

# DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS OVER DE ZUIDAS: VAN STERIEL KANTOORGEBIED NAAR LEVENDE STAD

Als je met Hans Diepenhorst over de Zuidas loopt, ziet hij geen losse gebouwen, maar een langlopend verhaal. Een gebied dat in fases is ontstaan, gevormd door ideeën uit het begin van deze eeuw en bijgestuurd door veranderend gebruik, nieuwe generaties en een andere kijk op werken en wonen. Als partner bij Diepenhorst De Vos en Partners (DVP) was Diepenhorst jarenlang intensief betrokken bij de ontwikkeling van de Zuidas. Vanaf het moment dat er, volgens hem, 'eigenlijk nog niks was', tot aan de iconische projecten die vandaag het gebied definiëren. Waaronder Mahler4, Atrium, en Rechtbank Amsterdam.

In de mini-documentaire van de Amsterdamse Vastgoedweek reflecteert hij op hoogbouw, eenvoud, functiemenging en de kracht van herkenbare plekken. Zijn verhaal is nauw verbonden met de Zuidas zelf: een gebied dat begon als zakelijk ideaal en zich ontwikkelde tot een steeds completer stuk stad.

## EEN GEBIED IN OPBOUW

'Toen ik in 2003 begon, was er eigenlijk nog niks,' vertelt Diepenhorst. 'Er was een idee: hier moest het nieuwe centrum van Amsterdam komen. Een zakelijk centrum.' Wat volgde was een langdurig proces van bouwen, aanpassen en doorgaan. 'Van een grote bak met water zag je langzaam een parkeergarage ontstaan, en daarop de bebouwing, de kantoren.'

Die eerste fase was sterk monofunctioneel. Kantoren domineerden, wonen was bijzaak. 'Het was in het begin veel te steriel,' zegt hij. 'Het waren kantoren. En er moest ook nog gewoond worden.' De verdeling was duidelijk: zeventig procent kantoren, dertig procent woningen. Inmiddels is dat beeld drastisch veranderd. 'Aan de ene kant van het gebied, in een latere fase, zijn het eigenlijk alleen maar woningen. Daardoor is de leefbaarheid enorm vooruitgegaan.'

Volgens Diepenhorst is de visie gaandeweg aangepast. 'Door de betere vermenging tussen wonen en werken is het een veel aangenamer gebied geworden. Het is wonen in de stad, maar het is geen spookstad geworden.' Die ontwikkeling ziet hij niet alleen op de Zuidas terug, maar in heel Nederland. 'Je ziet echt geen pure kantoorlocaties meer ontstaan. Het is aantrekkelijk om wonen, werken en verblijven te combineren. Dat is de richting van nieuwe projecten.'

**'EEN GOED HOOGBOUWONTWERP MOET JE IN ÉÉN OOGOPSLAG KUNNEN BEGRIJPEN. JE MOET HET IN EEN MINUUT KUNNEN NATEKENEN.'**

## HOOGBOUW EN EENVOUD

Hoogbouw speelt daarin een sleutelrol. Nederland heeft weinig ruimte, dus bouwen in de hoogte blijft noodzakelijk. Tegelijkertijd is hoogbouw kostbaar. Volgens Diepenhorst ligt daar juist de kern van een goed ontwerp. 'Juist omdat hoogbouw zo duur is, moet je het terugverdienen in eenvoud. Zodra je complexe details introduceert, vergroot je de kans op schade, onderhoud en noodzakelijke reparaties. Daar wordt

niemand beter van.' Eenvoud is voor hem geen esthetische beperking, maar een kracht. 'Een goed hoogbouwontwerp moet je in één oogopslag kunnen begrijpen. Het moet in je hoofd blijven hangen. Je moet het in een minuut kunnen natekenen.' Die helderheid zorgt voor herkenbaarheid en duurzaamheid op de lange termijn.

## FUNCTIEMENGING ALS VOORWAARDE

De verschuiving van een zakelijk district naar een gemengd stedelijk gebied ziet Diepenhorst als onvermijdelijk. Thuiswerken heeft de rol van het kantoor veranderd en de woningnood is groot. 'Leegstaande kantooruimte moet je durven transformeren,' stelt hij. 'Een gebied dat alleen van negen tot vijf leeft, is 's avonds een spookstad. Dat wil je niet.' Wonen brengt leven, benadrukt hij. 'Fietsen op straat, licht in de ramen, horeca die floreert. Dat zie je hier nu gebeuren.' Bijvoorbeeld met een commerciële plint. Zo'n plint speelt een cruciale rol in de beleving van het gebied. 'Die is jarenlang onderschat. Pas nu, met meer bewoners, komt die beleving echt tot leven. Dat maakt het gebied aantrekkelijker én veiliger.'

**'JE MAAKT KEUZES OP BASIS VAN DE TIJDGEEST. TWINTIG JAAR LATER BLIJKT DE WERELD VERANDERD.'**

## DE PARKEERGARAGE ALS TIJDSPRODUCT

Een opvallend element onder veel Zuidas-projecten is de parkeergarage. 'Toen de Zuidas werd ontwikkeld, was parkeren heilig,' zegt Diepenhorst. 'Je kon geen kantoor bedenken zonder parkeerplaatsen.' Veel gebouwen staan op garages met duizenden plekken. 'Destijds logisch. Nu zie je dat die garages half leeg staan.' Een parkeerplaats kost al snel duizenden euro's per jaar, terwijl het gebruik afneemt. 'Het openbaar vervoer is hier uitstekend. Mensen laten de auto staan.' Achteraf roept dat vragen op, maar volgens Diepenhorst hoort dat bij gebiedsontwikkeling op lange termijn. 'Je maakt keuzes op basis van de tijdgeest. Twintig jaar later blijkt de wereld veranderd. Daar moet je flexibel mee omgaan.'

