

VASTGOED EN GEBIEDSONTWIKKELING

## Op zoek naar de heilige graal van katalysatorprojecten in stadsontwikkeling

Iconische bouwwerken brengen de stad in beweging. Beroemde voorbeelden zijn het Guggenheim Museum Bilbao of het Sydney Opera House. Stadsbestuurders, ontwikkelaars en ontwerpers hopen doorgaans dat hun vastgoedproject een aanjagende werking heeft op de ontwikkeling van de buurt of de stad als geheel. Onder dergelijke voorwendselen worden ons regelmatig projecten met een 'vliegwielfunctie' verkocht. Maar kloppen deze beloften wel? Wat kunnen we onder katalysatoren verstaan en op welke wijze kun je ze beoordelen? Kun je ze eigenlijk wel ontwikkelen? Dit artikel gaat op deze vragen in aan de hand van theoretische uitgangspunten en praktijkonderzoek en formuleert aanbevelingen voor de besluitvormingspraktijk en vervolgonderzoek.

door dr. Wouter Jan Verheul

**D**e legitimatie van beeldbepalende projecten wordt door stadsbestuurders veelal gezocht in de uitstralingseffecten. Dat wil zeggen de 'spill overs' of 'multipliers' die zichtbaar zijn in een groter of in een ander gebied dan waar het iconisch bouwwerk zich bevindt. Een klassiek voorbeeld is het Sydney Opera House, dat niet alleen succesvol werd vanwege de functionele waarde (het gebruik van de concertzaal), of de symbolische- en ansichtkaartwaarde voor de stad, maar ook vanwege de gestegen vastgoedwaarde rond het gebouw. Toen het project was gerealiseerd en iconische status verwierf, schoten de vastgoedwaardes in de nabije omgeving omhoog. Eenzelfde spin-off werd zichtbaar in de inkomsten van nabijgelegen winkels, restaurants en hotels.

De katalysatorwerking van beeldbepalende projecten kan, vooral als het gaat om de

achtergebleven buurten of wijken, worden uitgelokt in een proces dat ook wel 'gentrification' wordt genoemd. Beeldbepalende projecten kunnen bewust door lokale overheden worden ingezet om een opwaartse ontwikkeling voor de stad of wijk te bewerkstelligen (Doucet, 2010). Een voorbeeld is gemeente Amsterdam die het Eye Museum aan de noordoever van de stad heeft laten bouwen om meer mensen naar dit achtergebleven stadsdeel te trekken. Door de komst van een katalysator ontstaat nieuwe bedrijvigheid, nieuwe woningbouw met nieuwe, veelal rijkere bewoners en een nieuwe stroom toerisme. Dit zorgt ervoor dat meer wordt uitgegeven aan de lokale middenstand, dat de wijk een aantrekkelijker aanzicht krijgt waardoor de vraag naar woningen toeneemt en dat meer wordt geïnvesteerd in renovatie of nieuwbouw.



Sinds de bouw van Guggenheim museum in Bilbao, ontvangt de stad een grote hoeveelheid internationale toeristen

FOTO: JEAN-PIERRE DALBÉRA

Geslaagde beeldbepalende projecten kunnen niet alleen wonderen doen voor de naaste omliggende buurten, maar ook voor de stad als geheel, zo bleek in Bilbao. Architect Frank Gehry werd gevraagd een 'equivalent' van het Sydney Opera House te bouwen in Bilbao, dat tot dan toe de 'vuilnisbelststad' werd genoemd. Het is met zijn Guggenheim Museum gelukt; de stad ontvangt sindsdien een grote hoeveelheid internationale toeristen (Gospodini, 2010). Deze positieve spiraalvorming is niet alleen zichtbaar in de economische indicatoren, maar ook bij *sociale en culturele spill-overs*. Zo hebben Plaza et al. (2009) laten zien dat het Guggenheim Bilbao ook heeft bijgedragen aan de ontwikkeling en ruimtelijke presentatie van de lokale kunstsector.

