



## Op het duurste plekje van Nederland staan boerentenen te groeien

Stedenbouw in Amsterdam schikt zich met verve in zijn nieuwe rol: niet meer ouderwets directief, maar faciliterend, richtinggevend en bijsturend

Voor de crisis was het leven van een Amsterdamse stedenbouwkundige overzichtelijk. Je sloeg een aantal piketpaaltjes in de grond en er kwam altijd wel iemand langs die er een hoofdkantoor van een multinational ging bouwen. Die tijd lijkt voorgoed voorbij en stedenbouw is weer ouderwets maatwerk geworden. Vakblad Stad + Groen fietst met hoofdontwerper Bart Vlaanderen over de Amsterdamse Zuidas en Overamstel, in een poging een beeld te schetsen van stedenbouw na de crisis.

Auteur: Hein van Iersel

Als ik in de auto naar Amsterdam stap, gaat het op de radio de hele ochtend over het afblazen van de nieuwe Kuip. Ik vertel dit later bij een eerste kopje koffie aan Vlaanderen en hij herkent de situatie. Ooit kon je een plan realiseren zonder draagkracht. Dat lukt anno 2013 niet meer. Vlaanderen: 'Ik ben ontwerper en voel me ontwerper, maar de meeste tijd ben ik bezig met praten en draagvlak zoeken voor mijn ontwerpen. Je moet verhalen vertellen bij je ontwerp, mensen enthousiast maken en meenemen.' De initiatiefnemers van de Nieuwe Kuip lijken dat achterwege gelaten te hebben.

Het grote verschil met vroeger is natuurlijk niet draagvlak zoeken en verhalen vertellen, maar de crisis. De crisis heeft het spel van het inrichten van een stad compleet veranderd. Vlaanderen: 'Nog niet zo lang geleden was er geld genoeg voor bijna ieder plan. Natuurlijk werd er wel een grondexploitatieplan (GREX) gemaakt, maar zo'n plan werd nooit gefileerd of echt kritisch bekeken. Nu is dat anders. Voor de tweede fase van het Amstelkwartier in Overamstel hebben we bijvoorbeeld de GREX doorontwikkeld tot een businesscase, inclusief planeconomische scenario's. Wij hebben zelfs externe bureaus laten komen om onze plannen door te rekenen. Wij gaan er als stad niet meer vanuit dat wij de wijsheid in pacht hebben. Met het loslaten van de klassieke GREX wordt er naar andere vormen van financiering gekeken, zoals financiële participaties van derden, trusts of gebiedsfondsen. Een van de bekendste slachtoffers van deze nieuwe kritische wind is de overkapping van de Zuidas. Midden door Amsterdam-Zuid ligt een van de drukste snelwegen en spoorlijnen van Nederland. Ooit is bedacht om deze allemaal onder de grond te brengen. Dat zal nog steeds gaan gebeuren met de A10, maar de spoorlijnen en metro blijven voorlopig bovengronds.

## Ouderamstel

Ik fiets met Vlaanderen door twee wijken: Zuidas en Overamstel. Beide wijken zijn op het gebied van ontwikkeling volop in beweging, maar zijn qua karakter totaal verschillend. Overamstel is onderdeel van het bedrijventerrein Amstel Businesspark. Dit bedrijventerrein ligt op het grondgebied van zowel de gemeente Amsterdam als de gemeente Ouderamstel. Vlaanderen: 'Ooit dacht Amsterdam dat het Ouderamstel wel zou kunnen annexeren; daarom kocht men in die tijd grote stukken land op van de aanwezige boeren. De annexatie ging niet door en zo komt het dat

Amsterdam het grootste deel van het bedrijventerrein in bezit heeft en erpacht heft, terwijl het grondgebied onderdeel is van de buurgemeente.' Vlaanderen: 'Overamstel is als bedrijventerrein bijna organisch gegroeid en bestaat van oorsprong uit een bonte mix van grote en kleine industriële bedrijven, kantoren, groothandels en winkels.' Die organische groei en verscheidenheid is waarschijnlijk ook de reden dat de crisis hier tamelijk mild heeft toegeslagen. Als het slecht gaat in de ene sector, is er altijd wel een sector die het overneemt. Die relatieve resistentie voor de crisis wil niet zeggen dat het gebied niets veranderd is. De grootste verandering in de laatste jaren is de komst van de creatieve industrie. Fiets door Overamstel en je weet wat dat betekent. Overal reclamebureaus, fotografen en andere creatieve bedrijven. De komst van dit soort bedrijven vereiste wat bureaucratische flexibiliteit van de gemeente. In het bestemmingsplan was oorspronkelijk ruimte voor twee soorten bedrijven: kantoren en industrie. En creatieve industrie is een beetje van beide. Creatieve bedrijven houden volgens Vlaanderen van deze wonderlijke, spontane mix van bedrijvigheid en zouden zich absoluut niet thuis voelen op een gelijk bedrijventerrein zoals de Zuidas. Maar ook de lagere grondprijs is natuurlijk een belangrijk vestigingsmotief.

