

Tijdelijk Amsterdam

april 2012

Tijdelijk Amsterdam is een uitgave van het PMB/Leerhuis en gaat over tijdelijk ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkeling in de gemeente Amsterdam



Gemeente Amsterdam
ProjectManagement Bureau



tijdelijk amsterdam is een publicatie van het **PMB/Leerhuis**

© ProjectManagement Bureau
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Redactie
Sylvia de Bruin
Dries Drogendijk
Bob Duynstee
Delphine van Wageningen

Projectcoördinatie
Sylvia de Bruin

Concept en realisatie
DuynsteePolak communicatie
www.duynsteepolak.nl

Drukwerk
Klomp Grafische communicatie
www.klomp.nl

April 2012

Met dank aan

Christel Baeten, senior beleidsadviseur Dienst Wonen, Zorg en Samenleven
Natascha van Bennekom, assistent manager projectbureau Wibaut aan de Amstel
Tom Bergevoet, oprichter van Tom Bergevoet Architecture
Helen Clark, projectleider OGA
Dries Drogendijk, manager bij ProjectManagement Bureau Amsterdam
Herman Groot, projectmanager projectbureau IJburg
Marcel Haak, projectmanager projectbureau Noordwaarts
Kristel Heijnen, projectmanager projectbureau Wibaut aan de Amstel
Martijn Hoytema, oprichter/eigenaar Kaap Kot
Juan-Mei Hu, assistent manager Dienst Zuidas
Sjaak Huijsman, assistent bouwmanager
Frank Karssing, projectmanager ArenaPoort in opdracht van projectbureau Zuidoostlob
Vincent Kompier, planoloog, publicist, onderzoeker en excursiegids vanuit Amsterdam en Berlijn
Jean Pierre Longayroux, assistent manager Dienst Zuidas
Monique Lemmens, assistent manager Dienst Zuidas
Eva Lems, assistent-gebiedsmanager (parken) in stadsdeel Oost
Esther Moors, assistent manager Jongeren- en Studentenhuisvesting
Marcel Niewold, assistent manager projectbureau IJburg
Janneke van den Oever, assistent manager projectbureau Wibaut aan de Amstel
Barbara Ponteyn, projectleider braakliggende terreinen Dienst Ruimtelijke Ordening Amsterdam
Joreen Röben, assistent manager projectbureau Noordwaarts
Jan Straub, projectmanager bij ProjectManagement Bureau Amsterdam.
Maarten van Tuijl, directeur van het multi-disciplinaire ontwerpbureau na-ma architecture
Lous Vinken, projectmanager Jongeren- en Studentenhuisvesting
Delphine van Wageningen, projectmanager bij projectorganisatie Westpoort
Ronald van Warmerdam, senior bouwmanager ProjectManagement Bureau Amsterdam
Harry Wien, projectmanager Dienst Zuidas

	4 Voorwoord		5 Waar hebben we het over?		6 Arena park		9 Berlijn
	13 Busbaan Noord		15 Drijvend zwembad		18 Neef Louis		21 Polder
	24 Tijdelijk Amsterdam		32 Blijburg		35 Vacante terreinen op de kaart		38 Hannekes Boom
	40 Kaap Kot		42 Koffiefabriek		44 Moestuinen Nieuw-West		47 Studentenhuisvesting
	50 Sloterdijk		53 Tolhuis		56 Zuidas		59 Evaluatie



Voorwoord

Amsterdam staat vol met ruimtelijke interim-projecten. Van tijdelijke tuin tot strandtent. Van zomerfestival tot broedplaats. Dat gegeven lijkt aan te sluiten bij een bredere trend: zo'n 90 procent van alle nieuwe arbeidscontracten is tijdelijk. Ook worden tegenwoordig heel veel tijdelijke huurcontracten afgesloten. Bijvoorbeeld omdat sloop of renovatie op komst is, of omdat het om studentenwoningen gaat. In Amsterdam verhuist elk jaar bijna één-vijfde (18 procent) van de inwoners. Meer dan waar ook in Nederland. De trend van de tijdelijkheid wordt niet alleen verklaard door te wijzen op de crisis. Tijdelijkheid is geen conjunctureel verschijnsel. Niet meer althans. Lange tijd dachten projectmanagers dat tijdelijke projecten tussenoplossingen waren in afwachting van de eeuwigheid. Maar een stad als Amsterdam verkeert permanent in een soort van tussentijd. We zullen echt anders moeten leren denken over wat er in de stad verandert en hoe die veranderingen zich voltrekken. Tijdelijke bestemmingen als permanente gebiedsontwikkeling komen in beeld.

Dit tijdschrift geeft aansprekende voorbeelden van tijdelijkheid in Amsterdam. Ze laten zien wat er bij voorlopig ruimtegebruik allemaal komt kijken. En dat is niet eens zoveel minder dan bij definitieve projecten. Dan dringt de vraag zich op: hoe kan je de tijdelijkheid het best organiseren? Je wilt ruimte maken voor het toeval, maar niet alles aan het toeval overlaten. Dus welke stappen doorloop je dan? Of hangt dat bij de tijdelijkheid teveel af van de specificaties van het project? Ongeacht het antwoord kunnen we van elkaar leren en inspelen op een trend die steeds maniester wordt: die van tijdelijk ruimtegebruik.. ●

Niko Koers, adjunct-directeur PMB en opdrachtgever voor het PMB/Leerhuis

Waar hebben we het over?

Niets zo permanent als tijdelijkheid en niets zo tijdelijk als wat permanent wordt genoemd'. Zo luidt één van de wetten van Murphy. Kapitein Murphy stelde zijn wetten over alledaagse logica op, vlak na de Tweede Wereldoorlog. Sinds die tijd is het een wereldwijde sport om de wetten van Murphy te staven of juist te weerleggen. In *Tijdelijk Amsterdam*, voegt deze uitgave daar een bundel verhalen aan toe. Wie terugduikt in de geschiedenis van onze stad ziet meteen de stelling bewaarheid dat tijdelijkheid een constant fenomeen is in de ontwikkeling van de stad. Zo is in de 17e eeuw de Amstelkerk op het Amstelveld als tijdelijke predikschuur neergezet. Ooit zou er een robuuste stenen kerk naast worden gebouwd. Een andere voorbeelden zijn de tuindorpen Oostzaan, Disteldorp en Vogeldorp in Amsterdam Noord. Een eeuw geleden had niemand kunnen bedenken dat dit anno 2011 gewilde woonbuurtjes zouden zijn. Deze tijdelijke nooddorpen, vlak na de Eerste Wereldoorlog gebouwd, 'drijven' op een betonplaat op de drassige ondergrond omdat heipalen te duur waren voor de tijdelijkheid. Net als een eigen sanitaire voorziening. Te duur.

De Amstelkerk en de tuindorpen van Noord zijn sprekende voorbeelden van de eerste helft van de Wet van Murphy. Amsterdam staat vol met 'tijdelijke' bouwwerken. Ook het tweede deel van deze wet van Murphy is steekhouwend. Niets is zo tijdelijk als wat permanent wordt genoemd, immers de stad is nooit af. Dat geldt ook voor de grachten-gordel, zelfs al staat deze sinds 2010 op de lijst van Werelderfgoed van Unesco. Los van alle publiciteit en toerisme die het genereert, betekent de status van Werelderfgoed dat er zo goed als niets mag veranderen aan de grachtengordel. Maar dat het voor altijd de ansichtkaart blijft die het nu is, is zo goed als onzeker. Een paar jaar geleden werden er plannen gemaakt om voormalige grachten

open te graven en zeventiende eeuwse torens te herbouwen. De plannen verdwenen in een la, maar je kunt er gif op innemen dat die la weer een keer opengaat.

