

Scriptie



Tijdelijk ruimtegebruik op
braakliggende terreinen

Colofon

Scriptie - Braakliggende terreinen in het stedelijk gebied
TAUW BV – HOGESCHOOL UTRECHT (2012)

Datum:

9 januari 2012

Student:

Koen Joren Bos
Barnsteenlaan 35-1
3523 BB Utrecht
06-49365494
Koen.k.bos@student.hu.nl

Studentnr: 1530332
Cursuscode: TROP-AFO8-08
Afstudeerrichting: Ruimtelijke Ordening & Planologie

Afstudeervak(ken): Wonen/Stedenbouwkunde

Begeleiding Hogeschool Utrecht:

Peter Martens
1^e begeleider
Peter.martens@hu.nl

Saskia van der Kruit
2^e begeleider
Saskia.vanderkruit@hu.nl

Afstudeerorganisatie:

Tauw BV
Handelskade 11
Postbus 133
7400AC, Deventer

Begeleider afstudeerorganisatie:

Gerritjan Meppelink
Groepshoofd Ruimte
Gerritjan.meppelink@tauw.nl
+ 31 57 06 99 91 1

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
Voorwoord	5
Samenvatting.....	6
H1. Aanleiding.....	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Relevantie.....	8
1.3 Doelstelling en centrale vraag.....	9
1.4 Afbakening.....	9
1.5 Onderzoeksopzet.....	9
1.6 Leeswijzer	9
H2. Definitie kader: tijdelijke functies bij transformatieopgaven	12
2.1 Definitie	12
2.1.1. Kenmerken en problematiek van transformatieopgaven.....	12
2.2 Typen tijdelijke functies	12
2.3 Initiatiefnemers en gebruikers van tijdelijke functies.....	13
2.4 Tijdelijke functies en gebiedsidentiteit	13
H3. Onderzoek.....	15
3.1. Methoden en technieken caseonderzoek.....	15
3.1.1. Selectie voor cases	15
3.2. Methoden en technieken praktijkonderzoek.....	15
H4. Caseonderzoek.....	17
4.1. CASE 1: NDSM-WERF AMSTERDAM	17
4.2. CASE 2: TIJDELIJK ANDERS BESTEMMEN	19
4.3. CASE 3: TIJDELIJKE NATUUR	21
4.4. CASE 4: CREATIEF BEHEER ROTTERDAM	23
H5. Referentievoorbeelden van tijdelijke functies	25
5.1. Referentievoorbeelden van tijdelijke functies	26
H6. Buitenlandse projecten	30
6.1. Meanwhile(E)	30

6.1.1.	Bradford Urban Garden	30
6.2.	Zwischennutzung(D).....	31
H7.	Interviews	33
7.1.	Gemeente Almelo.....	33
7.2.	Gemeente Amsterdam	33
H8.	Conclusies	34
8.1.	Integrale Conclusies	34
8.2	Conclusies rondom de facetten van tijdelijk ruimtegebruik	35
8.2.1	Identiteit	35
8.2.2	Regelgeving.....	36
8.2.3	Financiën.....	36
8.2.4	Communicatie.....	37
8.2.5	Organisatie.....	37
H9.	Advies	39
9.1.	Gemeentelijk stappenplan	39
9.1.1	Rol van de gemeente	40
9.2.	Aanbeveling voor specifieke locaties	41
9.3.	Het vervolg	42
H10.	Rol Advies- en ingenieursbureaus.....	43
H11.	Bronnen	45
 Bijlage		
1.	Juridische bepalingen (TAB)	3
2.	Beleid (TAB)	12
3.	Vragenlijst interviews	18
4.	Interview gemeente Almelo	20
5.	Interview Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam	24
6.	NDSM-werf	27
7.	Overige referenties:	28
8.	Digitale kaart Amsterdam	29

Voorwoord

Deze scriptie is het resultaat van het afstudeeronderzoek dat ik heb uitgevoerd als afsluiting van de opleiding Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de Hogeschool Utrecht. Dit onderzoek heb ik verricht bij het advies- en ingenieursbureau Tauw BV.

Om te beginnen wil ik Matthijs Nijboer bedanken dat hij mij de mogelijkheid heeft geboden om een afstudeeronderzoek bij Tauw te volbrengen. Ik ben Tauw dankbaar voor de enorme vrijheid die mij is gegeven in mijn afstudeerfase. Vanuit Tauw heeft Gerritjan Meppelink mij gedurende mijn afstudeerfase begeleid. Ik heb erg veel aan zijn begeleiding gehad. De gesprekken die wij hebben gevoerd, hebben mij altijd erg geïnspireerd. Ik wil hem bedanken voor al zijn inzichten, tips en leermomenten.

Vanuit de Hogeschool Utrecht hebben Peter Martens en Saskia van der Kruit mijn onderzoek begeleid. Hun enthousiasme en commentaar zijn mij heel waardevol gebleken. Speciale dank gaat uit naar Peter Martens die mij altijd wist te stimuleren.

Tot slot wil ik mijn familie en vrienden bedanken voor de ondersteuning die zij mij hebben gegeven tijdens het hele proces en in het bijzonder mijn vader en moeder die altijd hebben geweten hoe mij te stimuleren.

Koen Joren Bos

Utrecht, 9 januari 2012

Samenvatting

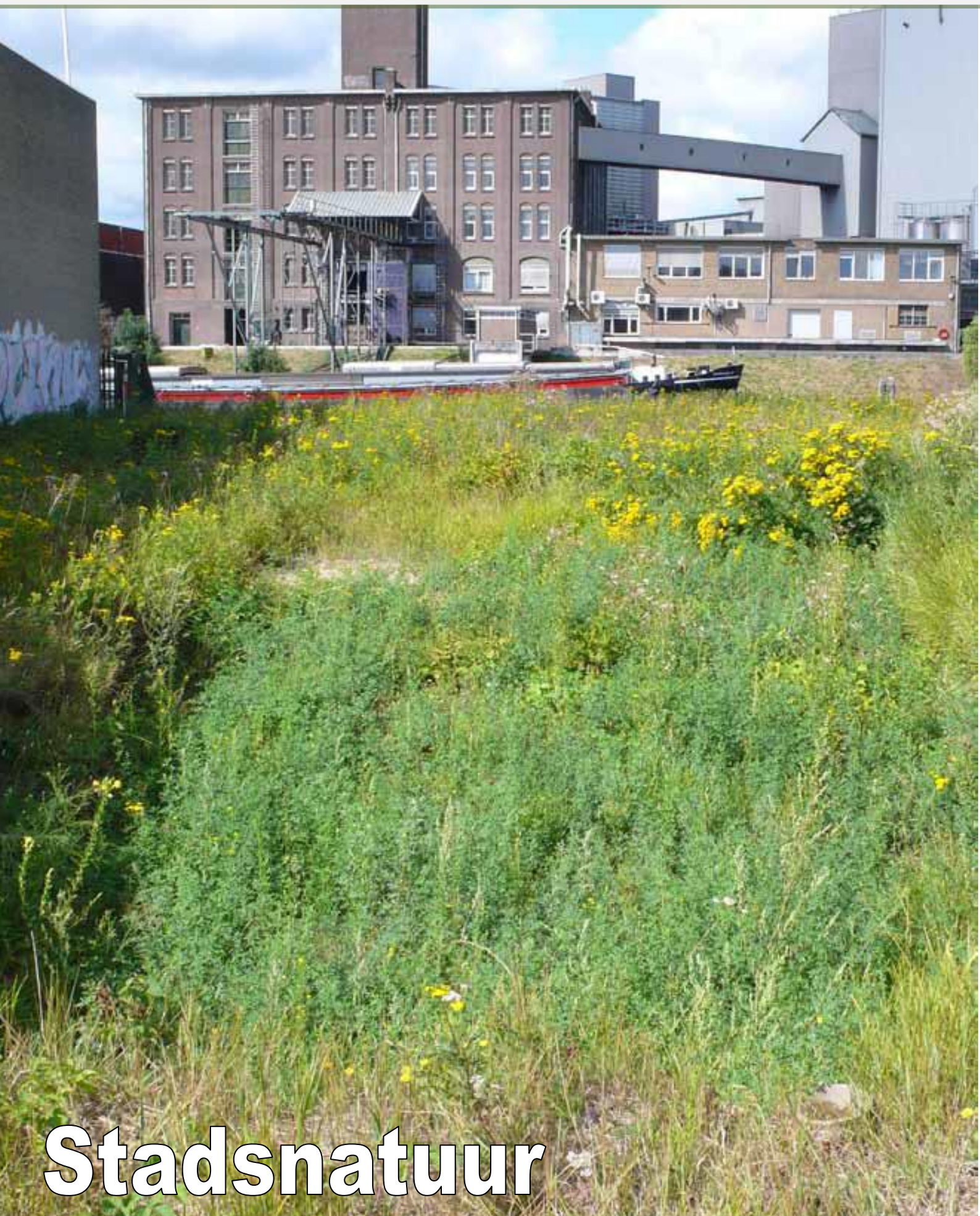
Het braak liggen van gronden in steden en dorpen is een verschijnsel van alle tijden, maar wordt versterkt onder druk van de huidige economische crisis. Door een inzakkende markt en financiële onmogelijkheden bij gemeenten en ontwikkelaars zijn vele bouwprojecten tijdelijk stopgezet of van tafel geveegd. De braakliggende en leegstaande terreinen slaan daarmee voor een korte of langere tijd een gat in het stedelijk netwerk. Deze terreinen worden onttrokken aan de dynamiek van het stedelijk leven en kunnen op termijn een gevoel oproepen van verwaarlozing en verloedering, wat de nodige problematiek kan oproepen. Gemeenten en ontwikkelaars staan dus de komende jaren voor de taak om (binnen)stedelijke opgaven aan te pakken. Tijdelijk ruimtegebruik vormt in deze zoektocht een instrument bij uitstek.

In Nederland zetten we al voorzichtige stapjes in een nieuwe realiteit en dat heeft alles te maken met het loslaten van de oude werkwijze om de boel op orde te houden. Gemeenten en ontwikkelaars zaten door oude werkwijzen en contractuele verplichtingen in elkaar verstrengeld. Decennia lang was er een bepaalde manier van werken, in het bijzonder met de blauwdrukplanning. Vandaag de dag zal er creatiever moeten worden omgegaan naar de wijze waarop ruimtelijke ontwikkeling in Nederland wordt ingevuld. Voor gemeenten is dit een lastige positie. Voor haar aanzien en gezag is zelfverzekerdheid bij haar handelen een voorwaarde. Dit terwijl tijdelijk ruimtegebruik gebaat is bij snelheid en improvisatie en samen gaat met een grote mate van onzekerheid.

Dat braakliggende terreinen voor veel gemeenten en ontwikkelaars in Nederland nog een ongemakkelijke wereld is, is een feit. Zonder of weinig ervaring op het onderwerp zijn de gevolgen van tijdelijk ruimtegebruik vaak lastig te overzien. Vaak zijn gemeenten en ontwikkelaars nog bang voor het onbekende en durven ze hun vingers (nog) niet te branden aan de onzekere en vooral dynamische factoren van tijdelijke functies. Het wel of niet benutten van braakliggende terreinen door middel van tijdelijk functies is in grote mate een kwestie van interpretatie. Dit betekent dat de huidige tijd vraagt om een omslag in de manier van denken, maar lokale overheden, ontwikkelaars, publieke en private partijen zijn vandaag de dag nog te weinig overtuigd van de meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik.

Om het potentieel van tijdelijk ruimtegebruik ten volle te kunnen benutten moet men openstaan voor het idee dat niet het gewenste eindbeeld centraal staat bij ontwikkeling, maar er geredeneerd moet worden vanuit de huidige situatie en de kansen die dit biedt. Gebruikers van het gebied komen centraal te staan in het ontwikkelingsproces. Men kan namelijk op twee manieren kijken naar braakliggende terreinen. Enerzijds als zorgwekkende rommelgebieden en moeilijk beheersbare terreinen, maar anderzijds ook als een mogelijkheid en kans om te kijken naar deze locaties als een welkome verademing die mogelijkheden schept in de dichtgebouwde, dichtgeregelde en dichtgeplande stad.

Het zijn de factoren als identiteit, regelgeving, financiën, organisatie en communicatie die er voor zorgen dat de moeilijkheidsgraad rondom tijdelijk ruimtegebruik worden vergroot. Non-profit organisaties als Creatief Beheer Rotterdam en TAB zijn hard aan de weg aan het timmeren om tijdelijk ruimtegebruik te laten integreren in het stedelijk weefsel. In Nederland valt er nog veel kennis te vergaren en winst te behalen op het gebied van tijdelijk ruimtegebruik. Projecten als 'Meanwhile' in Engeland en 'Zwischennutzung' in Duitsland leren ons dat er professionele organisaties nodig zijn om de kennis en ervaring te verspreiden. Zeker ook profit organisaties kunnen een belangrijke spil zijn in het uitdragen van advies op de mogelijkheden, kansen en risico's van tijdelijk ruimtegebruik. Want wanneer lokale overheden, ontwikkelaars, private en publieke partijen gaan denken in mogelijkheden en kansen is er al een grote stap gemaakt.



Stadsnatuur

H1. Aanleiding

1.1 Aanleiding

"It's the economy, stupid" is de slogan van Bill Clinton's succesvolle eerste race naar het Witte Huis in 1992. De zin, populair gemaakt door de Clinton-campagne strateeg James Carville, verwijst naar het feit dat George H.W. Bush niet voldoende was ingegaan op de economie, die onlangs in een recessie was gekomen.

Wanneer we spreken over ruimtelijke ordening in Nederland dan kunnen we moeilijk om de economische crisis heen. Het is duidelijk dat de crisis behoorlijke gevolgen heeft en nog zal hebben voor de bouw. Voortkomend uit deze (economische) crisis volgt een noodzaak tot heroriëntatie. Er zal creatiever moeten worden omgegaan met de wijze waarop ruimtelijke ontwikkeling in Nederland wordt vormgegeven. Al enkele jaren kampt Nederland met een grillige economie. Mede door de financiële onmogelijkheden van lokale overheden ontstaat een zoektocht naar een nieuw evenwicht tussen zekerheid en onzekerheid en dynamiek en stabiliteit.

Leegstand en braakligging zijn verschijnselen van alle tijden, maar worden versterkt onder druk van de huidige economische crisis. Door een inzakkende markt en financiële onmogelijkheden zijn vele bouwprojecten tijdelijk stopgezet of van tafel geveegd. In de periode tussen de oude functie en de toekomstige gebiedsidentiteit wachten gebouwen en terreinen, zeker bij grote herstructureringsprojecten, vaak jaren op een nieuwe invulling. Wanneer er zich tijdens het proces van planvorming en planuitvoering ook nog eens de nodige problemen voordoen, kan deze overbruggingstijd wel erg lang worden.

De braakliggende terreinen slaan daarmee voor een korte of langere tijd een gat in het stedelijk netwerk. Deze locaties worden onttrokken aan de dynamiek van het stedelijk leven en kunnen op termijn een gevoel oproepen van verwaarlozing en verloedering, wat de nodige problematiek kan oproepen. Dichttimmeren, of een hek om de locatie en de grond inzaaien is een veel voorkomende aanpak van gemeenten. Daarmee wordt echter de stedelijke dynamiek niet opgewaardeerd. Dit terwijl dergelijke braakliggende terreinen ook een belangrijke rol kunnen spelen bij de transformatie van het gebied. Tijdelijk ruimtegebruik vormt in deze zoektocht een instrument bij uitstek. Men kan namelijk op twee manieren kijken naar braakliggende terreinen. Enerzijds kun je braakliggende terreinen zien als zorgwekkende rommelgebieden en moeilijk beheersbare terreinen, maar anderzijds ook als een welkome verademing die mogelijkheden schept in de dichtgebouwde, dichtgeregelde en dichtgeplande stad. Dit betekent dat de huidige tijd vraagt om een omslag in de manier van denken: *"We zouden ons minder moeten toeleggen op het plannen van de verre toekomst en meer op de weg die daar naartoe voert, op 'het ondertussen', op het beheer en de ontwikkeling van de stad in het hier en nu. Dan komt niet het eindbeeld maar de tussentijd centraal te staan."* (Schutten, 2010)

1.2 Relevantie

Gemeenten en ontwikkelaars staan de komende jaren voor de taak om (binnen)stedelijke opgaven aan te pakken. Transformatieopgaven moeten bijdragen aan de verdere ontwikkeling en verlevendiging van steden. Deze opgaven zijn complex en transformatie van een gebied kan niet in één keer gerealiseerd worden. Transformatieopgaven zijn een actueel vraagstuk, waarbij tijdelijke functies wellicht een bijdrage kunnen leveren. Actualiteiten zoals de huidige economische crisis en de krimpende bevolking kunnen nut en noodzaak van tijdelijk ruimtegebruik zelfs vergroten, omdat er bij planontwikkelingen langere doorlooptijden zijn te verwachten. Door deze veranderende opgaven bij gebiedsontwikkelingen is het voor gemeenten en gebiedsontwikkelaars van belang te onderzoeken wat de betekenis en de toegevoegde waarde is van tijdelijke initiatieven.

