

Titel: Optimale tijdelijkheid

Subtitel: Een onderzoek naar de optimale ontwikkelingsstrategie van tijdelijk ruimtegebruik

Auteur: Koen de Boer

Begeleider: Frans de Nooij

Opleiding: Master Vastgoedkunde Faculteit Ruimtelijk Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen

Groningen, 30 augustus 2012

Voorwoord

Geachte lezer,

Na een maandenlange periode van onderzoek heb ik mijn master thesis kunnen afronden. Het is het sluitstuk van mijn masteropleiding Vastgoedkunde aan de Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen. Tijdelijke ontwikkelingen in mijn omgeving, zoals het Suikerunieterrein in Groningen, inspireerden mij om uit te zoeken hoe tijdelijk ruimtegebruik het beste vorm gegeven kan worden.

De afgelopen maanden hebben veel verbreding en verdieping gebracht, hiermee heeft mijn kennis over tijdelijk ruimtegebruik en alles wat daarbij komt kijken een flinke sprong gemaakt. De brede oriëntatie van het onderzoek heeft er toe geleid dat ik een degelijk onderbouwd beeld heb gekregen van de spelende problematiek en mogelijke oplossingsrichtingen.

Voor het onderzoek was de bijdrage van een aantal mensen essentieel. Daarom wil ik als eerste mijn begeleider Frans de Nooij bedanken voor zijn input en sturing in de afgelopen maanden. Daarnaast zijn de interviews van groot belang geweest voor het onderzoek, mijn dank gaat uit naar Geert Kooistra, Pieter Postma, Kees Muller, Tjerd van Riemsdijk, Aagje Loef, At Smit Duyventkunst, Rosalie Franssen en Simone de Wit.

Mijn hoop is dat dit onderzoek een bijdrage kan leveren aan de al aanwezige kennis over tijdelijk ruimtegebruik in Nederland en dat het organisaties kan helpen bij het opzetten van succesvolle tijdelijke ontwikkelingen. Mijn oorspronkelijke nieuwsgierigheid naar dit onderwerp heeft in de laatste maanden plaats gemaakt voor een overtuiging dat tijdelijk ruimtegebruik een waardevol ruimtelijk instrument is om de omgeving en de samenleving beter in te richten. Ik hoop dan ook van harte dat dergelijke projecten in Nederland en daarbuiten meer aandacht krijgen en tot een succes worden gebracht.

Koen de Boer

Groningen, 30 augustus 2012

Samenvatting

Economische neergang heeft er toe geleid dat veel bouwprojecten afgeblazen of uitgesteld zijn. Daarnaast verloederen verouderde industrie- en bedrijvenlocaties vanwege economische structuurveranderingen. Deze ontwikkelingen tezamen hebben als gevolg dat er relatief veel terreinen in Nederland braak liggen, wachtend op nieuwe bestemmingen. Maar door uitblijvende vraag en de moeizame vastgoedmarkt is dat op korte termijn vaak nog geen optie, vanuit de maatschappij komen daarom veel initiatieven naar voren om deze locaties een tijdelijke invulling te geven.

Om tijdelijk ruimtegebruik zo goed mogelijk vorm te geven staat in dit onderzoek de volgende onderzoeksvraag centraal: *“Waar dient een regie-voerende actor rekening mee te houden om een tijdelijke invulling van een braakliggend terrein of transformatiegebied optimaal vorm te geven?”*. Door middel van literatuuronderzoek en diepte-interviews zijn de belangrijkste factoren naar voren gekomen.

Er is momenteel nog geen consensus over de definitie van tijdelijk ruimtegebruik. Sijbers (2009) haar gedeeltelijke definitie is als volgt: *Het gebruik van een leegstaande ruimte of onbenut gebied, voor korte of middellange duur, op een wijze die niet in verbinding staat met de oorspronkelijke functie*. Uit diverse onderzoeken blijkt dat braakliggende terreinen vele negatieve effecten op de omgeving kunnen hebben, zoals toename van criminaliteit, afname van sociale samenhang en een daling van grond- en vastgoedprijzen. Verder blijkt dat tijdelijk ruimtegebruik de leefbaarheid in de omgeving kan verbeteren, de prijzen van grond en vastgoed kan doen stijgen, de sociale samenhang kan versterken en het imago van een gebied kan verbeteren. Dit kan ook grote voordelen opleveren voor een uiteindelijke definitieve invulling van het gebied.

Diverse actoren zijn betrokken bij tijdelijke ontwikkelingen, waaronder de grondeigenaar, de gemeente, gebruikers, omwonenden en financiers. De gemeente wordt over het algemeen als meest geschikte partij gezien om de regie rondom dergelijke ontwikkelingen te voeren, zeker op gemeentelijk niveau. Een combinatie van een top-down en een bottom-up benadering is het meest geschikt als planningsvorm. Betrokkenheid van burgers en ondernemers vanaf het begin is gewenst voor het vinden van de beste invulling en voor een optimaal gebiedsontwikkelingsproces. Verder zijn er diverse juridische factoren van belang, waaronder een helder huurcontract, de afwijking van het bestemmingsplan en de benodigde tijdelijke vergunningen. Er zijn ook ruimtelijke randvoorwaarden waaronder die van het gebied zelf en die van de omgeving. Essentieel is ook een goede business case van de initiatiefnemer, zeker bij een meer complexe invulling. Marketing komt ook kijken bij een succesvol plan, kies een passende doelgroep en pas het plan daar op aan. Indien mogelijk, kies voor meerdere functies. De grondeigenaar of gemeente kan tijdelijke plannen laten bijdragen aan een beter imago voor het bedrijf of voor de plaats. Monitor de ontwikkelingen binnen een gebied en pas zo nodig aan.

Een beeld komt naar voren waaruit blijkt dat tijdelijk ruimtegebruik een ideale optie kan zijn in economisch moeizame tijden. Tijdelijk ruimtegebruik biedt vele positieve kansen. Een gedegen tijdelijk plan waarbij ruimte is voor initiatief vanuit de samenleving kan alleen maar voordelen opleveren voor alle betrokken partijen.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	7
Hoofdstuk 1 Oriëntatie.....	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Probleemomschrijving	9
1.2.1 Probleemstelling.....	9
1.2.2 Doelstelling.....	9
1.2.3 Vraagstelling.....	10
1.2.4 Deelvragen.....	10
1.3 Onderzoeksmethode	11
1.4 Afbakening	13
1.5 Relevantie	13
1.6 Leeswijzer	15
1.7 Conclusie	16
Hoofdstuk 2 Definiëring en theoretisch kader	17
2.1 Transformatiegebieden en braakliggende grond	17
2.2 Tijdelijk ruimtegebruik en tijdelijk landschap	19
2.3 Vormen van tijdelijk ruimtegebruik.....	23
2.4 Criminaliteit, veiligheid en sociale samenhang	24
2.5 Waarde en economie	25
2.6 Identiteit en leefbaarheid	26
2.7 Creativiteit	27
2.8 Juridische factoren	27
2.9 Conclusie	29
Hoofdstuk 3 Empirie	31
3.1 Onderzoeksmethode	31
3.1.1 Onderzoekseenheden	31
3.1.2 Uitvoeringsprocedure	32
3.1.3 Betrouwbaarheid en validiteit	33
3.2 Case Studies.....	34
3.2.1 Tijdelijk ruimtegebruik in Nederland.....	34
3.2.2 Tijdelijk ruimtegebruik in het buitenland.....	35
3.3 Resultaten per deelvraag	37

3.4	Mogelijke nadelen tijdelijk ruimtegebruik	37
3.5	Betrokken actoren	38
3.6	Coördinerende actor en planningsvorm.....	40
3.6.1	Coördinerende rol	40
3.6.2	Planningsvorm	41
3.7	Relevante factoren	41
3.7.1	Sociaaleconomische en ruimtelijk-planologische factoren	41
3.7.2	Financiële factoren.....	43
3.7.3	Overige factoren.....	45
3.8	Invloed waarde grond en vastgoed.....	45
3.9	Volgorde beoordeling factoren	46
3.10	Succesfactoren en bedreigingen	47
3.11	Confrontatie interviews en case studies	50
3.12	Conclusie	51
Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbevelingen.....		53
4.1	Confrontatie theorie en empirie	53
4.2	Reflectie onderzoeksmethode	55
4.3	Conclusie	55
4.4	Beantwoording centrale vraagstelling	56
4.5	Aanbevelingen voor actoren.....	59
4.6	Discussie en verder onderzoek	60
Literatuur.....		61
Bijlagen		66

Inleiding

In dit rapport komt een advies naar voren over een hoe een regie-voerende actor de ontwikkeling van een project met tijdelijk ruimtegebruik optimaal kan vormgeven.

Als eerste zal in hoofdstuk 1 worden besproken waarom er nu behoefte is aan onderzoek rondom braakliggende terreinen/transformatiegebieden en tijdelijke invulling daarvan. Deze oriëntatie geeft een globaal kader waaruit de rest van het onderzoek verder vorm gegeven kan worden. Verder in het hoofdstuk zullen de centrale vraagstelling, de doelstelling en de deelvragen naar voren komen. Verder volgt een korte bespreking van de onderzoeksmethode, de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie van het onderzoek en als laatste wordt het hoofdstuk afgesloten met een leeswijzer.

Het tweede hoofdstuk behelst als eerste de definiëring van de begrippen transformatiegebieden, braakliggende grond, tijdelijk ruimtegebruik en tijdelijk landschap. Zoals de verschillende vormen van tijdelijke landschappen en de kenmerken van tijdelijk ruimtegebruik. Naast de definiëring wordt een theoretisch kader opgesteld aan de hand van diverse onderzoeken en theorieën. Vanaf paragraaf 2.4 worden vervolgens de consequenties van zowel braakliggende grond als van tijdelijk ruimtegebruik besproken aan de hand van eerdere onderzoeken en literatuur. Hiermee wordt als ware de noodzaak van het gebruik van tijdelijke projecten gedeut. Ook komen relevante juridische factoren aan bod en het hoofdstuk wordt afgesloten met de beantwoording van de eerste deelvragen.

Als eenmaal het nut en de noodzaak van tijdelijk ruimtegebruik helder is, worden in hoofdstuk 3 de eigenschappen van tijdelijk ruimtegebruik verder uiteen gezet. Die wordt gedaan aan de hand van de resultaten uit het empirisch onderzoek: de interviews en case studies. Bij de case studies is de informatie afkomstig uit bronnen van derden. Door de factoren die spelen bij tijdelijke ruimtegebruik te inventariseren zal duidelijk worden waar rekening mee gehouden moet worden bij dergelijke projecten. Zo komt naar voren welke actoren betrokken zijn, welke planningsvorm het meest geschikt is en wat belangrijkste succesfactoren zijn.

De eerder vergaarde informatie wordt in hoofdstuk 4 samen gebracht om de centrale vraagstelling te beantwoorden, dit gebeurt aan de hand van een opsomming van de belangrijkste factoren om rekening mee te houden. De beantwoording kan gezien worden als de aanbeveling voor een regie-voerende actor. Daarna volgt nog een paragraaf met aanbevelingen voor specifieke actoren.

Het document wordt afgesloten met een literatuurlijst en de bijlagen, waaronder de gehanteerde interview-vragen en een verantwoording van informanten-keuze.

Hoofdstuk 1 Oriëntatie

Dit eerste hoofdstuk vormt de oriëntatie rondom het onderwerp. Duidelijk wordt waarom er nu behoefte is aan onderzoek rondom braakliggende terreinen en de tijdelijke invulling van dergelijke locaties. Daarnaast zal het probleem gespecificeerd worden in de vorm van een centrale vraagstelling en deelvragen. Daarna volgt een korte uiteenzetting van de onderzoeksmethode en een beschrijving van de maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een leeswijzer en een conclusie.

1.1 Aanleiding

Het gaat al een aantal jaren economisch moeizaam in Nederland. Wat in 2008 begon als een kredietcrisis in Amerika ontpopte zich tot een wereldwijde economische crisis met als gevolg dat Nederland in een recessie belandde en dat vervolgens tot een vastgoedcrisis leidde. Net toen het weer beter leek te gaan kwamen er opnieuw problemen aan het licht, ditmaal waren het niet direct de banken die het zwaar hadden, maar de overheden. De overheden hebben hoge schulden opgebouwd op banken overeind te houden en de economie te stimuleren door meer uit te geven. Ondertussen is deze schuldencrisis bepalend voor het de stemming en het economisch klimaat in Europa en daarbuiten.

Al deze ontwikkelingen hebben een uitwerking gehad op de vastgoedmarkt in Nederland. Er ontstaat een ruimtelijke spanning tussen het aanbod van grond en vastgoed en het gebruik er van. Concreet betekent dit dat er veel bouwplannen zijn versoberd, uitgesteld of geschrapt, daarbij gaat het om plannen in alle sectoren, dus zowel de bouw van woningen, kantoren als retail. De Nederlandse woningmarkt heeft het in geen jaren zo moeilijk gehad, woningen staan langer te koop, prijzen dalen en het aantal transacties is relatief laag (NVM, 2012). Hierdoor wordt het ook lastiger om nieuwbouwwoningen te ontwikkelen, want de concurrentie van bestaande woningen is groot. Op de kantorenmarkt is de vraag ook getemperd maar is met name het grote overschot een probleem, hierdoor ontstaat veel leegstand. Een nieuw leegstandrecord is in augustus 2012 gemeten, op dit moment staat 15,4% van de kantorenvorraad leeg (NVM Business, 2012). Naast woonlocaties en kantoorlocaties zijn er ook vele bedrijventerreinen waar panden en kavels ongebruikt zijn vanwege uitblijvende vraag. Om verdere leegstand in deze sectoren te voorkomen scherpt de overheid de regels omtrent nieuwbouw aan, zodat de marktwerking van vraag en aanbod beter zal functioneren.

Naast de economische neergang is er nog een andere reden voor de groei van het aantal braakliggende terreinen. Er vinden structuurveranderingen in de economie plaats, zo is de focus verschoven van industriële bedrijvigheid naar kennisgerichte bedrijvigheid. Op ruimtelijk gebied heeft dit tot gevolgen dat verouderde industrie-, haven- en bedrijventerreinen in en rondom binnensteden hun originele functie verliezen. Dergelijke bedrijven verdwijnen of worden verplaatst naar de periferie van steden. Ook deze ontwikkeling zorgt er voor dat er vele gebieden vrijkomen die geschikt zijn voor een nieuwe definitieve invulling (Sijbers, 2009).

Gevolg van bovenstaande factoren is dat veel locaties voor kantoren, woningen en bedrijventerreinen braak blijven liggen of ongebruikt blijven, wachtend op betere tijden. Uit cijfers blijkt dat er momenteel tussen de 50.000 en 75.000 hectare grond geschikt is voor tijdelijk ruimtegebruik. Hiervan zou 35% bouwterreinen betreffen, 25% ruilgronden, 15% gronden langs spoorwegen en snelwegen, 10% beslaat semi-verharde overige terreinen, bij circa 10% gaat het om gebieden die zijn aangewezen voor toekomstig delfstoffenwinning, en 5% is gereserveerd voor grote infrastructurele projecten (Van Aalst, 2011). Uit een ander document van TAB (Tijdelijk Anders Bestemmen) komt naar voren dat van de beschikbare braakliggende grond ongeveer 30 % in handen van projectontwikkelaars is, 30% in handen van het Rijk, een kwart in handen van gemeenten en provincies, en 5% in handen van Prorail. De laatste 10% is in handen van overige partijen (Van Aalst, 2011). Evident is dat de neergang in de markt grote ruimtelijke en financiële gevolgen heeft (Bayer, 2011). Deze locaties zijn ook te benoemen als transformatiegebieden, plekken die in transitie-fase zijn van de ene bestemming naar een andere definitieve bestemming.

Het voorgaande levert een aantal vragen op: wat moet er met deze gebieden gebeuren totdat er een nieuwe definitieve invulling gevonden is? Wat is er mogelijk in die tussentijd? In hoeverre heeft tijdelijk ruimtegebruik dan een meerwaarde te bieden? En als er eenmaal gekozen is voor een tijdelijke invulling, hoe ziet de optimale ontwikkelingsstrategie er dan uit? Deze vragen behoeven verder onderzoek, daarom volgt hierna een uiteenzetting van de probleemomschrijving en de bijbehorende onderzoeksmethode.

1.2 Probleemomschrijving

In deze paragraaf komen de probleemstelling, de doelstelling van de onderzoeker van het onderzoek, de bijbehorende deelvragen (en verantwoording) en de afbakening aan bod.

1.2.1 Probleemstelling

Zoals is besproken heeft de economische neergang en de daaruit voorkomende neergang in de bouw geleid tot een toename van het aantal braakliggende terreinen. Dergelijke locaties kunnen vele soorten problemen voor de omgeving veroorzaken. Als voor tijdelijk ruimtegebruik wordt gekozen is het van belang te weten hoe deze meest geschikte tijdelijke invulling gevonden kan worden. In één zin samengevat kan de probleemstelling van het onderzoek als volgt worden gesteld:

“Het is momenteel onduidelijk hoe regie-voerende actoren een optimale tijdelijke invulling kunnen geven aan braakliggende terreinen of transformatiegebieden.”

1.2.2 Doelstelling

Om de onduidelijkheid zoals genoemd in de probleemstelling weg te kunnen nemen, is een nieuw instrument nodig voor de regie-voerende actoren. Dit instrument zal de vorm van een stappenplan krijgen, gebruikt kan worden om de mogelijkheden en beperkingen van een flexibele invulling van een braakliggend terrein in kaart te brengen. Dit leidt tot de volgende doelstelling van het onderzoek:

“Het leveren van een adviesdocument of stappenplan aan actoren die regie voeren over plannen rondom tijdelijk ruimtegebruik, zodat braakliggende terreinen en leegstaand vastgoed een optimale tijdelijke bijdrage kunnen leveren aan de omgeving

en het tijdelijk ruimtegebruik tevens een meerwaarde oplevert voor de grondeigenaar.”

1.2.3 Vraagstelling

Om de doelstelling te kunnen behalen, is de volgende vraagstelling in het onderzoek centraal gesteld:

“Waar dient een regie-voerende actor rekening mee te houden om een tijdelijke invulling van een braakliggend terrein of transformatiegebied optimaal vorm te geven?”

1.2.4 Deelvragen

Om een overzicht te krijgen waar een regie-voerende partij rekening mee moet houden dient de vraagstelling in meerdere deelvragen te worden opgeknipt. Per deelvraag wordt een korte toelichting gegeven over het belang ervan.

- 1) Wat zijn de consequenties van braakliggende gronden en ongebruikte transformatiegebieden op de omgeving?
 - Vanuit de problematiek die in dit hoofdstuk is besproken zal eerst worden bekeken of braakliggende gronden überhaupt echt een probleem vormen.
- 2) Wat is tijdelijk ruimtegebruik?
 - Met deze vraag moet helder worden wat tijdelijk ruimtegebruik daadwerkelijk is, een aantal relevante termen zullen ook meegenomen worden om een duidelijk framework te kunnen gebruiken.
- 3) In hoeverre kan tijdelijk ruimtegebruik een meerwaarde opleveren voor het gebied zelf en de omgeving van het gebied?
 - Om het nut van tijdelijk ruimtegebruik inzichtelijk te maken zijn verscheidene onderzoeken aangehaald. Het gaat hier in essentie om de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik.
- 4) Wat zijn mogelijke nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?
 - Voor actoren die twifelen om te kiezen voor tijdelijk ruimtegebruik kan het helpen om een overzicht te hebben van wat de mogelijke nadelen zijn van tijdelijk ruimtegebruik. Door deze mogelijke nadelen inzichtelijk te maken wordt een breder beeld geschetst van de stof.
- 5) Met welke juridische factoren rekening worden gehouden bij tijdelijk ruimtegebruik?
 - Het inzichtelijk maken van het juridisch raamwerk is van belang voor een succesvolle tijdelijke ontwikkeling.
- 6) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik?
 - Het is van belang om inzichtelijk te maken welke actoren betrokken zijn bij tijdelijk ruimtegebruik zodat in het advies rekening gehouden kan worden met belangen en mogelijke invloeden van deze verschillende actoren.
- 7) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen? En welke planningsvorm is het meest geschikt?
 - Nadat duidelijk is welke actoren doorgaans betrokken zijn, is het belangrijk dat er één actor wordt aangewezen die de regie voert over het tijdelijk ruimtegebruik. Welke actor is daar het meest geschikt voor? En welke planningsvorm is het meest geschikt?
- 8) Met welke factoren moet rekening worden gehouden bij tijdelijk ruimtegebruik?

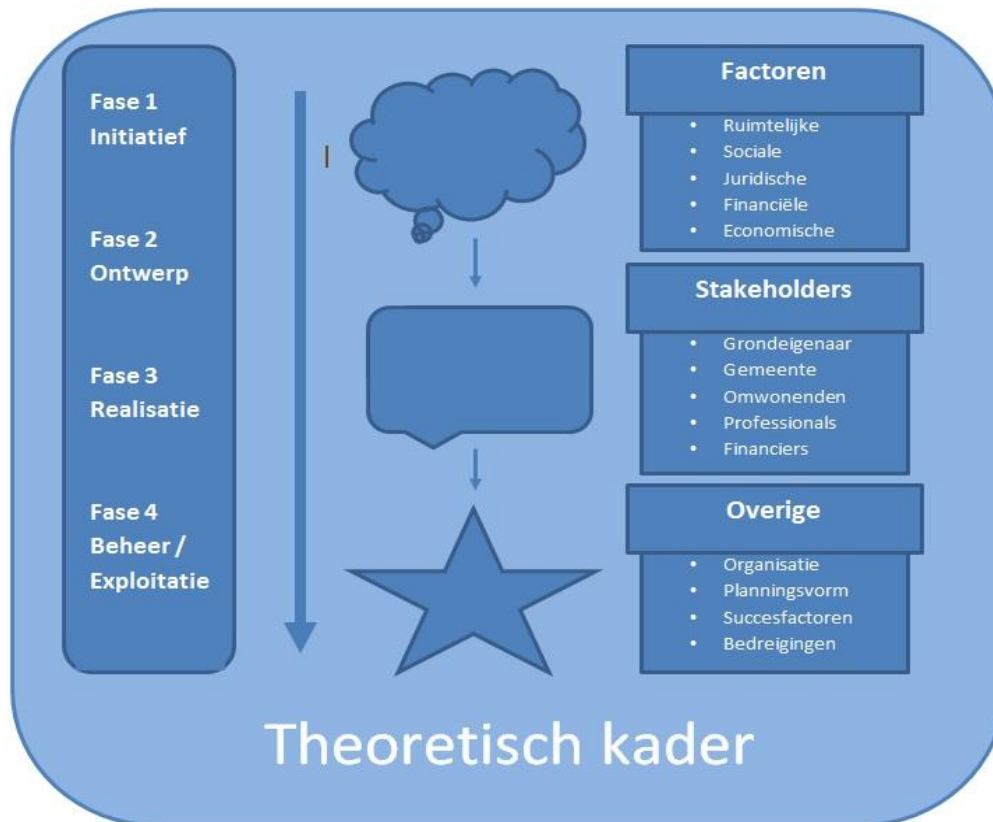
- Er is met name veel ervaring met het tijdelijk gebruik van vastgoed, zoals anti-kraak of kraak, maar juist met het tijdelijk gebruik van braakliggende grond is dit nog in mindere mate het geval. De mogelijkheden bij grond zijn vaak meer divers dan bij gebouwen, dit vraagt echter ook om een uitgebreidere set aan middelen op ruimtelijk, juridisch en financieel vlak. Verscheidene soorten factoren die van invloed zijn bij tijdelijk ruimtegebruik van transformatiegebieden moeten in kaart worden gebracht. Het moet helder zijn welke juridische randvoorwaarden van toepassing zijn, zodat duidelijk is wat er wél en niet mogelijk is qua tijdelijk ruimtegebruik. Daarnaast zijn er sociaaleconomische en juridisch-planologische factoren die randvoorwaarden opleggen. Ook financiële factoren worden uiteengezet, de mogelijke kosten en opbrengsten hebben immers grote invloed op de uit te voeren plannen. Overige factoren die van belang kunnen zijn worden ook meegenomen, denk hierbij aan bijvoorbeeld infrastructuur en marketing.
- 9) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?
- De waarde van de grond kan gevolgen hebben voor de definitieve invulling van een locatie, maar daarmee ook op de tijdelijke invulling. Deze mogelijke gevolgen moeten daarom inzichtelijk gemaakt worden. Voor vastgoed geldt eenzelfde redenering.
- 10) Welke volgorde dient er te worden aangehouden bij het beoordelen van de verschillende factoren?
- Indien een regie-voerende actor een tijdelijke invulling wil geven is het van belang om dit aan de hand van een aantal stappen te doen (stappenplan) maar de volgorde van deze stappen is van belang en moet daarom vastgesteld worden.
- 11) Wat zijn succesfactoren en bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik van transformatiegebieden?
- Door de belangrijkste kansen en bedreigingen in beeld te brengen, wordt inzichtelijk gemaakt waar de valkuilen en de mogelijkheden van tijdelijk ruimtegebruik liggen. Dit kan voor plannemakers extra houvast geven bij het ontwikkelen van tijdelijke projecten.

1.3 Onderzoeksmethode

Deze paragraaf geeft een algemeen overzicht van de gekozen onderzoeksmethode. In hoofdstuk 3 wordt dieper ingegaan op het empirische gedeelte van het onderzoek.

Voor het onderzoek geldt dat het een kwalitatief onderzoek betreft. Het gaat in de probleemstelling om het beschrijvende / voorspellende vraagtype. Er komt uit het onderzoek immers een advies naar voren over hoe een regie-voerende actor een zo optimaal mogelijke en tijdelijke invulling kan geven aan een braakliggend terrein of transformatiegebied. Uit de beschrijvende vraagstelling komt ook naar voren dat dit onderzoek te benoemen is als een beschrijvend onderzoek, zoals ingedeeld in de categorieën volgens Baarda et al (2009). Mede omdat het startpunt van dit onderzoek zo open mogelijk is, waarbij alle relevante onderwerpen en motieven meegenomen zullen worden. De onderzoeker heeft hier dus een compleet blanco positie en handelt alleen vanuit de motivatie die voortvloeit uit de actualiteit en relevantie van de achterliggende problematiek (de trend van toename in tijdelijk ruimtegebruik en de negatieve gevolgen van braakliggende terreinen).

Het onderzoek kan tevens als holistisch worden gezien: het onderwerp en de context ervan kunnen samen als één geheel worden beschouwd. Onderstaand conceptueel model geeft weer hoe het onderzoeksveld er uit ziet. Het geeft de vier fasen van tijdelijke gebiedsontwikkeling weer en daarnaast de verschillende factoren, stakeholders en overige zaken die van belang zijn. Het doel is om al deze zaken helder te krijgen, door middel van de desk research, case studies en interviews. Dit alles vindt plaats binnen het theoretisch kader dat zal worden opgesteld in het volgende hoofdstuk. Bij een ideale tijdelijke ontwikkeling ziet het proces er zo uit: van idee naar een concept en door middel van realisatie naar een 'tijdelijk succes'. Dit onderzoek poogt bij te dragen aan de ontwikkeling van deze tijdelijke successen.



Figuur Conceptueel Model

Er is voor het beantwoorden van de centrale vraagstelling voor een kwalitatief onderzoek gekozen omdat deze optie het meest geschikt is om de meest waardevolle en unieke antwoorden naar voren laten komen. De antwoorden op de deelvragen en onderzoeksvraag zijn niet door middel van generieke meerkeuzevragen te beantwoorden en daarom is diepgaander onderzoek nodig om alle relevante informatie boven tafel te krijgen. Bovendien is de benodigde informatie niet bij een groot publiek te vinden maar juist bij insiders en professionals uit het werkveld zelf, waardoor een grootschalige enquête geen realistische optie is. Daarnaast wordt dit onderzoek als een kwalitatief onderzoek gekenmerkt door de volgende eigenschappen: de vragen worden zowel telefonisch als face-to-face gesteld, het is kleinschalig (aantal informanten: 8), er wordt een half gestructureerde vragenlijst gebruikt als hulpmiddel, de interviewer vraagt door en past gesprekstechnieken toe op geïnterviewde waardoor er een sterke interactie tussen beiden ontstaat en het verschaft inzicht in achterliggende motivaties van een doelgroep over een bepaald onderwerp. De interviews

duurde gemiddeld een uur. Naast interviews is desk research toegepast. De eerste categorie van gebruikte literatuur wordt gevormd door bestaande onderzoeken en theorieën over braakliggende grond en tijdelijk ruimtegebruik. Deze onderzoeken dienen als theoretisch raamwerk om de onderzoeksresultaten in te kunnen plaatsen. De theorieën worden gebruikt als 'zoeklicht' zoals in de zoeklichttheorie (Baarda et al, 2009). Dit betekent dat bestaande theorieën niet getoetst worden op juistheid, maar dat ze als fundament dienen om het onderzoek op verder uit te bouwen. Naast bestaande onderzoeken is ook andere categorie documenten onderzocht. Het betreft onder andere bestaande (beleids-)plannen rondom tijdelijke invulling van terreinen en stedenbouwkundige plannen van bijvoorbeeld stedenbouwkundige bureaus.

Er is gekozen voor een semigestructureerd interview als meetinstrument, het gebruik van dit instrument valt onder de noemer kwalitatieve survey. Hierbij staan de vragen vast, maar de antwoordvormen nog niet. Het betreft dus gesloten vragen met open antwoorden. Hierbij is het wel mogelijk om tijdens het interview door te vragen als informatie naar voren komt die waardevol is, uiteindelijk worden de oorspronkelijke vragen wel weer opgepakt. Er is hiervoor gekozen omdat op deze manier de meeste antwoorden naar voren kunnen komen maar de interviewer wel de inhoud en richting van het interview kan bepalen. Omdat de belangrijkste vragen gelijk zijn gebleven bij elk interview zijn de resultaten ook beter met elkaar te vergelijken.

1.4 Afbakening

Afbakening van bepaalde delen van het onderzoek is gewenst om tot de kern van de problematiek en de oplossingen te komen.

- De focus zal liggen op locaties (percelen) die liggen in stedelijk gebied. Daarmee worden uitleglocaties die ver van de binnenstad liggen uitgesloten, zoals de meeste locaties van (toekomstige) Vinex-wijken. Te ontwikkelen weilanden of graslanden vallen dus niet binnen deze definitie.
- Het betreft zowel compleet braakliggende terreinen, als braakliggende terreinen met opstallen welke ook tijdelijk geen functie hebben. Hiermee worden leegstaande kantoren op een kantorenpark die ook in de verhuur zijn bijvoorbeeld buitengesloten.
- Elke vorm van een definitieve invulling wordt niet relevant geacht in dit onderzoek, het gaat enkel om een tijdelijke vorm van invulling. Dit houdt in dat het project niet voor onbepaalde tijd gepland staat.
- Het advies richt zich op de Nederlandse situatie, niet op het buitenland. Dit betekent overigens niet dat er geen ervaring en onderzoek uit het buitenland bruikbaar zal zijn voor de Nederlandse context.

1.5 Relevantie

De recente neergang in vastgoedmarkten maakt het onderwerp van transformatiegebieden die gebruikt kunnen worden voor tijdelijke invulling bijzonder actueel. Het onderwerp blijkt ook maatschappelijk relevant en er is recente aandacht voor in de media. De gemeente Amsterdam heeft in de zomer van 2011 een website gelanceerd die dient als een online inventarisatie van braakliggende terreinen die gebruikt kunnen worden voor tijdelijk

ruimtegebruik dit heeft vervolgens in diverse media aandacht gekregen, waaronder weblogs en websites (Nul20, Tuin&Landschap, 4Winden) als meer traditionele media waaronder het Parool, het AD en RTV Noord-Holland. In Utrecht en Den Haag zijn vergelijkbare initiatieven ontstaan, ook deze steden hebben een kaart online gezet met braakliggende gronden. Ook is hier het doel om een geschikte tijdelijke invulling te vinden voor deze locaties. Eigenlijk functioneren de websites als marktplaats, waarbij vraag en aanbod samen worden gebracht.

Ook in andere steden is door de plaatselijke politiek de hiervoor besproken problematiek opgepikt en zijn er verscheidene initiatiefvoorstellen ingediend om beter beleid te voeren. Zo heeft men in Amsterdam een voorstel gedaan (Doorninck et al, 2011), in Deventer (de Geest, 2011) en is men in Den Haag ook actief om het beleid te ontwikkelen (Norder, 2011). In Breda heeft de lokale D66 gepleit voor het plaatsen van zonnepanelen op braakliggende gronden en in Almere heeft de lokale PvdA ook al aangestuurd op maatregelen.

Ook op weblogs welke gericht zijn op professionals uit het werkveld, waaronder architecten, planologen en stedenbouwkundigen is er aandacht voor het onderwerp. Zo zijn er meerdere artikelen terug te vinden op Ruimtevolk (Kooistra, 2012) en Spacemakers (Schraivesande, 2011) welke zijn geschreven door professionals uit het vakgebied. Ook in 'offline-media' is interesse. Zo stond in het vaktijdschrift S+RO een artikel over de 'tussentijd'. En bij het Nederlands Architectuur Instituut is in het kader van de 5^e Internationale Architectuur Biënnale ook aandacht voor tijdelijk ruimtegebruik, zoals stadslandbouw.