Ei

Sinds de financiële crisis en de daaruit volgende stilstand op woning- en kantorenmarkt is tijdelijkheid helemaal 'hot'. De urgentie is duidelijk: in Amsterdam ligt een stuk grond braak met de omvang van IJburg. Op de kantorenmarkt staat zevenentachtig procent leeg, waarmee Amsterdam in de top staat van leegstandscijfers in Europese steden. Tijdelijk gebruik, tijdelijke programmering, tijdelijke verhuur zijn de nieuwe toverwoorden om de gevolgen van de crisis te lijf te gaan.

Initiatieven voor tijdelijk gebruik van bouwrijpe kavels, braakliggende grond en lege gebouwen zijn meer dan welkom. Slimme ondernemers spelen daar op in. Met hoop op betere tijden kunnen eigenaren op die manier in elk geval de exploitatielasten betalen. Ook initiatiefnemers met goede ideeën voor meer groen in de stad zoals moestuinen, stadstuinen en speelplekken hebben in deze tijd kans om lege kavels te kunnen gebruiken.

Dit zijn invullingen die zeker voorzien in de behoefte van bewoners en gebruikers van de stad. Maar hoewel Amsterdam een culturele metropool is van wereldformaat, is het onmogelijk om overal in de stad leegstaand vastgoed om te toveren tot broedplaatsen, creatieve hot spots of groene oases.

Tijdwinst

Binnen de ruimtelijke sector wordt tijdelijkheid al veel langer strategisch ingezet bij gebiedsontwikkeling. Het fenomeen is dus niet nieuw, alleen de aard en omvang van de opgave is in deze tijd anders. Extra aandacht is nodig, te meer omdat er nu stadsbreed weinig afstemming is tussen locaties en initiatieven voor tijdelijkheid. De meeste projecten en stadsdelen beschouwen tijdelijkheid als een eigen aangelegenheid.

Vergeleken met lopende gebiedsontwikkeling krijgt het weinig prioriteit, om over geld maar te zwijgen: tijdelijkheid mag niets kosten, maar de verwachtingen zijn groot.

Een slimme aanpak en de uitwisseling van kennis en ervaringen kunnen dan bijdragen aan de ontwikkeling van tijdelijke initiatieven. Het is zonde als het wiel overal gelijktijdig moet worden uitgevonden. Door te leren van de ervaringen van anderen kunnen we veel geld besparen en tijdwinst boeken. De huidige periode van crisis is uitermate geschikt om te reflecteren op bestaande plannen en visies. Wat is een reëel programma voor de komende jaren en wat willen we nu echt in deze stad? Tijdelijkheid als strategie voor gebiedsontwikkeling sluit hierop aan. De overvloed aan braakliggende kavels en de stagnatie in de ruimtelijke programma's zijn een geschikte voedingsbodem om te experimenteren met (nieuwe) vormen van gebiedsontwikkeling.

Deze uitgave is samengesteld en geschreven door collega's uit de sociale en ruimtelijke sector en bedoeld ter inspiratie voor iedereen die zich in Amsterdam en elders bezig houdt met tijdelijkheid. Als steuntje in de rug dat tijdelijkheid geen *rocket science* is.

Als hulpmiddel om het proces naar de invulling van een opgave voor tijdelijkheid te structureren. Geheel in lijn met de wet van Murphy is het niet onze ambitie dat deze uitgave eeuwigheidsstatus heeft. Het gros van de bijdragen bestaat uit recente cases op het gebied van tijdelijkheid. Samen vormen ze een representatieve momentopname van de huidige aanpak en kennis over tijdelijkheid. Ongetwijfeld zijn er over vijf jaar nieuwe en boeiende ervaringen opgedaan die tot nieuwe inzichten leiden. ●

Namens het ProjectManagement Bureau,
Dries Drogendijk

Positioneren van tijdelijkheid

Toen de Amsterdam ArenA op 14 augustus 1996 haar poorten opende, stond de hypermoderne voetbaltempel met zijn toentertijd discutabele grasmat in een woestijn van bouwrijpe kavels. Toen vijftien jaar later het tijdelijke Arena park klaar lag voor ontvangst, was de setting totaal anders: het tijdelijke park is een groen baken in een versteend berglandschap van kantoren, winkels en grote publieksvoorzieningen. Maar de permanente ArenA en het tijdelijke Arena park dienen samen wel één en hetzelfde doel: de positie en het profiel van de ArenAPoort als centrumgebied van leisure en events versterken.

door Frank Karsing

Na de komst van de Amsterdam ArenA hebben de gemeente, stadsdeel Zuidoost en gebiedsontwikkelaar OMC BV stevig ingezet op de ontwikkeling en realisatie van het tweede uitgaanscentrum van Amsterdam. De term ‘tweede uitgaanscentrum’ is een diskwalificatie voor een *events and leisure* gebied van één vierkante kilometer met een keur aan grootschalige publiekstrekkers. ArenAPoort mist alleen nog het uitgaanshart aan de Arena-boulevard. Daarvoor was samen met gebiedsontwikkelaar OMC BV meer dan tien jaar lang gewerkt aan het plan GETZ: Gezondheid, Entertainment, Theater, Zaken. Dat plan was weliswaar een groots opgezet centrum, maar met veel meer kleinere units voor een heel gemengd retail, leisure en cultuur programma. In tegenstelling tot zijn omgeving is GETZ meer gericht op diversiteit, menselijke maat en verblijfskwaliteit.

De ontwerpopgave was er dan ook vooral op gericht om kleinschaligheid, gezelligheid en vermaak te introduceren. De complexiteit en omvang van het GETZ-complex, ongeveer 140.000m² bvo, maakten ontwikkeling in zowel economisch goede als slechte tijden niet mogelijk.

Uitstel GETZ

Tijdens de tweede projectenschouw in 2010 is het oorspronkelijke plan GETZ tegen het licht gehouden. In essentie staan de doelen ervan niet ter discussie, wel de programmaplus, het complexe ontwerp en de lastige ontwikkelstrategie. De gemeenteraad heeft daarom in januari 2011 besloten op herbezinning en uitstel van GETZ voor een periode van vijf jaar, tot juli 2016. In het Financieel Perspectief 2010 was hierop door projectdirecteur Hetty Vlug geanticipeerd. Vlug heeft namelijk €700.000,- in de grond-

exploitatie gereserveerd voor de tijdelijke inrichting van het ca. 22.000m² grote bouwterrein. Het geld is daarnaast ook bedoeld voor de beheer- en exploitatielasten voor de komende vijf jaar. Aldus is conform besloten door het gemeentebestuur. Enerzijds betekent dit dat projectbureau Zuidoostlob de mogelijkheid heeft een toekomstvast, beter en minder complex plan te ontwikkelen tegen betere voorwaarden. Anderzijds betekent de besluitvorming over GETZ door de gemeenteraad het startsein voor projectbureau Zuidoostlob om het bouwterrein tijdelijk te mogen inrichten. Aan de middelen voor de tijdelijke inrichting en exploitatie had wethouder Maarten van Poelgeest wel een belangrijke voorwaarde gekoppeld: de investering moet in de vijf jaar ook terugverdiend worden. Hoe, dat was een verantwoordelijkheid van projectbureau Zuidoostlob.



Het Arena park speelt in op de behoefte van groen buurtpark in de zakelijke omgeving.