#### **Aanjagers of vastlopers?**

Ook in Nederland proberen stadsbestuurders katalysatorprojecten te ontwikkelen. Niet altijd met behulp van extravagante architectuur zoals in Sydney of Bilbao, maar

in tijden van recessie zijn selectieve investeringen in projecten met uitstralingseffecten een gedroomde aanjager voor gebiedsontwikkeling. Initiatiefnemers hebben het vaak over projecten die 'de stad op de kaart te zetten' of 'de stad voort stoten in de vaart der volkeren'. Het is typisch beleidsjargon van een strategie die ook wel 'urban boosterism' wordt genoemd (zie Dovey, 1999; Sklair, 2006). Grote fysieke projecten moeten het liefst zoveel mogelijk sociale en economische problemen oplossen en besluitvormers en onderzoekers willen graag weten hoe dit kan. Soms lijkt dit verlangen wel op de zoektocht naar de heilige graal.

Het succes van katalysatorprojecten is echter niet verzekerd. Ondanks de nobele intentie om door fysieke interventies een wijk of een stad in economisch, sociaal en cultureel opzicht op te stuwen, zijn kritische vragen te stellen ten aanzien van de realiseerbaarheid van deze ambities. Zo schreef Jane Jacobs (1960) over geplande bouw-

werken die wel werden verkocht in het belang van de stad, maar niet tot gewenste uitkomsten voor bestaande bewoners leidden. Er zijn meer kritische onderzoeken verricht naar grote projecten, zoals de planologische rampen die zijn omschreven door Peter Hall (1980), de willens en wetens gemaakte kostenoverschrijdingen, omschreven door Flyvbjerg et al. (2003), het democratisch deficit van de betrokken elites (Swyngedouw et al., 2002), de verstrikking die plaatsvindt in projectbesluitvorming ('t Hart, 1994) of het (on)bewust verwijderd raken van eerder beoogde sociale doelstellingen van projecten aangaande de verbondenheid met omliggende stadsdelen (Majoor, 2009). De weerbarstige praktijk van stedelijke ontwikkeling laat zien dat katalysatorprojecten niet alleen resulteren in 'aanjagers' met een positieve spiraalwerking, maar ook kunnen stranden als 'vastlopers'. Dat zijn projecten die gepaard gaan met bestuurlijke ruzies, grote kostenoverschrijdingen of tegenvallende opbrengsten, zowel in sociale als in economische zin.

Dit artikel is gebaseerd op de studie 'Stedelijke iconen' (Verheul, 2012) waarvoor een tiental stedelijke projecten zijn onderzocht die wisselende resultaten laten zien als het gaat om hun aanjagende ambities.<sup>1</sup> Zo was de High Tech Campus in bepaalde opzichten een 'aanjager' voor regio Eindhoven, terwijl entertainmentboulevard Miracle Planet in Enschede of het Kasteel van Almere als 'vastlopers' zijn te bestempelen. In dit artikel worden enkele andere onderzochte projecten beschreven op basis van een kwalitatieve methode; in het bijzonder een discoursanalyse van de vooraf geformuleerde intenties van betrokken actoren en hun evaluaties achteraf (Lincoln & Guba, 1985; Wood & Kroger, 2000). De hoofdvraag van dit artikel is: in welke mate hebben iconische stadsprojecten een aanjagende functie gehad en hoe is dit te beoordelen?

### Katalysatorprojecten in Nederlandse steden

In Rotterdam is de Erasmusbrug een voorbeeld van een relatief geslaagde interventie om met een opvallende brug een verbinding te maken met het achtergebleven Rotterdam-Zuid. De gemeenteraad besloot uit drie varianten te kiezen voor het duurste en meest opvallende ontwerp. De investering zou niet alleen tot nieuwe stedelijke trofschalen moeten leiden, maar ook private investeerders moeten uitlokken om in het oude havengebied 'de Kop van Zuid' te investeren. De Erasmusbrug werd na oplevering een groot succes in de ogen van bewoners en bezoekers. De brug werd een nieuw stadssymbool en staat op vrijwel iedere stadsbrochure. De brug is voor bezoekers het meest fotogenieke object in de stad. De investeringen van bedrijven in de Kop van Zuid zijn er gekomen. Echter, minder voortvarend en omvangrijk dan gehoopt. De zuidelijke rivieroever zijn mede door de beeldbepalende infrastructuur tot ontwikkeling gekomen, maar de olievlekwerking voor de rest van Rotterdam-Zuid is nog te weinig zichtbaar en een proces van zeer lange adem.