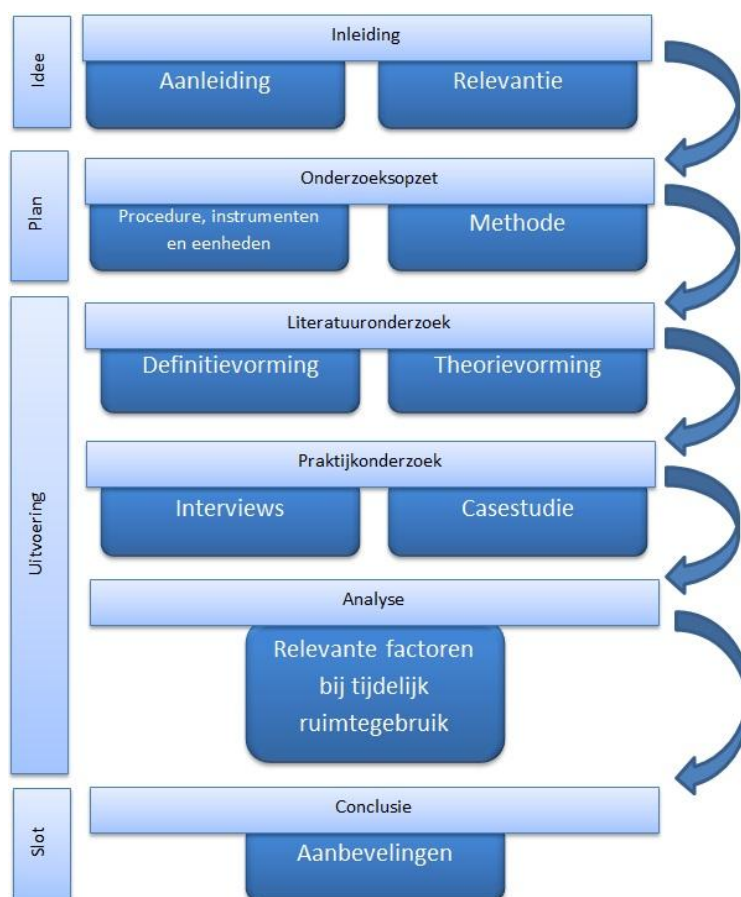
De aandacht voor tijdelijk ruimtegebruik komt ook naar voren uit de vele initiatieven en organisaties die de laatste jaren zijn opgericht door burgers, overheden en bedrijven. In Breda is dat terug te zien bij BRAAK!, een stichting opgericht om braakliggende terreinen weer onderdeel van de stad te maken. Ook is aandacht voor het onderwerp terug te zien aan een bedrijf als temp.architecture, die zich richt op stedelijke transformaties. Urban Signature is een Nederlandse website en online magazine dat over stedelijke vernieuwing schrijft, met speciale aandacht voor 'guerilla', wat staat voor een hoge stadsdynamiek waarbij ruimte is voor nieuwe experimenten. Een stichting als Tijdelijk Anders Bestemmen (TAB) is ook door verschillende partners opgericht en richt zich specifiek op ruimtelijke concepten waarbij tijdelijkheid en een hoge dynamiek centraal staan.

Niet alleen in Nederland maar ook in andere Westerse landen spelen vergelijkbare economische en vastgoed-gerelateerde problemen. Het is dus weinig verrassend dat daarom ook in het buitenland veel aandacht is voor tijdelijkheid. Zo zijn er websites die compleet gebouwd zijn om nieuws en kennis te verspreiden over tijdelijk ruimtegebruik, zoals de The Pop-up City en Empty Shops Network. Maar ook in het buitenland ontgaat het de meer traditionele media niet, in de krant The Guardian ziet men het fenomeen van tijdelijke voorzieningen zelfs als een zeer waardevol onderdeel van de vernieuwing en opwaardering van verloederde buurten (Cochrane, 2010). Een verdere concretisering van de aandacht voor tijdelijk ruimtegebruik in binnen- en buitenland volgt in hoofdstuk 3, waar een aantal tijdelijke projecten voorbij zal komen.

Duidelijk is dat de problematiek van braakliggende grond en de oplossingen rondom tijdelijk ruimtegebruik in allerlei lagen en groepen in de samenleving speelt. Bij burgers, in de politiek en bij professionals. De actualiteit van het onderwerp maakt het des te relevanter om een passende oplossing te vinden voor het grote aantal braakliggende terreinen en de onduidelijkheid over hoe op deze locaties passend tijdelijk ruimtegebruik kan plaatsvinden.

Daarom zal dit onderzoek uitmonden in een adviesdocument die door regie-voerende partijen gebuikt zal kunnen worden om een optimale tijdelijke invulling te kunnen geven aan braakliggende terreinen of transformatiegebieden.

De actualiteit van het onderwerp is evident, hetzelfde geldt voor de maatschappelijke relevantie. Maar ook vanuit de wetenschappelijke hoek is onderzoek naar tijdelijk ruimtegebruik relevant. Wetenschappelijke onderzoek naar het onderwerp is terug te vinden allerlei landen, waaronder Duitsland en Nederland. Bij Nederlandse onderzoeken lijkt de focus steeds op een bepaald onderdeel te liggen, bijvoorbeeld de filosofische achtergrond van tijdelijk ruimtegebruik (Derix, 2011), de relevante juridische factoren (Geerts, 2012), de gebiedsidentiteit van transformatiegebieden (Sijbers, 2009) en de kansen van tijdelijke landschappen (Bomas, 2011). Het doel van dit onderzoek is om zoveel mogelijk relevante factoren samen te brengen en op deze wijze een zo breed mogelijk beeld te geven waar een regie-voerende actor rekening mee dient te houden bij tijdelijke gebiedsontwikkeling. Een bundeling van kennis en ervaringen op dit gebied.



1.6 Leeswijzer

Dit onderzoek bestaat in totaal uit vier hoofdstukken gevolgd door een literatuurlijst en een lijst met bijlagen. In figuur 2 is de opzet van het onderzoek schematisch weergegeven. Het geheel zal nu per onderdeel doorlopen worden. De aanleiding en relevantie van het onderzoek is in het eerste hoofdstuk uiteen gezet, daarnaast is de probleemstelling en zijn de deelvragen geformuleerd. In het schema is dit de eerste fase, hier wordt het achterliggende idee gevormd. Hierna volgt het tweede deel, de plan-fase. Dit is de onderzoeksoopzet uit paragraaf 1.3 (ook verder toegelicht in paragraaf 3.1), waaruit duidelijk wordt welke onderzoeksmethode, onderzoekseenheden, procedures en instrumenten worden

Figuur Opzet onderzoek

gebruikt. De derde fase begint met hoofdstuk 2: de uitvoeringsfase. Het behelst de definitievorming van begrippen die de kern vormen van dit onderzoek: braakliggende terreinen, transformatiegebieden, tijdelijke landschappen en tijdelijk ruimtegebruik. Ook krijgen in dit hoofdstuk deze definities meer achtergrond doordat ze in een theoretisch kader worden geplaatst. Literatuur wordt aangehaald om te verhelderen wat de gevolgen zijn van braakliggende terreinen en wat de gevolgen kunnen zijn en tijdelijke ruimtegebruik. Hier

worden de eerste deelvragen beantwoord. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens antwoord gegeven op de overige deelvragen. Voor de beantwoording is informatie uit praktijkonderzoek verwerkt: uit de interviews en uit bestaande case studies. Er worden verschillende voorbeeldprojecten uit het binnen- en buitenland besproken. Ten slotte begint hoofdstuk 4 met een analyse waarmee de centrale vraagstelling wordt beantwoord: hier worden de relevante factoren van tijdelijk ruimtegebruik benoemd. De laatste en vierde fase is de slot-fase, deze fase behelst een aantal aanbevelingen voor specifieke actoren, daarna volgt nog een paragraaf met discussie en suggesties voor verder onderzoek rondom het onderwerp.

1.7 Conclusie

Economische neergang heeft gezorgd voor zware tijden in de vastgoedsector. Vanwege uitvallende vraag in de woningmarkt, kantorenmarkt en andere vastgoedmarkten zijn veel bouwprojecten uitgesteld. Samen met economische structuurveranderingen levert het veel braakliggende terreinen op. Tijdelijk ruimtegebruik kan een oplossing zijn om een gebied voor een bepaalde periode weer bij de omgeving te betrekken. Op de vraag hoe de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik het beste vormgegeven kan worden, zal dit onderzoek antwoord geven. Desk research, case studies en interviews worden aangehaald om alle benodigde informatie boven tafel te krijgen. Dat er behoefte is naar meer kennis op dit gebied blijkt uit de maatschappelijke aandacht voor het onderwerp en het ontbreken van verbindingen die in de wetenschappelijke literatuur nog gelegd kunnen worden.

Hoofdstuk 2 Definiëring en theoretisch kader

Om de problematiek rondom braakliggende grond aan te pakken is er meer kennis en visie gewenst op het gebied van flexibel plannen van projecten en het toepassen van een tijdelijke invulling op dergelijke locaties. In dit hoofdstuk wordt een theoretisch kader opgesteld rondom de begrippen transformatiegebieden, braakliggende grond, tijdelijk ruimtegebruik, tijdelijke

landschap. Deze informatie zal nodig zijn om deelvraag 2 te beantwoorden. Naast de uiteenzetting van het begrip tijdelijk ruimtegebruik zal een allesomvattend kader rondom dit begrip worden opgezet waarbij literatuur en onderzoek over relevante onderwerpen wordt meegenomen, om zo een degelijk fundament voor de rest van dit onderzoek te leggen. Daarna volgt een inventarisatie van onderzoeken over de gevolgen van braakliggende grond en de

1) Wat zijn de consequenties van braakliggende gronden en ongebruikte transformatiegebieden op de omgeving?

2) Wat is tijdelijk ruimtegebruik?

3) In hoeverre kan tijdelijk ruimtegebruik een meerwaarde opleveren voor het gebied zelf en de omgeving van het gebied? 4) Met welke juridische factoren moet rekening worden gehouden bij tijdelijk ruimtegebruik?

gevolgen van tijdelijk ruimtegebruik, deze informatie zal later nodig zijn voor de beantwoording van deelvragen 1 en 4.

2.1 Transformatiegebieden en braakliggende grond

Transformatiegebieden zijn gebieden die ooit een functie toegewezen hebben gekregen, maar deze oorspronkelijke functie later hebben verloren. Dat deze gebieden niet meer geschikt zijn om de oorspronkelijke functie te ondersteunen kan verschillende redenen hebben. Zo zijn er verschillende vormen van veroudering die daar aan ten grondslag kunnen liggen (Louw et al, 2004):

- 1) Economische veroudering: dit ontstaat wanneer de bruikbaarheid van de ruimte niet meer aansluit op de wensen van de hedendaagse maatschappij. Dit proces kan relatief snel en onverwachts optreden. Hier is dus relatief moeilijk op in te spelen.
- 2) Structurele veroudering: hier is er sprake van het normale slijtingsproces dat over een langere periode geleidelijk de kwaliteit van een gebied aantast. Deze vorm van veroudering is het gevolg van achterstallig onderhoud. Deze verouderingsvorm kan vermeden worden door regelmatig onderhoud en beheer.
- 3) Relatieve veroudering: dit treedt op wanneer de functie van een gebied veel concurrentie heeft in de omgeving en verhoudingsgewijs achterstand heeft in kwaliteit en aantrekkingskracht. Deze vorm is dus afhankelijk van de rest van het aanbod op de grond en vastgoedmarkt. Door een integrale gebiedsaanpak is deze verouderingsvorm te vermijden, in dat geval kunnen diverse functies van gebieden op

elkaar afgestemd worden.

Transformatiegebieden zijn met name locaties waar voorheen bedrijvigheid, handel of industrie gevestigd was. Vanwege bovenstaande vormen van veroudering nam de aantrekkelijkheid van de gebieden af en zijn bedrijven verhuisd naar andere locaties. Door afnemen intensiteit en dynamiek en een toenemende leegloop komen de gebieden in een negatieve spiraal terecht waarbij de veroudering nog sneller plaats vindt (Sijbers, 2009).

Deze transformatiegebieden bezitten echter vaak wel bepaalde kwaliteiten die op nieuwere terreinen minder snel te vinden zijn. Zo is de ligging van deze gebieden vaak relatief aantrekkelijk voor andere functies als wonen en recreatie omdat ze vaak in of rondom binnensteden liggen. Deze strategische ligging is van een niet te onderschatten belang. Daarnaast zijn deze gebieden karakteristiek te noemen vanwege de ligging en de opstallen, welke een bepaalde sfeer uitstralen. Deze eigenschappen kunnen als positieve ruimtelijke elementen worden ervaren door nieuwe ruimtegebruikers (Saris, 2008).

Een braakliggend terrein deelt grotendeels de eigenschappen met een transformatiegebied. Ook deze terreinen vervullen momenteel geen functie. Zowel de grond als de mogelijke opstallen worden niet gebruikt. Een verschil met transformatiegebieden is dat een braakliggend terrein niet een al eerder stedelijke functie hoeft te hebben gehad. Het kan ook een grasland of natuurgebied zijn geweest, welke vervolgens bouwrijp is gemaakt maar welke niet verder ontwikkeld is. Ook ligt bij transformatiegebieden meer de nadruk op de te komen transformatie, dit duidt er dus op dat er wel plannen in ontwikkeling zijn die in de toekomst uitgevoerd zullen worden (Sijbers, 2009). Bij braakliggende terreinen kan dit ontbreken.

Volgens Northam (1971) zijn er vijf soorten braakliggende terreinen te onderscheiden:

- 1) 'Overgebleven' kavels, onregelmatig in vorm en vaak kleine afmetingen, die niet voorheen zijn ontwikkeld.
- 2) Kavels met belemmeringen die (haalbare) ontwikkeling in de weg staan, de kavel is bijvoorbeeld te stijl of de ligging is gevaarlijk.
- 3) Kavels in bezit van bedrijven die deze later willen gebruiken voor uitbreiding of verplaatsing van (bedrijfs-)activiteiten.
- 4) Kavels in het bezit van grondspeculanten, welke gelegen zijn in transformatiegebieden.
- 5) Kavels in het bezit van overheids- of semi-overheidsorganisaties die deze kavels later willen gebruiken voor publieke of semipublieke functies.

Zoals ook aangestipt in hoofdstuk 1 zijn er verscheidene redenen die ten grondslag kunnen liggen aan de vorming van braakliggende terreinen, deze worden hier nog eens vanuit een ander wetenschappelijk perspectief ingedeeld (Mhatre, datum onbekend):

- 1) Veranderingen in de omgeving: Een aspect hierbij is een soort productlevenscyclus (PLC) van een buurt. Die start met ontwikkeling en opkomst, komt dan in de fase van overgang, vervolgens in de fase neergang, dan verschraling en eindigt met vernieuwing. Een cyclus die te vergelijken is met normale producten. Toch blijkt dat buurten na verloop van tijd blijven steken in een de fase neergang of verschraling. Dit kan gebeuren door bijvoorbeeld het

- structurele vertrek van (welvarende) bewoners of de neergang in de lokale economie. In deze fase komen panden leeg te staan en kavels braak te liggen.
- 2) Grondvervuiling: grond van verouderde bedrijfslocaties kan sterk verontreinigd zijn (*brownfields*), dat kan ook opgaan voor woonlocaties die daar dicht op liggen. Vanwege de verschuiving naar de diensteneconomie hebben veel bedrijven deze verouderde locaties verlaten maar zijn ze vanwege grondvervuiling relatief onaantrekkelijk voor een nieuwe functie. Mede vanwege de mogelijk hoge saneringskosten van de grond. Hierdoor kan ontwikkeling van deze braakliggende gronden uitblijven.
 - 3) Marktwerking en demografische veranderingen: door lagere transportkosten en hogere inkomens zijn veel mensen verhuisd van de (binnen-)stad naar buitenwijken. Overigens is deze vorm van suburbanisatie in Nederland al langer niet meer dominant. Het gaat bij marktwerking ook om de eenvoudige balans tussen vraag en aanbod, indien de laatste de eerste overstijgt zal er leegstand ontstaan. Daarnaast kan de economische neergang het aantal huisuitzettingen vergroten waardoor leegstand verder toeneemt. Ook zal het aantal faillissementen stijgen waardoor bedrijven moeten sluiten.
 - 4) Overheidsregels en rol van de overheid: bepaalde overheidsregels kunnen de leegstand en het aantal braakliggende terreinen (mogelijk onbedoeld) vergroten. Zo blijkt uit Amerikaans onderzoek dat door investeringen van de federale overheid in telecommunicatie en infrastructuur (snelwegen) de leegstand in binnensteden is toegenomen. Het was door dergelijke investeringen haalbaar en aantrekkelijker om verder buiten de stad te gaan wonen.

Tevens kan grondspeculatie zorgen voor braakliggende grond. De grondspeculant verdient geld door te speculeren over mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen en door strategische gronden op te kopen. In een dergelijk situatie wordt voor een relatief laag bedrag de grond opgekocht. De grondspeculant wacht op een moment waarop de grond het meeste zal opbrengen, zodat een zo hoog mogelijke winst gemaakt kan worden. Zo kan de speculant wachten op betere economische tijden, als de vraag naar vastgoed en grond gestegen is. Ook kan de speculant wachten op beslissingen van de lokale overheid die bepaalt waar nieuwe ontwikkelingen plaats zullen vinden voor bijvoorbeeld bedrijventerreinen, kantorenparken of woonwijken. Met name bij uitleggebieden zijn zo grote bedragen te verdienen vanwege de grote verschillen in waardes, de grond wordt tegen agrarische waarde opgekocht en later tegen een veel hogere nieuwe bestemmings-waarde weer doorverkocht. Omdat deze ontwikkelingen soms echter jaren op zich laten wachten kunnen gebieden lang braak liggen in afwachting op een nieuwe bestemming.

2.2 Tijdelijk ruimtegebruik en tijdelijk landschap

Definities van tijdelijk ruimtegebruik blijken uiteen te lopen. In zekere zin is ook het gebruik van een 'permanent' ruimtelijke functie tijdelijk, dit kent immers ook een levensduur. Een stadslandschap is dynamisch en kent verandering door de tijd heen. De mate van dynamiek is dus verschillend per niveau, maar de dynamiek an sich komt wel op alle niveaus voor. Een stelling die in *Tijdelijkheid als Toekomst* (Derix, 2012) naar voren wordt gebracht is dat gebieden altijd in beweging en in ontwikkeling zijn: '*Ruimte is te verstaan als een dynamisch in-elkaar van talloze verhalen, bewegingen, een ontmoeting van menselijke belangen met de*

autonome ontwikkelingen en mogelijkheden die al met het gebied of de plaats gegeven zijn. Mensen en omgeving zijn als het ware in elkaar geworpen in een bepaalde relationele situatie – een geworpenheid die het karakter heeft van een proces dat nooit af is. Dat het proces nooit af is, duidt er op dat elke vorm van ruimtegebruik een bepaalde levensloop heeft en alle vormen van invulling op termijn vergankelijk zullen zijn.

Verderop in het essay wordt ook een verband gelegd tussen de mens en de invulling van de (tijdelijke) ruimte: *'Het zit misschien zelfs in dat allerdiepste punt waarin we moeten erkennen dat we als mensen tijdelijke en plaatselijke wezens zijn die hun beschaving ontleen aan de mate waarin ze de tijdelijkheid van hun plaats tot ankerpunt van hun leven hebben gemaakt.'* Hier wordt aangegeven dat de mens zich in zekere mate identificeert met zijn omgeving en als de mens haar eigen tijdelijkheid onder ogen kan zien, hij daarmee ook de tijdelijkheid van de ruimte kan erkennen. Het veranderende landschap (en dus veranderend ruimtegebruik) kan daarom gezien worden als een product van veranderingen vanuit de mens zelf, vanuit de samenleving. Derix ziet dan ook een uitdaging voor een 'nieuwe planologie' in het loslaten van denken in zekerheden en houvast en ruimte te geven aan duurzaamheid in de vorm van een reeks tijdelijke eventueel veranderende bestemmingen. Naast de uitdaging ziet hij ook mogelijkheden voor tijdelijk ruimtegebruik: *'Zolang mensen op basis van vertrouwen, solidariteit en rentmeesterschap omgaan met hun omgevingen, heeft tijdelijkheid en daarmee beschaving – toekomst.'*

Uit onderzoek komen diverse definities naar voren die onderling verschillen maar die elkaar ook gedeeltelijk overlappen. Tijdelijk ruimtegebruik is eerder door Oosting (2011) en Overmeyer (2007) gedefinieerd als *"de invulling van een onzekere overspanning tussen twee relatief zekere momenten"*. De overbrugging tussen beide momenten start bij het eindigen van de oorspronkelijke functie van een locatie tot aan de start van het gebruik van een nieuwe functie. Overmeyer refereert naar deze onzekere overspanning als de *tussentijd*, welke gekenmerkt wordt door zijn hybride karakter: het komt voor in vele vormen en heeft een grote dynamiek. Hij ziet juist voor deze locaties kansen voor 'ruimte-pioniers', mensen die het lef hebben om deze door onzekerheden omgeven gebieden aan te pakken en er een plan te initiëren. In Duitse literatuur wordt tijdelijk ruimtegebruik gezien als *'benutting van ruimte met een vooraf bepaalde voorlopigheid'* (Haydn et al., 2006). Verbree (2008) ziet mogelijkheden in de overspanning tussen twee definitieve functies en zegt over tijdelijke functies dat: *'de onzekerheid en onduidelijkheid over de toekomstige ontwikkeling de mogelijkheid biedt tot ongeplande activiteiten die een bijdrage kunnen leveren aan het stedelijk klimaat'*. Het Duitse Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2004) spreekt over *Zwischennutzung* en geeft de volgende beschrijving (vertaald uit het Duits): *'een functie die nieuwe kwaliteiten aan een gebied kan toevoegen, zonder wisseling van eigendom en verandering in de ruimtelijke plannen.'* Tijdelijk Anders Bestemmen zegt op haar website over tijdelijk ruimtegebruik: *'een gebied krijgt een nuttige functies maar blijft op lange termijn beschikbaar voor toekomstige –vaak nog onzekere- functies'* en definieert in een ander eigen document (2008): *'Een gebied krijgt voor een bepaalde tijd een nuttige functie én het blijft op de lange termijn beschikbaar voor de (onzekere of vastgestelde) eindbestemming'*. Sijbers onderscheidt in haar these de volgende kenmerken van tijdelijk ruimtegebruik, welke ze mede baseert op een aantal van bovenstaande definities:

- Een fysieke functie die vroegtijdig in het ontwikkelingsproces (van het gebied) toe te passen is.

- Een functie voor korte of middellange termijn, maximaal tot de komst van de definitieve invulling.
- Relatief goedkope oplossing met geen of relatief lage (huur-)opbrengsten.
- De functie staat niet in verbinding met de vorige functie en hoeft dat ook niet per definitie met de toekomstige te staan.
- De functie kan verwijzen naar de toekomstige ontwikkeling en aandacht vragen voor het gebied.
- Er hoeft geen verandering van eigendom en ruimtelijke ordening plaats te vinden voor het realiseren van de functie.
- De functie heeft als doel een positieve bijdrage te leveren aan het stedelijk klimaat.

Na de inventarisatie van bovenstaande eigenschappen komt Sijbers (2009) tot de volgende definitie in haar these: *'Het gebruik van een leegstaande ruimte of onbenut gebied, voor korte of middellange duur, op een wijze die niet in verbinding staat met de oorspronkelijke functie. En die tot de komst van de (al dan niet bekende) definitieve functie een positieve bijdrage levert aan het gebied. Deze functies kunnen ontstaan zonder dat daarvoor verandering van de ruimtelijke ordening regelgeving noodzakelijk is'*.

Het is duidelijk dat er geen consensus is over de precieze afbakening van het begrip tijdelijk ruimtegebruik, de definities lopen uiteen. Blijkbaar wordt er in de wetenschap momenteel nog verschillend over gedacht. Wel is er gedeeltelijke overlap te constateren, zoals ook terug te zien in de bovenstaande eigenschappen. Omdat de definitie van Sijbers de belangrijkste elementen uit andere onderzoeken met zich mee draagt, wordt de definitie overgenomen in dit onderzoek. Vergeleken met de hiervoor besproken definities, dekt deze het beste de lading.

Naast *tijdelijk ruimtegebruik* komt ook de term *tijdelijk landschap* naar voren uit onderzoek. Een tijdelijk landschap kan gedefinieerd worden als *'Een voorlopig landschap dat ontstaat als gevolg van tijdelijk ruimtegebruik dat relatief kortstondig bestaat binnen de ritmiek(en) van een tijdsreeks of tijdsyclus. Het is daardoor een landschap van korte duur en veranderende configuratie'* (Bomas, 2011). In dit geval bepaalt het gebruik van de ruimte, in dit geval is dat gebruik tijdelijk, mede de tijdelijkheid van het betreffende landschap.

Op basis van hun verschijningsvorm in de tijd zijn tijdelijke landschappen in te delen in zes categorieën (Bomas, 2011):

1. Cyclisch landschap: deze landschappen hebben een herhalende morfologie, hierbij valt te denken aan stadstuinen en stadsstranden.
2. Successielandschap: typerend voor deze categorie is dat het landschap zich geleidelijk aan ontwikkelt en afgewisseld met pauzes doorgroeit, een voorbeeld is een plek waar zich enkele kunstenaars vestigen en de plek uiteindelijk doorgroeit naar een culturele broedplaats.
3. Voorloper landschap: er zijn overeenkomsten met categorie 2, maar het verschil is dat dit type landschap uiteindelijk opgenomen gaat worden in de definitieve bestemming van het gebied.
4. Wandelend landschap: zoals de naam al doet vermoeden verschilt de locatie van het tijdelijke landschap om de zoveel tijd. Als voor de eerste plek een definitieve invulling is gevonden, verplaatst het zich weer naar een nieuwe beschikbare locatie. De ruimtelijke locatie mag dan wel verschillen, het ruimtegebruik heeft hier

een minder tijdelijk karakter.

5. Tussentijds landschap: deze landschappen zijn een relatief korte onderbreking van definitieve invullingen van een gebied. Vaak betreft het hier natuur, stadslandbouw of ligt de focus op cultuur en openbare ruimte.
6. Evenementieel landschap: dit landschap heeft gemiddeld de kortste levensduur van alle soorten landschappen, het betreft hier eenmalig tot zéér incidenteel ruimtegebruik. Bekende voorbeelden hiervan zijn grote jaarlijkse festivals zoals Burning Man (V.S.) en de Parade in diverse steden in de Randstad.

Uit hetzelfde onderzoek komen verschillende intenties naar voren die de initiatiefnemer van tijdelijk ruimtegebruik voor ogen kan hebben:

1. Verbetering openbare ruimte en gebruik daarvan (tegengaan verpaupering, bereikbaarheid, sociale samenhang)
2. Vergroten groen en duurzaamheid (biodiversiteit, duurzame energie opwekken, voedsel verbouwen)
3. Versterken culturele betekenis (evenementen, imago omgeving verbeteren, kunst)
4. Versterken economische betekenis (voorkomen waardedaling grond en vastgoed, huuropbrengsten, erfpachtopbrengsten, waardeontwikkeling gebied op lange termijn)

De ambitie die de initiatiefnemer voor ogen heeft zal afhangen van welke partij deze initiatiefnemer is, zo zal een gemeente meer belang hechten aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en daarmee het maatschappelijk belang, waar een commerciële grondeigenaar de aandacht zal leggen bij het versterken van de economische betekenis van het gebied. TAB (Tijdelijk Anders Bestemmen) onderscheidt de volgende soorten gebieden die in aanmerking komen voor tijdelijk ruimtegebruik:

1. Afwachting ontwikkeling: dit zijn de gebieden waar de economische crisis invloed op heeft, de bouwplannen zijn afgesteld of uitgesteld waardoor het gebied tijdelijk niet bebouwd zal worden.
2. Strategisch bezit: deze gebieden worden met opzet niet gebruikt omdat ze op een later moment nodig kunnen zijn voor uitbreiding. Ook kunnen ze in bezit gehouden worden om de financiële waarde toe te laten nemen.
3. Leegstaande gebieden en gebouwen: dit zijn gebieden waar nog geen plannen voor klaar liggen, ook niet op middellange termijn. Het gaat hier vaak om leegstaande kantoren of transformatiegebieden (zoals verouderde industrieterreinen).
4. Planologisch slot: hier zijn ruimtelijke reserveringen gedaan door de overheid voor op lange termijn waardoor het gebied momenteel geen functie heeft. Bijvoorbeeld voor toekomstige waterberging of infrastructuur.
5. Onzekere toekomst: voor deze gebieden is nog geen beslissing genomen over wat voor functie het zal krijgen, door deze onzekerheid kan er juist ruimte zijn voor tijdelijke ontwikkelingen. Het gaat bijvoorbeeld om stadsuitbreidingen.
6. Dubbel bestemmen: deze gebieden worden al gebruikt voor een permanente functie, maar laten een andere tijdelijke functie ook toe. Tijdelijke functies zijn hier echter vaak van korte duur, zoals bij incidentele festivals.

Daarnaast ziet TAB diverse motieven om te kiezen voor tijdelijk ruimtegebruik: impuls voor de eindfunctie, het gebied op de kaart zetten, de ruimte claimen, een kwaliteitsimpuls geven,

sociale verrijking, goedkope gronden, behoud areaal, opbrengst grond en het faciliteren van een bottom-up initiatief (Nillesen et al, 2011).

2.3 Vormen van tijdelijk ruimtegebruik

In paragraaf 2.2 zijn vormen van tijdelijk gebruik naar verschijningsvorm in de tijd ingedeeld. Tijdelijk ruimtegebruik is daarentegen ook in te delen naar de verschillende soorten functies die het kan vervullen. Na uitgebreid literatuur- en praktijkonderzoek zijn deze functies grofweg als volgt in te delen:

- Kunst en cultureel: denk hierbij aan openbare kunst, tijdelijke ateliers en werkplaatsen voor kunstenaars, een creatieve broedplaats waar kunstenaars / creatievelingen collectief voorzieningen delen, een tijdelijk museum of andere vorm van expositieruimte.
- Groen en landbouw: bijvoorbeeld een tijdelijk park, een tijdelijke stadstuin of tijdelijke stadslandbouw (waarbij een agrariër op commerciële wijze ruimte exploiteert).
- Evenementen: evenementen en congressen zijn in verschillende verschijningsvormen zijn mogelijk, zo kan de insteek van een evenement variëren: muziek, religie, cultuur, kunst, banen, hobby's/interesses.
- Horeca: bijvoorbeeld een tijdelijk hotel, tijdelijk restaurant, tijdelijk koffiehuis/lunchroom, een tijdelijke (openlucht-)bioscoop.
- Sport en recreatie: tijdelijke sportvoorzieningen zoals een voetbalveld, (demontabel) skatepark, een tijdelijke speeltuin, tijdelijke dierenboerderij of een tijdelijk stadsstrand.
- Wonen: wonen in tijdelijke vorm is ook mogelijk, in de praktijk betreft het verbouwde zeecontainers die als modules aan elkaar gekoppeld kunnen worden en zo een geheel vormen. Hier zijn zowel gehele woningen als complexen mee te ontwikkelen, in het laatste geval gaat het vaak om studentenwoningen.
- Werken: tijdelijke gebiedsinvulling kan ook in deze functie voorzien, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke kantoren of bedrijfsverzamelgebouwen. Ook hiervoor kunnen zeecontainers als modules gebruikt worden.
- Maatschappelijke functies: zoals een tijdelijk debatcentrum, een tijdelijke school of kinderopvang.

Voor elke vorm gelden weer andere kenmerken. Het programma per typologie van tijdelijk ruimtegebruik is verschillend (Bomas, 2011):

- Doel: wat wil men bereiken met de tijdelijke invulling? Dit kan variëren van bieden van recreatieve ruimte voor omwonenden tot het verbeteren van het imago van het gebied en de omgeving.
- Middel: welke middelen zijn nodig om deze vorm van tijdelijk ruimtegebruik tot stand te brengen? Denk hierbij niet aan geld maar aan de fysieke elementen die nodig zijn voor de inrichting van het tijdelijk gebied. Bijvoorbeeld landbouwgewassen of speeltoestellen.
- Effect: wat is het effect van de invulling op het gebied en de omgeving? Tijdelijk ruimtegebruik zou de visuele en ruimtelijke kwaliteit kunnen verhogen of de levendigheid in het gebied verhogen.
- Duur: voor hoe lang staat de tijdelijke invulling gepland?
- Voor wie?: wat is de doelgroep van het tijdelijk landschap? Wie wil men bereiken en

aantrekken? Men kan denken in leefstijlgroepen, leeftijden, inkomens, geografisch selecteren of verzorgingsgebied.

