

Werkplaats 15

Tijdelijk anders bestemmen

koninklijke
nederlandse
heidemaatschappij



*Tijdelijkheid als oplossing
voor leegstand*

Van reizende tuinen tot skaten in de kerk

*Burgers nemen het heft in eigen hand
Verlaten plekken wakkeren creativiteit aan*

*Leegstand biedt ook kansen | Gemeenten werken samen met eigenaars en bewoners | Het verschil
tussen Detroit en het Ruhrgebied | Op zoek naar lege plekken | Inspirerende projectvoorbeelden |*



14 *Bouwplaats wordt publiekstrekker*

Op drie verschillende plekken zat het hippe Blijburg al op het nieuwe Amsterdamse eiland IJburg. De sfeer van Blijburg hangt nergens anders.



18 *Een ongepland dorp midden in de stad*

Na het eten lekker je oude schoenen en oude trui aan en schoffelen maar in de buurttuin aan de Maas.



22 *Kansenwinkel als tijdelijke oplossing voor leegstand*

Stad en platteland kampen met leegstand. En hebben elk zo hun eigen oplossingen daarvoor.



30 *‘De aarde in bruikleen’*

DuurSaam Breda keerde het om en is juist op zoek naar lege plekken om mobiele zonne-fabrieken te ‘stallen’.

32 *Er kan meer dan veel burgers denken*

Hoe kunnen bewoners het beste inspelen op de mogelijkheden van tijdelijk bestemmen? Studenten Rik Schrijver en Robin Schatsbergen geven tips voor bewoners.



Verder in dit nummer:

- 4 Visie van Frank van Bussel, directeur KNHM
- 8 Samen de verkrotting tegengaan
- 10 “Veel geleerd van Tijdelijk Anders Bestemmen”
- 17 Korte berichten
- 20 Visionairs over mogelijkheden voor leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen
- 26 Verschil in aanpak van leegstand in Detroit en het Ruhrgebied
- 29 Korte berichten

Colofon

De Werkplaats voor de leefomgeving is een uitgave van Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij.



impuls
aan de
leefomgeving

www.knhm.nl
info@knhm.nl

Redactieadres:
KNHM, Postbus 33,
6800 LE Arnhem
Redactie: Monique Melchers, Pieter Rozema, Sandra Kraan
Coördinatie en eindredactie: Geert van Duinhoven
Ontwerp: DiepArnhem
Vormgeving: Ineke Oerlemans
Foto omslag: Gregor Pils
Druk: Coers en Roest, Arnhem
Oplage: 15.000
ISSN: 1574-2083

De Werkplaats voor de leefomgeving wordt uitgegeven rondom een actueel thema. Dit nummer staat in het teken van leegstand en (tijdelijke) herbestemming.

De verantwoordelijkheid voor de teksten berust bij de auteurs. De inhoud van de Werkplaats voor de leefomgeving kan geheel of gedeeltelijk worden overgenomen indien de bron vermeld wordt en de redactie daar toestemming voor geeft.

Burgers pakken leegstand aan



Projectontwikkelaars, bedrijven en overheden worstelen steeds vaker met de vraag wat ze met leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen moeten doen. Gelukkig hebben burgers daar vaak juist heel verfrissende ideeën over. Ze kijken soms al jarenlang tegen dat rommelige terrein aan, winkelen in een winkelstraat waar veel panden te huur of te koop staan. En ook dat grote kantoorpand blijft door de economische crisis voorlopig dat lege, saaie, gapende gat in de wijk.

Burgers willen maar al te graag met dit soort plekken aan de slag. En juist daarom vinden we het als KNHM belangrijk om hierbij betrokken te zijn. Neem DuurSaam Breda dat op braakliggende terreinen zonnepanelen wil neerzetten die je weer kunt verplaatsen op het moment dat er een definitief plan komt voor zo'n locatie. Of de groentetuin aan de Maas op een plek waar voorlopig toch nog geen huizen worden gebouwd.

We zien aan de vele voorbeelden dat het creatief gebruiken van lege plekken ook positieve sociale gevolgen heeft. De Jozefkerk in Arnhem stond jarenlang leeg, maar is nu een bruisend skatecentrum waar dagelijks tientallen jongeren komen.

Ook overheden en bedrijven zien deze positieve effecten en laten steeds meer op hun terreinen toe en bieden soms zelfs al actief hun ruimte aan: wie een goed idee heeft, mag het uitvoeren. De gemeente geeft initiatiefnemers voor een buurtgroentetuin de ruimte en wil de initiatiefnemers waar nodig zelfs ondersteunen. Een projectontwikkelaar biedt een fabriekshal aan voor een tijdelijk restaurant.

In deze Werkplaats laten we graag geslaagde voorbeelden zien van burgerinitiatieven op locaties die soms al jarenlang ongebruikt zijn. Er kan vaak veel meer dan mensen denken. Zeker als burgers, bedrijven en overheden hierin samen optrekken, ontstaan er prachtige initiatieven die wij als KNHM graag ondersteunen.

Clemens Cornielje,
Voorzitter Koninklijke Nederlandsche Heidemaatschappij





“Tijdelijke bestemmingen vormen bij uitstek een proeftuin voor nieuwe manieren om naar ruimtelijk beleid te kijken.”

Stel je woont tegenover een braakliggend terrein. Een terrein vol brandnetels en gevaarlijke brokken beton. Volgens de gemeente zullen er huizen worden gebouwd, maar die plannen zijn voorlopig in de ijskast gezet. Wij vroegen directeur Frank van Bussel, waarom KNHM deze editie van Werkplaats geheel aan de oplossing van dit soort problemen wijdt: “We helpen de burgers zich te organiseren zodat zij een vruchtbaarder rol in het besluitvormingsproces kunnen spelen.”

Tussen droom en daad

Beleid, bestemmingsplan en bureaucratische bezwaren

Tekst: Arne Lasance – Foto's: Dick Brouwers

Je ziet in steden en dorpen, in groeiregio's en krimpregio's steeds vaker lege winkels, kantoren en terreinen. Tot voor kort was dat meestal maar van korte duur. Tegenwoordig zie je echter dat er vaak jaren niets gebeurt en er ook niets zal gebeuren. Een langdurig leeg gebouw, een rommelig stuk grond, een dichtgetimmerde winkel voelen na een tijdje niet goed als je daar als buurtbewoner dagelijks mee geconfronteerd wordt. Gelukkig zien we ook steeds vaker dat bewoners zelf de verantwoordelijkheid nemen voor hun directe omgeving. Die zeggen: “Luister, wij willen zelf iets doen aan die open zweep in onze wijk. Zelfs al is dat maar tijdelijk!” Die gedreven burgers vervoegen zich vol goede moed bij het loket van betrokken instanties maar dan wordt het ingewikkeld. Je merkt dan dat onze wet- en regelgeving en onze denkkaders nauwelijks gericht zijn op creatief omgaan met alternatieven, al dan niet tijdelijke oplossingen. Slechts zelden is de reactie spontaan: “Wat leuk, wij doen er toch niets mee, dus het is prima als jullie zolang de zorg voor die plek van ons overnemen!” Gemeenten en corporaties die hierin voorop lopen beseffen dat het voor de leefbaarheid beter is dat er tijdelijk iets gebeurt met

die verwaarloosde hoeken en gaten. En bovendien bespaart het kosten als de burgers het beheer tijdelijk overnemen. Wij laten in deze Werkplaats overheden en instituties en vooral ook burgers aan het woord die laten zien hoe bewoners zelf creatief met deze problemen omgaan. En hoe wij hen daarbij helpen.

Je ziet in deze Werkplaats overigens ook dat successen met tijdelijke bestemmingen langzaam maar zeker doorwerken in het planologisch denken. In ons land werken we vaak nog steeds

“We helpen burgers zich te organiseren.”

“De nu zo statische RO zal onherroepelijk dynamischer worden.”

volgens een vast stramien: we maken een kaartje, we gaan inrichten en dat leggen we vast in een bestemmingsplan. En zo’n bestemmingsplan veranderen... dat is geen sinecure. Dat zie je gelukkig langzaam veranderen. Het statische denken over ruimtelijke ordening zal onherroepelijk dynamischer worden.

Contract als sluitstuk

De rijksoverheid omhelst en promoot burgerparticipatie. Wij doen dat als KNHM ook en ondersteunen burgerinitiatieven omdat wij dat zien als een heilvolle weg. Natuurlijk hoor je bij burgerinitiatieven die iets met tijdelijke bestemmingen willen vaak de tegenwerping vanuit een overheid: ‘Ja ja, maar als we dat nu toestaan voor drie jaar, hoe krijgen we die lastpakken er

ooit weer weg?’ Eigenlijk mag dat geen argument meer zijn. Er zijn inmiddels genoeg voorbeeldcontracten, voortgekomen uit even zo vele geslaagde initiatieven. Daar heb je als overheid of als particulier ook echt geen dure juristen meer voor nodig. Een contract stel je op nadat je met elkaar ergens uitgebreid en goed over gesproken hebt. Dat gesprek vooraf is het belangrijkste, inclusief het managen van verwachtingen. Voor beide partijen. Er zijn nog teveel bezorgde bewoners met een verrassend idee, die aarzelen en denken dat ze er maar beter niet aan kunnen beginnen, omdat het verloren moeite zal zijn. Juist hen kunnen wij als KNHM steunen. Soms is zo’n gemeente eerst wat zenuwachtig als wij de bewoners blijken bij te staan. Maar vaak draaien ze bij zodra ze beseffen dat ze een degelijke gesprekspartner krijgen, die met serieuze voorstellen komt.

En de bewoners kunnen we vaak helpen bij het zoeken naar voldoende draagvlak. Je ziet in die trajecten vaak dat initiatiefnemers vergeten voldoende draagvlak te creëren aan de bewonerskant. Niet iedereen in de buurt is het automatisch eens met een burgerinitiatief. Het betrekken van alle bewoners kost tijd en veel inzet van de initiatiefnemers maar is wel essentieel. Bovendien wordt je positie ten opzichte van de overheid veel sterker als iedereen in de buurt achter je plannen staat.”

Investeringsfonds

KNHM krijgt veel verzoeken van bewonersgroepen om ondersteuning. Als eerste wordt altijd gekeken of het initiatief echt levensvatbaar kan zijn. Van Bussel: “We hebben een uitgebreid netwerk van 170 professionals die zich vrijwillig voor KNHM inzetten. Dat zijn onze voelhorens en adviseurs voor de maatschappelijke vragen van nu. We begeleiden elk jaar ongeveer veertig nieuwe projecten. We krijgen de laatste tijd niet alleen méér aanvragen, de initiatieven worden ook ambitieuzer. Denk bijvoorbeeld aan het opzetten van een lokale energiecoöperatie of een stadsboerderij. Ook begeleiden we bewoners die betrokken zijn bij besluitvorming over bijvoorbeeld een nieuwe weg. Vaak zijn bewoners eerst tegen. Maar langzamerhand beseffen zij ook daar, dat er hoe dan ook iets moet gebeuren. En uiteindelijk krijgt de beslissing dan toch een breder draagvlak, hoe die dan ook uitvalt. Let wel: wanneer die bewoners strijd willen voeren tegen een voorgenomen besluit, dan zullen wij nooit zeggen: wij zijn voor of tegen. Wat we wél doen, is die burgers helpen zich beter te organiseren. Zodat zij een vruchtbare rol in het besluitvormingsproces kunnen spelen. Sinds een half jaar hebben we ook een investeringsfonds voor maatschappelijke ondernemingen. Onder mildere voorwaarden dan de banken zullen we jaarlijks in vijf projecten waarin we geloven honderdduizend euro investeren.”

Naar een flexibele ruimtelijke ordening

“Over de huidige leegstandproblematiek leven twee opvattingen. De ene gaat er van uit dat het een tijdelijk probleem is, en dat we na een economisch opleving weer gewoon op de oude manier verder kunnen. De andere begrijpt dat we in een steeds dynamischer omgeving niet meer toe kunnen met de oude strakke en onbuigzame opvattingen over bestemmingen. Dat we ook met onze leefomgeving steeds flexibeler zullen moeten leren omgaan.



