiel Raaphorst**, architect en founding partner, V8 Architects en **Esther Fleers**, directeur, G&S& met elkaar in gesprek over de ambitie van de stad: hoe het gebied zich de komende jaren verder kan ontwikkelen tot een volwaardig stuk stad.

IN SAMENWERKING MET:

Danny van Houten & Georgios Petropoulos
Eigenaren bij Restaurant Het Bosch -
Waterfront Kitchen

VAN CBD NAAR GEMENGD STADSDEEL

De Zuidas begon ooit met een heldere, maar eenzijdige ambitie: het Central Business District van Amsterdam worden. Torens, internationale bedrijven en een sterk economisch profiel. Volgens Jos Gadet was dat destijds logisch. ‘Het idee was echt een CBD, met zware internationale bedrijven. Dat is meestal een hele saai plek, maar dat vonden we toen niet zo erg,’ stelde hij.

Inmiddels weten we beter. De kwaliteit van de leefomgeving, menging van functies en stedelijkheid zijn doorslaggevend geworden. ‘Het is begonnen als CBD,’ aldus Gadet, ‘maar de ambitie is inmiddels een gemengd werk-woongebied.’ De Zuidas beweegt zich daarom stap voor stap van monofunctioneel kantorengedrag richting een gemengd werk-woonmilieu. Die transitie is zichtbaar, maar nog niet voltooid. Overdag bruist het gebied, ’s avonds en in het weekend valt het vaak stil. Dat spanningsveld kwam tijdens de discussie regelmatig terug. De Zuidas functioneert uitstekend als werklocatie, maar moet nog groeien in haar rol als leefomgeving.

‘HET IS DYNAMISCH TUSSEN ACHT UUR ’S OCHTENDS EN ZES UUR ’S AVONDS. DAARNA GEBEURT ER NOG VEEL TE WEINIG.’

BELEVING VAN BINNENUIT

Femke Weller sprak vanuit het perspectief van de dagelijkse gebruiker. Als directeur van WTC Amsterdam, een van de eerste gebouwen op de Zuidas, ziet zij van dichtbij hoe het gebied verandert. Ze ziet een dynamische plek, vol energie en talent, maar erkent ook de beperkingen: ‘Het is dynamisch tussen acht uur ’s ochtends en zes uur ’s avonds. Daarna gebeurt er nog veel te weinig.’ Daar ligt volgens haar een duidelijke opgave. Het WTC wil zich ontwikkelen van een gesloten kantoorgebouw tot een open plek in en voor de stad. ‘Als je er nu langsloopt, denk je: dat is vast niks voor mij. Dat gevoel willen we doorbreken,’ aldus Weller. Door fysieke ingrepen aan de plint en een actieve programmering met evenementen, horeca en cultuur, probeert het gebouw een bredere doelgroep aan te trekken: niet alleen kantoorgebruikers, maar ook bewoners, bezoekers en passanten.

DE ZUIDAS ALS CAMPUS

Architect Michiel Raaphorst typeerde de Zuidas treffend als een campus: een gebied dat wordt gedomineerd door één functie en relatief los staat van zijn omgeving. Grote infrastructuur en autowegen versterken dat eilandgevoel. ‘Je moet het vanuit de kern leuk maken,’ stelde hij. Volgens

Raaphorst vraagt dat om plekken die ruimte laten voor verandering. ‘Wat de stad nodig heeft, zijn plekken die nog niet af zijn. Die vragen om opnieuw ingevuld te worden.’ Juist die onafheid biedt ruimte voor experiment, tijdelijke invulling en nieuwe initiatieven. Hij pleitte zelfs voor meer imperfectie. Oude steden zijn aantrekkelijk omdat ze rafelranden hebben; de Zuidas is soms té perfect. ‘Zaag eens een stuk uit een gebouw,’ grapte hij, maar de boodschap was serieus: stedelijkheid ontstaat niet alleen uit controle, maar ook uit toeval.

‘JE MOET HET VANUIT DE KERN LEUK MAKEN.’