1.3 Doelstelling en centrale vraag

De **doelstelling** is het verkrijgen van inzicht in de succes- en faalfactoren van (tijdelijke) transformaties op braakliggende terreinen en daarmee een strategie te ontwikkelen voor toekomstige transformatieopgaven.

De **centrale vraag** in dit onderzoek is:

Wat zijn de mogelijkheden en belemmeringen van tijdelijke transformaties op braakliggende terreinen in het stedelijk gebied?

Voor dit onderzoek zijn de volgende deelvragen relevant:

- Welke invloed hebben braakliggende terreinen op de leefbaarheid, verbondenheid en imago in een wijk (maatschappelijk oogpunt)? Hoe hebben tijdelijke functies bijgedragen aan de verandering van het gebied?
- In welke mate zijn er belemmeringen in de aanloop tot de tijdelijke transformatie van braakliggende terreinen? Denkend aan factoren: identiteit, regelgeving, financiën, organisatie en communicatie.
- Welke rol is er voor advies- en ingenieursbureaus weggelegd tussen de initiatieffase en beheerfase van tijdelijke transformatie op braakliggende terreinen? Waar liggen de (markt)kansen?
- Welke maatregelen op braakliggende terreinen zijn er mogelijk/ meest voor de hand liggend?

1.4 Afbakening

In dit onderzoek ligt de voornaamste focus specifiek op (na sloop) braakliggende terreinen, al dan niet met enige resterende bebouwing. De braakliggende terreinen kennen een problematiek die enigszins afwijkend is van die van leegstand, maar bieden ook tevens een afwijkend, maar zeer spannend, scala aan mogelijkheden. Het gaat hier immers niet enkel om het vullen van een plek met tijdelijke toegevoegde waarde, maar ook om het realiseren van tijdelijke of (semi-)permanente identiteit.

1.5 Onderzoeksopzet

Dit specifieke onderwerp en de afbakening van dit onderzoek ten aanzien van tijdelijke functies binnen transformatiegebieden zorgt ervoor dat er weinig relevante literatuur beschikbaar is. Hierdoor heeft dit onderzoek in eerste instantie een verkennend en richtinggevend karakter. Door cases te onderzoeken vanuit de literatuur en de praktijk en door betrokken partijen (gemeenten en ontwikkelingsbedrijf) te interviewen ontstaat een nauwkeurig en diepgaand beeld van de verscheidenheid aan tijdelijke functies, verschillende invalshoeken van betrokken gebiedsontwikkelaars, de effecten op de gebiedsidentiteit en de successen daarvan. Een geordende analyse van de literatuur en cases leidt tot een structurerend en overzichtelijk inzicht van de mogelijkheden en belemmeringen van tijdelijk ruimtegebruik aan de verandering van de gebiedsidentiteit van een gebied. Deze gegevens worden verwerkt in een advies jegens lokale overheden en advies- en ingenieursbureaus.

1.6 Leeswijzer

De opbouw van het rapport is als volgt. In het volgende hoofdstuk wordt het onderzoeksonderwerp met daarin de onderzoeksvragen nader toegelicht. Hiermee moet duidelijk worden wat de rode draad is gedurende het onderzoek om uiteindelijk aan de doelstelling te kunnen beantwoorden. Tevens wordt hier een belangrijk deel van het literatuuronderzoek afgesloten.

In hoofdstuk 3 worden vervolgens de gebruikte onderzoeksmethoden en technieken besproken voor de onderzochte cases en interviews. In hoofdstuk 4 en 5 volgen de casestudies. Hierin worden resultaten van de onderzochte projecten gepresenteerd en geanalyseerd. De projecten zijn

onderbouwd met tal van referentieprojecten. Deze praktijkresultaten worden vervolgens gebruikt om een integrale conclusie te formuleren. In hoofdstuk 6 wordt een uitspraak gedaan in welke mate Nederland kan leren buitenlandse projecten als 'Meanwhile' en 'Zwischennutzung'. Hoofdstuk 7 geeft een helder beeld van de constatering en conclusies die getrokken zijn uit de afgenomen interviews. Deze resultaten zullen tevens meegenomen worden in de integrale conclusie.

In de voorgaande hoofdstukken zijn diverse factoren uitvoerig onderzocht die mogelijk invloed uitoefenen op de nieuwe (tijdelijke) gebiedsidentiteit. Dit gebeurde aan de hand van vier cases, referentieprojecten en interviews. In hoofdstuk 8 wordt op basis van die informatie een bondige integrale conclusie geformuleerd. Hoofdstuk 9 is een uitgebreide uitwerking van de integrale conclusie. In dit hoofdstuk zullen de conclusies van de volgende facetten van tijdelijk ruimtegebruik de revue passeren: Identiteit, Regelgeving, Financiën, Organisatie, Communicatie. Tevens wordt per facet een aanbeveling gedaan.

In hoofdstuk 10 wordt vervolgens een vertaalslag gemaakt in de vorm van een gemeentelijk stappenplan en een aanbeveling voor specifieke locaties. In hoofdstuk 11 wordt getracht een gedegen advies te leveren naar gemeenten en adviesbureaus toe.





Reizende tuin, Arnhem

H2. Definitie kader: tijdelijke functies bij transformatieopgaven

2.1 Definitie

De definitie van tijdelijk ruimtegebruik is lastig omdat de vraag is op te werpen wat tijdelijkheid nu precies is. In de praktijk is tijdelijkheid niet aan een bepaalde tijd gebonden. Hieronder enkele citaten van deskundigen die relevant zijn om het begrip 'tijdelijk ruimtegebruik' te definiëren.

"Is een stad immers niet altijd al een verzameling van continue wisselende functies?" (Temel, 2010)

"Tijdelijke functies zijn toepasbaar in de tussenperiode van transformatie van de verouderde, oorspronkelijke functie naar de nieuwe toekomstige ontwikkeling." Verbree benadrukt de benutting van dit tijdsgat tussen oude en nieuwe functies en voegt daar aan toe dat "de onzekerheid en onduidelijkheid over de toekomstige ontwikkeling de mogelijkheid biedt tot ongeplande activiteiten die een bijdrage kunnen leveren aan het stedelijk klimaat". (Verbree, 2008)

"De tussentijd is de periode die ontstaat als maatregelen voor een gebied wel zijn bedacht, maar de realisatie nog niet is gestart, weer is gestopt of gaande is. De tussentijd levert gebouwen, terreinen en (openbare) ruimten op die soms tijdelijk in gebruik worden genomen, soms braak liggen of leegstaan, maar alle wel degelijk deel uit maken van de wijk." (Huffstadt, 2010)

Jules Deelder: "binnen de perken zijn de mogelijkheden even onbegrensd als daar buiten."

"De 'tussenfase' is een overgangsfase waarin de basis wordt gelegd voor een nieuwe bloeiperiode van het gebied." (Sulsters, 2010)

Op basis van het bovenstaande kan het begrip tijdelijk ruimtegebruik worden gedefinieerd als: "een tussenperiode van transformatie van de oorspronkelijke functie naar de nieuwe toekomstige ontwikkeling waarin de basis wordt gelegd voor een nieuwe gebiedsidentiteit." Deze definitie omvat de kern van het onderzoek.

2.1.1. Kenmerken en problematiek van transformatieopgaven

Nu tijdelijk ruimtegebruik als begrip is geïntroduceerd en afgebakend werpt de vraag zich op wat de meerwaarde van het benutten van de tijdelijkheid kan zijn voor de transformatie van gebieden. Daarvoor is het goed om eerst nog eens beschouwend te kijken naar de processen achter tijdelijkheid.

Braakliggende terreinen in de Nederlandse steden kunnen worden gevonden in en rond de binnensteden, in de omringende oudere stadswijken, maar ook op verouderde industriële locaties. Op deze locaties ontstaat vaak een wereld van bouwhekken, rommeligheid en moeilijk beheersbare terreinen, die daarmee worden onttrokken aan de stad. Doordat de intensiteit van gebruik geleidelijk afneemt, verdwijnt ook de dynamiek in het gebied. Dit alles gaat gepaard met een negatieve spiraal veroorzaakt door onveiligheid en verslechtering van imago van het gebied.

2.2 Typen tijdelijke functies

Tijdelijke functies kennen zeer diverse verschijningsvormen. Urban Catalyst (2002) zegt hierover: *"tijdelijk gebruik kan gevonden worden binnen het spectrum van functies zoals wonen, werken, leisure of sociale activiteiten."* Ze komen tot uiting als fysieke functies in bestaande gebouwen of op braakliggende terreinen, maar komen ook voor in de vorm van sociale en culturele functies zoals evenementen of activiteiten. Kortom, vele functies en toepassingen zijn mogelijk.

In de buitenlandse literatuur (o.a. Blumner, Verlag, Overmeyer) en uit voorbeelden in de praktijk komen verschillende typen tijdelijke functies naar voren. Een bruikbare indeling van functies is:

- Tijdelijke evenementen, zoals festivals en weekmarkten;
- Kunst en cultuur: vaak voor publiek toegankelijke functies zoals galerieën en musea;
- Gastronomie: zoals restaurants, cafés, clubs en concertzalen;
- Groen, zoals volkstuinten, stadsparken en natuurontwikkeling;
- Sport en recreatie, zoals skate- en BMX-parken, voetbalvelden, stadsstranden en openluchtbioscopen;
- Tijdelijke alternatieve woonfuncties, zoals studentenhuisvesting of atelierwoningen;
- Tijdelijke werkfuncties, zoals ateliers en bedrijfsverzamelgebouwen;
- Cultureel-maatschappelijke functies, zoals onderwijs, oefenruimtes voor muziek en theater;
- Parkeren

Een belangrijke constatering is wel dat een groot deel van de toepasbare tijdelijke functies een publiek karakter kent. De functies zijn vaak gekozen vanwege de uitstraling op een gebied en de aantrekkingskracht op mensen. Ook Urban Catalyst (2002) spreekt over bepaalde typische functies die bijzonder geschikt zijn voor de tijdelijkheid, zoals kunstateliers, leisure en sport, startende ondernemingen, culturele activiteiten en rommelmarkten. Toch zijn er ook meer traditionele functies, zoals woon- en werkruimtes mogelijk. Een voorbeeld daarvan is de tijdelijke studentenhuysvesting in containers op de NDSM-werf in Amsterdam. In hoofdstuk 4 wordt er dieper ingegaan op de NDSM-werf in Amsterdam.

2.3 Initiatiefnemers en gebruikers van tijdelijke functies

Burgers, particuliere ondernemers en gebruikers van tijdelijke functies zijn belangrijke partijen in de gebiedsontwikkeling als het gaat om de tijdelijke situatie. Het uitgangspunt is dat tijdelijk gebruik de overgangsfase tussen oud en nieuw opvult.

2.4 Tijdelijke functies en gebiedsidentiteit

De positieve aspecten van tijdelijk gebruik die in zowel binnenlandse- als buitenlandse literatuur zijn teruggevonden zijn:

- Het voorkomen van leegloop van de stad, door verbeteren van leefklimaat;
- Het voorkomen van negatieve effecten, zoals kraak, vernieling, criminaliteit en onveiligheid;
- Het zorgen voor sociale structuur, waardoor levendigheid in een vroeg stadium van de ontwikkeling ontstaat. Dit heeft niet per definitie een positief effect op de fysieke kwaliteit van een gebied (zoals architectuur). Het heeft meer te maken met uitstraling en sfeer;
- Het op gang brengen en versnellen van het proces van gebiedsontwikkeling; Tijdelijk ruimtegebruik bevordert de nieuwe gebiedsidentiteit
- Het bieden van ruimte aan innovatieve mensen/ondernemers voor ontwikkeling. Dit kan worden gezien als een maatschappelijke doelstelling;
- Een deel van de tijdelijke functies groeit uit tot definitieve functie in de gebiedsontwikkeling.

De literatuur geeft ook aanleiding voor voorzichtigheid. De toepassing van tijdelijke functies kent ook een groot aantal obstakels, zoals:

- Het niet willen meewerken van huidige eigenaren;
- Moeilijk te sturen gebruikers;
- De hoge financiële investeringen die in sommige gevallen noodzakelijk zijn;

Deze algemene verkenning van positieve en negatieve effecten van tijdelijk gebruik leidt niet direct tot de 'succes- en faalfactoren' in dit verhaal. Er is wel een beeld gevormd van de problematiek rondom het vraagstuk.

Conclusie:

Een groot deel van de type tijdelijke functies hebben een publiek karakter. Een belangrijk aanvullende conclusie is dat tijdelijke functies verschillende doelen dienen. Als eerste het doel om in de primaire basisbehoefte van een transformatiegebied te voorzien, zoals het tegengaan van achteruitgang en vernieling en het bieden van veiligheid. Dit is een uitgangspunt om het braak liggen van terreinen in de stad tegen te gaan.

In de literatuur wordt de bijdrage van tijdelijke functies ook op een hoger niveau gewaardeerd. Het hogere doel van tijdelijke functies is het leveren van een bijdrage aan de beleving van een gebied en de ervaring van mensen. Met als ultieme doel de positieve verandering van de gebiedsidentiteit. Deze basisbehoeften moeten gewaarborgd zijn als voorwaarde voor een succesvolle transformatie.



H3. Onderzoek

3.1. Methoden en technieken caseonderzoek

In hoofdstuk 4 worden vier cases omschreven en geanalyseerd. Het doel hiervan is meer inzicht te verkrijgen in het ontstaan, de werking en de waarde van tijdelijke functies op de gebiedsidentiteit van transformatieopgaven. Het resultaat van deze analyses is vervolgens een onderbouwing voor het te ontwikkelen stappenplan dat houvast en richtlijnen moet gaan bieden voor toekomstige transformatieopgaven. Aan de hand van vijf facetten worden de cases behandeld:

- **Identiteit:**
 - Hebben de tijdelijke functies bijgedragen aan verandering van het gebied en hoe is dit zichtbaar?
 - Sluit de tijdelijke invulling aan bij de toekomstige invulling van het gebied? En hebben zij de uiteindelijke visie op het gebied beïnvloed?
 - Welke tijdelijke functies zijn er ontstaan?
- **Regelgeving:**
 - Welke vigerende wet- en regelgeving is er aan te pas gekomen? Heeft de vigerende wet- en regelgeving invloed gehad op de tijdelijke invulling?
- **Financiën:**
 - Hoe worden tijdelijke functies in de praktijk toegepast als het gaat om investeringen en de financiering ervan?
- **Organisatie:**
 - Wie was in het praktijkvoorbeeld de initiator van de realisatie van de tijdelijke functie?
- **Communicatie:**
 - Hoe is de tijdelijke invulling van het gebied ontstaan? Is er specifiek gekozen voor een bepaalde tijdelijke functie (sturingselement, handreiking)? En staat deze in relatie met het toekomstige programma?

3.1.1. Selectie voor cases

De selectie van praktijkvoorbeelden is gebaseerd op de volgende criteria:

- Het terrein voldoet aan de kenmerken van een transformatiegebied, namelijk:
 - Waar een (ingrijpende) verandering van gebruik gaat plaatsvinden.
 - Het is gelegen in het stedelijk weefsel
- Er moet sprake zijn van concrete plannen voor gebiedsontwikkeling. Het is niet per definitie noodzakelijk dat deze plannen volledig zijn uitgevoerd, omdat dan de mogelijkheden tot selectie van cases beperkter word.
- Bij de transformatieopgave zijn diverse partijen direct betrokken, zowel vanuit de publieke als de private kant.
- Bij de transformatieopgave hoeft niet per se sprake te zijn van toepassing van tijdelijke functies.

3.2. Methode en technieken praktijkonderzoek

Om de conclusies van het literatuur- en caseonderzoek kracht bij te zetten en te onderbouwen wordt door middel van het afnemen van interviews het beleid van enkele instanties nader belicht.