FOTO: ENK VAN T. HULLENAR



Uiteindelijk zal het niet zozeer gaan om het stimuleren van tijdelijke oplossingen voor leegstand. We zullen groeien naar een structureel flexibeler benadering van ruimtelijke ordening, die we vroeger zo onwrikbaar vastomlijnd probeerden te regelen. En daar heeft de samenleving baat bij. Tijdelijke bestemmingen vormen bij uitstek een proeftuin voor nieuwe manieren om naar RO-beleid te kijken. Met deze Werkplaats willen we bestaande kennis over leegstand en herbestemming breed verspreiden. De vorige Werkplaats die ging over ‘overheidsparticipatie’ heeft ook veel weerklank gevonden: we kregen enorm veel telefoontjes en mails van wijkraden en groepen actieve burgers, die vertelden dat ze een afspraak hadden met de wethouder en graag een paar exemplaren wilden meenemen om de houding van de plaatselijke overheid over overheidsparticipatie te ‘masseren’. De voorbeelden in deze editie van Werkplaats zullen hopelijk ook velen inspireren en enthousiasmeren voor tijdelijke alternatieve bestemmingen. Of minder tijdelijke!” •

Kerk van Pieterburen wordt dorpshuis

Een groep inwoners van Pieterburen wil in de voormalige protestantse kerk een publieke dorpsvoorziening creëren. Daarmee slaan ze twee vliegen in een klap: er komt eindelijk weer een ruimte waar ze samen allerlei dorpsactiviteiten kunnen ondernemen en de kerk staat niet verder te verloederen. KNHM ondersteunt de initiatiefnemers bij het uitwerken van de ideeën door op te treden als onafhankelijk procesbegeleider. Het dorp Pieterburen heeft geen publieke gemeenschapsvoorzieningen meer. Het dorp kampt met een terugloop van de bevolking en de gemeente steunt allerlei initiatieven van de dorpsbewoners om van krimp een kans te maken.

www.knhm.nl/projecten

Tegen het verval

Het oog op beschermde dorpsgezichten

Tekst: Karin Wesselink – Foto: De Beeldredactie/Martin Hogeboom

“**E**r zitten gaten in de muren waar ratten en ander ongedierte vrij in- en uit kan, de dakgoten zijn zo lek dat de bestrating bij de burens wegspoelt en er gaan verhalen rond over hennepplanten. Het krot staat al zo'n twintig jaar leeg en er wordt niets aan gedaan.” Henk Willemsen, lid van Dorpsbelang Holwerd, wil niemand voor het hoofd stoten, maar is duidelijk niet te spreken over vervallen woningen in zijn geliefde geboorteplaats. “Het huis van de burens dat er naast staat, onderhouden ze wel keurig. Maar dit is natuurlijk geen doen. Als het waait, kunnen ze hun auto niet op de oprit zetten. Straks belandt er een dakpan op hun wagon. Gelukkig heeft iedereen nu het gevoel dat er iets gaat gebeuren.”

Begin

Vanuit Dorpsbelang Holwerd slaat Henk een brug tussen dorpsbewoners en lokale volksvertegenwoordigers. Maar hij moest wel bij het begin beginnen. Drie jaar geleden schreef hij een brief naar de gemeente Dongeradeel. Per ommegaande kwam er een terug waarin stond dat zij niet aansprakelijk waren voor schade. Wel gaven ze de naam van de eigenaar. “Maar die ga je natuurlijk niet zomaar benaderen. Het waren weliswaar geen mensen uit het dorp, maar toch. Het blijft moeilijk om elkaar op dit soort zaken aan te spreken.” Het bleef een beetje liggen, totdat Dorpsbelang Holwerd in contact kwam met Doarpswurk die in andere Friese dorpen ook zogenaamde 'rotte kiezen' helpt aanpakken. Doarpswurk adviseert vrijwilligers zoals Henk. In een eerder stadium maakten ze het thema al aanhangig bij diverse colleges van B&W door aan burgers te vragen of ze vonden dat er in hun dorpen rotte kiezen stonden. Met die resultaten gingen ze langs bij de gemeentehuizen om aan te dringen op een meer actieve houding op het gebied van woonklimaat.

IJskast

“Maar ambtelijke molens malen langzaam”, heeft Henk gemerkt. Hoewel hij nu blij is dat de gemeente Dongeradeel het handhavingsbeleid uiteindelijk heeft aangepast. “Toen stond er meteen een ander krot te koop. Die eigenaar koos eieren voor zijn geld.” De derde rotte kies is het voormalige postkantoor, middenin de oude dorpskern. “Een man uit Amsterdam kocht

dit pand tien jaar geleden. Het is een rijksmonument, maar het komt maar niet af. Hij komt eens in de maand een paar dagen klussen, maar het staat al twee jaar in de steigers. Óf die man krijgt nu hulp óf er komt een nieuwe bestemming voor het gebouw: seniorenappartementen, bijvoorbeeld. Want de plannen voor nieuwbouw door de woningbouwcorporatie belandden door de crisis in de ijskast. En dat terwijl er destijds wel een hele rij huurwoningen is gesloopt om plaats te maken. Toen zijn er mensen noodgedwongen uit Holwerd vertrokken. Het doet me echt pijn die krotten te zien.”

Reuring

Alle ontwikkelingen hebben gezorgd voor de nodige reuring en het gonst van andere initiatieven. Laatst sprak Henk nog een paar gepensioneerde bouwvakkers die zich eigenlijk wat verveelden en het plan hadden opgevat een paar panden te kopen en eigenhandig aan te pakken. “Een prima plan! Want we moeten zorgen dat onze jeugd in Holwerd wil en kan blijven wonen.” •

Aanpak Rotte Kiezen

Verpauperde panden bederven maar al te vaak het aanzicht van een dorp. Maar deze krotten zijn meestal in particuliere handen en buurtbewoners konden in het verleden niet zoveel beginnen tegen deze ontsierende gebouwen. Een paar jaar geleden sloegen vier Friese woningcorporaties de handen ineen om iets aan de problematiek van deze 'rotte kiezen' te doen. Samen met plattelandsorganisatie Doarpswurk, en met steun van de provincie Friesland, hebben Wonen Noordwest Friesland, Welkom, WoonFriesland en Woningcorporatie Thús Wonen het project Aanpak Rotte Kiezen ontwikkeld om samen met de eigenaar-bewoner en het dorp een oplossing te vinden voor het krot.

www.aanpakrottekiezen.nl

Henk Willemsen:
“Óf die man krijgt nu hulp óf er komt een nieuwe bestemming voor het gebouw.”

Alle grond in Nederland heeft een bestemming en die ligt meestal voor ‘altijd’ vast. Maar waarom zou je een gebied niet wat flexibeler maken? De initiatiefgroep Tijdelijk Anders Bestemmen zette het begrip ‘tijdelijke bestemming’ op de agenda van politici. Niet alleen om braakliggende grond aan te pakken, maar vooral ook om een mentaliteitsverandering te bewerken. Volgens Rosalie Franssen van TAB is tijdelijkheid de toekomst. Want omdat niemand weet wat de toekomst brengt, moeten we flexibel kunnen herbestemmen.

Tijdelijk heeft de toekomst

Tekst: Stijn Postema – Foto: De Beeldredactie/Martin Hogeboom



Tijdelijk racecircuit in Scheveningen.

In Nederland ligt ongeveer 75.000 hectare braakliggende grond. Zonde, vindt de initiatiefgroep Tijdelijk Anders Bestemmen. TAB verzamelde daarom talloze voorbeelden die bewijzen dat dit soort ongebruikte gebieden voor een korte periode rendabel te maken zijn. Ook bewees de initiatiefgroep, opgericht door Rijkswaterstaat, InnovatieNetwerk, CURNET en Deltares, dat dit juridisch helemaal niet zo heel ingewikkeld is. “Als je tot voor kort begon over grond met een tijdelijke bestemming, zagen politici en grondeigenaren vooral belemmeringen,” zegt TAB-woordvoerder Rosalie Franssen. “Wij hebben laten zien dat dit allemaal oplosbare problemen zijn en dat het juist heel aantrekkelijk is om grond tijdelijk een andere functie te geven. Bij TAB geloven we dat tijdelijk juist de toekomst heeft.”

Juridische hobbels

Rosalie baseert haar optimisme op de praktijkvoorbeelden die ze verzamelde van gebieden met een tijdelijke bestemming. De verzamelde kennis is ondergebracht in een serie handreikingen, boekjes en cursussen. Aanvankelijk zou TAB daarmee stoppen, maar omdat er veel vraag is naar kennis, is besloten om het project een doorstart te geven zodat de ontwikkelde kennis uitgedragen kan worden.

Rosalie: “Een van de grootste juridische hobbels bleek de bestemmingswijziging die nodig is voor tijdelijke bestemmingen van meer dan vijf jaar. Zo'n wijziging kost je minimaal zes maanden en dan moet je de wethouder ook nog eens mee hebben. Als je koolzaad plant, is dat binnen vijf jaar gemakkelijk economisch rendabel te maken. Maar soms heb je nu eenmaal een langere tijd nodig om je investering terug te verdienen. Dan kun je denken aan woningbouw, zoals de tijdelijke studentenwoningen in Amsterdam, of aan tijdelijke natuur en recreatie waar tien tot vijftien jaar veel logischer is.”

Voor TAB is dat de reden om de pijlen te richten op de overheid: “De wet- en regelgeving kan eenvoudiger en daarom is er een Omgevingswet in ontwikkeling. De vijf jaar ontheffing voor een tijdelijke vergunning, wordt in deze nieuwe wet waarschijnlijk omgezet naar tien tot vijftien jaar.”

Gemeenten en grondeigenaren worstelden ook met de kwestie hoe je zorgt dat tijdelijk ook écht tijdelijk is. Rosalie: “Als een mooi initiatief een tijdje loopt, krijg je vanzelf de vraag waarom het moet stoppen. Soms wordt een project uiteindelijk toch definitief en dat is prima als iedereen het daar over eens is. Maar soms kan dat niet, en dan moet je hebben geregeld hoe het project stopt. Zeker bij woonprojecten is dat van belang want mensen willen misschien na een paar jaar helemaal niet meer

“Niet elke ondernemer wil het risico lopen om op termijn weer weg te moeten.”

verhuizen.” Een goed contract volstaat volgens Rosalie. “Toch blijft het risico bestaan dat mensen niet weg willen. Procedures kosten tijd en geld, en daar willen gemeenten liever niet aan beginnen. Maar als dat je tegenhoudt, bereik je helemaal niks.”

Economische hobbels

TAB bestudeerde ook een aantal cases op de economische mogelijkheden. Een van de cases was Tijdelijke Stadslandbouw. In de Rotterdamse haven ligt de Marconi Freezone, een terrein dat wacht op herontwikkeling. Vanaf 2012 worden er bedrijfsmatig groente en gewassen verbouwd en verkocht. Volgens het Boekje Verdienmodel, een uitgave van TAB, levert dit een win-

Tijdelijke bestemming creëert creativiteit en betrokkenheid bij burgers.

win situatie op: de grondeigenaar heeft minder kosten aan het veilig en schoon houden van het terrein. Hij profiteert van de verhuur van de grond en van de fiscale voordelen. Voor Rotterdam levert het werkgelegenheid op, de omgeving wordt aantrekkelijker en het geeft de stad een positief, maatschappelijk verantwoord imago. TAB formuleerde meteen een aantal randvoorwaarden die goed bruikbaar zijn bij soortgelijke projecten in Nederland: De huurprijs moet minimaal zijn, de gemeente moet het terrein gebruiksklaar maken, er moet een woongebied in de buurt zijn als afzetmarkt, er moet minimaal tien jaar verbouwd kunnen worden en er moet minimaal twee hectare grond beschikbaar zijn.