- Door wie?: wie neemt het initiatief tot ontwikkeling? Komt dit vanuit de samenleving of vanuit de gemeente of grondeigenaar?
- Haalbaarheid: hoe hoog zijn de aanleg en investeringskosten? Wie betaalt deze kosten? Hoe hoog zijn mogelijke pacht of huurinkomsten? Is de tijdelijke invulling rendabel te exploiteren? Zo nee, wie neemt het verlies? Is het plan juridisch haalbaar (vergunningen etc.)? Is het ruimtelijk in te passen?
- Beheer: wie doet het beheer van het gebied?
- Beleving: hoe zal de tijdelijke invulling beleefd worden door gebruikers? Het betreft een subjectieve ervaring waarbij factoren als kleur, geur en geluid meespelen.
- Bijdrage stedelijke context: wat is de meerwaarde van de tijdelijke invulling voor de omgeving? Hoe sluit het aan op de bebouwing en infrastructuur? Heeft de invulling ook echt iets toe te voegen of vormt het een concurrerend element ten opzichte van andere voorzieningen en functies in de stad?

Bovenstaande kenmerken kunnen verder inzichtelijk maken wat een bepaalde tijdelijke invulling voor aspecten heeft en wat voor effecten het kan hebben op de omgeving.

2.4 Criminaliteit, veiligheid en sociale samenhang

Nu de definiëring en theoretisch kader rondom tijdelijk ruimtegebruik is opgezet, volgt nu het theoretisch kader rondom de consequenties van braakliggende terreinen en de consequenties van tijdelijk ruimtegebruik. Vaak wordt gewacht met een nieuwe definitieve invulling totdat er nieuwe plannen gereed zijn en/of de marktomstandigheden zijn verbeterd. In de tussentijd vormen deze lege gebieden geen meerwaarde voor de omgeving, zeker indien het binnenstedelijke locaties betreft. Maar in hoeverre vormen deze locaties echt een probleem? In de komende paragrafen komen verschillende onderzoeken aan bod welke aandacht besteed hebben aan de gevolgen van deze braakliggende terreinen.

Veel onderzoek is gedaan naar de gevolgen van leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen op de omgeving. De terreinen kunnen leiden tot verloedering van de omgeving, dalende prijzen van omliggend vastgoed, toenemende onveiligheid en een verzwakking van de sociaaleconomische positie van de buurt of wijk. Het meest tastbare negatieve gevolg is de esthetische achteruitgang van een braakliggend terrein, voor zowel het terrein zelf als het neerslaande effect op de directe omgeving. Onveiligheid en criminaliteit kunnen sterk teruglopen als een tijdelijke invulling wordt gegeven aan een braakliggend terrein. Dit werd door Wilson en Kelling (1982) al aangetoond in hun artikel *Broken Windows*, waaruit bleek dat indien er niets gedaan wordt aan een ingegooide ruit een negatieve spiraal vanzelf volgt en de verloedering en onveiligheid in de omgeving steeds serieuzere vormen aanneemt. Hieruit voort kwam de Broken windows theorie. Omdat er minder sociale controle is, zijn dergelijke locaties aantrekkelijker voor criminelen om illegale activiteiten uit te voeren. De Broken windows theory, zoals eerder genoemd, komt voor uit de criminologische wetenschappen. Men stelt in de theorie dat een verloederde fysieke omgeving criminaliteit en onveiligheid in de omgeving kan vergroten. Dat heeft met drie factoren te maken:

1. De sociale normen die de omgeving uitstraalt en een houding die bewoners daar aan gaan spiegelen.

2. Het gebrek aan regelmatig onderhoud en sociale controle in de omgeving.
3. Sociale signalen en signalen van criminaliteit (zoals vandalisme of drugshandel).

Mensen in een stedelijke omgeving met vaak een anoniem karakter, ontlenen hun identiteit vaak niet aan andere mensen maar meer aan de fysieke omgeving. Want de sociale banden en bijbehorende normen en waarden ontbreken of zijn zwak vanwege de individualistische levensstijl. Op deze manier kan criminaliteit de norm worden in een buurt. Waardoor dergelijke praktijken nog meer ruimte krijgen om te manifesteren. Daarom is het van belang dat bij de eerste signalen van verloedering er wordt ingegrepen om erger te voorkomen. Dit geeft een signaal naar de bewoners en anderen dat de omgeving er toe doet en het onderhouden wordt (Wilson en Kelling's, 1982). Een dergelijk beeld wordt bevestigd in een Amerikaans onderzoek waaruit blijkt dat criminaliteit in de directe omgeving met meer dan 15% toeneemt indien terreinen braak komen te liggen (Cui, 2010).

In een Canadees onderzoek zijn de gevolgen van de komst van een gemeenschappelijke tuin geanalyseerd, zo zakte het aantal incidenten met de politie in de directe omgeving met 55,7% en daalde het criminele incidenten met ruim 75% (McKay, 1994). Naast een afname van criminaliteit kunnen dergelijke projecten ook de sociale cohesie vergroten. Dit nieuwe en verbeterde sociale weefsel kan ervoor zorgen dat mensen zich weer meer betrokken bij de buurt voelen en zich meer verantwoordelijk gaan voelen voor de omgeving. Een goed sociaal klimaat is essentieel voor de tevredenheid van burgers. In zo'n situatie hebben verschillende identiteitsgroepen respect voor elkaars grenzen. Een goed beheerde buurt in combinatie met openbare ruimte en voorzieningen kan hier in grote mate aan bijdragen (Ouweland et al, 2008).

2.5 Waarde en economie

Ook kan braakliggende grond negatieve externe effecten hebben op de waardeontwikkeling van omliggend vastgoed en omliggende grond (Accordino and Johnson, 2000). Naast braakliggende terreinen hebben leegstaande panden hetzelfde effect. Indien beide vormen in dezelfde buurt aanwezig zijn zal het een zelfversterkend effect hebben (Mikelbank, 2008). Hierdoor kan de buurt in zijn geheel onaantrekkelijker worden ten opzichte van andere wijken in de omgeving. Bedrijven zullen zich sneller elders vestigen. Hetzelfde geldt voor gezinnen. Hierdoor neemt de economische kracht van de buurt verder af. Ook vormen de braakliggende terreinen een financiële last voor de eigenaar van de grond. De omgeving genereert immers geen inkomsten, maar er zijn mogelijk wel rentelasten. Daarboven zijn er mogelijk kosten als beveiliging en onderhoud (Greenspace Scotland, 2010).

Hier tegenover staan cijfers uit Philadelphia (VS). Het bleek dat de waarde van omliggende huizen met 10% steeg bij het transformeren van braakliggende grond naar een parkachtige omgeving, en bij meer ingrijpende invulling werd er een waardevermeerdering van 30% geconstateerd (Wachters, 2005). Dergelijke positieve spillover-effecten zijn ook in Taiwanees onderzoek bevestigd (Tseng en Ko, 2010). Deze waarde-creatie kan aantrekkelijk zijn voor zowel de grondeigenaar, maar ook voor omwonenden, projectontwikkelaars, investeerders en beleggers.

Bestaand onderzoek over de gevolgen van tijdelijk ruimtegebruik op de waarde van grond en vastgoed blijkt verder nog erg zeldzaam. Hierdoor is er momenteel weinig te zeggen over

deze relatie. Over de gevolgen kan gespeculeerd worden, maar meer onderzoek is gewenst op dit gebied.

2.6 Identiteit en leefbaarheid

Het mentale stadsbeeld dat mensen van hun omgeving hebben kan sterk beïnvloed worden indien er ruimtelijke elementen verdwijnen of gewijzigd worden. Dit mentale stadsbeeld kan ook benoemd worden als de leesbaarheid van de stad of het stedelijke weefsel waarin men verkeerd. Indien dit weefsel aangetast wordt door ingrepen, bijvoorbeeld de sloop van een gebouw en vervolgens de komst van een braakliggend terrein, kan het zijn dat deze locatie uit de patronen, oriëntatiepunten, routes, verhalen, betekenissen en uit de mental maps van mensen verdwijnt (Versteeg & Hajer, 2010). Deze terreinen zorgen voor een visueel en sociaal gefragmenteerde omgeving. Hierdoor wordt de omgeving niet alleen onaantrekkelijker voor de omwonenden zelf, maar ook voor mogelijk nieuwe ruimtegebruikers, zoals gezinnen en bedrijven. Gevolg kan zijn dat een gebied in een neerwaartse spiraal komt (Greenspace Scotland, 2010).

Een passende tijdelijke invulling kan alvast richting geven aan een definitieve invulling op lange termijn en een locatie een nieuw imago en een nieuwe identiteit meegeven (Oosting, 2012). Een positieve identiteit van een gebied kan op lange termijn meer voordelen opleveren, zo is er een relatie tussen de identiteit van een gebied en de economische waarde. Dit verband is nog sterker aanwezig indien de tijdelijke invulling een relatie heeft met de definitieve invulling. Met bescheiden financiële middelen kan op lange termijn grote waardeontwikkeling plaatsvinden, het gaat hier om investeringen in brede zin: tijd, geld en aandacht (Sulsters, 2010).

Ook kunnen de nieuwe tijdelijke voorzieningen de leefbaarheid vergroten doordat een gebied opnieuw toegankelijk wordt. Hierdoor ontstaat een levendiger straatbeeld en neemt de onveiligheid, of het gevoel van onveiligheid af. Daarnaast geldt voor openbaar groen dat het ten goede komt aan de gezondheid van omwonenden (Greenspace Scotland, 2010).

Afhankelijk van de tijdelijke invulling van een gebied vormen marketing en branding een meer of minder belangrijke rol. Bij marketing wordt hiervoor de zogenaamde marketingmix gebruikt, bestaande uit 4 P's: prijs, product, plaats promotie. Daarnaast zijn er nog andere P's die relevant kunnen zijn zoals: personeel, proces en partners. Het kan dan nooit kwaad om na te denken over wat men met de tijdelijke invulling wil bereiken. De P van plaats wordt grotendeels bepaald door de ruimtelijke randvoorwaarden van de locatie. De P's van product, prijs en promotie hangen samen met welke doelgroep men voor ogen heeft. Is het gericht op bepaalde leeftijds- of inkomensgroepen? Alleen bewoners uit de stad? Of ook bezoekers en toeristen? Hierbij kan ook gedacht worden aan de indeling zoals Jane Jacobs in haar boek *The Death and Life of Great American Cities hanteert*, het betreft vier groepen: bewoners, reguliere gebruikers, werkers en eenmalige bezoekers/toeristen (Boomkens, 2009). Ook relevant: wat is het verzorgingsgebied van het plan? Is het gericht op bepaalde wijken of delen van een stad? Als een doelgroep bepaald is, kan een daarbij passend 'product' worden opgesteld. Het product is in dit geval de nieuwe tijdelijke invulling van het gebied. De nieuwe invulling kan op verschillende onderdelen aansluiten op de doelgroep: denk aan prijsstelling van voorzieningen, diensten en producten, uitstraling van de omgeving (bebouwing, kleuren, materiaalgebruik) en de manier waarom promotie wordt gevoerd. Voor

promotie zijn meer klassieke communicatiekanalen als advertenties in bladen, kranten, tv en radio mogelijk. Maar er zijn ook moderne varianten zoals sociale media.

2.7 Creativiteit

Naast bovenstaande factoren als criminaliteit, veiligheid, waardeontwikkeling van grond en vastgoed en de invloed op mental maps, kan tijdelijk ruimtegebruik fungeren als een katalysator van creativiteit. Bekend voorbeeld hiervan zijn de 'creatieve broedplaatsen' die de laatste jaren in opkomst zijn. Omdat bij tijdelijk ruimtegebruik ervoor gekozen kan worden om niet binnen de oude patronen te plannen en ruimte te geven aan nieuwe, tijdelijke initiatieven van actoren die anders niet snel de ontwikkeling van ruimte op zich zouden nemen. Zo kunnen burgers of organisaties hun creativiteit ten volle benutten. Ruimte geven aan dergelijke initiatieven past geheel binnen de visie van Richard Florida, volgens hem zou de succesvolle stad van de toekomst zich extra moet focussen op een doelgroep: de creatieve klasse. Hierbij moet gedacht worden aan hoogopgeleide en progressieve mensen die naast werken ook vooral willen leven in een stad (Florida, 2003). Als een stad deze doelgroep kan aantrekken en vasthouden, kan het dienen als aanjager van verdere groei van een stad. Tijdelijk ruimtegebruik zou deze doelgroep kunnen faciliteren en zo een sterkere aantrekkingskracht op de omgeving van de stad kunnen uitoefenen.

2.8 Juridische factoren

Een aantal juridische zaken moeten op orde zijn, wil men tot een succesvolle tijdelijke invulling komen. Een goede voorbereiding is op dit vlak dan ook van groot belang. Men moet ter voorbereiding inzichtelijk maken wat de juridische randvoorwaarden van het betreffende gebied zijn, wat de juridische randvoorwaarden van de te wensen bestemming zijn en welke vergunningen hiervoor verkregen moeten worden. Ook moet rekening gehouden worden met de procedures rondom het verkrijgen van vergunningen, de benodigde tijd kan per vergunning variëren en men doet er verstandig hier van te voren op in te spelen door dit goed te plannen en hier genoeg tijd voor uit te trekken.

- **Bestemmingsplan:** de gemeente bepaalt door middel van een bestemmingsplan wat er met de ruimte mag gebeuren. Per gebied wordt er een bestemmingsplan opgesteld, dat maximaal 10 jaar geldig is. Naast een toelichting en een plankaart bevat elk bestemmingsplan bepaalde voorschriften en regels (Art. 3.1 Wro). Deze regels kunnen onder andere eisen stellen aan de bestemming van het gebied, het maximale bebouwingspercentage per kavel en de maximale afmetingen van wat er gebouwd mag worden. Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008, moet dit bestemmingsplan binnen de structuurvisie vallen, waarin de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen zijn opgenomen (Rijksoverheid, 2012). Vaak valt de tijdelijke invulling van een gebied niet binnen de oorspronkelijke bestemming volgens het (oude) bestemmingsplan van de gemeente. Om de afwijkende bestemming toch mogelijk te maken kan de gemeente een omgevingsvergunning verlenen. Sinds de invoering van de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (Wabo) wordt hiervoor de omgevingsvergunning gebruikt (de Bruin et al, 2012).
- **Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan:** een gemeente kan er voor kiezen om in een bestemmingsplan al te voorzien in een mogelijke toekomstige wijziging in de

bestemming van de grond, zonder dat er een volledige herzieningsprocedure moet worden opgestart. Hierbij geldt een relatief korte beslistermijn van 6 weken, die korter is dan een volledige herziening van een bestemmingsplan (TAB, 2011).

- **Bouwvergunning:** een definitieve bouwvergunning is alleen nodig indien een gebouw gepland staat om voor onbepaalde tijd verenigd te worden met de grond. Voor tijdelijk ruimtegebruik is er ook een tijdelijke bouwvergunning mogelijk, dat heeft meerdere voordelen. Zo is er dan geen welstandstoetsing nodig en zijn de eisen aan het bouwwerk minder streng, waardoor de procedure ook korter is en minder geld kost. Artikel 2.1.2 van de Wabo is beperkt tot een geldigheid van 5 jaar. Dit betekent dat de tijdelijke functie ook echt tijdelijk is, na 5 jaar dient de tijdelijke functie weer verwijderd te worden. Ook moet de definitieve bestemming, voor na de periode van 5 jaar al helder zijn. De jurisprudentie is in deze tijdelijke periode van 5 jaar erg streng daarnaast geldt voor de procedure een beslistermijn van 6 maanden (TAB, 2011).
- **Verlenging vergunning:** de wetgever kan wel uitzonderingen op de wet maken, waardoor initiatieven verlengd kunnen worden met nog eens maximaal 5 jaar (art. 2.12, lid 2 Wabo). Dit kan door middel van een tijdelijke ontheffing via de wijzigingsbevoegdheid op het bestemmingsplan. De beslistermijn hierbij is 6 maanden (TAB, 2011).
- **Verruiming rondom definitie tijdelijkheid:** op dit moment wordt het omgevingsrecht herzien, er is momenteel een wetsvoorstel in ontwikkeling waarin de tijdelijke bouwvergunning van 5 naar tien jaar wordt opgerekt. Dit kan meer exploitatiemogelijkheden van tijdelijk grondgebruik opleveren, daarover meer in paragraaf 3.7.
- **Overige vergunningen:** publiekrechtelijk zijn er diverse vergunningen gewenst, afhankelijk van de functie van de tijdelijke bestemming. Deze vergunningen lopen sterk uiteen, te denken valt aan vergunningen op het gebied van veiligheid, toezicht, hygiëne, in kader wet milieubeheer, aanlegvergunning, kermisvergunning, evenementenvergunning, gebruiksvergunning, objectvergunning, ontheffing geluidsnormen, ontheffing Drank- en Horecawet of een vergunning voor het plaatsen van reclameobjecten. Voor studentenhuisvesting is er een gedoogbesluit DMB, verplichtingen in verband met het Verdrag van Malta (archeologie). Indien men een tijdelijk strand aan wil leggen zijn vergunningen nodig van de provincie, Rijkswaterstaat en is er ook Europese regelgeving. Denk aan onder andere een zwemwater-vergunning. Het zwemwater moet vervolgens elke twee weken gecontroleerd worden d.m.v. monsters. Dan is er ook nog wetgeving rondom een activiteitenbesluit, een activiteit moeten aan allerlei zaken voldoen voordat gestart mag worden, onder andere op het gebied van geluids- en luchtonderzoek. Afhankelijk van het tijdelijke ruimtegebruik is het nodig om de kwaliteit en de mate van schoonheid van de grond te onderzoeken, om zo mogelijke bodemvervuiling op te sporen. Dit is bijvoorbeeld relevant bij stadslandbouw of stadstuinen. Indien er evenementen georganiseerd gaan worden in het gebied, moet een evenementenvergunning aangevraagd worden bij de gemeente. Verder moet men rekening houden met de tijd die nodig is om vergunningen te verkrijgen. De duur van de procedure verschilt per vergunning.
- **Koppeling verruiming aan evenementenvergunning:** men is bezig om de duur van een tijdelijke vergunning op te rekken van 5 naar 10 jaar. Het zou goed zijn als binnen dit kader ook de mogelijkheid wordt gecreëerd om vanuit een

evenementenvergunning over te kunnen gaan in een tijdelijke en vervolgens in een permanente vergunning, zonder steeds het voorgaande stadium te hoeven afbreken. Met deze aanpassing kan tijdelijk ruimtegebruik zich verder ontwikkelen tot een goedkoop en effectief stedenbouwkundig instrument, waar binnen de gemeente juist nu behoefte aan is.

- **Tijdelijke natuur:** indien tijdelijke natuur wordt aangelegd zijn er verschillende wettelijke kaders van toepassing. Er is de Vogelrichtlijn, deze richtlijn beschermt alle Europese vogelsoorten en bestaat uit individubescherming, soortbescherming en gebiedsbescherming. Ook is er de Habitatrichtlijn, het gaat hier om ecologisch cruciale gebieden voor vogels. Verder is er de algemene maatregel van bestuur (AMvB) art. 75 van de Flora- en faunawet, welke een nadere uitwerking geeft over hoe om te gaan met beschermde soorten (Linnartz, 2006). Daarnaast moet men voorzichtig zijn bij tijdelijke natuur dat er zich geen beschermde soorten gaan vestigen, als deze soorten eenmaal aanwezig zijn kan het een bedreiging vormen voor de nieuwe permanente invulling. Om dit te voorkomen moet men het gebied regelmatig ploegen of maaien zodat er alleen pionierssoorten actief kunnen zijn. Ook kan er een ontheffing op Natura 2000-wet of de Flora en fauna-wet worden aangevraagd, waarbij het gebied niet geploegd hoeft te worden en aan het einde van de duur van de tijdelijke bestemming beschermde soorten verplaatst kunnen worden (Leenes en Noordhoff, 2009) (Franssen, 2012).
- **Huurcontract:** een privaatrechtelijk contract tussen de huurder en verhuurder van vastgoed. Aan deze contracten moet aandacht worden besteed zodat beide partijen weten waar ze aan toe zijn, dit verdient bij tijdelijkheid extra aandacht omdat de regels afwijken van gewone huurcontracten. Dus de huurcontracten moeten ook tijdelijk zijn, zodat huurders na de periode geen succesvol beroep kunnen doen op huurbescherming. Ook kan er voor gekozen worden om enige flexibiliteit in te bouwen: na vijf jaar kan het contract maximaal drie keer met één jaar stilzwijgend worden verlengd.
- **Eigenaar grond:** de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelingsproces is cruciaal. Aangezien het ook een juridische aangelegenheid is staat het ook hier vermeld. Wat wil de eigenaar met de grond? Is hij bereid mee te werken aan tijdelijke plannen? Zo nee, is hij bereid deze grond te verkopen of te verpachten?
- **Beëindiging:** Bij het beëindigen van tijdelijk grondgebruik kunnen overheden zowel publiekrechtelijke als privaatrechtelijke sancties gebruiken. Publiekrechtelijke sancties kunnen tekort schieten in effectiviteit, ruimtegebruikers kunnen zich mogelijk beroepen op het standaard overgangsrecht (art. 3.3.3 Bro) voor het gebruik en kan dan de activiteiten voortzetten. Privaatrechtelijk kunnen de gebruiker en overheid een helder contract opstellen met duidelijke voorwaarden en termijnen, waarbij de activiteiten verplicht worden gestaakt na een x aantal jaar (TAB, 2011).

2.9 Conclusie

Met de stof uit de voorgaande paragrafen kunnen de vier eerste deelvragen beantwoord worden.

- 1) **Wat zijn de consequenties van braakliggende gronden en ongebruikte transformatiegebieden op de omgeving?** - Uit diverse onderzoeken blijkt dat

braakliggende gronden diverse negatieve effecten op de omgeving kunnen hebben, zoals afname van de leefbaarheid, toename van criminaliteit, afname van sociale samenhang en een daling van grond- en vastgoedprijzen.

2) Wat is tijdelijk ruimtegebruik? - Er is momenteel nog geen consensus over de definitie van tijdelijk ruimtegebruik. Sijbers (2009) haar gedeeltelijke definitie is als volgt: *Het gebruik van een leegstaande ruimte of onbenut gebied, voor korte of middellange duur, op een wijze die niet in verbinding staat met de oorspronkelijke functie.* Verder is duidelijk geworden dat er vele vormen van tijdelijk ruimtegebruik zijn, dat er diverse kenmerken te onderscheiden zijn, dat er meerdere intenties mogelijk zijn die als aanleiding dienen om voor tijdelijk ruimtegebruik te kiezen.

3) In hoeverre kan tijdelijk ruimtegebruik een meerwaarde opleveren voor het gebied zelf en de omgeving van het gebied? - Het blijkt dat tijdelijk ruimtegebruik een substantiële meerwaarde kan vormen voor de omgeving. Diverse positieve effecten komen uit onderzoek naar voren. De leefbaarheid in de omgeving kan verbeteren doordat de veiligheid toeneemt, de sociale controle toeneemt, de sociale samenhang wordt versterkt, het gebied weer deel wordt van de mental maps van mensen waardoor het levendiger wordt, de prijzen van grond en vastgoed stijgen en het imago van een gebied verbetert. Dit laatste kan ook grote voordelen opleveren voor een uiteindelijke definitieve invulling van het gebied.

4) Met welke juridische factoren moet rekening worden gehouden bij tijdelijk ruimtegebruik?

Houd rekening met het vigerende bestemmingsplan, met een (tijdelijke) bouwvergunning, de vele overige vergunningen die mogelijk nodig zijn, speciale wetgeving rondom (tijdelijke) natuur, wees helder of huur- of pachtcontracten, maak duidelijke afspraken over de beëindiging van de contracten.

Nu is helder waarom er de noodzaak is om braakliggende terreinen aan te pakken. Ook is helder wat de meerwaarde is van tijdelijk ruimtegebruik als bestemming voor braakliggende terreinen en transformatiegebieden. Voor een compleet beeld zijn ook mogelijk nadelen besproken, de meeste daarvan lijken echter wel te beheersen of te vermijden. In het hierna volgende hoofdstuk zal vervolgens antwoord worden gegeven op de vraag hoe tijdelijk ruimtegebruik het beste georganiseerd kan worden.

Hoofdstuk 3 Empirie

In dit hoofdstuk komen de onderzoeksresultaten naar voren uit het empirisch gedeelte van het onderzoek. Het betreft de diepte-interviews die gehouden zijn en daarnaast de case studies. Bij de case studies gaat het om onderzoeksresultaten en ervaringen bij projecten die door derden al gedocumenteerd zijn. De naar voren gekomen informatie wordt gebruikt om de rest van de deelvragen te beantwoorden.

3.1 Onderzoeksmethode

Na een algemene toelichting op de methodologie van het onderzoek in het eerste hoofdstuk, wordt in deze paragraaf dieper ingegaan op de onderzoeksopzet, met een verdere toelichting van de onderzoekseenheden, de uitvoeringsprocedure en de maatregelen om de betrouwbaarheid en validiteit te versterken.

3.1.1 Onderzoekseenheden

De interviews vormen een belangrijk bron voor de benodigde informatie. Om de probleemstelling en de deelvragen te kunnen beantwoorden is gekozen voor het achterhalen van de meningen van deskundigen en betrokkenen op het gebied van tijdelijk ruimtegebruik: het betreft mensen met een achtergrond in de ruimtelijke ordening, economie, management en rechten. De criteria die een rol hebben gespeeld bij de keuze voor de partijen zijn onder andere: de ervaring met ruimtelijke ordening, inzicht met projectmatige aanpak van ruimtelijke plannen, een relevante achtergrond qua studie, ervaring met tijdelijke projecten, de mate van betrokkenheid en de mate van verantwoordelijkheid bij tijdelijke projecten. Deze deskundigen worden binnen de onderzoekswetenschap ook wel informanten genoemd: *„..een informant geeft informatie over personen en zaken die buiten hem- of haarzelf staan”*. Overigens zijn de meeste informanten tevens als experts te benoemen vanwege hun uitgebreide werkervaring. (Baarda et al, 2009). Er hebben interviews plaatsgevonden met professionals, werkzaam bij verschillende takken binnen het werkveld. De eerste groep wordt gevormd door mensen werkzaam bij gemeenten. Er is gekozen voor de doelgroep bij gemeenten omdat deze partij per definitie een belangrijke rol speelt als het tijdelijk ruimtegebruik betreft. Daarom zijn inzichten vanuit deze hoek gewenst en waardevol. Meerdere informanten zijn als projectleiders werkzaam bij gemeenten, het gaat daarbij uiteraard om projecten met tijdelijke plannen. Ook is er een informant werkzaam als planoloog die tevens betrokken is bij tijdelijk ruimtegebruik, een professional uit het werkveld van architectuur/stedenbouwkunde zal weer eigen perspectief hebben op tijdelijk ruimtegebruik. Verder zijn er meerdere informanten die werkzaam zijn als medewerkers bij organisaties die geheel gericht zijn op tijdelijke ontwikkelingen. Het vermijden van *snowball sampling* was tevens een reden om informanten met verschillende achtergronden te interviewen, zo wordt onterechte selectiviteit voorkomen. Een uitgebreidere verantwoording voor elke informant is terug te vinden in **bijlage 2**, hieruit zal de representativiteit van de groep informanten verder naar voren komen.

De onderzoekseenheden voor de desk research worden gevormd door de vele documenten die aangehaald zijn. Hiervoor zijn zowel wetenschappelijke onderzoeken uit binnen- als buitenland gebruikt, onder andere uit Duitsland, Engeland, Schotland, Verenigde Staten en

Taiwan. Er is gekozen voor de brede geografische focus om op deze manier een ook zo breed mogelijk perspectief op de problematiek te verkrijgen. Zo kan een ook zo breed mogelijk onderlegd advies naar voren komen. De Nederlandse literatuur en documenten zijn bovendien ook afkomstig uit veel verschillende (geografische) bronnen. Zo komen er documenten uit Amsterdam, Groningen, Breda, Utrecht, Den Haag en Rotterdam. De complete lijst is uiteraard terug te vinden in de literatuurlijst aan het einde van dit rapport. Een gedeelte van het bronmateriaal vormt tevens de ene helft van het praktijkonderzoek (de andere helft wordt gevormd door de interviews), dat zijn namelijk de gedocumenteerde ervaringen van eerdere projecten met tijdelijke ruimtegebruik. Tezamen vormen deze documenten case studies, het gaat hierbij om de projecten uit Schotland, Engeland en Duitsland. Maar ook een groot aantal projecten uit Amsterdam.

3.1.2 Uitvoeringsprocedure

De uitvoeringsprocedures voor de interviews en desk research worden hierna apart besproken.

Procedure interviews

Voordat de interviews plaatsvonden werd een vragenlijst opgesteld, met de bedoeling dat alle vragen behandeld werden tijdens het interview. Hierna werd een proefinterview gehouden om te structuur en hoeveelheid vragen te beoordelen. Ook is er gebruik gemaakt van peer examination, de vragenlijst is beoordeeld door een derde met verstand van zaken. Daarna is de definitieve vragenlijst vastgesteld. De vragenlijst is terug te vinden in **bijlage 1**. Vervolgens zijn de informanten geïnformeerd over het onderzoek en zijn ze gevraagd mee te doen met het onderzoek door middel van een e-mail. Vervolgens is elke partij benaderd om de afspraak af te ronden. Tijdens deze contactmomenten werd nog eens de nadruk gelegd op de voordelen van het onderzoek voor beide partijen om zo de bereidheid tot medewerking te vergroten. Deze correspondentie vond enkele weken en soms enkele dagen voor de afname van het interview plaats, zodat ze genoeg tijd hadden om na te denken over deelname. De afname van de interviews vond in willekeurige volgorde plaats, de volgorde was namelijk niet relevant voor het onderzoek. Er is voor acht informanten gekozen omdat de afname van een groter aantal interviews niet in de planning van het onderzoek had gepast en er na een aantal interviews steeds meer saturatie (verzadiging) begon op te treden. Dit houdt in dat er steeds minder nieuwe en relevante informatie naar voren komt.

Nadat de interviews waren afgenomen zijn ze zo snel mogelijk op papier uitgeschreven, zodat nog zo veel mogelijk informatie helder was, al waren de meeste interviews opgenomen door middel van een voice recorder. De verwerkte interviews zijn terug te vinden in **bijlage 3**. Hierna zijn de interviews teruggebracht naar de essentie en is alleen relevante informatie geplaatst in het hoofdstuk resultaten. Op de resultaten zijn zogenaamde labels toegepast, ze zijn volgens de analyse-eenheid thema's ingedeeld. Er is hiervoor gekozen omdat dit de meest logische indeling is om de resultaten weer te geven en omdat ze het beste verbanden gelegd kunnen worden tussen de verschillende deelvragen. Elk thema zegt iets over een eigenschap van het onderzoeksonderwerp. In hoofdstuk 4 worden er vervolgens conclusies getrokken.

Procedure desk research

Bij desk research gaat het tijdens het onderzoek om het naar boven halen van relevante kwalitatieve en gedocumenteerde gegevens. Documenten zijn geselecteerd op basis van actualiteit en relevantie met het onderzoeksonderwerp. Dit gebeurde door middel van raadplegen van het internet, literatuur en via verwijzen van derden. De verzamelde informatie is digitaal opgeslagen en vervolgens verwerkt in dit onderzoek. Nadat de vraagstelling van het onderzoek was geformuleerd was de eerste daaropvolgende fase het vooronderzoek. Het gaat hier in het bijzonder om het achterhalen van de meest belangrijke indicatoren. Dit zijn belangrijke begrippen rondom het onderwerp. Daarna is het theoretisch kader verder opgezet.

