

Rianne van Melik, Irina van Aalst & Jan van Weesep

Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht



*'In a place where dreams and ambitions are limitless, land is not.'* (Department of City Planning New York, 2006)

BEELD: KOHN PEDERSEN ARCHITECTS

De lang verwachte uitbreiding en modernisering van het Javits Convention Center uit 1986 is weer actueel geworden. Er liggen plannen om het beurscentrum om te vormen tot een multifunctioneel complex met sportstadion en extra beursoppervlak van tweemaal de huidige omvang.

## West Side story

# Over de herontwikkeling van een voormalig industriegebied

Op Manhattan is nauwelijks nog ruimte voor de gestaag groeiende vraag naar woningen en kantoren. Uitzondering vormt de Far West Side, een voormalig industriegebied ten westen van Midtown. Projectontwikkelaars, lokale ondernemers, bewoners en adviseurs buitelen over elkaar heen met plannen voor de herontwikkeling.

Aan de westelijke oever van Manhattan, tussen de 28th en 43rd St. waren ooit de leveranciers van het nabijgelegen Garment District gevestigd: machinefabrieken, drukkerijen en confectieateliers. Brede straten, verlaten pakhuizen, lege kavels en de ligging aan het water bepalen nu het beeld. Oude functies zijn deels verdwenen, desolate terreinen en marginale activiteiten resten. Langzaam worden de kenmerkende grote fabriekspanden omgebouwd tot luxe appartementen (*lofts*) en hippe restaurants. Deze menging van grondgebruik maakt het tot een klassieke transitiezone.

### Transportfuncties

De Far West Side wordt nu nog gedomineerd door transportfuncties. De Hudson Rail Yards, een voormalig goederenstation en rangeerterrein, is prominent aanwezig. Daarnaast zorgt de toegang tot de Lincoln-tunnel van Manhattan naar New Jersey voor veel verkeer, geluid en vervuiling. Een goede openbaarvervoer-



FOTO: IRINA VAN AALST

Brede straten, verlaten pakhuizen en lege kavels bepalen nog grotendeels het beeld in de Far West Side.



De High Line, de 2,5 km lange en 11 meter brede verhoogde spoorlijn door de Far West Side, is al jaren niet meer in gebruik maar wel beeldbepalend voor de wijk.

### De High Line: nu nog een voorbeeld van stedelijk verval, straks een rustige promenade over het drukke stedelijke verkeer heen?

ontsluiting van het gebied ten westen van de 8th Ave. ontbreekt echter. Er zijn plannen om metrolijn 7 westwaarts door te trekken van Times Square naar de 11th Ave. ter hoogte van de 34th St. Door deze uitbreiding zou de hele Far West Side binnen 10 minuten lopen van een metrostation komen te liggen. Een betere verbinding met het centrale deel van Midtown zou de ontwikkeling van kantoorfuncties en de omvorming van de buurt tot hoogwaardig woongebied kunnen aanjagen.

Het gebied ligt ingeklemd tussen Hell's Kitchen in het noorden, het modieuze Chelsea en het trendy Meat Packing District in het zuiden. Na sluiting van de slachthuizen en het vertrek van de slaggers vestigden zich hier de creatieve klasse van Manhattan. In 2004 werd deze buurt door het *New York Magazine* uitgeroepen tot de meest *fashionable neighborhood* met volop loungebars, restaurants en galeries.

#### West Side Stadium

Het stadsbestuur besloot eind jaren negentig tot een ingrijpende sanering van de Far West Side. Deze beslissing viel samen met het plan de Olympische Spelen van 2012 naar de stad te halen. Een nieuw sportstadion zou deze aanvraag kracht bijzetten en als katalysator dienen voor de herontwikkeling van het gehele gebied. Deze plannen stuitten echter op felle kritiek en oppositie.

Het beoogde nieuwe multifunctionele West Side Stadium zou de thuisbasis worden van het Jets *football team*. Naast sportevenementen en de Superbowl in 2010 zou het stadion met een verschuifbaar dak ruimte kunnen bieden aan beurzen en concerten. De brede opinie was echter dat het stadion te kolossaal en dominant voor de buurt zou zijn. Maar bovenal zou het te duur worden. Zowel de eigenaren van de Jets als het stadsbestuur zouden honderden miljoenen dollars

bijdragen aan de realisatie. Vooral de omvangrijke publieke financiering stuitte op veel kritiek. Voor de burgers van New York was het nut van een dergelijke overheidssubsidie niet duidelijk. Het betekende de sponsoring van een zeer rijke football club en haar particuliere eigenaars. Kon de stad in financiële nood dit geld niet beter besteden? 'The stadium plan will enrich developers, while adding nothing of value to the public realm. If this is our vision of humane urban planning, we should fear for the future.' (*New York Times*, 1 november 2004).