Tijdelijke natuur

Een voorbeeld dat wel eens op meerdere plekken in Nederland navolging zou kunnen krijgen, is tijdelijke natuur. Op initiatief van milieuorganisaties zijn in Den Bosch en in de haven van Amsterdam gebieden waar natuur voor een afgebakende periode de ruimte krijgt om te groeien. Rosalie: “Tot voor kort zorgde een grondeigenaar er voor dat er op zijn braakliggende grond geen natuur zou vestigen. Hij ploegde simpelweg regelmatig de vaak kale zandgrond om. Want als er een beschermd plantje gaat groeien of een zeldzame kikker of zandhagedis tevoorschijn komt, krijgt de projectontwikkelaar te maken met de Natuurbeschermingswet. Jammer, vonden ook de natuurorganisaties. In ruil voor het met rust laten van de grond, zouden de projectontwikkelaars na vijf of tien jaar geen last krijgen met vergunningaanvragen. De natuurorganisaties protesteren dus niet meer, maar vertellen iedereen dat de natuur er tijdelijk is. En daardoor is er eindelijk weer ruimte voor pioniersvegetatie.”

Zelf iets doen

Stel dat er in onze wijk een stuk grond braak ligt. Een doorn in het oog van de buurt, het is rommelig en vies. En stel dat we een idee hebben, voor een speeltuintje, een stadstuin, of een tijdelijk buurtcafé. Wat moeten we doen? Rosalie: “Je gaat eerst naar de gemeente om erachter te komen van wie de grond is. Als het van de gemeente is, dan kun je een tijdelijk initiatief indienen. En als ze moeilijk doen, dan verwijst je door naar onze website, daar zijn argumenten genoeg om bezwaren weg te nemen. Is de grond van een private eigenaar, dan zul je die ervan moeten overtuigen dat ook hij baat heeft bij het initiatief. Als je wilt betalen voor het gebruik van de grond, wil hij allicht in gesprek. Je kunt een grondeigenaar ook een contract voorleggen waarin staat dat je echt weer weg bent zodra hij de grond nodig heeft. Contractvormen voor dergelijke overeenkomsten zijn te vinden in het TAB-boekje Juridische handreiking voor dummies.”



Reizende Tuinen

In Arnhem verschijnen sinds 2007 Reizende Tuinen. Braakliggend terrein wordt ingericht als (speel)tuin. Zodra er gebouwd moet worden, reist de tuin verder naar een andere plek. Gemeente en bewoners werken nauw samen bij het inrichten en beheren van de tuinen. Het project is volgens de gemeente goed voor de leefbaarheid. Als neveneffect wordt het illegaal dumpen van afval voorkomen. Het initiatief komt op een goed moment: door de recessie liggen veel bouwlocaties lang braak. Volgens TAB zijn de Reizende Tuinen een uitstekend voorbeeld van tijdelijkheid met een duurzaam karakter. Materialen worden namelijk hergebruikt in de volgende tuin. Het reizende karakter zou bovendien een goed uitgangspunt zijn om ondernemers te interesseren voor een tijdelijke lokatie: voor sommige ondernemers kan het aantrekkelijk zijn om in de toekomst te kunnen uitwijken naar een andere tijdelijke plek.

Vraag en aanbod

Ideeën zijn er genoeg. Braakliggende grond ook. Maar gemeenten weten vaak niet goed hoe ze vraag en aanbod bij elkaar moeten brengen. Rosalie: “De eerste stap is dat de gemeente kijkt welk terrein er braak ligt en welke bewonersgroepen en ondernemers geïnteresseerd zijn. Steden als Amsterdam, Rotterdam en Den Haag hebben hun braakliggende gebieden al in kaart gebracht en op internet gezet met daarbij voor hoeveel jaar het terrein beschikbaar is. Bewonersgroepen en ondernemers kunnen zich met hun idee inschrijven op zo’n gebied. Dat kan iets heel simpels zijn, bijvoorbeeld stadstuinen. Er zijn zelfs al ideeën om op vervuilde grond bakken neer te zetten waar mensen met moestuinen bezig kunnen. Maar het kan ook gaan om horeca. In Eindhoven zitten tijdelijke restaurants in leegstaande gebouwen en fabriekshallen. Natuurlijk lopen die



Tijdelijke studentenkamer

In een stad als Amsterdam is er altijd een tekort aan huizen. Vooral voor studenten zijn er lange wachtlijsten. Samen met de gemeente bedachten woningcorporaties een creatieve oplossing: tijdelijke, eenvoudig verplaatsbare woonunits. De gemeente gaf kortlopende vergunningen af voor dergelijke woningen op braakliggende terreinen in de stad. De wooncomplexen zijn relatief eenvoudig te verhuizen en de grond blijft beschikbaar voor een definitieve bestemming. Juridisch kan het, met contracten is het uitstekend dicht te timmeren. Maar het blijft de vraag of individuele bewoners zich gemakkelijk uit huis laten zetten. In elk geval lost het een huisvestingsprobleem op voor de gemeente en levert het economisch rendement op voor de grondeigenaar. Woonstichting De Key heeft wooncomplexen aan de Houthavens en aan de Wenckebachweg. De stichting Duwo heeft woonruimtes op het NDSM-terrein in Amsterdam-Noord.

ondernemers een zeker risico omdat ze op termijn weer weg moeten. Niet elke ondernemer wil dat. Het helpt wel als de ondernemer van de gemeente te horen krijgt dat hij later naar een andere tijdelijke locatie kan verhuizen.”

Tijdelijk is de toekomst

Achter alle praktische handreikingen die TAB de afgelopen jaren gemaakt heeft, zit een filosofie. Volgens het visionaire TAB-boekje ‘Een kwestie van beschaving’ getuigt het van beschaving en oog voor toekomstige generaties om elke locatie te behandelen als een tijdelijke. Rosalie pleit daarom voor een mentaliteitsverandering: “In Nederland is altijd alles bestemd geweest. Door de tijdelijke bestemming creëer je meer creativiteit in de samenleving en de betrokkenheid van burgers wordt ook groter.



FloatingLife

In de Pampushaven van Almere ligt FloatingLife: een drijvende stad met woningen, sport- en culturele faciliteiten, wegen en nutsvoorzieningen. Voor TAB was het een fantastische case om de juridische aspecten van zo’n tijdelijke lokatie uit te werken. De bevindingen zijn ondergebracht in de TAB Handreiking voor Juristen. FloatingLife had nog een andere uitdaging: hoe leg je tijdelijk gas, water en elektra aan zonder dat de kosten uit de klauw lopen. Er werd gekozen voor een Drijvende Nuts Eenheid, een systeem voor afvalwaterzuivering, drinkwatervoorziening, energie-opwekking, waterpompen, kabels en leidingen. De aanleg van een tijdelijke nutsvoorzieningen is een van de drempels voor grondeigenaren en gemeenten om grond tijdelijk anders te bestemmen. Daarom maakte TAB naar aanleiding van dit project het boekje Tijdelijke Nutsvoorzieningen. Tot 2015 wordt er aan FloatingLife gebouwd, daarna krijgen delen van de stad een nieuwe (tijdelijke) plek, elders in Nederland.

Onrust? Misschien. Maar mensen wennen er ook aan. Volgens mij ontstaat er juist minder onrust, want 75.000 hectare braakliggende grond, dat ziet er niet uit.” •

Voor meer informatie, surf naar www.tijdelijkandersbestemmen.nl Op de website staan vele voorbeelden van initiatieven. Er zijn verschillende handige boekjes te downloaden, waaronder het Voorbeeldenboek, de Handreiking voor juristen en het TAB Verdienmodel.



Blij strand in strakke buurt

Tekst: Karin Wesselink – Foto's: Erik van 't Hullenaar

Houten beelden van de Indiase god Ganesh, kleurrijke panelen en nisjes met bloemen en planten maken van het stadsstrand Blijburg de plek die het is: getypeerd door een flinke dosis vrijheid, blijheid en een vleugje hippie. Negen jaar geleden was hier alleen maar een onbestemd stuk opgespoten zandvlakte waar het IJsselmeer stukjes van af hapte. Een plan voor dit deel van IJburg was er niet en dus realiseerden de Amsterdamse Stanja van Mierlo en compagnon Britt Stegerhoek er hun droom. Dat ging niet zonder slag of stoot.

De loodgieter hoeft niet meer te komen, het probleem met de toiletten is al opgelost. De boodschap is kort en bondig, maar het typeert Stanja. Ze houdt van aanpakken, ook op deze haast tropische dag waarop de telefoon zal blijven rinkelen. Ook al heeft de wind hier vrij spel, toch is Blijburg III zoals ingewijden het noemen, een oase aan de rand van de drukke hoofdstad. De toevoeging van het getal drie achter de naam is een knipoog naar de twee verhuizingen die het stadsstrand ondertussen al achter de rug heeft. De gemeente en projectontwikkelaar konden maar niet besluiten wat ze met dit populaire en succesvolle stadsstrand aan moesten. De grond was immers eigenlijk bedoeld als bouwgrond.

Vandaar dat Stanja met haar vaste kern van medewerkers alles drie keer van de grond af moest opbouwen. Met sloopafval, gerecycled materiaal en spullen die ze aangeboden kregen. Dat was niet alleen uit noodzaak; het past ook wel bij de filosofie achter Blijburg en vormt een haast poëtisch contrast met de strakke moderne bouw die IJburg kenmerkt. Het kantoor bestaat uit opgestapelde zeecontainers. "Handig voor als we weer moeten verkassen", lacht Stanja een beetje zuur.



Want aan de reeks van verhuizingen, lijkt voorlopig nog geen eind gekomen, ook al is het voortbestaan zeker. Eind juni werd namelijk bekend dat er begonnen gaat worden met de tweede fase van IJburg. En dat betekent: nog een eiland opspuiten, op de plek waar nu Blijburg ligt. Wethouder Thijs Reuten van Stadsdeel Oost legt uit dat dit niet het eind van het stadsstrand zal betekenen. "Er is weinig discussie over het voortbestaan. Bovendien zijn de contacten tussen de mensen van Blijburg en de lokale politiek goed, dus er zal van beide kanten goed worden gekeken wat een slimme planning is. We vinden het strand heel belangrijk voor de sfeer op IJburg, maar het zou kunnen dat Blijburg in de komende jaren er even niet is." Reuten heeft er alle begrip voor dat het niet prettig is voor een ondernemer om telkens te moeten verhuizen. "Maar het is van meet af aan duidelijk geweest dat verplaatsingen mogelijk zouden zijn." De crisis zette een deel van de planning van IJburg in de koelkast.

Voor Stanja zou het eind aan haar nomadische bestaan zeer welkom zijn. "Het stadsstrand is ondertussen een volwassen horecagelegenheid, met volwassen prijzen, en we willen continuïteit en kapitaal opbouwen om bijvoorbeeld eens het dak overal even waterdicht te maken." Blijburg begon als een jeugddroom. "Al vanaf m'n achttiende droomde ik van een plek in of rond Amsterdam waar je kunt zwemmen in natuurwater. Maar ik

“Vaak kregen we steun uit onverwachtse hoek.”



maakte er nooit serieus werk van. Ik had een drukke baan in de evenementensector en organiseerde festivals. Maar toen ontmoette ik Britt Stegerhoek. Zij bleek dezelfde droom te hebben én ze kwam ook nog eens uit een horecafamilie." Een gouden duo bleek geboren.

Gouden tip

Britt memoreert hoe ze in de begintijd op zoektocht gingen naar een geschikte locatie. "We zijn echt overal geweest. Maar toen kwam er een gouden tip. De verkoop op IJburg stagneerde en er was ineens plek voor een exploitant die een plan had voor zeventien maanden. Alsof het zo moest zijn. "Veel ondernemers vinden dat natuurlijk te kort, maar wij sprongen in het diepe." Al snel werd Blijburg een publiekstrekker en mensen die van binnen de Ring de eilanden doorkruisten op zoek naar rust en ruimte zagen dat IJburg als woonplek helemaal zo gek nog niet was. Ondanks de reclame die Blijburg zo voor de nieuwbouw-

wijk maakte, vond de gemeente het tot twee keer toe welletjes. Het leegstaande gebied moest geld op gaan brengen door er huizen op te bouwen. De eerste keer was misschien nog wel het meest ingrijpend.

