

EEN STEDELIJKE HUISKAMER OP ZES MINUTEN VAN SCHIPHOL

We treffen de drie ambtenaren in het World Trade Center, waar Zuidas Amsterdam een eigen onderkomen heeft. Niet toevallig, want 'bij placemaking moet je zitten op de plek waar het gebeurt', aldus Eline Hoogendijk, programmamanager Zuidas. Ook aangeschoven zijn hoofdontwerper Paco Bunnik, die grote bouwprojecten in Zuidas begeleidt, en plintenmanager Saskia Rill, die de levendigheid van het gebied probeert te vergroten door plinten te vullen.

Hoe maak je van een gebied dat aanvankelijk als een troosteloze steenwoestijn te boek stond een levendige, gemengde stadswijk? 'Door een gezamenlijke strategie waarvan je iedereen deelgenoot maakt', trapt Rill af. 'Dat begon met de nota 15by15, waarin we in 2010 vijftien maatregelen voor 2015 formuleerden', vult Hoogendijk aan. 'Verschillende daarvan betroffen de levendigheid. Destijds kon je hier nog geen broodje kopen. Ook wij als ambtenaren hadden daar last van.'

In die tijd werd de functie van plintenmanager bedacht, de eerste in haar soort in Nederland. Aanleiding was de leegstand van veel plinten, die het gebied een doodse uitstraling gaf, hoewel er vanuit de markt wel belangstelling voor was. Veel winkeliers klopten bij de gemeente aan omdat ze belangstelling hadden voor een plint. Rill: 'Dat lijkt gek, want wij hebben geen vastgoed,

maar die ondernemers konden vaak niet op een andere manier achterhalen wat er precies te huur stond.'

Bunnik: 'Dat kwam doordat de eigenaars en makelaars niet actief wierven. Ze concentreerden zich op het vullen van de kantoorruimte op de hogere verdiepingen; de plinten vonden ze commercieel minder interessant. Terwijl voor ons die plinten cruciaal zijn: die zorgen voor bezieling.'

'Op veel lege ruimtes hing niet eens een bord dat ze te huur waren', herinnert Rill zich. 'Ik heb op het punt gestaan om er zelf met pen en papier 'te huur' op te schrijven. Daarom heb ik een plintenkaart gemaakt: een overzicht van de ruimtes die te huur staan, de prijs, het aantal vierkante meters en wie daarvoor benaderd moest worden.'

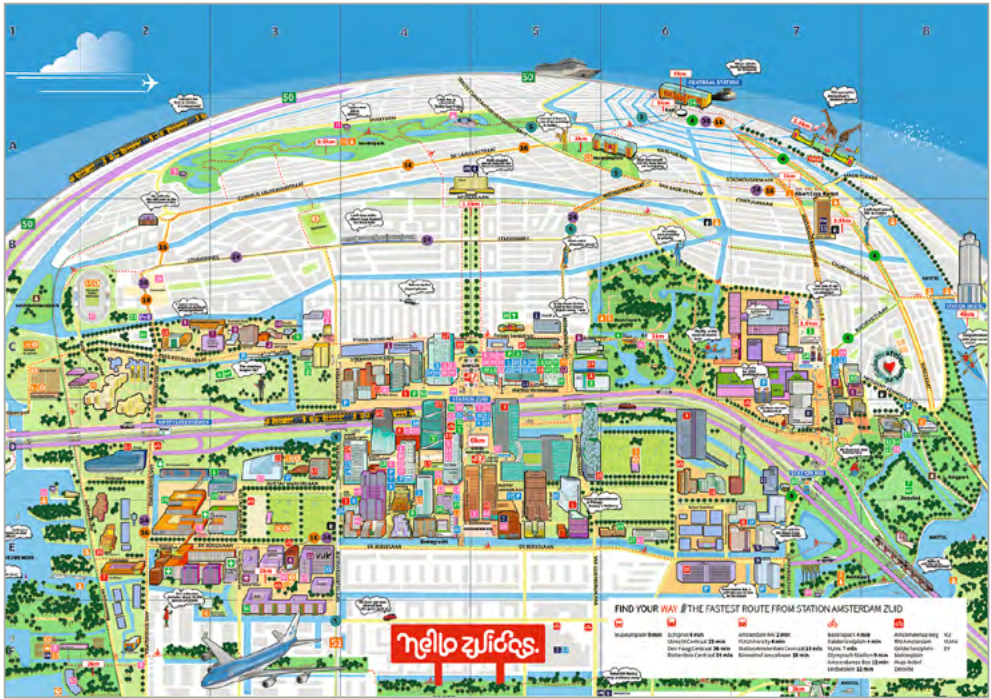
De laatste jaren zijn, onder meer door het werk van Rill, eigenaren actiever met de plinten aan de slag gegaan. De gemeente probeert de invulling van de plinten zo veel mogelijk te sturen. Hoogendijk: 'Wij dachten destijds dat je hier flagshipstores moest hebben. Als Louis Vuitton eenmaal op Zuidas landt, komt het wel goed, redeneerden we. Maar Zuidas is een *high traffic*-locatie zonder *high traffic*. Een pak koop je kennelijk liever toch met je partner in de PC Hoofdstraat.' Rill: 'We hebben hier natuurlijk ook concurrentie van de Beethovenstraat en het Gelderlandplein, waar we tussenin zitten.'