VAN PLOT NAAR GEBIED

Esther Fleers bracht het perspectief van de ontwikkelaar. Zij stelde scherp dat de Zuidas lange tijd vooral plot voor plot is ontwikkeld. ‘Het had meer vanuit het gebied mogen gebeuren,’ zei ze. ‘Nu is er veel per kavel opgelost, terwijl je sommige dingen juist samen moet organiseren.’ Dat heeft geleid tot kwaliteit op gebouwniveau, maar minder samenhang op gebiedsniveau. Volgens haar vraagt de volgende fase om sterkere gebiedsregie, waarin functies niet per gebouw worden afgedwongen, maar over het hele gebied slim worden verdeeld.



Dat geldt ook voor wonen. Iedereen is het erover eens dat woningen essentieel zijn voor een levendige Zuidas, maar de vraag is hoe realistisch betaalbaarheid is in zo’n duur gebied. Fleers was daar helder over: ‘als het niet financieel haalbaar is, dan komt er niets. Zo simpel is het ook.’ Dat betekent niet dat alles om geld draait, maar wel dat risico en rendement in balans moeten zijn. Ze geeft aan dat woningdiversiteit, van sociaal tot middenhuur, mogelijk is, mits deze op gebiedsniveau wordt georganiseerd.

VERBINDINGEN ALS SLEUTEL

Als er één woord steeds terugkwam in de discussie, dan was het “verbinding”. Verbinding tussen functies, tussen dag en avond, maar vooral: tussen de Zuidas en de rest van de stad. De Zuidas is uitstekend verbonden met de wereld via OV-knooppunten, maar veel minder met omliggende buurten. Voor Jos Gadet is dit dé opgave voor de komende jaren. ‘De Zuidas is een economisch hart, maar wel een hart zonder aders. Die aders, verbindingen met de stad, moeten we realiseren.’ Meer voetgangers, fietsers en dagelijkse stedelijke beweging zijn nodig om het gebied vanzelfsprekender onderdeel te laten worden van Amsterdam. ‘Pas dan wordt de Zuidas vanzelf verbonden met de rest van Amsterdam,’ aldus Gadet.

PROGRAMMEREN VOOR HET INTERACTIEVE MILIEU

Een andere rode draad was programmering. Fleers beschreef haar ervaring: ‘Overdag zijn de straatjes leuk, maar als je ’s avonds terugloopt, is het uitgestorven.’ De conclusie was eensgezind: zonder bewoners en avondfuncties blijft

levendigheid beperkt. Internationale voorbeelden, zoals King’s Cross in Londen, werden genoemd om te laten zien hoe een gebied kan transformeren tot een “interactief milieu”: een plek waar werken, wonen, cultuur en ontspanning vanzelf samenkomen. Niet door alles te sturen, maar door de juiste voorwaarden te scheppen.

SAMENWERKING

De ambities zijn groot, maar de praktijk is complex. Lange procedures, bezwaren, stikstof, netcongestie en een tekort aan capaciteit bij overheden zorgen voor vertraging. ‘We hebben steeds meer regels en te weinig mensen om ze uit te voeren,’ stelde Raaphorst. Hij benadrukte de welwillendheid bij gemeenten, maar ook de grenzen daarvan. Consistent beleid, zeker op het gebied van duurzaamheid, is cruciaal. Hoge eisen zijn geen probleem, de gemeente en markt hebben elkaar nodig om de juiste stappen te zetten.

‘IK GELOOF IN MENSEN. ALS JE MENSEN SAMENBRENGT, DAN ONTSTAAN ER VANZELF MOOIE DINGEN.’

EEN ZUIDAS DIE NOOIT AF IS

Aan het einde van de discussie keek het panel vooruit. De Zuidas zal nooit “af” zijn, en dat hoeft ook niet. Ze waren het er allemaal over eens. De komende jaren draaien om verbinden, openen en durven loslaten. Meer stadsstraten, meer woningen, toegankelijke plinten en ruimte voor imperfectie. Of, zoals Femke Weller het samenvatte: ‘Ik geloof in mensen. Als je mensen samenbrengt, bewoners, gebruikers, gemeente en ontwikkelaars, dan ontstaan er vanzelf mooie dingen.’ Als die samenkomen, kan de Zuidas uitgroeien van een plek in de stad tot een plek voor de stad.

BEKIJK DE VOLLEDIGE VIDEO