Film

Stanja: "September 2006 kwam het bericht dat de gemeente er nu écht de stekker uit wilde trekken. Ik heb getwijfeld maar uiteindelijk wilde ik toch echt wel doorgaan." Stanja vond een nieuwe medestrijder in haar broer en toen gingen er allerlei balletjes rollen. "Binnen zeer korte tijd waren er tienduizend handtekeningen ingezameld. Niet door ons, maar door bezoekers. En vaak kregen we steun uit onverwachtse hoek. Een journalist die hier regelmatig kwam, schreef een stuk in de krant. En op tv vertelde de schrijver Geert Mak hoe bijzonder Blijburg was. Voor de goede orde: ik ken hem niet persoonlijk en had hem niet gevraagd dat te doen. Je kunt zoiets ook niet regisseren." Maar het werkte wel. Een paar dagen voordat er in de gemeenteraad gestemd zou worden over Blijburg, maakte trouwe bezoeker Lion Keezer een film. "Al vanaf dat ik hier kom, nam ik mijn camera mee. Ik realiseerde me meteen dat hier iets unieks gebeurde. Deze sfeer hing nergens anders. Eigenlijk op het moment dat we al dachten dat het over en uit was, kwam er een raadsvergadering. Mensen die hier nog nooit waren geweest, moesten toen stemmen over het voortbestaan. Tijdens die vergadering hebben we de film laten zien. Het was een dubbeltje op z'n kant, maar wij hebben 'm een zetje de goede kant op gegeven."

Maar zonder de hulp van een scala aan betrokkenen, was het nooit gelukt. De gemeente die toch steeds maar weer vergunningen afgaf, het architectenbureau dat belangeloos hielp, de directeur ProjectManagement Bureau die uiteindelijk om ging en niet te vergeten het barpersoneel en alle trouwe bezoekers die haast vrienden zijn geworden.

Nu trouwen mensen er in de kapel op het strand, worden er uitvaartdiensten en fris-feestjes voor pubers uit de buurt gehouden. Elk jaar is er een zeilwedstrijd, bedacht door buurtbewoners en met de plaatselijke middelbare school organiseert Blijburg een volleybaltoernooi. Dan rinkelt weer de telefoon. Gedecideerd neemt Stanja op om dan de hoorn van de haak te leggen. Het mag niet baten. Haar mobieltje gaat. Achterover leunen zal er voorlopig nog wel niet bij zijn. •

www.blijburg.nl

Nu trouwen mensen er in de kapel op het strand, worden er uitvaartdiensten en fris-feestjes voor pubers uit de buurt gehouden.

Samen leegstand aanpakken

Het tijdelijk gebruik van lege ruimte heeft juridische, planologische en financiële aspecten die anders zijn dan de meeste mensen gewend zijn. Dat vereist dus ook een andere aanpak om tot succes te komen. Het is zinnig om ons dat goed te realiseren omdat leegstand steeds vaker voor komt. Steeds vaker zijn het ook de buurtbewoners die het initiatief nemen om iets aan die leegstand in hun woonomgeving te doen.

KNHM wil die burgers helpen om hun goede ideeën ook in dit soort ingewikkelde processen tot uitvoering te brengen. Wij begeleiden bewonersgroepen die een eigen groentetuin willen aanleggen op een stuk grond dat voorlopig niet bebouwd gaat worden. We denken met burgers mee om de verkrotting in hun buurt te voorkomen of tegen te gaan. Wij stemmen samen met bewoners het proces af met de gemeente en eigenaren.

Het gaat hierbij om vragen als: hoe regel je in het bestemmingsplan een tijdelijk ander gebruik? Hoe ga je met eigenaren van leegstaand vastgoed om: wat mag je van ze verwachten en hoe treed je ze tegemoet?

Ben je benieuwd wat KNHM voor jou kan betekenen? Neem dan contact met ons op.



Monique Melchers,
projectadviseur
info@knhm.nl

Interessante websites

www.tijdelijkandersbestemmen.nl

Voorbeelden van tijdelijke bestemmingen op diverse terreinen: van tijdelijke cultuur tot tijdelijk water.

www.bhre.nl

Bundeling van kennis, professionaliteit en financieringscapaciteit om religieus erfgoed in Nederland te behouden en van een passende, nieuwe (neven)bestemming te voorzien.

www.gisdro.nl/braakliggende_terreinen

Overzicht van braakliggende terreinen in Amsterdam.

www.kennisbankherbestemming.nu

De organisatie stelt kennis en informatie over herbestemming in samenhang beschikbaar ter inspiratie en ondersteuning van de herbestemmingspraktijk.

www.tijdelijkmuseum.org

Onderzoeksite over de schijnbare tegenstelling tussen de tijdelijkheid (van locaties) en duurzaamheid.

www.leegstandvanzaken.nl

Platform voor duurzame transformaties, leegstand, herstructurerings en herontwikkelingen.

www.vng.nl

Onder het dossier 'Ruimte en wonen' staan interessante informatie en discussies over leegstand en herbestemming.

www.oudekaartnederland.nl

Site van de Rijksadviseur voor het Cultureel Erfgoed over leegstand en herbestemming.

www.rijksoverheid.nl
> onderwerpen > gebiedsontwikkeling > leegstand-kantoren-terugdringen

Site van de rijksoverheid over het Actieprogramma aanpak leegstand kantoren.

www.knhm.nl

Voor dorpen, wijken, bewonersgroepen en stichtingen die ondersteuning kunnen gebruiken bij het realiseren van hun idee met leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen.



Groente uit eigen stadstuin

Schoffelen naast de Maas

Tekst: Karin Wesselink – Foto: De Beeldredactie/Martin Hogeboom

“Wij zullen ons nooit vastketenen aan een boom of hek als dit stuk grond toch bebouwd gaat worden. Dat hebben we de gemeente verzekerd.” Judith Kuipers woont in het Rotterdamse Lloydkwartier en runt samen met buurtgenoten hun Tuin aan de Maas. “Na het eten lekker je oude schoenen en oude trui aan en schoffelen maar. En als je dan om tien uur ’s avonds op de bank ploft, heb je helemaal niet het gevoel dat je in een stad woont. Want je hebt de hele tijd in het groen gestaan.” Toen Judith hier in 2007 kwam wonen, was er op een stuk braakliggend bouwterrein al een stukje gereserveerd voor de schooltuin. “Maar ik vroeg me af of er op de plek van graspollen en bomen niet ook wortels konden groeien. Ik kom uit Twente en ben opgegroeid in het groen. Voor mij is dat allemaal heel vanzelfsprekend.”

Ze liet er geen gras over groeien, ging aan de slag met burenschoenen en nu is er een prachtig buurtproject. Op zomerse zaterdagmiddagen komen ze bij elkaar om te klussen en te tuinieren. “Iedereen gooit de deuren open, er worden zwembadjes opgeblazen, een paar vaders haalt het gereedschap uit de garage en na zo’n dag is er altijd wel iemand die een kratje bier heeft en iemand die met wat te eten komt. Dan is het echt een dorp in de stad.”

KNHM hielp de initiatiefnemers in een interactief ontwerpproces. Tijdens creatieve workshops werden de ideeën en wensen van de buurtbewoners geïnventariseerd en uitgewerkt in schetsontwerpen. Er kwam een moestuin, een groot grasveld, picknicktafels en de buurt timmerde zelf zitbanken waar de hele buurt van mocht gaan profiteren. KNHM ondersteunde de stichting Tuin aan de Maas om de plannen met alle betrokken partijen zoals de gemeente overeen te komen.

Alles blijven bespreken

Judith geniet er van met volle tuigen van, maar blijft ook realistisch. “Ten eerste kon deze buurttuin alleen maar zo groeien en bloeien, doordat een paar mensen de kar trekt en zich verantwoordelijk voelt. En die mensen realiseren zich heel goed dat je alles moet blijven bespreken met de burenschoenen tijdens bewonersdagen. Want er zijn altijd wel mensen die niet zo goed tegen

veranderingen kunnen. Ten tweede zal uiteindelijk ook hier het grote geld overwinnen en zal er worden gebouwd. Mijn gevoel zegt dat er in 2018 graafmachines zullen komen. Maar dan hebben we tenminste wel al die jaren wortels en radijsjes uit eigen tuin gegeten. En bovendien hebben we nu zo’n goede band met de deelgemeente opgebouwd, dat ik niet uitsluit dat we bij de aanleg van een nieuw park hier in de buurt ook mogen meebeslissen over de inrichting. Wij als bewoners weten nu heel goed waar behoefte aan is.” Ondertussen is de tuin het niveau van een volkstuinje overstegen. Straks groeien er druiven en hebben ze hun eigen honing, want er staat zelfs een bijenkast die wordt onderhouden door een imker die ze inhuren. Er is meer cohesie in de buurt gekomen en hoogopgeleide tweeverdieners met kinderen hebben nu minder snel de neiging naar een dorp in de buurt te vertrekken. Daardoor blijft de buurt divers. “Wat vooral leuk is: mensen die niet van tuinieren houden, dragen ook een steentje bij. Laatst was er een officieel moment. Toen had iemand zelf limoncello gemaakt van rabarber en iemand anders deed het haar van de modellen tijdens een modeshow.” •

Tuin aan de Maas

Op de kop van de Mullerpier in het Rotterdamse havengebied lag al tijden een kale zandvlakte. De bewoners zagen het niet zitten hier nog jaren tegenaan te moeten kijken. Met hulp van de gemeente mocht het stuk grond ingericht worden. Tuin aan de Maas is nu een oase van groen, kleur en smaak. De grond blijkt zo vruchtbaar dat er van alles fantastisch groeit. De tijdelijke tuin is zo’n succes dat de tuin in de toekomst wellicht ergens in de buurt een vaste en definitieve plek krijgt.

www.tuinaandemaas.nl



Judith Kuipers:
“Wij zullen ons nooit vastketenen aan een boom of hek.”

Ruimte om verder te bouwen

Eindfase of nieuwe kans?

Misschien is er wel helemaal geen probleem met lege gebouwen en terreinen. Want ongebruikte gebouwen en gebieden bieden ook kansen voor bewoners met een goed idee. Of komt er de komende jaren zoveel vrij te staan, dat het echte probleem nog moet beginnen? Vier deskundigen geven hun visie op de toekomst van herbestemmen en leegstand.

Tekst: Jeroen van der Spek – Foto's: Erik van 't Hullenaar



Hilde Remøy

universitair docent Real Estate
aan de TU Delft

“Er staan in Nederland erg veel gebouwen leeg. Vooral in de kantorensector. Dat heeft niet zozeer met de economische crisis te maken, maar met vraag en aanbod. Er is jarenlang teveel kantoorruimte gebouwd, waardoor we nu een enorm overschot hebben. Gelukkig biedt leegstand ook nieuwe kansen. **Je kan nou eenmaal niet alle leegstaande panden slopen.**

Dat betekent dat we creatiever moeten nadenken over nieuwe functies voor bestaande panden: kantoren die worden getransformeerd tot studenteneenheden, starterswoningen of hotels. Uit een studie die we vorig jaar hebben verricht, blijkt dat veel leegstaande kantoren zich goed lenen voor een herbestemming als zorgaccommodatie. Op de begane grond cluster je zorgvoorzieningen en op de verdiepingen realiseer je woonunits voor ouderen of andere mensen met een zorgbehoefte.