De discussie werd niet alleen gevoerd in de kranten, ook op televisie klonk protest tegen de komst van het stadion. Dit werd mogelijk gemaakt door de eigenaar van Madison Square Garden Network. Dit televisiestation zendt onder andere de wedstrijden uit van de New York Knicks (basketbal) en de New York Rangers (ijshockey), die hun thuisbasis hebben in Madison Square Garden. Deze bekende sport- en concerthal boven het Pennsylvania Station aan de 7th Ave. had een direct belang. Men vreesde te veel concurrentie van het nabijgelegen nieuwe stadion, zeker wanneer metrolijn 7 zou worden doorgetrokken van Midtown naar de Far West Side. De gratis beschikbare zendtijd moest de publieke opinie tegen de bouw van het nieuwe Jetsstadion ondersteunen.

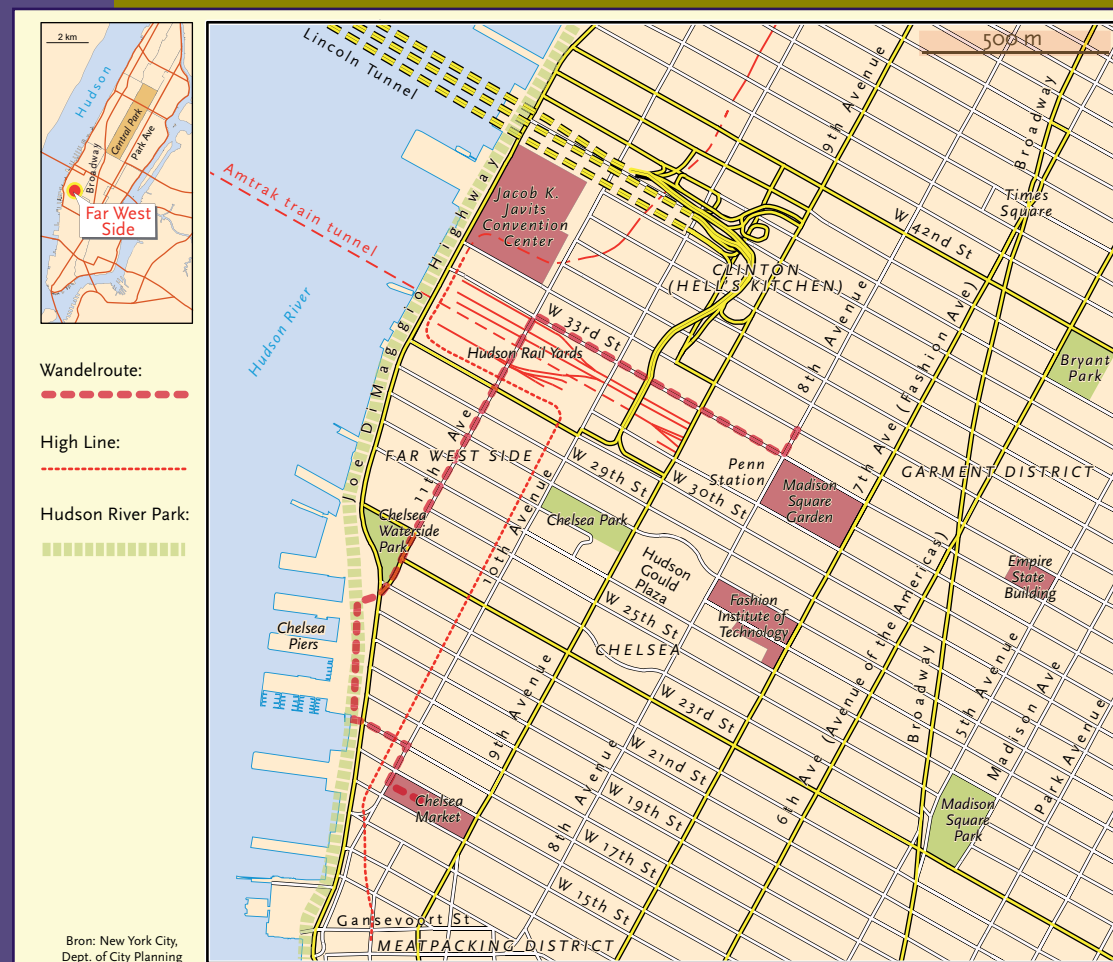
#### The High Line

Ook buurtbewoners lieten zich horen. De komst van het stadion zou in hun ogen ten koste gaan van de *High Line*. Deze 2,5 km lange en 11 meter brede verhoogde spoorlijn is al jaren niet meer in gebruik, maar wel beeldbepalend voor de Far West Side. Hij werd in de jaren dertig aangelegd en loopt van de 14th naar de 34th St. Tot op heden is de lijn ontkomen aan de slopershamer. Momenteel pleit de non-profitorganisatie Friends of the High Line ervoor de spoorlijn, nu nog een toonbeeld van stedelijk verval, in te richten als openbare ruimte. Een park waar men over de daken van de onderliggende huizen kan wandelen, langs galeries en beelden, zonder last te hebben van de vele stoplichten en auto's op de begane grond. In de toekomst moet je over de High Line kunnen wandelen tussen het Javits Convention Center en de Gansevoort Street in het Meat Packing District, met uitzicht op de skyline en de Hudsonrivier. De herontwikkeling van het zuidelijke deel van het traject is recent van start gegaan. In de plannen van het stadsbestuur zou de High Line echter verbonden worden met het nieuwe stadion, als drukke toegangspoort in plaats van rustige flaneerplek.

#### Hudson River Park

Niet alleen bevreesde ondernemers en ongeruste buurtbewoners voerden actie. Ook de Regional Plan Association (RPA), een gerenommeerd en prestigieus

#### Far West Side, New York



#### Wandelroute

Start: Metrostation Pennsylvania Station (33rd St./7th Ave.)

- Hudson Rail Yards
- Jacob K. Javits Convention Center (655 W 34th St.)