Ontwerpopgave Arena park

Ongeveer gelijktijdig met de schouw zijn de gesprekken gestart over inrichting en exploitatiemogelijkheden met toonaangevende ondernemers in ArenAPoort, zoals ArenA, HMH, Ziggo Dome, Pathé en Villa Arena. Daaruit bleek de behoefte aan een parkachtige setting waar bezoekers en medewerkers kunnen ontspannen en ontmoeten, maar ook een park dat plaats biedt aan zelfstandige, tijdelijke events of side-events voor deze ondernemers. Deze ambitie, in combinatie met de beperkte inrichtingsprijs per m² en de ligging van het terrein, waren in oktober 2010 de ingrediënten voor de gezamenlijke ontwerpopgave aan DRO en IBA. En het moest ook nog eens snel. Als het terrein, dat al gauw Arena park zou gaan heten, al in de zomer van 2011 ingericht wilde zijn, was er geen tijd te verliezen. Op 16 juli 2011 werd het tijdelijke Arena park aan de

Arena-boulevard geopend. Snel is het gaan, want het ontwerp was aanbestedingsgereed op het moment dat de gemeenteraad besloot over GETZ. Het ontwerp is simpel en krachtig tegelijk: een park dat door een diagonaal voetpad in tweeën is gedeeld. Een deel is hellend zodat er een tribune-effect wordt gecreëerd. Het vlakke deel is ook van gras en geschikt voor tenten, festivals en dergelijke. Het diagonale voetpad bestaat

uit hergebruikte boulevardplaten en heeft een loungebank, tafeltennistafel, schaaktafel en zitelementen. Kortom, het Arena park is geschikt van evenementenlocatie en speelt in op de behoefte als groen buurtpark in de zakelijke omgeving.

Veroveren van positie als evenementenlocatie

Het Arena park is bedoeld voor commer-

Er zijn veel voorbeelden van succesvolle, tijdelijke initiatieven die langer blijven of zelfs permanent worden

Zie het vooral als een 'positief' risico van het feit dat tijdelijke initiatieven door hun omgeving en de stad worden geadopteerd



Het Arena park heeft in een paar maanden tijd al een beperkte maar bruikbaar portfolio opgebouwd.

ciële evenementen en biedt uiteraard ook ruimte aan culturele en maatschappelijke evenementen. Nu het niet om een bewezen plek ging, was het een uitdaging om deze evenementenlocatie aan de man te brengen. Sterker: toen de eerste stappen in die richting werden gezet, was het park er nog niet eens. Het projectteam heeft ondervonden dat het vermarketen van zo'n park een professionele taak is. In eerste instantie leek een alliantie met de vakgroep Vrije Tijdsmanagement & Leisure van InHolland optimaal. De opgave aan de studenten en hun begeleiding was het Arena park als evenementenlocatie te positioneren door een spraakmakende opening van het park en een stevig programma. Al snel werd duidelijk dat deze route ideëel maar lichtzinnig is geweest. De studenten bleken niet ervaren en kundig genoeg voor de opgave. Toen in het voorjaar

bovendien ook nog eens de diploma-affaire InHolland in de landelijke media bekend werd, juist bij deze opleiding, werd besloten om de samenwerking te beëindigen. Met nog een paar maanden te gaan tot levering van het Arena park heeft projectbureau Zuidoostlob een regisseur over het Arena park aangesteld. Het eerste wat we hebben gedaan, is het Metro54-festival als openingsact naar het Arena park halen. De feestelijke opening was op 16 juli 2011, een half jaar nadat het ontwerp gereed was gekomen. Ook hebben we een driejarige overeenkomst getekend met Palazzo, de culinaire dinner show in Amsterdam met Robert Kranenborg als chef-kok. In augustus heeft de poffertjeskraam van Frans Stuy op het park gestaan. De eerste event-footprint was gezet. Het Arena park heeft in een paar maanden tijd al een beperkte maar bruikbaar

portfolio opgebouwd. In de zomermaanden van 2011 is de communicatie over het Arena park opgevoerd. Ook hebben projectbureau en parkregisseur Henk van der Lely het businessplan voor deze evenementenlocatie opgesteld. In het najaar 2011 beslissen ondernemers over hun (promotie)budget en bedrijfsplan voor 2012. En het stadsdeel maakt de afdelingsplannen voor 2012. Voor ons het juiste moment om organisatoren, ondernemers in het gebied, erfachters (gebouwgenaren) en reclamemakers te bereiken, evenals de afdelingshoofden van het stadsdeel. Aan de ondernemers van het gebied is specifiek gevraagd of zij een dragende rol en verantwoordelijkheid willen nemen in de programmering van het Arena park. HMH, ArenA en Ziggo Dome willen graag samen met de gemeente het park tot een succes maken en daarmee het gebied nog meer op de kaart zetten als evenementenlocatie. De contouren voor een gevarieerd programma in 2012 zijn inmiddels zichtbaar: Gospelfestival in Palazzo, openingsevent van Deutsche Bank, EK 2012-events, side-events bij De Toppers en Sensation, het Metro54-festival, lustrumweken van studentenvereniging ASC/AVSV, Gastenzonder-grenzen, Oud & Nieuw feest. Het begin is veelbelovend en het ondernemen inspirerend.

Relatieve tijdelijkheid

Er zijn veel voorbeelden van succesvolle, tijdelijke initiatieven die langer blijven of zelfs permanent worden. Zie het vooral als een 'positief' risico van het feit dat tijdelijke initiatieven door hun omgeving en de stad worden geadopteerd. Dat kan het Arena park ook zeker overkomen. Het is in ieder geval onze ambitie dat er nog lang over het Arena park zal worden nagepraat als het over vijf jaar ophoudt te bestaan. Dat er mooie ontmoetingen zijn geweest en dierbare herinneringen zijn te koesteren. Kortom dat we met zijn allen trots kunnen terugkijken op een succesvol project en het met elkaar eens zijn dat het jammer is dat het Arena park maar vijf jaar mocht bestaan. Nog mooier is het als een deel of de functie van het Arena park terugkeert in het toekomstige GETZ, omdat het zich heeft bewezen. ●

Berlijn maakt ruimte voor de tussenmaat

Het tijdelijk gebruiken van grond en gebouwen kent in Berlijn een lange traditie. Direct na de Tweede Wereldoorlog werden grote delen van de stad tijdelijk voor andere functies gebruikt. Voorbeeld is het stadspark Tiergarten, dat na afloop van de oorlog functioneerde als volkstuin, om de gebrekige voedselvoorziening het hoofd te bieden. De afgelopen twee decennia heeft het tijdelijk gebruik - in het Duits: *Zwischennutzung* - een steeds sterker positie in het stadsbeeld veroverd. In dit artikel ga ik in op de achterliggende maatschappelijke vraag naar tijdelijk gebruik. De vier voorbeelden laten de volle breedte zien van de tijdelijke projecten; van grote, internationaal bekende voorbeelden tot aan kleinschalige buurtinitiatieven met groot effect.

door Vincent Kompier

Na de val van de Muur bleek dat zowel aan de oost- als westkant van de stad de industrie achterliep bij de ontwikkelingen in de rest van de wereld. Een overschat aan industrieruïnes, braakliggende rangeerterreinen en voor de leegstand gebouwde kantoren bepalen sindsdien het straatbeeld. In 2011 stond totaal tien procent van alle gebouwen structureel leeg. Dat zijn circa 100.000 woningen en drie miljoen vierkante meter kantoren. Daarnaast zijn er nog vele ongebruikte kavels in de stad. Deze lege plekken worden in toenemende mate gebruikt om te 'zwischennutzen'. Dat is het tijdelijk in gebruik nemen van leegstaande gebouwen of kavels die de oorspronkelijke functie verloren hebben en

waarbij er gewacht wordt op het begin van een gepland of gewenst vervolgebruik.

