

‘Meervoudige gebiedsontwikkeling’ doen we al meer dan dertig jaar

[Friso de Zeeuw](#)

Wenkt een nieuw type gebiedsontwikkeling aan de horizon? Aanleiding voor deze vraag vormt een interessante recensie van mijn boek *Ploeterend voorwaarts* door mijn gewaardeerde vakgenoot en (op onderdelen) opponent Gert-Joost Peek. In [een artikel op Stadszaken.nl](#) concludeert hij dat ‘wij de ruimtelijke inrichting fundamenteel anders moeten aanpakken’ en wel met ‘meervoudige gebiedsontwikkeling’.

Die opvatting deel ik beslist niet. In de onderbouwing van deze stelling speelt de gebiedsontwikkeling *Waal sprong* een hoofdrol.



Zicht op Nijmegen vanuit het Waalsprong-gebied

Peek en ik zijn het erover eens dat het toevoegen van modieuze adjectieven aan gebiedsontwikkeling een zinloze bezigheid is. Het pretendeert iets te zijn dat niet is waar te maken. Neem de zogenaamde “circulaire gebiedsontwikkeling”. Dan gaat het in hoofdzaak om circulariteit in het bouwproces, gesloten watersystemen, afvalrecycling en energievoorziening. Voor water en afval kan de kringloop op gebiedsniveau slechts beperkt gesloten worden. Onder druk van de netcongestie komt gebieds-energievoorziening op

gebiedsniveau, met name bij bedrijventerreinen, hier en daar dichterbij. Onderzoek in de Haagse Binckhorst en Rotterdamse Merwe-Vierhavens bevestigen dat de praktische mogelijkheden van circulariteit op gebiedsniveau beperkt zijn.

‘Radicaal’ anders

Gert-Joost Peek noemt het begrip “meervoudige gebiedsontwikkeling” wel een innovatie. Dat zou werken met small wins. Peek haalt prof. Katrien Termeer aan die small wins kenschetst als ‘kleine, diepgaande veranderingen met tastbare resultaten voor direct betrokkenen’. Die veranderingen dragen stapsgewijs bij aan het verloop van een volwaardige transitie. Concrete resultaten houden actoren nauw betrokken bij de transitie en gemotiveerd om verder te gaan. Daarbij biedt de schaal houvast voor betrokkenen en voorkomt dat men verloren raakt in de complexiteit. Het zijn dus nadrukkelijk geen theoretische resultaten, maar nieuwe praktijken waarbij ‘radicaal andere waarden, inzichten en modellen van toepassing zijn.’

Peek neemt de scriptie van zijn ASRE-student Isaac Roeterink [Van integrale naar meervoudige gebiedsontwikkeling](#) ter hand. Roeterink past de theorie van de small wins toe op gebiedsontwikkeling. Hij tracht in dit scriptieonderzoek met vier concrete ruimtelijke opgaven in de regio Foodvalley de transitie naar meervoudige gebiedsontwikkeling te illustreren.

Willekeurige randvoorwaarden

In de eerste plaats de definitie. Roeterink neemt als basis de omschrijving uit mijn handboek *Zo werkt gebiedsontwikkeling*: ‘De kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen, geldstromen en (maatschappelijke) opgaven met het oog op de (her)ontwikkeling van een geografisch gebied. Daar voegt hij het volgende aan toe: ‘waarbij tegelijkertijd korte en lange termijn economisch, sociale en ecologische waarde wordt gegenereerd, binnen en buiten het gebied.’

Verder formuleert hij een zestal randvoorwaarden voor meervoudige gebiedsontwikkeling:

1. publieke risicodragende betrokkenheid bij de grondexploitaties;
2. minimale omvang van de gebiedsontwikkelingen;
3. toegang tot meerdere financiële stromen;
4. aanwezigheid van een gedeelde ambitie met concrete doelstellingen;
5. sterke samenwerking en de aanwezigheid van een kartrekker;
6. groenontwikkeling als expliciet onderdeel van de opgave.

Deze randvoorwaarden wekken een vrij willekeurige indruk. Waarom maakt bijvoorbeeld de water- en klimaatopgave geen deel uit van de randvoorwaarden? En waarom per se publieke risicodragende grondexploitatie? Deze vragen laat ik nu rusten, omdat ik wil nagaan of we met die aangevulde definitie en de genoemde randvoorwaarden, en dus met de term meervoudige gebiedsontwikkeling, werkelijk iets radicaal nieuws te pakken hebben.

