

# HERONTDEKKING WATERFRONTEN NIET OVERAL SUCCESVOL

JACQUELINE ROELOFSEN

Revitalisering van waterfronten staat in Nederland volop in de belangstelling. Het is of elke zichzelf respecterende stad met een stukje waterkant ontwikkelingsplannen heeft. Maar het herstel van de vaal al jaren braakliggende waterfronten verloopt niet overal zoals verwacht. In Zaanstad slaagt de gemeente er niet in op grote schaal particuliere beleggers te interesseren. Nijmegen daarentegen weet de sterke punten van de Waalkade goed uit te buiten.

Het begrip waterfront (waterkant) krijgt in de jaren zeventig een nieuwe betekenis als veel, vooral Noordamerikaanse steden overgaan tot het revitaliseren van hun voormalige havengebieden. Deze trend tot herstructurering wordt in het begin van de jaren tachtig ook zichtbaar in West-Europa. De functie-invulling die de planontwikkelaars voor ogen hebben vormt een combinatie van wonen, werken en recreëren.

De plannen bevatten vaak prestigieuze elementen: luxe woningen en kantoren, grote hotels, casino's, hoogwaardige winkelcentra en wandelpromenades. Door het waterfront nieuwe economische functies te geven wordt geprobeerd het draagvlak van met name de binnenstad te versterken. In dit artikel wordt een aantal factoren voor het al of niet slagen van de projecten op een rijtje gezet.

## TENDENSEN

Er zijn twee maatschappelijke tendensen die erop wijzen dat de waterfrontontwikkelingen, die pas de laatste jaren op grote schaal plaatsvinden, structurele ontwikkelingen zijn.

Ten eerste lijkt de stad als woongebied weer in trek te zijn. Het zijn voornamelijk de hogere inkomensgroepen die de in de stad aanwezige combinatie van wonen, werken, cultuur en recreatie in toenemende mate lijken te waarderen. Vooral onder één- en tweepersoons huishoudens bestaat een groeiende behoefte aan cultureel-recreatieve voorzieningen. Waterfronten worden bij uitstek gezien als middel om in deze behoeften te voorzien.

Ten tweede vraagt de toenemende vrije tijd om meer recreatieve voorzieningen. De recreatieve functie van het water is de laatste jaren enorm toegenomen. Het is heel goed mogelijk dat de waterfrontontwikkelingen samenhangen met de groeiende aandacht voor de recreatieve functie van water. Deze extra waardering voor wonen en recreëren aan het water zou lokale bestuurders, architecten en financiers moeten inspireren. Daarom is onderzocht in hoeverre daadwerkelijk geprofiteerd wordt van de aanwezigheid van het water. De resultaten van het onderzoek worden hier besproken aan de hand van twee waterfrontontwikkelingen: de Waalkadeontwikkeling in Nijmegen en het Zaanoeverproject in Zaanstad.

## GESCHIEDENIS

Een historische beschrijving laat zien hoe belangrijk de waterfronten voor Nijmegen en Zaanstad zijn geweest: de Waal en de Zaan als vervoersaders, de kades als overslagplaatsen van handelsgoederen

en als plaats voor op scheepvaart gerichte bedrijvigheid. Lange tijd was er een directe samenhang tussen de stedenbouwkundige uitbreidingen en de ligging aan het water. De steden hebben zich echter geleidelijk steeds verder van het water ontwikkeld. Met de komst van een modern wegennet bleek een ligging aan het water niet meer noodzakelijk; de rol van transportader werd voor een groot deel overgedragen aan het weg-, trein- en luchtverkeer. Het functieverlies van het water heeft ertoe bijgedragen dat de waterfronten economisch en stedenbouwkundig gezien aan betekenis verloren.

## WAALKADE

Het waterfront van Nijmegen, de Waalkade, is een smalle korte strook van ongeveer een kilometer lang en kan als pure binnenstadslocatie worden beschouwd. Vóór de herstructurering werd het gebied gekenmerkt door woningbouw, met aan de westzijde een groot sociale-woningbouwcomplex en aan de oostzijde een