Contrast

Uiteraard is de crisis in de vastgoedwereld een van de achterliggende redenen voor tijdelijk gebruik. Maar er zijn ook andere, dieper liggende oorzaken voor het succes van *Zwischennutzung*. Berlijn heeft altijd sterk geleiden onder de vele stedebouwkundige en planologische visies die door politiek en machthebbers zijn uitgevoerd. Deze visies zijn vaak ten dele uitgevoerd, wat een versnipperde en ongestructureerde stad heeft opgeleverd. Iedere koning, keizer, admiraal of andere heerser heeft getracht zijn ideologie in steen uit te drukken. Dat is door de snelle

politieke omwentelingen telkens maar half gelukt. Met een versnipperd en discontinu stadsbeeld tot gevolg. Vooral in Oost-Berlijn heeft het stadsbestuur tussen 1949 en 1989 een stedenbouwkundig en maatschappelijk idealbeeld voor ogen gehad met dito fysieke verschijningsvorm. De neiging om één grote gelijke controleerbare maatschappij te creëren werd door de val van de muur in 1989 gelogenstraft. Tegelijkertijd leverde het wegvalen van de repressie en de drang tot aanpassing aan de gemiddelde norm een enorme creativiteit op. Iedereen was vrij en op zoek naar het nieuwe, het specifieke, het bijzondere. Universaliteit was uit den boze. Waar de stad krampachtig probeerde met grootse visies en dito plannen in de jaren ➤

Van burgers wordt meer verwacht dan alleen een consumentenhouding

negentig het verscheurde, gedeelde Berlijn te helen werd van onderop een onderstroom zichtbaar die zich niet (meer) liet vertellen hoe de stad er uit zou moeten zien.

In zijn boek *The Practice of every day life* uit 1984 onderscheidt de Franse filosoof Michel de Certeau aan de ene kant strategische en aan de andere kant tactische manieren van omgaan met, of het toe-eigenen van stedelijke omgevingen. De tactische manier van omgaan met de stad behelst de alledaagse toe-eigening, de rituelen, de niet helemaal volgens de officiële regels werkende manier van stadsontwikkeling van onderaf.

Daar staat de strategische manier van denken over de stad tegenover: die van de programma's, de visies, de plannen; allemaal ontwikkeld vanuit een centrale overheidspositie van bovenaf. Dit contrast tussen de tactische en strategische visie op de stad is in Berlijn sterk aanwezig. Het 'gat' tussen papieren idealen en dagelijkse werkelijkheid wordt goed geïllustreerd aan de hand van het *Planwerk Innenstadt* uit 1999. In dit plan wordt een poging gedaan het gedeelde Berlijn weer te helen door lege kavels te vullen en de rooilijn en de klassieke Berlijnse bouwhoogte van 22 meter als norm te nemen.

Tuin: sociaal, ecologisch en mobiel

In de zomer van 2009 is aan de Moritzplatz in Berlin-Kreuzberg de Prinzessinnengarten geopend. Daarvoor lag de kavel zestig jaar leeg, nadat in de Tweede wereldoorlog het warenhuis Wertheim op deze plek was gebombardeerd. Nu worden er in oude broodkratten groenten en kruiden geteeld. De 6.000 vierkante meter is omgetoverd tot een groene oase, middenin het drukke stadsgewoel. Doel van de twee oprichters van de tuin was om door middel van tuinieren mensen met elkaar te laten werken. Kreuzberg is dicht bebouwd, heeft weinig groen en een bonte bewonerssamenstelling. In de tuin kan iedereen, van jong tot oud en van ervaren tot onervaren tuinders gezamenlijk groenten en kruiden kweken. De activiteiten zijn openbaar toegankelijk en lopen uiteen van zaaien, planten, oogsten tot aan zaadwinning, verwerken van producten, conserveren van groenten, het houden van bijen en de opbouw van een wormencompost tot aan de ontwikkeling van nieuwe teeltmethoden.

De kavel wordt gehuurd van het Liegenschaftsfonds van de stad Berlijn. Dat fonds beheert de lege kavels in de stad. Het kan zo zijn dat bij een serieuse gegadigde voor de kavel de tuin weer weg moet. Om hierop adequaat te kunnen reageren is de tuin mobiel ontwikkeld: gebouwen bestaan uit stalen zeecontainers, de planten en kruiden



worden gekweekt in kratten en rijstzakken. De organisatie van de tuin bestaat uit een kern-groep van tien vrijwilligers die aanwezig zijn op de wekelijke meetings. Omdat de Prinzessinnengarten geen subsidies ontvangt is het onderhoud van de tuin volledig afhankelijk van de hulp en betrokkenheid van

bewoners, helpers, donoren en andere mensen die zich betrokken voelen. Omdat de kavel vanaf de straat ontsloten is moet de Prinzessinnengarten ook *Straßenreinigungsgebühr* (reinigingskosten) betalen van 800 euro per maand. De benodigde inkomsten worden behaald uit het tuincafé waar groenten en kruiden direct uit de tuin verwerkt worden en waar biologische en uit de regio afkomstige producten verkocht worden. Daarnaast kunnen mensen een vierkante meter stedelijke akker voor één seizoen pachten. Zo financieren zij het project mee. Daarnaast kunnen mensen zelf groenten en kruiden oogsten. De inkomsten van het tuincafé en de verkoop van groenten en kruiden stromen direct terug in het project.

www.prinzessinnengarten.net

Het Planwerk biedt potentie voor 1,7 miljoen vierkante meter, ofwel 170 hectare aan bebouwbare kavels.

De structurele economische crisis waaronder Berlijn sinds 1999 lijdt, is er de oorzaak van dat de kavels van het Planwerk maar mondjesmaat worden volgebouwd. Daar staat tegenover dat het gebruik van de stad voor tijdelijke functies is toegenomen.

In het boek *Urban Pioneers* van Klaus Overmeyer uit 2007 wordt een 43-tal tijdelijke projecten in Berlijn beschreven; van tijdelijk stadsstrand aan de Spree via een tijdelijk golfterrein naast Potsdamer Platz tot aan een interculturele planten- en bloementuin.

Van argwaan tot beleid

Aanvankelijk stonden de autoriteiten argwanend tegenover de tijdelijke initiatieven. Onduidelijk grondbezit en het fuseren van twee ruimtelijke ordeningssystemen - dat van oost en west - heeft een juridisch en planologisch vacuüm veroorzaakt waar menig Zwischenutzer gebruik van heeft >



FOTO: Vincent Komrij

Groen: van kale kavels naar buurttuinen

Het Samariterviertel is een dichtbebauwde stadsbuurt in de wijk Friedrichshain in voormalig oost-Berlijn met weinig groen en veel lege, onbebouwde kavels, als gevolg van bominslagen gedurende de Tweede Wereldoorlog. Vanaf 1993 is de buurt als saneringsgebied bestempeld, waarbij het opwaarderen van het bestaande groen en groen toevoegen een van de doelen was, evenals het activeren van de bewoners om daarmee de onderhoudskosten van het groen omlaag te brengen. In 2000 is de studie 'Brach. Und danach?' (vert: Braak. En daarna?) uitgevoerd. Voor deze studie is het aantal braakliggende kavels geanalyseerd op eigendom, is onderzocht wie de eigenaren zijn en zijn de juridische en financiële achtergronden voor Zwischenutzung onderzocht. In totaal zijn drie kavels onder handen genomen, onder meer door bewoners naar hun ideeën te vragen. Zo zijn er meerdere vliegen in één klap geslagen; de kavels liggen er niet meer verwaarloosd bij, de burgers zijn betrokken bij ontwerp en onderhoud en de kosten voor het in stand houden van de groene kavels zijn door de burgerbetrokkenheid laag. Het stadsdeel Friedrichshain betaalt per jaar € 2.500 per kavel aan onderhoud.

www.sozialestadt.de/praxisdatenbank/suche/ausgabe.php?id=384
www.stattbau.de

Tentstation: kamperen midden in de stad

Op een plek waar je het niet zou verwachten, op nog geen 800 meter hemelsbreed van het Hauptbahnhof, ligt een camping. Een voormalig openluchtzwembad, dat om financiële redenen niet meer door het stadsdeel was te onderhouden, is verkocht aan een investeerder die het zwembad wil ombouwen tot wellness-oase. In 2011 is inmiddels het zesde tijdelijke kampeerseizoen ingegaan omdat de investeerder nog niet staat te springen. In 2006 kwam een aantal planologie- en architectuurstudenten op het idee om het verwaarloosde buitenbad om te bouwen tot tijdelijke camping. Dat moest wel snel gebeuren, want doel was te openen vóór het begin van het WK voetbal in 2006. Dat is gelukt; door slimme en goedkope oplossingen toe te passen: zwembassin wordt dansvloer/sportplek, ligweide wordt kampeerplek, tribune wordt bar en het voormalig badmeestershuisje wordt minihotel. Meer dan duizend gasten hebben er inmiddels gelogeerd; de jongste zes weken oud, de oudste 70 jaar. De camping is geopend vanaf april tot oktober. Een internationaal trefpunt, maar ook een plek voor de Berlijnser want de *Swing im Pool parties* zijn onder Berlijners zeer populair.

www.tentstation.de



Tempelhof: van vliegveld tot vliegers

Het voormalig vliegveld uit 1936 heeft een belangrijke symbolische waarde voor Berlijn. Tussen 1948 en 1949 vond hier de luchtbrug plaats toen de Russen de toegang tot West-Berlijn hermetisch hadden afgesloten. Het vliegveld is na veel debat in 2008 gesloten. Prompt kreeg Berlijn er 365 hectare leegte bij. Wat hiermee te doen?