- High Line (op diverse plekken langs route zichtbaar van de Hudson Rail Yards tot Horatio St./Gansevoort St. in het Meat Packing District)
- Chelsea Piers (aan de Hudson River, tussen 17th en 23rd St.)
- Hudson River Park (aan de Hudson River van 59th St. tot aan Battery Park in Lower Manhattan)
- Chelsea Market (75 9th Ave., tussen 15th en 16th St. – ingang ook mogelijk vanaf 10th Ave.). Voormalig pakhuis, nu een overdekte markt met groot aanbod van wereldse etenswaren.

ruimtelijk onderzoeks- en adviesbureau, ontpopte zich als fervent tegenstander van de plannen. De toestroom van bezoekers zou op gezette tijden tot enorme congestie leiden en op andere momenten juist een zee van leegte betekenen. Daarnaast is het in de VS goed gebruik om voor aanvang van de wedstrijden de achterklep van de auto te openen, de barbecue aan te steken om zo alvast in de stemming te komen. Een gebrek aan parkeerplaatsen zou tot problemen leiden: men vreesde een verspreiding van deze traditie door de hele buurt.

Een belangrijker argument betrof de stedenbouwkundige inbedding van het stadion. Het zou een barrière vormen tussen het waterfront en de buurt. Hoewel je op het eiland Manhattan nooit verder dan 1,8 kilometer van het water verwijderd bent, heeft de stad zich op een groot aantal plaatsen met de rug naar de rivier ontwikkeld. Pas sinds de jaren tachtig van de 20ste eeuw is de aandacht voor het waterfront toegenomen. Dit heeft

onder andere geleid tot de transformatie van de oude visafslag South Street Seaport in een *festival markt* en tot de ontwikkeling van Battery Park City: een nieuw stuk land gebouwd op het afgegraven puin dat vrijkwam bij de bouw van het World Trade Center in de jaren zestig. Het is een typisch New Yorkse traditie om afgegraven materiaal in de rivier te storten en het eiland in te polderen. Hierdoor groeit Manhattan langzaam aan.

Verder naar het noorden bleef het waterfront na het vertrek van de scheepvaart lange tijd onbenut. Daar is met de komst van het Hudson River Park verandering in gekomen. Een 8 kilometer lange wandel- en fietspro-

**Het is de vraag of de huidige bewoners op den duur niet worden verdrongen door commerciële activiteiten en luxueuze woningbouw.**



Waar vroeger oceaanstomers aanmeerden zijn de Chelsea Piers nu in gebruik als overdekte ijsbaan, fitnesscentrum en een *driving range* voor golfers van vier verdiepingen.