## ICONISCHE PROJECTEN EN ONZICHTBARE VERHALEN

Als hij terugdenkt aan iconische projecten op de Zuidas, noemt Diepenhorst onder meer het ABN AMRO-complex. Niet alleen vanwege de schaal, maar ook vanwege de verhalen die erin verborgen zitten. 'Een zichtlijn naar Schiphol was voor de raad van bestuur een harde eis. Dat heeft eindeloze discussies opgeleverd.' Die zichtlijn bestaat nog steeds, ook nu ABN AMRO de Zuidas verlaat. 'Mensen lopen er dagelijks doorheen, zonder te weten waarom die ruimte er is.'



Rechtbank Amsterdam

Dat vertrek ziet hij niet als verlies. ‘Lege kantoorruimtes bieden nu ruime mogelijkheden voor andere functies. Dat maakt zulke projecten juist interessant.’

#### PLEKKEN OM AF TE SPREKEN

Wat een gebied echt laat werken, zijn volgens Diepenhorst herkenbare plekken. ‘Als mij gevraagd wordt wat een mooie plek is, dan is dat het plein voor de rechtbank.’ Het plein verbindt verschillende werelden: de zakelijke Zuidas, de rechtspraak en de stad. ‘Het is herkenbaar door het kunstwerk, door de locatie en door de betekenis. Het is een markeringspunt om af te spreken.’

Het rechtbankplein zelf noemt hij ‘een cadeau aan de stad’. De opgave was complex: een functionerende rechtbank maken die tegelijkertijd toegankelijk en herkenbaar is. ‘Vriendelijk, maar toch gezaghebbend.’ Die combinatie maakt het plein en het gebouw bijzonder. ‘De rechtspraak is van oorsprong geen vriendelijke functie, maar maatschappelijk wel enorm belangrijk. Die spanning is hier goed opgelost.’

#### REGIE EN VOLHOUDEN VISIE

Grote gebiedsontwikkelingen vragen om regie. Volgens Diepenhorst heeft de gemeente Amsterdam die rol serieus genomen. ‘Met een duidelijke stedenbouwkundige visie: hoog en laag afwisselen, zichtlijnen bewaken, ruimte voor licht en lucht.’ Tegelijkertijd werd die visie voortdurend getest. ‘Crisis,

bankencrisis, corona, alles had invloed op tempo en fasering. Je kunt geen plan maken voor dertig jaar zonder bij te sturen. De kunst is om onderweg je doel niet te verliezen.’

Het vernieuwde station Zuidas ziet hij als een belangrijke katalysator. ‘Bij elk goed station ontstaat economie. Het maakt afspreken makkelijker dan in het oude centrum. Dat versterkt het gebied enorm.’

## ‘JE KUNT TECHNISCH ALLES PERFECT DOEN EN TOCH EEN GEBOUW MAKEN WAAR NIEMAND ZICH THUIS VOELT.’

#### GOED ONTWERP IS GOED GEBRUIK

Uiteindelijk draait alles om de gebruiker. ‘Een gebouw moet prettig zijn om in te werken en te wonen,’ zegt Diepenhorst. Daglicht, logische plattegronden en herkenbaarheid zijn essentieel. ‘Je kunt technisch alles perfect doen en toch een gebouw maken waar niemand zich thuis voelt.’ Hij vergelijkt het met communicatie. ‘Je kunt drie keer cum laude afstuderen, maar als je niet kunt communiceren, werkt het niet. Dat geldt net zo goed voor gebouwen: ze moeten communiceren met hun omgeving.’

#### TERUGKIJKEN EN VOORUITKIJKEN

Terugkijkend ziet Diepenhorst een gebied dat volwassen wordt. ‘Het is niet perfect, maar het is in beweging.’ De toekomst ligt volgens hem in verdere functiemenging, minder auto’s en meer aandacht voor de menselijke maat. ‘Hoogbouw blijft nodig in Nederland. We hebben weinig ruimte, maar laten we het goed doen: eenvoudig, herkenbaar en met oog voor de mensen die er dagelijks leven en werken.’

#### BEKIJK DE VOLLEDIGE VIDEO



#### DIEPENHORST DE VOS EN PARTNERS

Diepenhorst de Vos en Partners is een onafhankelijke projectmanagementorganisatie met een lange staat van dienst in complexe huisvestingsvraagstukken en commerciële bouwprojecten in heel Nederland. Zij begeleiden projecten van het eerste concept tot de uiteindelijke oplevering en zorgen ervoor dat de wensen en verwachtingen van onze klanten worden gerealiseerd binnen de afgesproken kaders. Hun kracht ligt in een geïntegreerde aanpak, waarbij proceskennis en ervaring wordt gecombineerd met specialisten op het gebied van projectmanagement, bouwkostenadvies, BIM(regie) management, installatieconcepten, projectontwikkeling, werkplekconcepten en interieurontwerpen.

Door de samenwerking tussen de zes bedrijven binnen Diepenhorst de Vos en Partners bieden zij een volledig geïntegreerd pakket, waarmee zij de opdrachtgever nog beter van dienst kunnen zijn, bij het oplossen van diverse vastgoedvraagstukken