In Enschede werd een katalysatorproject ondernomen in de cultuursector. Enschede wilde graag meer hogeropgeleiden trekken door middel van culturele profilering. De idee werd postgevat om Enschede als de muziekstad van Nederland te positioneren. Dit zou met name zichtbaar moeten worden in een nieuw gebouw: het 'Nationaal Muziekwartier'. Een opvallend bouwwerk dat direct vanuit het station zichtbaar moest zijn en een aanjagende functie zou moeten hebben voor de ontwikkeling van het achtergebleven noordelijk centrumgebied. Maar na de realisatie van het Nationaal Muziekwartier zijn de reacties verdeeld. Enthousiaste betrokkenen roemen het gebouw qua faciliteiten en programmering. Maar er is ook teleurstelling als blijkt dat de omliggende kavels al jarenlang braak liggen en de aanjagende werking voor het gebied uit blijft.

De aanpalende projecten, zoals een hotel, kantoren en appartementen, laten mede door de financiële crisis nog op zich wachten. Hierdoor komt de uitstraling van het Muziekkwartier niet goed uit de verf. Door de moeizame ontwikkeling van het gebied - aangevuld met de recente bezuinigingen op culturele instellingen - blijkt het gehoopte imago van Enschede als de muziekstad van Nederland moeilijk te beklijven.

Een katalysatorproject kan evenzo een ensemble aan bouwwerken betreffen, zoals het nieuwe Stadshart van Almere. Er lag aan dit project een duidelijke wens ten grondslag wat betreft de impact op de stad. Een modern stadscentrum zou er toe moeten leiden dat Almere niet langer als grauwe, saaie stad werd gezien en dat bewoners voor hun boodschappen en vrije tijd niet langer steeds de stad uit zouden gaan. Rem Koolhaas ontwierp samen met een team van internationaal vermaarde architecten een opvallend stadscentrum op een gebogen maaiveld, met schots en scheef geplaatste gebouwen en qua vorm, hoogte en raster sterk afwijkend van de bestaande Almeerse bebouwing. Het resultaat heeft in de (inter)nationale wereld van architectuur en stedenbouw volop aandacht gekregen. Ook heeft het Stadshart de koopkrachtafvaltoeslag tegengegaan. Toch waren de ambities misschien te groot. Het stadscentrum is ontworpen voor een stad met een schaalprong naar 400.000 inwoners, maar of Almere dat aantal gaat halen is hoogst onzeker. De stedenbouwkundige opzet is volgens sommigen ongezeellig groot en er staan bovengemiddeld veel winkels en kantoren leeg.

### **Analyse van katalysatorwerking**

Hoe zijn de uitkomsten van katalysatorprojecten te beoordelen? De opbrengsten laten zien hoe meerduidelijk de uitkomsten van katalysatorprojecten zijn (zie ook Claassen, Daamen & Zaadnoordijk, 2012). Er zijn verschillende aspecten waar de projec-

ten anders op scoren en die als indicatoren voor katalysatorwerking kunnen gelden (zie Verheul, 2012). Zo is er de beoordeling van het *intrinsieke gebruik* van het project, zoals de vervoerswaarde van de Erasmusbrug voor Rotterdam-Zuid. Daarnaast is er de *symbolische- of ansichtkaartwaarde*, zoals de mate waarin een object op beeldmateriaal verschijnt. Ook een katalyserende werking van een verbeterd *imago* van een wijk of stad dankzij een iconisch project doet zich voor (Verheul, 2013). Katalysatoren hebben mogelijk een *sociale aanjagende functie* (ze kunnen een levendig *publiek domein creëren*). De meest harde onderbouwing van katalysatoren wordt echter vaak gezocht in de *economische aanjagende functies* (zichtbaar in o.a. de omliggende bedrijvigheid en vastgoedwaardes). Een goed begrip van katalysatorwerking vraagt om het in kaart brengen van deze verschillende indicatoren door middel van zowel kwalitatieve als kwantitatieve analyses.