3.1.3 Betrouwbaarheid en validiteit

Om de betrouwbaarheid en validiteit (de geldigheid) te waarborgen zijn er een aantal maatregelen genomen:

- Om de betrouwbaarheid van het onderzoek te verhogen is triangulatie toegepast: er wordt namelijk gebruik gemaakt van meerdere dataverzamelingmethoden: interviews en desk research.
- Bij de meeste informanten is meerdere keren contact gezocht. Zo is er eerst een introductie-/verzoekbrief gestuurd voordat de informanten werden gevraagd voor medewerking, om de respons te verhogen. Een hogere respons leidt weer tot verbeterde betrouwbaarheid.
- Om de interviews goed te laten verlopen is er een lijst opgesteld met aandachtspunten voor tijdens de interviews, zoals over de houding, de onafhankelijkheid en objectiviteit en de leiding over het gesprek houden. Mede vanwege deze aandachtspunten zijn de interviews gelopen zoals gewenst: dit levert dan weer bruikbare en betrouwbare informatie op.
- Voor de interviews is steeds dezelfde vragenlijst gebruikt, zodat de resultaten goed te vergelijken zijn.
- Peer examination: de interviews zijn van te voren door derden bekeken en met hen besproken, dit draagt bij aan de validiteit en correctheid van de vragenlijst omdat duidelijker is geworden welke vragen daadwerkelijk nuttig zijn. Deze interviews werden nagekeken op relevantie van de vragen: zijn de vragen relevant voor het onderzoek? en geven ze ook antwoord op de deelvragen? De feedback is vervolgens verwerkt in de interviews.
- De verwerkingsmethode van de gegevens van de interviews is van te voren vastgelegd en alle resultaten zijn volgens deze procedure geanalyseerd.
- Daarnaast verbetert de betrouwbaarheid en validiteit ook doordat van te voren het onderzoek duidelijk is afgebakend, waardoor de grenzen van het onderzoek helder zijn. Hierdoor is enkel onderzocht wat werkelijk relevant is.
- Bij desk research is voor het theoretisch kader enkel gebruik gemaakt van bronnen van hoge kwaliteit, om de betrouwbaarheid van de informatie te verhogen. De kwaliteit van deze bronnen is op te maken uit de gerenommeerde partijen die hier aan gewerkt hebben en de verantwoorde onderzoeksmethode en brongebruik van die onderzoeken en rapportages.
- Uiteraard zal elk plan waarbij tijdelijk ruimtegebruik toegepast wordt uniek zijn en dus

unieke randvoorwaarden opleveren. Toch is vanwege het brede karakter van dit onderzoek het hier uit voortvloeiende advies breed toepasbaar in de Nederlandse context. Veel zaken zijn universeel en vergelijkbaar, zoals sociaaleconomische factoren, juridisch reglementen en planologische randvoorwaarden. Succesfactoren en bedreigingen (die hierop gebaseerd zijn) zijn daarom bij vele Nederlandse projecten van toepassing. Dit blijkt ook uit het feit dat uit de diverse Nederlandse case studies en uit de interviews vergelijkbare informatie naar voren komt. Door deze generaliseerbaarheid (ofwel externe relevantie) wordt de legitimiteit van de onderzoeksresultaten vergroot.

3.2 Case Studies

Voor dit onderdeel van het onderzoek zijn documenten, ervaringen en evaluaties van een aantal projecten verzameld en bestudeerd. Dit betekent dat er niet een eigen diepgaand onderzoek gedaan is per project naar de ervaringen. Het betreft alleen informatie van derden. De gehele lijst met gebruikte projecten is terug te vinden in **bijlage 4**. In onderstaande paragrafen een greep uit de belangrijkste cases die gebruikt zijn.

3.2.1 Tijdelijk ruimtegebruik in Nederland

Zoals in de aanleiding genoemd is het tijdelijk ruimtegebruik in Nederland door het economische klimaat sinds een aantal jaren in opkomst. Door heel Nederland zijn tijdelijke projecten in de voorbereidings-, uitvoerings- of evaluatiefase.

De gemeente Amsterdam is bezig met het inventariseren van het aantal braakliggende terreinen in de stad, onder andere via een website waar op dit moment circa 150 terreinen zijn geregistreerd, variërend in grootte van minder dan 1000m² tot meer dan 50.000m². De gemeente heeft een coördinerende rol en denkt mee met burgers en organisaties. Er zijn door burgers al initiatieven ontplooid in de Pijp, waar S.W.O.M.P. al drie jaar actief is en waar een stadstuin is aangelegd en men stadslandbouw pleegt. Maar ook neemt de gemeente zelf initiatief, bijvoorbeeld aan de Zuidelijke IJouwer, waar sinds februari 2011 voor 5 jaar tijdelijke horeca is gevestigd. In dit geval heeft de gemeente dus een initiërende rol. Een ander project wordt geregisseerd door een organisatie KIEM, het stelt burgers in de Sluisbuurt in staat om een stuk grond te huren voor maximaal 10 jaar, waarop ze zelf creatieve initiatieven kunnen ontplooiën. Het wordt gesteund door gemeente, die Amsterdam wil versterken als creatieve stad (TEMPLoT, 2012).

In 2011 is er door raadsleden een initiatiefvoorstel ingediend waarin wordt gepleit voor verdere stimulering van het tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen. De overheid zou verschillende taken toegedicht krijgen zoals het inventariseren van de terreinen, het onderhandelen met ontwikkelaars en grondeigenaren, het samenbrengen van vraag en aanbod en het gebruiksklaarmaken van de terreinen (Doorninck, e.a., 2011). De gemeente heeft haar beleid rondom tijdelijk grondgebruik verder vorm gegeven en heeft in april 2012 een nieuw handvest uitgebracht onder de naam 'Tijdelijke Amsterdam', een ruim 60-pagina's tellend document waarin het fenomeen tijdelijk grondgebruik wordt toegelicht en waarin wordt aangegeven hoe de gemeente haar beleid rondom deze locaties gaat voeren (De Bruin, e.a., 2012). Een aantal onderdelen van het beleidsplan zal ook worden meegenomen

in dit onderzoek.

Ook in Groningen zijn plannen met tijdelijk ruimtegebruik in ontwikkeling. Het aantal plannen vergeleken met bijvoorbeeld Amsterdam is echter nog zeer gering, het aantal braakliggende terreinen is verhoudingsgewijs uiteraard ook een stuk kleiner. Twee locaties krijgen momenteel de meeste aandacht van bestuurders en burgers. Dat zijn het Open Lab Ebbinge en de Suikerfabriek. Open Lab Ebbinge is gelegen op het CiBoGa-terrein aan de rand van de binnenstad en is onderdeel van het Ebbingekwartier. Dit moet het nieuwe creatieve cluster worden van de stad. Op het terrein zijn op lange termijn woningen gepland, maar wegens een lastige woningmarkt zijn deze plannen uitgesteld. In de tussentijd zijn op het terrein verschillende tijdelijke functies gestart: een evenemententerrein, groen, een stadsstrand, kinderopvang, een speelplaats, horeca, een galerie en voorzieningen voor studenten. Het project krijgt subsidie van de EU, via het Europese Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO). Ook is het genomineerd voor de Europese Regio Star Award 2012 (Ebbingekwartier, 2012).

Een aantal jaren geleden is een grote suikerbietenfabriek aan de rand van de stad gesloten, het beeldbepalende complex heeft er decennia gestaan, maar kon niet langer rendabel geëxploiteerd worden. Het 125 hectare grote terrein (mede zo groot vanwege de vele vloeivelden, welke nodig waren om het productieproces te koelen) is vervolgens opgekocht door de gemeente om in de toekomst woningbouw te plegen. Maar de komende 15 tot 20 jaar wil de gemeente er een tijdelijk invulling aangeven. Bij dit project is opvallend dat de gemeente het gehele project op gang heeft gebracht, maar er burgers bij betrokken worden om een daadwerkelijke invulling te geven aan het terrein. Dit is gedaan door een prijsvraag uit te schrijven, van de 179 inzendingen zijn nu de 15 beste beoordeelde plannen door, deze worden verder uitgewerkt. Interessant hierbij is dat alle 15 ideeën zullen worden gecombineerd met elkaar, zodat er een kruisbestuiving ontstaat. Tegelijk met deze plannen heeft de gemeente zich ook kandidaat gesteld voor de wereldtuinbouwtentoonstelling Floriade 2022 die ook op het Suikerfabriek-terrein gehouden kan worden (Gemeente Groningen, 2012).

Ook in andere Nederlandse steden worden plannen gemaakt. Den Haag is net als de gemeente Amsterdam bezig met het inventariseren van braakliggende terreinen en zoekt naar tijdelijke plannen voor deze locaties. Hetzelfde gebeurt in Utrecht, waar in de wijk Leidsche Rijn nog veel grond over is. In Breda is een stichting BRAAK! actief, die de 160 hectare aan braakliggende terreinen in Breda tijdelijk wil invullen, tot nu toe met name door middel van kunstprojecten. Ook in Rotterdam en Almere is men bezig met het ontwikkelen van plannen.

3.2.2 Tijdelijk ruimtegebruik in het buitenland

In het buitenland zijn ook vele voorbeelden en onderzoeken betreffende tijdelijk ruimtegebruik te vinden. Men heeft op dit vlak in andere landen al veel ervaring opgedaan. Het aantal van deze projecten en bijbehorende onderzoeken hangt van vele factoren af. Vaak zal de noodzaak tot tijdelijk grondgebruik gepaard gaan met economisch moeizame perioden (wegens uitgestelde/afgestelde bouwprojecten, leegstand en het vertrek van burgers en bedrijven). In meer volatiele economieën zullen daarom ook meer van deze voorbeelden te vinden zijn.

De Schotse overheid heeft een grootschalig onderzoek uitgevoerd naar tijdelijk ruimtegebruik binnen haar landsgrenzen, het heeft hierbij vele case studies samengevoegd. Het aantal tijdelijke projecten is substantieel te noemen. Eén van de onderzochte cases betreft de grootste stad van Schotland, Glasgow, waar sinds 2008 12 hectare aan grond is uitgegeven voor een tijdelijke invulling. De vormen van tijdelijke invulling zijn uiteenlopend, variërend van parken, stadsstranden, kunstprojecten tot stadslandbouw. De gemeente hanteert een faciliterend beleid, onder de noemer City Plan 2, waarbij burgers en organisaties worden gestimuleerd om actief mee te denken en zelf ook met plannen te komen. Er zijn speciale documenten op internet geplaatst, welke richtlijnen en ideeën aandragen om een tijdelijke invulling te initiëren. Ook zijn juridisch relevante zaken op een rij gezet en is er een speciale ambtenaar waarmee contact opgenomen kan worden indien men een tijdelijk plan heeft. Men heeft hier duidelijk gekozen voor een vorm van communicatieve planning om ruimtelijke ontwikkelingen zo toegankelijker te maken voor een breed publiek (Glasgow City Council, 2010).

Ook in Engeland zijn een groot aantal projecten opgezet om braakliggende terreinen tijdelijk een nieuwe invulling te geven om zo een stimulans te geven aan het sociale weefsel, aan de ruimtelijke kwaliteit en aan de veiligheid in de omgeving. Wellington Place, een project in Leeds is met name opvallend, omdat hierbij het initiatief werd genomen door de grondeigenaar en tevens projectontwikkelaar MEPC. Het bedrijf heeft een winkelcentrum met woningen gepland op een locatie in de binnenstad met een totale waarde van 450 miljoen pond. Vanwege de economische neergang is het project uitgesteld. Nu is er een tijdelijk park, boulevard en stadslandbouw aangelegd ter grootte van circa 110.000m². Bovendien is hier interessant aan, dat de boulevard onderdeel blijft van de toekomstige definitieve invulling. Het project heeft in Engeland veel media-aandacht gekregen, onder andere van de BBC. Met name omdat er veel vergelijkbare braakliggende terreinen in de rest van het land aanwezig zijn. Ondertussen is er speciaal een website opgericht om mensen naar de locatie te trekken en delen van het gebied kunnen gehuurd worden om evenementen (tot 30.000 bezoekers) op te organiseren. Zo kan MEPC enig rendement maken op de tijdelijke investeringen en wordt het gebied intensiever gebruikt (MEPC, 2012).

Na een tevergeefs negen jaar durende zoektocht naar een investeerder die interesse zou hebben in het ontwikkelen van een winkelcentrum in Luckenwalde (Brandenburg, Duitsland) besloot het stadsbestuur een andere invulling te geven aan de 2000 m² grote locatie, midden in het centrum van de stad. De eerste stap was het sluiten van een contract met de grondeigenaar, welke een jaarlijkse huur werd betaald. Het hart van het project wordt gevormd door een sportterrein, met onder andere een strand voor beach volleybal. Mede om zo een jonge doelgroep aan te trekken. Waar dit project mee opvalt, is het betrekken van de lokale en regionale bedrijfsleven. Zo zijn vele onderdelen, zoals het meubilair en de bomen gesponsord door bedrijven uit de directe omgeving. Ook is het opvallend dat 20 werklozen betrokken zijn bij de ontwikkeling en exploitatie van het gebied, deze mensen hebben zo een dagbesteding gekregen (Baumgart + partners, 2008).

Ook in de Verenigde Staten zijn veel tijdelijke projecten terug te vinden. Burgers in de stad New York zijn ook actief met dergelijke initiatieven en kunnen als pioniers gezien worden. Al in 1973 begon hier de *guerilla gardening*-beweging, waarbij men op willekeurige plekken door de stad groen plant. De gemeente reageerde hier op door in 1978 beleid aan te nemen rondom tijdelijk grondgebruik, genaamd *Green Thumb*. Doel van het beleid was om

burgerinitiatieven te faciliteren door middel van expertise, planten en materieel. Voor veel locaties werd wel huur gevraagd, al werd deze vaak niet daadwerkelijk geïnd. Het project is uitgegroeid tot het grootste van zijn soort in de Verenigde Staten. Verspreid over de stad betreft het honderden locaties, het hoogtepunt was in 1980 toen er meer dan 800 locaties waren die tezamen meer dan 1 miljoen dollar opbrachten. Toen halverwege de jaren '90 het economisch klimaat weer aantrok werd een groot aantal van de locaties gebruikt voor een definitieve invulling. Toch zijn er ruim 100 locaties aangewezen als definitief groen. Onderzoek heeft uitgewezen dat onder invloed van deze plekken de sociale samenhang en cohesie zijn toegenomen (New York City Department of Parks & Recreation, 2012).

3.3 Resultaten per deelvraag

Nu in het vorige hoofdstuk de informatie is aangeleverd voor beantwoording van deelvragen 1 t/m 4, volgt hierna de beantwoording van de overige deelvragen 5 t/m 11. In hoofdstuk 2 is uiteengezet wat tijdelijk ruimtegebruik inhoudt en wat de bijbehorende consequenties op de omgeving zijn. In de komende paragrafen ligt de focus op het optimaal vormgeven van tijdelijk ruimtegebruik en het inzichtelijk maken van alle relevante factoren. Een verschil met hoofdstuk 2 is dat in dit hoofdstuk empirische informatie is verwerkt uit de diepte-interviews en de ervaringen bij eerdere projecten. De resultaten zijn per deelvraag ingedeeld.

5) *Wat zijn mogelijke nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?*

6) *Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik?*

7) *Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen? En welke planningsvorm is het meest geschikt?*

8) *Met welke factoren moet rekening worden gehouden bij tijdelijk ruimtegebruik?*

9) *Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?*

10) *Welke volgorde dient er te worden aangehouden bij het beoordelen van de verschillende factoren?*

11) *Wat zijn succesfactoren en bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik van transformatiegebieden?*

3.4 Mogelijke nadelen tijdelijk ruimtegebruik

Mogelijke nadelen van tijdelijk ruimtegebruik zijn nauwelijks naar voren gekomen. Toch kan tijdelijk ruimtegebruik in eerste instantie ook negatieve reacties vanuit de samenleving oproepen (Postma, interview, 28-06-2012), mede vanwege een imago van lage (visuele) kwaliteit. Door dit soms negatieve imago kan de identiteit van het gebied aanvankelijk verslechteren. Ook kan door toegenomen drukte er overlast ontstaan voor omwonenden, in het bijzonder bij een tijdelijk evenemententerrein (Loef, interview, 12-07-2012). Een ander nadeel kan zijn dat het zeer lastig is om een sluitende exploitatie te krijgen met tijdelijk ruimtegebruik (Smit Duyventkunst, interview, 31-07-2012). Mede daarom is het van belang

dat er goed gekeken wordt naar de periode die beschikbaar is voor de tijdelijke invulling, hoe kostbaarder de investering hoe langere terugverdientijd nodig zal zijn. Ook kunnen de investeringskosten voor infrastructuur relatief hoog zijn waardoor het nog lastiger wordt om winst te maken (Postma, Loef, interview, juni/juli 2012). Een andere respondent stelt dat er altijd een partij is die geld bij moet leggen om een tijdelijke invulling te kunnen realiseren (Van Riemsdijk, interview, 19-07-2012), daarom moet het klassieke winstoogmerk losgelaten worden voor dit soort ontwikkelingen. Verder is er onzekerheid over de capaciteiten van de gebruikers van tijdelijk ruimtegebruik. Omdat gebruikers zeer diverse achtergronden hebben, is er minder zekerheid of ze wel altijd in staat zijn om de tijdelijke invulling adequaat te kunnen beheren en exploiteren, hierdoor zijn er grotere risico's dan bij reguliere functies met ervaren gebruikers. Initiatiefnemers kunnen dus achteraf niet in staat blijken om een succesvolle tijdelijke invulling tot stand te brengen (De Wit, interview, 24-07-2012).

3.5 Betrokken actoren

Bij tijdelijke gebiedsontwikkeling zijn diverse partijen betrokken als stakeholders (belanghebbenden bij het proces van tijdelijke invulling). Daarom is het van belang als eerste een helder overzicht te hebben van de belangrijkste partijen in dit proces. De informatie is afkomstig uit de interviews, aangevuld met ervaringen uit diverse case studies.

- **Gemeente:** de rol van de gemeente heeft vaak een centrale positie bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik. Bij een gemeente staat het maatschappelijk belang bovenaan haar prioriteitenlijst. Deze publieke partij is grotendeels verantwoordelijk voor de ruimtelijke-planologische ontwikkelingen binnen haar gemeentegrenzen. De gemeente moet goedkeuring verlenen aan een plan, dat kan op verscheidene manieren, onder andere door middel van het bestemmingsplan. Ook vaker dan eens, is de gemeente de grondeigenaar van braakliggende grond en transformatiegebieden. Hierdoor heeft de gemeente een nog dominantere positie, waarin ze zowel de ruimtelijke kwaliteit, lokale economische groei als maatschappelijke belangen wil behartigen, maar tegelijkertijd de ontwikkeling van een locatie op gang willen brengen. Hierbij kan het probleem van tegenstrijdige belangen naar voren komen. Het is uiteraard ook mogelijk dat beide belangen samen te brengen zijn.
- **Overige publieke partijen:** hierbij valt onder andere te denken aan de provincie en de Rijksoverheid. De provincie moet er op toezien dat de beoogde ontwikkelingen in aanmerking komen voor bepaalde vergunningen. Ook toetst zij de bestemmingsplannen van de onderliggende gemeenten aan haar eigen ruimtelijke plannen. Het Rijk kan ook een rol spelen, als is deze rol qua ruimtelijke beleid de afgelopen jaren steeds bescheidener geworden. Dit is onder andere terug te zien in de decentralisatie van overheidstaken en het opheffen van het ministerie van VROM. Hierdoor is meer verantwoordelijkheid naar lagere overheden geschoven, voornamelijk richting gemeenten. Wel is in de Nota Ruimte eerder aangegeven dat de focus moet komen te liggen op binnenstedelijke locaties en dat er zorgvuldiger met de ruimte omgesprongen dient te worden (Ministerie van VROM, 2004).
- **Grondeigenaar:** de rol en houding van de eigenaar van de grond van een transformatiegebied is essentieel voor een succesvolle tijdelijke invulling. De grondeigenaar moet immers mee willen werken aan dergelijke ontwikkelingen om

deze mogelijk te maken. Het belang van deze actor kan uiteenlopen, afhankelijk of de gemeente of een (semi-)private partij de grondeigenaar is. Indien de gemeente de eigenaar is, zit ze in de spagaat: het maatschappelijk belang dienen maar tegelijkertijd een locatie ontwikkelen om er winst of in ieder geval break-even op te draaien. Daarom moet een gemeente helder voor ogen hebben waar de prioriteiten in haar beleid liggen. Indien een private partij grondeigenaar is, zal het rendement de hoogste prioriteit krijgen. Naast het toestemmen van een tijdelijke ontwikkeling op zijn grond kan de eigenaar ook een uitgebreide rol aannemen waarbij meer actief wordt meegewerkt aan de tijdelijke invulling. Er kan expertise, ervaring en creativiteit ingelegd worden, bijvoorbeeld op promotioneel en financieel vlak, om de haalbaarheid van een plan te vergroten. De grondeigenaar kan ook een woningcorporatie zijn, een wat moeilijk in te delen positie, bij deze partij betreft het een menging van zowel de eigen als de maatschappelijke belangen. Al is het laatste in dit geval een stuk beperkter dan die van een gemeente. Vaak bezitten woningcorporaties grond in wijken waar juist ruimte voor verbetering is op veel vlakken, met name sociaal en economisch. Daarom zal een woningcorporatie vaker dan eens de rol van grondeigenaar hebben bij tijdelijke ontwikkelingen.

- **Professionals:** indien de grondeigenaar niet genoeg expertise in huis heeft, kan er voor gekozen worden om een externe partij in te schakelen (Kooistra, interview, 26-06-2012). Hierbij kan gedacht worden aan een projectontwikkelaar, een architect, een planoloog, een jurist of een (gespecialiseerd) bouwbedrijf (Postma, interview, 28-06-2012). Deze partijen kunnen ondersteuning bieden bij het ontwikkelen en realiseren van een haalbaar plan. De mate van betrokkenheid en de noodzaak hiervan is afhankelijk van de schaal en complexiteit van het plan dat men voor ogen heeft.
- **Gebruikers:** de partij die aan de tijdelijke ruimte een invulling geeft kan gekenmerkt worden als de gebruiker. De achtergrond van de gebruiker kan sterk variëren, juist omdat tijdelijk ruimtegebruik relatief toegankelijk is. Denk hierbij aan bijvoorbeeld burgers, ondernemers, kunstenaars of winkeliers. Gebruikers hebben te maken met de randvoorwaarden welke door de gemeente en grondeigenaar gesteld zijn. Indien aan deze voorwaarden wordt voldaan heeft de gebruiker vrijheid om een eigen invulling te geven aan een gebied. Het kan bijvoorbeeld burgers betreffen die aan stadslandbouw doen, het kan om horecaondernemers gaan die een tijdelijk restaurant openen of het kan om kunstenaars gaan welke op locatie hun kunst maken en vertonen.
- **Burgers:** naast dat de burgers de rol van gebruiker kunnen vervullen, kunnen zij ook betrokken zijn bij het ontwikkelingsproces van tijdelijk ruimtegebruik. Dit kan onder andere door de mogelijkheid tot inspraak, bezwaar en beroep te plegen tegen plannen. Dergelijke input kan het proces van ontwikkeling sterk doen vertragen maar ook verrijken (De Wit, interview, 24-07-2012). Daarom is het van belang burgers serieus te nemen en omwonenden vanaf het begin te betrekken bij de ontwikkeling van een locatie (Kooistra, interview, 26-06-2012). Dit kan zorgen voor een plan dat zo goed mogelijk aansluit op de wensen van de omgeving, waardoor zowel het draagvlak wordt versterkt als het gebruik van de locatie intensiever wordt als het eenmaal gereed is. Dit komt de levensvatbaarheid van het project ten goede. Het lijkt dat bij minder complexe projecten burgers zelf met een initiatief komen voor een tijdelijke invulling.
- **Maatschappelijke organisaties:** deze organisaties lopen sterk uiteen qua

doelstelling en achtergrond en ze dienen de belangen van hun leden. Het betrekken van deze organisaties, indien zij belang hebben bij de ontwikkeling van een locatie, kan het maatschappelijk draagvlak vergroten.

- **Financiers:** hoe grootschaliger en complexer een tijdelijke invulling is, hoe groter de kans dat een externe financier nodig is om deze plannen tot voltooiing te brengen. Vaak is het eigen vermogen van de eigenaar of ontwikkelaar van een locatie te beperkt. Wel komt het geregeld voor dat een gemeente wil bijspringen, maar de trend is dat vanwege bezuinigingen bij overheden hier steeds minder animo voor is. Een goed verstandhouding met een bank of andere geldschieter zal daarom steeds belangrijker worden. Een voorwaarde voor een lening is vaak dat het te ontwikkelen plan een goed onderliggend businessplan heeft, hierover meer later in dit hoofdstuk.

3.6 Coördinerende actor en planningsvorm

Elk van deze actoren speelt een eigen rol in het gehele proces, heeft eigen doelstellingen, een eigen werkwijze en eigen verwachtingen. Vanwege deze verschillende belangen is het vinden van een tijdelijk invulling van een dergelijk gebied een proces waarbij goed geoliede samenwerking essentieel is.

3.6.1 Coördinerende rol

Uit alle interviews komt een algemeen beeld naar voren waaruit blijkt dat een gemeente de meest geschikte actor is om de regie op zich te nemen bij tijdelijke gebiedsontwikkeling (Loef, De Wit, Kooistra et al, interview, juni/juli 2012). Hiervoor zijn verschillende redenen. Ten eerste is de gemeente per definitie altijd al betrokken bij dergelijke ontwikkeling, aangezien de gemeente de nodige vergunningen moet verlenen en de ruimtelijke randvoorwaarden opstelt. Ten tweede heeft de lokale overheid in haar missie al ten doel om de gezamenlijke belangen te behartigen, iets wat bij tijdelijk ruimtegebruik ook nodig is. De gemeente is de enige die dit algemene belang in de gaten zal houden, iets wat vaak bij particulieren of bedrijven ontbreekt. Ten derde is de gemeente zelf ook al vaak de grondeigenaar, in dit geval is het al helemaal verstandig om als gemeente regie te voeren. Het is echter niet per definitie nodig dat de gemeente deze rol op zich neemt. Indien bijvoorbeeld een projectontwikkelaar of bouwbedrijf zelf de grondeigenaar is en bereid is tot een tijdelijke invulling, dan kan ook deze partij er voor kiezen om de regie te voeren. Maar ook in dit geval zal de inbreng van de gemeente toch substantieel zijn. De rol van de regievoerende partij kan wel veranderen naarmate de ontwikkeling van een project vordert. Eenmaal het project gereed is en het in de beheerfase komt, kan de partij die bij de ontwikkeling in sterke mate aanwezig was, een stapje terug doen om ruimte te maken voor de beheerder van de locatie. Beheer voor een tijdelijke locatie moet zo snel mogelijk in handen van een capabele partij. Bij het beheer betreft het met name onderhoud van het gebied. Naast beheer is er in deze fase ook de exploitatie, dit betreft het managen en draaiende houden van de functies in het gebied zoals het uitbaten van horeca, winkels of andere voorzieningen. Verder blijkt dat initiatieven vaak zelf *hotspots* uitzoeken, dit is niet altijd te sturen door de grondeigenaar of gemeente. Dan moet de vraag gesteld worden hoever een partij wil gaan voor tijdelijke invulling? Maak als gemeente de keuze tussen faciliteren en initiëren. Uit eigen onderzoek (interviews, documentatie) komt naar voren dat veruit de meeste gemeenten kiezen voor faciliteren. Deze faciliterende rol lijkt prima

weggelegd voor gemeenten, al kan ook binnen die rol weer bepaald worden in hoeverre een gemeente faciliteert. Centraal staat het ruimte geven aan initiatieven vanuit de samenleving, zoals van burgers, stichtingen, kunstenaars en andere organisaties. Deze faciliterende rol kan de gemeente versterken door plannen van derden te stimuleren, dit kan door middel van het inzichtelijk maken van de geldende randvoorwaarden op ruimtelijk en juridisch vlak. Het kan ook beschikbare terreinen inventariseren en digitaal toegankelijk maken via een website. Zo kan de gemeente een basis leggen om een momentum te starten voor deze ontwikkelingen.

3.6.2 Planningsvorm

Een communicatieve en open planning lijkt het meest geschikt om een tot een geschikte tijdelijke invulling te komen. Met deze bottom-up benadering wordt ruimte gegeven aan initiatieven en plannen uit de samenleving om een zo invulling te vinden die aansluit bij de behoeften van de buurt. Met deze benadering worden alle stakeholders vroeg in het ontwikkelingsproces betrokken. Er moet ruimte zijn voor heldere communicatie tussen alle actoren. Communiceer al in een vroeg stadium van de ontwikkeling met omwonenden, zowel burgers als ondernemers. Maak zowel de mogelijkheden als de beperkingen van de tijdelijke invulling duidelijk. Door een vroege betrokkenheid kunnen mogelijke obstakels of dwarsliggers vermeden worden. Actoren zijn gelijkwaardige stakeholders in het proces. Door te kiezen voor deze manier van ruimtelijke planning krijgt de samenleving ruimte (Kooistra, interview, 26-06-2012). De laagdrempelige vorm van planning kan een zo breed mogelijk publiek betrekken. Dit vergroot op lange termijn niet alleen het draagvlak onder de bevolking en omgeving maar biedt bovendien de meeste ruimte voor nieuwe creatieve ideeën. Maar naast de bottom-up benadering is er ook ruimte voor de top-down benadering, in het bijzonder voor de plan-fase. De gemeente dient heldere ruimtelijke randvoorwaarden op te stellen voor dat de ontwikkeling op gang komt, zodat initiatiefnemers weten wat de mogelijkheden zijn en waar de grenzen liggen (Muller, Loef, Franssen, interview, juni/juli 2012). Daarom is een combinatie van beide planningsvormen het meest geschikt. Verder komt uit de interviews naar voren dat het momenteel nog te veel ontbreekt aan connecties en mogelijkheden bij burgers. Burgers met goede ideeën weten niet altijd waar ze met deze plannen terecht kunnen en hoe ze deze moeten vormgeven. Een faciliterende houding vanuit de gemeente of grondeigenaar zou hierbij helpen. *“Neem burgers serieus en overweeg hun plannen en versterk deze indien mogelijk. Kansen worden momenteel misgelopen omdat het aan kennis ontbreekt bij mensen over hoe deze plannen vorm te geven”* (Kooistra, interview, 26-06-2012). Onderdeel van de communicatieve planning is het houden van informatieavonden voor omwonenden. Zo kan men draagvlak creëren, input krijgen en weerstand wegnemen (zodat bijvoorbeeld geen zienswijzen op ontheffingen worden aangevraagd) (de Bruin et al, 2012).

3.7 Relevante factoren

3.7.1 Sociaaleconomische en ruimtelijk-planologische factoren

- Een goede eerste stap bij tijdelijke gebiedsontwikkeling zou zijn om in kaart te brengen wat de ruimtelijke randvoorwaarden zijn. Wat is de grootte van het perceel? Ook hier, zoals in de vorige paragraaf besproken, de eisen naar voren die

voortvloeien uit het bestemmingsplan. Wat is het maximale bebouwingspercentage? Wat zijn de eisen aan de bebouwing? Maximaal bouwhoogte en afmetingen? Materiaalgebruik? En hoe ziet het huidige gebied er uit? Staan er gebouwen op het gebied? In wat voor staat verkeren deze gebouwen? En is er al (bovengrondse) infrastructuur aanwezig? Denk aan bestrating, fietspaden, autowegen, parkeerplaatsen, mogelijk voormalige spoor of haven-infrastructuur. Hoe zijn deze elementen op te nemen in een toekomstig plan? (de Bruin et al, 2012)

- Naast de kenmerken van het gebied zelf is het verstandig om de directe omgeving van het gebied ook inzichtelijk te maken. Het succes van een tijdelijke invulling van het gebied hangt vaak sterk samen met in hoeverre het een koppeling legt met de omgeving (Smit Duyventkunst, interview, 31-07-2012). In de omgeving kan gekeken worden naar wat voor bestemming de omgeving heeft, wat voor bedrijven er gevestigd zijn, wat voor voorzieningen aan te treffen zijn, indien er mensen wonen is het verstandig meer te weten te komen over de achterliggende demografische gegevens zoals gemiddelde leeftijd en gemiddeld inkomen. Het is immers niet onwaarschijnlijk dat juist deze groep deel zal uitmaken van de gebruikers van de tijdelijk te ontwikkelen grond. En hoe zit het met de tijdelijkheid van het gebied, met andere woorden voor welke periode kan het gebied een tijdelijke bestemming krijgen? De lengte van deze periode is van grote invloed op de haalbaarheid van de functies in het gebied.
- Nadat de status quo van het gebied en de eigenschappen van de omgeving duidelijk rijst de vraag wat er gewenst is in het gebied. Deze wensen kunnen afkomstig zijn van de grondeigenaar, van de gemeente maar bijvoorbeeld ook van burgers of organisaties die initiatief tonen om iets met een gebied te doen. Wil men de ruimte dagelijks gebruiken of incidenteel? Dat laatste is het geval bij de keuze voor een festivalterrein. Indien er nog geen initiatieven zijn ontwikkelt, maar er is wel de wens om een kavel tijdelijk te ontwikkelen kan er voor gekozen worden om een prijsvraag uit te schrijven (Muller, interview, 28-06-2012). Afhankelijk van het gewenst ambitieniveau en laagdrempeligheid kan er voor gekozen worden om de prijsvraag zo toegankelijk mogelijk te houden, waarbij iedereen een idee kan inzenden. Een meer laagdrempelige toelating is geschikt als de randvoorwaarden van het gebied beperkt zijn en men open staat voor vele soorten ideeën. Ook kan er voor gekozen worden om alleen echt serieuze partijen toe te laten, een strenge toelating is wenselijk als bijvoorbeeld alleen horecaondernemers met de nodige ervaring vereist zijn om de haalbaarheid van het plan te garanderen (de Bruin et al, 2012).
- **Nutsvoorzieningen:** vaak hebben locaties waar tijdelijk ruimtegebruik toegepast wordt een verleden van ander grondgebruik, dit is al helemaal het geval op binnenstedelijke locaties. Naast mogelijke gevolgen voor de kwaliteit van de grond kan dit ook als gevolg hebben dat er nog kabels (elektriciteit, telefoon, coax, glasvezel), leidingen (gas, water) en riolering kan liggen. Het kan nodig zijn dat deze omgelegd of verwijderd moeten worden. Ook is het mogelijk dat de infrastructuur nog niet aanwezig is, maar dat deze voor bepaalde soorten voorzieningen alsnog nodig zijn. Vroeg in het ontwikkelingsstadium moeten dit soort zaken uitgezocht worden, want het kan veel tijd kosten om leidingen en kabels te verleggen. Hiervoor kan het KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum, onderdeel van het Kadaster) ingeschakeld worden. De meest risicovolle infrastructuur zal als eerste aangepakt moeten worden, waaronder de gasleidingen. Een voortvarende aanpak van dit

onderwerp zal de rest van het ontwikkelingsproces veilig stellen voor onverwachte verrassingen van onder de grond, daarnaast verhoogt het de veiligheid in het gebied, tijdens en na de bouw (Rijkswaterstaat, 2012). Ook zijn er mogelijkheden om tijdelijke nutsvoorzieningen aan te leggen, zoals de Drijvende Nuts Eenheid (DNE). Deze voorziening kan aangepast worden aan de hand van de benodigde capaciteit, de duur van de tijdelijkheid, de mate van duurzaamheid, de mate van zelfvoorziening en de mate van autarkie. Door hier in te schalen kan de investering rendabel gemaakt worden. Zo kan er bespaard worden op kosten voor bijvoorbeeld bouw- en woonrijp maken (Altamirano et al, 2011).

