



Waarschijnlijk is het zelfs mogelijk om via een reeks van tijdelijke gebruiksvormen gaandeweg een permanente, nieuwe landschappelijke onderlegger voor het gebied (water, natuur, reliëf etc.) te creëren. Op zijn minst voor delen van het gebied.

Als kader voor toe te laten tijdelijke ontwikkelingen zou kunnen gelden dat elk (deel)initiatief financieel zijn eigen broek moet ophouden. Het is verstandig om met name op het gebied van ruimtelijke kwaliteit nog wat extra spelregels mee te geven. Vrijheid in denken en bedenken is een groot goed maar als het project als geheel ervaren wordt als 'een rommeltje' pakt dat negatief uit voor het imago van het gebied, en dat is schadelijk voor de kans dat een opeenvolging van serieuze initiatiefnemers zich zal melden.

AANPAK

Meerstad staat in deze flyer model voor een hele reeks projecten die slechts moeizaam of helemaal niet in hun oorspronkelijke vorm kunnen worden gerealiseerd. Maar Meerstad is meer dan een illustratie. InnovatieNetwerk en Meerstad zijn in gesprek over het daadwerkelijk realiseren van tijdelijke initiatieven – in aanvulling op de plannen die er al zijn met betrekking tot tijdelijke natuur. Ideeën die in deze workshop ter tafel komen, kunnen daarin worden meegenomen.

Kleinschalig tijdelijk wonen in een groots landschap



Dit is een gezamenlijke uitgave van:

InnovatieNetwerk
Postbus 19197
3501 DD Utrecht
www.agro.nl/innovatienetwerk



en

Stroming BV
Postbus 31070
6503 CB Nijmegen
www.stroming.nl



Foto's/illustratie: D. Oomen, M. Jost (zonnepaneel), A. van Winden, A. van Kreveld, Jeroen Helmer, e.a.
Vormgeving: I. Roerhorst

Juni 2011



TIJDELIJKHEID ALS STRATEGIE



ALS HET ANDERS LOOPT DAN VERWACHT

Het is een lange route: van idee naar plan naar realisatie. Onderweg kan er van alles veranderen. Sterker, er *zal* van alles veranderen. Laat dat nou net iets zijn waar grote en complexe initiatieven én vaak mee te maken krijgen én slecht tegen kunnen. Projecten als Blauwe Stad, Groene Compagnie, Wieringer Randmeer en Meerstad stagneren daardoor of komen helemaal niet van de grond.

Dat zaken anders lopen dan gedacht is geen wonder maar het heeft wel een aantal vervelende consequenties:

- er wordt financieel verlies geleden
- het project krijgt een negatief imago
- dat werkt niet positief uit op de kavelverkoop (aantallen en/of prijzen)
- de motivatie van betrokkenen neemt af

Het begin van een negatieve spiraal dreigt daardoor al snel.

MEERSTAD

Neem Meerstad. Het idee om ten oosten van de stad Groningen een nieuwe woon- en bedrijvenlocatie te ontwikkelen rondom een nieuw te creëren meer en omgeven met veel groen, stamt uit het einde van de vorige eeuw. De intentieverklaring voor het project dateert uit 2001. Dat waren tijden waarin de term ‘economische crisis’ uitsluitend werd geassocieerd met een vooroorlogse periode. Nu, anno 2011, is de realiteit een totaal andere: tweederde van de benodigde grond is gekocht maar de verkoop van de kavels en woningen verloopt veel trager dan destijds gepland. Dat deze situatie geld kost is geen geheim: Wikipedia stelt onomwonden “Meerstad kost de Gemeente Groningen zo’n 1 miljoen rente per maand”.

Enkele ronde getallen

Oppervlakte plangebied: 2300 hectare. Aangekocht: 1500 hectare. Woningen: 9000. Bedrijventerrein: 135 hectare. Groen, natuur en water: 2/3 van het plangebied. (Ontgrondingsvergunning is verleend.)

