

Irina van Aalst, Rianne van Melik & Jan van Weesep

Stadsgeografie, Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht

## NEW YORK

### The city of ambition

#### Het verhaal achter de skyline

Ook als je er nooit bent geweest, herken je de beelden van de skyline en kun je de drukte op straat voorstellen. New York figureert in tal van reclames, films en tv-series. Het Vrijheidsbeeld, de Empire State Building, de stroom gele taxi's op Broadway, de Brooklyn Bridge en de joggers in Central Park zijn voor velen stedelijkheid in *optima forma*. Maar niet alleen deze stedelijke symbolen maken de stad uniek. Ook de kleinschaligheid van Manhattan is on-Amerikaans; het eiland is lopend te doorkruisen. En dankzij het overzichtelijk genummerde stratenpatroon is het bijna onmogelijk te verdwalen.

Achter de stedelijke iconen gaat een wereld schuil van minder bekende gebouwen en voorzieningen. Buurten die niet vanzelfsprekend behoren tot de toeristische trekpleisters, maar de moeite van een bezoek waard zijn. Nieuwe projecten en gebieden in verandering. Plekken die in alle reisgidsen zijn opgenomen, maar waarvan het achterliggende verhaal boeiend en soms verrassend is.

Op een stadsgeografische excursie, georganiseerd vanuit de Universiteit Utrecht, proberen we die wereld te verkennen. Rondlopend, kijkend en luisterend naar de verhalen van mensen uit het New York van alledag. Zij vormen de inspiratiebron voor een reeks artikelen in *Geografie* over de achtergronden van recente transformaties en nieuwe stedelijke projecten. Elk verhaal mondt uit in een stadsgeografische wandelroute door het gebied.

Aan de orde komen onder andere: de herontwikkeling van de Far West Side, de renaissance van Times Square en Coney Island, handel in New Yorkse lucht, het nieuwe Harlem en de zich langzaam aftekenende toekomst van Ground Zero.

We gaan van start met een verhaal over Midtown Manhattan, waar de stedelijke openbare ruimten grotendeels geprivatiseerd zijn.



#### Midtown Manhattan

## Publieke ruimte in private handen

Een karakteristiek kenmerk van veel Amerikaanse steden is het stratengrid. Brede avenues worden doorkruist door smallere straten, wat resulteert in een regelmatige verkaveling van bouwblokken. De plattegrond van New York laat zien dat maar weinig van die kwadranten zijn ingericht als openbare ruimte.

Belangrijke uitzondering is het enorme Central Park, de noordelijke begrenzing van Midtown Manhattan.