3.7.2 Financiële factoren

Diverse financiële factoren zijn van belang bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik. In deze sub-paragraaf wordt een onderscheid gemaakt tussen de relevante factoren voor de grondeigenaar, voor de gebruiker (of initiatiefnemer) en voor beide.

Grondeigenaar:

- **Investeringskosten:** Er zijn vele kosten die van te voren inzichtelijk gemaakt moeten worden. Hoe hoog zijn de voorbereidingskosten die gemaakt worden tijdens de ontwikkeling van de plannen? Hoe hoog worden de beheerkosten geschat als de aanleg van een gebied eenmaal gereed is? Wie betaalt het bouw- en woonrijp maken van de grond? Is dat een taak van de gemeente of van de grondeigenaar? Of worden deze taken opgedeeld? En hoe moet dit geld terug verdiend worden? (de Bruin et al, 2012)
- **Huurcontract:** Hoe worden de financiële afspraken geregeld? Door middel van erfpacht van de grond? Of door middel van huur? De contractvorm moet passen bij de investering, zie ook onder paragraaf 2.8. Als de verwachte omzet van een toekomstig grondgebruiker zal fluctueren de eerste jaren, is het bijvoorbeeld slim de hoogte van het huurcontract te koppelen aan de omzet van de gebruiker. De huur zal de eerste jaren relatief laag zijn, maar naarmate de omzet aantrekt hoger worden. Dit is op langere termijn goed voor zowel de gebruiker als de grondeigenaar.
- **Maatschappelijke baten:** In de investeringsbegroting zouden ook maatschappelijke baten meegenomen kunnen worden (Franssen, interview, 18-07-2012). Deze factoren zouden in ieder geval kunnen worden meegenomen in het afwegingsproces om wel of niet voor tijdelijk ruimtegebruik te kiezen. De lange termijn is hier van belang, het kan bijvoorbeeld gaan om economische externe ontwikkelingen als gevolg van tijdelijk ruimtegebruik: het creëren van nieuwe werkgelegenheid. Omliggende ondernemers kunnen er veel baat bij hebben. Maar ook positieve effecten op de leefbaarheid, het imago van het gebied, de veiligheid en milieu vallen onder deze maatschappelijke baten.
- Welke middelen beschikbaar zijn voor de ontwikkeling, hangt onder andere af van wie de ontwikkeling en het risico op zich neemt. Allerlei financiële constructies zijn mogelijk, afhankelijk van wie de eigenaar van de grond is en welke rol hij wil spelen in de plannen. Vaak zal de grondeigenaar een bepaalde vergoeding wensen voor het gebruik van de grond, zodat er geld aan verdient kan worden, of er in ieder geval break-even wordt gedraaid. Als de grond immers niet gebruikt wordt, kost dat de

grondeigenaar per definitie geld.

Gebruiker:

- **Business case:** Hoe complexer en grootschaliger de tijdelijke invulling is, hoe groter de financiële risico's zijn. Daarom is een gedegen ondernemersplan van de gebruiker cruciaal voor het vormen van een succesvolle commerciële invulling. In dit businessplan moet duidelijk naar voren komen hoe de initiatiefnemer de tijdelijke bestemming wil gaan exploiteren. Er moet onder andere nagedacht zijn over de rechtsvorm, de doelstelling, de doelgroep (met bijbehorende prijsstelling en promotie), de concurrentie, een omzetprognose, de financiering en de exploitatiebegroting (MKB, 2012).
- De basis van een goede tijdelijke ontwikkeling is een gedegen financieel plan. Onderdeel hiervan is een basisverwachting van de toekomstige inkomsten en uitgaven. Vanwege de bescheiden ervaring met tijdelijk ruimtegebruik (en mogelijk ook bij de gebruikers zelf) is de financiële onzekerheid groot. Om deze risico's te beheersen kan een scenario-analyse toegevoegd worden. Deze diverse scenario's zijn variaties op de basisverwachting van de business case. Door bepaalde variabelen negatiever of positiever in te schatten komen andere uitkomsten naar voren. Door deze scenario's inzichtelijk te maken kan men tijdens de exploitatie sneller overschakelen en de begroting aanpassen aan veranderende marktomstandigheden.
- Ter aanvulling op een gedegen financieel plan: stakeholders bij tijdelijke ruimtegebruik moeten wel willen inzien en accepteren dat er meestal nou eenmaal grotere risico's aan verbonden zijn, in vergelijking met normaal vastgoed. Dit heeft te maken met de geringe ervaring van stakeholders met dergelijke projecten (De Wit, interview, 24-07-2012) en de lastiger in te schatten cash flows (in relatie met bezoekersaantallen etc.). Een gedegen financieel plan van een gebruiker is altijd goed, maar de eisen zouden wellicht iets soepeler moeten zijn dan doorgaans bij gewone initiatieven.

Beide:

- **Tijdsduur exploitatie:** De investering door de grondeigenaar of initiatiefnemer van enkele nieuwe functies voor een bepaalde periode wordt het liefst in dezelfde periode weer terug verdiend. De hoogte van de beschikbare investering zal afhankelijk zijn van de opbrengsten van de tijdelijke functies. Zo zullen de investeringskosten bij tijdelijke horeca stukken hoger liggen dan bij tijdelijk groen, maar zal er ook een hogere huur gevraagd kunnen worden om deze investeringskosten terug te verdienen. Toch blijkt uit eerdere ervaringen, zoals bij Hannekes Boom, Kaap Kot en Strandpaviljoen Blijburg, dat horeca een langere terugverdienperiode heeft en dus alleen geschikt indien ruimte minimaal 5 jaar beschikbaar is. Maar pas vanaf 10 jaar is horeca meer levensvatbaar (de Bruin et al, 2012).
- **Fiscaliteit, solvabiliteit en liquiditeit:** de partij die er voor kiest om een gebied een tijdelijke invulling te gaan geven en financieren moet zijn eigen financiële mogelijkheden helder hebben: hoe veel geld is er op korte termijn beschikbaar (fiscaliteit), hoe liggen de verhoudingen qua oorsprong van het beschikbare kapitaal. Hoe is de verhouding eigen vermogen / vreemd vermogen (solvabiliteit)? Zijn er

fiscaal gezien mogelijkheden om de financiële constructie te verbeteren?

3.7.3 Overige factoren

- Voor een gemeente die aandacht besteed aan city marketing en tevens nauw betrokken is bij de ontwikkeling van tijdelijke gebieden, is het mogelijk het imago van een stad te versterken door te kiezen voor tijdelijke functies die de kwaliteiten van de stad versterken. Daarnaast kan het voor de grondeigenaar, zeker als het een woningcorporatie is, interessant zijn om de eigen naam te verbinden aan een tijdelijk project. Dit kan zowel de naamsbekendheid vergroten als de binding met de buurt en omgeving versterken. Zo kan ook alvast draagvlak voor een definitieve invulling worden gecreëerd.
- Uit recente ervaringen in Amsterdam blijkt het verstandig om mee te gaan met de tijd. Daar zijn bepaalde tijdelijke projecten juist populair geworden mede door het gebruik van sociale media als Facebook en Twitter. Dit is een goed voorbeeld waarbij een jong en modern publiek (de doelgroep) kan worden aangetrokken door middel van de juiste manier van promotie (sociale media) (de Bruin et al, 2012).
- Verder blijkt uit ervaringen bij het Arena Park dat als ervoor gekozen wordt om een gebied als tijdelijk evenemententerrein in te richten mensen de organisatie, promotie en de exploitatie van een dergelijk terrein zo vroeg mogelijk in het ontwikkelingsstadium aan een professionele partij kunnen overlaten. Het regelmatig organiseren van (grote) festivals blijkt toch een complexe aangelegenheid te zijn (de Bruin et al, 2012).

3.8 Invloed waarde grond en vastgoed

De waarde van de grond en vastgoed kan op verschillende manieren invloed hebben op de tijdelijke invulling van transformatiegebieden.

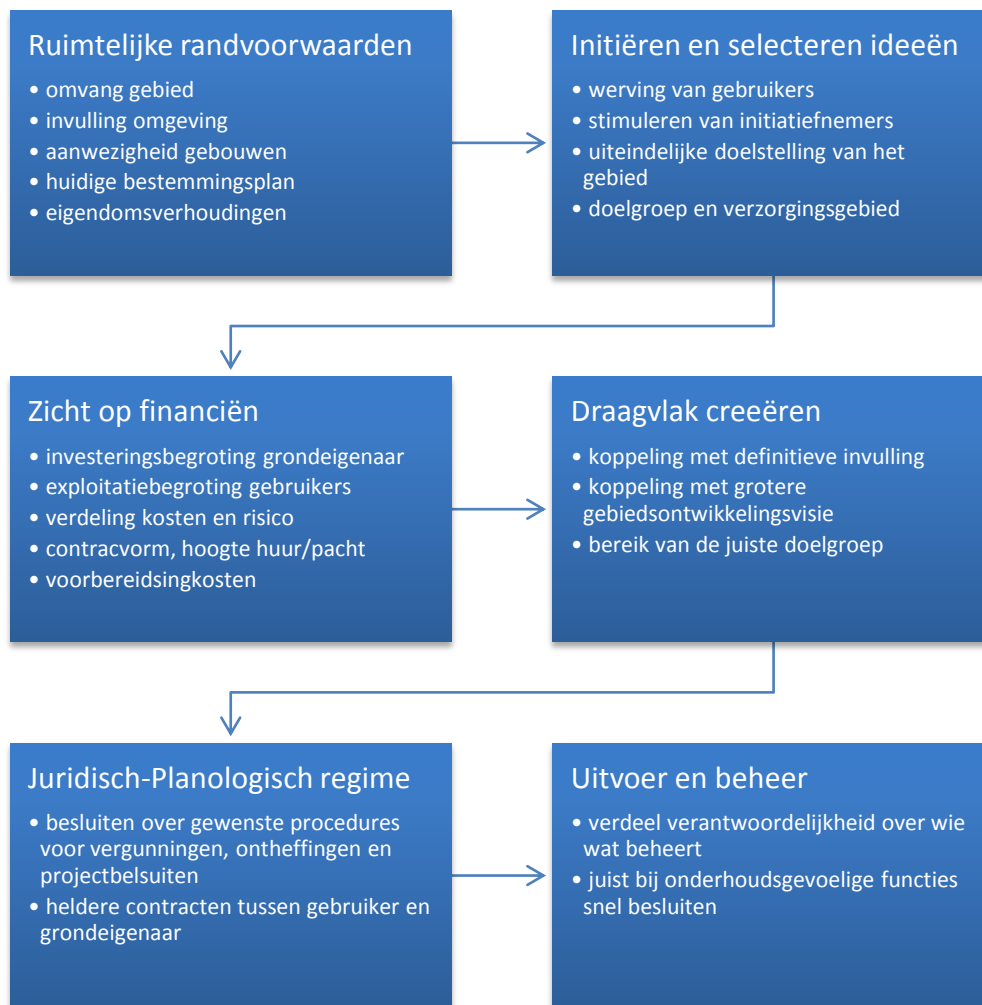
- Stel dat een gebied de bestemming wonen heeft op een relatief gunstige locatie ten opzichte van de binnenstad van een plaats, dan zal de waarde van de grond (en mogelijk vastgoed) van dat gebied relatief hoog worden getaxeerd. Hoe hoger de verwachte (residuele) grondwaarde van een gebied, hoe langer de grondeigenaar hier aan zal willen vasthouden, het theoretisch rendement is immers zeer hoog. Dit kan als gevolg hebben dat terreinen lange tijd braak blijven liggen in afwachting van betere tijden. Als de grondeigenaar te star blijft vasthouden aan deze (te) optimistische toekomstverwachtingen kan dat betekenen dat de grond niet beschikbaar wordt gesteld voor tijdelijk ruimtegebruik.
- Aan de andere kant kan gesteld worden dat juist door de somberheid op de vastgoedmarkten er nu ruimte is voor tijdelijke initiatieven. Als er immers snel wordt gekozen voor een andere definitieve invulling van een gebied, maakt de tijdelijke invulling per definitie al geen kans.
- Indien de vastgoedmarkten aan zullen trekken en daarmee de winstgevendheid en haalbaarheid van definitieve bouwplannen versterkt wordt zal dit tot gevolg hebben dat gebieden met tijdelijke invulling sneller plaats moeten maken. Het tegenovergestelde: zwakke vastgoedmarkten, zoals nu in Nederland plaats vindt, vormt juist wel de juiste voedingsbodem voor tijdelijke initiatieven. Daarmee lijkt er

een verband te zijn tussen economische laagconjunctuur en mate van ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik.

Toch moet gesteld worden dat deze aspecten laag op de prioriteitenlijst lijkt te staan, zowel bij alle informanten als bij de case studies. Als men eenmaal over gaat tot tijdelijk ruimtegebruik heeft men de originele marktwaarde van grond en vastgoed al losgelaten. Men pakt dat ook pas weer op als er weer een nieuwe definitieve invulling in zicht komt. In de tussentijd zijn dit soort financiële en economische aspecten van weinig belang, omdat men denkt dat er op dit vlak toch relatief weinig winst te halen valt (al spreekt de literatuur dit wel tegen).

3.9 Volgorde beoordeling factoren

Die factoren bij tijdelijke gebiedsontwikkeling waarbij verwacht kan worden dat er veel tijd uitgetrokken voor dient te worden moeten als eerste aangepakt worden. Deze factoren hebben vanwege de lange looptijd het grootste risico om af te wijken van de verwachting. Het betreft dan bijvoorbeeld procedures voor het verkrijgen van vergunningen. Ook moeten factoren als de ruimtelijke randvoorwaarden van het gebied zo snel mogelijk duidelijk zijn, zodat men er zeker van is dat de te ontwikkelen plannen daar wel mogelijk zijn. Uit diverse bronnen komen de verschillende onderdelen bij tijdelijk gebiedsontwikkeling naar voren, maar daarbij blijkt de volgorde toch niet van substantieel belang. Onder andere omdat elk project weer andere variabelen heeft. Schematisch kan globaal aan de volgende stappen gedacht worden (de Bruin et al, 2012):



Figuur Stappen tijdelijk ruimtegebruik

3.10 Succesfactoren en bedreigingen

Een aantal **succesfactoren** is te onderscheiden voor een succesvolle tijdelijke gebiedsontwikkeling:

- **Sociale media:** moderne communicatiekanalen kunnen een essentiële rol spelen bij een succesvolle ontwikkeling en exploitatie van tijdelijke initiatieven. Omdat deze media relatief snel en goedkoop ingezet kunnen worden en bovendien een relatief jong publiek aanspreken. Zowel de gemeente of grondeigenaar kan dit inzetten, maar ook zeker de gebruikers van tijdelijke functies. Initiatieven kunnen zo snel ontplooid en verspreid worden (de Bruin et al, 2012).
- **Aanspreekpunt:** Om het beheer en exploitatie van een tijdelijke invulling zo soepel mogelijk te laten lopen is het verstandig een specialist als aanspreekpunt aan te stellen. Rondom deze persoon kan ook een kleine groep gevormd worden. Bij een grote gemeente kan er ook een speciale afdeling voor worden opgericht. Het voordeel van deze procesregisseur is nog groter indien er meerdere gebruikers zijn binnen een gebied, want zo kunnen alle ontwikkelingen, ervaringen en klachten gebundeld worden. Het geeft slagkracht aan een gebied. Vaak zijn er verschillende

belangen en ambities, het samenbrengen van deze verschillende stromingen en de neuzen dezelfde kant op te krijgen vallen binnen het takenpakket.

- **Inventarisatie potentiële locaties:** Met name bij grotere gemeenten is het nuttig om een inventarisatie van de potentiële locaties te maken en dit overzicht publiekelijk toegankelijk te maken in de vorm van een website. Koppel aan dit initiatief een persoon of een instantie welke vraag en aanbod samen kan brengen. Een soort makelaarsfunctie voor tijdelijk ruimtegebruik dus (Loef, De Wit, interview, juli 2012). Hierdoor zullen braakliggende terreinen en leegstaande gebouwen sneller enkele nieuwe functies krijgen, en worden gebruikers sneller voorzien in een locatie om hun initiatief uit te werken. Het is voor elke partij een win-win situatie. Een publieke inventarisatie is al opgezet in Utrecht, Amsterdam en Den Haag al gedaan, in meer of minder uitgebreide vorm.
- **Monitoring:** het regelmatig bijhouden van de ontwikkelingen van gebieden met tijdelijke invulling kan helpen indien er problemen opspelen (de Bruin et al, 2012). Deze problemen worden door middel van de monitoring relatief snel opgemerkt en kunnen vervolgens ook snel aangepakt worden. Dit vergroot de flexibiliteit en de levensvatbaarheid van een gebied en de tijdelijk invulling er van. De monitoring kan gedaan worden door dezelfde persoon of instantie die het centrale aanspreekpunt van het gebied is. Door het samenbrengen van vraag en aanbod kunnen braakliggende terreinen sneller aangepakt worden.
- **Snelle aanpak:** een tijdelijk gebruikt gebied moet een prettig beleving kunnen bieden, het moet zo snel mogelijk gaan 'leven', dat is voor op korte en lange termijn van belang. Dus hoe eerder een terrein een invulling krijgt, hoe meer tijd het heeft om zich te ontwikkelen en bekend te worden in de omgeving. Zo wordt het sneller deel van mental maps van mensen. De status en identiteit van het gebied kan daarmee door de jaren heen groeien. Zo kan het ook meteen een degelijke basis vormen voor een latere definitieve invulling (Kooistra, Van Riemsdijk, interview, juni/juli 2012).
- **Koppeling omgeving:** Het is van belang dat er een koppeling wordt gelegd tussen de locatie van de tijdelijke invulling en de omgeving van deze locatie. Dit vergroot de overlevingskansen van het gebied. Als men eerst de omgeving in beeld brengt is duidelijk welke voorzieningen al wel aanwezig zijn en aan welke behoeften nog niet worden voldaan. Zo kan vermeden worden dat de tijdelijke functie gaat concurreren met bestaande functies en dat het daadwerkelijk iets toe zal voegen waar ook echt behoefte aan is (Smit Duyventkunst, interview, 31-07-2012).
- **Heldere afspraken:** Zoals ook genoemd onder juridische factoren: het opstellen van een duidelijk contract tussen grondbezitter en grondgebruik kan onduidelijkheid en onzekerheid wegnemen (De Wit, interview, 24-07-2012). Daarom vormt een dergelijk contract een belangrijk deel van de basis van tijdelijk ruimtegebruik (Baumgart+partner, 2008).
- **Multifunctionaliteit:** Het gebruik van verschillende functies kan het risico van de ontwikkeling van een gebied verkleinen, omdat er diversificatievoordelen op kunnen treden. Hierbij dempen de verschillende functies elkaars risico's. Bij voorkeur hebben sommige van deze functies ook een koppeling met de definitieve invulling (Overmeyer, 2007). Met name bij grotere locaties en locaties met een groot verzorgingsgebied zijn meerdere functies prima samen te voegen. Naast diversificatievoordelen, kunnen de diverse functies elkaar versterken door tezamen een nog breder en groter publiek te trekken (Muller, interview, 28-06-2012).

- **Subsidies en sponsoring:** Men kan proberen om voor bepaalde gebiedsontwikkelingen een subsidieaanvraag in te dienen bij het EFRO: Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (Postma, interview, 28-06-2012). De subsidies kan verleend worden als de ontwikkeling bijdraagt aan de regionale werkgelegenheid, de regionale infrastructuur of het regionale midden- en kleinbedrijf. Bij de Europese Unie loopt ook het project Creative City Challenge, waarbij steden zich ook kunnen aanmelden indien zij met innovatieve en creatieve ruimtelijke projecten komen (dit alles binnen het kader van de *creative class* van Florida). Naast geld uit de publieke sector kan ook aan de commerciële sector gedacht worden. Bij het krijgen van sponsoring staat er wel een vergoeding tegenover, vaak in de vorm van reclame-uitingen. Als bedrijven worden benaderd die aansluiten bij het karakter van het gebied hoeft dit geen bezwaar te zijn.
- **Infrastructuur:** met de aanleg van tijdelijke infrastructuur kan alvast rekening worden gehouden met de latere permanente invulling, zo kunnen er kosten worden bespaard. Denk hierbij aan de ligging van paden, wegen, kabels en leidingen.
- **Vooruit denken:** Indien binnen een gemeente of regio meerdere braakliggende gebieden zijn, kan de gemeente afspraken maken met de tijdelijke ruimtegebruikers over vervolglocaties als de huidige locatie eenmaal niet meer beschikbaar is. Zo krijgen de tijdelijke functies meer levensvatbaarheid en zijn deze beter te exploiteren omdat ze een langere levensduur hebben. Zo is er meer ruimte om de gemaakte kosten terug te verdienen. Bovendien kan het kwaliteitsniveau dan ook omhoog omdat er meer ruimte voor investeringen is.
- **Gespecialiseerde bouwers:** Het benaderen van bouwspecialisten van tijdelijke bouw en/of module-bouw kan voordelen opleveren (Postma, interview, 28-06-2012). De expertise die deze bedrijven in huis hebben kunnen zorgen voor lagere bouwkosten, kortere bouwperiode en uitgebreide mogelijkheden. Door de lagere kosten kunnen tijdelijke functies over kortere termijn al rendabel geëxploiteerd worden. Door kortere bouwtijd blijft er meer tijd voor de exploitatie over. En de uitgebreidere bouw mogelijkheden zorgen voor meer flexibiliteit in de plannen.

Daarnaast komen een aantal **bedreigingen** naar voren uit het onderzoek:

- **Onzekerheid:** Uit zowel binnen- en buitenlandse bronnen komt naar voren dat er vaak een angst heerst bij grondeigenaren. Deze angst is gebaseerd op de verwachting dat de tijdelijke ontwikkelingen een permanent karakter krijgen (Muller, Kooistra, Van Riemsdijk, De Wit, Franssen, interview, juni/juli 2012). Specifieker betreft het de vrees dat de huurders of gebruikers van het gebied uitgebreide rechten krijgen voor onbepaalde tijd. Deze onzekerheid zorgt er voor dat een grondeigenaar minder snel bereid is om een gebied te gebruiken voor tijdelijk gebruik (Muller, Kooistra, interview juni 2012). Deze angst voor permanente rechten wordt bevestigd in Duits onderzoek (Baumgart+partner, 2008).
- **Claims:** Ook is er de angst bij grondeigenaren voor claims van zakenrelaties die financiële afspraken en verwachtingen hebben van de grondeigenaar (Kooistra, interview, 26-06-2012 en Baumgart+partner, 2008).
- **Starheid:** Daarnaast is er de bedreiging dat een grondeigenaar niet bereid is zijn verlies te nemen en in te zien dat de bouwplannen voor een gebied niet haalbaar zijn met de marktomstandigheden van vandaag de dag met de lage economische

prestaties. Deze starheid moet losgelaten worden om ruimte te maken voor tijdelijke plannen. De ambities moeten natuurlijk wel voor op lange termijn bewaard blijven.

- **Gebrek vertrouwen:** Het vertrouwen winnen van stakeholders is lastiger dan bij een normaal ontwikkelingsproces (Overmeyer, 2009). Dit komt onder andere omdat tijdelijk ruimtegebruik voor veel partijen een nog relatief nieuw en daarom onzekere vorm van gebiedsontwikkeling is. Hierdoor zijn de risico's hoger en dat maakt andere partijen huiverig om in te stappen bij tijdelijke gebiedsontwikkeling.
- **Te hoge huren:** Als er hoge huren worden gevraagd kan het te lastig worden voor gebruikers om een rendabele exploitatie op te zetten. Hierdoor kan het de tijdelijke (en daarmee mogelijk ook de permanente) ontwikkeling in de weg staan. Een balans tussen een redelijk opbrengst voor de grondeigenaar en een redelijke huur voor de gebruiker is dan niet alleen wenselijk, maar ook simpelweg essentieel om een project van de grond te krijgen.
- **Ongewenste concurrentie:** Te lage huurkosten van tijdelijke ruimte (bijvoorbeeld ateliers voor kunstenaars) kunnen gaan concurreren met bestaande permanente functies in de omgeving. Hierdoor kan de tijdelijke invulling ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit op andere plekken (Smit Duyventkunst, interview, 31-07- 2012).

3.11 Confrontatie interviews en case studies

Nu zowel de documentatie van bestaande projecten als de interviews zijn verwerkt, rijst de vraag: hoe verhouden beide zich tot elkaar?

Zowel in de case studies als in de interviews komt naar voren dat het verbeteren van de leefbaarheid een doelstelling kan zijn van tijdelijk ruimtegebruik. Bij projecten in Lückenwalde (Baumgart+partner, 2008) en in Leeds (MEPC, 2012) is dit als prioriteit aangewezen. Ook in een interview komt dit naar voren (Van Riemsdijk, Loef, De Wit, interviews, juli 2012). Het versterken van de sociale samenhang komt naar voren als doelstelling bij de projecten Community Gardens in New York City (New York City Department of Parks & Recreation, 2012) en bij de Tussentuinen in Amsterdam (de Bruin et al, 2012). Bij de interviews komt dit slechts één keer naar voren (Smit Duyventkunst, interview, 31-07- 2012). Het versterken van de identiteit van een gebied komt zowel in interviews (De Wit, interview, 24-07-2012) als de case studies naar voren. Financiële argumenten om te kiezen voor tijdelijk ruimtegebruik is alleen naar voren gekomen in de interviews (Franssen, interview, 18-07-2012) en is niet terug gevonden in de case studies. Andersom geldt dat het inzetten van tijdelijke functies voor gebiedsmarketing alleen naar voren komt in de case studies: Amsterdam Teleport (de Bruin et al, 2012). Bepaalde succesfactoren komen alleen naar voren uit de interviews: gebruik maken van subsidiemogelijkheden, het aanstellen van een centraal aanspreekpunt, gebruik maken van gespecialiseerde bouwbedrijven en het vooruit denken in aanleg van infrastructuur (Postma, interview, 28-06-2012). Andere succesfactoren komen alleen naar voren uit de case studies: het monitoren van tijdelijke ontwikkelingen en het gebruik van sociale media ter gebiedspromotie (de Bruin et al, 2012). Qua bedreigingen zijn er duidelijk overeenkomsten tussen beide bronnen: angst en onzekerheid bij de grondeigenaren inzake rechten van gebruikers kan tijdelijke ontwikkelingen belemmeren. Dit blijkt uit vele interviews (Muller, Kooistra, Van Riemsdijk, De Wit, Franssen, interviews, juni/juli 2012) en ook uit Duitse ervaringen (Baumgart+partner, 2008). Ook de angst voor claims van zakenrelaties komt meerdere malen naar voren (Kooistra, interview, 26-06-2012 en Baumgart+partner,

2008). Andere bedreigingen blijken alleen uit te interviews: concurrentie met bestaande voorzieningen (Smit Duyventkunst, interview, 31-07- 2012) of te hoge huren (Postma, interview, 28-06-2012).

Concluderend kan gesteld worden dat een beeld naar voren komt waaruit blijkt dat beide vormen van empirie elkaar met name bevestigen. Wel is het zo dat uit beide bronnen nieuwe zaken voor komen. In geen enkel geval spreken de case studies en de interviews elkaar tegen en dus worden geen van de zaken ter discussie gesteld. Een verdere analyse tussen de empirie en de theorie is in hoofdstuk 4 terug te vinden.

3.12 Conclusie

Empirische informatie voor de deelvragen 5 t/m 11 zijn in de vorige paragrafen aan bod gekomen, maar samenvattend is het hier nog eens kort op een rij gezet. Een uitgewerkte versie is in het volgende hoofdstuk terug te vinden.

5) Wat zijn mogelijke nadelen van tijdelijk ruimtegebruik? – Nadelen komen alleen naar voren uit interviews en zijn niet terug te vinden in literatuur. Een nadeel kan zijn dat door de tijdelijke invulling er overlast ontstaat voor de omwonenden door het publiek dat aangetrokken wordt (zoals bij evenementen). Een ander nadeel is dat tijdelijk ruimtegebruik vaak nauwelijks winst kan opleveren voor de grondeigenaar (ook voor de gebruiker lastig te bewerkstelligen). Hiertegenover staat dat niets doen voor de grondeigenaar nog meer geld zal kosten. Indien juridische afspraken niet goed geregeld zijn kunnen tijdelijke gebruikers van ruimte meer permanente rechten krijgen. Dit kan verdere gebiedsontwikkeling vertragen. Bij een klein publiek kan tijdelijk ruimtegebruik een wat negatief imago hebben, veroorzaakt doordat de ruimtelijke en visuele kwaliteit laag is ten opzichte van een permanente invulling. Doordat ruimtegebruikers zeer diverse achtergronden hebben, is er minder zekerheid of ze wel altijd in staat zijn om de tijdelijke invulling volgens plan te beheren en exploiteren, dit vormt een relatief groot risico.

6) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik? – Gemeente, grondeigenaar, omwonenden, initiatiefnemers (gebruikers), ondernemers, woningcorporaties, het Rijk, provincie, financiers, professionals en maatschappelijke organisaties.

7) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen? En welke planningsvorm is het meest geschikt? – De gemeente is doorgaans de meest geschikte partij om de regie te voeren bij tijdelijk ruimtegebruik, deze rol kan echter ook door de grondeigenaar vervuld worden. Een combinatie van top-down (voor opstellen randvoorwaarden) en bottom-up (ruimte geven aan initiatiefnemers) is de meest geschikte planningsvorm.

8) Met welke factoren moet rekening worden gehouden bij tijdelijk ruimtegebruik? – Diverse organisatorische, juridische, financiële, sociaaleconomische en ruimtelijk-planologische factoren.

9) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik? – De invloed van de waarde van grond en opstallen blijkt erg beperkt. Men laat bij deze tijdelijke ontwikkelingen juist de originele marktwaarde los en deze wordt pas weer relevant als er naar een definitieve invulling wordt gezocht. Men moet wel bereid zijn de

origineel beoogde waarde los te laten om ruimte te geven aan tijdelijkheid.

10) Welke volgorde dient er te worden aangehouden bij het beoordelen van de verschillende factoren? – De volgorde van de te doorlopen staat niet per definitie vast. De volgende stappen kunnen globaal aangehouden worden: opstellen en inventariseren ruimtelijke randvoorwaarden, initiëren en selecteren ideeën, financiën regelen, draagvlak creëren, juridisch-planologisch regime inzichtelijk maken en procedures bepalen en uiteindelijk de uitvoering en beheer.

11) Wat zijn succesfactoren en bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik van transformatiegebieden? – Succesfactoren zijn: gebruik sociale media, stel een aanspreekpunt aan, monitor ontwikkelingen, ga zo snel mogelijk over tot actie, leg een koppeling tussen gebied en omgeving, zorg voor heldere afspraken tussen gebruiker en grondeigenaar, kies indien mogelijk voor multifunctionaliteit, maak gebruik van subsidies, houdt rekening met toekomstige infrastructuur, denk vooruit en betrek gespecialiseerde bouwers. Bedreigingen: Onzekerheid van de grondeigenaar over rechtspositie gebruikers, angst van grondeigenaar voor claims van derden, starheid van grondeigenaar om verlies te willen nemen en in te zien dat de originele plannen niet realistische zijn op dit moment, een gebrek aan vertrouwen van financiers en andere partijen en te hoge huren kunnen het onmogelijk maken voor gebruikers om een invulling rendabel te kunnen exploiteren.