Een kwalitatieve beoordeling is onder meer mogelijk door betrokkenen bij de totstandkoming en gebruikers van een project (zoals bewoners of bezoekers) te interviewen. Dit is vooral van belang bij het in kaart brengen van een imago of identiteitsbesef van een project in relatie tot een stedelijk gebied. Rotterdammers verbinden bijvoorbeeld de Erasmusbrug aan de identiteit van moderne architectuurstad. In Almere bleek dat onder internationale bezoekers veel erkenning is voor de waarde van het nieuwe Stadshart tijdens hun architectuur- en stedenbouwreizen, maar dat onder bewoners de betekenis van het Stadshart voor Almere minder wordt erkend. In Enschede bleek na gebruikersonderzoek dat het Nationaal Muziekkwartier geringer als 'nationaal' wordt ervaren dan door de initiatiefnemers gehoopt. Ook de sociale spin-off van een project, zoals het creëren van een levendig publiek domein, laat zich vooral door middel van kwalitatieve analyse begrijpen. Via een kwantitatieve methode kan worden gemeten wat de effecten

van een project zijn op de passantenstroom, maar in hoeverre een project ook een levendig publiek domein creëert zal vooral door een kwalitatieve gebruiksanalyse ter plekke moeten worden bepaald.

Imago-onderzoek kan naast interviews ook door middel van beeldanalyse plaatsvinden (zie het werk van Nas et al., 2011). De symbolische- of ansichtkaartwaarde van een project kan bijvoorbeeld zichtbaar worden in het gebruik van foto's en videobeelden. Zo verschenen de markante gebouwen van het Stadshart in allerlei architectuurboeken. De Erasmusbrug staat op vrijwel iedere stadsbrochure of vormt het decor van reclamespotjes en heeft zodoende ook de herkenbaarheid van de rivieroever vergroot. Een beeldanalyse kan niet alleen kwalitatief maar ook kwantitatief worden verricht, toont het werk van Crandell et al. (2009), die het verschijnen van foto's van bouwwerken hebben geteld. Op fotowebsites kan worden ontdekt welke objecten worden gekoppeld aan een bepaalde plek bij het zoeken op plaatsnaam.

Voor onderzoekers en besluitvormers van katalysatorprojecten is het echter gebruikelijk de meeste nadruk te leggen op de economische spin-offs. Deze uitstralingseffecten zijn over het algemeen het beste in kaart te brengen met behulp van kwantitatieve methodes, zoals het meten van vastgoedwaardeontwikkelingen of van uitgaven in nabijgelegen restaurants, hotels of aan andere faciliteiten in de toeristische sector. Dergelijke cijfers kunnen inzicht bieden in het financiële rendement van investeringen in katalysatorprojecten, hoewel de betrouwbaarheid en zeggingskracht van deze cijfers onderwerp van debat zijn, zoals aan het einde van dit artikel wordt betoogd. Hoe dan ook is zichtbaar dat een positieve score op een enkele bovengenoemde indicator niet zonder meer als bewijs voor geslaagde katalysatorwerking worden gebruikt, maar

dat een meervoudige kijk nodig is voor een goed begrip van de uitstralingseffecten.

### **Noodzaak van verankering en onderbouwing**

Op basis van de onderzochte cases kan geconcludeerd worden dat de aanjagende ambities maar gedeeltelijk zijn geslaagd en dat katalysatorprojecten maar in geringe mate maakbaar zijn overeenkomstig de vooraf gestelde doelen. Dat geldt niet alleen voor projecten die jammerlijk zijn mislukt, zoals het half afgebouwde Kasteel in Almere of entertainmentboulevard Miracle Planet in Enschede. Ook in hun primaire functie redelijk geslaagde projecten, zoals het Muziekwartier in Enschede of het nieuwe Stadshart in Almere, zijn in hun aanjagende functies anders geworden dan vooraf bedacht.