Prangende vraag bij deze analyse is hoe gemeentelijke instanties braakliggende stukken grond in hun gemeenten benaderen. Wordt het verschijnsel 'braakliggend terrein' gezien als een probleem of als een kans om de creativiteit, levendigheid en verbondenheid te vergroten in de stad? Met andere woorden, hebben gemeenten een visie of strategie ontwikkeld om deze terreinen zo passend mogelijk (tijdelijk) in te vullen? Uitkomst kan zijn, en mogelijk moet geconcludeerd worden dat, het literatuuronderzoek niet meer hedendaags en actueel is en zo deze conclusies ingetrokken dan wel bijgeschaafd moeten worden. In hoofdstuk 7 vind u de conclusies uit de interviews.



NDSM, Amsterdam

H4. Caseonderzoek

Zoals in hoofdstuk 3 reeds vermeld, is het doel om meer inzicht te verkrijgen in het ontstaan, de werking en de waarde van tijdelijke functies op de gebiedsidentiteit van transformatieopgaven. Bij elke case die in dit hoofdstuk wordt uitgelicht, is er sprake van een overkoepelende organisatie die (rand)voorwaarden schept en onderhoudt waardoor er collectieve veranderingsprocessen op gang kunnen komen. Een collectief veranderingsproces is in het geval van dit onderzoek het (tijdelijk) benutten van braakliggende terreinen in het stedelijk gebied door middel van ondernemers of initiatiefnemers die de gebiedsidentiteit positief beïnvloeden.

Het resultaat van deze analyses is vervolgens een onderbouwing voor het te ontwikkelen stappenplan dat houvast en richtlijnen moet gaan bieden voor toekomstige transformatieopgaven.

4.1. CASE 1: NDSM-WERF AMSTERDAM

NDSM-Werf

De creatieve economie is een sector waar Amsterdam zich landelijk en internationaal mee wil profileren. Het omvat onder meer de media, film, reclame, gaming, muziek, kunst en design branches. Het zijn innovatieve clusters die erbij gebaat zijn zich in elkaars omgeving te ontwikkelen. Ze bieden werkgelegenheid aan een groeiend aantal (internationale) werknemers.

Plan

Eind 1999 diende een groep kunstenaars, architecten, theatermakers en skaters onder de naam Kinetisch Noord bij het stadsdeel Amsterdam-Noord een plan in voor de herontwikkeling van de voormalige scheepswerf. In juni 2002 presenteerde Kinetisch Noord haar Plan van Aanpak voor de ontwikkeling van de NDSM-werf tot grootste broedplaats (Dhr. Hoogendoorn¹) van Nederland. De NDSM-werf heeft zich vandaag de dag ontwikkeld tot een centrum voor subcultuur in de stad Amsterdam⁽²⁾.

Belangrijke partners

De eigenaar van de werf is het stadsdeel Amsterdam-Noord. Stichting Kinetisch Noord heeft voor de NDSM-loods een huurovereenkomst afgesloten voor tien jaar, van 1 januari 2003 tot en met 31 december 2012. Het stadsdeel Amsterdam-Noord vervult twee rollen: als eigenaar/verhuurder is het verantwoordelijk voor het onderhoud van het buitencasco van de NDSM-loods (het dak en de gevels), en als overheidsinstantie verleent en controleert het de vergunningen, zoals bouwvergunningen, de milieuvergunning en vergunningen voor evenementen. Het stadsdeel neemt met een krediet van de Centrale Stad⁽³⁾ van €4,1 miljoen de renovatie van de NDSM-loods ter hand. Kinetisch Noord betaalt de rente over het krediet in de vorm van huur.

Communicatie

Het plaatsen van een krantenartikel en de keuze voor één initiatiefnemer, Stichting Kinetisch Noord, heeft het proces op gang gebracht. De sturing van de gemeente Amsterdam is daarbij beperkt geweest. De gemeente Amsterdam vervult slechts een faciliterende en ondersteunende rol. De grote betrokkenheid en mate van verantwoordelijkheid die stichting Kinetisch Noord in het gebied neemt, vergroot het draagvlak voor de ontwikkeling van de NDSM-werf. Deze manier van aanpakken kan ook

¹ Dhr. Hoogendoorn werkt bij de gemeente Amsterdam als beleidsadviseur. Oprichter 'Broedplaatsbeleid Amsterdam'.

² Een impressie van de projecten die de huurders van de NDSM-werf tot nu toe hebben ontwikkeld staan in hoofdstuk 6 in de bijlage.

³ De financiële verantwoordelijkheid blijft bij de centrale stad. Het gaat dan bijvoorbeeld om de grondexploitaties, verwervingen, onteigening en erfpachttuitgiftes.

wel gezien worden als een bottom-up benadering. Vanwege het belang van culturele en creatieve initiatieven en de beëindiging van het voortbestaan van Stichting Kinetisch Noord na 31 december 2012 hebben de gemeente Amsterdam, Mediawharf en Kinetisch Noord een nieuwe stichting opgericht. De Stichting NDSM wordt verantwoordelijk voor het beheer en de programmering van de buitenactiviteit op het oostelijk deel van de werf.

De komst van de tijdelijke functies heeft de NDSM-werf op de kaart gezet en heeft dynamiek in het gebied toegevoegd. Het gebied kreeg naamsbekendheid door de activiteiten, culturele programmering en evenementen, zoals het Over het IJ-festival. Het werd hierdoor een spannend gebied, wat aantrekkingskracht heeft uitgeoefend op verschillende doelgroepen. Samen met de robuustheid van de oude haven en de locatie aan het water leverde dit uiteindelijk een aantrekkingskracht op creatieve- en/of professionele bedrijven, zoals MTV en de Hema. Deze twee grote namen zijn zeer belangrijk voor de *'branding'* (Dhr. Hoogendoorn) van het gebied. Je kunt hier uit concluderen dat de identiteit, het verhaal en de geschiedenis van een plek, creativiteit aantrekt.

Een aantal belangrijke omgevingsfactoren die bijdragen aan de bekendheid en ontwikkeling van de tijdelijke functies op de NDSM-werf zijn:

- De bereikbaarheid: de komst van de gratis veerdienst over het IJ draagt bij aan de toegankelijkheid en functioneren van het gebied.
- De tijdelijke studentenhuysvesting zorgt voor levendigheid en gebruik van de voorzieningen.
- De locatie zelf, met haar ligging binnen de ring, uitstraling en eigen industriële identiteit.
- De komst van horeca naar het gebied.

Financiën

Om de diversiteit in Amsterdam te stimuleren en nieuwe betaalbare ateliers en werkruimtes in de stad te creëren, heeft de gemeente het project Broedplaats Amsterdam⁽⁴⁾ in het leven geroepen. De plannen voor de NDSM-werf passen goed binnen de doelstelling van Broedplaats Amsterdam. In het kader van dit project heeft de gemeente aan de NDSM-werf een subsidie toegekend van €6,8 miljoen. Dit geld is bestemd voor het aanleggen van de infrastructuur in de NDSM-loods en voor het bouwen van werkplaatsen, ateliers en enkele multidisciplinaire zalen. Een andere grote subsidiënt is het ministerie van VROM, dat €1,25 miljoen ter beschikking heeft gesteld in het kader van de IPSVWerken⁽⁵⁾ op de NDSM-werf. Enkele redenen die van belang waren voor het toekennen van deze subsidie zijn: het project is een voorbeeldfunctie voor verwaarloosd stedelijk gebied, collectief particulier opdrachtgeverschap, meervoudig en intensief ruimtegebruik, het gebruik van duurzame materialen en hergebruik van materialen. De NDSM-werf is uitgeroepen tot een van de landelijke voorbeeldprojecten van de IPSV. De gemeentelijke Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling (DMO) heeft een bedrag van iets meer dan €1 miljoen beschikbaar gesteld voor een indoor skatepark.

Toegevoegde waarde van de tijdelijke invulling

De komst van tijdelijke functies naar het NDSM-terrein heeft de identiteit van het gebied gevormd tot een hippe en interessante locatie. De tijdelijke invulling heeft de naamsbekendheid van het gebied en reputatie van Amsterdam-Noord op een positieve manier beïnvloed. Stadsdeel Noord heeft geen bewuste keuze gemaakt voor de tijdelijke invulling van het gebied, maar een samenkomen van factoren heeft daarvoor gezorgd. Uiteindelijk bleken alle gerealiseerde tijdelijke functies interessant en geslaagd. Ze brachten namelijk allemaal levendigheid en dynamiek in het gebied. Belangrijk is dat de bottom-up benadering een grote aantrekkingskracht heeft gehad op andere, meer professionele bedrijven.

⁴ Dhr. Hoogendoorn (OGA), grondlegger Broedplaatsenbeleid Amsterdam.

⁵ IPSV: InnovatieProgramma Stedelijke Vernieuwing

Probleem

De NDSM-werf heeft door tijdelijke initiatieven een dynamisch en creatief imago gekregen. Stilstand is niet alleen vanwege praktische randvoorwaarden onmogelijk, maar leidt bovendien tot een steeds grotere negatieve boekwaarde. Achterstallig onderhoud en milieusituatie vereisen investeringen die de huidige functies niet op kunnen brengen. Omdat de werf steeds meer als openbare plek gezien wordt, zal er ook iets aan de openbare ruimte gedaan moeten worden. Daarnaast heeft het historisch geheel van gebouwen en sporen van de oude NDSM-scheepswerf in 2007 de status van rijksmonument gekregen, waarmee er een taak ligt het monument op te knappen en in te zetten voor de ontwikkeling van de NDSM-werf.

Concluderend

De NDSM-werf is zonder meer een geslaagd concept waarbij de dynamische en creatieve subcultuur, mede ontstaan uit de tijdelijke gebruiksfuncties, in combinatie met de historische identiteit heeft gezorgd voor een enorme aantrekkingskracht op het gebied. Wat misschien nog belangrijker is, is dat de gemeente Amsterdam zich in faciliterende en ondersteunende rol heeft gepositioneerd, waardoor ondernemers zich naar hartenlust konden uitleven. Onder voorwaarden uiteraard. Dit heeft de naamsbekendheid en reputatie van Amsterdam-Noord op een positieve manier beïnvloed. Belangrijk is ook dat de bottom-up benadering een grote aantrekkingskracht heeft gehad op meer professionele bedrijven, zoals MTV en de Hema.

4.2. CASE 2: TIJDELIJK ANDERS BESTEMMEN (TAB)

Tijdelijk Anders Bestemmen (TAB) is een initiatief namens Rijkswaterstaat, InnovatieNetwerk, Deltares en CURNET. In 2008 heeft WINN⁽⁶⁾ in samenwerking met Dura Vermeer⁽⁷⁾ het initiatief genomen om te onderzoeken of TAB onder bepaalde voorwaarden en op bepaalde locaties een realiseerbaar concept kan zijn. Het is een concept dat het mogelijk maakt om gronden waar nu lange tijd niets mee gebeurt, tijdelijk op een nuttige en aantrekkelijke manier te benutten, zonder dat de beschikbaarheid voor toekomstige functies in gevaar komt.

Tijdelijk anders bestemmen

Vanwege een groot scala aan referentieprojecten die TAB betreffen, zal in deze paragraaf niet elk afzonderlijk initiatief/concept een verdiepingsslag krijgen. In plaats daarvan zal getracht worden een helder beeld te schetsen van de 'algemene' knelpunten en mogelijkheden in het TAB-programma. Wel wordt elk afzonderlijk initiatief uitgelicht dat door het TAB-programma op poten is gezet. Meer hierover is te vinden in de referentievoorbeelden in paragraaf 5.1.

Knelpunten/angsten

- Aansprakelijkheid, wie is aansprakelijk voor wat er met de grond gebeurt tijdens de tijdelijke periode?
- Angst voor gemeenten en particuliere ondernemers: Wat als het tijdelijk gebruik toch permanent wordt door bestuurlijke druk, negatieve publiciteit, of juridische knelpunten.

Baten en oplossingen

- Tijdelijkheid moet gezien worden als een meerwaarde in sociaal-maatschappelijk en economisch oogpunt
- TAB kan een aanjager zijn voor startende ondernemers, omdat investeringskosten lager kunnen zijn (lagere huur bijvoorbeeld). Dat is ook maatschappelijk rendement;

⁶ Waterinnovatieprogramma WINN: een gemeenschappelijk programma van Rijkswaterstaat en Deltares. Per 31 december 2010 is het WINN-programma gestopt. De lopende projecten gaan door in het nieuwe corporate innovatieprogramma van Rijkswaterstaat.

⁷ Dura Vermeer: een bouwconcern dat zich richt op vraagstukken op het gebied van wonen, werken, mobiliteit.

- Bij tijdelijke natuur er voor zorgen dat de communicatielijnen via natuur- en milieu organisaties verlopen. Tijdelijke natuur voor een bepaalde duur moet gepaard gaan met goede afspraken en loopt via contracten!
- De praktijkvoorbeelden van TAB wijzen uit dat initiatieven ontstaan zijn door een organische groei en gezamenlijke verbondenheid van alle partijen. De uitdaging is om het proces sneller te kunnen regelen met elkaar.

Juridische mogelijkheden

De huidige Wro vormt in essentie geen probleem voor tijdelijk anders bestemmen. De Wro maakt geen onderscheid in typen ruimtegebruik, dus in dit geval is de toepassing van de Wro rechtsgeldig op alle vormen van tijdelijk ruimtegebruik of tijdelijke transformaties.

Het bestemmingsplan is de belangrijkste planfiguur voor het vastleggen van activiteiten en bebouwing met een looptijd van (minstens) 10 jaar. Voor initiatieven met een onzekere eindtoestand, of een overgangsperiode, wordt over het algemeen de tijdelijke ontheffing gebruikt. Voor tijdelijke initiatieven is deze minder geschikt, omdat deze wettelijk beperkt is tot 5 jaar. De huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt echter wel mogelijkheden om tijdelijke initiatieven, langer dan 5 jaar, mogelijk te maken. In het bestemmingsplan kan immers een (mogelijke) wijziging van een bestemming worden vastgelegd, zonder een volledige herzieningsprocedure van het plan. Dit kan met de wijzigingsbevoegdheid. Het voordeel van deze procedure is de korte beslistermijn van 6 weken, veel korter dan de herziening van het bestemmingsplan. Het nadeel is dat de handhaving van de beëindiging van tijdelijke bestemmingen veel tijd en geld kan kosten, zeker als initiatiefnemers een beroep doen op het zogenaamde overgangsrecht.

Voor het beëindigen van tijdelijke activiteiten kunnen overheden gebruik maken van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sancties. Publiekrechtelijke sancties zijn niet altijd effectief. Als de bestemming na afloop van de afgesproken termijn is gewijzigd, kan de initiatiefnemer zich namelijk beroepen op het standaard overgangsrecht voor gebruik en zijn activiteiten voortzetten. In de bijlage vindt u een uitgebreide toelichting op de vigerende wet- en regelgeving⁽⁸⁾. Met het zelf verwerven van de grond (of zelfs onteigening) kan de overheid in dat geval tijdelijke activiteiten alsnog beëindigen. Vooral het onteigeningsinstrument is niet populair in gebruik. Als alternatief kunnen overheid en initiatiefnemer vooraf een privaatrechtelijke overeenkomst opstellen en vastleggen. Hierin staat onder welke voorwaarden de overheid bereid is het bestemmingsplan te wijzigen voor de tijdelijke activiteiten. Daarmee verplicht de initiatiefnemer zich om deze activiteiten te beëindigen na afloop van de afgesproken termijn. Via de civiele rechter kan het nakomen van deze overeenkomst worden afgedwongen.

Concluderend

Tijdelijk Anders Bestemmen heeft met haar groot aantal gerealiseerde projecten aangetoond een succesvolle organisatie te zijn. De praktijkvoorbeelden van TAB wijzen uit dat ze ontstaan zijn door een organische groei en een gezamenlijke verplichting van alle partijen. Veel van de praktijkvoorbeelden zijn geïnspireerd door de 'Zwischennutzung'⁽⁹⁾ uit Berlijn. In vergelijking met Duitsland staat het fenomeen 'tijdelijk ruimtegebruik' bij ons nog in de kinderschoenen. Dit gegeven, geeft ons de mogelijkheid om iets te leren van projecten over de grens. Daar moet bij gezegd worden dat bijvoorbeeld de vigerende wet- en regelgeving anders in elkaar kan steken in Duitsland. We moeten dus oplettend zijn als het gaat om kopiëren van ideeën uit het buitenland. TAB is zich daar van bewust en is begonnen met het opzetten van een economische- en een juridische leertafel. Centraal vraagstuk bij de economische leertafel is de business case en de financiële mogelijkheden. De bestuurlijk-juridische leertafel richt zich op het juridisch mogelijk maken van Tijdelijk Anders Bestemmen. Vragen die aan de orde zijn: In hoeverre is tijdelijk bestemmen mogelijk binnen de

⁸ Bijlage: Hoofdstuk 1 Vigerende wet- en regelgeving.