Hoofdstuk 4 Conclusie en aanbevelingen

Nu theorie en empirie behandeld zijn en gebruikt zijn om de deelvragen te beantwoorden, komt in hoofdstuk 4 de beantwoording van de centrale vraagstelling naar voren. Hiervoor wordt zowel informatie uit hoofdstuk 2 als uit hoofdstuk 3 gebruikt. Na de beantwoording in de vorm van conclusie volgen een aantal aanbevelingen. Maar het hoofdstuk start met een koppeling van de theorie en empirie en een reflectie op het onderzoek.

4.1 Confrontatie theorie en empirie

In hoofdstuk 2 is het theoretisch kader opgesteld. In hoofdstuk 3 is empirische informatie uiteengezet, afkomstig uit interviews en case studies. In deze paragraaf wordt besproken welke onderdelen uit de theorie bevestigd worden, welke onderdelen ter discussie worden gesteld en op welk vlak de empirische informatie iets toevoegt aan het huidige bestaande theoretische kader. Diverse voordelen van tijdelijk ruimgebruik, als opvulling van braakliggende terreinen of transformatiegebieden, kwamen naar voren uit de interviews en de documentatie van bestaande tijdelijke projecten (case studies).

Argumenten ter vermindering van onveiligheid en criminaliteit, zoals die in diverse onderzoeken naar voren komen (Wilson en Kelling, Cui, McKay) worden in de praktijk minder vaak als reden voor een tijdelijke invulling opgegeven. Zowel uit de case studies als de interviews komen deze zaken nauwelijks naar voren. Andere aspecten die hier nauw mee samenhangen worden echter wel veelvuldig genoemd: leefbaarheid en sociale samenhang.

Leefbaarheid en sociale samenhang komen wel veelvuldig naar voren uit de empirie. Bij veel projecten blijkt het van belang dat het betreffende gebied weer onderdeel van het stedelijk weefsel wordt, dat mensen er weer gaan verblijven (place making) en dat zo de levendigheid en het veiligheidsgevoel vergroot worden. Doordat een gebied weer deel wordt van de mental maps van mensen, komen mensen samen voor het 'gebruik' van de tijdelijke functies. Zo neemt de sociale cohesie in de omgeving van het gebied toe. Het verbeteren van de leefbaarheid komt bij vele projecten naar voren, zoals een tijdelijk verblijfsgebied in Lückenwalde (Baumgart + partners, 2008). en tijdelijk voorzieningen in Leeds (MEPC, 2012). Dit blijkt vaak een belangrijke doelstelling in de praktijk en dat tijdelijke invulling daar een rol in kan vervullen blijkt uit de theorie (Ouweland, 2008). Praktijk bevestigt hier de theorie.

Een andere bevestiging op het bestaande theoretische kader (Versteeg & Hajer, Greenspace Scotland, Oosting) betreft de identiteit van een gebied. Onderzoek hierover zegt onder andere dat de identiteit van een gebied voor op lange termijn versterkt en opgebouwd kan worden als men een passende tijdelijke invulling vindt voor een gebied (Oosting, 2012). Het gebied kan zo op een positieve manier onder de aandacht komen van mensen. Dit blijkt uit interviews (De Wit, interview, 24-07-2012). Ook uit diverse projecten komt dit naar voren, zoals bij de buurttuinen in Amsterdam Nieuw-West en de Tolhuistuin in Amsterdam Noord (De Bruin et al., 2012).

Het denken in termen van doelgroepen (Jane Jacobs, 1961 en Boomkens, 2009) kan onderdeel zijn van een marketing-beleid van een grondeigenaar of gemeente. Bij een marketing-beleid hoort een marketingmix, met de bekende P's die ook van toepassing

kunnen zijn bij tijdelijk ruimtegebruik. Argumenten uit de theorie komen ook naar voren in de praktijk. Zo probeert men met een tijdelijke invulling bij de Zuidas in Amsterdam, een specifieke doelgroep aan te trekken: expats. Voor bedrijventerrein Teleport probeert men in dezelfde stad als onderdeel van gebiedsmarketing bedrijven aan te trekken, door middel van tijdelijke voorzieningen (De Bruin et al., 2012).

Argumenten over waardevermeerdering van vastgoed en grond, door tijdelijk ruimtegebruik van braakliggende grond, komen in meerdere onderzoeken naar voren (Accordino en Johnson, Mikelbank, Greenspace Scotland, Wachters, Tseng en Ko). Waarde-creatie komt ook naar voren in de interviews en case studies, zoals bij de containerdorpen in Amsterdam (De Bruin et al., 2012). Het blijkt dat tijdelijke ontwikkelingen daadwerkelijk de waarde van grond en vastgoed in de omgeving kan doen vermeerderen. Hier bevestigt de praktijk de theorie.

Wat ook naar voren komt is dat gemeenten en grondeigenaren tijdelijk ruimtegebruik als een kans zien om ruimte te geven aan de ideeën uit de samenleving, iets wat voorheen minder gebruikelijk was. Initiatieven waarmee mensen hun creativiteit kunnen uiten en daarvan een ruimtelijke vertaling kunnen geven. Hiermee kan een doelgroep aangetrokken worden die past binnen de theorie van Richard Florida de *Creative Class* (2003). Deze theorie heeft de afgelopen jaren veel aandacht gekregen in de media en onder beleidsmakers. Dat veel gemeenten deze theorie onderschrijven en hun pijlen richten op de 'creatieve klasse' wordt ook duidelijk uit de empirie. Zo zijn er veel projecten waarbij men ruimte geeft aan creativiteit waaronder Open Lab Ebbinge in Groningen (Postma, interview, 28-06-2012) en KIEM in Amsterdam (TEMPLoT, 2012). Bij veel projecten wordt de samenleving gefaciliteerd (inventarisatie Gemeente Amsterdam, Leidsche Rijn in Utrecht) en uitgedaagd (Suikerunieterrein, Groningen) om met initiatieven te komen, deze bottom-up benadering sluit ook aan bij het idee van ruimte geven aan creativiteit vanuit de samenleving.

Uit de theorie is niets naar voren gekomen over financiële argumenten. De empirie brengt hier nieuwe informatie naar voren. Deze argumenten (omzet/winst van grondeigenaar en gebruiker) worden soms genoemd als reden om over te gaan tot tijdelijke ontwikkelingen (Franssen, interview, 18-07-2012), daarentegen verwachten andere hier juist niet veel van (Smit Duyventkunst en Van Riemsdijk, interview, juli 2012). Lage verwachtingen op dit vlak komen voort uit de verwachting dat de kosten relatief hoog kunnen zijn vergeleken met de opbrengsten. Dit heeft te maken met hoge aanleg- en opstartkosten en de vaak korte exploitatieperiode. Deze aspecten zijn in de bestudeerde literatuur niet naar voren gekomen en daarom vormt de praktijk hier een aanvulling op wat al bekend was.

Ook meer praktische aspecten van tijdelijk ruimtegebruik vormen een aanvulling op wat vanuit de theorie al bekend was. Het blijken zaken te zijn waar men tegenaan loopt tijdens het ontwikkelingsproces van tijdelijk ruimtegebruik, maar die in de literatuur nog minder terug te vinden zijn. Het gaat vooral om praktische problemen, uitdagingen en inzichten. Informatie op dit praktische niveau kwam minder vaak naar voren in de geraadpleegde literatuur. Zaken die nieuw naar voren kwamen uit de interviews waren bijvoorbeeld problemen zoals overlast voor de omgeving als gevolg van de tijdelijke invulling, hechting van omwonenden aan de tijdelijke voorzieningen waardoor het veel weerstand op kan roepen om het weer op te doeken en de angst bij grondeigenaar voor permanente rechten van gebruikers.

4.2 Reflectie onderzoeksmethode

Achteraf gezien blijkt de onderzoeksmethode geschikt te zijn geweest om de hoofdvraag en de deelvragen van het onderzoek te beantwoorden. Het literatuuronderzoek was essentieel om een theoretische basis te leggen en daarnaast voorbeelden en ervaringen met tijdelijk ruimtegebruik naar voren te halen. Bestaande onderzoeken, zeker ook uit de laatste jaren, zijn waardevol gebleken. Vooral over de consequenties van braakliggende grond en tijdelijk ruimtegebruik. Dit betrof met name de buitenlandse literatuur, Nederlands onderzoek op dit gebied bleek wat bescheiden. Wel vormde Nederlands bronmateriaal een belangrijk onderdeel om leerpunten en ervaringen van tijdelijk ruimtegebruik te onderscheiden.

Verder was het opvallend dat er redelijk snel verzadiging optrad bij de interviews, ondanks dat de informanten verschillende achtergronden hadden. Voor de interviews is veel tijd uitgetrokken, vaak tussen de één en twee uur. Hierdoor was er alle ruimte om diepgaande en gedetailleerde informatie naar voren te halen. Toch hadden een aantal interviews nog wel langer mogen duren om nog dieper op de stof in te gaan, helaas was hier nooit de tijd voor aangezien de informanten voor een beperkte tijd beschikbaar waren.

Een beperking kan zijn dat het relatief lage aantal informanten (acht) toch niet alle relevantie informatie heeft opgeleverd die in het werkveld te ontdekken is, toch is er voor gekozen om niet meer interviews af te nemen vanwege de saturatie die al snel optrad. Een andere beperking kan zijn geweest dat buitenlandse onderzoeken niet één-op-één toepasbaar zijn op de Nederlandse context. Toch is deze aanname onwaarschijnlijk omdat de onderzoeken niet dusdanig regio- of cultureel gebonden zijn. Zo zijn bijvoorbeeld buitenlandse onderzoeksresultaten op juridisch-planologisch vlak buiten beschouwing gelaten, aangezien deze niet te vergelijken zijn met het Nederlandse juridisch-planologische regime.

Deel van de doelstelling was om een stappenplan op te stellen, dit is uiteindelijk echter in zeer beperkte vorm terug gekomen in paragraaf 3.9 Dit heeft er mee te maken dat de te nemen stappen niet erg strikt gevolgd hoeven te worden en het slechts globaal te adviseren is omdat de variatie in projecten erg groot is. En daarom de ideale aanpak ook kan variëren.

4.3 Conclusie

Uit dit onderzoek komt een aantal zaken naar voren: de noodzaak van tijdelijk ruimtegebruik is zeker aanwezig, daarnaast kunnen braakliggende terreinen grote negatieve gevolgen voor de omgeving veroorzaken. Dit is geconstateerd en bevestigd in verschillende onderzoeken. Plannen met meer definitieve invullingen, zoals woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen, blijken met de huidige marktomstandigheden vaak niet haalbaar. Hier kan tijdelijk ruimtegebruik de ideale oplossing vormen. Om op deze manier zowel de problemen rondom leegstand en braakliggende terreinen te vermijden en tevens veel goeds toe te voegen door middel van gewenste tijdelijke functies. Tijdelijk ruimtegebruik kan vele positieve gevolgen met zich mee brengen en indien goed aangepakt alleen maar een meerwaarde opleveren voor de locatie en de omgeving. Dit wordt bevestigd met de ervaringen van huidige tijdelijke projecten in binnen- en buitenland. Elke initiatiefnemer, ambtenaar, grondeigenaar, ondernemer, bouwer en omwonende zal niet anders dan positief reageren op ontwikkelingen als een toename van werkgelegenheid, een afname van criminaliteit en onveiligheid, toename van waarde van grond en vastgoed en een sterkere sociale cohesie. Interessant is

het feit dat achter het hippe karakter van vele vormen van tijdelijk ruimtegebruik, zoals de pop-up stores, de stadsstranden en creatieve broedplaatsen, meer processen gaande zijn die het stedelijk weefsel versterken. Zo vormen deze functies een extra dimensie aan de stedelijke omgeving, zonder dat het per definitie direct evident is voor de gebruikers zelf.

Het actuele karakter en de relevantie van tijdelijk ruimtegebruik lijkt ook evident te zijn aangezien de uitgebreide aandacht die er aan wordt besteed in de media, in de politiek en binnen het vakgebied. Dit blijkt uit artikelen in kranten, opiniestukken op weblogs, reportages in vakbladen en uit lezingen en gepubliceerde boeken. In steeds meer lagen in de samenleving lijkt men het ‘tijdelijke’ ontdekt te hebben en lijkt men in te zien dat het concept grote mogelijkheden in zicht heeft. Meer dan bij klassieke gebiedsontwikkeling is er nu ook meer ruimte voor initiatieven vanuit de samenleving, van burgers, ondernemers en andere maatschappelijke organisaties. Door een toegenomen invloed en grotere betrokkenheid kan een vernieuwde en versterkte relatie ontstaan tussen de mens en de ruimte waarin de mens leeft. Een nieuwe relatievorm die kan doorwerken tot in alle lagen van de samenleving.

Zo lijkt uit een economische crisis, die veel ellende veroorzaakt zoals toenemende werkloosheid en meer faillissementen, toch iets positiefs te komen. Oude patronen worden doorbroken en er komt ruimte vrij voor creativiteit vanuit de samenleving. Mogelijk levert dit op langere termijn een samenleving op die beter toegerust is op de toekomst, waarin andere prioriteiten centraal staan dan voorheen.

Tijdelijk ruimtegebruik bestaat al langere tijd, maar lijkt pas de afgelopen jaren echt tot ontwikkeling gekomen te zijn. Zeker op de schaal waarop het nu wordt toegepast. Met nog zo relatief weinig kennis en kunde rondom dit onderwerp kan niet verwacht worden dat tijdelijke ontwikkelingen vlekkeloos verlopen. Het is echter zowel de hoop als de verwachting dat de in dit onderzoek gebundelde kennis en ervaring het ontwikkelingsproces beter te beheersen en te sturen maakt.

4.4 Beantwoording centrale vraagstelling

De centrale vraagstelling luidt als volgt:

“Waar dient een regie-voerende actor rekening mee te houden om een tijdelijke invulling van een braakliggend terrein of transformatiegebied optimaal vorm te geven?”

Voor de beantwoording worden de belangrijkste elementen uit de deelvragen meegenomen. Het gaat hier om de belangrijkste factoren die spelen bij tijdelijk ruimtegebruik, maar ook om de belangrijkste succesfactoren en het vermijden van de voornaamste bedreigingen. Het inzichtelijk hebben van al deze onderdelen en het kunnen beheersen ervan vergroot de kans voor een regie-voerende actor om een succesvol tijdelijk project te initiëren.

1. Actoren

De regie-voerende actor dient er rekening mee te houden dat er verscheidene actoren actief kunnen zijn op het speelveld rondom tijdelijk ruimtegebruik. Ten eerste is er de rol van de gemeente, die mede vanwege haar bestuursrechtelijke rol als lokale overheid vaak een spil in het ontwikkelingsproces vormt. Daarnaast is er de rol van de grondeigenaar, welke de grond bezit waar de beoogde tijdelijke ontwikkelingen gepland zijn. Andere betrokken actoren kunnen zijn initiatiefnemers, omwonenden, bedrijven, woningcorporaties, provincies, het Rijk, maatschappelijke organisaties, financiers en professionals uit het werkveld.

2. Regievoering en planningsvorm

De gemeente kwam uit het onderzoek als meest genoemde partij naar voren om de rol van gebiedsregisseur op zich te nemen. Maar deze resultaten zijn niet eenduidig, de rol van coördinator kan ook aangenomen worden door de grondeigenaar of door een apart daarvoor opgezette instelling. Verder maakt het onderzoek duidelijk dat een combinatie van de bottom-up en de top-down benadering als planningsvorm het meest geschikt is. Het is wenselijk dat de lokale overheid in eerste instantie heldere randvoorwaarden stelt en vervolgens de ruimte geeft aan initiatieven uit de samenleving. Met deze vorm van planning is die kans op draagvlak vanuit de omgeving het grootst. Ook sluit dit het beste aan bij de wens van veel gemeenten om er zelf niet te veel middelen in te hoeven steken.

3. Juridische factoren

Voor een tijdelijke functie die afwijkt van de voorschriften uit het bestemmingsplan is het mogelijk gebruik te maken van een tijdelijke omgevingsvergunning (art. 2.12 Wabo). Deze is maximaal 5 jaar geldig. Wel kan deze verlengd worden met nogmaals 5 keer 1 jaar. Daarnaast kan via de Wro gebruik worden gemaakt van de uitwerkingsbevoegdheid, de wijzigingsbevoegdheid en de voorlopige bestemming. Voor tijdelijke bouwwerken kan een tijdelijke bouwvergunning aangevraagd worden met een duur van 5 jaar, ook deze kan verlengd worden. Mogelijk wordt dit 10 jaar. Ook overige vergunningen kunnen van belang zijn zoals op het gebied van veiligheid, milieu, natuur en evenementen. Verder is een helder contract tussen grondeigenaar en gebruiker gewenst om juridisch getouwtrek in een latere fase te voorkomen.

4. Sociaaleconomisch en ruimtelijk-planologische factoren

De ruimtelijk randvoorwaarden van het beoogde gebied moeten in kaart worden gebracht, zoals de afmetingen, de huidige invulling, de bestaande infrastructuur (bovengronds en ondergronds) en de aansluiting op de omgeving. Inventariseer welke huidige elementen mee te nemen zijn in de tijdelijke invulling. Ook dienen de randvoorwaarden helder te zijn die voortkomen uit het vigerende bestemmingsplan, mogelijk hoeft er niet vanaf geweken te worden. Verder moet de omgeving van het gebied in kaart worden gebracht en moet gekeken worden hoe een ideale koppeling gelegd kan worden tussen de tijdelijke invulling en de omliggende wijken. Ook is het een plus als het project daadwerkelijk wat toegevoegd en niet gaat concurreren met andere voorzieningen in de nabijheid.

5. Financiële factoren

Niets doen kost in de meeste gevallen per definitie geld, in de vorm van rentekosten. Zorg als grondeigenaar voor een degelijk investeringsplan, en eis van gebruikers dat ze een doordachte business-case als basis voor de exploitatie van de tijdelijke invulling hebben. Maak inzichtelijk wat de eigen financiële mogelijkheden zijn (op korte termijn), of er naast eigen vermogen nog vreemd vermogen aangetrokken kan worden en of er mogelijkheden voor subsidies (EU) en sponsoring zijn. Maak heldere financiële afspraken tussen alle betrokken partijen, specifiek tussen grondeigenaar en huurders/pachters, benadruk daarin de tijdelijke duur van het contract om latere geschillen te voorkomen. Bekijk ook naar diverse opties om de hoogte van de huur in de contracten vorm te geven (bijvoorbeeld progressief), om zo de haalbaarheid voor de gebruikers te verhogen. Ook maatschappelijke baten zouden meegenomen moeten worden in de financiële overweging, daarbij staat de lang(ere) termijn centraal.

6. Overige factoren

Denk vanaf het begin na over hoe de tijdelijke invulling als product in de markt gezet kan worden. Bepaal een doelgroep, de keuze daarvan kan afhankelijk zijn van de demografische samenstelling in de omliggende wijken. Probeer te zorgen voor een aansluitende productmarktcombinatie om de succeschansen van de plannen te vergroten en iets te leveren waar daadwerkelijk behoefte naar is in de samenleving. Maak gebruik van sociale media om vroeg in het ontwikkelingsstadium al naam en bekendheid te geven aan de tijdelijke invulling. Betrek de gemeente er bij om de invulling mogelijk een versterking te laten zijn in het city marketing-beleid van de lokale overheid.

7. Succesfactoren

Naast de hiervoor genoemde factoren om rekening mee te houden, hier nog een aantal factoren die de succeschansen van een geslaagde ontwikkeling zullen vergroten: stel een centraal aanspreekpunt aan bij de ontwikkeling, dit kan ook in de vorm van een centrale organisatie (bij een grote gemeente). Alle betrokken partijen kunnen hier terecht voor vragen of ideeën. Stel vooraf een doelstelling op voor het gebied, monitor de ontwikkelingen en stel zo nodig bij. Houd bij een tijdelijke invulling alvast rekening met de toekomstige permanente invulling en probeer een brug te slaan tussen beide. Dit kan op lange termijn ook kosten besparen en het imago en daarmee de waarde van de grond (en opstallen) doen toenemen. Bij een groter gebied kan het verstandig zijn om meerdere functies toe te laten, dit verkleint het risico vanwege diversificatievoordelen. Overleg op tijd met de gemeente over een vervolglocatie indien er de wens is om de tijdelijke invulling later elders te exploiteren, Dit vergroot de kansen voor een rendabele exploitatie.

8. Bedreigingen

Indien de huur/pachtcontracten niet helder zijn opgesteld zonder duidelijke termijnen, kan dit tot meer permanente rechten leiden voor gebruikers van de tijdelijke ruimte. Dit is een angst bij grondeigenaren en ontwikkelaars. Deze kan weggenomen worden door heldere contracten op te stellen. Wees realistisch met de huurtarieven, vaak kunnen deze in het begin van de exploitatie niet te hoog zijn, indien dat wel het geval is zal dat uiteindelijk

ten koste kunnen gaan van de ontwikkeling van het gebied. Ook moet de grondeigenaar tot de acceptatie komen dat de oorspronkelijke (en meer winstgevende) plannen niet op korte termijn haalbaar zijn. Als men deze realiteit niet onder ogen wil komen, komen er geen potentiële gebieden vrij voor de ontwikkeling van tijdelijke initiatieven.

4.5 Aanbevelingen voor actoren

Eigenlijk vormt paragraaf 4.4 met de beantwoording van de centrale vraagstelling ook meteen een pakket van aanbevelingen voor de regie-voerende actor. In deze paragraaf worden echter ook aanbevelingen voorgesteld voor andere specifiek betrokken actoren.

Lokale overheid: Inventariseer braakliggende terreinen, neem obstakels weg (regelgeving of bureaucratie, stel een aanspreekpunt aan, online kaart met locaties), eigenaren actief te betrekken, ga in gesprek met grondeigenaren en bespreek mogelijkheden en voorwaarden, stel richtlijnen op voor het aanpakken van de terreinen, bekijk per terrein wat er financieel nodig is en waar benodigd budget gevonden kan worden, communiceer en overleg actief met bewoners. Kijk of de invulling iets kan bijdragen aan het imago van de gemeente. Geef ruimte aan creativiteit vanuit de samenleving, hiervoor is het mogelijk nodig om de oude planningscultuur los te laten.

Grondeigenaar: Accepteer dat de oorspronkelijke plannen niet haalbaar zijn. Stel het gebied, in afwachting op echt verbeterde marktomstandigheden open voor tijdelijk ruimtegebruik. Wees actief betrokken bij de ontwikkeling, zo kan er ook gestuurd worden op een invulling die op langere termijn een koppeling kan hebben met de definitieve invulling. Ook kan het op deze manier waarde voor de grond en/of vastgoed opleveren. Probeer gebruikers te vinden met een degelijke business case zodat financiële risico's beperkt blijven. Denk ook na hoe de tijdelijk invulling ingezet kan worden om de merknaam van het eigen bedrijf te versterken.

Rijk: zorg voor versoepeling van de regels rondom het gebruik van tijdelijkheid. De eisen rondom het aantonen van tijdelijkheid zijn momenteel te streng. Dit staat ontwikkelingen in de weg. Bovendien moet de geldigheid van tijdelijke vergunning zo spoedig mogelijk van 5 naar 10 jaar opgerekt worden. Laat ook onderzoek of het voor nog langer kan, bijvoorbeeld 15 jaar. Door deze oprekking zijn meer vormen van tijdelijke invulling levensvatbaar.

Gebruiker: veel van de adviezen uit paragraaf 4.4 zijn bruikbaar voor initiatiefnemers van tijdelijk vormen van ruimtegebruik. Kijk goed naar waar de behoefte ligt in de maatschappij (bepaal de doelgroep), probeer een passend antwoord op deze behoefte te ontwikkelen en koppel hier aan een gedegen financieel ondernemersplan. Dit helpt ook om gemeenten en grondeigenaren te overtuigen van de kracht van het plan.

Omwonende: probeer via wijkverenigingen of ondernemersverenigingen vanaf een zo vroeg mogelijk stadium inspraak te krijgen in tijdelijke ontwikkelingen. Probeer actief mee te denken en probeer zienswijzen en input te leveren zonder plannen meteen te torpederen. Neem een constructieve houding aan, veel vormen van tijdelijk ruimtegebruik kunnen immers vele voordelen brengen voor de omgeving.

4.6 Discussie en verder onderzoek

Achteraf kan gesteld worden dat het onderzoek gedaan heeft waar het voor bedoeld was: het verzamelen en bundelen van kennis en informatie over tijdelijk ruimtegebruik. Het karakter van het verkennend onderzoek wordt hiermee bevestigd. Wel is het zo dat het onderzoek niet veel nieuwe informatie aan het licht brengt, hierdoor worden bestaande theorieën en andere bronnen niet ter discussie gesteld, de gevonden informatie wordt enkel gebundeld. Daarom is het nut van het onderzoek met name terug te vinden op praktisch niveau: als document om bij de hand te houden bij de ontwikkeling van een tijdelijke invulling. Maar minder een onderzoek dat de wetenschappelijke discussie rondom tijdelijk ruimtegebruik aanzwengelt. Dat is ergens jammer, maar aan de andere kant is dat ook nooit de insteek van het onderzoek geweest.

Voor een regie-voerende actor zal het na het lezen van dit onderzoek duidelijk zijn met welke factoren er rekening gehouden moet worden voor een succesvolle tijdelijke ontwikkeling. Maar nieuw onderzoek zou een meer kwantitatief karakter kunnen krijgen, indien er bijvoorbeeld een voldoende aantal bestaande tijdelijke projecten beschikbaar is kan er door middel van een enquête een inventarisatie worden gemaakt van de resultaten van de projecten. Dit zou dan als een evaluatie van het gehele concept tijdelijk ruimtegebruik gezien kunnen worden. Met een dergelijk onderzoek kunnen bestaande theorieën getoetst worden, zoals de ook besproken in hoofdstuk 2 van dit onderzoek. Deze toetsing kan de theorieën bevestigen of verwerpen en zo het wetenschappelijk kader verrijken. Met als inzet de vraag: Heeft tijdelijke invulling daadwerkelijk een positief effect op sociale, ruimtelijke en economische aspecten?

Verder blijkt dat er nog weinig onderzoek gedaan is naar de relatie tussen de waarde van grond en vastgoed en tijdelijk ruimtegebruik. Het aantal onderzoeken die hier iets over kan zeggen is erg gering. Een nieuw onderzoek waarin de effecten worden gemeten van een tijdelijke invulling op de prijzen zou echt iets toevoegen aan het huidige wetenschappelijke kader, en het zou extra interessant zijn als dit binnen de Nederlandse context wordt uitgevoerd. Waarschijnlijk zal het lastig zijn om een oorzakelijke band aan te wijzen, maar bij significante onderzoeksresultaten zal dit toch te moeite waard zijn om te onderzoeken.

Meer onderzoek rondom branding en city marketing en de rol van tijdelijke locaties daarin kan nieuwe inzichten opleveren. Mogelijk is hier behoefte naar. Dit vanwege de toegenomen aandacht in de laatste jaren voor city marketing. Gemeenten zien elkaar steeds vaker als concurrent in een strijd om mensen naar hun eigen stad te trekken, of het nou voor werken, wonen of recreëren is. Als tijdelijk ruimtegebruik hier een rol in kan spelen kan meer kennis hierover voor gemeenten waardevol zijn. Maar ook voor bedrijven, bijvoorbeeld de grondeigenaren zelf, kan het waardevol zijn om tijdelijke projecten op hun grond in te zetten voor hun eigen imago en naamsbekendheid. Hoe men dit effectief aanpakt zou onderzocht moeten worden.

Literatuur

Literatuur:

- Aalst, M. van (2011), *Verdienmodel Tijdelijk Benutten*, Gouda: Tijdelijk Anders Bestemmen.
- Aalst, M. van en Altamirano, M. (2011), *Tijdelijk Anders Bestemmen: een positief Verdienmodel*, Gouda: Tijdelijk Anders Bestemmen.
- Accordino, J. en Johnson, G. (2000) *Addressing the Vacant and Abandoned Property Problem*, *Journal of Urban Affairs*, volume 22, p. 301 – 315.
- Altamirano, M., Franssen, R. en Duinen, R. van (2011) *Tijdelijke nutsvoorziening: hoe realiseer je dat?*, Gouda: Tijdelijk Anders Bestemmen.
- Baarda, B. et al (2009), *Basisboek kwalitatief onderzoek*, Groningen: Noordhoff Uitgevers.
- Baumgart + partners (2008), *Zwischennutzungen und Nischen im Städtebau als Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung*, In opdracht van Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Bonn: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Bayer, M. (2011), *Op de hete blaren van de overmoed*, *RO magazine*, nummer 9, p. 8 - 9.
- Bomas, B. (2011), *Pauzelandschappen – over tijdelijk landschap en stedelijke ontwikkeling*, Den Haag: BVR.
- Bruin, de S. et al (2012), *Tijdelijk Amsterdam*, Amsterdam: Project Management Bureau/Leerhuis.
- Bundesministerium für Verkehr, Bau - und Wohnungswesen (2004), *Zwischennutzung und neue freiflächen, Städtische lebensräume der zukunft*, Berlin: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung.
- Cui, L. (2010), *Foreclosure, Vacancy and Crime*. Pittsburgh: Department of Economics, University of Pittsburgh.
- Cochrane, K. (2010), *Why pop-ups pop up everywhere*, *The Guardian*, 12-10-2010, p. 6.
- Derix, G. (2012) *Tijdelijkheid als toekomst - Naar een filosofie van tijdelijke bestemmingen & de contouren van een relationele planologie*, Utrecht: Innovatienetwerk.
- Doorninck, M. et al (2011), *Initiatiefvoorstel Braakliggende Terreinen Amsterdam*, Amsterdam: Groenlinks Amsterdam en SP Amsterdam.
- Emans, B. (2002), *Interviewen: Theorie, techniek en training*, Noordhoff Uitgevers, Groningen, p.161 – 171.
- Florida, R. (2002), *The Rise of the Creative Class: And How It's Transforming Work, Leisure, Community and Everyday Life*, New York: Basic Books.
- Geerts, M. (2012), *Tijdelijkheid vergt creativiteit – Afstudeerscriptie naar tijdelijk*

ruimtegebruik in Breda. Breda: Witteveen+Bos.

Geest, R. (2011) *Aanpak braakliggende terreinen Deventer*, Deventer: Initiatiefnota PvdA Deventer.

Glasgow City Council (2010), *Stalled Spaces – Temporary Landscapes Case study*, Glasgow: The Scottish Government.

Greenspace Scotland (2010), *Stalled spaces – delivering community and environmental benefits through temporary greenspace*, Stirling: Greenspace Scotland.

Haydn, F. en Temel, R. (2006) *Temporäre Räume: Konzepte zur Stadtnutzung*, Berlijn: Birkhäuser.

Jacobs, J. (1961), *The death and life of great American cities*. New York: Vintage Books.

Leenes, J. en Noordhoff, I. (2009) *Tijdelijke natuurfeestjes op braaklanden*, *Noorderbreedte*, jaar 2009, nummer 1, p. 6 - 15.

Linnartz, L. (2006), *Tijdelijke natuur en beschermde soorten: permanente winst - Een ecologische onderbouwing*. Utrecht: InnovatieNetwerk Groene Ruimte en Agrocluster en Stroming.

Louw, E. et al (2004), *Planning van bedrijventerreinen*, Den Haag: Sdu Uitgevers.

McKay, T. (2010), *Empty Spaces, Dangerous Places*, *Plan Canada Magazine*, January 1998.

Mikelbank, B. (2008) *Spatial Analysis of the Impact of Vacant, Abandoned and Foreclosed Properties*, Cleveland.

Ministerie van VROM (2006), *Nota Ruimte*, Den Haag: Ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ.

Mhatre, P., Publicatiedatum onbekend. *Vacant and Abandoned Lands: A Theory Paper*, Austin: University of Texas.

Nillesen, A. et al (2011) *Tab 'Ruimte voor flexibel gebruik'*, gemaakt door D.EFAC.TO architectuur en stedenbouw, Gouda: Tijdelijk Anders Bestemmen.

Norder, M. (2012), *Strategie voor tijdelijk gebruik braakliggende terreinen*, Den Haag: Commissie Ruimte Gemeente Den Haag.

Northam, R. (1971), *Vacant Urban Land in the American City*, *Land Economics* Vol. 47, No. 4, p. 345 - 355.

NVM Data & Research (2012), *Macro-economische Ontwikkelingen 4^e kwartaal 2011*, Nieuwegein: NVM.

NVM Data & Research (2012), *Analyse Woningmarkt 4^e kwartaal 2011*, Nieuwegein: NVM.