Of projectinitiatieven uitgroeien tot iconen met stedelijke vliegwiel functies is niet met zekerheid te stellen, maar op basis van evaluaties van betrokkenen zijn wel enkele principes te formuleren die in de kwalitatieve beoordeling van geslaagde projecten van belang zijn. Als een project een bestaande plek in beweging moet brengen, dan zal moeten worden gezocht naar verbondenheid en 'verankerde vernieuwing'. Dat betekent dat projecten iets nieuws toevoegen aan de stad, maar tegelijkertijd verbonden zijn met de ruimtelijke en sociale-culturele identiteit van een plek. Economen spreken over de endogene kwaliteiten van een plek. Als iconische bouwwerken een katalysator voor een plek moeten zijn, dan zullen iconen niet alleen stedelijke identiteit moeten uitdragen, maar ook het ontwikkelingsproces om identiteit te ontdekken en te construeren moeten helpen. Klingmann (2011) verwoordt treffend dat goed 'urban design' niet louter opvallend en invloedrijk is, maar opereert als culturele verbinding tussen groepen mensen, tussen bewoners en bezoekers, tussen markt en geografische ruimte, tussen publiek en privaat. Iconische

bouwwerken met een katalysatorfunctie ontstaan in en wat ook wel diepgewortelde 'discourscoalities' (zie Hajer, 1995) worden genoemd. In een tijd waarin stadsbesturen steeds minder mogelijkheden hebben om vanuit overheidswege nieuwe projecten te initiëren en te financieren, zal moeten worden gezocht naar verbindende verhalen die worden gevormd vanuit maatschappelijke en private initiatieven.

Een verbindend verhaal van een project ontstaat niet alleen op de tekentafel, maar ook in de dialoog tijdens en na de ontwikkeling. Katalysatorwerking vraagt om een 'emerging strategy' (Verheul & Daamen, 2013) waarin gedurende en na de ontwikkeling voortdurend wordt gezocht hoe de aansluiting van een project op bestaande en nieuwe sociaal, ruimtelijke en economische kwaliteiten zo optimaal mogelijk wordt benut. Het creëren van katalysatorwerking is daarmee een langdurig en dynamisch proces. 'Verankerde vernieuwing' van de lokale identiteit en een 'verbindend verhaal' van een project, zijn geen voldoende, maar wel noodzakelijke voorwaarden voor katalysatorwerking. Ze dragen bij aan het ontwikkelen van projecten die een gewenste toevoeging aan het stedelijk landschap vormen, zelfs al treedt het gedroomde 'Guggenheim-effect' niet op.

De conclusie is dat de heilige graal voor katalysatorwerking niet bestaat. Maar dat wil niet zeggen dat nader onderzoek naar de onderbouwing van projecten zinloos is. Integendeel, bovengenoemde principes, gecombineerd met een goede kwantitatieve onderbouwing van kosten en baten, kunnen de kansen vergoten dat investeringen rendement opleveren. Dit artikel sluit daarom af met enkele perspectieven voor onderzoek naar katalysatorprojecten waar ook besluitvormers rond stedelijke projecten belang bij kunnen hebben. Katalysatorprojecten vragen om een onderbouwing met een aansprekende visie. Maar de ronkende beleidstaal van

initiatiefnemers moet evenzeer kritisch worden bevraagd. Want aan welke stedelijke beleidsdoelen moet een nieuw project precies bijdragen? Wat zijn daar de indicatoren voor? Het stellen van dergelijke vragen is een taak van onderzoekers, politici en journalisten. Niet om nieuwe initiatieven tegen te houden, maar initiatiefnemers uit te dagen te komen met een zo'n stevige mogelijke onderbouwing en invulling van katalysatorprojecten.<sup>2</sup>

### **Vervolgonderzoek katalysatorprojecten**

De (beleids)taal van bestuurders en andere initiatiefnemers ter onderbouwing van nieuwe projecten vraagt om het opstellen van systematische en specifieke doelenschema's waar de projecten volgens hen aan dienen bij te dragen. De gevoerde (beleids)taal blijft namelijk vaak steken in algemeenheden, zoals dat een project zal bijdragen aan 'vitaliteit' of 'sociale cohesie', zonder aan te geven wat dan precies de normen en indicatoren zijn die daarvoor worden gehanteerd.<sup>3</sup> Door Romijn & Renes (2013) wordt gepleit voor een zogenoemde 'planobjectivering'. Het zou zowel het onderzoek als de planvorming van nieuwe projecten helpen als met de initiatiefnemers en besluitvormers wordt gewerkt aan dergelijke doelenschema's. Dat verbetert de vergelijkbaarheid bij het maken van afwegingen en het helpt bij de monitoring en evaluatie. Bovenal helpt een dialoog aan de hand van het opstellen van een uitgekristalliseerd doelenschema om initiatiefnemers en besluitvormers te helpen ontdekken wat zij werkelijk willen bereiken met een nieuw project en om daarbij aan te kunnen geven in hoeverre voor de veronderstelde doel-middelrelaties bewijs is te vinden.