## Nieuwe woningen maken in een park met grote volwassen bomen is een droomscenario

De iconen van Overamstel zijn waarschijnlijk Zuidpark aan de ring A10 en de oude Maple Leaf-fabriek, ook wel de Kauwgomballenfabriek genoemd. Zuidpark is de laatste jaren ontwikkeld door Jan Huijbregts. Hij zag potentie in het oude, met gewassen grintbeton beklede Vendex-hoofdkantoor. Het interieur werd opgehipt en bovenop kwam een grote daktuin. Het resultaat was dat Huijbregts in staat bleek om met een oud economisch afgeschreven gebouw rendement te maken. Het Maple Leaf-gebouw is vergelijkbaar. Ook hier een oud gebouw, in dit geval industrieel, dat verlaten werd door de oude gebruiker en 'opgepikt' door een creatieve ontwikkelaar die er brood in zag. De Kauwgomballenfabriek, zoals het pand nu heet, is nu een broedplaats van creatieve bedrijven en wordt onder andere bevolkt door platenmaatschappij EMI en radiostation Q-music. De eige-

naar heeft inmiddels ook al het aanpalende oude Wavin-gebouw gekocht en is daar een dependance van de Kauwgomballenfabriek gestart.

## Sturen én bijsturen

Vlaanderen vertelt mij deze succesverhalen om aan te geven hoe ingrijpend het werk van stadsplanning veranderd is. Het oude socialistische model, alles van bovenaf willen bepalen en registreren, is sowieso dood. De gemeente kan sturen en bijsturen, maar is afhankelijk van initiatieven uit de markt. De gemeente heeft bovendien minder geld om alle ruimtelijke plannen zelf te kunnen trekken en is daardoor des te meer afhankelijk van de investeringsbereidheid van andere partijen. Vlaanderen: 'Dit soort ondernemers moet je daarom koesteren en faciliteren.' De stad gaat echter verder dan alleen sturen en bijsturen. Volgens Vlaanderen gaat Amsterdam ook vaak met ideeën en verhalen de boer op om gelijkgestemde ondernemers te zoeken. Ondernemers die in staat zijn aan te koppelen bij het beeld dat de gemeente Amsterdam voor ogen heeft.

## Woningbouw

In de woningbouw gebeurt op een veel grotere schaal feitelijk hetzelfde als bij het hergebruik van oude industriële complexen. Ondanks de crisis heeft Amsterdam nog steeds behoefte aan nieuwe woonruimte. Er zijn berekeningen die uitgaan van 50 tot 70 duizend woningen voor de komende decennia. De gemeente Amsterdam wil deze enorme vraag zo veel mogelijk oplossen binnen de stadsgrenzen, dus geen verstedelijking in Waterland, Amstelland, Vechtstreek of het duinengebied. Inbreiden van woningbouw in een bestaand industrieterrein is niet makkelijk. De woonfunctie in een gebied is wettelijk gezien veel beter beschermd dan de werkfunctie en een klagende burger kan daarmee een compleet bedrijventerrein frustreren.

Vlaanderen: 'Je kan begrijpen dat veel eigenaren van bedrijven knap zenuwachtig werden van onze woningbouwplannen: konden ze hier nog wel blijven? We hebben deze onzekerheid proberen weg te nemen door van het begin af aan een heldere mengstrategie op te stellen. Overamstel werd verdeeld in een zone voor bedrijvigheid en een woonzone. Zowel in de werk- als in de woonzone is menging mogelijk, zolang dat niet ten koste gaat van respectievelijk werken of wonen. Geen keiharde splitsing dus. Wat betreft woningbouw hebben we ingezet op het gebied direct aan de Amstel en de voormalige



Moestuï n op de Zuidas

Zuidergasfabriek, waarvan nog enkele prachtige monumentale gebouwen staan. Tegelijk met de woningbouw wordt er ook veel geïnvesteerd in het verbeteren van de groenstructuur. Direct aan de Amstel, met zicht op de Berlagebrug, zijn we nu bezig met de ontwikkeling van een klein maar hoogwaardig park. Dit park vormt een belangrijke recreatieve schakel tussen de stad en het groene buitengebied van Amstelland. Op het terrein van de voormalige Zuidergasfabriek ligt achter de hekken een prachtig privépark verscholen, met middenin de monumentale watertoren. Ondanks de vervuiling van de gasfabriek in de bodem gedijen de bomen prima. Het stedenbouwkundig plan is zo opgezet dat dit park grotendeels gehandhaafd kan blijven als centraal buurtpark van Overamstel. Met de sanering wordt alles op alles gezet om de bestaande bomen te handhaven, want nieuwe woningen maken aan een park met grote volwassen bomen is een droomscenario.'