⁹ Hoofdstuk 6 geeft een analyse met betrekking tot 'Zwischennutzung'.

bestaande regelgeving en wat moet er eventueel veranderen om tijdelijk bestemmen als volwaardig ruimtelijk instrument in te kunnen zetten?

4.3. CASE 3: TIJDELIJKE NATUUR

In de praktijk blijkt dat grondeigenaren, bouwers en projectontwikkelaars het vaak niet aandurven om tijdelijke natuurontwikkeling op hun terreinen toe te staan. Op het moment dat de natuur echt plaats moeten maken voor de geplande gebiedsontwikkeling, kan de ontwikkelaar in aanraking komen met de procedures van de Flora- en faunawet. Het risico om bij aanvang van bouw geconfronteerd te worden met extra procedures, voorschriften en vertragingen leidt er in de praktijk toe dat ondernemers het zekere voor het onzekere nemen en de vestiging van beschermde planten en dieren op hun terreinen voorkomen.

Het begrip ‘tijdelijke natuur’ is geen officieel begrip. Onder tijdelijke natuur wordt ook wel verstaan de natuur die zich tijdelijk op een terrein vestigt. Er zijn hierbij twee aspecten te onderscheiden:

- De natuur is ‘van nature’ tijdelijk (pionierssoorten en vroege soorten);
- Het terrein waarop de natuur zich vestigt, is slechts tijdelijk beschikbaar en heeft een andere definitieve bestemming.

Tijdelijke natuur en natuurwetgeving

Tijdelijke natuur is doorgaans niet lang genoeg aanwezig om een terrein als ‘beschermd gebied’ (speciale beschermingszone van de Europese Vogelrichtlijn⁽¹⁰⁾ of Habitatrichtlijn⁽¹¹⁾ of beschermd natuurmonument volgens de Nederlandse Natuurbeschermingswet (1998)) aan te wijzen. In het algemeen is gebiedsbescherming voor de meeste ontwikkelingsprojecten geen probleem. Wetgeving ten aanzien van soortenbescherming kan wel problemen opleveren. Wanneer een projectontwikkelaar de ontwikkeling van tijdelijke natuur op zijn terrein toelaat, loopt hij het risico dat er zich beschermde dier- en plantensoorten vestigen (soorten die beschermd zijn door de Europese Vogelrichtlijn of Habitatrichtlijn alsmede door de Nederlandse Flora- en faunawet). Als de projectontwikkelaar na pakweg 5-10 jaar het terrein wil gaan bebouwen, kan dit tot overtreding leiden van verboden uit de Flora- en faunawet (art 8-12). In principe moet hij voor de activiteiten die nadelige gevolgen hebben voor de beschermde soorten, een ontheffing aanvragen op grond van de Flora- en faunawet, tenzij voor de activiteit op grond van die wet een vrijstelling geldt.

Voor de vraag of een vrijstelling geldt dan wel een ontheffing nodig is, moet onderscheid worden gemaakt in 3 categorieën van planten en dieren, zoals onderscheiden in de brochure ‘Buiten aan het werk’⁽¹²⁾ van het ministerie van LNV.

- Voor algemene diersoorten geldt een vrijstelling mits de werkzaamheden plaatsvinden in het belang van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling.
- Voor overige beschermde soorten kan gebruik worden gemaakt van een vrijstelling. Dit wordt goedgekeurd aan de hand van gedragscodes door het ministerie van LNV⁽¹³⁾. Een dergelijke gedragscode bestaat nog niet. Zolang een dergelijke gedragscode nog niet bestaat, is het aanvragen en verlenen van een ontheffing mogelijk.
- Voor soorten die strikt zijn beschermd, kan in geval van verstoring, ook als deze geen wezenlijke invloed heeft, geen beroep worden gedaan op een dergelijke vrijstelling, omdat de vrijstellingen in het Vrijstellingsbesluit voor deze soorten geen betrekking hebben op ruimtelijke inrichting en ontwikkeling.

¹⁰ De Vogelrichtlijn verplicht Europese landen hun vogels te beschermen.

¹¹ Met de Habitatrichtlijn wil Europa voorkomen dat er wilde dieren- en plantensoorten uitsterven.

¹² www.minInv.nl/cdlpub/servlet/CDLServlet?p_file_id=14765

¹³ De ministeries van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV)

Voorbeeldprojecten

Op dit moment zijn al enkele locaties in Nederland waar tijdelijke natuur wordt toegepast. In deze paragraaf worden de voorbeelden van Amsterdamse haven, Bedrijvenpark Twente Noord en Steenwijk uitgelicht. In Amsterdam gaat het om een terrein van 8 hectare dat de bestemming haven gebonden bedrijfsactiviteiten heeft. Het is nog niet bekend welk bedrijf zich hier gaat vestigen en wanneer het terrein in gebruik wordt genomen. Het project met de tijdelijke natuur loopt 10 jaar of tot het moment dat er gebouwd moet worden.

De ontheffing in het kader van tijdelijke natuur die aan Haven Amsterdam is verleend, is inmiddels niet meer de enige ontheffing in het kader van tijdelijke natuur. Er zijn nog twee ontheffingen afgegeven: voor een gebied van 35 hectare bij Almelo, dat definitief bestemd is als bedrijventerrein, en een gebied van 113 hectare bij Steenwijk, dat definitief bestemd is voor wonen, bedrijvigheid, zandwinning en groenvoorziening. De ontheffing van Haven Amsterdam betreft een gebied van 9 hectare. Er zijn momenteel nog 3 aanvragen voor een ontheffing in het kader van tijdelijke natuur in behandeling. De projecten waarvoor nu ontheffingen zijn verleend, zijn bedoeld om praktijkervaring op te doen met tijdelijke natuur. De belangstelling die van verschillende kanten is getoond, maakt duidelijk dat het concept in een behoefte voorziet.

Kansen en bedreigingen

Kansen

Om de meerwaarde van het concept tijdelijke natuur te bepalen, is het belangrijk eerst te achterhalen waarom tijdelijke natuur zo belangrijk is:

- Tijdelijke natuur kan een belangrijke bijdrage leveren aan natuurbehoud en -ontwikkeling in Nederland. Soorten die afhankelijk zijn van dynamische milieumomstandigheden hebben het in Nederland moeilijk en juist die soorten zullen profiteren van tijdelijke natuur.
- Tijdelijke natuur biedt zowel beschermde als niet-beschermde soorten extra kansen;
- Terreinen met tijdelijke natuur kunnen, wanneer ze zijn opengesteld, ook voor mensen aantrekkelijk zijn om in te wandelen;
- Uiteraard leveren tijdelijke natuurgebieden ook tijdelijke extra ontwikkelingskansen op voor de natuur. Daar is het in eerste instantie om begonnen.
- Er zullen vrijwel zeker beschermde soorten (m.n. vogels) op tijdelijke natuur afkomen. Aangezien één geslaagd broedseizoen al van invloed kan zijn op een soort, kan de bijdrage van tijdelijke natuur op de populaties van vogels dan ook aanzienlijk zijn;

Bedreigingen

In voorgaande zijn al enkele belemmeringen genoemd, te weten:

- Het is moeilijk juridisch te regelen¹⁴;
- Het is duur om te implementeren, tenzij de investeringen in de intensieve gebruiksvorm realistisch worden afgeschreven;
- Het kan leiden tot verrommeling van het landschap en het ontlopen van keuzen;
- Bestuurders hebben er weinig bij te winnen, vanwege mogelijke weerstand bij de beëindiging van de tijdelijke natuur.

Mogelijke oplossing

Risico's voor ondernemers kunnen worden weggenomen door vooraf, wanneer er nog geen beschermde soorten aanwezig zijn, ontheffing voor de Flora- en Faunawet aan te vragen. Het betekent dat in die gebieden de wet niet van toepassing is, en er toestemming wordt gegeven voor het laten ontstaan en weer verwijderen van tijdelijke natuur. De ontheffing wordt aangevraagd 'in het belang van de bescherming van de flora en fauna'. Dat is één van de ontheffingsgronden die in

¹⁴ <http://www.innovatienetwerk.org/nl/bibliotheek/rapporten/22/TijdelijkenatuurAdviesoverdejuridischeaspecten>. Innovatienetwerk gaat dieper in op de juridische mogelijkheden en knelpunten wat betreft Tijdelijke Natuur

de wet worden gehanteerd, waarmee een link wordt gelegd met de te behalen ecologische winst. Omdat onbekend is welke beschermde soorten in een tijdelijk natuurgebied aanwezig zullen zijn, moet ontheffing aangevraagd worden voor alle mogelijk voorkomende beschermde soorten.

Concluderend

Het concept 'tijdelijke natuur' is een relatief nieuw begrip wat door middel van wetgeving ten aanzien van soortenbescherming problemen op kan leveren. Het was dan ook niet meer dan logisch dat grondeigenaren en projectontwikkelaars zich sceptisch en terughoudend opstelden tegenover het concept 'tijdelijke natuur'. Vaak heeft een nieuw initiatief een zetje in de rug nodig door middel van een voorbeeldproject met een voortrekkersrol. Die zijn er gekomen in de haven van Amsterdam, Steenwijk en Bedrijvenpark Almelo. De laatste jaren is er een groeiende belangstelling voor tijdelijke natuur op braakliggende stukken grond. *'Overheden, zowel op rijks-, regionaal en lokaal niveau, als ook projectontwikkelaars en (nuts)bedrijven hebben hun belangstelling kenbaar gemaakt'* (G.Verburg)¹⁵.

Om het initiatief te laten slagen en risico's te minimaliseren moet vooraf, wanneer er nog geen beschermde soorten aanwezig zijn in het gebied, een ontheffing voor de Flora- en Faunawet aangevraagd. Communicatie tussen partijen en stakeholders is bij dit initiatief dus van cruciaal belang om narigheden in de toekomst te voorkomen!

4.4. CASE 4: CREATIEF BEHEER ROTTERDAM

Inleiding

Creatief Beheer is een Rotterdams expert bureau voor wijkontwikkeling en beheer van de buitenruimte. De organisatie Creatief Beheer Rotterdam is in het leven geroepen naar aanleiding van grootschalige herstructurering die in veel Rotterdamse buurten op de planning stond. Het gevolg was een groot aantal stukken braakliggend terrein die nu soms al jaren in afwachting zijn van nieuwbouw. Inmiddels heeft Creatief Beheer Rotterdam het voor elkaar gekregen een handvol initiatieven uit te voeren en te realiseren in verschillende herstructureringsbuurten.

Doelstelling

Een wijk hoort mee te groeien met haar bevolking en het veranderende gebruik, vindt Creatief Beheer. Uitgangspunt bij deze visie is dat als je een wijk aantrekkelijker en veiliger wilt maken, het van wezenlijk belang is om de bewoners persoonlijk te betrekken bij het beheer en de inrichting van hun wijk. Creatief Beheer Rotterdam ziet beheer als mogelijkheid om de buurt organisch te laten groeien door bewoners te betrekken en nieuwe ideeën uit te proberen. *"Vanuit deze optiek bestaat de stad in de eerste plaats uit mensen en hun interactie met elkaar en hun omgeving en pas daarna uit stenen, plannen en herinneringen. Beheer en onderhoud zijn dan geen kostenpost meer maar een investeringspunt"*¹⁶.

Vijf pijlers

Creatief Beheer formuleert zelf vijf pijlers voor haar methode:

- Beheer: menselijke interactie;
- Communicatie: media gebruiken om mensen, ideeën, verlangens en wensen op elkaar te betrekken;
- Innovatie: Samenwerking met kunstenaars en ontwerpers;
- Inrichting: Behoeften van de gemeenschap staan voorop;

¹⁵ Uitspraak van voormalig Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, Gerda Verburg. Tegenwoordig ministerie van Economische Zaken, Landbouw & Innovatie (EL&I)

¹⁶ <http://ruimtevolk.nl/blog/nieuw-ruimtelijk-denken/>

- **Organisatie:** Bestaande structuren en verhoudingen in de wijk intact laten. Draagvlak in de buurt creëren.

Creatief Beheer heeft deze methode toegepast in zes Rotterdamse projecten, te weten: Proefpark De Punt, Bloemhof Groen, Afrikaandertuin, Stadsfloriade, Bloementuin Spangen en Eco Kinderpark.

Communicatie

Tezamen met enkele partijen zorgt Creatief Beheer voor naamsbekendheid, zo wordt bericht over het project op de eigen website, in flyers en op de lokale televisie. Creatief Beheer heeft enkele organisaties en bedrijven om zich heen verzameld die de daadkracht van hun plannen kunnen vergroten. Meest in het oog springende stakeholders zijn de woningcorporaties Havensteder, Vestia Feijenoord Rotterdam en het Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam.

Financiering

De jaarlijkse investering wordt gedaan door partijen die belang (stakeholders) hebben bij een duurzame kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte en leefkwaliteit van een wijk en dit ook in de waarde van hun (vastgoed)bezit terugzien. In de meeste gevallen zijn dit deelgemeenten en woningcorporaties. In het geval van Proefpark de Punt was het eerste seizoen €50.000 beschikbaar gesteld en het tweede jaar €40.000 euro.

Leerpunten/Resultaten

- Waar Creatief Beheer tot nog toe bezig is geweest met tijdelijke projecten, heeft men voor de toekomst de ambitie om tot permanente beheertrajecten te komen.
- Het grootste probleem is overigens niet de bewoners, maar juist alle professionele diensten en partijen die niet samenwerken en daar niet op worden gestuurd en afgerekend.
- Algemeen probleem wat daar bij komt kijken is om het project open en publiek toegankelijk te houden. Dit wordt versterkt door het feit dat Creatief Beheer te veel vrijwilligers heeft die anderen willen buitensluiten.

Concluderend

Creatief Beheer is een professionele ontwikkelaar die van het beheer en onderhoud in een wijk een investering maakt met zeer hoog rendement en geen kostenpost. Creatief Beheer zorgt voor voorwaarden en als bewoners het nodig of nuttig ervaren, mogen ze participeren. Vandaar dat Creatief Beheer besloten heeft dat 'groen' en 'kindvriendelijk' hun algemene doelstellingen zijn, omdat dat volgens Creatief Beheer de belangrijkste waarden zijn om in een wijk te komen of te blijven wonen. Creatief Beheer is kostenefficiënt omdat groen niet als kostenpost maar als investeringsmodel wordt benaderd. Investeren in groen en de gemeenschap is goed voor de buurt en de stad, en woningcorporaties constateren dat de huizenprijzen stijgen als een wijk groen en kindvriendelijk wordt.

Creatief Beheer geeft de stad een maatschappelijk impuls en de buurt een economisch meerwaarde. Dit zijn alleen al twee belangrijke pijlers om corporaties in Nederland er van te overtuigen te investeren in soortgelijke projecten.

H5. Referentievoorbeelden van tijdelijke functies

In hoofdstuk vier zijn organisaties en stichtingen geanalyseerd die zich inzetten om stedelijke gebieden een nieuw gezicht te geven in de vorm van het tijdelijk benutten van braakliggende terreinen. Tijdelijk ruimtegebruik staat in Nederland nog betrekkelijk in de kinderschoenen, maar dit begint te veranderen. Gemeenten zijn onderhand bekend met het fenomeen en hebben er allen een eigen kijk op. Wat duidelijk is geworden in het vorige hoofdstuk is, dat gemeenten bewust gemaakt moeten worden van de meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik. Dit kan uitstekend aan de hand van enkele voorbeelden. Hoofdstuk 5 laat een overzicht zien van ruim 20 projecten die reeds doorgevoerd zijn. Tevens wordt antwoord gegeven op de deelvraag: *Welke maatregelen op braakliggende terreinen zijn er mogelijk/ meest voor de hand liggend?*

Eén element springt in het bijzonder in het oog. Opvallend is dat (bijna) alle referentieprojecten een publiek karakter hebben. Dhr. Hoogendoorn¹⁷ zei hierover: “het tijdelijk benutten van braakliggende terreinen is een succes als het terrein benut wordt en een publiek karakter heeft”. Deze uitspraak is misschien een beetje algemeen, maar er valt ook wel wat voor te zeggen. Immers, de essentie van tijdelijk ruimtegebruik is dat een braakliggend terrein tijdelijk benut wordt. Als bovendien de tijdelijke functie een publiek karakter bevat, creëer je voor de stad een meerwaarde in sociaal-maatschappelijk opzicht. Een gemeente is uit maatschappelijk oogpunt eigenlijk verplicht braakliggende terreinen ‘terug te geven’ aan haar bewoners, ook al is het van tijdelijke aard.