Om doel-middelrelaties effectief in kaart te brengen, is de ontwikkeling van een aanvullend en aangescherpt instrumentarium nodig. Er zijn meerdere instrumenten in gebruik die nuttige informatie opleveren, maar ook hun tekortkomingen hebben. Zo is de bestaande grondexploitatie als model te smal,

omdat die zich beperkt tot het plangebied en de grotere stedelijke effecten niet in beschouwing neemt. De Maatschappelijke Kosten en Baten Analyse (MKBA) is te veel gericht op nationale welvaartseffecten en te weinig op de stad. Een hedonische prijsanalyse kan een goed middel zijn om te zien wat de effecten zijn van een project op de ontwikkeling van de vastgoedwaardes. Zo hebben Koppels et al. (2011) laten zien wat de relatie is tussen leegstaande panden en de huurprijzen van kantoren in de nabije omgeving. Ook de analyse van kooprijzen van woningen kan een belangrijke indicator vormen (zie o.a. De Groot et al., 2010). Het nadeel is echter dat hier vooral de relatie in beeld wordt gebracht tussen een nieuwe voorziening en de aantrekkingskracht op bewoners, terwijl toeristen buiten beschouwing worden gelaten. Indicatoren die ook de aantrekkingskracht op bezoekers in kaart kunnen brengen zijn daarom gewenst.

Een gezamenlijke optrekken tussen beleidsmakers en onderzoekers en tussen onderzoekers uit verschillende disciplines (economie, stedenbouw, planologie, be-

stuurskunde, etc.) is van belang om nieuwe projectinvesteringen beter te kunnen begeleiden en onderzoeken. Methoden zijn daarvoor van belang die zowel een plek inruimen voor kwalitatieve criteria (met aandacht voor besluitvormingsprocessen), als kwantitatieve instrumenten die doel-middelrelaties adequaat onderbouwen. Besluitvormers zijn geholpen met meer inzicht in welke doel-middelrelaties aantoonbaar zijn, maar ook in inzicht waar de onzekerheid over effecten groot is, zodat stille aannames op basis van mythes kunnen worden ontkracht of op zijn minst het onderwerp van debat en bewuste risicoafweging vormen. De heilige graal voor de ontwikkeling van katalysatorprojecten kan helaas niet worden gevonden, maar een reflectiever besluitvormingspraktijk gelukkig wel.

#### OVER DE AUTEUR

**Dr. Wouter Jan Verheul** is verbonden aan de TU Delft, faculty of architecture & built environment, sectie urban area development

#### VOETNOTEN

- 1 Ik heb daarbij met name gebruik gemaakt van de evaluaties van bewoners, bezoekers, bedrijven en bestuurders en heb van deze projecten de processen van totstandkoming gereconstrueerd op basis van een inhouds- en discoursanalyse en meer dan honderd interviews (zie Verheul, 2012).
- 2 Zie hiervoor mijn artikel in NRC Handelsblad (4 december 2012) over de (gebrekkige) onderbouwing van besluitvorming rond grote projecten.
- 3 Zie hiervoor mijn artikel in Trouw (10 juli 2013) over de (ontbrekende) sociale doelstellingen in besluitvorming rond grote projecten.