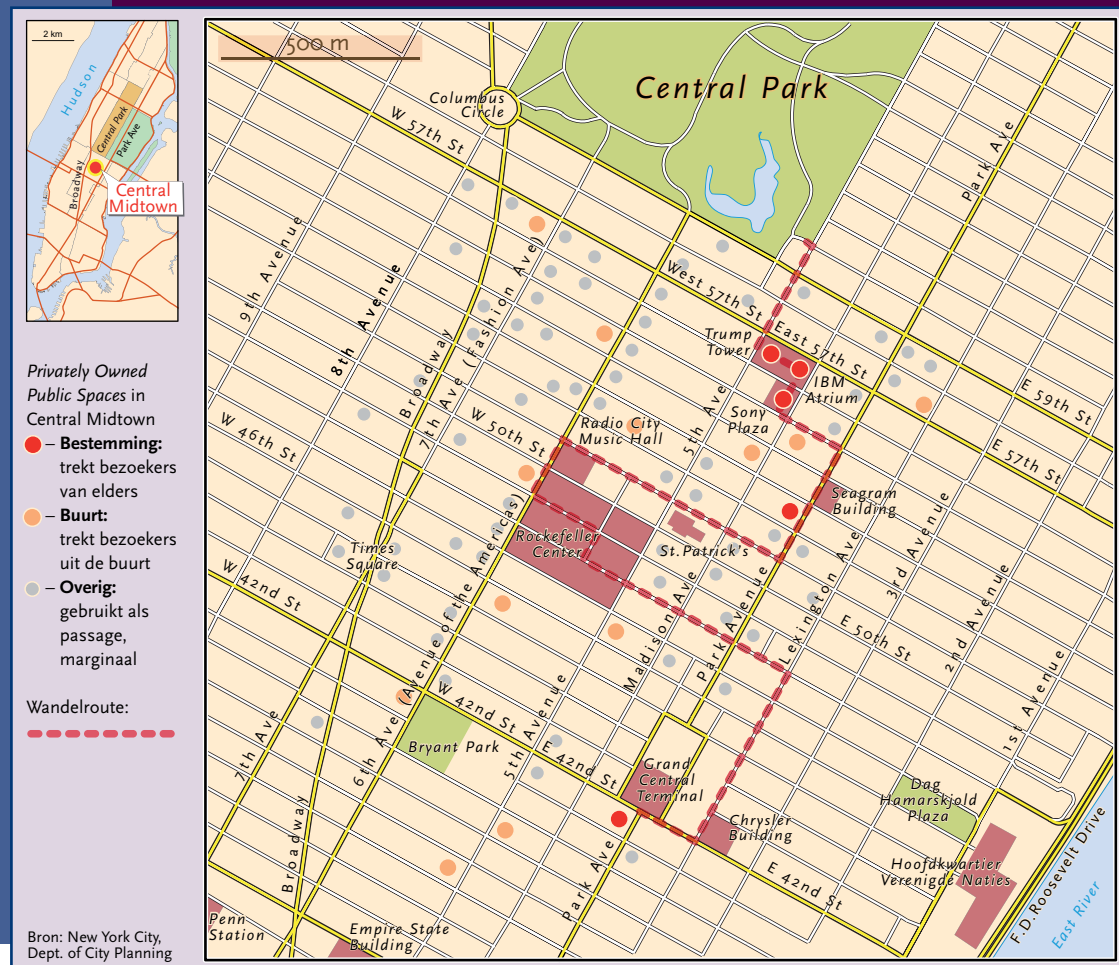
Midtown is ruwweg het gebied tussen het Pennsylvania Station en Grand Central Terminal, waar dagelijks duizenden forenzen aan- en afreizen. Het Grand Central is een van de grootste treinstations van de wereld en heeft de ontwikkeling van Midtown als tweede Central Business District (CBD) naast Lower Manhattan een enorme stimulans gegeven. De afgelopen decennia zijn hier dan ook veel nieuwe kantoorgebouwen gerealiseerd.

#### New York style-wolkenkrabber

Aan het begin van de 20ste eeuw begon de skyline van New York langzaam vorm te krijgen. Door technische innovaties verrezen imposante gebouwen, zoals het Flatiron (1902) en het Woolworth Building (1913). Tot die tijd was New York geleidelijk gegroeid vanaf de zuidpunt van Manhattan noordwaarts. Deze ontwikke-

Foto boven:  
Vanwege de opgelegde beperking van de bouwhoogte uit het Zoning Plan (1916) lieten architecten gebouwen boven bepaalde hoogten inspringen, waardoor de slagschaduw verminderde. Zo ontstonden de typische New York style-wolkenkrabbers.





ling is nog steeds zichtbaar in het stratenpatroon en de bebouwing. Tot de 14th Street is het patroon relatief willekeurig en vergelijkbaar met menige Europese historische stad. In 1811 werd de stedelijke wildgroei echter een halt toegeeroepen. Het *Commissioners Plan* bepaalde een gridverkaveling van het gebied, door brede noord-zuid avenues met haaks daarop west-oost lopende straten. Broadway, de oude indianenroute, is de enige verstoring van dit strakke stramien en loopt diagonaal tot de 78th S.