Oosting, K. (2011), *De Toekomst van het even – De stad als laboratorium van de*

- tijdelijkheid*, Groningen. Gepubliceerd in: Ruimtelijke ordening in crisis. Delft: SPD.
- Oosting, K. (2010), *De Tijd als strategische partner*. *Agora Magazine*, 2010-3, p. 31 - 34.
- Ouwehand, A. et al (2008), *Van wijken weten – Beleid en praktijk in de stedelijke vernieuwing*. Amsterdam: IOS Press.
- Raad van Europa (1992), *Verdrag van Malta*, Valetta: Raad van Europa.
- Saris, J. (2008), *Nieuwe Ideeën voor oude gebouwen, creatieve economie en stedelijke ontwikkeling*, Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Sijbers, S. (2009), *De waarde van tijdelijke functies. Een praktisch onderzoek naar de toepasbaarheid en de toegevoegde waarde van tijdelijke functies op de gebiedsidentiteit van stedelijke transformatieopgaven*, Rotterdam: afstudeerscriptie aan de Amsterdam School of Real Estate.
- Smeenk, I. (2011), *Juridische Handleiding voor Dummies*, Gouda: Tijdelijk Anders Bestemmen.
- Sulsters, W. (2010), *Tijdruimtegebruikswaarde. Over de waarde van tijdelijk gebruik in stedelijke vernieuwing*. Gepubliceerd in *Stedelijke transformatie in de tussentijd - Hotel Transvaal als impuls voor de wijk*. Lindemann, S. & Schutten, I. (2010). Haarlem: Trancity.
- Tijdelijk Anders Bestemmen (2008) *Positioning Paper Tijdelijk Anders Bestemmen*. Gouda: Tijdelijk Anders Bestemmen.
- Tseng, C., Ko, Bo. (2010), *The Impact of Reusing Vacant Land and Neighboring Land Development on New-Build Residential Land Prices : A Case Study of Tainan City, Taiwan*, Taiwan: Kun Shun University.
- Verbree, M (2008). *Tijdelijk ruimtegebruik als katalysator voor herontwikkeling, Over de strategische toepassing van tijdelijk ruimtegebruik*, afstudeerscriptie Masters Ruimtelijke Regie, Amsterdam: Universiteit van Amsterdam.
- Verhoeven, N. (2008), *Wat is onderzoek?*, Boom Lemma Uitgevers, Den Haag , p.129.
- Versteeg, W., Haijer, M. (2010) *De stad in de ogen kijken*. Haarlem: Trancity.
- Wachters, S. (2005), *The Determinants of Neighborhood Transformations in Philadelphia Identification and Analysis: The New Kensington Pilot Study*, Philadelphia: University of Pennsylvania.
- Wilson, J., Kelling, G. (1982), *Broken Windows – The police and neighborhood safety*, *Atlantic Monthly*, march 1982.

Websites:

AD (2012), *Tuinieren en spelen op braakliggend terrein*, Geraadpleegd op 03-07-2012, <http://www.ad.nl/ad/nl/1041/Amsterdam/article/detail/1898612/2011/03/30/Tuinieren-en-spelen-op-braakliggend-terrein.dhtml>.

4Winden, *Braakliggend terrein, Amsterdam - Ruimte voor 45.000 woningen*, Geraadpleegd op 03-07-2012, <http://4winden.nl/page/559/nl>.

Bokhoven, J. (2012), *PvdA wil tijdelijke regels voor braakliggend terrein*, Geraadpleegd op 03-07-2012, <http://www.almerevandaag.nl/almere/article13366013.ece/PvdA-wil-tijdelijke-regels-voor-braakliggend-terrein>.

Boomkens, R. (2009), *Stedelijk Transformatie in de Tussentijd*, opname van lezing voor studiedag 'Stedelijke Transformatie in de Tussentijd', Geraadpleegd op 09-06-2012, <http://vimeo.com/8255504>.

Braak! (2012), *Over Braak!*, Geraadpleegd op 15-05-2012, <http://www.braak.nu/over-braak>.

Breda Dichtbij (2012), *Zonnepanelen braakliggende terreinen dichterbij*, Geraadpleegd op 03-07-2012, <http://breda.dichtbij.nl/politiek/zonnepanelen-braakliggende-terreinen-dichterbij>.

Drogendijk, D. (2012), *Tijdelijkheid als permanente strategie voor gebiedsontwikkeling*, Geraadpleegd op 03-07-2012, <http://ruimtevolk.nl/blog/tijdelijkheid-als-permanente-strategie-voor-gebiedsontwikkeling>.

Ebbingekwartier, *Open Lab Ebbinge*, Geraadpleegd op 15-06-2012, http://www.ebbingekwartier.nl/open_lab_ebbinge.php.

Gemeente Groningen (2012), *Suikerfabriek*, Geraadpleegd op 20-05-2012, <http://gemeente.groningen.nl/suikerfabriek>.

MEPC (2012), *Wellington Place – Leeds*, Geraadpleegd op 15-05-2012, <http://www.mepc.com/wellingtonplace/Home.aspx>.

New York City Department of Parks & Recreation (2012), *Home NYCGovParks*, Geraadpleegd op 01-06-2012, <http://www.nycgovparks.org>.

NVM Business (2012), *NVM Business: kantorenmarkt verder in de problemen*. Geraadpleegd op 10-08-2012. http://www.nvm.nl/actual/augustus_2012/nvm_business_kantorenmarkt_verder_in_de_problemen.aspx.

Kooistra, G. (2011), *Braakliggende grond: kansrijk of bodemloze put?*, Geraadpleegd op 10-07-2012, <http://ruimtevolk.nl/blog/braakliggende-grond-kansrijk-of-bodemloze-put/>.

Overmeyer, K. (2009), *Stedelijk Transformatie in de Tussentijd*, opname van lezing voor studiedag 'Stedelijke Transformatie in de Tussentijd', Geraadpleegd op 09-06-2012, <http://vimeo.com/8472105>.

Parool (2011), *Tijdelijk gebruik voor braakliggende terreinen*, Geraadpleegd op 10-07-2012, <http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/2922789/2011/09/21/Tijdelijk-gebruik-voor-braakliggende-terreinen.dhtml>

Projectbureau Leidsche Rijn (2012), *Tijdelijk grondgebruik Leidsche Rijn*, Geraadpleegd op 18-05-2012, <http://www.utrecht.nl/smartsite.dws?id=369781>.

Rijkswaterstaat (2012), *Kabels en leidingen*, Geraadpleegd op 09-07-2012,

http://www.rijkswaterstaat.nl/wegen/wetten_en_regelgeving/kabels_en_leidingen/.

Schraevesance, M. (2011), *De Ultieme Pop-Up*, Geraadpleegd op 10-07-2012, <http://www.spacemakers.nl/weblog/2011/01/de-ultieme-pop-up/>.

TEMPlot (2012), *Wat is KIEM?*, Geraadpleegd op 13-05-2012, <http://www.dscientific.com/index.php/wat-is-kiem>.

Tuin&Landschap (2011), *Braakliggend terrein Amsterdam op de kaart*, Geraadpleegd op 09-07-2012, <http://www.tuinenlandschap.nl/nieuws/4691/braakliggend-terrein-amsterdam-op-de-kaart>.

Urban Signature (2012), *Urban Signature – Podium voor de stad*, Geraadpleegd op 11-07-2012, <http://urbansignature.nl/nl/home>.

Bijlagen

Bijlage 1 Vragen interviews

Informant

- 1) Wat is uw functie binnen uw organisatie?
- 2) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?
- 3) Wat is uw rol binnen projecten met tijdelijk ruimtegebruik?
- 4) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?
- 5) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?
- 6) Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?

Actoren

- 7) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik van transitiegebieden?
- 8) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?
- 9) Hoe dient de onderlinge organisatie er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?
- 10) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

Factoren

- 11) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)
- 12) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?
- 13) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?
- 14) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Algemeen

- 15) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?
- 16) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?
- 17) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Bijlage 2 Verantwoording informanten

In deze bijlage volgt een lijst waarin de keuze voor elke informant toegelicht wordt. Het belangrijkste criterium voor de keuze, zoals ook eerder vermeld in het onderzoek, is ervaring met tijdelijk ruimtegebruik. Afhankelijk van de mate van verantwoordelijkheid van de functie en ervaring in aantallen jaren of aantallen projecten versterken de verantwoording van de keuze. Ook is er bij de selectie rekening gehouden om informanten te kiezen die vanuit verschillende perspectieven betrokken zijn, zoals vanuit een gemeente, vanuit de rol als grondeigenaar, vanuit de rol als architect en vanuit de rol als gebruiker/initiatiefnemer.

- **Kees Muller**, Projectleider Suikerunieterrein, afdeling RO/EZ gemeente Groningen
Informant heeft ervaring met tijdelijk ruimtegebruik en heeft daar ook een leidinggevende en coördinerende functie.
- **Pieter Postma**, Algemeen medewerker Open Lab Ebbinge
Informant is nauw betrokken bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik en heeft daarnaast ook zelf ook eerder onderzoek gedaan naar tijdelijk vastgoed.
- **Geert Kooistra**, planoloog en directeur van Planosfeer
Informant heeft eigen planologisch bedrijf en is tevens betrokken bij de invulling van braakliggende terreinen in Breda.
- **Aagje Loef**, projectleider commercieel vastgoed en coördinator braakliggende terreinen, projectbureau Leidsche Rijn, gemeente Utrecht
Informant heeft een coördinerende functie over braakliggende terreinen en is daarnaast verantwoordelijk voor commercieel vastgoed bij de gemeente Utrecht, dat levert een interessante combinatie van competenties op.
- **Simone de Wit**, werkzaam bij Projectbureau Spoorzone Delft
Informant is betrokken bij tijdelijke ontwikkelingen in Delft, interessant hierbij is dat het project in een oriënterende fase zit. Waardoor men tegen dezelfde vragen oploopt, waar in dit onderzoek antwoord op wordt geven.
- **Rosalie Franssen**, werkzaam bij Tijdelijke Anders Bestemmen (TAB) en Deltares.
Informant is werkzaam bij een nationaal projectbureau waar het draait om het verspreiden en versterken van kennis en kunde op het gebied van tijdelijk ruimtegebruik en flexibele omgaan met tijd en ruimte. Men heeft hier 2 jaar lang al veel onderzoek gedaan naar het vormgeven van tijdelijk ruimtegebruik. Bovendien helpen ze overheden en bedrijven samen te brengen en belemmeringen weg te nemen.
- **Tjerd van Riemsdijk**, Projectleider Ciboga, afdeling RO/EZ gemeente Groningen
Informant heeft een coördinerende rol bij een relatief groot project waarbij ook vele vormen van gebiedsontwikkeling samen komen, zowel permanente als tijdelijke invulling.
- **At Smit Duyzentkunst**, Hoofd Vastgoedontwikkeling bij woningcorporatie Nijestee.
Deze informant heeft ervaring met tijdelijk ruimtegebruik, vanuit het perspectief van gebruiker en grondeigenaar. Ook heeft de informant ervaring met verschillende vormen van tijdelijk ruimtegebruik, waaronder tijdelijk groen, tijdelijke woningen en tijdelijke ruimte voor kunstenaars.

Bijlage 3 Verslagen interviews

Interview Geert Kooistra – planoloog (Planosfeer, Ruimtevolk)

26-06-2012 13:00 – 13:45

5) Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Eerder advieswerk gedaan bij BVR. Momenteel eigenaar van Planosfeer, een bedrijf actief in ruimtelijke ordening en projectmanagement. Maar wilde meer aandacht voor de inhoud van het werk en maatschappelijke betrokkenheid en minder om het binnenhalen van klanten en geld. Nu met name bezig als procesregisseur. Schrijft ook opiniestukken over ruimtelijke vraagstukken op website Ruimtevolk. Ook actief bij een stichting in Breda die probeert om braakliggende grond zo spoedig mogelijk een nieuwe invulling te geven. Onder andere via GebouwF in Breda, welke als katalysator en spin in het web moet dienen bij nieuwe ontwikkelingen.

6) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?

Ja, zie hierboven.

7) (Wat is uw rol binnen projecten met tijdelijk ruimtegebruik?)

Procesregisseur.

8) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?

Zeker een realistische optie. Maar liever niet denken in tijdelijke of permanent, maar liever in onbepaalde tijd denken waarbij beide in elkaar kunnen overlopen. Tijdelijke projecten zijn met name goed om braakliggende terreinen zo snel mogelijk in te kunnen vullen. Braakliggende terreinen leveren veel onvrede op. Stempel tijdelijk of permanent niet nodig, flexibele invulling, mogelijke overloop van beide. Ook lange termijn wel van belang, koppelen aan transformatie,

9) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?

Ja, er is steeds meer aandacht voor. Mede als gevolg van de economische crisis. Ook omdat gemeenten, corporaties en andere grondeigenaren hun verlies niet willen nemen en de grond willen afboeken en invullen met iets nieuws (maar minder winstgevend als bijvoorbeeld nieuwbouwwoningen).

10) (Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?)

Burgers de ruimte geven om met ideeën te komen en hen adviseren om tot een nieuwe invulling te komen.

11) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik van transitiegebieden?

Gemeente, grondeigenaren, corporaties, particulieren (samenleving), professionals (planologen, architecten, stedenbouwkundigen).

12) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?

De gemeente is het meest geschikt als regie-voerder. Maar de gemeente moet leren loslaten, vrijheid geven aan initiatieven, aan burgers en organisaties. Wel kan de gemeente er goed aan doen om een vliegwielproject op te zetten om plannen te stimuleren, leg als gemeente een basis om een momentum te starten, daar zijn de professionals ook geschikt voor als partner, ter advies. Ook een strategie bepalen, op stedelijk niveau bekijken, wat het voor de omgeving kan betekenen. Ook rol professionals blijft van belang. Zij zijn nodig om de verschillende belangen samen te brengen, anders alleen eigen belang van burgers.

13) Hoe dient de onderlinge organisatie er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?

Communicatieve planning is van belang. Liefst niet te veel top-down, dus meer bottom-up. Geef ruimte voor initiatief en plannen uit de samenleving. Maar momenteel ontbreekt het nog te veel qua connecties en mogelijkheden bij burgers, burgers moeten serieus worden genomen en hun plannen zouden in overweging genomen moeten worden en indien mogelijk versterkt. Er ontbreken kansen want te weinig kennis bij mensen.

14) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

Grondeigenaar moet zich roeren naar het maatschappelijk belang, zo mogelijk moet er meer druk op deze eigenaren worden uitgeoefend vanuit de samenleving. Beheer van een locatie door grondeigenaar (bijvoorbeeld corporatie) is prima, maar inzien dat verlies nemen noodzakelijk is, is wel van belang.

15) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)

Bestemmingsplan, opname tijdelijke invulling mogelijk, nadere invulling open laten, wijzigingsbevoegdheid, structuurvisie van gemeente. Gemeente moet een focus leggen op het creëren van momentum en dient alert te zijn en maatschappij-breed te denken. Kansen zien en grijpen waar mogelijk en een proactieve houding.

16) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?

Grondeigenaren moeten bereid zijn hun verliezen te nemen. De grond is de afgelopen jaren op veel locaties minder waard genomen. Eigenaren blijven deze beslissing tot nu toe uitstellen in de hoop dat de markt spoedig weer aantrekt. De kans hier op is klein. Men moet bereid zijn meer waarde te hechten aan het maatschappelijk belang door aan deze locaties alvast een nieuwe invulling te geven, tijdelijk of permanent.

17) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?

Open planning. Heldere communicatie tussen alle actoren. Actoren als gelijkwaardige stakeholders. Terrein moet prettig zijn als beleving, moet alvast leven, dat is voor op korte en lange termijn van belang. Plangebieden tegelijkertijd aanpakken, het liefst regio-brede aanpak. Gemeenten moeten zorgvuldiger met belastinggeld omgaan. Samenleving ruimte geven, durf te experimenteren, van belang dat er een koppeling wordt gelegd tussen de locatie en de omgeving.

18) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Angst voor tijdelijke ontwikkeling die een permanent karakter krijgen. Eigenaren bang voor rechten van tijdelijk gebruikers, die te veel worden. Bang voor claims van zakenrelaties die financiële afspraken en verwachtingen hebben van de grondeigenaar. Starheid, ambities alleen op lange termijn, angst over onzekerheid, om ambitieniveau los te laten.

19) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?

Transformatie, tijdelijkheid niet van belang (in lengte).

20) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Maatschappij krijgt weer een stem en meer invulling, mooie ontwikkeling maar moet nog breder bij gemeenten en bedrijven tot leven komen en aandacht krijgen. Mobiliteit heeft juridische voordelen, anti-kraak constructies, individueel niveau denken.

21) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Dat het mogelijk permanent wordt en er geen weg meer uit is.

Interview Kees Muller – projectmanager bij gemeente Groningen, dienst Ruimtelijke Ordening/Economische Zaken

28-06-2012 13:00 – 14:00

1) Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Projectleider voor het project Suikerunieterrein, werkzaam de gemeente Groningen, afdeling RO/EZ. De nadruk van het werk ligt bij de proceskant van het project, het samenbrengen van verschillende experts uit verschillende disciplines, maar daarnaast ook kennis van inhoud. Knopen doorhakken is van belang.

2) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?

Nee. Betrokken bij Suikerunie sinds 2007 en sinds begin 2008 is de locatie door gemeente gekocht en vervolgens is snel besloten om het een tijdelijke invulling te geven.

3) (Wat is uw rol binnen projecten met tijdelijk ruimtegebruik?)

Procesregisseur. Zie vraag 1.

4) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?

Hangt van de grootte van het terrein af en de tijd die beschikbaar is voor tijdelijke invulling. Hoe groter het terrein hoe langere periode ideaal is.

5) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?

Ja, er is steeds meer aandacht voor. Ook bij de gemeente Groningen (zie Suikerunie en Ciboga).

6) (Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?)

Zowel burgers als professionals gelijktijdig vanaf betrekken bij de tijdelijke invulling, welke uiteindelijk voor een brede doelgroep geschikt dient te zijn, niet concurrerend is met andere functies in de stad en de invulling moet zichzelf financieel kunnen redden, zodat de gemeente geen subsidies hoeft te verlenen aan gebruikers van het terrein.

7) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik van transitiegebieden?

Door middel van een prijsvraag kan de bevolking en professionals er vanaf het begin meteen bij betrokken worden. Gemeente, grondeigenaren, corporaties, particulieren (samenleving), professionals (planologen, architecten, stedenbouwkundigen).

8) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?

Een gemeente is de meest voor de hand liggende partij. Maar dat hoeft niet altijd. Maar het is sowieso belangrijk dat de grondeigenaar ook initiatief toont en zich proactief opstelt. Gemeente stelt randvoorwaarden

9) Hoe dient de onderlinge organisatie er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?

Een bottom-up benadering verdient de voorkeur. Ideeën vanuit de samenleving moeten de ruimte krijgen. Hierbij is het wel belangrijk dat de gemeente richting geeft en randvoorwaarden stelt, al kan het aantal randvoorwaarden tot een minimum beperkt blijven. De gemeente moet de mogelijkheden tot in een laat stadium zo veel mogelijk open laten. Eenmaal de randvoorwaarden zijn gesteld moet de invulling vervolgens zo snel mogelijk weer uit handen worden gegeven aan particuliere initiatieven. Zij moeten de ruimte krijgen.

10) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

De grondeigenaar moet zich actief betrekken bij de ontwikkeling. De ontwikkeling aanjagen. En aangeven wat de eigenaar wil en kan. Dit is een belangrijk onderdeel van het succes.

11) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)

Basisvoorwaarden voor openstelling zijn de toegankelijkheid en veiligheid. Zodat mensen zonder gevaar het terrein kunnen betreden. Ontsluiting via wegen, paden. Eigenaar is verantwoordelijk voor de veiligheid in het gebied. Daarnaast moet het bestemmingsplan op orde zijn. Aangezien bestemmingsplannen elke 10 jaar vernieuwd dienen te worden is het slim een bestemmingsplan op te stellen welke de ruimte geeft aan de tijdelijke invulling. Een gemeente mag op een bestemmingsplan van ouder dan 10 jaar geen leges vragen. Met de huurder moeten goede privaatrechtelijke contracten opgesteld worden, waarin helder wordt opgesteld wat de rechten en plichten van alle partijen zijn. Ook moeten de financiën op orde zijn van te voren, de plannen moeten haalbaar zijn.

12) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?

Kan van grote invloed zijn. De waarde kan mede bepalen wat voor huur of erfpacht gevraagd wordt aan de gebruikers van een terrein. Toen de gemeente Groningen het terrein van de Suikerunie wilde overkopen stond al vast dat het terrein de komende 20 jaar een tijdelijke invulling zou krijgen. Hierdoor viel de waarde van de grond lager uit. Hier komt al het belang van de waarde van de grond naar voren. De bestemming bepaald immers de waarde van de grond. Daarnaast hoe meer bruikbaar vastgoed op locatie, hoe meer ruimte te verhuren is.

13) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?

Indien het grote terreinen betreft is het verstandig om het gebied te zoneren om vervolgens deze zones vrij te geven aan initiatieven. Meteen een positief imago ontwikkelen rondom de locatie voor hogere grond en vastgoedwaarde op lange termijn. Het gebied karakter geven en zo geliefd maken onder de bevolking. De functies op het terrein moeten elkaar versterken, zodat er sprake is van synergie. Een zorgvuldige voorbereiding op het gebied van veiligheid en toegankelijkheid. Ook slim op regio-breed lege terreinen te inventariseren, zodat tijdelijke grondgebruikers na zoveel jaar kunnen overschakelen naar andere locaties in de omgeving. Een duurzame relatie tussen gemeente en gebruikers is daarom van belang.

14) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Dat ruimtegebruikers permanente gebruiksrechten krijgen op het terrein, waardoor grondeigenaar niet zijn lange termijn visie kan uitvoeren. Dus dat deze gebruikers uitgekocht moeten worden, of dat er een nieuwe plek gevonden moet worden.

15) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?

Afhankelijk van de schaal van het terrein. Kleine terreinen zijn vanaf een jaar tijdelijk in te vullen. Grotere terreinen worden pas rendabel na 15 tot 20 jaar.

Juridisch gezien is een bestemmingsplan 10 jaar geldig, en contracten met ruimtegebruikers zouden ook nageleefd moeten worden. Tijdelijk is tijdelijk. Mochten bepaalde initiatieven toch erg succesvol zijn dat kan er op later momenten voor gekozen worden deze tijdelijke functies een meer permanent karakter te geven. Pay-out tijd van projecten is daarbij ook een punt. Maar contracten moeten wel nageleefd worden.

16) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Een goede tijdelijke invulling met een goed imago kan alvast veel opleveren voor een hogere grond en vastgoedwaarde op lange termijn.

17) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Dat de rechten van de ruimtegebruikers mogelijk permanent worden waardoor de grondeigenaar hieraan vastzit en de plannen voor op lange termijn moet wijzigen of afkappen.

Interview Pieter Postma – Algemeen medewerker Open Lab Ebbinge

28-06-2012 13:00 – 14:00

1) Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Algemeen medewerker bij de stichting Open Lab Ebbinge. Betrokken bij beheer van het gebied, bijwonen van vergaderingen met afdelingen van de gemeente, burgers, instanties, ondernemers.

2) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?

Niet qua werk, wel eerder binnen studie (Vastgoedkunde RUG) ook onderzoek gedaan naar het financiële plaatje rondom mobiel vastgoed.

3) (Wat is uw rol binnen projecten met tijdelijk ruimtegebruik?)

Algemeen medewerker.

4) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?

Afhankelijk van de context een realistische optie.

5) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?

Binnen de gemeente Groningen wel.

6) (Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?)

Doelstelling is om een positieve impuls te geven aan het projectgebied en voor de omgeving. Zowel voor nu, op korte termijn, als op langere termijn. Alvast een goed imago geven aan het gebied. En mensen er alvast bekend mee maken. En mensen er op lange termijn iets willen ontwikkelen of er willen wonen. Focus ligt nu ook op kleinschalige ontwikkelingen, dat was eerder met name op grote initiatieven (grote woongebouwen). Ook dient de parkeergarage een impuls te krijgen, de bezetting is nog te laag. Tevens om de creatieve sector in de omgeving te betrekken bij de plannen. Toegankelijkheid van belang, zo raken mensen alvast vertrouwd met het gebied. Ook heeft de gemeente de monofunctionele plannen omgezet naar plannen voor multifunctionele bestemming van het gebied.

7) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik van transitiegebieden?

Gemeente, stichting, grondeigenaar, woningbouwcorporatie, ondernemersvereniging, omwonenden.

8) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?

Op het Ciboga-terrein wordt de coördinatie door de stichting Open Lab Ebbinge gedaan. Maar een gemeente kan ook een goede partij hier voor zijn. Hangt af van de schaal en tijdschaal van het gebied. Hoe groter het gebied hoe meer geschikt om een aparte organisatie er voor op te zetten. Hetzelfde geldt als er meer tijd beschikbaar is. Het is ook goedkoper voor een gemeente om een aparte stichting te hebben. Een organisatie is nauw

betrokken bij de plannen. Nadeel is wel dat er opnieuw contacten en connecties gelegd moeten worden.

9) Hoe dient de onderlinge organisatie er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?

Een bottom-up benaderingen heeft voordelen: de wensen uit de omgeving kunnen beter meegenomen worden. Zo een betere aansluiting op de omgeving. Dichter op de samenleving. Sneller inspelen op wensen en ontwikkelingen. Belangen zijn beter te behartigen bij bottom-up.

10) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

Een actieve grondeigenaar zal wel de succeschansen van een tijdelijk gebied sterk vergroten. Kan extra ondersteuning bieden. Mogelijk niet essentieel, maar wel gewenst. Indien de grondeigenaar betrokken is kan het alleen maar voordelen opleveren voor de grondeigenaar op lange termijn.

11) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)

Tijdelijke vergunningen (max 5 jaar, mogelijk naar 10 jaar), (onthefing van) bestemmingsplan. Aanleg infrastructuur. Gemeente moet overzicht houden van verschillende tijdelijke gebieden. Tijdelijkheid moet de ruimte krijgen qua maximale periode. Rekening houden met infrastructuur op lange termijn.

12) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?

Bij een te hoge grondprijs, waarbij tijdelijke ruimtegebruikers hoge (markt-)huren zouden moeten betalen, zal het lastig worden om ruimtegebruikers te vinden die dit kunnen betalen en de gehuurde ruimte rendabel tijdelijk kunnen exploiteren. Daarom kan er ook voor gekozen worden om de ruimte tijdelijk (bijvoorbeeld tot 5 jaar) gratis te verhuren. In ruil daarvoor moet de partij die tijdelijk ruimtegebruik gaat ontwikkelen dan wel ontwikkelen op eigen risico.

13) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?

Rekening houden met de omgeving, burgers, ondernemers. Houd rekening met de schaal van het gebied.

Gemeente moet zelf ook echt achter dergelijke ontwikkelingen staan.

Huurkosten laag houden zodat meer ruimtegebruikers aangetrokken kunnen worden.

Subsidie indienen bij EFRO (Europees fonds). Urban City Challenger. Gemeente kan zich hierbij inschrijven. En deze subsidies mogelijk weer doorsluizen naar stichting.

Qua (tijdelijke) infrastructuur kan er alvast rekening gehouden met de permanente invulling, zo kunnen er kosten worden bespaard. Denk hierbij aan paden, wegen, kabels en leidingen.

Afspraken maken tussen gemeente en tijdelijk ruimtegebruikers over vervolglocaties als de huidige locatie(s) eenmaal niet meer beschikbaar zijn. Zo krijgen de tijdelijke functies meer levensvatbaarheid en zijn deze beter te exploiteren omdat ze een langere levensduur

hebben. Zo is er meer ruimte om de gemaakte kosten terug te verdienen. Bovendien kan het kwaliteitsniveau dan ook omhoog omdat er meer ruimte voor investeringen is.

Het benaderen van bouwspecialisten (van tijdelijke / module bouw) kunnen expertise hebben om lagere bouwkosten te hebben, waardoor tijdelijke functies over kortere termijn al rendabel geëxploiteerd kunnen worden. Deze gespecialiseerde bouwbedrijven betrekken bij ontwikkeling kan dus voordelen opleveren.

14) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Dat de huurkosten te hoog zijn voor tijdelijke gebruikers

Breed gedragen ondersteuning moet er zijn.

De te korte termijnen bij tijdelijkheid. Ook is op sommige vlakken het bouwbesluit nog te streng bij tijdelijke bouw, zoals de EPC-normen over isolatie.

15) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?

Open laten, niet te strikt denken in hoe lang tijdelijkheid mag duren.

16) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Snel een impuls geven aan een gebied en de omgeving van een gebied.

17) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Gemaakte aanlegkosten aan het begin van ontwikkeling kunnen redelijk hoog zijn. Soms nog negatief imago bij mensen. Omdat de visuele kwaliteit niet altijd even hoog is.

Interview Aagje Loef – Projectleider commercieel vastgoed en coördinator braakliggende gronden Leidsche Rijn, Utrecht.

12-07-2012 13:00 – 14:00

1) Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Projectleider commercieel vastgoed en coördinator braakliggende gronden

2) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?

Ja, binnen de gemeente vaker met dergelijke projecten gewerkt. Onder andere een transferium met P+R terrein.

3) (Wat is uw rol binnen projecten met tijdelijk ruimtegebruik?)

Coördinator.

4) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?

Afhankelijk van de context een realistische optie. Realistisch?: lang niet altijd, past lang niet altijd, evenementen bijvoorbeeld, context van het gebied

5) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?

Binnen de gemeente Utrecht zeker vanwege het aantal braakliggende terreinen, dat toeneemt vanwege trage verkoop woningen in Leidsche Rijn.

6) (Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?)

Met name om achteruitgang van de gebieden en omgeving te voorkomen. Een idee vanuit de centrale stad.

7) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik van transitiegebieden?

Projectbureau, gemeente (diverse afdelingen van de gemeente zijn er bij betrokken), aanvragers in de vorm van burgers en organisaties (stichtingen). Ook evenementenbureaus. Ook zijn er ontwikkelaars als grondeigenaren actief.

8) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?

In Utrecht is er een centrale instelling die de uitgifte van leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen regelt. Geïnteresseerden kunnen zich hier melden. Ze brengen aanbod en vraag samen. Zij coördineren de transformatiegebieden op gemeentelijke schaal.

9) Hoe dient de onderlinge organisatie er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?

Bottom-up met name, het initiatief zo veel mogelijk bij de samenleving laten. Op deze manier wordt er een breder draagvlak gecreëerd. Het helpt de plannen op gang omdat er meer aan behoefte vanuit de samenleving voldaan kan worden. Maar het kan ook zijn dat er vanuit de gemeente plannen komen, zoals in Utrecht is gedaan bij het transferium en P+R en

daarnaast ook bij theater de Rode Doos.

10) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

Het is wenselijk dat de grondeigenaar wel betrokken is bij de planvorming rondom tijdelijk ruimtegebruik. Essentieel zal het niet zijn.

11) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)

Zie vraag 14.

12) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?

Vooraf belangrijk bij de waarde van opstallen, want opstallen blijven staan. Waarde van de grond heeft een betrekkelijk kleine invloed. Tijdelijke plannen worden na een periode toch weer verwijderd waarna de grond haar permanente bestemming en bijbehorende grondwaarde krijgt.

13) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?

Versoepeling van de regelgeving rondom tijdelijkheid zou het eenvoudiger maken om tijdelijke plannen te ontwikkelen. Het is van belang om de publieke opinie in het voordeel te krijgen van tijdelijke plannen, draagvlak onder de omwonenden en bevolking krijgen is hierbij gewenst.

14) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Het is volgens de huidige wetgeving en rechtspraak behoorlijk lastig om de tijdelijkheid van een plan goed te bewijzen. Hier wordt te strikt mee om gegaan.

De kosten van nutsvoorzieningen zijn vaak hoog (aanlegkosten), dit kan een obstakel zijn om een tijdelijke invulling te ontwikkelen, want de aanlegkosten moeten wel door iemand betaald worden maar worden mogelijk niet terug verdiend.

Mogelijke bezwaren en zienswijzen van omwonenden of andere belanghebbenden kan het project vertraging doen oplopen.

15) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?

Dat kan variëren van een paar maanden tot 10 jaar.

16) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Indien men een gedegen plan heeft kan met tijdelijk ruimtegebruik geld verdiend worden, dat geldt ook voor gemeenten die op deze manier geen subsidies hoeven te verlenen. Ook is het goed dat er in een bepaalde behoefte voorzien kan worden.

17) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Nadelen: overlast mogelijk bij evenementen, bodemverontreiniging

Interview Rosalie Franssen – medewerker projectbureau Tijdelijk Anders Bestemmen (TAB) / kennisinstituut Deltares.

18-07-2012 11:00 – 11:44

1) Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Watermanagement in de delta, afdeling integrale gebiedsontwikkeling, unit verkenningen en beleid, de focus ligt bij procesmatige vraagstukken, daarnaast ook sociaal beleid, techniek en innovaties. TAB is sinds 3 jaar als netwerk actief om ideeën over tijdelijk ruimtegebruik te bundelen en te verspreiden.

2) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?

TAB is sinds 2 jaar opgericht en sindsdien bezig met tijdelijke projecten en relevante kennis. Het Innovatienetwerk (ook oprichter van TAB) was al wel eerder actief met tijdelijke natuur in de Amsterdamse havens.

3) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?

TAB is opgericht met het idee van de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik dus TAB ziet het zeker als een realistische optie.

4) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?