Het transformeren van bestaande panden wordt nu vaak opgepakt door ontwikkelaars en corporaties, maar ook groepen bewoners kunnen een leegstaand pand een nieuw leven geven. Dat gebeurt hier en daar al op kleine schaal of in tijdelijke situaties. Op Strijp S in Eindhoven biedt de eigenaar kunstenaars en kleine organisaties de mogelijkheid om ruimtes te gebruiken, totdat er een goed plan ligt voor de bestemming op langere termijn. Dat is een hele goede zaak: je gaat verloedering van de gebouwen tegen en zorgt dat er iets nieuws gebeurt, zodat het gebied weer aantrekkelijk wordt voor alle omwonenden.”

www.remoy.nl



Nico Beun

stafmedewerker
InnovatieNetwerk

“We moeten af van het idee dat we voor de eeuwigheid bouwen. De toename van het aantal leegstaande panden en bedrijventerreinen dwingt ons tot nieuwe vormen van ruimtegebruik. Zoals tijdelijke bestemmingen. Dat geldt niet alleen voor beton en baksteen, maar ook voor groen. Een gebied waarmee jaren niets gebeurt, omdat de definitieve bestemming nog niet vaststaat, kan heel goed als tijdelijk natuurgebied dienst doen. Maar dat vergt wel een cultuuromslag. Tot voor kort deden grondeigenaren er eigenlijk alles aan om de natuur te dwarsbomen. Want als zich op hun braakliggende terrein een zeldzame plant- of diersoort ontwikkelde, konden ze hun bouwplannen verder vergeten. Sinds kort kunnen ze een ontheffing Tijdelijke Natuur krijgen. Dat biedt hen de ruimte om natuur die zich heeft ontwikkeld weer weg te halen op het moment dat er gebouwd gaat worden. **Daardoor kan er op braakliggende terreinen tijdelijke natuur ontstaan,** wat de leefbaarheid van het gebied ten goede komt.

In Arnhem kunnen bewonersgroepen zogeheten reizende tuinen inrichten op terreinen die anders braak zouden liggen. Daarmee verfraai je de leefomgeving en stimuleer je de participatie van bewoners. De gemeente Amsterdam bracht onlangs een digitale kaart uit met informatie over tijdelijk braakliggende, maar soms al bouwrijpe terreinen in Amsterdam en Zaanstad. Bewoners die een plan hebben voor tijdelijke invulling, kunnen bij de gemeente aankloppen. Zo ontstaat een heel nieuw systeem van ruimtelijke ordening.”

www.innovatienetwerk.org



Co Verdaas

gedeputeerde ruimte, water, wonen
bij de Provincie Gelderland

“Leegstand heeft wat mij betreft twee gezichten. Een leegstaand kantoorgebouw tegenover mijn werkkamer zie ik niet als een groot maatschappelijk probleem. Leegstaande winkels in een krimp-gemeente zijn een ander verhaal. Als in een dorp met een paar duizend inwoners vlak bij elkaar drie winkelpanden staan te verloederen, dat haalt dat meteen zo'n heel dorp onderuit. Dat vind ik maatschappelijk gezien heel onwenselijk. Natuurlijk biedt leegstand ook kansen. Zoals stadstuinbouw op tijdelijk braakliggend terrein. Maar ook ambachtslieden, culturele ondernemers of theatergezelschappen die tegen kostprijs hun intrek nemen in een leegstaand gebouw. **Het is belangrijk dat zulke initiatieven vooral van lokale partijen komen.**

Daarom zou de overheid een aantal witte plekken moeten aanwijzen, waarvan ze zegt: wij formuleren hier geen beleid voor, maar we nodigen iedereen – eigenaren, gebruikers, buurtbewoners en ondernemers – uit om met ideeën te komen. Een mooi voorbeeld is Bato's erf, een uiterwaard langs de Waal, die op de lange termijn is gereserveerd in het kader van Ruimte voor de Rivier. Daar heeft een aantal omwonenden zich verenigd in de Stichting Tussen de Rivieren. De stichting heeft plannen ontwikkeld voor de herinrichting van het gebied, het ontwikkelen van natuur en seizoensgebonden horeca. Op die manier zie je dat zo'n plek een hele nieuwe betekenis krijgt. Dat is een kleine revolutie die je als overheid nooit kunt verzinnen.”

www.duurzaam.nl



Friso de Zeeuw

praktijkhoogleraar Gebieds-
ontwikkeling aan de TU Delft

“Als in een kantorenwijk slechts de helft van de gebouwen wordt gebruikt, kun je jezelf afvragen: **hoe erg is dat nou?** Wanneer de waarden van leegstaande gebouwen zakken, leidt dat vanzelf weer tot een nieuw evenwicht. Leegstand van kantoren of bedrijventerreinen is dus geen nationale ramp. Voor een eigenaar is sloop gevolgd door nieuwbouw vaak de meest effectieve manier om van zijn exploitatiekosten af te komen. Alleen is dat op veel derderangs kantorenlocaties niet mogelijk. Natuurlijk zijn er allerlei vormen van hergebruik mogelijk. Maar je moet je daarbij wel afvragen: wat is economisch rendabel? En: heeft een gebouw meerwaarde voor zijn omgeving? Soms dreigen non-descripte kantoorgebouwen uit de jaren zeventig als een monument behandeld te worden. Dat vind ik volkomen onzin. Net als het argument dat hergebruik per definitie duurzamer is dan slopen. We zijn steeds beter in het hergebruik van bouwmaterialen en veel oude gebouwen zijn verre van energiezuinig. Voor tijdelijk ander gebruik komen vooral gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische of belevingswaarde in aanmerking. Daar is ruimte voor kunstenaarsinitiatieven, jonge ondernemers of alternatieve projectontwikkelaars. Door in een gebouw manifestaties te houden of er een dependance van een museum te vestigen, komt een locatie vast een beetje in the picture. Maar ook hier geldt: de opbrengsten moeten tegen de kosten opwegen.”

www.duurzaamgebouwd.nl



“Garage Notweg bruist nu van creativiteit.”

Door het stilvallen van de economie worden veel plannen ‘on hold’ gezet. Bouwterreinen blijven braak liggen. Winkels, kantoren en in sommige regio’s zelfs woonhuizen wachten op een nieuwe gebruiker of op de sloophamer. Hierdoor ontstaan in steden en dorpen lelijke, lege plekken. Het zijn vaak de buurtbewoners die zich ergeren en al dan niet gesteund vanuit woningbouwcorporatie of gemeente het initiatief nemen tot een nieuwe tijdelijke invulling om verdere verloedering tegen te gaan.

Van tijdelijkheid naar geleidelijkheid

Leegstand in krimp- en groeiregio’s zorgt voor nieuwe burgerinitiatieven

Tekst: Arne Lasance – Foto’s: Anton van Daal en Dick Brouwers

Gaat het bij die tijdelijke herbestemmingen om een hype? Zodra de economie weer volop draait, zullen gemeenten, corporaties, projectontwikkelaars en ondernemers in de Randstad hun bouwplannen weer uit de ijskast halen. Maar een stad als Kerkrade ligt in een krimpregio. De verwachting is dat daar de komende decennia de bevolking alleen maar verder vergrijsd en afneemt. Herbestemming van gebouwen en terreinen is daar geen modieuze ontwikkeling en ook minder tijdelijk, maar bittere noodzaak om de omgeving leefbaar te houden. Wij vroegen vertegenwoordigers uit beide regio’s, Conny Heemskerk, manager Wijkaanpak bij woningcorporatie Ymere en wethouder Peter Thomas van Kerkrade, naar het verschijnsel leegstand en (tijdelijke) herbestemming. Is het inderdaad een hype in Amsterdam? Is het daadwerkelijk al noodzaak in Kerkrade?

Is er sprake van leegstand in uw omgeving?

Thomas: “Wij kennen bij ons in Kerkrade en eigenlijk in de gehele Stadsregio Parkstad Limburg, leegstand van zowel woningen als winkels en kantoren. Demografische ontwikkelingen, de verplaatsing van overheidsdiensten en daar bovenop ook nog eens de crisis, verergeren de krimp en daarmee de leegstand.”

Heemskerk: “In onze regio hebben wij net zo goed te maken met leegstand van woningen, van maatschappelijk en commercieel vastgoed en met braakliggende terreinen. Wij zetten als Ymere zelf extra in op dertien aandachtswijken in Almere, Amsterdam, Haarlem en Haarlemmermeer. Juist daar is leegstand een extra zorg. Naast de bedrijfsmatige zijn ook de maatschappelijke kosten erg hoog.”

Waar vind je die leegstand vooral?

Thomas: “In en rondom het stadscentrum en de historische linten van Kerkrade. Maar ook in de naoorlogse buurten aan de rand van de stad, waar nogal wat incourante huurwoningen staan, zoals etagewoningen en flats uit de jaren vijftig en zestig.”

Heemskerk: “Naast de aandachtswijken hebben we bijvoorbeeld ook braakliggende terreinen in herstructureringsgebieden, waar oude flats al gesloopt zijn en voorlopig nog niet gebouwd wordt. Dat kan een negatieve uitstraling op de buurt veroorzaken. Daarom willen we daar tijdelijke invullingen aan geven. Dat kan bijvoorbeeld met moestuintjes en sportactiviteiten. En dat is in ieder geval veel beter dan een woestenij met een hek er omheen.”



Wat doen jullie aan de problematiek van leegstand?

Heemskerk: “De problematiek omzetten in een kans, dat is het idee. We gebruiken bijvoorbeeld woningen die gesloopt zullen worden, tijdelijk voor studentenhuisvesting. Een aantal studenten woont bovendien in een tijdelijke woning, in ruil voor maatschappelijk werk in de buurt, huiswerkbegeleiding of het geven van taallessen. We laten startende ondernemers tijdelijk wonen en werken, bijvoorbeeld in Heesterveld in Amsterdam Zuidoost: herontwikkeling via tijdelijke pop-up functies. Dat levert een echte win-win situatie. We voorkomen leegstand, studenten hebben een lagere huur en er vinden waardevolle activiteiten plaats in de buurt!”

Thomas: “Op regionaal niveau hebben we sinds 2009 de Herstructuringsvisie voor de woningvoorraad Parkstad Limburg. Met name het overaanbod aan woningen als gevolg van de krimp pakken we aan. Kerkrade haalt voor 2020 ruim 2800 woningen uit de woningvoorraad! Dit gebeurt grotendeels door

Thomas: “Experimenteren met duurzame aanpak van leegstand.”

sloop, maar ook door het samenvoegen van woningen en het kleiner maken van lopende plannen.

In de gemeentelijke structuurvisie hebben we drie soorten ontwikkelingsperspectieven opgenomen: beheergebieden (geen herstructurering), verdunningsgebieden (minder wooneenheden, meer groen) en ontwikkelingsgebieden, waar we echt de structuur willen veranderen en ook de functies. Daar zal de komende jaren grootschalige sloop plaatsvinden, met name in de woonbuurten Heilust, Bleijerheide en Rolduckerveld. Het doel is overal de leefbaarheid te verbeteren en de waarde van het vastgoed waar mogelijk te behouden.”

Hoe kijken jullie aan tegen initiatieven van de bewoners zelf?

Heemskerk: “Wij zoeken de oplossing in het gebiedsgericht werken, in nauwe samenwerking met gemeente, scholen en andere partijen in de wijk. Elke wijk is anders. In sommige wijken kun je meer overlaten aan bewonersinitiatief, zoals de aanpak van de groenstroken. Terwijl kwetsbare wijken meer van onze inzet en aandacht vragen. Een bloemkoolwijk in Hoofddorp vraagt bijvoorbeeld andere initiatieven dan een herstructureringswijk in Amsterdam Nieuw-West of een oude stadswijk als de Transvaalbuurt in Amsterdam-Oost. Wat we doen is afhankelijk van de mogelijkheden die de wijk biedt. Waar zien we kansen in samenwerking? Met de buurt organiseerden we een sport- en spelmiddag op het braakliggend Reimersveld in Amsterdam Nieuw-West. De gemeente is een logische partner, maar er zijn veel meer samenwerkingsverbanden mogelijk, zoals met studenten of creatieve ondernemers. In Amsterdam Noord is een aantal huizen tijdelijk omgebouwd tot bed-and-breakfast met leerwerkplekken.”