FOTO: IRINA VAN AALST

menade verbindt het zuidelijkste puntje van Manhattan met de 59th St. Het is de grootste open ruimte sinds de realisatie van het Central Park in 1859. De aanlegplaatsen van de oceaanstomers en cruiseschepen van weleer zijn inmiddels getransformeerd tot sportcomplex, *entertainment center* of steiger voor de plaatselijke water-taxi. Tussen de 18th en 22nd St. liggen de Chelsea Piers. Deze zijn in private handen en inmiddels in gebruik als overdekte ijsbaan, fitnesscentrum en *driving range*, waar golfers op vier verdiepingen hun slag kunnen oefenen.

Het waterfront wordt voor recreatieve doeleinden benut. Voor de ontwikkeling van deze zone langs de rivier is een aparte organisatie opgericht met financiële steun van de stad en de staat. De kosten voor beheer moeten worden opgebracht uit commerciële activiteiten en evenementen.

#### Toekomst

Door alle kritiek én de afwijzing van New York als gastheer voor de Olympische Spelen in 2012 zijn de plannen voor het nieuwe stadion inmiddels afgeblazen. Er is gestart met de bouw van een aantal appartementcomplexen op de 10th Ave. Daarnaast staat een groot aantal woningbouwprojecten in de startblokken. De komende maanden wordt begonnen met de realisatie van circa 6000 appartementen, waarvan 20 procent bestemd is voor lage- en middeninkomensgroepen. Toch is het de vraag of de huidige bewoners op den duur in het gebied kunnen blijven. De hoge grondprijzen in Midtown, de mogelijke uitbreiding van metrolijn 7 en de

ligging aan het water maken de Far West Side tot een zeer aantrekkelijke locatie voor commerciële activiteiten en luxe woningbouw.

De langverwachte uitbreiding en modernisering van het Javits Convention Center is weer actueel geworden. Het gebouw uit 1986 van architect Pei wordt waarschijnlijk uitgebreid tot een van de grootste complexen van de VS. De zestig grootste Amerikaanse beurzen vinden momenteel plaats in andere steden, vanwege ruimtegebrek in het huidige Convention Center. Dit betekent een derving van inkomsten voor NY City.

De financiering van de hele herontwikkeling van de Far West Side is gebaseerd op het zogenoemde *tax increment financing*. Dit betekent dat investeringen worden terugbetaald door de verwachte stijging van de belastinginkomsten van het onroerend goed in het gebied. Het risico zit 'm erin dat het uitgaat van een veronderstelde vraag naar vooral kantoorruimten (speculaties). Het Department of City Planning is ervan overtuigd dat de vraag naar kantoren blijft stijgen: 'In the New York region, it is anticipated that there will be the need to accommodate over 440.000 new workers, requiring 111 million square feet of new space by 2025.' Dit staat haaks op het ontwikkelingsperspectief dat de RPA propageert. Dit bureau bepleit een omvangrijke decentralisatie van kantoren om de negatieve effecten van congestie te bestrijden. Daarnaast stelt de RPA vast dat er sprake is van leegstand op de kantorenmarkt. Dit wordt bevestigd door Beauregard, die beschrijft dat veel kantoren in Lower Manhattan momenteel worden omgebouwd tot woningen. Het betreft hier echter oudere kantoorgebouwen die niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Tegelijkertijd is de kantorenmarkt in Midtown *booming* en stijgen de huren explosief. Projectontwikkelaars geloven dan ook in de kansen voor Far West Side: 'Our commitment to the area is very, very strong (...) There's no question that this is the next part of town where the action takes place' (*New York Times*, 4 februari 2007). ■

#### Bronnen

- Bagli, C.V. 2007. Residential towers to sprout soon on Far west side. *New York Times*, 4 februari 2007.
- Beauregard, R.A. 2005. The Textures of Property Markets: Downtown Housing and Office Conversions in New York City. *Urban Studies*. 42(13): 2431-2445.
- Department of City Planning 2006. Far West Village Zoning Proposal. Bezocht op 15-03-2006, [www.nyc.gov/html/dcp/html/hyards/hymain.shtml](http://www.nyc.gov/html/dcp/html/hyards/hymain.shtml).
- Regional Plan Association 2004. Fulfilling the Promise of Manhattan's Far West Side. RPA, New York.
- Todorovich, P. 2005. The Far West Side. The Regional Framework for Development. Presentatie van de Regional Plan Association, bijgevoegd op 9 juni 2006.

***Hudson River Park: een 8 kilometer lange wandel- en fietspromenade verbindt het zuidelijkste puntje van Manhattan met 59th Street.***