Casus Waalsprong



Centrumgebied Waalsprong

Onlangs bezocht ik met een groep vakgenoten het gebied Waalsprong. Een grote Vinex-locatie aan de noordzijde van Nijmegen. Jean Buskes, projectleider Waalsprong van 1989 tot en met 1994 en daarna directeur van Stadsregio Arnhem Nijmegen, belichtte plan en proces. Het plangebied telt 12.500 nieuwe woningen. De planvorming startte in 1990 en aan de afronding van de realisatie wordt nog steeds gewerkt. De stedenbouwkundige opzet heeft rekening gehouden met de bouwkundige en sociale structuur van de bestaande dorpen en omvat een robuuste groene en blauwe dooradering van het plangebied.

Als gevolg van het programma Ruimte voor de Rivier was een dijkverlegging van de Waal bij Lent noodzakelijk. Deze ingreep leidde rond 2000 tot een stevige aanpassing van het plan. Ten westen van de Waalsprong en in noordelijke richting tot Arnhem is door de provincie, de stadsregio, het waterschap en vier gemeenten het landschapspark Lingezege gerealiseerd, met een oppervlak van 1700 hectare.

De woningen kennen een gescheiden afwatersysteem en worden gasloos verwarmd; zeer vooruitstrevend begin jaren negentig. Dagelijkse voorzieningen voor sport, recreatie, gezondheid, onderwijs, ontmoeten en horeca zijn er volop in het plangebied; waaronder een theater, een polikliniek en diverse stadstranden. De winkels liggen grotendeels in het stedelijk vormgegeven Hart van de Waalsprong; andere voorzieningen bevinden zich in het centrum van Nijmegen op korte (fiets)afstand.

Bij de mobiliteit heeft de fiets een hoofdrol gekregen met een vrijliggend fietspadennet, inclusief een snelfietsverbinding, “geplakt” aan de nieuwe spoorbrug over de Waal. Vanaf

2000 was Paul Depla de verantwoordelijke wethouder, die als kartrekker ook een extra fietsbrug én stadsbrug over de Waal heeft geregeld.

Door bestaande bedrijvigheid in het plangebied zo veel mogelijk te koesteren en uit te breiden, krijgt ook de werkgelegenheid aandacht en niet alleen woonfunctie. Tegenover het plangebied aan de zuidzijde van de Waal verschaft de gemeente in samenwerking met bouwers en ontwikkelaars in enkele voormalige fabrieksgebouwen onderdak aan inmiddels 175 startende ondernemingen. Er is een uitbreiding gepland met plaats voor nog ruim 300 bedrijven.

De Waalsprong is ontwikkeld op basis van een gemeentelijke grondexploitatie, waarbij tekorten zijn afgedekt met locatiegebonden (Vinx-)subsidie en de infrastructuur met GDU-gelden (Gebundelde Doeluitkering Infrastructuur) en andere bijdragen van het ministerie van V&W en de provincie.



Jean Buskens (midden) legt de Waalsprong uit

Kortom

Een heel verhaal, maar nodig om helder te maken dat de gebiedsontwikkeling Waalsprong volledig voldoet aan de omschrijving van meervoudige gebiedsontwikkeling. Dat we met een nieuw fenomeen te doen zouden hebben, is daarmee gelogenstraft. De tegenwerping dat dit een bewijs is van het niveau “N = 1” pareer ik met verwijzing naar de talrijke publicaties over gebiedsontwikkelingen die de afgelopen 25 jaar zijn verschenen. Ik pik er eentje uit: het [eindrapport van de Adviescommissie Gebiedsontwikkeling](#) onder leiding van Riek

Bakker, Ontwikkelkracht uit 2005. We zien daarin alle elementen terug van de meervoudige aanpak. Die komen tot leven in voorbeeldprojecten zoals Hart van de Heuvelrug, IJsseldelta en Weespersluis. Maar ook enkele projecten die de eindstreep niet hebben gehaald, zoals het Wieringerrandmeer.

De conclusie laat geen ruimte voor twijfel. Meervoudige gebiedsontwikkeling bevat niets nieuws. Daarmee valt de basis weg onder de stelling dat het ‘een fundamenteel andere aanpak van de ruimtelijke inrichting’ is. Gebiedsontwikkeling heeft bovendien een enorm absorptievermogen. Het past zich “organisch” aan nieuwe opgaven, methoden en processen.