Thomas: “Ook bij ons in Kerkrade zie je initiatieven vanuit de bevolking. Een concreet voorbeeld is het voormalige postkantoor, dat vanaf 2009 leeg stond. Sinds april dit jaar is daar het kunstproject ‘Stjub’ gehuisvest, met een link naar het mijnverleden en hernieuwde/afgestofte identiteit van de bewoners. Aansprekend is ook het concept van kansenwinkels. Waar veel leegstand van winkelpanden optrad, heeft de gemeente samen met de woningcorporatie, een plaatselijke bank en eigenaren zelf het initiatief genomen om maatschappelijke uitbaters te zoeken voor panden, die met een kleine ingreep (en lagere huur) weer geschikt te maken waren. Zo hebben we drie kansenwinkels gerealiseerd: een kunstwinkel waar de Vrije Akademie tentoonstelt en verkoopt en een sjeke kringloopwinkel. Als derde hebben we een Hoteldebotel, dat een dagcrèche, weekend-educatie voor kansarme kinderen en therapieplekken voor

Heemskerk: “De problematiek omzetten in een kans, dat is het idee.”

gehandicapte kinderen biedt. Er werken mensen van de Stichting Maatschappelijke Functies en re-integratietrajecten. We kijken ook naar vormen van stadslandbouw, volkstuinen en pluktuinen, die door bewoners worden beheerd. Dat spaart ons als gemeente beheerskosten!”

In hoeverre bieden dergelijke tijdelijke bestemmingen soelaas?

Thomas: “Natuurlijk heeft in krimpregio's het herbestemmen van winkelpanden en kantoren tot woningen weinig zin. We zullen ook moeten kijken naar andere, minder traditionele, oplossingen. Een mooi voorbeeld is de recente aanleg van een natuurspeelplaats en ‘bomenfabriek’ (stadskwekerij) in de woonbuurt Rolduckerveld. Daar zijn veel huurwoningen gesloopt. Met de woningcorporaties is overeengekomen dat tenminste tien jaar in een gebied van drie hectare geen woningen worden teruggebouwd. Het gebied zal overwegend groen blijven.”

Heemskerk: “Invulling geven aan tijdelijkheid is niet alleen van belang om leegstand te voorkomen, maar ook een bewuste strategie om de leefbaarheid van de wijk te verbeteren. Zo is een oude garage omgebouwd tot tijdelijk bedrijfsverzamelgebouw. Behalve dat het daar nu bruist van de creativiteit, biedt het de buurtbewoners ook werktoeleidingsplekken. Een mooi voorbeeld van een multidisciplinaire oplossing.”

Thomas: “Een meer structurele oplossing is om met projectontwikkelaars, woningcorporaties, financiële instellingen en particulieren de randen van de stad blijvend te vergroenen en beperkte nieuwbouw te concentreren nabij het stadscentrum. Herbestemmen, in en aan de rand van het centrum, is een traject als destijds de ruilverkaveling, maar nu in het stedelijk gebied!”

Heemskerk: “Tijdelijke herbestemming wordt door ons vooral ingezet om de brug te slaan naar betere tijden. Daar gaan we nog altijd vanuit, we spreken over ‘van tijdelijkheid naar geleidelijkheid’. De huidige crisis-tussentijd biedt een experimenteel kader om de mogelijkheden van een gebied te verkennen. Je maakt met tijdelijkheid iets los, brengt nieuwe energie in de wijk, op basis waarvan je verder kunt werken. Natuurlijk is tijdelijkheid niet zonder risico. Een ondernemer wil best investeren, maar heeft iets meer zekerheid nodig. Dat geldt overigens in zekere zin ook voor onszelf. Investeren in tijdelijkheid is een breuk met de cultuur van planmatig werken vanuit langetermijnzekerheid. Als je zelf niet mee kan bewegen, kun je met tijdelijkheid op termijn je eigen weerstand organiseren.



Stel dat het een succes wordt, is er dan straks nog draagvlak voor het beëindigen van de tijdelijke activiteit?”

Thomas: “Duurzame aanpak van leegstand, dat wil zeggen elders geen nieuwe leegstand veroorzaken, moeten we interdisciplinair oppakken. Het fenomeen is complex en vergt een lange adem. Vaak hangt het één trouwens met het ander samen. Door de vestiging van kantoren, retail en bedrijven in leegstaande panden kan weer nieuwe werkgelegenheid ontstaan, wat weer gunstig kan zijn voor de vraag naar woningen in de omgeving. Wij verwachten dat de regio Parkstad Limburg de komende jaren een interessant proefgebied is, waar veel geëxperimenteerd kan worden met een duurzame aanpak van leegstand!” •

Voor pop-up functies zie bijvoorbeeld www.heesterveld.nu
Bed-and-breakfast: www.bbwelcome2amsterdam.nl
De garage: www.garagenotweg.nl



Verschillende aanpak

voor leegstand en herbestemming

Leegstand en herbestemming zijn naast een beetje geluk, voldoende geld en enthousiaste mensen, ook een kwestie van politiek en beleidsmatige keuzen. De aanpak van leegstand en herbestemming in Nederland is dan ook slechts een van de vele mogelijkheden die er zijn. Waarom pakken de bestuurders van andere landen het aan zoals ze het nu doen, hoe pakt dat uit en hoe reageert de bevolking daarop?

Tekst: Geert van Duinhoven – Foto's: © Ruhrgebiet: Jazzlog, Eichental (2x), Dysturb, Bochum_Kulturhauptstadt, Iestidae, GuyGorek, Christoph Müller-Girod (Marxloh), Detroit: Thunderkiss Photography, GSGGeorge, Bob Jagendorf (2x), ProfKaren (Ford)

Twee voorbeelden waarbij de overheden twee keer een heel andere benadering hebben van de problematiek maken duidelijk dat overheden heel anders kunnen reageren op leegstand en herbestemming. Duitsland heeft een goed georganiseerde, planmatige aanpak gehanteerd bij de herbestemming van het Ruhrgebied. Er is bewust voor gekozen om de oude industrie-complexen als basis te gebruiken voor een recreatieve ontwikkeling. Daarbij is goed gelet op de schaal: niet het hele Ruhrgebied als een groot themapark, maar meerdere themaparken in evenzoveel steden naast elkaar.

Detroit is een stad die de afgelopen decennia bijna is gehalveerd in inwonersaantal. Ondanks die grote veranderingen met heel grote gevolgen voor de stad, lijkt er nauwelijks sprake te zijn van enig beleid van de gemeente of van de staat. Toch, of misschien juist wel daardoor, nemen de bewoners het heft in eigen hand en proberen er het beste van te maken. Met soms werkelijk explosies van creativiteit.

Duitsland en het opnieuw ontworpen Ruhrgebied

In de ogen van veel mensen was het Ruhrgebied na jarenlange zware staalindustrie en mijnbouw verworden tot een grauwe, saaie en vieze regio: alleen maar verlaten industrie, weinig groen, veel werkloosheid en mede daardoor verbitterde mensen. Dat heeft de Duitse regering doen besluiten om het hele gebied in een keer goed aan te pakken. Niet stukje bij beetje en hier en daar wat pleisters op de wonden, maar integraal, van boven af geregisseerd, maar wel met ruimte voor particulier initiatief.

De regering heeft er voor gekozen om het verlaten en deels al vervallen industriële erfgoed van het Ruhrgebied in te zetten voor

de imagoverbetering van het gebied. Doordat de mijnen grotendeels zijn opgeheven, zijn er grote ruimten ontstaan binnen het Ruhrgebied. Zulke ruimten worden nu door de regio gebruikt om het grijze, grauwe imago dat het Ruhrgebied had, te veranderen in een groen en gezond imago. Daarom zijn er zogenaamde landschapsparken aangelegd. Dit zijn nieuwe groene zones in de regio. Het geeft de bewoners van het Ruhrgebied de mogelijkheid om de stad te ontvluchten en in een groene naturomgeving te recreëren.

De gebouwen, fabrieken en mijncomplexen hebben een nieuwe functie gekregen en doen nu vooral dienst als museum, hallencomplex voor manifestaties of feesten, of ze worden omgebouwd tot appartementencomplex. In de meer dan honderd meter hoge Gasometer (een oude gashouder in de stad Oberhausen) worden bijvoorbeeld regelmatig tentoonstellingen georganiseerd. In de gebouwen van de in 1966 gesloten mijn Zeche Zollern in Dortmund is tegenwoordig een mijnbouwmuseum gevestigd.

Om nu te voorkomen dat er overal van alles gebeurt zonder echte structuur, en de bezoeker niet weet waar hij aan toe is, is het Ruhrgebied in 2010 opgedeeld in vijf zogenaamde bezoekersportalen. Elk portaal heeft één centrale stad met een eigen thema. Zo is Bochum de festival- en theaterstad, Dortmund de creatieve stad, de havenstad Duisburg is 'Kulturhafen', Essen kunstzinnig en Oberhausen vooral populair en spectaculair. In 2010 is het eens zo grauwe Ruhrgebied uitgeroepen tot culturele hoofdstad van Europa.

>>

Paradepaardje Marxloh

Vijftien jaar geleden werd de Duisburgse 'krachtwijk' Marxloh uitgeroepen tot een 'stadsdeel met een bijzondere vernieuwingsbehoefte'. Met andere woorden, het was een stadsdeel dat verpauperde en te kampen had met leegstand en werkloosheid. Sindsdien hebben gemeente en deelstaat miljoenen euro's in de verbetering van de wijk gestoken. Maar dit is niet de enige verklaring voor het feit dat Marxloh inmiddels te boek staat als het paradepaardje van de wijkvernieuwing in het moderne Ruhrgebied. Het is tevens te danken aan de eigen bewoners en aan grootschalige initiatieven vanuit het maatschappelijk middenveld dat deze doorsnee 'probleemwijk' zich ontwikkelt tot een onorthodoxe creatieve wijk. Een wijk waar participatie wordt bewerkstelligd door middel van het stimuleren van allerlei economische activiteiten, groot en klein. Idee hierachter is dat

de integratie tussen de diverse groepen mensen pas goed tot stand komt als mensen hun eigen economische activiteiten kunnen ontplooien. De wijk heeft zich tot een creatief centrum met een internationaal georiënteerde economie ontwikkeld. Niet door te veranderen in een hippe wijk met cappuccino drinkende yuppen, maar bijvoorbeeld door een geheel authentieke handel in bruidskleding. Ruim veertig winkels met kleding voor aanstaande echtparen zijn gebundeld in één straat. Het is maar een van de vele voorbeelden waarin ondernemers gestimuleerd zijn om hun eigen creativiteit om te zetten in economische activiteiten.