GEEN ANALYSE MAAR KATALYSE

Het is verleidelijk om te analyseren wat er mis is gegaan en wie daarvoor verantwoordelijk is. ‘Lessen trekken’ is populair en evaluaties nemen partijen die schuldigen en verhaal zoeken in elk geval tijdelijk de wind uit de zeilen. Maar het projectgebied zelf wordt er niet beter van en dat is – naast het voorkomen van herhaling – toch ook een publiek belang. Wij zetten daarom niet in op analyse maar op katalyse. Zorgen dat het projectgebied er niet langer als een dood vogeltje bijligt, met relatief kleine initiatieven beweging creëren, de grauwsliur van mislukking weghalen en het imago en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterken. Niet met als doel om in enkele stappen alsnog het grote, oorspronkelijke plan te realiseren, maar met als ambitie het vacuüm dat is achtergebleven zo snel mogelijk op een hoogwaardige manier te vullen. Niet het plan moet centraal staan, maar het gebied!



Evenementen

TIJDELIJKHEID ALS STRATEGIE

In afwachting van de definitieve inrichting worden de aangekochte agrarische percelen in Meerstad nog steeds gebruikt als landbouwgrond. Een vorm van tijdelijk gebruik die weinig oplevert want de pacht die wordt betaald is (extreem) laag en het beeld dat ‘er niets van de grond komt’ wordt erdoor versterkt. Stel je eens voor dat het landbouwkundige gebruik wordt beëindigd en die 1500 hectare – of een deel ervan – wordt omgezet in tijdelijke natuur, omzoomd met een rand veelkleurige, eenjarige veldbloemen: klaprozen, korenbloemen, pinksterbloemen etc. De opbrengst van de pacht ben je dan kwijt, maar je doet wel iets heel bijzonders! Voor de natuur, voor de omwonenden (die er kunnen wandelen) en voor het imago van het project. Meerstad heeft inmiddels plannen voor 65 hectare tijdelijke natuur.

Tijdelijke natuur als marketinginstrument en opmaat naar een hele reeks vergelijkbare initiatieven. Waarbij tijdelijkheid staat voor modern, verrassend, beweeglijk, steeds nieuwe kansen, maatwerk, niet meer investeren dan nodig is. Kortom: geen noodgreep maar een strategie, een gewild ‘unique selling point’.

Tijdelijke ontwikkeling, permanente winst! Dat hoeft overigens niet bij imagowinst te blijven: tijdelijke functies, zoals tijdelijk wonen, tijdelijke energieopwekking, tijdelijke recreatievoorzieningen of evenementen kunnen ook financieel aantrekkelijk zijn.

PALET VAN MOGELIJKHEDEN

Tallose ideeën van tijdelijk gebruik zijn beschikbaar, meer en minder realistisch, geld kostend of geld opleverend, meer en minder tijdelijk. Met een goed uitgekiende mix uit het palet van mogelijkheden moet het mogelijk zijn al op korte termijn het volgende te realiseren:

- verbetering imago projectgebied
- zichtbare verandering in het veld
- verminderen van de rentelasten
- vergroten toegevoegde (maatschappelijke) waarde van het plangebied
- ervaring opdoen met duurzaam/ecologisch/autarctisch bouwen
- toewerken naar een positief exploitatiesaldo via ‘low input – low output’



Tijdelijke energieopwekking

Projectontwikkeling anno nu: zeearend of koolmees?

De zeearend is de grootste Europese vogel – spanwijdte tot 2,40 meter, gewicht tot 7,5 kg. Begint met broeden na 4 jaar en legt 1–3 eieren per jaar. In een stabiele omgeving gedijt hij prima: voedselconcurrentie heeft hij niet te duchten want hij eet eventuele concurrenten met huid en haar op – letterlijk. Zijn voedsel zoekt hij in een groot gebied rondom het nest. Verandert de omgeving, dan krijgt hij het moeilijk want veranderen van broedplaats of menu zit niet in zijn karakter. De zeearend is een K-strategist (Konkurrenz): perfect voor overleven in een stabiele omgeving waar je de gelegenheid krijgt een sterke concurrentiepositie op te bouwen.

De koolmees doet het anders. Met zijn hapklare formaat, heeft hij veel te duchten van natuurlijke vijanden. Het voedsel-aanbod varieert sterk en in een slecht jaar sterven alle jongen. Op de hoge sterftekans reageert de koolmees door jaarlijks 8–15 eieren te leggen. Ook een nieuwe nestgelegenheid zoeken of overschakelen op een ander menu, is voor hem geen probleem. Als R-strategist (Reproduction) is hij helemaal aangepast aan veranderende omstandigheden.