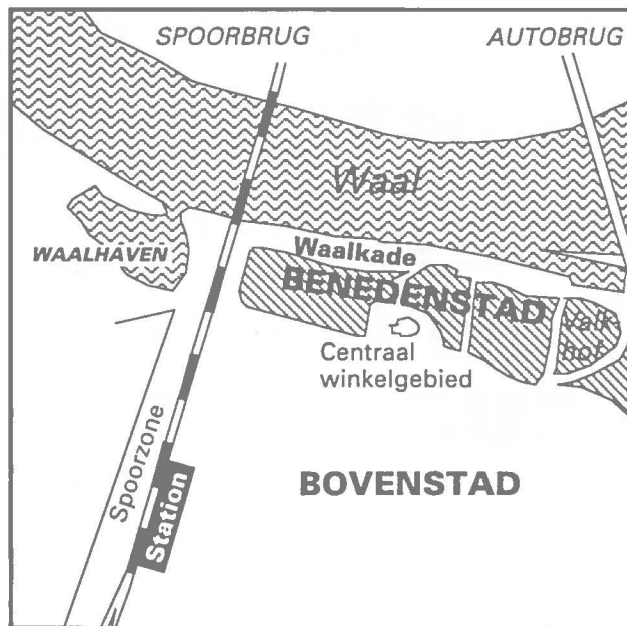
De waalkade na voltooiing van het project. Foto: Jacqueline Roelofsen.

strook oude bebouwing, maar vooral veel kaalslag. Het bestemmingsplan, dat dateert uit 1976, voorzorg in nog meer sociale woningbouw. In dit plan werd de aantrekkelijkheid van de locatie, de ligging aan het water, niet uitgebuit. In 1983 komt een aantal gemeente-ambtenaren met het voorstel meer horecavestigingen naar de Waalkade te brengen: toeristisch-recreatieve activiteiten die aanleiding geven om aldaar te verpozen. Een aantal ontwikkelingen ondersteunen dit voorstel. Ten eerste is de sector toerisme in Nijmegen en de regio nadrukkelijk in beweging. Ten tweede wijst het Rijk de Waalkade aan als speerpuntgebied voor het zogenaamde Toeristisch-Recreatief Ontwikkelingsplan (TROP) voor Gelderland. Dit betekent dat Nijmegen, als gemeente met een hoge werkloosheid, subsidies ontvangt wanneer zij investeert in toeristische voorzieningen. Het feit dat de Waalkade door het Rijk als één van de mogelijke vestigingsplaatsen voor een casino wordt aangewezen hangt hier nauw mee samen. Eind 1983 geeft het gemeentebestuur een advies- en ingenieursbureau opdracht een onderzoek naar de toeristisch-recreatieve mogelijkheden van de Waalkade uit te voeren. Zowel het Rijk, de gemeente als het bedrijfsleven zijn nauw bij het onderzoek betrokken. Het bureau adviseert om de kade een invulling te geven waarbij wordt ingespeeld op een nieuwe bezoekersmarkt, dagtoeristen, omdat dit de meest positieve regionaal-economische effecten met zich mee zal brengen. In 1987 start de gemeente met de realisering van een aantal stuwende voorzieningen, zoals een wandelboulevard met terrassen, een passantenhaven en aanlegmogelijkheden voor cruiseschepen.

## INVESTERINGEN

Zo investeert de gemeente 6,5 miljoen gulden in de Waalkadeontwikkeling. Van rijksweg wordt 7,4 miljoen gulden toegekend in de vorm van TROP-subsidies. Tegelijkertijd start een aantal stuwende particuliere investeringsprojecten, zoals de bouw van een casino en een aantal koopwoningen met bedrijfsruimten. Langzamerhand worden particuliere financiers gevonden voor andere projecten en komt vanuit de horecasector belangstelling voor vestiging in het gebied. De particuliere investeringen bedragen tot nu toe 80 miljoen gulden. Inmiddels is het gereconstrueerde gebied volledig in gebruik genomen. De Waalkade trekt veel bezoekers door de combinatie van recreatieve voorzieningen (circa vijftien horecavestigingen, een casino en twee musea), luxe woningen (90 luxe koopappartementen) en het water.

De hypothese dat het water één van de inspirerende factoren is geweest in het gehele planproces van de Waalkade, kan worden bevestigd. De gedachte was



Situatieschets van het Waalkadeproject.  
Bron: Jacqueline Roelofsen.

immers dat toeristisch-recreatieve voorzieningen, zoals horecavestigingen, direct of indirect van de aanwezigheid van het water zouden profiteren. Nu het Waalkadeproject voltooid is blijkt het water inderdaad een van de factoren te zijn die het gebied aantrekkelijk maakt.