Er is een overlappend planningsproces opgesteld waarbij tijdelijke en toekomstige functies op elkaar inspelen.

In 2009 is vijftien miljoen euro geïnvesteerd om het terrein vrij te maken van gevaarlijke militaire- en vliegbenodigdheden. In 2010 kennen gebouw en vliegveld inmiddels honderd permanente huurders en zeventig tijdelijke huurders. Grootste huurder is de jaarlijkse *Bread and Butter Modemesse*; de modebeurs die dan geheel Tempelhof beheert. Verder vinden er in de gebouwen regelmatig feesten plaats; van de Jeugdbeurs You via het Oldie- und Schlagerfestival tot het drie dagen durende Berlin Summer Rave.

In juni 2010 is door de stad Berlijn een oproep voor tijdelijk gebruik van het Tempelhofer Feld - het vliegterrein - gedaan. Dat leverde meer dan honderd ideeën op. Deze ideeën zijn gethematiseerd en gelinkt naar toekomstig gebruik. Delen van het Tempelhofer Feld gaan in de toekomst gebruikt worden voor woningbouw, de Landesbibliotheek, kantoren en bedrijven. De thema's voor het Zwischennutzen hadden direct met dit toekomstplan te maken. In de nabijheid van de moskee naast Tempelhof was het thema de interculturele en interreligieuze dialoog. Naast tijdelijke projecten is de IGA 2017 een belangrijk onderliggend plan voor Tempelhof. De Internationale Garten-



FOTO: Annemiek Hendriks

ausstellung zal in 2017 een groot deel van Tempelhof bepalen. Van de 365 hectare wordt 80 hectare tot landbouwtentoonstelling/tuin omgebouwd, vergelijkbaar met de Floriade. In opdracht van de Senats-verwaltung für Stadtentwicklung (dienst Stadsontwikkeling) is Tempelhof Projekt GmbH opgericht, een B.V. die zorgt voor verhuur van de gebouwen, samen met Grün Berlin GmbH die het park organiseert. Het openstellen van het terrein heeft tot acceptatie door de Berlijnse burgers geleid; Tempelhof is de ideale barbecue/skate/vlieger/hardloop/tuinier/uitwaaiplak van Berlijn geworden.

weten te maken. De gemeentelijke overheid zag echter gaandeweg nut en noodzaak van Zwischennutzen in en heeft in 2007 meegewerkt aan het project *Urban Pioneers* van Klaus Overmeijer. Dat leverde het inzicht op dat de stad geen vaststaand geheel is maar eerder een concept. Sindsdien worden de positieve effecten van Zwischennutzung erkend.

Kenmerkend karakter van veel plekken is dat het vaak hybride ruimten zijn; plekken waar verschillende gebruikers samenkomen en waar niet één (juridische) functie of gebruik voorop staat. Daardoor ontstaan nieuwe vormen van stedelijk leven, waarbij menging in functie en gebruik het basis-kennmerk is. In die zin zetten de tactische Zwischennutzers zich af tegen de strategische CIAM - functiescheidingsideologie die lange tijd de stadspolitiek heeft bepaald en waarbij

het ruimtelijk scheiden van de functies wonen, werken, verkeer en recreatie het hoogste doel was. Ruimte geven aan Zwischennutzung betekent dat de diversiteit van het stadsleven tot uiting komt in de (openbare) ruimte; onder meer omdat van de burgers meer dan alleen een consumentenhouding wordt verwacht. Berlijnse burgers eisen de stad op en proberen deze naar hun hand te zetten.

Er ontstaat een groter en diverser aanbod aan stedelijke activiteiten. Zo is Berlijn door het Zwischennutzung veel meer een spiegel van de maatschappij geworden in plaats van louter een plek van representatie van de machthebbers. Een aantal voorbeelden van Zwischennutzung maakt dat duidelijk. Met deze voorbeelden wordt getracht de breedte tot uiting te laten komen in de keuze voor de projecten; van grote, internationaal bekende

voorbereiden tot aan kleinschalige buurtinitiatieven met groot effect.

Concluderend

Wat is voorzichtig te concluderen uit de beperkte selectie van voorbeelden? Met de groeiende meervoudigheid van de ruimtelijke en culturele omgeving is het van belang gebruikers te betrekken bij tijdelijke projecten. Belangrijk is als overheid om duidelijk te krijgen wie de gebruiker van tijdelijkheid is, nu en straks. Wie zijn de co-producenten? En wie combineert en coördineert acties nu en op lange termijn? Maar dan is het ook meer dan de moeite waard! Tijdelijke projecten leveren (tijdelijke) werkgelegenheid op, kunnen de kwaliteit van een omgeving opwaarderen, leveren innovatie (cross-over) ideeën op die economisch, sociaal en cultureel verrijkend werken en het stedelijk leven vergroten. Kortom: aan de slag! ●

Geen emplooi voor groenstrook in Noord

Is tijdelijkheid als permanente strategie wel overal in de stad toepasbaar?

Uitbreiding van het winkelcentrum in Amsterdam-Noord laat zien hoe lastig het is tijdelijke initiatieven te ontplooien als overgang van de oude naar de toekomstige situatie.

door Marcel Haak

Amsterdam-Noord krijgt een nieuw centrum: Centrum Amsterdam Noord, kortweg: CAN. Binnen het CAN wordt het bestaande woon- en winkelgebied Buikslotermeerplein uitgebreid richting het toekomstige bus- en metrostation van de Noord/Zuidlijn. Daarnaast verrijst op het voormalige volkstuinencomplex Elzenhagen Noord een nieuwe woonwijk en zal op termijn sportpark Elzenhagen Zuid ruimte maken voor een woonwijk.

Om de uitbreiding van het winkelcentrum op het Buikslotermeerplein mogelijk te maken moet het Waddenwegviaduct, tegenover het stadsdeelhuis, worden gesloopt. Dit viaduct is nu een belangrijke halte voor de lokale en regionale buslijnen in Amsterdam-Noord. Op termijn worden de bussen definitief verplaatst naar het nieuwe bus- en metrostation Buikslotermeerplein. Ter vervanging van het te slopen viaduct zal bij wijze van tijdelijke oplossing voor het stadsdeelhuis een busbaan worden ingericht. In 2008 is daar een ontwerp voor gemaakt en in 2009 was het werk gereed voor aanbesteding. Maar terwijl de voorbereidende werkzaamheden al waren gestart en het gebied in de hekken

stond, werd de aanleg van de tijdelijke busbaan uitgesteld. De financiële crisis gooide roet in het eten. De plannen voor de uitbreiding van het winkelcentrum werden weer tegen het licht gehouden en de sloop van het Waddenwegviaduct werd uitgesteld. Hiermee verviel voorlopig de noodzaak voor een tijdelijke busbaan. In de maanden daarop verloerde het bouwterrein en bleef het onduidelijk wanneer het werk kon worden hervat. Om het gebied een betere uitstraling te geven werd besloten de bouwhuizen te verwijderen, een deel in te richten als parkeerplaats en een deel te gebruiken als groenstrook waar evenementen konden plaatsvinden.