Bottom-up benadering

Bij de case NDSM-werf, TAB en Creatief Beheer kon geconcludeerd worden dat de bottom-up benadering een groot aandeel heeft gehad in de totstandkoming van de initiatieven. In paragraaf 5.1 laten 22 projecten zien dat ze grotendeels met een bottom-up benadering tot stand zijn gekomen.

Referentievoorbeelden¹⁸

De referentievoorbeelden in paragraaf 5.1 zijn uitstekend inspiratiemateriaal voor gemeenten:

- Vanuit een top-down gedachte zijn de referentievoorbeelden goed vergelijkingsmateriaal. Een referentievoorbeeld met de meeste overeenkomsten met het betreffend stuk braakliggend terreinen is misschien het meest voor de hand liggend om toe te passen.
- Vanuit een bottom-up benadering kunnen gemeenten referentievoorbeelden aan initiatiefnemers voordragen en stimuleren zonder dat de gemeente afwijkt van haar rol als facilitator.
- Voor advies- en ingenieursbureaus zijn de referentievoorbeelden goed materiaal om bij potentiële opdrachtgevers op gesprek te komen.

Terugkoppeling

Kleine terreinen zijn bij uitstek geschikt voor initiatieven vanuit de directe omgeving. Uitgangspunt is dat het terrein door de hele buurt gebruikt kan worden, dus publiek toegankelijk.

Grotere stukken zijn bij uitstek geschikt voor initiatieven die de hele stad betrekken. Uitgangspunt is dat ook hier de tijdelijke functie publiek toegankelijk moet zijn, denk aan: Gastronomie, groen, sport en recreatie en cultureel-maatschappelijke functies.

Grote terreinen die zich meer aan de randen van de stad bevinden lenen zich goed voor tijdelijke huisvesting, festivalterreinen, stadsstranden en sport en recreatie.

¹⁷ Dhr. Hoogendoorn (OGA), grondlegger Broedplaatsenbeleid Amsterdam.

¹⁸ Blz 23 t/m 26 Referentievoorbeelden

5.1. Toolbox: Referenties van tijdelijke functies

	Eigenaar/ Initiatiefnemer	Tijdelijke Functie	Oude/ nieuwe functie	Start/ periode	Kosten/ baten	Aantal m2/ha.	Toegevoegde waarden/ Feiten
1. Prinzessinnen- garten, Berlijn (TAB)	<u>Eigenaar:</u> Liegenschafts-fonds Berlin <u>Initiatiefnemer:</u> Nomadisch Grün	Sociaal en ecologische stadslandbouw	<u>Oud:</u> 60 jaar brownfield site	<u>Periode:</u> Huurperiode van een jaar	<u>Baten:</u> café en restaurant in de tuin, donateurs	6.000 m2	Bouw van zijtakken: - Tuin in de buurt van Orange Street - Tuin in de Kita Sophie - Tuin en bijenteelt in de University of the Arts - Bouw van een tuin in Hamburg
2. Pantanova (TAB)	<u>Initiatiefnemer:</u> Daglicht Productie, Rotterdam	Stadslandbouw, saneringsteelt, vollegrondakker bouw van industriehennep	Braakliggend terrein	<u>Periode:</u> Minimaal 3 tot 5 jaar	Nvt.	Minimaal 1 ha.	- Klimaatbewust benutten voor de productie van hennep - saneren: minimaal 3 tot 5 jr telen met hennep - Past goed bij Europese klimaatdoelstellingen - Legt CO2 vast, geen bestrijdingsmiddelen - Brussel ziet vezelhennep teelt als duurzame landbouw - 1 ha hennep mag beschouwd worden als productiebos - Leent zich voor groene bodemsanering
3. Reizende tuin, Arnhem (TAB)	<u>Eigenaar:</u> Gemeente/projectont- wikkelaar <u>Initiatiefnemer:</u> Gemeente Arnhem	Stadstuin	Braakliggend terrein	<u>Start:</u> 2007	<u>Kosten:</u> €50.000,- per jaar	Nvt.	- succesvolle neveneffecten: illegaal dumpen van afval voorkomen, verloedering tegengaan en vergroten sociale cohesie. - Geld is besteed aan het ontwerpen, inrichten, beheren en opruimen van tijdelijke tuinen.
4. Tentstation, Berlijn (TAB)	<u>Eigenaar:</u> Gemeente Berlijn <u>Initiatiefnemer:</u> Afstudeerder	Stadscamping met 125 plekken	<u>Oud:</u> openbaar zwembad <u>Nieuw:</u> Wellnessbad	<u>Start:</u> 2006 <u>Periode:</u> Elk jaar onduidelijk	<u>Baten:</u> €11,- p.p overnachten	2 ha.	- Bestaande wordt hergebruikt: zwembassin is nu sportveld, de tribune heet nu bar. - Concerten, openluchtfilms, lezingen, sportwedstrijden - Betonnen omgeving maakt het typisch Berlijns. - Word een wellnessbad als het een goed wellnessjaar is.
5. Torteltuין, Leiden (TAB)	<u>Eigenaar:</u> Projectontwikkelaar <u>Initiatiefnemer:</u> Bewoners	Natuurlijke bouwplaats	<u>Oud:</u> Kerk	Nvt.	<u>Baten:</u> Subsidie gemeente	Nvt.	- Buurtkinderen kunnen naar hartenlust op het terrein rondstruinen. - De gemeente werkte mee en gaf een subsidie van €1500,-.
6. BadBuiten, Amsterdam (TAB)	<u>Initiatiefnemer:</u> Waternet	Drijvend zwembad met terras	Het IJ	<u>Periode:</u> 3 jaar	<u>Baten:</u> Drijvend terras	<u>Afmeting:</u> 18 bij 5 meter	- Met BadBuiten wil Waternet aandacht vragen voor het belang van schoon oppervlaktewater en een schone leefomgeving. - Elk seizoen organiseert BadBuiten sportieve, culturele en maatschappelijke activiteiten rondom het zwembad.

	Eigenaar/ Initiatiefnemer	Tijdelijke Functie	Oude/ nieuwe functie	Start/ periode	Kosten/ baten	Aantal m2/ha.	Toegevoegde waarden/ Feiten
7. Teleport, Amsterdam (TAB)	<u>Eigenaar:</u> Gemeente <u>Initiatiefnemer:</u> Gemeente	Tijdelijk voetbalveld, Tijdelijk bos, evenementenveld	<u>Nieuwe functie:</u> Hotel, studentenflat, en het station	<u>Periode:</u> +/- 5 jaar	Nvt.	500 tot 1500 m2	- De identiteit versterken en de waardering van gebruikers vergroten - Leefbaarheid overdag en 's avonds bevorderen
8. Tijdelijke natuur Innovatienet- werk (TAB)	<u>Eigenaar:</u> Wisselend <u>Initiatiefnemer(s):</u> gemeente, ontwikkelaars, havenbedrijven	Tijdelijke Natuur	<u>Oude en nieuwe functie:</u> havengebonden bedrijfs- activiteiten	<u>Start:</u> 2009 <u>Periode:</u> 10 jaar	Nvt.	8 ha	- Broedvogels, rugstreeppadden, kikkers en rietorchis. - win-win situatie voor zowel de natuur, de burgers als de haven. - Recreanten naar het gebied toe trekken - 6 terreineigenaren (gemeente, ontwikkelaars, havenbedrijven) een ontheffing tijdelijke natuur aangevraagd
9. NDSM, Amsterdam (TAB)	<u>Eigenaar:</u> Kinetisch Noord, Stichting Beheer NDSM-werf Oost <u>Initiatiefnemer(s):</u> Krakers, kunstenaars	Skatebaan, festivals, activiteiten	<u>Oud:</u> Scheepsbouwwerf	<u>Periode:</u> contract voor 10 jaar.	Nvt.	20.000 m2	- Samenwerkingsverband van krakers en kunstenaars werd een stichting: de looptijd werd tien jaar omdat de plannen te ambitieus waren voor realisatie binnen 5 jaar. - Kleine ondernemers in de creatieve sector, en later investeerdens en grotere bedrijven ontdekten het gebied. - met alle betrokken partijen een combinatie van wonen, werken en cultuur nagestreefd.
10. Mellowpark, Berlijn (TAB)	<u>Initiatiefnemers:</u> Jongeren	Skatepark	<u>Oude functie:</u> Kabel fabriek <u>Nieuwe functie:</u> Appartementen	<u>Periode:</u> 2001-2008 2009-heden Nieuwe locatie	Baten: Sponsors o.a. Eastpak, Adidas, Red Bull	2500 m2	- Vandalisme en vervuiling werden een probleem. Jongeren werden verantwoordelijk voor het beheer. - Loop der tijd uitgebreid met sportvelden en een multimedia. Nieuwe locatie verkregen bij voetbalstadion. - Partners als: 030, Audio, Berlin Massive, Messe Berlin, Musicmediapark, Star.FM
11. City Volley, Duitsland (TAB)	<u>Initiatiefnemer:</u> Gemeente	Beachvolleybal veld, openbare groen- voorziening	<u>Oud:</u> beoogd Winkelcentrum <u>Nieuwe functie:</u> gemeente zoekt naar investeerders	<u>Start:</u> Juli 2003- heden	Nvt.	2.000 m2	- Eigenaar heeft zijn terrein beschikbaar gesteld - Bewoners, sponsors, en belanghebbenden hebben geholpen met de financiering.
12. Blijburg, Amsterdam (TAB)	<u>Initiatiefnemer:</u> Gemeente	Stadsstrand met paviljoen	<u>Oud:</u> opgespoten en grond die later bedoeld is voor huizenbouw van IJburg.	<u>Start:</u> 2003 <u>Periode:</u> 2003- heden	<u>Baten:</u> Verhuur, feesten, partijen	Nvt.	- Strandpaviljoen is gemaakt van sloophout en restmateriaal. - Blijburg organiseert voortdurend spraakmakende happenings, feesten en festivals.

	Eigenaar/ Initiatiefnemer	Tijdelijke Functie	Oude/ nieuwe functie	Start/ periode	Kosten/ baten	Aantal m2/ha.	Toegevoegde waarden/ Feiten
13. Tijdelijk stadsleven, Badeschiff (TAB)	<u>Initiatiefnemer:</u> kunstenaarsorganisatie Berliner Verein	Zwembad, gecombineerd met steigers en strand	Nvt.	<u>Periode:</u> 2005- heden	<u>Kosten:</u> afkopen van de visrechten <u>Baten:</u> privébijeenkomsten en bedrijfsborrels	Nvt.	- Niet de techniek maar de vergunningsverlening was het grootste struikelblok. - Een langere exploitatieperiode is noodzakelijk geworden om de kosten niet uit de bocht te laten vliegen. - Strandbar Mitte is een variant in Berlijn voor mensen die wat culturele rondjes doen in Berlijn.
14. Tijdelijk park Zuidas, Amsterdam (TAB)	Nvt.	Park, horeca, evenementen en recreatie hosten. Inspiratie opgedaan: Park Potsdamer Platz Berlijn	<u>Nieuw:</u> Kantoren en wonen	<u>Periode:</u> 5 jaar	<u>Baten:</u> Gewilde locatie voor bedrijven als ABN AMRO, ING, WTC, RAI en VU	Nvt.	- Groen visitekaartje voor de Zuidas. Meer dan 200.000 mensen zullen dagelijks in Zuidas zijn. - Meerwaarde voor de plek en kan ook de gestageneerde bouw van het gebied weer doen aantrekken.
15. Proefpark de Punt, Creatief Beheer Rotterdam	<u>Initiatiefnemer:</u> Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam <u>Eigenaar:</u> Gem. Rotterdam	Park	<u>Nieuw:</u> Dakpark, inclusief kantoor en winkelruimte	<u>Periode:</u> 2004-2010	<u>Baten:</u> Deelgemeenten en woningcorporaties. 1 ^e seizoen €50.000,-, 2 ^e seizoen €40.000,-. 3 ^e seizoen onbekend	40 bij 400 meter	- In 2005 bekroond door de Nederlandse tak van Child Friendly Cities als meest kindvriendelijke project - Permanent karakter met toezegging dat het een plaats krijgt in het toekomstige dakpark - Onderdeel van Creatief Beheer Rotterdam
16. Afrikaandertuin, Creatief Beheer Rotterdam	<u>Initiatiefnemer:</u> Rini Biemans <u>Eigenaar:</u> Woningcorporatie Vestia	Bloementuin	<u>Nieuw:</u> Woningen	<u>Start:</u> Maart 2008	Nvt.	2000m2	- Ruimte om te picknicken en groenten te telen. - Veel draagvlak in de buurt en nauwelijks last van vandalisme.
17. Haven Amsterdam	<u>Eigenaar:</u> Haven Amsterdam <u>Initiatiefnemer:</u> Haven Amsterdam	Tijdelijke Natuur, waterpartijen	<u>Oud en nieuw:</u> Havengebonden bedrijfsactiviteiten	<u>Periode:</u> 10 jaar of korter	<u>Nvt.</u>	8 ha	- Broedvogels, rugstreeppadden en andere amfibieën vestigen zich op het terrein. - win/win situatie voor zowel natuur, burger als haven. - Publiek toegankelijk.
18. Open Lab Ebbinge	Eigenaar: Gemeente Groningen <u>Initiatiefnemer(s):</u> Architecten Anton Visser en Jan Christiaansen	Tijdelijk dorp van paviljoens, starterswoningen, kinderdagopvang	<u>Nieuw:</u> Woonhuisvesting	<u>Periode:</u> 2010-2015	<u>Kosten:</u> €350.000,-	1000m2	- Harde eis van de architecten was dat de huur betaalbaar zou zijn, slechts 40 euro per m2/jaar. Vanwege de extreem lage kostprijs is het gebouw al over vijf jaar afgeschreven en dan kan de stichting MOBI, die het complex gaat beheren, het 'gratis' gaan exploiteren.

