

# Gelden er algemene normen voor een succesvol waterfrontproject?

**Ontwikkelingen van waterfrontgebieden zijn begonnen in de riviersteden Minneapolis en St. Louis, waarna de havenstad Baltimore dit concept met groot financieel en economisch succes heeft uitgewerkt. Maar niet in alle steden loopt het van een leien dakje. In Londen is een aantal grote fouten gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke en functionele structuur. In Amsterdam zijn er momenteel problemen ten aanzien van de financiering. Sinds de politieke omwenteling wordt ook in veel Oosteuropese steden de mogelijkheid voor waterfrontontwikkeling bestudeerd. Het is voor deze steden, die wat waterfrontontwikkeling betreft nog in de kinderschoenen staan, zinnig om na te gaan of er kenmerken geformuleerd kunnen worden die een voorwaarde zijn voor een succesvolle ontwikkeling. Als voorbeeld is de Poolse stad Kraków genomen.**

**ARJAN VAN DER LAAN\***

In 1988 is in Kraków een masterplan vastgesteld voor de gehele stad. De plannen voor de ontwikkeling van het waterfront zijn een onderdeel hiervan.

Kraków ligt aan de rivier de Wisla, maar de stad heeft geen haven. Het stadsbeeld aan de rivier wordt bepaald door verouderde woonwijken, parkeerplaatsen voor bezoekers van het stadscentrum, industriële bedrijvigheid en een infrastructuur aangelegd voor de aan- en afvoer van goederen over land. Maar ook de grootste attractie van Kraków, het koninklijke kasteel Wawel, ligt aan de rivier.

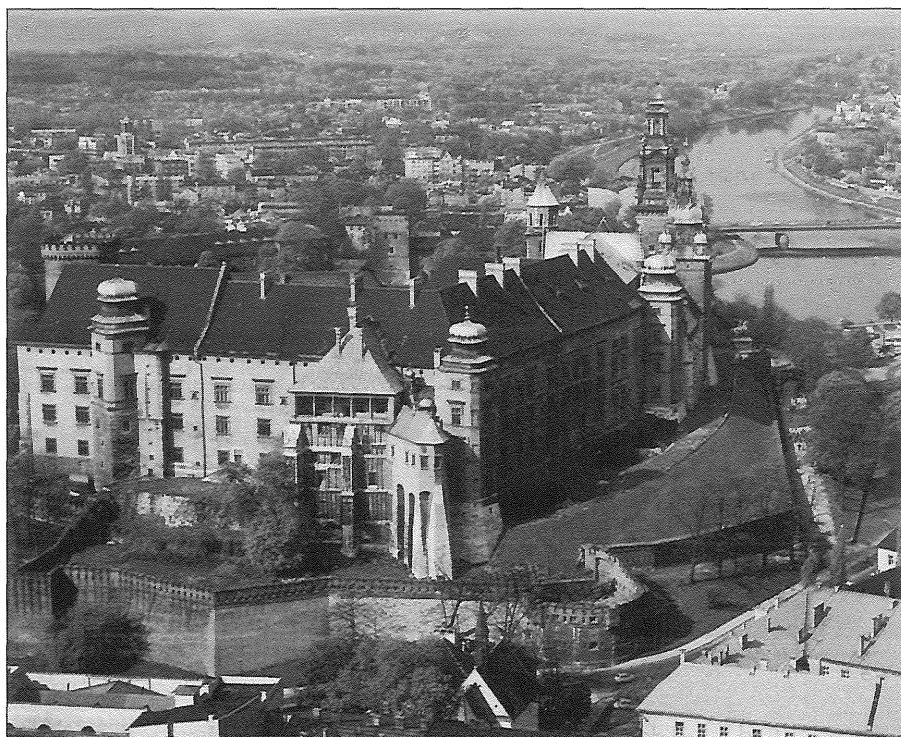
Veel van de oorspronkelijke bedrijvigheid is om reden van schaalvergroting en bereikbaarheidsproblemen verplaatst naar industriegebieden buiten de stad. Ondanks zijn historische waarde is het waterfront nu grotendeels verwaarloosd. Veel grond is vervuild, de historische bebouwing bevindt zich in een zeer slechte staat en de kwaliteit van de openbare ruimte laat eveneens te wensen over. Langs het water loopt een smalle groenstrook die op sommige plekken overgaat in een soort park. Deze groenvoorzieningen zijn weinig aantrek-

kelijk en toegankelijk: grote wegen scheiden de groenstrook van de omliggende bebouwing.

## **CHARME**

De verbondenheid die de historische binnenstad van Kraków had met de rivier is vrijwel verdwenen, hoewel het waterfront wel gezien wordt als een onderdeel van het stadscentrum. Volgens de stedelijke autoriteiten heeft het gebied goede ontwikkelingsmogelijkheden. Vanwege de centrale ligging in de stad, de grote ruimte die is vrijgekomen door weggetrokken bedrijven en de historische charme van een groot gedeelte van het gebied, zou vooral een herinrichting ten behoeve van recreatie en toerisme in aanmerking komen.

De op specifieke functies afgestemde ruimtelijke structuur en de totale verwaarlozing van de bebouwing maken het opnieuw ontwikkelen van het verouderde waterfront tot een moeizaam proces. Daarnaast stamt het systeem van planning in Polen uit 1964 en het functioneren ervan is verre van optimaal. Er wordt bijvoorbeeld geen rekening gehouden met verschillen in grondprijzen en de regels voor onteigening zijn niet duidelijk. Plannen zijn gemaakt



Het kasteel Wawel aan de rivier is een belangrijke attractie. Bron: auteur



De toerist betaalt indirect mee aan de vernieuwing van historische panden. Foto: auteur

op basis van indicaties: een uitgebreid haalbaarheids- en marktonderzoek is veelal niet gedaan.