Met de groenstrook dacht Projectbureau Noordwaarts een mooie troef in handen te

hebben voor tijdelijke initiatieven; centraal gelegen in het CAN, vlakbij het stadsdeelhuis, het winkelcentrum en diverse buslijnen. Een tijdelijk café, tentoonstelling, markt of iets met podiumkunst leken reële opties. Het bleef echter stil. Samen met het stadsdeel vormde Projectbureau Noordwaarts een werkgroep die op zoek ging naar initiatieven. Helaas bleek er nauwelijks belangstelling voor de groenstrook voor het stadsdeelhuis. De ijscoman wilde graag bij de pont staan, kunstenaars wilden wel komen mits flink betaald en een biologische markt was net geopend op een andere plek in Amsterdam-Noord. Alleen de kermis blijft trouwe fan van het gebied, wat weer niet door iedereen wordt gewaardeerd vanwege de uitstraling en het bezoekende publiek. >

Hoeveel tijd en energie mag de gemeente steken in tijdelijkheid als permanente strategie?



Het CAN-gebied komt nog niet in het rijtje van 'places to be' voor.

Anderhalf jaar heeft de werkgroep geprobeerd allerlei tijdelijke initiatieven te verleiden om naar het gebied te komen. Samen met de Noorderpark Kamer, een stichting die zich bezig houdt met kunst en cultuur in Noord, ontstond het idee voor 'CAN Cultureel', zes culturele middagen in de zomer van 2010. Ook dit bleek geen succes. Er was nauwelijks publieke belangstelling hoewel het vrij toegankelijk was en ruim van te voren werd aangekondigd in de lokale media. Kunstenaars en ondernemers dan? Die richten zich met hun initiatieven op de spannende plekken in Noord. Plekken waar het nu gebeurt, zoals de NDSM-werf, de Tolhuistuin en het Hamerstraatgebied. Het CAN-gebied komt nog niet in het rijtje van 'places to be' voor. De ligging van de groenstrook is vermoedelijk ook een reden waarom er weinig belangstelling is van omwonenden en winkeliers om initiatieven te ontdekken. Het gebied sluit niet direct aan op het woon- en winkelgebied. Het is een soort niemandsland tussen het stadsdeelhuis, het winkelcentrum en woonbuurten aan de Loenermark en Cleindertweg. Hiermee rijst ook de vraag hoeveel tijd en energie de gemeente moet steken in tijdelijkheid als permanente strategie. Initiatieven zoeken vaak zelf de hotspots. Bij de NDSM-werf waren het eerst de kunstenaars die de kracht van het gebied ontdekten. De gemeente heeft hier pas later bij gefaciliteerd. Wellicht is het meer een kwestie van geduld en komen tijdelijke initiatieven vanzelf van de grond.

Helemaal stil in het CAN is het overigens niet. Vanaf juni 2011 zijn in het winkelcentrum drie tijdelijke, laagdrempelige ateliers ingericht voor theatervormgevers, beeldend kunstenaars en fotografen die graag laten zien hoe ze werken en waar ze mee bezig zijn. ●

Alvast zwemmen in de Amstel

Ondanks een woud aan vereiste vergunningen en ontheffingen is het gelukt om tijdelijk een drijvend zwembad in de Amstel te openen. Met name de strategische volgorde van vergunningaanvragen was doorslaggevend. Enthousiasme en ambtelijk en bestuurlijk commitment deden de rest.

door Natascha van Bennekom en Janneke van den Oever

Begin 2010 heeft Waternet het initiatief genomen om vóór de zomervakantie van dat jaar een tijdelijk drijvend zwembad in de Amstel te realiseren, dat gedurende drie jaar tussen juni en september geopend is. Het idee is geïnspireerd op het drijvend zwembad in de Spree in Berlijn. Waternet wil hiermee aandacht vragen voor de waterkwaliteit en de Amsterdammers een voorproefje geven van hoe het is om in de Amstel te zwemmen. De ambitie is dat over tien jaar de Amstel schoon genoeg is om in te zwemmen. Projectgroep Overamstel vond het een fantastisch idee om een bijzondere functie in het gebied toe te laten en zo Overamstel op de kaart te zetten. In de hoofden van de meeste Amsterdammers is Overamstel immers een vaag bedrijventerrein tegenover de Bijlmerbajes, waar je hooguit naartoe gaat om de bouwmarkt te bezoeken. Binnen afzienbare tijd zouden echter de eerste woningen gebouwd en verkocht moeten gaan worden. Een leuke functie zou hierbij kunnen helpen. In het kersverse bestemmingsplan Amstelkwartier Buitendijken was voor een zwembad al de mogelijkheid opgenomen. Echter, de beoogde locatie - de jachthaven tegenover de Omval - was nog niet in handen van de gemeente.

Er liep een onteigeningsprocedure. Toen Waternet aanklopte met de vraag of de gemeente wilde meewerken aan realisatie van een drijvend zwembad, werd al snel besloten om te kijken op welke wijze het mogelijk zou zijn en hoe Waternet daarbij kon worden ondersteund. Al heel snel werd duidelijk dat het, gezien de korte termijn en de hoeveelheid vergunningen en ontheffingen die nodig waren, een flinke inspanning zou zijn. Hulp van velen was nodig. Waternet heeft een externe projectleider van een marketingbureau ingehuurd die, samen met een assistent-projectmanager vanuit de projectgroep, de drijvende kracht was achter het initiatief.

Ontheffingen, vergunningen en contracten

Voor de realisatie en exploitatie van een tijdelijke drijvend zwembad zijn schrikbaar veel vergunningen nodig (meer dan dertig!). Naast de publiekrechtelijke vergunningen en privaatrechtelijke contracten van de gemeente, moeten ook nog allerlei vergunningen en voorschriften voor veiligheid, toezicht en hygiëne van zwemwater worden aangevraagd. De waterkwaliteit moet bijvoorbeeld regelmatig worden gemeten. Zo is bijvoorbeeld gekozen voor een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan voor een periode van vijf jaar voor de bestemming horeca en zwembad. De locatie werd een plek tegenover het Waternetkantoor, direct naast het tijdelijke restaurant Kaap Kot, ➤

Op een gegeven moment werden er zelfs Tweede Kamervragen over het zwembad gesteld

met mooi uitzicht in de breedste bocht van de Amstel. De tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan is door Waternet aangevraagd voor de maximale periode van vijf jaar. Dit is niet gedaan omdat het zwembad vijf jaar op deze plek zou liggen, de afspraak met Waternet is namelijk slechts voor drie seizoenen vanwege de start van de werkzaamheden voor sanering en aanleg van het Buitendijks Park. Mocht er echter een onvoorzienbare reden zijn om het zwembad daar langer te laten liggen, dan kan dit voor vijf jaar.

De altijd moeilijke ‘tijdelijkheid’ van de behoefte’ was aantoonbaar omdat er na de periode uitzicht was op een andere locatie die al in het bestemmingsplan stond. Ook was de benodigde ruimtelijke onderbouwing relatief eenvoudig, omdat in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor Overamstel Buitendijks een zwembad in de onderzoeken was meegenomen. Een vergunning in het kader van de Wet Milieubeheer was niet nodig, wel een melding Activiteitenbesluit. Een aanlegvergunning (Verdrag van Malta, monumenten/ archeologie) was niet nodig want, hoewel de oever volgens het bestemmingsplan een archeologische zone is, werd feitelijk niet gegraven voor de aanleg van het zwembad.