Pas de afgelopen jaren neemt de interesse echt toe, toen TAB 2 jaar geleden werd opgericht was dat nog minder. Men was eerst wat kritisch en hadden lage verwachtingen vanwege juridische en financiële belemmeringen. Maar nu ziet men er meer kansen in. Het nieuwe denken. Interesse vanuit het vakgebied nu vanuit allerlei hoeken, overheid, architecten en juristen. Duidelijk een breed gedragen trend in de maatschappelijke.

5) Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?

Het oorspronkelijke concept was het versterken van tijdelijke projecten door belemmeringen weg te halen (bijvoorbeeld juridisch). Het doel was ook om het idee op de bestuurlijke agenda te krijgen, en als ruimtelijke ordeningsinstrument laten integreren in de Nederlandse politiek, ook een netwerk leggen tussen privaat en publiek. Na 2 jaar, TAB was zelf ook als tijdelijk project gepland, heeft men toch besloten langer door te gaan vanwege de grote behoefte naar kennis rondom tijdelijkheid. Nu is het zonde om te stoppen, want nu komt de omslag van theorie naar praktijk. Dus nu de implementatie ondersteunen (bijvoorbeeld bij Rijkswaterstaat, hoe doe je dat als overheid welke randvoorwaarden moet je opstellen?).

6) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik?

grondbezitter, gebruiker, provincies (ontwikkelen strategie) regionaal

7) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?

De gemeente is het meest geschikt, vanwege de sturing van bestemmingsplannen, en andere juridisch-planologisch beleidsmiddelen, daarnaast is de gemeente vaak ook zelf grondbezitter. Het tijdelijk gebruiken van braakliggende gronden heeft maatschappelijke

baten, bijvoorbeeld ook door zo rentelasten te verminderen.

8) Hoe dient de planningsvorm er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?

Beide vormen moeten elkaar aanvullen, gemeente moet randvoorwaarden duidelijk maken (top-down). En bottom-up moeten er initiatieven opkomen vanuit de samenleving.

9) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

Medewerking van de grondeigenaar is per definitie nodig, dus die moet in eerste instantie toestemming verlenen aan een tijdelijk plan. Verder is medewerking gewenst maar niet persé nodig.

10) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)

Financieel: niet maatschappelijke baten vergeten bij ontwikkelingen, lange termijn denken en branding, ook lange termijn baten inzichtelijk maken bij de planvorming. Denk ook aan economische voordelen voor de omgeving en de stad.

Bij innovaties horen altijd risico's, zoals veiligheid van gebruikers, probeer deze risico's zoveel mogelijk te verkleinen of weg te nemen.

11) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?

Men komt nu tot een punt dat men wil afboeken op de waarde van vastgoed en grond, economische prikkel neemt dus af om tijdelijke projecten uit te stellen.

12) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?

Tijdelijk ruimtegebruik is een breed concept dus veel mensen voelen zich aangesproken, voor veel partijen is het toegankelijk en heeft het een grote aantrekkingskracht. Dus nu positief imago.

Rol van faciliterende gemeente van belang, dus nog inzet en onderzoek nodig. De gemeente moet echt achter dit soort ontwikkelingen staan.

Zorgen voor draagvlak onder de bevolking en omwonenden kan de kans van succes vergroten.

13) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Bij tijdelijke natuur kunnen beschermde soorten zich ontwikkelen. Als dat gebeurt mag hun habitat niet zomaar weer verwijderd worden. Dat kan nieuwe plannen in de weg staan. Er zijn echter wel afspraken en constructies mogelijk om deze soorten te verplaatsen bij een nieuwe invulling (onder andere een ontheffing op natura 2000). Andere manier van dit vermijden is het regelmatig blijven ploegen of maaien van deze groene gebieden. Bovendien blijkt dat nu juist pionier-soorten weinig ruimte hebben in Nederland, dus deze soorten ook juist wel gewenst zijn.

14) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?

Afhankelijk van context.

15) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Een goed gekozen tijdelijke invulling kan economische opbrengsten opleveren, anders kunnen braakliggende gebieden en leegstaande gebouwen alleen maar rente kosten.

16) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Er zitten wel risico's aan, dus er moet aandacht zijn voor het juridische aspect waarin men vastlegt dat rechten van tijdelijke gebruikers ook daadwerkelijk tijdelijk blijven.

Een ander nadeel is dat goede communicatie tussen gebruikers en eigenaren echt essentieel is, anders is het te lastig om een goed tijdelijk project te ontwikkelen.

Interview Tjerd van Riemsdijk – projectleider Ebbingekwartier afdeling RO/EZ, gemeente Groningen.

19-07-2012 09:00 – 10:20

1) Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Werkzaam als projectleider voor het Ciboga-terrein/Ebbingekwartier in de gemeente Groningen. Een project waarbij tijdelijke invulling wordt gebruikt. Op langere termijn woningen, winkels en andere functies.

2) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?

Nee, voor Ciboga nog niet eerder met tijdelijke projecten gewerkt.

3) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?

Een dubbel gevoel overheerst hier. Hangt sterk af van de context, zoals de beschikbare tijd en de te betalen investeringen van de tijdelijke invulling. De exploitatie moet maar sluitend te krijgen zijn, die kans is niet altijd aanwezig. Het werkt ook alleen als er echt vraag is naar de tijdelijke functies.

4) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?

Er is nu zeker meer aandacht voor dan voorheen, mede vanwege de economische problemen.

5) Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?

Duurzaamheid is een van de belangrijkste pijlers van de tijdelijke ontwikkeling. Zo wordt er gebruik gemaakt van KWO (koude-warmteopslag). Daarnaast is er de doelstelling het gebied leefbaarder te maken. En ook willen de tijdelijke gebruikers samen hun idealen naar de buitenwereld kenbaar maken, onder andere over duurzaamheid en tijdelijkheid.

6) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik?

grondbezitter, gemeente, omwonenden (burgers, ondernemers)

7) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?

De gemeente is de meest voor de hand liggende partij, mede omdat deze partij altijd toch al betrokken zal zijn bij tijdelijke ontwikkelingen. Mogelijk ook een opsplitsing te bedenken tussen een coördinator tijdens de ontwikkeling, en mogelijk een andere tijdens het beheer en de exploitatie-fase.

8) Hoe dient de planningsvorm er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?

De gemeente dient heldere randvoorwaarden te stellen voordat een tijdelijke ontwikkeling van de grond komt. Als dat eenmaal gedaan is zou de gemeente een faciliterende rol op zich moeten nemen en enkel initiatieven uit de samenleving faciliteren.

9) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

Een positieve houding van de grondeigenaar is gewenst. Een coördinerende rol is niet nodig. Wel moet de eigenaar er gewoon achter staan.

10) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)

Gemeente moet flexibel kunnen zijn bij tijdelijke invulling en out of the box denken anders is een tijdelijke ontwikkeling lastig. Men moet ook rekening houden met dat het lastig is om een sluitende exploitatie op te kunnen zetten. Men doet er verstandig aan van te voren in te spelen op definitieve infrastructuur, zodat er kosten kunnen worden bespaard.

11) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?

De waarde van de grond komt toch weer op oorspronkelijk niveau als de definitieve invulling eenmaal terug komt.

12) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?

Zorg ervoor dat het gebied leefbaar en toegankelijk wordt, zodat mensen het gebied leren kennen en het kunnen betreden. Zo wordt het deel van hun stad. Zorg er voor dat mensen meteen een positief gevoel krijgen bij het gebied. Je wilt mensen triggeren met de tijdelijke invulling en de maatschappij stimuleren om de met nieuwe en creatieve ideeën te komen.

13) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Als er geen heldere afspraken worden gemaakt, onder andere over de duur van de contracten, kan dat een bedreiging vormen voor de ontwikkeling en het onderling vertrouwen.

14) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?

Afhankelijk van de ontwikkelingen, bij Ciboga varieert het van 5 tot 13 jaar.

15) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Dat het de leefbaarheid van een gebied alvast kan vergroten.

16) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Er moet altijd iemand inleveren bij dergelijke ontwikkelingen, er is altijd een partij die geld moet toeleggen. Men moet bereid zijn om een andere houding aan te nemen ten opzichte van het financiële plaatje en de exploitatiebegroting. Niet alleen nog maar in geld en winstmarges willen denken.

Interview Simone de Wit – Projectleider Tussenstation (tijdelijke gebiedsontwikkeling) bij Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft (OBS)

24-07-2012 10:30 – 11:10

1) Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Projectleider Tussenstation, ook wel tijdelijke gebiedsontwikkeling genoemd. Daarnaast ben ik projectleider Conditionering.

2) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?

Nee, persoonlijk nog niet eerder ervaring opgedaan met dergelijke projecten. Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone als organisatie ook niet (overigens wel specifieke individuen binnen de organisatie).

3) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?

Kan zeker een geschikte en realistische optie zijn, daarom ook de keuze bij OBS om in te zetten op tijdelijk ruimtegebruik.

4) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?

Ja, er is meer aandacht voor. Dit is ook in andere delen van de stad Delft terug te zien, onder andere bij verschillende woonprojecten die later pas ontwikkeld worden. Ook meer aandacht voor leegstaand vastgoed, waaronder langer leegstaande winkelpanden, die nu ook wel eens tijdelijk gebruikt kunnen worden. Steeds meer mensen vinden het tegengaan van de leegstand of het voorkomen van braakliggende gronden belangrijk.

5) Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?

Verschillende elementen komen uit de doelstelling van het project naar voren: ten eerste wil men een positieve impuls geven aan de permanente invulling. Door tijdelijke initiatieven komt het spoorzone gebied in de schijnwerpers en worden mensen bekend met het gebied. Daarnaast streeft men naar behalen van opbrengst in de breedste zin van het woord, dus niet alleen qua financiën (en sluitende exploitaties) maar ook aan andere vormen van maatschappelijke opbrengst. Denk daar bij aan een beter imago voor het gebied, levendigheid en bedrijvigheid en kansen benutten voor verschillende doelgroepen in de stad. De kwaliteit van het gebied moet worden benadrukt. Uiteindelijk is het vooral belangrijk dat voorkomen wordt dat eventuele braakliggende terreinen onwenselijke consequenties voort zullen brengen, zoals een toename van onveiligheid en criminaliteit. Van de website OBS: *'Het doel is levendigheid, bedrijvigheid, energie en vitaliteit te brengen in dit gebied. De tijdelijke gebiedsontwikkeling moet ook een positieve impuls geven aan de permanente vastgoedontwikkeling. Dit betekent dus dat voor de tijdelijke invulling oplossingen gezocht worden die flexibel zijn: zodra er permanent vastgoed ontwikkeld kan worden, moeten de tijdelijke invullingen wijken of worden ze verplaatst.'*

6) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik?

In delft zijn momenteel de volgende actoren betrokken:

- Gemeente Delft (als grondeigenaar) en Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft (OBS) (als uitvoerder), die onlangs het initiatievenloket “Het Tussenstation” hebben geopend om aan de slag te gaan met tijdelijke gebiedsontwikkeling.
- Burgerinitiatief Gebruik de Lege Ruimte

Burgers, geïnteresseerde bedrijven & organisaties, kunstenaars, architecten, (startende) ondernemers

7) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?

In ons geval OBS. Zie hieronder voor de uitleg.

Voor een slagvaardige uitvoering van het Spoorzone Delft project is door Gemeente Delft het Ontwikkelingsbedrijf Spoorzone Delft opgericht, een BV waarbij Gemeente Delft 100% aandeelhouder is. OBS voert afspraken uit die te maken hebben met de stedelijke ontwikkeling (bouw van woningen en kantoren) en het knooppunt voor het openbaar vervoer (stationshal in opdracht van ProRail en het stadskantoor).

Vanuit het OBS is een initiatievenloket geopend, ‘Het Tussenstation’. Het is de bedoeling dat bij dit centrale punt alle initiatieven voor de tijdelijke gebiedsontwikkeling in Spoorzone Delft terecht komen. Vanuit het Tussenstation wordt dan de gemeentelijke ‘achterban’ ingezet: de grond is tenslotte van de gemeente Delft. Alle initiatieven die kans hebben om verder uitgewerkt te worden, zullen d.m.v. een gemeentelijke werkgroep, het gebiedsontwikkelingsteam Spoorzone Delft en de verantwoordelijke wethouder beoordeeld worden. Het tussenstation voert hierin een coördinerende rol, en zorgt ervoor dat belangen van initiatiefnemer én gemeente/Spoorzone Delft geborgd worden.

Uitdagingen bij de uitoefening van deze rol, liggen onder andere op juridisch gebied, financieel gebied en mogelijk organisatorisch gebied. Zo is de termijn van een ontheffing op het bestemmingsplan momenteel nog 5 jaar, wat het daardoor ook lastig maakt om initiatieven zonder risico’s langer dan 5 jaar toe te staan. Daarnaast hangt financiering van plannen ook samen met de duur van het initiatief. Ondernemers geven aan dat 5 jaar erg kort is om een plan rendabel te krijgen.

8) Hoe dient de planningsvorm er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?

Een evenwicht tussen beide benaderingen is het meest geschikt. De gemeente moet duidelijke randvoorwaarden opstellen, zodat voor de initiatiefnemers vanaf het begin helder is wat de mogelijkheden en de beperkingen van het tijdelijk ruimtegebruik zijn. De gemeente moet het overzicht bewaren, ook vanwege de publiekrechtelijke rol. Daarnaast heeft creativiteit ruimte nodig. Dus de bottom-up benadering is dan ook heel belangrijk, zodat er nieuwe kansrijke initiatieven kunnen ontstaan.

9) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

De rol van de grondeigenaar kan variëren van minder of meer betrokken. Dit kan tevens afhangen van de mate waarin de grondeigenaar zelf betrokken wil zijn. De grondeigenaar moet in ieder geval kennis en informatie hebben van tijdelijke plannen.

In ons geval is de grondeigenaar Gemeente Delft, waarbij het OBS als onderdeel van de gemeente taken uitvoert. De grondeigenaar is in dit geval dus heel nauw betrokken bij het realiseren van tijdelijke initiatieven.

10) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)

Juridisch: de juridische grenzen van tijdelijkheid zijn van belang (momenteel maximaal 5 jaar), deze tijdelijkheid werpt ook beperkingen op voor de tijdelijke invulling. Ook moet nagedacht worden over de verdeling van het risico. Op financieel vlak is het gewenst dat initiatiefnemers hun eigen business plan opzetten wat te exploiteren is en dat ze zelf voor financiering zorgen. In ons geval is er geen rechtstreeks budget beschikbaar bij 'Het Tussenstation', maar initiatiefnemers kunnen wel bij de gebruikelijke (gemeentelijke) fondsen aanvragen voor subsidie doen. Ook is de sociaalmaatschappelijke factor belangrijk: hier zijn veel kansen mogelijk, zoals het verbeteren van de sociale binding in de omgeving. Mensen uit de omgeving kunnen zo meer betrokken raken bij het gebied, waardoor dit gebied ook een identiteit krijgt.

11) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?

De waarde van de grond kan beïnvloed worden door hoe het gebied tijdelijk wordt neergezet, door middel van place making kan men er wel voor zorgen dat het imago van het gebied en daarmee de waarde van de grond gelijk blijft of in ieder geval toe neemt.

12) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?

Voor ons is nu nog onbekend wat succesfactoren en faalfactoren zijn, aangezien wij nog geen tijdelijk initiatief hebben gerealiseerd. We zitten in een voorbereidende fase. Hieronder wel wat wij denken dat succesfactoren zijn.

- Mensen met creatieve ideeën voor tijdelijk ruimtegebruik moeten vanaf het begin van het ontwikkelingsproces betrokken worden. Deze initiatiefnemers kunnen zo gestimuleerd worden om tot een goede invulling te komen.
- Proces en spelregels dienen duidelijk te zijn voor deelnemers
- Duidelijke afspraken maken
- Initiatiefnemers snel helderheid verschaffen (niet te lang aan het lijntje houden)
- Daarnaast dient het gemeentelijke apparaat ook al in een vroeg stadium betrokken te worden, zodat de uiteindelijke vergunningaanvragen voor tijdelijke initiatieven geen verrassing zijn voor betrokken gemeentelijke afdelingen.

13) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Regelgeving: strikte regelgeving kan het waarmaken van ambities in de weg zitten. Initiatiefnemers kunnen uiteindelijk afhaken doordat regelgeving misschien vertragend kan werken.

Angst voor extra risico: bij grondeigenaar kan deze angst voortkomen uit de onzekerheid over de beschikking van het gebied indien men over wil gaan tot een permanente invulling. Daarom is het ook van belang dat er duidelijk afspraken tussen initiatiefnemer en grondeigenaar worden gemaakt.

14) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?

Tijdsschaal is afhankelijk van de context, juridisch 5 jaar maar ook langere tijdelijke invullingen zijn mogelijk.

15) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Een gebied kan echt in de picture worden gezet (place making). Het kan zorgen voor levendigheid en bedrijvigheid. Het gebied kan in beweging worden gebracht. Ook kan het de betrokkenheid vanuit de samenleving versterken.

16) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Een mogelijk nadeel zou kunnen zijn dat er initiatiefnemers zijn welke achteraf niet in staat blijken om een succesvolle tijdelijke invulling tot stand te brengen. Een ander mogelijk probleem kan zijn dat de tijdelijke gebruikers lastig te verplaatsen zijn wanneer den definitieve invulling kan starten. En er kan mogelijk weerstand komen vanuit de maatschappij om een bepaald tijdelijk initiatief stop te zetten, wanneer dit erg succesvol was. Deze weerstand kan vertragend werken op de gebiedsontwikkeling.

Interview At Smit Duyventkunst – Hoofd Vastgoedontwikkeling bij woningcorporatie Nijestee.

31-07-2012 10:00 – 10:45

1) Wat is uw functie binnen uw organisatie?

Hoofd Vastgoedontwikkeling bij woningcorporatie Nijestee.

2) Heeft u ervaring met projecten met tijdelijk ruimtegebruik?

Ja, bij Nijestee gewerkt aan verschillende projecten met tijdelijke studentenwoningen in de vorm van aangepaste zeecontainers, op diverse locaties in de gemeente Groningen. Ook betrokken bij Open Lab Ebbinge, op het Ciboga-terrein in Groningen, waar kunstenaars gevestigd zijn. Ook betrokken bij een stadstuin langs de Friesestraatweg, daarbij is vooral het sociale element van belang.

3) In hoeverre is tijdelijk ruimtegebruik een realistische optie voor braakliggende grond?

Hangt af van de locatie, van de tijd die beschikbaar is, van de gewenste invulling en het beschikbare budget. Als het binnen die kaders past kan het een geschikte optie zijn.

4) Ziet u binnen in uw werkgebied een verandering in aandacht en toepassing van tijdelijk ruimtegebruik?

Er is meer aandacht gekomen voor tijdelijk ruimtegebruik in de afgelopen jaren. Ook Nijestee besteedt er nu meer aandacht aan dan voorheen.

5) Wat is de doelstelling van het tijdelijke project waar u bij betrokken bent?

Bij de studentenwoningen is het primaire doel om betaalbare woningen aan te bieden voor studenten. Daarnaast is er een financieel doel waarbij het van belang is dat de exploitatie sluitend is. Bij de stadstuin staat het verbeteren van de sociale samenhang voorop.

6) Welke actoren zijn betrokken bij tijdelijk ruimtegebruik?

Naast Nijestee als woningcorporatie ook een gemeente, een opdrachtgever (vaak in de vorm van een grondeigenaar) bouwbedrijven (waarvan soms gespecialiseerd in tijdelijke bouwwerken) en burgers/ondernemers met plannen.

7) Welke actor is het meest geschikt om een coördinerende rol op zich te nemen?

Welk actor daar het meest geschikt voor is, hangt af van de locatie en de tijdelijke invulling van de locatie. De opdrachtgever/grondeigenaar zou een logische partij voor zijn. Maar daarnaast is de rol van de gemeente ook altijd belangrijk, deze moet heldere randvoorwaarden opstellen over wat er mogelijk is.

8) Hoe dient de planningsvorm er uit te zien? Meer bottom-up of top-down?

De ideale planningsvorm hangt wederom van verschillende factoren af, waaronder de tijdelijke functie. Bij tijdelijke studentenwoningen wordt alles vanuit de ontwikkelaar opgezet. Maar bij bijvoorbeeld een stadstuin is een bottom-up benadering meer geschikt. Bij andere

soorten invullingen zal een top-down inzet beter passen.

9) Hoe dient de rol van de grondeigenaar in het ontwikkelproces eruit te zien?

De grondeigenaar moet per definitie instemmen en akkoord gaan met de tijdelijke invulling van de grond.

10) Met welke factoren moet rekening gehouden worden bij de ontwikkeling van tijdelijk ruimtegebruik? (juridisch, financieel, sociaaleconomisch, bouwtechnisch, organisatorisch)

Op juridisch vlak kan gesteld worden dat het huidige instrumentarium tijdelijk ruimtegebruik moeizaam faciliteert. Eigenlijk is de regelgeving verouderd en sluit het niet meer goed aan op de eisen vanuit de maatschappij vandaag de dag.

Verder is het van belang de openbare ruimte aantrekkelijk is en het een prettig verblijfsgebied vormt, zodat een gebied onderdeel kan worden van de mental maps van mensen. Het kan zo de aantrekkelijkheid vergroten en de sociale veiligheid verbeteren. Ook moet het gebied veilig zijn om te betreden.

11) Hoe is de waarde van de grond en vastgoed van invloed op het tijdelijk ruimtegebruik?

De waarde van de grond heeft maar beperkte invloed op tijdelijk ruimtegebruik. De waarde wordt gebaseerd op de uiteindelijke definitieve invulling van de grond. Door omstandigheden (zoals marktomstandigheden) is deze waarde tijdelijk echter niet te verzilveren, waardoor een tijdelijke invulling een optie wordt. Wel kan tijdelijke invulling zorgen voor waarde-creatie door het gebied alvast een goed imago te geven en mensen bekend te maken met de locatie.

12) Wat zijn de belangrijkste succesfactoren bij tijdelijk ruimtegebruik?

Als eerste moet er goed gekeken worden naar de locatie en de omgeving van de locatie, breng in kaart waar daadwerkelijk behoefte aan is. Ga ook na of de locatie geschikt is om aan die behoefte te voldoen.

13) Wat zijn de belangrijkste bedreigingen bij tijdelijk ruimtegebruik?

Te lage huurkosten van tijdelijke ruimte (bijvoorbeeld ateliers voor kunstenaars) kunnen gaan concurreren met bestaande permanente ruimte in de omgeving of elders in de stad. Hierdoor kan de tijdelijke invulling ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit op andere plekken.

14) Over welke tijdschaal spreken we bij tijdelijk ruimtegebruik?

Kan variëren van 5 tot 25 jaar, afhankelijk van de locatie en invulling.

15) Wat zijn de voordelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Tijdelijk ruimtegebruik kan zorgen voor waarde-creatie van de grond (en mogelijke opstallen). Ook kan het gebied alvast deel worden van de mental maps van mensen, waardoor het levendiger en veiliger wordt. Ook kan een tijdelijke invulling de rentekosten opvangen van een gebied als deze met vreemd vermogen gefinancierd is.

16) Wat zijn de nadelen van tijdelijk ruimtegebruik?

Vaak is de opbrengst van tijdelijk ruimtegebruik te laag om een sluitende exploitatie te krijgen, daarom moet goed gekeken worden naar de duur van de tijdelijke invulling.

Bijlage 4 Overzicht case studies

Project	Plaats	Land	Gebruik
Stalled Spaces	Glasgow	Schotland	Groen, natuur
Town Centre Spaces	Erskine, Dunfermline	Schotland	Groen, natuur
Lomond Homes	Diverse	Schotland	Groen, natuur
Wellington Place	Leeds	Engeland	Evenementen, stadstuin, boulevard
Bradford Urban Garden	Bradford	Engeland	Stadstuin, kunst
Sheffield Green Estate	Sheffield	Engeland	Park, stadslandbouw
Luckenwalde Community Gardens	Luckenwalde	Duitsland	Sportgebied, groen
S.W.O.M.P.	New York City	Verenigde Staten	Groen, stadstuinen, stadslandbouw
Arena Park	Amsterdam	Nederland	Stadstuin
CAN	Amsterdam	Nederland	Evenementen, park
Zwembad Amstel	Amsterdam	Nederland	(cultuur-) Evenementen, groen
Buiksloterham	Amsterdam	Nederland	Recreatief
Café Polder	Amsterdam	Nederland	Kunst, creatief broednest
Standpaviljoen Blijburg	Amsterdam	Nederland	Horeca
Hannekes Boom	Amsterdam	Nederland	Horeca
Kaap Kot	Amsterdam	Nederland	Horeca
Koffiefabriek	Amsterdam	Nederland	Creatief broednest
Tussentuinen	Amsterdam	Nederland	Stadstuinen
Containerdorpen	Amsterdam	Nederland	Studentenhuisvesting
Station Sloterdijk	Amsterdam	Nederland	Sportgebied, park, studentenhuisvesting
Tolhuistuin	Amsterdam	Nederland	Cultureel centrum, horeca
Zuidas	Amsterdam	Nederland	Sportgebied, stadslandbouw, studentenhuisvesting
KIEM	Amsterdam	Nederland	Creatief, cultureel
Open Lab Ebbinge	Groningen	Nederland	Horeca, evenementen, kunst, cultureel broednest
Suikerunieterrein	Groningen	Nederland	Nog niet definitief: stadstuin, culturele voorzieningen, evenementen
Leidsche Rijn	Utrecht	Nederland	Transferium, verder nog in ontwikkeling
Spoorzone Delft	Delft	Nederland	Nog in ontwikkeling
Diverse locaties	Groningen	Nederland	Studentenwoningen

Bijlage 5 Reflectie onderzoek

Als eerste volgt een reflectie op de persoonlijke ervaring met het doen van onderzoek. Het laatste gedeelte komt uit het onderzoek zelf, en vormt de reflectie van het inhoudelijke onderzoek.

Persoonlijk

Ik vond het een leerzame ervaring om onderzoek te doen voor de master thesis. De afgelopen maanden hebben veel verbreding en verdieping gebracht, hiermee heeft mijn kennis over tijdelijk ruimtegebruik en alles wat daarbij komt kijken een flinke sprong gemaakt. De brede oriëntatie van het onderzoek heeft er toe geleid dat ik een degelijk onderbouwd beeld heb gekregen van de spelende problematiek en mogelijke oplossingsrichtingen.

De aanloop van het onderzoek was oorspronkelijk wat moeizaam, dit had met name te maken met het feit dat ik nog een aantal vakken had lopen en de bijbehorende projecten en tentamens nog moest afronden. Daar was nou eenmaal veel tijd voor nodig, want ik wilde alles in één keer halen en in het kader van teamwork ook mijn groepsleden niet teleurstellen. Uiteindelijk heb ik alle andere onderdelen van de studie volgens schema afgerond, waarna ik alle ruimte had om me op het onderzoek te storten. Wel was het nogal frustrerend dat het maar liefst twee maanden duurde voordat ik eindelijk een begeleider toegewezen kreeg, ik vond het namelijk best lastig met het onderzoek te starten zonder enige vorm van feedback en input.

Het onderwerp sprak me meteen aan, vanwege de actualiteit en maatschappelijke relevantie. Ook leek me dat er een wetenschappelijke relevantie moest zijn vanwege het relatief jonge karakter van het onderwerp tijdelijk ruimtegebruik. Daardoor leek het me logisch dat er nog behoefte was aan meer kennis over dit onderwerp. Dat merkte ik ook naarmate het onderzoek vorderde, het werd bevestigd in diverse interviews.

Het opstellen van het onderzoeksplan was relatief snel gebeurd, achteraf gezien had ik daar meer tijd aan moeten besteden. De onderzoeksmethode die ik voor ogen had, was achteraf niet strak genoeg opgesteld. Het was te vaag en niet geheel volgens richtlijnen van wetenschappelijk onderzoek waarbij een duidelijke koppeling van empirie en theorie gewenst is. Dit heb ik pas in een te laat stadium ondervonden en aangepast.

De eerste maand voelde ik nog te weinig druk om er echt voluit energie in te stoppen maar al snel kwam het wel op gang. Dagelijks was ik bezig met het werken aan de scriptie. Het opstellen van het theoretisch kader vond ik erg interessant, omdat ik er zelf ook veel van opstak. Daarnaast werd ik alleen maar enthousiaster door allerlei interessante tijdelijke projecten waarmee ik kennis maakte.

Het selecteren van informanten voor de interviews vond ik leuk werk, ik wilde een

juiste groep mensen samenstellen die een breed beeld van het onderwerp konden geven. Helaas bleek dat er niet zoveel animo was voor medewerking dan dat ik oorspronkelijke had gehoopt. Dit had te maken met de zomervakantie niet net aanbrak en de uitgebreide interview-lijst. Met name financiële instellingen en diverse bedrijven en afdelingen rondom Amsterdam lieten het afweten, terwijl men juist daar veel ervaring heeft met tijdelijk ruimtegebruik.

Uiteindelijk ben ik erg tevreden met de 8 interviews die ik gehouden heb. Bijna alle interviews liepen op een zeer prettige wijze en informanten waren vaak zeer enthousiast over het onderwerp en ze wilden hun ervaring graag met anderen delen. Soms duurden de interviews langer dan twee uur, op die momenten merk ik dat mijn eigen interesse voor vastgoed en ruimtelijke ordening ook naar een hoger niveau getild wordt.

Het verwerken van de interviews en de documentatie van projecten ging soepel. Tegen deze tijd kwam een duidelijk beeld naar voren over hoe de conclusie en de aanbevelingen eruit gingen zien.

In de laatste periode van het werken aan de scriptie bleek er nog verrassend veel werk te verzetten. Ik was in de veronderstelling dat de basis van het onderzoek goed was en ik alleen her en der nog wat aanpassingen moest maken, maar nadat beide beoordelaars de thesis nog eens hadden bestudeerd bleek dat er meer aangepast diende te worden. Eigenlijk was de structuur van het onderzoek niet strak en correct. Ook de structuur van het document was niet zoals die hoorde te zijn. Deze aanpassingen hebben me in de laatste nog erg veel tijd gekost maar ik ben ervan overtuigd dat er uiteindelijk wel een beter onderzoek uit voortgekomen is. Daarom ben ik dankbaar voor de feedback van beide beoordelaars.

Inhoudelijk

Achteraf gezien blijkt de onderzoeksmethode geschikt te zijn geweest om de hoofdvraag en de deelvragen van het onderzoek te beantwoorden. Het literatuuronderzoek was essentieel om een theoretische basis te leggen en daarnaast voorbeelden en ervaringen met tijdelijk ruimtegebruik naar voren te halen. Bestaande onderzoeken, zeker ook uit de laatste jaren, zijn waardevol gebleken. Vooral over de consequenties van braakliggende grond en tijdelijk ruimtegebruik. Dit betrof met name de buitenlandse literatuur, Nederlands onderzoek op dit gebied bleek wat bescheiden. Wel vormde Nederlands bronmateriaal een belangrijk onderdeel om leerpunten en ervaringen van tijdelijk ruimtegebruik te onderscheiden.

Verder was het opvallend dat er redelijk snel verzadiging optrad bij de interviews, ondanks dat de informanten verschillende achtergronden hadden. Voor de interviews is veel tijd uitgetrokken, vaak tussen de één en twee uur. Hierdoor was er alle ruimte om diepgaande en gedetailleerde informatie naar voren te halen. Toch hadden een aantal interviews nog wel langer mogen duren om nog dieper op de stof in te gaan,

helaas was hier nooit de tijd voor aangezien de informanten voor een beperkte tijd beschikbaar waren. Ook was het wellicht beter geweest als er nog een paar informanten waren geweest met een financiële of juridische achtergrond, zodat ook deze onderdelen dieper uitgewerkt hadden kunnen worden.

Een beperking kan zijn dat het relatief lage aantal informanten (acht) toch niet alle relevantie informatie heeft opgeleverd die in het werkveld te ontdekken is, toch is er voor gekozen om niet meer interviews af te nemen vanwege de saturatie die al snel optrad. Een andere beperking kan zijn geweest dat buitenlandse onderzoeken niet één-op-één toepasbaar zijn op de Nederlandse context. Toch is deze aanname onwaarschijnlijk omdat de onderzoeken niet dusdanig regio- of cultureel gebonden zijn. Zo zijn bijvoorbeeld buitenlandse onderzoeksresultaten op juridisch-planologisch vlak buiten beschouwing gelaten, aangezien deze niet te vergelijken zijn met het Nederlandse juridisch-planologische regime.

Deel van de doelstelling was om een stappenplan op te stellen, dit is uiteindelijk echter in zeer beperkte vorm terug gekomen. Dit heeft er mee te maken dat de te nemen stappen niet erg strikt gevolgd hoeven te worden en het slechts globaal te adviseren is omdat de variatie in projecten erg groot is. En daarom de ideale aanpak ook kan variëren.

Concluderend kan ik stellen dat ik een volgende keer strakker mijn eigen onderzoeksplanning aan zal houden. Ook zal ik er voor zorgen dat de basis van mijn onderzoeksopzet daadwerkelijk juist is.