De plannen voor het waterfrontgebied bestaan voornamelijk uit het aanleggen van recreatieve en toeristische voorzieningen, zoals musea, hotels en sportcentra, maar de samenhang tussen de verschillende plannen en de relatie van deze plannen met ontwikkelingen buiten het waterfrontgebied zijn niet altijd duidelijk.

### SAMENHANG

Ondanks grote verschillen in schaal en grondgebruik komen de problemen in veel waterfrontgebieden overeen: economische stagnatie door functieverplaatsing en functieverlies. Op basis van diverse Noordamerikaanse en Westeuropese voorbeelden kan een aantal karakteristieke kenmerken en oplossingen genoemd worden die voor vrijwel elk waterfrontontwikkelingsproject gelden. Deze kenmerken komen zowel voor in de fases van de planvorming en -uitvoering als bij de inhoud van de plannen.

In alle gevallen van waterfrontontwikkeling is sprake van een publiek-private samenwerking. Hiervoor zijn verschillende constructies denkbaar. Maatgevend voor een constructie is de invloed die de gemeente zelf wil houden op het proces en hoeveel ruimte zij wil geven aan de particuliere sector, de verwachte animo bij marktpartijen om delen van het gebied tot ontwikkeling te brengen en de urgentie van de aanpak van bepaalde (deel-)gebieden.

Wat de planvorming betreft wordt voor een benadering gekozen waarin alle aspecten en belangen in een onderlinge samenhang bekeken worden. Het geïntegreerde karakter van het plan kan tot uitdrukking komen door middel van een systematische analyse van de verschillende aspecten, zoals functieveranderingen, ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen en de relatie met omliggende gebieden. De realisatie van het plan vindt stapsgewijs plaats, met een oriëntatie op deelgebieden, zonder het samenhangend geheel uit het oog te verliezen.

### BARRIÈRES

In een waterfrontontwikkelingsplan is met name aandacht voor de ruimtelijke en functionele relaties tussen het stadscentrum en het water. Het in stand houden van de historische gebieden die een langdurige relatie hebben met het water, is een randvoorwaarde. Infrastructurele maatregelen zijn noodzakelijk om barrières tussen het water en de bebouwing en tussen de binnenstad en het waterfront te slechten. Oplossingen kunnen gevonden worden in wandelroutes door het waterfrontgebied zelf en tussen de historische binnenstad en het waterfrontgebied, scheiding van verkeersoorten en het creëren van verkeersluwe en verkeersvrije gebieden. De nieuwe ontwikkelingen in het waterfrontgebied zullen aan moeten sluiten op de bestaande voorzieningestructuur. De geplande voorzieningen zijn aanvullingen op de voorzieningen in het centrum, zodat de nieuwe voorzieningen het functioneren van het oorspronkelijke centrum niet ondermijnen. Kreten als 'het creëren van een hoogwaardige stedelijke omgeving, gebruik makend van de mogelijkheden van het waterfront' en 'aandacht voor de kwaliteit van de openbare ruimte' keren in elke doelstelling terug.

### BEGRAAFPLAATS

In Kraków moet een nieuw stedelijk beleid van de grond komen, gebaseerd op een duidelijke strategie en een consequente handhaving van het beleid, zodat een samenwerking met het bedrijfsleven wordt gewaarborgd. Op basis van dit beleid kan een geïntegreerd ontwikkelingsplan opgesteld worden. Het opstellen van een dergelijk plan op grond van een publiek-private samenwerking vereist een nieuwe

benadering van planvorming voor de Poolse stadsplanners en stedenbouwkundigen.

De inhoud van het plan zal aan een aantal kenmerken moeten voldoen, maar kan niet alleen gericht zijn op het kopiëren van buitenlandse voorbeelden. Specifieke plaatselijke omstandigheden spelen een grote rol. Er zal gebruik gemaakt moeten worden van de sterke punten van het gebied: de historische wijken, waaronder een oude Joodse wijk met diverse synagogen en begraafplaatsen, en het kasteel Wawel. Nieuwe infrastructurele maatregelen moeten de bereikbaarheid van deze attracties verbeteren; wandelroutes kunnen hun toeristische waarde vergroten.

Om karakteristieke gebouwen en structuren in stand te kunnen houden, wordt momenteel gewerkt aan een systeem waarin de toerist indirect meebetaalt aan de vernieuwing van de historische panden in het waterfrontgebied.

Een succesvol ontwikkelingsproject bevat een aantal vaste kenmerken die voor elk plan gelden, namelijk het opstellen van een geïntegreerd plan in een publiek-private samenwerking, waarin de relatie met het water en de historische bebouwing wordt hersteld. De uitvoering dient te geschieden in deelgebieden. Het is niet mogelijk en ook niet de bedoeling om één gedetailleerde blauwdruk te geven voor elk waterfrontproject. Er zal bovenal van de eigen sterke punten, kenmerken en kwaliteiten moeten worden uitgegaan, op maat gesneden voor de specifieke situatie in een stad, met het gebruik van algemene normen als hulpmiddel.

\*De auteur is afgestudeerd aan de Katholieke Universiteit Nijmegen. Dit artikel is gebaseerd op zijn doctoraalscriptie *Waterfrontontwikkeling in Krakau; Wat zijn de mogelijkheden?*



Langs de rivier loopt een nog weinig aantrekkelijke groenstrook. Foto: auteur