	Eigenaar/ Initiatiefnemer	Tijdelijke Functie	Oude/ nieuwe functie	Start/ periode	Kosten/ baten	Aantal m2/ha.	Toegevoegde waarden/ Feiten
19. Etna, Breda	<u>Eigenaar:</u> WonenBredurg <u>Initiatiefnemer:</u> Stichting BRAAK	Ijsbaan	<u>Oud:</u> Bedrijventerrein <u>Nieuw:</u> Appartementen	-		4000m2	- Goodwill, maatschappelijke betrokkenheid, exposure - 1 april komt er een stadsstrand op het terrein. - vanaf 1 juli wordt begonnen met de bouw van 78 appartementen op het terrein - Stichting BRAAK is ontstaan omdat er 160 ha braak ligt in Breda, waarvan grotendeels grenst aan het centrum
20. Ahornstraat, Utrecht	<u>Eigenaar:</u> Woningcorporatie Mitros <u>Initiatiefnemer:</u> Architectenbureau KOW	Permanente functie: 83 sociale huurwoningen. 70 ondergrondse parkeerplaatsen, 13 bovengronds.	<u>Oud:</u> Woningen <u>Nieuw:</u> Permanente functie woningen	<u>Periode:</u> 2003-2007	<u>Kosten:</u> Bouwsom €8.019.000 <u>Baten:</u> Huur rond de €450,- pm		- Architectuur moet worden aangesloten bij de bestaande architectuur. - Behoud en versterking van het dorpse karakter van de wijk.
21. Broadway, Bradford	<u>Eigenaar:</u> Westfield <u>Initiatiefnemer(s):</u> 'Fabric' (Bradford's kunst ontwikkelings org.), 'Metropolitan District Council', ontwikkelaars Westfield	Bradford Urban Garden (BUG): grasses areas, wild flower and pathways. Recreational space: events, included May Day and Bradford Pride	<u>Nieuw:</u> 'Broadway shopping centre'	<u>Start:</u> Juli 2010 <u>Periode:</u> komende 2-3 jaar	<u>Kosten:</u> £300,000 <u>Baten:</u> £25,000	11.000 m2	- 'Fabric' heeft een gift ontvangen van £25,000 van 'the Meanwhile Project'. - Project kost £300,000. Financiering vanuit Westfield voor infrastructuur en onderhoud. - De schaal en de unieke aard van het project maakt het proces langdurig en onderhandelingen duurde meer dan 6 maanden. - Duizenden mensen 'gebruiken' het terrein.
22. 'Gat van Van der Putte', Leiden	<u>Eigenaar:</u> Gemeente Leiden, Rabobank, KvK <u>Initiatiefnemer:</u> Gemeente Leiden	Fietsparkeervoorzieningen	<u>Oud:</u> Kantoor KvK, Rabobank kantoor, monumentaal pand, club 70 <u>Nieuw:</u> Retailprogramma, Rabobank en KvK	<u>Periode:</u> Februari 2010-2012/2013	<u>Kosten:</u> €17.900.000,- (verwerving) <u>Baten:</u> Vereveningsprocedure €10.000.000,- Vereveningsreserve via NUON €10.000.000,-	6-7 ha	- Meerwaarde: meer bezoekers, gevolg dat Leiden bepaald subsidies kan verlagen. En/of de WOZ en OZB waarde gaat omhoog. - Grondeigenaren Rabobank en KvK willen een nieuw kantoor op het Rijnsburgerblok - Leiden Centraal Project: €10.000.000,- via de vereveningsreserve afgeboekt - De vereveningsreserve is voor €10.000.000,- gecompenseerd via een bijdrage vanuit Nuon

H6. Buitenlandse projecten

Inleiding

Braakliggende terreinen zijn voor veel gemeenten in Nederland nog een ongemakkelijke wereld. Zonder ervaring op het onderwerp zijn de gevolgen van tijdelijk ruimtegebruik vaak lastig te overzien. Gemeenten en ontwikkelaars zijn bang voor het onbekende en durven vaak hun vingers (nog) niet te branden aan de onzekere en vooral dynamische factoren van tijdelijke functies. Waar tijdelijk ruimtegebruik bij ons nog betrekkelijk in de kinderschoenen staat, zijn Duitsland en Engeland al wel meer vertrouwd met het fenomeen. Wat kan Nederland leren van projecten als “Meanwhile” en “Zwischenutzung”?

6.1 Meanwhile (E)

‘Meanwhile use’ is het tijdelijk benutten van braakliggende gronden voor maatschappelijke doeleinden, totdat ze weer in commercieel gebruik worden genomen. ‘Meanwhile’ maakt gebruik van de ‘pauze’ in het proces, waardoor het gebied kan bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving en de leefomstandigheden.

Naar schatting zijn er inmiddels meer dan 250 projecten in voorbereiding of uitvoering in het Verenigd Koninkrijk. En dit cijfer groeit. Door steeds met een kritische noot naar de reeds uitgevoerde projecten te kijken, is een helder beeld ontstaan van de (on)mogelijkheden van tijdelijk ruimtegebruik op braakliggende terreinen. De tot nu toe geboekte vooruitgang:

- ‘Meanwhile use’ is actief in elke regio van het Verenigd Koninkrijk;
- Het is zowel op de korte als lange termijn een intelligente optie in veel omstandigheden;
- Veel toegewijde organisaties die ‘Meanwhile use’ bevorderen. 24 projecten in 17 plaatsen in het Verenigd Koninkrijk worden ondersteund met subsidies van maximaal 25.000 pond.
- Grote mate van ervaring, ‘tools’ en advies.

Deze kennis heeft geresulteerd in een business case die tijdelijk ruimtegebruik vergemakkelijkt.

6.1.1 Bradford Urban Garden

Bradford is een stad die zich in de 19e eeuw profileerde als een internationaal centrum van vervaardiging van textiel, met name wol. Tijdens de Industriële Revolutie ontwikkelde Bradford zich in hoog tempo op als de “wol hoofdstad van de wereld”. Dit leidde tot een enorme stimulans voor maatschappelijke investeringen en een explosie van de bevolking.

Recent is de textielindustrie van Bradford in verval geraakt als gevolg van de-industrialisatie. Het gevolg daarvan is dat Bradford vandaag de dag sommige van de armste niveaus van sociale achterstand in het Verenigd Koninkrijk heeft. In sommige wijken is de werkloosheid meer dan 25% onder de bevolking.

Tijdelijk park

Als gevolg van een gebrek aan huurders en met vele arbeiders nog bezig aan de ‘Westfield Derby’⁽¹⁹⁾, is de bouw van een gepland vrijetijds- en winkelcomplex, genaamd Westfield Bradford, stil komen te liggen. In februari 2010, bijna zes jaar sinds het begin van de sloop heeft de gemeente een plan aangekondigd om een deel van de bouwplaats om te zetten in een tijdelijk park. In het park zijn onder meer nieuwe wandelpaden, zitplaatsen, grasvelden, stedelijke volkstuinten en een performance gebied. De financiering van het park werd gedeeltelijk geregeld door de centrale overheid, als onderdeel van een fonds om gemeenten bij te schieten na de recessie. Daarnaast heeft

¹⁹ Een winkelcentrum in het centrum van Derby, UK

de gemeente Bradford en Yorkshire Forward⁽²⁰⁾ elk 100.000 pond geïnvesteerd om de transformatie van het gebied mogelijk te maken. De organisatie 'Meanwhile' heeft 25.000 pond geïnvesteerd om kunstenaars in het gebied te stimuleren.

6.2 Zwischennutzung (D)

Berlijn is een stad die nagenoeg failliet is, waar minstens 100.000 woningen en bijna twee miljoen vierkante meter kantoorruimte leegstaat. Het toepassen van tijdelijk ruimtegebruik in een stad waar nog discussies plaatsvinden over grondeigendom als gevolg van de val van de muur, is natuurlijk een stuk gemakkelijker dan in een volle, dichtgeregelde stad als Amsterdam.

Wel is Berlijn een stad die stevast in de top tien staat van meest aantrekkelijke Europese steden om te wonen en werken. Door Zwischennutzung is Berlijn een culturele, creatieve stad geworden die het vandaag de dag uitstraalt. In Berlijn zijn inmiddels tal van onafhankelijke adviesbureaus ontstaan die zich richten op Zwischennutzung. *“Met een mengsel van creatieve en financiële kennis helpen zij ontwikkelaars bij het herkennen van mogelijkheden, kansen en risico's, en fungeren zij als aanspreekpartners voor zowel private als publieke partijen”*(Vincent Kompier)⁽²¹⁾.

²⁰ Is een regionale ontwikkelingsmaatschappij met de missie om de economie in de eigen regio te verbeteren.

²¹ Vincent Kompier is planoloog en werkzaam als onderzoeker, excursiegids en freelance journalist in Berlijn.



Wijn of water, Rotterdam

H7. Interviews²²

Inleiding

Dit onderzoek is begonnen met de insteek om lering te trekken uit de keuzes die gemeenten hebben gemaakt als het gaat om tijdelijke invulling van braakliggende terreinen. Er zijn enkele interviews afgenomen die of de resultaten uit het literatuur- en caseonderzoek versterken of tegenspreken. Opvallende uitkomst was dat alle gemeenten een visie hebben ontwikkeld, of momenteel bezig zijn een visie te ontwikkelen voor braakliggende terreinen. Echter, niet met overeenkomstige gedachtesgangen. De gemeente Amsterdam heeft duidelijk een visie die tot ontplooiing moet komen door middel van de bottom-up benadering. Almelo daarentegen neemt eigenhandig de tijdelijke invulling van braakliggende terreinen ter hand en gaat dan vervolgens actief op zoek naar passende particuliere ondernemers en kunstenaars. Hieronder een samenvatting.

7.1 Gemeente Almelo

De gemeente Almelo draagt een visie uit waar de focus zal liggen op gebieden of locaties die 10-20 jaar braak liggen in de stad. Als een terrein minder dan één jaar braak liggen dan doet de gemeente Almelo er in het algemeen niets mee. Gemeente Almelo bekommert zich pas om braakliggende terreinen als het leidt tot sociale onveiligheid, als het problematisch is in de wijk. Een ander uitgangspunt is het voorkomen van het binnenhalen van één functie die alle andere mogelijkheden blokkeert. De gemeente Almelo hoopt dat met tijdelijk gebruik en tijdelijke functies zodanig in een landschap wordt geïnvesteerd, cq. gebruik van worden gemaakt dat ze een waardevermeerdering van de grond krijgen.

7.2 Gemeente Amsterdam

Door de economische crisis worden veel terreinen in de gemeente Amsterdam de komende jaren niet bebouwd. In juli 2010 heeft de gemeente Amsterdam zelfs een bouwstop aangekondigd. Om initiatiefnemers tegemoet te komen en de stad leefbaar te houden, is het project 'Tijdelijke invulling braakliggende terreinen' in het leven geroepen. Het is een project als reactie op de bouwstop. Amsterdam heeft veel braakliggend terrein (450 ha) en zoveel meer initiatiefnemers die geen beeld hebben van de mogelijkheden qua locaties. Dit bijeenbrengen was het idee van Sacha Stolp (IBA), Jurgen Hoogendoorn (OGA) en Barbara Ponteyn. Het resultaat is een digitale kaart. Die kaart is sinds juni 2011 operationeel. Het heeft sindsdien 60 initiatieven opgeleverd.

Belangrijkste randvoorwaarden

- Gemeente heeft geen geld. Wie betaalt bepaalt;
- Sociale omgeving: In de buurt moet het initiatief draagvlak in de buurt hebben;
- Het moet functiemenging zijn.

Belangrijkste succesfactoren

- Succes betekent meerwaarde en dat er een businessmodel omheen gecreëerd kan worden;
- Het is een kwestie van willen, mentaliteit;

Belangrijkste faalfactoren

- Het ambtelijke onvermogen tot innovatie en loslaten. Niet out of the box durven denken;
- Het is aan de overheid om te oordelen welke beeldkwaliteit je kunt stellen aan braakliggend terrein. Of je maakt het initiatief kapot of je moet er geld bij leggen als je iets wilt. Uiteindelijk wordt het succes bepaald of er gebruik van wordt gemaakt;

²² Volledige interviews gemeenten Amsterdam en Almelo staan respectievelijk in bijlage hoofdstuk 4 en 5. Interviews zijn tevens afgenomen met de gemeente Enschede en Leiden. Deze resultaten spreken echter te weinig tot de verbeelding om mee te nemen in het onderzoek. De resultaten zijn ook niet meegenomen in de bijlage. De vragenlijst staat in hoofdstuk 3.

H8. Conclusies

Inleiding

Op de voorgaande hoofdstukken die hebben geleid tot een inventarisatie en analyse op het fenomeen tijdelijk ruimtegebruik, volgt nu een verdiepingsslag op het onderwerp. In dit hoofdstuk worden conclusies geformuleerd over de effecten van tijdelijk ruimtegebruik op braakliggende terreinen in het stedelijke gebied. Deze conclusies geven antwoord op de volgende deelvraag: *Welke invloed hebben braakliggende terreinen op de leefbaarheid, verbondenheid en imago in een wijk? Hoe hebben tijdelijke functies bijgedragen aan de verandering van het gebied?* Hoofdstuk 8 is input voor het advies dat in hoofdstuk 10 aan gemeenten wordt geformuleerd.

8.1 Integrale Conclusies

Er gebeurt al ontzettend veel in de ruimtelijke ontwikkeling, maar er staat ons ook nog heel wat te wachten. We zetten voorzichtige stapjes in een nieuwe realiteit, en dat heeft alles te maken met het loslaten van de oude werkwijze om de boel op orde te houden. Decennia lang was er een bepaalde manier van werken, in het bijzonder met de blauwdrukplanning. Nu we in een tijd van transitie zitten, kan dit niet meer. Voor gemeenten is dit een lastige positie. Voor haar aanzien en gezag is zelfverzekerdheid bij haar handelen een voorwaarde. Dit terwijl tijdelijk ruimtegebruik gebaat is bij snelheid en improvisatie en samen gaat met een grote mate van onzekerheid.

Tijdelijke transformaties op braakliggende terreinen staat in Nederland nog betrekkelijk in de kinderschoenen. Eigenlijk pas sinds de economische crisis moesten overheden serieus rekening houden met de gevolgen van het braak liggen van gronden. Organisaties als Creatief Beheer Rotterdam, Tijdelijk Anders Bestemmen, Kinetisch Noord, NATUURsuper en Tijdelijk Natuur hebben hun nek uitgestoken en aangetoond wel degelijk succesvol te zijn met het benutten van tijdelijk ruimtegebruik op braakliggende gronden.

Het is dan nu ook aan de lokale overheden en adviesbureaus om de vastgoedpartijen en corporaties te overtuigen van de meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik. Voordat dit gebeurt, moeten lokale overheden zelf eerst de meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik erkennen. Om het potentieel ervan ten volle te kunnen benutten moet men openstaan voor het idee dat niet het gewenste eindbeeld centraal staat bij ontwikkeling, maar er geredeneerd moet worden vanuit de huidige situatie en de kansen die dit biedt. Gebruikers van het gebied komen centraal te staan in het ontwikkelingsproces. Tijdelijk ruimtegebruik heeft een grotere kans van slagen als de initiatieven vanuit een bottom-up benadering tot stand komen. Door een bottom-up benadering wordt de mate van betrokkenheid van tijdelijke en mogelijke eindgebruikers vergroot. Ook is uitgewezen dat het benutten van braakliggende gronden door middel van functiemenging over het algemeen waardevermeerdering van de grond met zich mee brengt. Met *Tijdelijk Anders Bestemmen, handreiking voor juristen* biedt TAB handvaten voor het regelen van tijdelijke functies, op basis van de bestaande wet- en regelgeving. Dit is een goed, betrouwbaar document voor gemeenten en adviseurs om te gebruiken.

Wanneer we de hoofdvraag van dit onderzoek er weer bij pakken moet we tot de conclusie komen dat tijdelijk ruimtegebruik op braakliggende terreinen enorm veel potentie heeft. Het is de wijze waarop je de vraag benaderd. Elk type tijdelijke functie is in principe mogelijk op braakliggende terreinen. Maar niet elk stuk braakliggend terrein leent zich voor elk type tijdelijke functie. Wanneer lokale overheden, ontwikkelaars, private en publieke partijen gaan denken in mogelijkheden en kansen is er al een grote stap gemaakt.

8.2 Conclusies rondom de facetten van tijdelijk ruimtegebruik

In voorgaande hoofdstukken zijn diverse factoren uitvoerig onderzocht die mogelijk invloed uitoefenen op de nieuwe (tijdelijke) gebiedsidentiteit, we hebben het hier over: Identiteit, Regelgeving, Financiën, Organisatie, Communicatie. Ieder van deze factoren zorgen er voor dat de keuze van tijdelijk ruimtegebruik per locatie wordt beperkt.

8.2.1 Identiteit

- Tijdelijk ruimtegebruik heeft op korte termijn waarde omdat het braakliggende terreinen weer bindt met het stedelijke netwerk. Het kan er voor zorgen dat de leefbaarheid in een buurt niet verder onder druk komt te staan tijdens de lange periode van planvorming, bijvoorbeeld door de realisatie van tijdelijke speelplekken of andere faciliteiten voor de buurtbewoners. Hier moet bij gezegd worden dat de identiteit van een plek ook negatief beïnvloed kan worden als de verloedering niet tegengegaan wordt. Op die manier worden braakliggende terreinen onttrokken aan de stedelijke dynamiek.
- Geconstateerd kan worden dat tijdelijk gebruik kan bijdragen aan het inkleden van het toekomstige plan door tijdelijke functies te stimuleren, maar het kan daarnaast ook de nieuwe identiteit van het gebied mede vormgeven. Een goed voorbeeld daarvan is de transformatie van de NDSM-werf sinds de jaren '90. Bij de NDSM-werf ontbrak het in het begin aan een duidelijke strategie, maar mede door de tijdelijkheid heeft de gebiedsontwikkeling meer vorm gekregen.
- Geconcludeerd kan worden dat tijdelijke functies het vermogen hebben om, zonder een vooraf ingezette strategie, een positieve bijdrage te leveren aan een identiteitsverandering. Een goed voorbeeld daarvan is de NDSM-werf. De keuze voor tijdelijke functies op de NDSM-werf heeft grote invloed gehad op de ontwikkelingsvisie. Het culturele en creatieve aspect uit de tijdelijkheid is nu een belangrijke drager geworden van de toekomstvisie op het gebied. Dit vormt een prikkel om tijdelijk ruimtegebruik te stimuleren als een belangrijk aandachtspunt.
- Het eerste doel van tijdelijke functies is het tegengaan van achteruitgang en vernieling en het bieden van veiligheid. Dit doel vormt een andere prikkel om tijdelijk ruimtegebruik te stimuleren als een belangrijk aandachtspunt.
- Ten tweede is de toepasbaarheid van tijdelijke functies een eenvoudig en bruikbaar instrument om het economische en technische verval van het transformatiegebied tegen te gaan.
- Geconcludeerd kan worden dat tijdelijke transformaties een publiek karakter als voorwaarde moeten hebben. Uit de literatuur is geconstateerd dat het doel van tijdelijke functies het leveren is van een bijdrage aan de beleving van een gebied en de ervaring van mensen met als uiteindelijk doel de positieve verandering van de toekomstige gebiedsidentiteit.