Detroit en de achtergebleven puinhopen

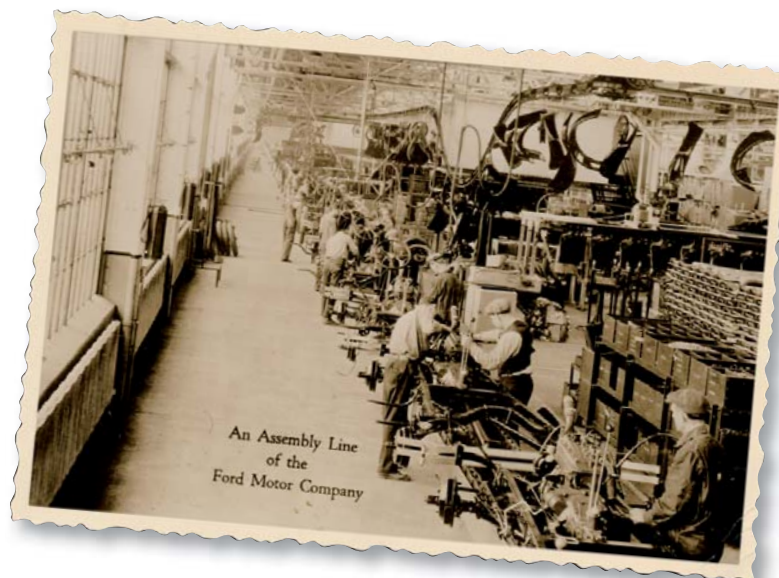
Detroit was een middelgrote Amerikaanse stad met een kwart miljoen inwoners toen de twintigste eeuw aanbrak en de auto-industrie uit de startblokken schoot. De stad groeide in korte tijd uit tot een miljoenenstad. Daar is anno 2012 weinig meer van over. Het stadsbeeld wordt gedomineerd door leegstaande gebouwen en braakliggende terreinen. De stad is overgenomen door vrijbuiters, kunstenaars en stadsboeren. Zij gebruiken of kopen van alles om er te tuinieren, te wonen, kunst te maken. Niemand die ze een strobreedte in de weg legt. Of het genoeg is om de stad weer leefbaar en levendig te maken, weten ze niet. Wel weten deze 'nieuwe pioniers' dat ze niet op hulp van de overheid moeten rekenen. Het bestuur heeft geen plan voor de stad.

De ooit zo trotse stad met meer dan tweehonderd autofabrieken en -fabriekjes is een desolate stad geworden waar het stadsbestuur geen raad mee lijkt te weten. Sinds 1980 is de auto-industrie verplaatst naar Azië en de laatste autofabrieken hebben een nekslag gekregen tijdens de meest recente economische crisis. Met het vertrekken van de industrie, verhuisden ook de werknemers om hun heil elders te zoeken. En dus kwamen

winkels, ziekenhuizen, postkantoren en woningen leeg te staan. En als het eenmaal leeg staat, dan blijft het hier in Detroit ook leeg staan. Regie vanuit de overheid is er niet. Wrang voorbeeld is de historische fabriek van Ford. Ford was de uitvinder van de lopende band. De fabriek waarin die voor het eerst werd gebruikt, staat er nog steeds. Het gebouw zou in andere landen waarschijnlijk nu een museum huisvesten, maar hier in Detroit staat het complex maar vervallen. Een deel wordt nog gebruikt als pakhuis. Slechts een bordje voor de deur vermeldt dat hier in 1925 maar liefst negenduizend Model-T's per dag werden gemaakt.

Er zijn de afgelopen jaren vanuit de overheid wel ideeën geweest om de leegstand en verloedering aan te pakken. Het stadsbestuur is ook al wel eens begonnen door ruïnes te slopen met in het achterhoofd om daar ooit weer winkelcentra en sportcomplexen te bouwen. Maar dat laatste gebeurt niet, waardoor er nog meer open, verlaten plekken zijn ontstaan. In de jaren tachtig heeft het stadsbestuur nog wel geprobeerd om er een casino- en gokindustrie op te zetten. Dat is jammerlijk mislukt omdat er te weinig mensen op af kwamen. Sindsdien zijn er geen grote plannen meer gemaakt voor de stad.

Toch heeft het stadsbestuur in 2011 weer een nieuw plan bedacht. Er staan ongeveer 35 duizend huizen leeg waarvan het bestuur er ongeveer tienduizend wil gaan slopen. Daarnaast wil Detroit de sterkste wijken gaan benoemen en van daaruit wil ze de stad weer laten opbloeien. Of dat gaat lukken en hoe dat gaat uitpakken, is vooralsnog koffiedik kijken. •



An Assembly Line of the Ford Motor Company

Kort

Opvallende, vernieuwende of geslaagde projecten rondom tijdelijk anders bestemmen.

Nieuw! Pop-up-shops

Steeds meer dorpen en steden hebben te maken met leegstaande winkels. De economische crisis werkt dat in de hand maar ook de explosieve groei in het on-line winkelen. Steeds vaker zie je in dit soort leegstaande panden de zogenaamde pop-up-winkels. Ondernemers richten voor korte tijd en met minimale middelen een winkel in. De winkels verdwijnen na een paar weken of maanden weer om elders weer verder te gaan. Ondernemers merken dat dit soort pop-up-winkels eigenlijk helemaal niet zo verkeerd zijn. Het is natuurlijk goedkoop, maar veel belangrijker nog blijkt het feit dat er weer een soort verrassing in de winkelstraten komt. Mensen komen weer winkelen omdat er vaak wel weer ergens een nieuw (tijdelijk dus) winkeltje zit. Ook internetwinkels zien het voordeel in van het zeer tijdelijk hebben van een winkel: wat te denken van een on-line schaatsenverkoper die tijdens een vorstperiode een paar weken ook een fysieke winkel heeft? Of een aspirant winkelier die eerst tijdelijk eens wil uitproberen of er wel vraag is naar zijn producten?

www.zazone.nl



Congres Herbestemming erfgoed

De afgelopen jaren heeft KNHM diverse projecten begeleid rondom de herbestemming van erfgoed. Vanuit de ondersteuning van deze individuele projecten ontstond bij de drie noordelijke KNHM-afdelingen (Drenthe, Friesland en Groningen) het idee voor de organisatie van een congres over dit thema. Het noorden van Nederland is rijk aan erfgoed: kerken, industrieel erfgoed, woonhuizen en natuurlijk veel boerderijen. Ze geven samen een uniek karakter aan de streek. Ontkerkelijking, schaalvergroting en bevolkingskrimp zorgen echter voor toenemende leegstaand. De verantwoordelijkheid voor herbestemming is gedecentraliseerd en is nu meer en meer een taak geworden van de provincies en gemeenten. Maar het is nog lang niet voor alle partijen duidelijk

wie waarvoor verantwoordelijk is. Tijdens dit congres op 12 oktober in Drachten komen de relevante partijen bij elkaar om kennis en ervaring uit te wisselen over hoe de herbestemmingsopgave in Noord-Nederland moet worden opgepakt.

www.knhm.nl/projecten



Skaten in de kerk

Vijf jaar lang stond de Jozefkerk in Arnhem al leeg, inclusief de bordjes met verboden toegang op de hekken. Maar sinds de zomer van 2011 is de kerk ingericht als een heuse skatebaan. De kerk is weer het middelpunt geworden van de buurt, maar nu wel met een heel nieuw en vooral jong publiek. De heiligenbeelden en de glas-in-loodramen spreken volgens de skaters veel meer tot de verbeelding dan de anonimiteit van oude fabriekshallen. Ook het parochiebestuur is tevreden met deze tijdelijke oplossing. Het bestuur denkt

dat de ontmoeting tussen jongeren en het imposante kerkgebouw tot nadenken kan stemmen. Bijvoorbeeld over de overeenkomsten tussen het Oude Testament en de Koran. Tijdens het freestylen passeren skaters veel gesluierde heiligen. Dat kan voor de islamitische jongeren een eyeopener zijn, hoopt bestuurslid Rolf Muller: "Nu horen zij vooral dat boerka's fout zijn. Mooi is dat dit kerkgebouw zijn eigen dialoog organiseert."

www.sk8hal.nl

Laten zien dat het kan!

Braakliggend terrein voorbij in Breda

Tekst: Karin Wesselink – Foto: De Beeldredactie/Martin Hogeboom

“Als je met de trein Breda binnenkomt, zie je als eerste een braakliggend terrein, met brokken beton. Heel troosteloos. Je mag er niet eens op, dus niks voetballen of je hond er uitlaten. Voor dit terrein van de voormalige suikerfabriek wilden we iets bedenken. We kwamen uit op een mobiele zonnepaneel: zonnepanelen die eventueel weer te verplaatsen zijn als het terrein wel weer een bestemming krijgt. Helaas hield de eigenaar van dit braakliggend terrein de deur dicht. Hij wilde de deur niet eens op een kiertje zetten. Maar het idee van een mobiele zonnepaneel bleef levend en vervolgens zijn we begonnen met het zoeken naar een ander stuk braakliggend terrein in de stad”, aldus Edwin Waelput van Breda DuurSaam.

Het idee klinkt simpel: braakliggende terreinen zijn er genoeg. Verder zijn er alleen vierhonderd burgers nodig die samen een elektriciteitsfabriekje willen oprichten, voor zeventien euro per persoon. Voor mensen in een flat, monument of die gewoon willen investeren in een duurzaam energieproject. Alleen blijkt het vinden van een geschikte locatie nog niet zo gemakkelijk. “Gelukkig faciliteert de gemeente ons op juridisch gebied en helpen ambtenaren ons zoeken naar geschikte plekken. KNHM zal ons straks ondersteunen bij het uitwerken van een business-case als we een geschikte locatie hebben gevonden.

Denken in kansen

Je moet wel over een flinke dosis doorzettingsvermogen beschikken, want er zijn ook genoeg ambtenaren die vooral bedreigingen en beren op de weg zien. Wij denken juist in kansen. We hebben al bereikt dat er in de lokale politiek gesproken wordt over braakliggende terreinen. D66 heeft vragen gesteld aan het college van B&W en ook andere gemeenten buiten Breda zijn geïnteresseerd in ons initiatief. We hebben het vertrouwen dat we op termijn ergens onze mobiele zonnepaneelfabriek kunnen realiseren.”

De mobiele zonnepaneelfabriek is een van de projecten van de coöperatie Breda DuurSaam waar het bouwmanagementbureau van Edwin een van de lokale bedrijven van is. Hij en z'n collega's willen laten zien dat duurzaam loont. “We zijn dit niet begonnen als appeltje voor de dorst of omdat het door de crisis slecht gaat

in de bouw. Als coöperatie zitten wij op het snijvlak van idealisme en geld verdienen en maken daar geen geheim van.”

Praktische voorbeelden

Waelput combineert al langer de zorg voor de aarde met geld verdienen. Van gastcolleges op Avans Hogeschool tot informatie-avonden, lezingen en workshops over duurzaam bouwen en energie. “Dat is er nog steeds geen gemeengoed. Maar als ik praktische voorbeelden geef, bijvoorbeeld het idee van de mobiele zonnepaneel, gaan er lampjes branden in de ogen van studenten.” De betrokkenheid is er al lang en groeit alleen maar. “Het gevoel dat je de aarde in bruikleen hebt, zit diep in me. Ik heb vier kinderen en wil dat ook zij nog kunnen genieten van de aarde zoals ik dat doe. Buiten sporten, fietsen, zwemmen: als ik maar in de natuur kan zijn dan bloei ik op. Toch zou ik niet op het platteland kunnen aarden. Mijn vrouw heeft het wel geprobeerd, maar ik heb echt iets met de stad Breda. Als ik de Grote Kerk zie, dan ben ik thuis. En dat ik nu iets kan bijdragen aan een milieubewustzijn en aan een duurzamer Breda... Daar word ik stil van. Nee, ik kan de wereld niet redden maar ik wil laten zien dat we samen wel degelijk een stap in de goede richting kunnen zetten.” •

Breda DuurSaam

Een wijngaard op de Warmoezerij Wolfslaar, duurzame speed-dates en het realiseren van een mobiele zonnepaneel op braakliggend terrein. Dit zijn willekeurig een aantal projecten uit de koker van Breda DuurSaam. Deze onafhankelijke coöperatie zet projecten op die bijdragen aan een leefbare en gezonde Bredase samenleving. Maar ze begeleidt en voert ook uit. Gemene deler van de projecten zijn energiebesparing, duurzame energie, lokaal voedsel, bewust consumeren, wonen en mobiliteit. Dat doen ze niet alleen, maar samen met burgers, bedrijven, onderwijs en overheid.

www.bredaduursaam.nl

Edwin Waelput:
“We zitten op het snijvlak van idealisme en geld verdienen.”



Bewoners van de wijk Boschveld in Den Bosch leggen een groentetuin aan op het voormalig terrein van de gemeentelijke afvalstoffendienst.

voor tijdelijke bestemmingen (zie pagina 34). Mensen die ideeën hebben voor tijdelijk gebruik van dit soort locaties en zo hun woon-omgeving willen verbeteren, kunnen er direct mee aan de slag.