De huidige zoektocht concentreert zich op, zoals Bunnik het formuleert, 'winkels en voorzieningen die kleefkracht en een menselijk gevoel' uitstralen. Hun niveau moet aansluiten bij de omgeving. Voorbeelden daarvan zijn fietsmakers, toko's en een kaaswinkeltje.

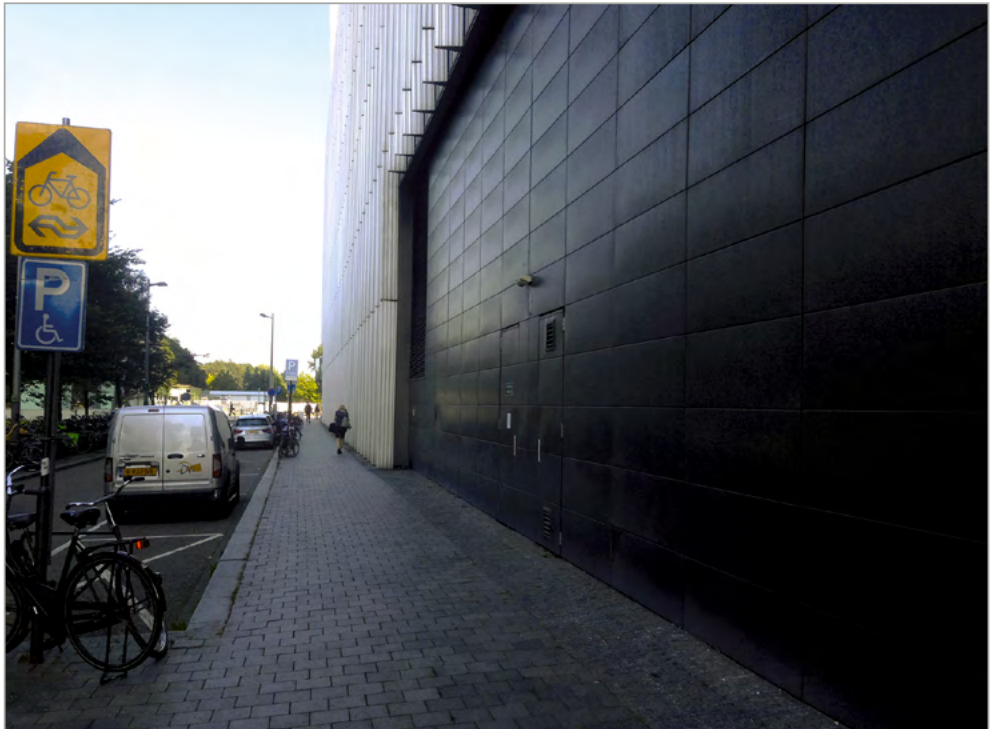
Hoe krijg je de juiste winkels op de juiste plek? Rill zat 'als een Jehova's getuige' ontwikkelaars en eigenaars achter de broek met de vraag wat hun plannen waren. En ze ging actief op zoek naar passende winkels, die ze vervolgens aan de eigenaars koppelde. Veel van dit werk is informeel en gebeurt achter de schermen: het omvat hoofdzakelijk praten en contacten leggen. In erfpachtovereenkomsten die worden afgesloten na een gewonnen tender wordt tegenwoordig

Van kantorengedebied naar gemixt kwartier

Zuidas is een zakendistrict annex woongebied langs de Ringweg A10 Zuid in Amsterdam. Het was ooit het grootste van zes sleutelprojecten van de Rijksoverheid. Op 268 hectare staan hier onder meer het World Trade Center en de hoofdkantoren van ABN Amro en AkzoNobel. Het gebied is nog volop in ontwikkeling. Nadat er eerst vooral kantoren werden gebouwd, zijn er de laatste jaren veel woongebouwen gekomen. De belangrijkste ingreep die nog volgt, is het deels ondergronds brengen van de A10. Ook wordt NS-station Amsterdam Zuid uitgebreid tot een hoogwaardige OV-terminal. Rond 2035 moet het project Zuidas volledig afgerond zijn. De regie over het gebied is in handen van de afdeling Zuidas van de gemeente Amsterdam, voorheen Dienst Zuidas. De stichting Hello Zuidas, waarin gemeente, bedrijven, bewoners en andere gebruikers samenwerken, houdt zich bezig met het gebiedsmanagement. Om de levendigheid en leefbaarheid in het gebied te verbeteren heeft de gemeente het programma Leef Zuidas opgezet.