Conclusie

Belangrijke conclusie is dat tijdelijk ruimtegebruik op korte termijn waarde heeft, omdat het braakliggende terreinen weer bindt met het stedelijke netwerk. Tijdelijke initiatieven brengen en versnellen het proces van gebiedsontwikkeling. Het zorgt voor een sociale structuur, waardoor levendigheid in een vroeg stadium van de ontwikkeling ontstaat. Dit heeft niet per definitie een positief effect op de economische en technische kwaliteit van een gebied. Het heeft meer te maken met uitstraling en sfeer: de identiteit. Daarnaast voorkomt tijdelijk ruimtegebruik negatieve effecten als kraak, vernieling, criminaliteit en onveiligheid.

Het is echter niet voor alle cases aangetoond dat tijdelijke functies verantwoordelijk zijn voor het verbeteren van de identiteit van een gebied. Met deze conclusie moet dus voorzichtig mee omgesprongen worden. De conclusie luidt dan dat tijdelijke functies slechts deels een verklarende factor zijn voor het verbeteren van de identiteit van transformatiegebieden.

Aanbeveling

Stimuleer als lokale overheid functiemenging in het gebied. Dit is een belangrijk commercieel punt dat de verkoopbaarheid van de toekomstige ontwikkeling stimuleert.

8.2.2 Regelgeving

Conclusie

Zoals verwacht mag worden zijn de overheden goed op de hoogte van de mogelijkheden en onmogelijkheden in het bestaande kader van de Wro. De relatieve onbekendheid op juridische zaken ligt voornamelijk bij de grondeigenaren en/of particuliere ontwikkelaars. Daar ligt ook meteen het probleem, het niet durven beschikbaar stellen van hun gronden uit angst voor problemen. Tijdelijk Anders Bestemmen heeft een handreiking ontwikkeld waarin de reeds bestaande wettelijke mogelijkheden worden besproken. Met name is aandacht geschonken aan de mogelijkheden om de tot op heden veronderstelde beperkingen op te heffen. Kort gezegd biedt deze handreiking handvatten voor het regelen van tijdelijke functies, op basis van de bestaande wet- en regelgeving. Uit *Tijdelijk Anders Bestemmen, handreiking voor juristen* kan je concluderen dat er voldoende wettelijke mogelijkheden zijn planologische medewerking te verlenen aan initiatieven voor tijdelijk ruimtegebruik die afwijken van geldende bestemmingsplannen.

Aanbeveling

Maak als lokale overheid gebruik van *Tijdelijk Anders Bestemmen, handreiking voor juristen*. Vervolgens is het aan de lokale overheid om de grondeigenaren, vastgoedpartijen en corporaties bewust te maken van de mogelijkheden in de bestaande wet- en regelgeving.

8.2.3 Financiën

- Tijdelijke functies worden niet ingezet met als doel om door het element beleving een financiële meerwaarde te creëren;
- De eigen investering komt over het algemeen van de initiatiefnemers vandaan, gemeenten hebben geen geld;
- "Break even point" van investeerders ligt gemiddeld tussen de 5-10 jaar (J.Hoogendoorn);
- Subsidies zijn schaars. IPSV kan projecten uitroepen tot landelijke voorbeeldprojecten, maar doet dit met strikte redenen.

Conclusie

In alle cases is gebleken dat tijdelijke functies niet worden ingezet met als doel om door het element beleving een financiële meerwaarde te creëren. De organisaties Creatief Beheer en Tijdelijke Natuur leven op fondsen en subsidies, en hebben primair als doel een maatschappelijke en/of ecologische meerwaarde te creëren. Over het algemeen kan gezegd worden dat de investeringskosten en de baten elkaar redelijk in balans houden. Echter, gemeenten willen en kunnen geen geld investeren in tijdelijke initiatieven, tenzij de situatie problematisch is. De eigen investering komt dus over het algemeen van de initiatiefnemers vandaan. Daar moet bij gezegd worden dat het break even point van investeerders gemiddeld tussen de 5-10 jaar ligt. Het is dus afhankelijk van de tijdsduur van de 'tussentijd' dat de investering rendabel is. Over het algemeen kan gesteld worden dat financiën niet dé belemmerende factor zijn voor tijdelijke initiatieven.

Aanbeveling

Stimuleer als lokale overheid in tijdelijke bottom-up-ontwikkelingen met een lage investering. Deze investering kan worden terugverdiend door huurinkomsten en door de groeiende meerwaarde van het gebied.

8.2.4 Communicatie

- Communicatie tussen partijen is bij tijdelijk ruimtegebruik van cruciaal belang om onzekerheden uit te vlakken en ongewenste situaties te voorkomen.
- Door een bottom-up benadering wordt de mate van betrokkenheid van tijdelijke en mogelijke eindgebruikers vergroot.

- Het gebruik van ideeën vanuit particuliere initiatieven is in de praktijk een succesfactor voor de tijdelijke invulling gebleken.
- De praktijkvoorbeelden van TAB wijzen uit dat ze ontstaan zijn door een organische groei en gezamenlijke verplichting van alle partijen.

Conclusie

Een leerpunt uit de literatuur is dat er vooraf duidelijke, contractuele afspraken met tijdelijke gebruikers moeten worden vastgelegd. Met daarin heldere regels over het doel en de duur van het gebruik, en wat de rechten en plichten zijn van de tijdelijke gebruiker en de grondeigenaar. Communicatie tussen partijen is bij tijdelijk ruimtegebruik dus van cruciaal belang om onzekerheden uit te vlakken en ongewenste situaties te voorkomen. Dit betekent niet dat tijdelijke transformaties geen risico's met zich mee brengen, deze risico's worden alleen beperkt tot een minimum.

Aanbeveling

Tijdelijk ruimtegebruik heeft een grote kans van slagen als het vanuit een bottom-up benadering tot stand komt. Door een bottom-up benadering wordt de mate van betrokkenheid van tijdelijke en mogelijke eindgebruikers vergroot. Burgers en ondernemers moeten ingelicht worden over het doel van tijdelijk ruimtegebruik, en wat het recht en plichten zijn van tijdelijke gebruikers en de grondeigena(a)r(en).

8.2.5 Organisatie

- Tijdelijke initiatieven op braakliggende terreinen kunnen innovatie, creativiteit, economieën en sociale cohesie bevorderen en daarmee aan een nieuw imago van een gebied bouwen. Deze waarden hebben een positieve invloed op de ontwikkeling van gebieden en hun omgeving en kunnen achteruitgang en verloedering voorkomen.

Conclusie

Inventarisaties en analyses wijzen uit dat ontwikkelaars en gemeenten beiden de belemmerende factor kunnen zijn als het gaat om benutting van tijdelijke functies. Aan de particuliere ondernemer ligt het niet. Zij hebben ontzettend veel behoefte om te ondernemen.

Ambtenaren zijn vaak (nog) niet gewend om in termen van tijdelijkheid te denken. Door de werkwijzen van permanente ontwikkelingen te hanteren bij tijdelijk ruimtegebruik, wordt het proces star en stug. Een ander groot probleem voor het realiseren van voorlopige ontwikkelingen is dat ontwikkelaars niet toegeven dat ontwikkelingen stagneren. Immers het toestaan van tijdelijk ruimtegebruik visualiseert dat ergens uitstel of afstel is ontstaan.

Aanbeveling

Belangrijk is dat de meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik wordt onderkend door zowel lokale overheden, grondeigenaren, vastgoedpartijen en corporaties. Om het potentieel ervan ten volle te kunnen benutten moet men openstaan voor het idee dat niet het gewenste eindbeeld centraal staat bij ontwikkeling, maar geredeneerd moet worden vanuit de huidige situatie en de kansen die dit biedt. Gebruikers van het gebied komen centraal te staan in het ontwikkelingsproces.

Mellowpark, Berlijn



H9. Advies

Inleiding

In vorig hoofdstuk is er al deels antwoord gegeven op de hoofdvraag: *Wat zijn de (on)mogelijkheden van tijdelijk ruimtegebruik op braakliggende locaties in het (binnen)stedelijke gebied?*

Door het fenomeen Tijdelijk Ruimtegebruik te analyseren op vijf facetten, zijn de (on)mogelijkheden in kaart gebracht. Door deze stap zijn we er echter nog niet. Door middel van de conclusies en aanbevelingen van vorig hoofdstuk, zal getracht worden een gedegen advies te leveren naar gemeenten en adviesbureaus toe. Het stappenplan is bij uitstek geschikt voor gemeenten en zal zodoende een bijdrage kunnen leveren aan een beleidsplan of structuurvisie. Een advies naar adviesbureaus toe, zal in Hoofdstuk 9 worden behandeld.

9.1 Gemeentelijk stappenplan

De opgedane kennis en ervaring wordt verwerkt en vertaald in een gemeentelijk stappenplan. Er moet duidelijk bij vermeld worden dat dit stappenplan berust op ervaringen uit de praktijk. Dit is niet hét stappenplan dat een succesvolle aanpak op braakliggende terreinen garandeert. Wel is het in die mate sturend dat onzekerheden zo veel mogelijk uitgevlakt- en zekerheden ingebouwd worden. Zoals in vorig hoofdstuk al geconcludeerd werd, moet het lokale bestuur van een gemeente de meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik wel onderkennen. Alleen met een juiste mindset heeft dit stappenplan een kans van slagen.

Het stappenplan is geïnspireerd vanuit de gedachtegang van de gemeente Amsterdam. In het vorige hoofdstuk is geconcludeerd dat het in vrijwel alle gevallen gaat om laagdrempelige initiatieven die vanuit een bottom-up benadering tot stand komen. Door een bottom-up benadering wordt de mate van betrokkenheid van tijdelijke en mogelijke eindgebruikers vergroot. De gemeente heeft in dit proces een faciliterende rol. Het gebruik van ideeën vanuit particuliere initiatieven is in de praktijk een succesfactor voor de tijdelijke invulling gebleken. Dit zal een belangrijk uitgangspunt zijn in het stappenplan.

Gemeentelijk stappenplan:

1. Gemeentebreed worden de braakliggende terreinen in kaart gebracht;
2. Planeigenaren (gemeente, projectontwikkelaars, stadsdelen) leveren hun gegevens aan over de toestand van het terrein (bodemkwaliteit, ha.) en de beschikbaarheid voor tijdelijke invulling (per direct, op termijn, onder voorbehoud, inmiddels ingevuld);
3. De gemeente maakt een inventarisatie van alle braakliggende terreinen in de stad en onderzoekt, samen met de ontwikkelaar, hoelang het terrein minimaal braak zal liggen;
4. De gemeente stelt een digitale kaart op die op de website gepubliceerd wordt. Stap 1 en 2 worden verwerkt zodat de kaart interactief en begaanbaar is;
5. Particuliere ondernemers en initiatiefnemers hebben de mogelijkheid een projectplan in te dienen voor een specifiek stuk braakliggend terrein bij het lokale bestuur;
6. De gemeente brengt de initiatiefnemer(s) en de grondeigena(a)r(en) in contact;
7. De rol van de gemeente in de initiatief- en ontwerpfase daarbij is faciliterend;
8. De gemeente mag geen invloed uitoefenen op het type invulling. De gemeente stopt geen geld in de initiatieven, dus geldt: wie betaalt, bepaalt! Het projectplan moet echter wel getoetst worden op de eisen in stap 9.
9. Het projectplan ligt ter inzage bij het B&W. Toetsing op de volgende eisen:
 - a. Conform de Wro;
 - b. Draagvlak in de omgeving;
 - c. Gezamenlijke verplichting van alle partijen;
 - d. Tijdelijke transformaties hebben een publiek karakter.
10. Gekeken kan worden naar subsidies wanneer een initiatief onrendabel is.

Uitzondering!

11. De gemeente mag/kan wel direct optreden, wanneer:
 - a. Het braakliggende terrein leidt tot sociale onveiligheid of als het problematisch is in de wijk. Is een projectontwikkelaar eigenaar van de grond: door middel van het verwerven of onteigenen, kan de gemeente eigenaar worden.
 - b. Het braakliggende terrein leidt tot een maatschappelijk zeer ongewenste situatie.
12. Inzaaien en beheren is een goed alternatief, wanneer:
 - a. Situatie 11a en/of 11b van kracht is, en;
 - b. De definitieve ontwikkeling bekend is en het braakliggende terrein minder dan één jaar braak ligt.
13. Voor de braakliggende terreinen, die langdurig onbenut zijn, zal in samenwerking met de wethouder SWE⁽²³⁾ worden gekeken of er bedrijvigheid voor startende ondernemers opgestart kan worden.

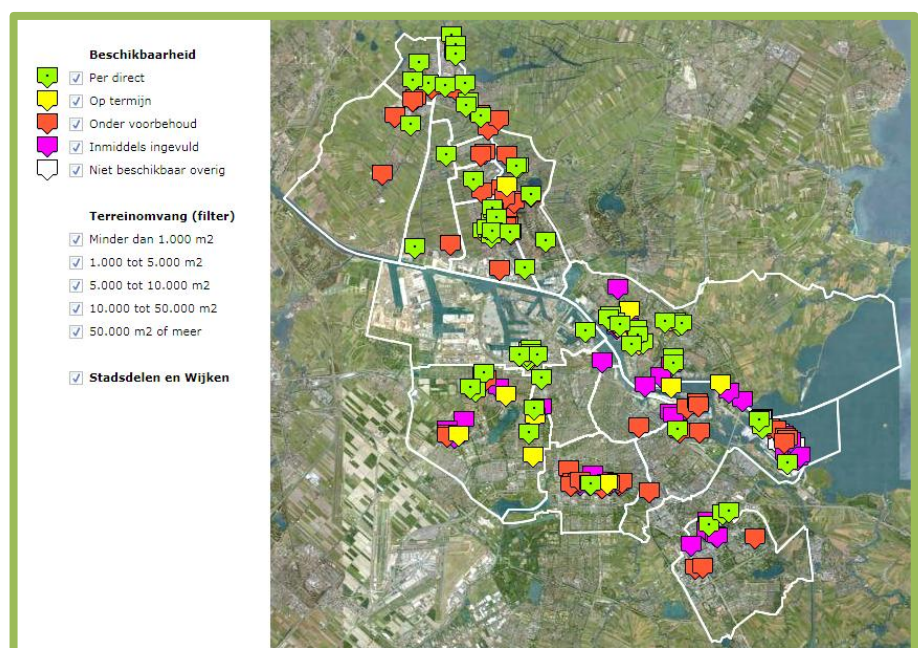
9.1.1 Rol van de gemeente

De gemeente heeft een aantal mogelijke taken en rollen die ze kan innemen:

- Taak: maak alle braakliggende terreinen inzichtelijk;

Het is mogelijk dat grond korter of langer in gebruik genomen kan worden, afhankelijk van strategie en planning. Dat zal per terrein verschillen. Het is ook mogelijk dat er grenzen zijn aan het gebruik van het terrein, of dat er voor betaald moet worden door middel van huur. Heel nuttig kan het daarom zijn om inzichtelijk te maken waar de terreinen liggen en voor hoe lang ze in gebruik genomen kunnen worden. De gemeenten Amsterdam (figuur 8.1) en Den Haag hebben recentelijk al soortgelijke websites ontwikkeld.