## ZAANOEVERS

Het Zaanoevoerproject betreft een smal en lang gebied van twee maal elf kilometer, aan beide zijden van de Zaan. Het gebied wordt voornamelijk gekenmerkt door verouderde industrieën die de omliggende woonbebouwing veel overlast bezorgen. Het vrij plotselinge verdwijnen van bedrijven aan de Zaan in de loop van de jaren tachtig leidde tot het verval van de oevers en maakte de gemeente ervan bewust dat er snel iets moest gebeuren. In juli 1988 geeft de gemeente een ontwerp-bureau de opdracht een 'Ontwikkelingsvisie' voor de Zaanoevers te maken. Dit leidt een jaar later tot de presentatie van de visie, die een overzicht geeft van 37 deelprojecten met hun mogelijke invulling: woningbouwprojecten in de sociale sector (30%), maar vooral in de vrije sector (70%), moderne bedrijven, winkelvoorzieningen en recreatieve voorzieningen.

Het doel van de presentatie is enthousiasme te kweken bij particuliere financiers. Door het aanbieden van waterfrontlocaties wil de gemeente een vraag naar luxe woningen uitlokken.

Al met al kenmerkt het project zich nog door 'wishful thinking'. Particuliere financiers investeren vooralsnog weinig in luxe woningbouw en recreatieve voorzieningen. De praktijk wijst uit dat voornamelijk gesubsidieerde woningbouw plaatsvindt. Daarnaast bestaat in Zaanstad grote vraag. De gemeente Zaanstad maakt geen duidelijke keuzes voor functies en doelgroepen per locatie. Een echte visie ontbreekt nog steeds. Bij aanvang van de planontwikkeling was de aanwezigheid van het water

een belangrijke inspirerende factor voor de gemeentelijke politici. Tot dusver moet de verwachte wervingskracht van het water echter nog blijken. Een mogelijke appreciatie van het water komt nog niet tot uitdrukking in risicovolle investeringen van beleggers in luxe vrije sectorbouw.

## VERSCHILLEN

De verschillen tussen het Zaanoevoerproject en de Waalkadeontwikkeling zijn legio. De inzet van Zaanstad is het oplossen van problemen, zoals het lage draagvlak van de gemeente en de overlast bezorgende bedrijven. Zaanstad heeft weinig specifieke positieve kenmerken waarmee ze zich kan profileren. Goede bereikbaarheid en centraliteit ontbreken bij het Zaanoevoerproject, evenals een goede reputatie van de stad als geheel. Het gevolg is dat er geen keuzen voor doelgroepen

en functies per deelproject worden gemaakt. Alles en iedereen mag naar de Zaanoevers komen, waardoor de ontwikkeling ad hoc verloopt. Nijmegen daarentegen kapitaliseert haar sterke punten. De stad en haar omgeving trekken al veel bezoekers. De keuze om van de Waalkade primair een toeristisch-recreatief gebied te maken, om extra bezoek naar de stad te lokken, is daarom logisch. Nijmegen heeft een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren en Zaanstad niet, terwijl het Zaanoevoerproject een veel groter gebied betreft.

Zaanstad staat financieel met de rug tegen de muur. Daardoor is ze sterk afhankelijk van particuliere financiers, aan wie ze het project probeert te verkopen, en zijn haar sturingsmogelijkheden beperkt. Dit wordt nog eens versterkt doordat veel grond in bezit is van particulieren, vaak nog in gebruik bij vooral industrieën. Zaanstad moet daardoor zorgvuldig te werk gaan en over een lange adem beschikken. Nijmegen daarentegen ontvangt veel rijkssubsidies en werkt nauw samen met het bedrijfsleven, waardoor het plan snel ten uitvoer kan worden gebracht.

Nijmegen heeft iets extra's toegevoegd aan de Waalkade: dagrecreatieve voorzieningen en vrije-sectorwoningen. Hierdoor wordt de relatie met het water uitgebuit. Daarentegen lijkt Zaanstad voorlopig slechts meer van hetzelfde toe te voegen aan de stad: sociale woningbouw. Of de aanwezigheid van het water ook door Zaanstad zal worden uitgebuit, dat zal de toekomst moeten uitwijzen.

Jacqueline Roelofsen is in augustus 1990 aan de Universiteit van Amsterdam afgestudeerd als sociaal-geograaf.

Dit artikel is een bewerking van de doctoraalscriptie *Waterfrontontwikkelingen in Nederland*. Deze scriptie werd geschreven voor de afstudeerrichting Geografie van Stad en Platteland.