## Zuidas

De dynamiek van de Zuidas is heel anders. Het gebied is jonger en veel eenzijdiger opgebouwd. Terwijl Overamstel vooral populair is bij traditionele bedrijvigheid en de creatieve industrie, is de Zuidas vooral geliefd onder bankiers en advocaten. Overbodig om te zeggen dat de crisis hier

wel heeft toegeslagen. Er wordt nog ontwikkeld, maar alles gaat veel langzamer. Zo kan het zijn dat direct onder het ABN Amro-hoofdkantoor een moestuin is aangelegd die wordt onderhouden door buurtbewoners. Andere plannen zijn een pluktuin en een stadskwekerij. Allemaal ideeën en initiatieven die moeten zorgen dat er leven in het gebied blijft, bewoners betrokken blijven en er geen verloedering plaatsvindt. Bovendien is het oorspronkelijke plan voor de Zuidas qua programma behoorlijk veranderd: het aandeel kantoorvloer is flink omlaaggebracht ten gunste van meer woningen. Dit levert uiteindelijk ook een veel interessanter gemengd stuk stad op. Vlaanderen: 'Vroeger kon je tegen een bewoner zeggen: Je moet even genoeg nemen met een braakliggend terrein voor jouw deur, maar over twee jaar is dat gebied ontwikkeld. Dat lukt niet meer. Allereerst accepteert de burger dat niet meer, en wij kunnen ook niet meer garanderen dat een terrein over twee jaar echt ontwikkeld is.' Een groot verschil met vroeger is ook dat op de Zuidas veel tijdelijke zaken ontwikkeld worden. De al genoemde stadskwekerij en pluktuin zijn daarvan een mooi voorbeeld, maar op de Zuidas wordt ook een tijdelijke basisschool en studentenhuisvesting gebouwd. Kwalitatief doet dit overigens weinig onder voor normale bouw. De tijd van containerbouw ligt achter ons en op de

Boelelaan, in het deelgebied Ravel van de Zuidas, wordt nu bijvoorbeeld een gebouw neergezet dat wordt gemaakt met prefab betonnen cellen, die in de fabriek worden gemaakt en op de locatie opgestapeld tot een gebouw, waarna er een schil omheen wordt gebouwd. Vlaanderen: 'Dit is een mooi voorbeeld waarbij de techniek de stedenbouw te hulp komt. Het is de bedoeling dat dit gebouw na tien of twaalf jaar wordt ontmanteld, waarna de prefab cellen opnieuw kunnen worden gebruikt op een andere locatie.'



**Stuur dit artikel door!**

Scan of ga naar:

<http://www.stadengroen.nl/artikel.asp?id=41-4100>

Ook op de fiets met dit vakblad?

Een fietstocht door een stad of dorp zal voortaan een vast onderdeel worden van dit vakblad. Doel van een dergelijke fietstocht is inzichtelijk maken welke ontwikkelingen in uw stad of dorp plaatsvinden en wat de politieke en beleidsmatige visie van uw gemeente is. Wilt u ook een dergelijke fietstocht maken met vakblad Stad + Groen? Stuur dan een mail naar [hein@nwst.nl](mailto:hein@nwst.nl).





Recreatie in het Beatrixpark.



Bijenhotel in Zuidas-moestuïen.



Dit groen wordt opgeofferd. Achter deze woonboten ligt al jaren een braakliggend stuk terrein met verwilderd groen. Waarschijnlijk wordt dit opgeofferd aan studentenhuysvesting. Jammer natuurlijk, maar Vlaanderen is van mening dat daarmee waardevoller groen in het buitengebied gespaard blijft. En de locatie is ideaal, omdat deze plek uitstekend ontsloten is door een metrostation.



Tijdelijke horeca achter RAI-complex. Horecaondernemers houden van dit soort tijdelijke locaties. Je kunt hier een nieuw concept ontwikkelen, hopen dat het voor een paar jaar hip wordt en na vijf jaar begin je weer iets nieuws.



Vrijwilligers gezocht



Locatie voor tijdelijke school en studentenhuysvesting.