- Taak: maak grondeigenaren, projectontwikkelaars en corporaties bewust van het feit dat een gezamenlijke verbondenheid van alle partijen noodzakelijk is om tijdelijk ruimtegebruik te laten slagen.
- Taak: geef initiatieven de ruimte en neem obstakels in lokale bureaucratie en regelgeving weg.
- Rol: facilitator in het bij elkaar brengen van eigenaren van terreinen en initiatiefnemers;



Figuur 8.1: Kaart Gisdro Amsterdam⁽²⁴⁾

²³ Wethouder Sociale Zaken, Werkgelegenheid en Economie

²⁴ www.gisdro.nl. Grotere kaart in de bijlage.

9.2 Aanbeveling voor specifieke locaties

Bij sommige gemeenten in Nederland vindt het lokale bestuur het misschien niet noodzakelijk om een beleidsplan voor braakliggende terreinen in te voeren. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij de wat kleinere gemeenten die nauwelijks te maken hebben met het fenomeen braakliggend terrein. In dat geval is de volgende aanbeveling een goed sturende handreiking.

Specifieke locaties

1. De gemeente maakt een inventarisatie van het braakliggende terrein en onderzoekt, samen met de ontwikkelaar, hoelang het terrein minimaal braak zal liggen. Deze inventarisatie wordt gedaan aan de hand van drie categorieën;

Categorie 1

Kleine terreinen, in woonbuurten die ten minste een half jaar braak zullen liggen. Deze terreinen zouden benut moeten worden voor de omgeving. Bewoners dienen bij de invulling van dergelijke terreinen vanaf het eerste moment betrokken te worden. Het is in de eerste plaats aan hen om te bepalen wat er komt en om het terrein te onderhouden. Afhankelijk van de behoefte, het oppervlak en de verwachte periode dat een terrein braak zal liggen kan er bepaald worden wat een goede invulling van het terrein is. Als het zeer kortdurend is, laat de buurtbewoners gewoon zaaien en planten en of gebruik van maken als speelveld of buurtparkje. Uitgangspunten zijn dat het terrein door de hele buurt gebruikt kan worden en dat buurtbewoners in principe alles zelf aanleggen en beheren. Overige opties afhankelijk van de behoefte, het oppervlak en de verwachte periode dat het terrein braak zal liggen:

- Parkeren;
- Tijdelijke werkfuncties, zoals ateliers en bedrijfsverzamelgebouwen.

Categorie 2

Grotere stukken in woonbuurten waar wel plannen voor zijn, maar waar van bekend is dat er voorlopig niet gebouwd gaat worden. Deze terreinen zijn bij uitstek geschikt voor initiatieven die de hele stad betrekken. Uitgangspunt is dat het terrein gebruikt kan worden door meer mensen dan alleen de directe buurtbewoners. Hier is de tijdelijke functie ook weer afhankelijk van de behoefte, het oppervlak en de verwachte periode dat het terrein braak zal liggen:

- Kunst en cultuur: vaak voor publiek toegankelijke functies zoals galeries en musea;
- Gastronomie: zoals restaurant, cafés, clubs en concertzalen;
- Groen, zoals volkstuinten, stadsparken en natuurontwikkeling;
- Sport en recreatie, zoals skate- en BMX-parken en openluchtbioscopen;
- Cultureel-maatschappelijke functies, zoals onderwijs, oefenruimtes voor muziek en theater;

Categorie 2 is bij uitstek geschikt voor organisaties als Creatief Beheer of Tijdelijke Natuur.

Categorie 3

Dit zijn grote terreinen die zich meer aan de randen van de stad bevinden en mogelijk ook echt grote terreinen in bewoonde gebieden, moeten een functie hebben met belang voor de hele stad/dorp of een groot deel daarvan. Hier is de tijdelijke functie ook weer afhankelijk van de behoefte, het oppervlak en de verwachte periode dat het terrein braak zal liggen, denk aan:

- Tijdelijke huisvesting of atelierwoningen
- Parken en gebruik als festivalterrein of andere creatieve doeleinden;
- Weekmarkten;
- Sport en recreatie, zoals skate- en BMX-parken, voetbalvelden, stadsstranden en openluchtbioscopen;
- Tijdelijke alternatieve woonfuncties, zoals studentenhuisvesting of atelierwoningen;

2. Onderhandelen;

Ontwikkelaars kunnen soms nogal huiverig zijn voor het tijdelijk ter gebruik stellen van de terreinen waar zij ontwikkelrecht hebben. Het is vaak ook voor hen nog niet duidelijk wanneer de bouw kan starten. Ook is men bevreesd dat wanneer er wel gebouwd kan worden, bewoners 'hun' plek niet meer kwijt willen. Ontwikkelaars zullen daarom niet snel genegen zijn om met initiatiefnemers of buurtbewoners afspraken te maken over tijdelijk gebruik. De gemeente kan hierbij een bemiddelende rol spelen en voorwaarden vast stellen waardoor de ontwikkelaar garanties heeft dat het terrein ook weer wordt 'teruggegeven' als de bouw kan starten. Indien nodig kan de gemeente met de ontwikkelaar afspreken welke vormen van tijdelijk gebruik wel of niet mogelijk zijn op diens terrein. De gemeente kan hierbij de ontwikkelaar aanspreken op zijn maatschappelijke verantwoordelijkheid. Voor een ontwikkelaar, zeker als het een corporatie betreft kan het interessant zijn als zijn naam verbonden wordt aan het buurtinitiatief.

3. Communicatie met buurtbewoners;

Het is van groot belang dat bewoners bewust worden gemaakt van de mogelijkheden maar ook van de beperkingen van tijdelijk gebruik van een braakliggend terrein. Door de tijdelijke beschikbaarheid zal de functie naar verloop van de tijd verdwijnen. Hierover moeten bewoners goed geïnformeerd worden. Het stadsdeel blijft goed op de hoogte van de bouwplannen van de ontwikkelaar en laat de gebruikers in zo'n vroeg mogelijk stadium weten wanneer het tijdelijk gebruik afloopt. Bij eventuele conflicten tussen gebruikers van het terrein treedt het lokale stuur op als bemiddelaar.

4. Gebruiksklaar maken van de grond.

Voor sommige terreinen kan gelden dat ze niet meteen gebruiksklaar zijn, bijvoorbeeld door verontreiniging maar ook door grote hopen zand of diepe kuilen. De gemeente maakt het terrein dan zo klaar dat buurtbewoners er ook daadwerkelijk aan de slag kunnen. De ontwikkelaar kan hier uiteraard ook een taak in hebben. Voor grotere langduriger braakliggende terreinen kan het nodig zijn om minimale voorzieningen aanleggen (zoals water) aan te leggen.

9.3 Het vervolg

In het volgende hoofdstuk zal de volgende deelvraag worden behandeld: *Welke rol is er voor advies- en ingenieursbureaus weggelegd tussen de initiatieffase en beheerfase van (tijdelijke) transformatie op braakliggende terreinen? Waar liggen de (markt)kansen?* De mogelijke rol van advies- en ingenieursbureaus zal in Hoofdstuk 10 worden uitgelicht.

H10. Rol Advies- en ingenieursbureaus

Inleiding

In een tijd waar gemeenten weinig tot geen geld ter beschikking stellen voor gebiedsontwikkeling is het voor advies- en ingenieursbureaus lastig om zaken te doen met gemeenten. Gemeenten hebben grote bezuinigingsopgaves aangekondigd en enkele daarvan zelfs een gemeentelijke bouwstop voor onbepaalde tijd. In hoofdstuk 8 is geconcludeerd dat gemeenten in principe geen geld willen of kunnen toelagen voor tijdelijke invulling op braakliggende terreinen, tenzij er zwaarwegende belangen meespelen. Waar een tijdelijke invulling net overeind blijft staan met subsidies, sponsors en fondsen, daar lijkt het voor advies- en ingenieursbureau lastig om een rol te spelen. Advies- en ingenieursbureaus zijn tenslotte commerciële bedrijven die betaald moeten worden.

In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de volgende deelvraag: *Welke rol is er voor advies- en ingenieursbureaus weggelegd tussen de initiatieffase en beheerfase van (tijdelijke) transformatie op braakliggende terreinen? Waar liggen de (markt)kansen?*

Kansen

Een gemeente als Amsterdam heeft gekozen voor een bottom-up benadering en schikt zich in een rol als facilitator. Dit betekent dat de gemeentelijk bestuur geen invloed kan uitoefenen op het type tijdelijke functie. Het bestuur kan wél een aantal mogelijke processen leiden of delegeren:

- Inzichtelijk maken van alle braakliggende terreinen
- Draagvlak creëren bij grondeigenaren, projectontwikkelaars en corporaties dat een gezamenlijke verbondenheid van alle partijen noodzakelijk is om tijdelijk ruimtegebruik te laten slagen.
- Faciliteren in het bij elkaar brengen van eigenaren van terreinen en initiatiefnemers;

In deze processen liggen kansen voor advies- en ingenieursbureaus. Het organiseren van een symposium (op kosten van de gemeente) is een manier om stake- en shareholders te overtuigen van de meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik op hun gronden. Tevens is zo'n symposium goed voor de klantenkring.

Een gemeente kan ook de keuze maken om de regie in eigen hand te houden. In dit geval is het lokale bestuur een belangrijke speler in het denkproces. In dit denkproces liggen kansen voor advies- en ingenieursbureaus. In eerste instantie kunnen advies- en ingenieursbureaus ontwikkelaars helpen bij het herkennen van mogelijkheden, kansen en risico's, en fungeren als aanspreekpartner voor zowel burgers als private en publieke partijen²⁵). Daarnaast kan het politiek gezien voor een gemeente een verstandige keuze zijn om een adviesbureau in te huren. Zo waarborg je immers je neutrale rol als lokale overheid. De referentievoorbeelden uit hoofdstuk 5 is voor een adviesbureau ideaal referentiemateriaal om bij potentiële opdrachtgevers in gesprek te komen.



²⁵ Vincent Kompier, H6.2 Zwischennutzung

H11. Bronnen

Literatuur:

- Schutten, I. (2010) *Stedelijke transformatie in de tussentijd – Hotel transvaal als impuls voor de wijk* ©Auteurs en Uitgeverij SUN, ISBN: 978 90 8506 7481
- Huffstadt, M. (2010) *Stedelijke transformatie in de tussentijd – Hotel transvaal als impuls voor de wijk* ©Auteurs en Uitgeverij SUN, ISBN: 978 90 8506 7481
- Sulsters, W. (2010), *Tijdruimtegebruikswaarde. (2010) Stedelijke transformatie in de tussentijd – Hotel transvaal als impuls voor de wijk* ©Auteurs en Uitgeverij SUN, ISBN: 978 90 8506 7481
- Overmeijer, K. (2007), *Urban Pioneers, Temporary Use and Urban Development in Berlin*, Berlijn, Jovis Publishers
- Studio Urban Catalyst: Saad, A., Ortenberg, J. V., Christiaanse, K., Overmeijer, K., Humann, N., Misselwitz, P., Oswalt, P., Hauck, T. (2001): *Urban Catalyst. Analysis Report – Berlin Study*.
- Florida, F. (2002): *The Rise Of The Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community And Everyday Life*.
- Overmeyer, K. (2007), *Urban Pioneers: temporary use and urban development in Berlin*. Berlijn: Jovis Verlag
- Matthijs Verbree, *Tijdelijk ruimtegebruik als katalysator voor herontwikkeling*, Afstudeerscriptie t.b.v. Master Ruimtelijke Regie, Universiteit van Amsterdam, juni 2008.
- Blumner, N. *Planning for the unplanned: Tools and techniques for interim use in Germany an the United States*. 2005

Websites:

- http://issuu.com/architecture00/docs/compendium_for_the_civic_economy_publ?mode=embed&documentId=110513105339-6ef0e65e0b33442c8fb673325ae5eefd&layout=http%3A%2F%2Fskin.issuu.com%2Fv%2Fflight%2Flayout.xml
- <http://bureaubroedplaatsen.amsterdam.nl/projectenlijst.html>
- <http://www.meanwhile.org.uk/showcase/#>
- <http://ruimtevolk.nl/blog/hack-de-overheid/>
- <http://vincentkompier.weebly.com/1/category/zwischenutzung/1.html>
- <http://prinzessinnengarten.net/>
- http://en.wikipedia.org/wiki/Westfield_Bradford
- http://www.vogelbescherming.nl/vogels_beschermen/wet_en_regelgeving/vogelrichtlijn
- http://www.vogelbescherming.nl/vogels_beschermen/wet_en_regelgeving/habitatrichtlijn
- <http://www.innovatienetwerk.org/nl/bibliotheek/nieuws/384/Augustus2009Almelowiltijdelijkenatuur>
- <http://www.innoverenmetwater.nl/upload/documents/Tijdelijke%20Kennissagenda%20TAB%20%28rapport%29.pdf>
- <http://www.at5.nl/artikelen/19918/haven-amsterdam-krijgt-natuuronthefing>
- <http://www.kadaster.nl/perskamer/dashboard/default.html>
- http://www.keicentrum.nl/view.cfm?page_id=1899&item_type=vraag_en_antwoord&item_id=154
- <http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/303397/2010/07/02/Bouwstop-in-de-hele-stad.dhtml>
- http://www.creatiefbeheer.nl/read/antenne_item/id/173374
- <http://daglichtproductie.nl/>
- <http://prinzessinnengarten.net/>
- <http://www.arnhem.nl/content.jsp?objectid=109285>

- <http://www.oga.amsterdam.nl/bijlagen/de%20vrije%20velden%20van%20teleport.pdf>
- www.ndsm.nl
- <http://en.wikipedia.org/wiki/Mellowpark>
- <http://www.werkstatt-stadt.de/en/projects/167/>
- <http://www.blijburg.nl/>
- <http://www.zuidas.nl/feiten>
- <http://ruimtevolk.nl/blog/zwischenutzung-oplossing-voor-langdurig-ongebruikte-locaties/>
- <http://www.meanwhile.org.uk/useful-info/misc/SQW%20-%20Meanwhile%20Use%20Report%20May%2010.pdf>
 - <http://ruimtevolk.nl/blog/braakliggende-grond-kansrijk-of-bodemloze-put/>
 - <http://ruimtevolk.nl/tussentijd/>
 - <http://ruimtevolk.nl/engagement-als-antwoord-op-krimp/>
- <http://de.wikipedia.org/wiki/Zwischenutzung>
- www.tentstation.de
- www.morslevend.nl
- www.hoteltransvaal.com
- www.ndsm.nl
 - <http://docs1.eia.nl/mer/p23/p2361/2361-002sn.pdf>
 - <http://www.noordwaarts.nl/publish/pages/142652/strategiebesluitndsm-werf.pdf>
- www.tijdelijkandersbestemmen.nl
 - <http://www.tijdelijkandersbestemmen.nl/files/Economische%20leertafel%20-%20Resultaten%20tot%20nu%20toe.pdf>
 - <http://www.tijdelijkandersbestemmen.nl/files/Verslag%20juridische%20expertmeeting%20TAB%2024%20juni.pdf>
- <http://www.oga.amsterdam.nl/bijlagen/downloads/herziening%20stedenbouwkundig%20programma%20van%20eisen%20teleport%20amsterdam.pdf>
- <http://www.innovatienetwerk.org/nl/bibliotheek/rapporten/22/TijdelijkenatuurAdviesoverdejuridischeaspecten>
- <http://www.meanwhile.org.uk/useful-info/misc/MeanwhileinBerlin.pdf>
- <http://www.stadmakers.nl/2011/02/agora-2010-03-tijdelijk-ruimtegebruik/>

Interviews:

- **Jurgen Hoogendoorn:**

Interview met afgenomen op 21 oktober 2011. Dhr. Hoogendoorn werkt bij de gemeente Amsterdam als beleidsadviseur. Oprichter 'Broedplaatsbeleid Amsterdam'.

- **Robert Bergenhenegouwen:**

Interview met afgenomen op 26 oktober 2011. Projectleider herontwikkeling 'Rijnsburgerblok' Leiden.

- **Jan Ros:**

Interview met afgenomen op vrijdag 28 oktober 2011. Projectleider Almelo Waterrijk.

- **Karin Hampsink:**

Interview met afgenomen op 1 november 2011. Relatiebeheer project tijdelijke leegstand – Tussentijds. In het kader van het project "Tussentijds" probeert de gemeente Enschede tijdelijke initiatieven te faciliteren in leegstaande panden of op braakliggende kavels om een impuls te geven aan de leefbaarheid en meer ruimte te creëren voor dynamiek en talent in de stad.