Door de snelle stedelijke ontwikkeling *downtown* en in aangrenzende gebieden traden er steeds meer problemen op als congestie, een overmaat aan slagschaduw en de zorg voor brand en instorting. Er golden in die tijd nauwelijks overheidsbeperkingen voor vastgoedontwikkelingen. De roep om regulering werd echter sterker en leidde in 1916 tot een functiezonering en een beperking van de bouwhoogten. Een van de drijvende krachten achter het *Zoning Plan* (1916) was nota bene de Fifth Avenue Association, een groep vooraanstaande ondernemers, winkelmagnaten, hoteleigenaren en investeerders. Zij drongen bij het stadsbestuur aan op regelgeving om een verdere groei van het aantal fabriekspanen tegen te gaan. Voornaamste doel was het beschermen van het imago van de 5th Ave als hoogwaardig en luxueus winkeldistrict. Dit streven

**Een van de drijvende krachten achter de regulering was nota bene een groep van vooraanstaande ondernemers, winkelmagnaten, hoteleigenaren en investeerders.**

is er nog steeds. Zo ontbreekt tot op heden een metroverbinding met de 5th Ave, in een poging het 'gewone' passantenpubliek op afstand te houden.

De verordening van 1916 was tamelijk soepel. Zo konden op de grote kavels aan de brede avenues nog altijd zeer hoge gebouwen verrijzen, zoals Empire State Building (1931) in Midtown. Om de opgelegde beperkingen van de bouwhoogte enigszins te omzeilen kon een architect het gebouw boven bepaalde hoogten laten inspringen (*setbacks*). Dit beperkte de slagschaduw. De vorm van de kolossen die volgens dit principe gebouwd zijn, doet denken aan een stapeling van steeds kleinere dozen; ze worden ook wel *wedding cakes* genoemd. De beperkingen leidden tot de typische *New York style*-wolkenkrabbers. In de periode van de art deco werden ze vaak gedecoreerd met ornamenten, zoals op Chrysler Building (1930).

#### POPS

Om het maximale bouwvolume te realiseren werd de gevel vaak zo dicht mogelijk tegen de rooilijn geplaatst om de kavel volledig te benutten. Al spoedig resulteerde dit in een zeer dichte bebouwing van Manhattan. In het nieuwe *Zoning Plan* van 1961 verschoof de aandacht daarom naar de zorg voor openbare ruimten op straatniveau. Hiertoe werden innovatieve instrumenten ontwikkeld, zoals het principe van *incentive zoning*. Ontwikkelaars werden gestimuleerd publieke voorzieningen te realiseren in ruil voor extra te bouwen verdiepingen. Zo wilde men privékapitaal betrekken bij de realisatie van openbare ruimten in Midtown.

Seagram Building (1958), een ontwerp van Mies van

der Rohe en Philip Johnson, diende daarbij als voorbeeld. Het gebouw is een 'standaard wolkenkrabber', een rechthoekig blok bestaand uit een stalen skelet met glas, zonder enige ornamenten. De 'Internationale Stijl' van Mies van der Rohe brak met bestaande bouwtradities en werd door veel architecten overgenomen.

Seagram Building was ook bijzonder vanwege het plein aan de voet van het gebouw. '...this austere elegant place had not been designed as a people's plaza, but that is what it became. At lunchtime on a good day, there would be 150 people sitting, sunbathing, picnicking, and schmoozing...', schreef Whyte (1988). Terwijl het plein geen zitmogelijkheden of andere faciliteiten bood, streken de bezoekers neer op de trappen en randen rondom de fonteinen. De lokale overheid was onder de indruk van het spontane succes van deze ruimte en wilde dergelijke ontwikkelingen ook elders stimuleren.

Het incentive zoningbeleid heeft vruchten afgeworpen. Tussen 1961 en 2000 zijn er 503 publiek toegankelijke ruimten door private investeerders ontwikkeld. In Midtown vind je een aantal van deze *Privately Owned Public Spaces*, POPS, die een bezoek waard zijn.

#### Bonus plazas

Sony Building, destijds bekend als het hoofdkantoor van AT&T (1984), is ontworpen door Philip Johnson. Om het gebouw een monumentale uitstraling te geven voorzag hij de top van een postmoderne chippendale gevel, geïnspireerd op de vorm van rococo (chippendale) meubels. En als reactie op de Internationale Stijl integreerde Johnson elementen uit klassieke bouwstijlen in de gevels. Net als Johnsons Seagram Building werd dit gebouw toonaangevend voor een nieuwe architectuurstijl.

