



gebiedsontwikkeling.nu

## De buitenlandse praktijk helpt ons niet altijd verder



Door [Friso de Zeeuw](#)

12 mrt 2019 - **Hoe mooi buitenlandse gebiedsontwikkelingen ook lijken te zijn, ze kunnen ons niet altijd verder helpen. Dat betoogt Friso de Zeeuw (emeritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling) na zijn analyse van de projectbeschrijving over Regent Park in Toronto. “Haal ik de ‘unieke’ items door de wasstraat, dan blijft er slechts één aspect over dat uitzonderlijk lijkt.”**

Onlangs las ik over een uniek project in Toronto dat ons tot voorbeeld zou kunnen strekken. Vier auteurs, onder wie twee professoren, doen [op Gebiedsontwikkeling.nu uitvoerig verslag](#) van hun bezoek aan het stedelijke vernieuwingsplan voor *Regent Park*.

[Lees hier de projectbeschrijving van Regent Park in Toronto](#)

Nieuwsgierig zette ik mij aan het lezen, speurend naar de aspecten die plan uitzonderlijk zouden maken. Ik noteerde er 8 en bedacht me hoe uniek deze echt zijn.

1. ‘Het verschil tussen sociale woningbouw en vrijesectorwoningen is amper af te lezen.’ Dat is vaak de typisch Nederlandse praktijk. Velen vinden vooral dat we daar wel erg ver in gaan.

2. ‘Het gemeenlijk woningbedrijf en de projectontwikkelaar zijn samen een publiek-private samenwerking aangegaan.’  
Dat is in ons land een doodnormale praktijk tussen gemeente, projectontwikkelaar en woningcorporatie.
3. ‘De nieuwe sociale woningen worden grotendeels betaald uit de verkoop van de vrijesectorwoningen’.  
Bijna alle vaderlandse gebiedsontwikkelingen kennen dit model sinds jaar en dag, dus dat is niks bijzonders.
4. ‘De bewoners van de sociale woningen hebben recht op terugkeer en een verhuiskostenvergoeding.’  
Bij ons is dat een gebruikelijke praktijk.
5. ‘De projectontwikkelaar toont oprechte interesse in de gemeenschap’.  
Wie meent dat dit in ons land ontbreekt, is gevangen in stupide clichébeelden.
6. ‘Groene daken zijn gemeengoed en parken dragen bij aan natuurlijke infiltratie van regenwater’.  
Wederom: voor ons land geen nieuwigheden.
7. ‘Regent is een inspirerende wijk voor Nederland in het licht van de energietransitie’.  
Maar waaruit die inspiratie dan bestaat, blijft volstrekt onduidelijk.
8. ‘De dichtheid van het plan bedraagt 270 woningen per ha.’  
Dat is inderdaad vrij uniek, want ongeveer het dubbele van de dichtheid in Nederlandse stedelijke buurten.

Haal ik dus de acht ‘unieke’ items door de wasstraat, dan blijft er slechts één aspect over dat uitzonderlijk lijkt: de hoge bebouwingsdichtheid. En daar zou ik graag meer over willen weten. Hoe zit dat stedenbouwkundig in elkaar? Hoe staat het met de leefbaarheid? Hoe zijn de mobiliteit en het energieconcept geregeld? Hoe zit de exploitatie in elkaar? Jammer genoeg lezen we daar niets over.

Daarnaast nog een algemeen punt van kritiek. In Regent Park is de bestaande (woon-)bebouwing platgegooid en wordt er een compleet nieuw plan gerealiseerd. De auteurs twijfelen over de toepasbaarheid van deze aanpak op bestaande Nederlandse woonwijken. Die twijfel is een eufemisme: herstructureringsplannen gaan bij ons zelden gepaard met totale sloop, en de woningdichtheid neemt doorgaans per saldo af, niet toe. Samen met bewoners plannen maken leidt tot deze resultaten. Verdubbeling van de woningdichtheid is daarom volstreekte theorie.

Als afsluiting kondigen de vier auteurs een boek aan met meer voorbeelden van de ‘De wijk van toekomst’. Als ze voor dat boek de wereld rondreizen, denk ik niet dat hun CO2-voetafdruk wordt gecompenseerd door bruikbare ideeën voor duurzame gebiedsontwikkeling die dat reizen oplevert.

Cover: "[Toronto Regent Park \(2\) | Regent Park à](#)" ([CC BY 2.0](#)) by [MMA | MHO](#)