## LITERATUUR

- Claassen, R., T.A. Daamen & M. Zaadnoordijk (2012) De strategische waarde van een gebouw als aanjager. In: *Real Estate Research Quarterly*. Vol. 11 (4), pp. 53-60.
- Doucet, B.M. (2010) Rich Cities with Poor People. Waterfront Regeneration in the Netherlands and Scotland. Utrecht: *Royal Dutch Geographical Society*.
- Dovey, K. (1999) *Framing Places: Mediating Power in Built Form*. Londen: Routledge.
- Crandell, D., L. Backstrom, D. Huttenlocher & J. Kleinberg (2009) *Mapping the World's Photos*. Ithaca: Cornell University.
- Flyvbjerg, B., N. Bruzelius & W. Rothengatter (2003) *Mega Projects and Risk. An Anatomy of Ambition*. Cambridge: Cambridge University Press.
- Gospodini, A. (2010) Urban Design, Urban Space Morphology, Urban Tourism: an Emerging New Paradigm Concerning their Relationship. In: *European Planning Studies*, Vol. 9 (7), pp. 925-934.
- Groot, H. de, G. Marlet, C. Teulings & W. Vermeulen (2010) *Stad en Land*. Den Haag: CPB.
- Hajer, M.A. (1995) *The Politics of Environmental Discourse*. Oxford: Oxford University Press.
- Hall, P. (1980) *Great Planning Disasters*. Berkeley. University of California Press.
- Hart, P. 't (1994) *Groupthink in Government. A Study of Small Groups and Policy Failure*. Baltimore: John Hopkins University Press.
- Koppels, P., H. Remoy & E. Messlaki (2011) Door leegstand verlaagde huren bij de burens. In: *Real Estate Research Quarterly*. Vol. 10 (3), pp. 24-34.
- Klingmann, A. (2007) *Brandscapes. Architecture in the Experience Economy*. Cambridge: The MIT Press.
- Lincoln, Y.S. & E.G. Guba (1985) *Naturalistic Inquiry*. London: Sage Publications.
- Majoor, S.J.H. (2009) The Disconnected Innovation of New Urbanity in Zuidas Amsterdam, Ørestad Copenhagen and Forum Barcelona. In: *European Planning Studies*, Vol. 17 (9), pp. 1379-1403.
- Nas, P.J.M. (ed.) (2011) *Cities Full of Symbols. A Theory of Urban Space and Culture*. Leiden: Leiden University Press.
- Plaza, B., M. Tironi & S.N. Haarich (2009) Bilbao's Art Scene and the "Guggenheim effect" Revisited. In: *European Planning Studies*, Vol. 17 (11), pp. 1711-1729.
- Romijn, G. & G. Renes (2013) *Plannen voor de stad. Een multidisciplinaire verkenning van de effecten van verstedelijingsprojecten op het functioneren van een stad*. Den Haag: CPB/PBL.
- Sklair, L. (2006) Iconic Architecture and Capitalist Globalization. In: *City, analysis of urban trends, culture, theory, policy, action*, Vol. 10 (1), pp. 21-47.
- Swyngedouw, E., F. Moulaert & A. Rodriguez (2002) Neoliberal Urbanization in Europa: Large-Scale Urban Development Projects and the New Urban Policy. In: *Antipode*, Vol. 34 (3), pp. 542-577.
- Verheul, W.J. & M. van Twist (2011) *Stedelijke iconen: citymarketing en de gebouwde omgeving*. In: G.J. Hospers, W.J. Verheul & F. Boekema (2011) *Citymarketing voorbij de hype. Ontwikkelingen, analyse en strategie*. Den Haag: BoomLemma.
- Verheul, W.J. (2012) *Stedelijke iconen. Het ontstaan van beeldbepalende projecten tussen betoog en beton*. Den Haag: BoomLemma.
- Verheul, W.J. (2012) Iconen als katalysatoren in stedelijke ontwikkeling. In: *VHV Forum*, Jaargang 40 (1).
- Verheul, W.J. (2013) Stedelijke ontwikkeling als imagovorming. In: *Agora, tijdschrift voor sociaalruimtelijke vraagstukken*. Vol. 29 (4), pp. 15-19.
- Verheul, W.J. & T.A. Daamen (2013) Emerging Strategy in Large Urban Development Projects: Real Estate Development in the Mainport and the Brainport of the Netherlands. *Paper presented at the conference of the European Real Estate Society, Vienna*.
- Wood, L.A. & R.O. Kroger (2000) *Doing Discourse Analysis*. Thousand Oaks: Sage Publ.