Durf te dromen

Er is veel meer mogelijk dan de meeste mensen denken, vindt Rik. “Burgers denken vaak dat grote organisaties als gemeenten of woningcorporaties niet willen meewerken. Uit ons onderzoek blijkt echter dat overheden juist blij zijn als burgers een goed idee hebben voor een braakliggend terrein of een leegstaand pand. Ook grondeigenaren en vastgoedeigenaren reageren vaak positief. Je neemt hen vaak een stuk beheer uit handen. Een goede tijdelijke bestemming voorkomt bovendien verdere verpaupering, en het is goed voor de naam van de eigenaar als hij meewerkt aan een burgerinitiatief.”

“Durf te dromen”, adviseerde een medewerkster van een woningcorporatie tijdens het onderzoek, en Rik en Robin beamen dit: “Tijdelijke initiatieven voor een periode van nul tot tien jaar zijn goed te realiseren, ook als de tijdelijke bestemming afwijkt van het bestaande bestemmingsplan. Als gemeenten het belang er van zien, zijn ze vaak welwillend om tot een praktische oplossing te komen. Het verschilt per gemeente wat er mogelijk is. Dat geldt zeker voor tijdelijke bestemmingen waarvan het de bedoeling is dat ze langer dan vijf jaar gaan duren of een onbekende tijdsduur hebben. Deze zijn vaak juridisch lastig in te passen en dan ligt het dus aan de gemeente wat er al dan niet mogelijk is.”

Keep de spirit

Zomaar een droge zonnige vrijdag in mei 2012. In de Torteltuin, een natuurlijke speelplaats en kruidentuin in de Leidse Morswijk, slepen zeker tien kinderen met wilgentenen om een nieuwe hut te bouwen. De speelplaats is aangelegd op de plek van een

De mensen zeiden nooit: “Wij willen een speelplaats”, maar: “Wij gaan een speelplaats maken.”



Robin Schatsbergen en Rik Schrijver.

Leegstand biedt burger volop kansen

Tijdelijke bestemmingen brengen nieuw leven op plekken die anders dreigen te verkommeren. Voor burgers zijn er volop kansen zelf iets te doen met leegstand, ontdekten twee studenten Tuin- en landschapsinrichting aan Hogeschool Van Hall Larenstein.

Tekst: Judith Kars – Foto's: Bart Oosterveld en Dick Brouwers – Illustratie: Peter Moorman

Leegstaande woningen of bedrijven en braakliggende terreinen bieden al snel een rommelige, verpauperde aanblik. Gelukkig kunnen burgers hier iets aan doen. Leegstand biedt volop kansen, bijvoorbeeld voor een wekelijks eetcafé, een gezamenlijke tuin, een bedrijfsverzamel pand of een theatevenement. Maar hoe kunnen bewoners het beste inspelen op de mogelijkheden van tijdelijk gebruik van leegstaande gebouwen of terreinen? Wat zijn de juridische mogelijkheden, wat zijn de succesfactoren en wat zijn de faalfactoren? KNHM nodigde de studenten Rik Schrijver en Robin Schatsbergen van Hogeschool Van Hall Larenstein uit om deze vragen te beantwoorden. Beiden zijn derdejaars student en studeren af in de richting Management buitenruimte. Via internet, gesprekken met spelers in het veld, en de nodige praktijkervaring met burgerinitiatieven, kwamen ze tot een stappenplan

voormalig kerkgebouw, waarvan de fundering en de keldervloer nog in tact zijn en nu volop klautermogelijkheden bieden. De eigenaar van het terrein heeft bouwplannen, maar tot die tijd mogen buurtbewoners het als speelplek gebruiken. Luuk Jacobs is een van de twee initiatiefnemers. Tijdens de eerste bijeenkomst in oktober 2010 waarop het idee voor de speelplek ontstond, is meteen afgesproken dat de speeltuin in januari klaar zou moeten zijn. Dat hield de vaart in het project en dat heeft bijgedragen aan het succes. “Deze spirit hielden we op allerlei manieren hoog. Wij zeiden bijvoorbeeld nooit ‘wij willen een speelplaats’, maar ‘wij gaan een speelplaats maken’.” Een nabijgelegen school was bereid briefjes aan kinderen mee te geven om de bijeenkomsten aan te kondigen. Toen de plek in januari werd ingericht, werkten er zeker zestig mensen aan mee.

Richten, verbreden en verbinden

Rik en Robin werkten de resultaten van hun onderzoek uit via de gangbare KNHM-strategie van richten, verbinden en verbreden. Rik: “In de richtfase zet je als initiatiefnemer de ideeën voor jezelf op papier, zodat je later naar anderen kunt verwoorden wat je wilt. Pas daarna zoek je verbinding en vergroot je het draagvlak voor de plannen. Dit kun je doen door wijk- of dorpsraden te benaderen. In het geval van de Torteltuin, bleek de nabijgelegen school een hele goede partner.” Bij een groter project kan dit proces van verbreden en verbinden best ingewikkeld worden. Een communicatieplan helpt dan om iedereen tijdig op de juiste wijze te informeren.

De eigenaar wil graag vroeg in de plannen worden betrokken. Het is belangrijk goed te luisteren naar zijn wensen en mee te denken over oplossingen voor zijn eventuele bezwaren. Robin:



"Kijk in hoeverre je tegemoet kunt komen aan het belang van de eigenaar. Bijvoorbeeld door zijn naam te vermelden op je initiatief of een stuk beheer uit handen te nemen. Een grondeigenaar heeft ook belang bij goede afspraken. Zo wil hij afspraken over vertrek, hoe zijn eigendom na afloop wordt opgeleverd, over aansprakelijkheid en kosten. Het is vaak handig om in een klein contract de gemaakte afspraken vast te leggen."

Gewoon beginnen

Wanneer een gemeente alle regels strikt volgt, kan dit tot behoorlijke vertragingen leiden. Zeker omdat de regels voor tijdelijke bestemming niet altijd duidelijk zijn en soms zelfs ontbreken. Gewoon beginnen is daarom in veel gevallen de beste aanpak, stelden zowel een geïnterviewde wethouder als geïnterviewde vastgoedeigenaren, corporaties en bewoners.

Willemijn de Boer van leegstandsbeheerder ANNA Vastgoed en Cultuur in Den Haag, heeft veel ervaring met tijdelijk gebruik van panden voor evenementen en als tijdelijke werkruimte voor kleine bedrijven. Haar ervaring is dat je feeling moet krijgen voor de opvatting en werkwijze van een gemeente. "Een gemeente kan een tijdelijke bestemming of evenement vaak gewoon gedogen. Je moet dan wel aantonen dat het gebruik ook echt eindig zal zijn en dat je voorschriften voor bijvoorbeeld brandveiligheid en milieunormen in acht neemt. Dat geldt niet alleen tijdens de voorbereiding van een project, maar ook als een pand eenmaal in gebruik is. Als een brandweerman jou ergens op wijst, moet je dat echt serieus nemen. Zeker in gedoogsituaties kan een toestemming snel worden ingetrokken."

Bewoners bereiken meer dan overheid

Soms kunnen burgers meer dan de overheid. Een goed voorbeeld hiervan is Stadskanaal. Deze gemeente heeft te maken met leegstand van bedrijven en woningen in de lintbebouwing tussen Stadskanaal en Musselkanaal. De gemeente heeft een aantal panden gekocht om dit gebied te verbeteren. De ervaring is echter dat de grondprijs wel 200 procent omhoogschiet, zodra de gemeente ook maar een beetje belangstelling toont. Mede om die reden stimuleert de gemeente plaatselijke bedrijven om zelf met oplossingen te komen voor dit gebied.

De kracht van bewonersinitiatief is enorm, vinden Rik en Robin. Robin: "Het mooie is dat een succesvol project niet veel hoeft te kosten. De Torteltuinen heeft vijftienhonderd euro gekost. Niet eens voor de aanleg van de tuin, maar in het veilig maken van de grond, en broodjes en limonade. Toch biedt deze tuin kinderen meer dan je met een standaardontwerp had kunnen bereiken. Ik moest deze stage vaak denken aan de slogan: De maatschappij, dat ben jij." •

Kort

Opvallende, vernieuwende of geslaagde projecten rondom tijdelijk anders bestemmen.

Op de Schop

Door de economische crisis worden veel terreinen in Amsterdam de komende jaren niet bebouwd. De plekken zijn afgeschermd met hekken en zien er verpauperd uit. Steeds meer Amsterdamse politici pleiten voor tijdelijk gebruik van de braakliggende terreinen. Met 'Op de Schop' proberen een basisschool, een theatergroep en het Milieucentrum Amsterdam deze braakliggende terreinen om te toveren tot (tijdelijke) speel-, leer- en ontmoetingsplekken. Milieucentrum Amsterdam heeft vier stadsdelen bereid gevonden om de grond van braakliggende landjes beschikbaar te stellen voor tijde-

lijke inrichting. Kinderen van basisscholen in de buurt van deze landjes worden verkozen tot ontwerpers en uitvoerders. Zij geven een eerste aanzet voor de speelplek aan de hand van een verhaal dat is bedacht door theatergroep Groen Gras. Op het terrein kunnen de scholen vervolgens natuuronderwijs geven. KNHM adviseert Milieucentrum Amsterdam bij het betrekken van belanghebbende partijen bij de inrichting, zoals buurtbewoners, woningcorporaties, wijkmanagers en stadsbeheer.

www.milieucentrumamsterdam.nl



Leegstand geeft energie

In opdracht van Rendo Duurzaam gaat ARCADIS in het verzorgingsgebied van deze netbeheerder (Friesland, Drenthe en Overijssel) gemeenten helpen om grootschalige projecten voor zonne-energie op te zetten. Idee hierachter is dat er veel grond ongebruikt blijft liggen en dat het wel eens interessant zou kunnen zijn om hier zonne-energie te gaan opwekken. Door de stagnerende woningmarkt en de

slechte markt voor bedrijventerreinen, kampen gemeenten met grond waarvan men verwacht dat het nog lang kan duren voordat ze bebouwd gaan worden. De gemeenten slaan op deze manier twee vliegen in een klap: de grond behoudt zijn boekwaarde en de gemeente werkt aan meer duurzame energie.

www.arcadis.nl

Verhuizen binnen een dag

Het moet mogelijk zijn om op braakliggende terreinen tijdelijke appartementencomplexen te realiseren die je na drie tot vijf jaar verplaatst en dit nog een paar keer te herhalen. Frank Helsloot en Rob Hendriks hebben het idee uitgebreid onderzocht en de mogelijke problemen en vooral oplossingen in kaart gebracht. Volgens hen is het vrij eenvoudig en goedkoop om woningen te bouwen die je binnen een dag kunt verplaatsen. Zo kan je de appartementen enkele tientallen jaren bewonen, maar steeds op een andere locatie. In Nederland liggen volgens de initiatiefnemers heel veel locaties enkele jaren braak, te wachten op een nieuwe functie. Waarom zou je die niet geschikt maken voor tijdelijke bewoning? Er zijn genoeg jongeren, studenten, arbeidsmigranten, asielzoekers, daklozen, etc. die enorm geholpen zijn bij zo'n project. Bij een goed voorbereid project, zijn de verplaatsingskosten minder dan vijfduizend euro per appartement per verhuizing, blijkt uit onderzoek van Helsloot en Hendriks.

www.tijdelijkandersbestemmen.nl
> etalage > verplaatsbare woningen





PHOTO: DREAMSTIME

Tips voor herbestemming

Wees groen!

Schijn tijdelijk!

Doe het samen!

Doe het zelf!

Doe het anders!

Start een café!

Verleid het publiek!

Laat je zien!

Vorm een team!

En begin onmiddellijk

Want het verval is onverbiddelijk

Sylvia Hubers