Op de begane grond bevindt zich een openbaar toegankelijk en kwalitatief hoogwaardig binnenplein. De huidige eigenaar (Sony Corporation) heeft deze plek inmiddels getransformeerd tot winkelcentrum met louter Sonyproducten: van camera's tot kleding. Daarnaast is er het Sony Wonder Technology Lab, een showruimte voor nieuwe producten en technologie. In de Sony Plaza is ruimte gemaakt voor een café met terras. Er heersen strikte regels voor gebruikers.

Iets vergelijkbaars zien we in het nabijgelegen IBM Atrium (1983), maar hier uitgevoerd in een strakke moderne stijl met staal en glas. Ook hier hangen verbodsbepalingen en gedragsregels bij de ingang. Want



FOTOS: IRINA VAN AALST



een fraaie binnenruimte middenin in een grote stad kan ook publiek aantrekken dat de eigenaar liever ziet gaan dan komen. De Garden Plaza is een ruim, overdekt plein met bamboeplanten, kunstwerken, tafels en stoelen. Het plein is toegankelijk tussen 8 uur 's ochtends en 10 uur 's avonds.

Via een overdekte passage loop je van het IBM Atrium de Trump Tower (1983) binnen. Het gebouw van ontwikkelaar en multimiljonair Donald Trump was tijdens de constructie de hoogste woontoren in Manhattan. Het bestaat uit 68 verdiepingen met kantoren en appartementen, maar de eerste zes verdiepingen zijn in gebruik als winkelcentrum. Het interieur met roze marmer, spiegels en een waterval straalt weelde uit. Ook hier een Starbucks met terras, maar verder nauwelijks ruimte om te verblijven, te zitten of gewoon rond te kijken.

In alle drie complexen maken cafés onderdeel uit van de inrichting van de openbare ruimte. Hiermee wordt gesuggereerd dat een consumptie verplicht is als je er verblijft. Wanneer cafés zo prominent onderdeel zijn van de openbare ruimte, spreken we van *brasserie bulge*. Deze en andere strategieën om de publieke toegang te ontmoedigen botsen met de uitgangspunten van het beleid van incentive zoning. Private partijen

In Sony Plaza is een café met terras ingericht – is dit nog openbare ruimte of niet?

Inzet: Strengere regels in Sony Plaza.





FOTO: IRINA VAN AALST

Het interieur van de Trump Tower ziet er zo overdadig luxueus uit, dat je je als passant bijna op verboden privé-terrein waant.

krijgen immers extra vloeroppervlak in ruil voor publiek toegankelijke openbare ruimte. Er bestaat duidelijk een spanning tussen de principes van particulier eigendom en publieke toegankelijkheid. Echter, alle POPS in New York zijn op plattegronden ingetekend en in categorieën ingedeeld (<http://home2.nyc.gov/html/dcp/html/priv/priv.shtml>). Per ruimte zijn de openingstijden en aanwezige faciliteiten in kaart gebracht. Op deze wijze is een publieke controle op naleving mogelijk. De private investeringen moeten de bonussen in extra verhuurbaar vloeroppervlak wel waard zijn.

#### Rockefeller Center

Het Rockefeller Center, een gebouwencomplex uit de jaren dertig, biedt plaats aan zeer uiteenlopende activiteiten en voorzieningen. Naast kantoorruimte zijn er winkels, restaurants en theaters te vinden. Het complex omvat negentien gebouwen, waaronder de Radio Music Hall (1932) en is in feite een eiland (stad) in de stad. Het is veel groter dan het traditionele bouwblok binnen de gridverkaveling. Dit *superblock* heeft als voorbeeld gediend voor talrijke andere stedelijke *multiblock* ontwikkelingen.

Het Rockefeller Center beslaat het gebied tussen de 5th en 6th Ave, van 47th tot 51st S. Door deze constructie is er veel openbare ruimte tussen de wolkenkrabbers.

**Het publiek lijkt de gedragsregels, private beveiliging en cameratoezicht te accepteren in ruil voor een gevoel van veiligheid.**

De eigenaren van het Rockefeller Center maakten als eersten serieus werk van het inrichten van de openbare ruimte. Zo creëerden ze een schaatsbaan op Rockefeller Plaza.