Een bouwvergunning was gelukkig - gezien de termijnen die daarvoor staan en de hele krappe planning - niet nodig omdat geen vaste verbinding met de grond is gemaakt. Bestaande palen in het water zijn gebruikt om het zwembad te verankeren. Het zwembad is daar niet ‘aard- en nagelvast’ aan bevestigd. Dat houdt in dat het ook losgemaakt kan worden. Dat is bijvoorbeeld gebeurd tijdens Sail, toen het zwembad in de Zouthaven heeft gelegen.

Naast de juridische planologische procedures, waren ook andersoortige (watergerelateerde) vergunningen nodig van verschillende bevoegde instanties. Ten eerst was dit een objectontheffing van de dienst Binnenwaterbeheer. Daarnaast was een keurontheffing nodig voor de werkzaamheden aan de oever, te vergeven door Waternet zelf. Bijzonder genoeg heeft deze keurontheffing, hoewel Waternet dus zelf de aanvrager was, de nodige moeite en tijd gekost. Ook een vergunning voor werken in de openbare ruimte (WIOR) waarvoor het Stadsdeel Oost bevoegd gezag is, bleek nodig. Later bleek dat ook de provincie Noord-Holland nog een ontheffing ‘Ligplaatsbesluit’ moet verlenen omdat de Amstel provinciaal water is. Tot slot is privaatrechtelijk een huurcontract afgesloten door de gemeente met Waternet voor een stukje grond en het stuk water. Hoewel de Amstel provinciaal water is, is er een overeenkomst tussen de gemeente en de provincie die regelt dat de gemeente sommige vergunningen en verhuringen mag doen voor het water tien meter uit de oever. Dit is vooral gedaan met het oog op woonboten.

Versterkte muziek

Niet iedereen was enthousiast over de komst van het zwembad. Door een aantal woon-

Het enthousiasme van betrokken partijen was doorslaggevend

bootbewoners aan de overzijde bij de Omval is een zienswijze ingediend op de ontheffingsaanvraag. Ze maakten zich zorgen over de mogelijke geluidsoverlast van het zwembad. Naast een ‘gewone’ informatieavond is daarom een extra informatieavond gehouden met deze bewoners. Deze heeft geleid tot een aantal toezaggingen over het tijdelijke zwembad, maar ook over de toekomstige realisatie van het definitieve zwembad dat in het bestemmingsplan mogelijk is gemaakt.

Afgesproken werd onder andere dat er geen versterkte muziek gedraaid mag worden, dat er geen bootjes kunnen aanmeren aan het zwembad en dat eventuele klachten door exploitant en Waternet serieus genomen worden. Daarnaast is er -hoewel onverplicht omdat het om geluid gaat van menselijke stemmen- een akoestisch onderzoek gedaan. Uit het onderzoek bleek dat het zwembad volgens de rekenmodellen precies binnen de normen viel.

Belangrijk was ook dat er bestuurlijk draagvlak was voor de realisatie van het zwembad. De wethouders Ruimtelijke Ordening (Maarten van Poelgeest) en Waternet (Caroline Gehrels) en de portefeuillehouders van het stadsdeel (Germaine Princen en Sharona Ceha) zijn steeds door Waternet en het projectbureau Wibaut aan de Amstel al dan niet gezamenlijk geïnformeerd via het bestuurlijk overleg en weekendmappen. Allemaal vonden ze het een leuk initiatief en ondersteunden ze het - met hier en daar een constructieve kanttekening - van harte. Bestuurlijk commitment kwam goed van pas. Op een gegeven moment werden er zelfs Tweede Kamervragen over het zwembad gesteld, namelijk: of de aanleg van een zwembad wel past binnen de taken van een drinkwaterbedrijf.

Realisatie

Het stadsdeel heeft alles in het werk gesteld om op tijd de WIOR te vergunnen, de toegang op de oever te realiseren, groen te planten en fietsenrekken te plaatsen. Nutsbedrijven hebben in sneltreinvaart kabels en leidingen aangelegd. De zwembadbak is vanuit elders in het land naar Amsterdam gevaren, waarbij in sommige doorgangen maar een paar centimeter spelling zat aan beide kanten. De opening moet worden voorbereid en afgestemd op de agenda van twee wethouders. Uiteindelijk is in augustus 2010 het zwembad opgeleverd en in gebruik genomen. Dit was ongeveer zes weken later dan de bedoeling was. De vertraging lag dit keer niet aan de vergunningen, maar aan een vertraging bij de bouw van het zwembad. Jammer was het wel, aangezien de zomervakantie toen al bijna voorbij was. Bad Buiten - het tijdelijke drijvende zwembad in de Amstel - is geopend door wethouder Gehrels en portefeuillehouder Princen. Hoewel het een gauwe dag was, was er een grote belangstelling van de pers. Ook nadien heeft Bad Buiten nog een aantal keer de pers gehaald.

Cruciale factoren

Het is inmiddels meer dan een jaar geleden dat het zwembad is geopend. Op mooie dagen deze zomer is het er behoorlijk druk. Je kunt er lekker loungeën en zwemmen is een ervaring die je niet mag missen. Het uitzicht is prachtig, de sfeer goed. In de verkoopfolders voor de woningen van de ontwikkelaars van het Amstelkwartier staat het zwembad zonder uitzondering genoemd. Wat dat betreft is het dus vanuit de projectgroep Overamstel gezien zeker geslaagd. Daarbij is achteraf gezien het enthousiasme van betrokken partijen doorslaggevend geweest voor het op zo korte termijn realiseren van dit tijdelijke project. Waternet had een onvermoeibare projectleider gevonden, die ook voldoende steun en hulp had binnen de organisatie. Het werd politiek gezien gesteund. (Bijna) alle Alliantiediensten, de DMB, BBA en het stadsdeel hebben allemaal een belangrijke bijdrage geleverd. Erg goed om te merken was dat betrokkenen binnen de diensten en het stadsdeel ook hun best bleven doen: als er ergens in de organisatie

moeilijkheden ontstonden, probeerden ze die weg te nemen of belden in ieder geval even op om het te melden, zodat er direct actie kon worden ondernomen. In 2011 is begonnen met de realisatie van het Buitendijks Park. Het park zal een open karakter hebben, met meer zicht op de Amstel.

De hier voor nooddakelijke werkzaamheden van slop, sanering en inrichting gaan enkele jaren duren. Het is soms passen en meten om het tijdelijke zwembad ook gedurende de werkzaamheden te laten functioneren, maar de kosten wegen zeker op tegen de baten. ●



In de verkoopfolders voor de woningen van de ontwikkelaars van het Amstelkwartier staat het zwembad zonder uitzondering genoemd.

Tijdelijke toevalstreffer

Media-aandacht kan behulpzaam zijn bij de zoektocht naar een tijdelijk onderkomen. Neef Louis en Amsterdam-Noord bleek een perfecte match.

Maar de verschillende rollen van de gemeente hadden de initiatiefnemers nog akelig in de weg kunnen zitten. De formele rol van vergunningverlener en handhaver verhoudt zich niet altijd goed met die van aanjager van de gewenste transformatie van een projectgebied.

door Joreen Röben

Wie via de nieuwe Ridderspoorweg Buiksloterham inrijdt, passeert een bouwbord waarop staat dat de gemeente Amsterdam werkt aan de transformatie van Buiksloterham. Het

gaat om de transformatie van het voormalig industrie- en bedrijventerrein naar een gemengd gebied met de functies wonen en werken naast elkaar. Nu de economische crisis ook het tempo van deze transformatie

beïnvloedt, is het voor het project en het gebied wenselijk om in de tussentijd tijdelijke initiatieven een plek te kunnen geven. Het liefst natuurlijk tijdelijke initiatieven die het gebied op de kaart kunnen zetten en passen bij het (industriële), karakter maar ook het toekomstige beeld van het gebied. In de praktijk is het helemaal nog niet makkelijk om dit voor elkaar te krijgen. Veel leuke tijdelijke initiatieven stranden op de weerbarstige praktijk. Maar soms hoeft je er als projectbureau bijna niets voor te doen en vestigt een tijdelijke aanwinst zich ‘zomaar’ in je projectgebied. Dit laatste gebeurde met de tijdelijke vestiging van Neef Louis, op de hoek van diezelfde Ridderspoorweg met de Papaverweg, midden in Buiksloterham.