Hello Zuidas



Achterzijde Vinoly



Terrassen op de Zuidas

wel een clause opgenomen die als de 'Saskia Rill-bepaling' te boek staat en die behelst dat de gemeente wordt betrokken bij de invulling van de plint als er niet wordt voldaan aan de belofte die in de tender is gedaan.

Het voornaamste obstakel bij het vullen van de plinten is niet, zoals vaak wordt gedacht, de prijs. Die is vaak lager dan gedacht. 'Dat is het best bewaarde geheim van Zuidas', lacht Rill. Het probleem zit meer in de omvang van de plinten. 'Die zijn vaak te groot voor één gebruiker', stelt Bunnik. 'Je moet ze dus opsplitsen. Creëer bijvoorbeeld zes voordeuren in een plint van zestig meter. Daar maak je het allemaal wat kleinschaliger mee.' Wel is het vaak lastiger met buitenlandse eigenaren praten dan met Nederlandse. 'Een Duitse eigenaar wil geen Amsterdamse pionier in de plint maar een gevestigde partij die voor vijf jaar tekent', weet Rill.

Zuidas Amsterdam stimuleert en omarmt initiatieven die bijdragen aan de beleving van het gebied. Zo werd in de schaduw van woontoren Symphony een veldje met mais ingezaaid dat op Dierendag door varkens kaalgevreten mocht worden. Ook zijn er een circus, een kermis en een Oktoberfest neergestreken op Zuidas. Gaandeweg is het 'waaigat', zoals het wel genoemd werd, veranderd in een gemengde wijk, waar stedenbouwers en placemakers van heinde en verre inspiratie komen opdoen.



Hoofdbeeld Leef Zuidas

En terecht, zegt Bunnik. 'Het is uniek dat je op zes minuten van Schiphol zo'n stedelijke huiskamer hebt. In lunchtijd is het hier tegenwoordig heel bruisend. Dat komt ook doordat we het primaat voor voetgangers en fietsers steeds meer versterken. We hebben het voetgangersdomein doorgetrokken naar de flanken van het gebied, we zijn de stoepen aan het verbreden en dringen de auto terug. Op de Mahlerlaan gaan we bijvoorbeeld naar één rijrichting, zodat er meer ruimte komt voor terrassen en groen.'

Tot op detailniveau probeert Zuidas Amsterdam de leefbaarheid te vergroten. Een voorbeeld zijn transformatorhuisjes die het zicht benemen. Met eigenaren wordt overlegd over de mogelijkheid om die weg te moffelen, al luistert dat vanwege de veiligheid nauw.

Op de vraag of placemaking in Zuidas iets gemeentelijks of iets gezamenlijks is, reageert Bunnik dat er nog wel wat 'geduwd en getrokken' moet worden voordat dat laatste het geval is. 'Er is kritische massa nodig. We zitten net voor het omslagpunt.' Hoogendijk: 'In de herfst van dit jaar worden er weer veel woningen opgeleverd, dat kan net het laatste zetje geven.' Bunnik: 'Er melden zich al instellingen als een bibliotheek, musea en bioscopen.' Ook ontwikkelaars zijn steeds meer bereid om aan de voorkant mee te denken.

Rill constateert dat Zuidas steeds meer een gewoon stukje Amsterdam wordt, met klachten over geluidsoverlast en dergelijke. Hoe het gebied over vijf jaar oogt, ziet ze helder voor zich: 'Dan jeu-de-boules de bewoners op het Gershwinplein, dat een fijn zonnig plein is van Zuid-Europese allure met een kunstmarkt en goed gevulde plinten. Mijn functie bestaat dan niet meer, omdat iedereen zich dan realiseert welke belangrijke rol plinten spelen.'

DO:

- Zorg dat je goed contact hebt met alle stakeholders. Investeer als overheid zwaar in de kwaliteit van de publieke ruimte.

DON'T:

- Probeer als overheid niet alles te sturen. Werk niet op afstand van het desbetreffende gebied.