Zoals het verdiepte Rockefeller Plaza met de bekende ijsbaan en grote kerstboom in de winter en de terrassen in de zomer. Dit voetgangersgebied is in private handen. In 1975 vroeg het management van het Rockefeller Center de organisatie Project of Public Spaces om advies voor de herinrichting van het gebied.

Hiermee waren de eigenaren van het Rockefeller Center dus de eersten die serieus werk maakten van het creëren van een aantrekkelijke publieke verblijfsruimte. Door de juiste inrichting en allerlei andere voorzieningen op straatniveau is de Plaza een van de meest bezochte plekken in New York. Centraal erachter ligt General Electric (GE) Building, voorheen RCA Building. Bekend geworden door de fameuze foto van Charles Ebbets uit 1932. Het beeld van de lunchende bouwvakkers op grote hoogte, zittend op een stalen balk, zonder enige vorm van veiligheidsbevestiging. Onlangs is op het dak van dit gebouw het observatieplatform Top of the Rock heropend. Het biedt tevens plaats aan het hoofdkwartier van NBC, die vanuit het gebouw aan de overkant zijn dagelijkse *Today show* uitzendt.

De westkant van het Rockefeller Center (6th Ave) is een ander verhaal. Hier staan vier hoge moderne gebouwen die in de jaren zeventig – in het kader van het incentive zoning beleid – aan het complex zijn toegevoegd. Behalve het grote verschil in architectuur is vooral het gebrek aan attractieve verblijfsruimte opvallend. De verdiepte atriums zijn nauwelijks ingericht en nodigen niet uit tot verblijf. De meeste passanten valt het bestaan ervan nauwelijks op. Dit is duidelijk een *bonus give-away*: de toegestane extra meters in de hoogte hebben weinig bruikbare openbare ruimte en voorzieningen op begane grond opgeleverd.

#### Privatisering

De openbare ruimte in New York is in toenemende mate het domein van de private sector. De voorbeelden laten zien dat de betrokkenheid van privékapitaal kan leiden tot kwalitatief hoogstaande plekken die veelal schoon en veilig zijn. Zulke plekken worden vaak ontwikkeld om een bepaald publiek aan te trekken. En dit publiek lijkt de toegenomen gedragsregels, private beveiliging en cameratoezicht te accepteren in ruil voor een toegenomen gevoel van veiligheid. Het herstel van normen en waarden in de openbare stedelijke ruimten door het buitensluiten van marginale groepen is uitgebreid beschreven door Neil Smith (*revanchist city*), die zich grotendeels baseert op de New Yorkse praktijk.

Daarnaast zijn er de laatste decennia stedelijke ruimten gerealiseerd die de architectuur van het gebouw versterken, de onderneming representeren en in toenemende mate een commerciële functie hebben. Het etaleren van producten, het organiseren van evenementen en het integreren van cafés duiden op een



FOTO: RIANNE VAN MELIK

geprivatiseerd gebruik van de publieke ruimte.

Het is de vraag of deze ontwikkelingen leiden tot *the end of public space*, of dat ze leiden tot de opkomst van steeds meer 'gecontroleerde ruimten'. De betrokkenheid van de private sector is sterk, daar waar de overheid nauwelijks in staat lijkt de stedelijke openbare ruimte te onderhouden en financieren. Het draagvlak onder bewoners en bezoekers lijkt groot door een toegenomen gevoel van veiligheid. ■

#### Bronnen

- Aalst, I. van, R. van Melik & J. van Weesep 2004. Incentive Zoning in New York City. Private preferenties en publieke voorzieningen. *Stedebouw en Ruimtelijke Ordening*, 85, 3: 38-43.
- Kayden, J.S. 2000. *Privately Owned Public Space*. The New York City Experience. Wiley, New York.
- Melik, R. van, I. van Aalst & J. van Weesep 2007. Fear and Fantasy in the Public Domain: The Development of Secured and Themed Urban Space. *Journal of Urban Design*, 12, 1: 25-42.
- Smith, N. 1996. *The new urban frontier: gentrification and the revanchist city*. Routledge, Londen.
- Whyte, W.H. 1988. *City. Rediscovering the Center*. Anchor Books, New York.