Zoektocht

Neef Louis is een begrip onder de liefhebbers van tweedehands designmeubelen. Tafels, stoelen, lampen, kasten en allerlei bijzondere objecten zijn er te vinden. En niet alleen particulieren weten Neef Louis te vinden. Ook de film- en theaterwereld maakt regelmatig gebruik van het designmeubilair voor een bijzonder decor. Het bedrijf is begonnen in eenloods in de Spaarndammerstraat in de Houthavens. Daar zou in eerste instantie



Neef Louis is een begrip onder de liefhebbers van tweedehands designmeubelen.

FOTO: Wesley Luntungan / PMB

maar twee jaar gebruik van mogen worden gemaakt. Vanaf de start van het bedrijf was het duidelijk dat deze plek alleen tijdelijk een onderkomen zou kunnen bieden. Uiteindelijk bereikte in 2009 de ontwikkeling van de Houthavens het stadium dat Neef Louis na tien jaar écht moest vertrekken. Ergens anders in de Houthavens of in stadsdeel Westerpark kon geen alternatieve locatie gevonden worden. Daarmee begon voor Louis Vlaarkamp ('Neef Louis') een intensieve zoektocht naar een geschikte plek elders in of desnoods buiten de stad. Dit werd uiteindelijk Buiksloterham aan de Noordelijke IJ-oever nodig. Alleen de huurprijs van een tijdelijk gebouw was voor Neef Louis op te brengen. Zeker als je als bedrijf met die ruimtebehoefte liefst ook nog in de stad gevestigd wilt blijven. Amsterdam Noord was in Amsterdam eigenlijk het enige gebied waar nog geschikte ruimte beschikbaar bleek te zijn. Stadsdeel Amsterdam Noord zag Neef Louis bovendien heel graag komen. Binnen de stadsdeelorganisatie was het de accountmanager die actief heeft meegedacht wat geschikte locaties zouden kunnen zijn. Uiteindelijk hebben naamsbekendheid en een welbewuste publiciteitsstunt van Neef Louis ervoor gezorgd dat de zoektocht naar een nieuwe locatie breed bekend werd.

Zetje

Voor de Alliantie was het vinden van een tijdelijke huurder voor het aangekochte pand een noodzaak. Leegstand totdat de definitieve ontwikkeling vorm zou krijgen, was geen optie. Daarvoor was de tussenliggende periode te lang. Omdat een deel van het gebouw een gemeentelijk monument is, moest voorkomen worden dat het pand in de periode tot de definitieve ontwikkeling zou verloederen of zou worden gekraakt. Bovendien is het uiteraard prettig als het pand in deze tussenliggende jaren ook nog wat opbrengt. De Alliantie zag het als opgave om op zoek te gaan naar een ‘leuke huurder’, die echt wat toe te voegen heeft aan het gebied en het gebied op de kaart kan zetten. Niet perse een huurder die het meeste zou opbrengen. Neef Louis is een ‘mooie toevalstreffer’ geweest, volgens Alex Mollee die namens de Alliantie de tijdelijke verhuur heeft geregeld. Voor Louis Vlaarkamp van Neef Louis was het vinden van een nieuwe tijdelijke locatie ook een noodzaak. ‘Juist tijdelijk’, aldus Louis Vlaarkamp. Om alles wat er bij

Meerdere Amsterdamse media hebben aandacht besteed aan de zoektocht

Neef Louis te zien, te huur en te koop is een plek te kunnen geven, was minstens een paar duizend m² vloeroppervlak nodig. Alleen de huurprijs van een tijdelijk gebouw was voor Neef Louis op te brengen. Zeker als je als bedrijf met die ruimtebehoefte liefst ook nog in de stad gevestigd wilt blijven. Amsterdam Noord was in Amsterdam eigenlijk het enige gebied waar nog geschikte ruimte beschikbaar bleek te zijn. Stadsdeel Amsterdam Noord zag Neef Louis bovendien heel graag komen. Binnen de stadsdeelorganisatie was het de accountmanager die actief heeft meegedacht wat geschikte locaties zouden kunnen zijn. Uiteindelijk hebben naamsbekendheid en een welbewuste publiciteitsstunt van Neef Louis ervoor gezorgd dat de zoektocht naar een nieuwe locatie breed bekend werd.

Meerdere Amsterdamse media hebben aandacht besteed aan de zoektocht naar een nieuwe plek en het dreigende vertrek uit de stad omdat het maar niet leek te lukken. Uiteindelijk heeft dat het zetje gegeven, waardoor het bedrijf werd benaderd door een makelaar uit Amsterdam Noord, die namens de Alliantie een passend gebouw beschikbaar dacht te hebben aan de Papaverweg. Dat bleek inderdaad het geval. Neef Louis kon en wilde voor de duur van in ieder geval vier jaar zijn intrek nemen in het gebouw.

Neuzen

De formele afhandeling van de komst naar de nieuwe tijdelijke locatie verliep voor initiatiefnemer Louis Vlaarkamp niet zonder slag of stoot. Vanuit de verschillende rollen van de gemeente werd er heel anders mee omgegaan. Aan de ene kant had de gemeente de formele rol als vergunningverlener en handhaver. Aan de andere kant wilde de

gemeente vanuit de rol als aanjager van de gewenste transformatie van het projectgebied Neef Louis graag naar Noord halen. Zeker ook met het oog op het creëren van een aantrekkelijk vestigingsgebied voor (al dan niet tijdelijke) bedrijven en ondernemers. In dit dossier stelde de afdeling vergunningen zich vanuit haar rol formeel op en beoordeerde aanvankelijk dat het bedrijf qua functie (detailhandel) niet paste binnen het bestemmingsplan Buiksloterham. Hierdoor zou een langdurig traject doorlopen moeten worden, terwijl Neef Louis inmiddels echt de oude locatie moest verlaten. Deze formele houding leek er bovendien toe te leiden dat de initiatiefnemer nodoeloos op kosten zou worden gejaagd om diverse aanpassingen aan het gebouw te doen voor een tijdelijk onderkomen. Tegelijkertijd had het bestuur de komst van Neef Louis al omarmd.

De bemoeienis van projectbureau Noordwaarts bij de komst van Neef Louis is al met al relatief beperkt geweest. Het heeft in Buiksloterham geen beschikking over leegstaande gebouwen waar tijdelijke gebruikers, in afwachting van een definitieve ontwikkeling, een onderkomen kunnen vinden. Het projectbureau was wel van mening dat Neef Louis helemaal past bij Buiksloterham met haar industriële verleden. Bovendien sluit het qua type bedrijf helemaal aan bij de verkleuring naar onder andere creatieve bedrijvigheid die zich inmiddels in het gebied aan het voltrekken is. Neef Louis zou bovendien mensen naar het gebied kunnen trekken die anders misschien helemaal geen reden hebben om naar Buiksloterham te komen. Daarom heeft het projectbureau haar invloed aangewend toen het door de lastige ➤

Neef Louis zorgt voor levendigheid in een gebied waar het nog behoorlijk verlaten kan zijn



FOTO: Wesley Luntungan / PMB

Aanwinst

Uiteindelijk is Neef Louis een aanwinst voor het gebied en een aanwinst voor Noord. Het bedrijf zorgt voor levendigheid in een gebied waar het in het weekend nog behoorlijk verlaten kan zijn. Er heeft zich inmiddels ook een kleine horecaonderneming in het gebouw gevestigd, waar niet alleen de klanten maar ook de buurt van kan profiteren. Er wordt naar samenwerking gezocht met andere creatieve bedrijven in Buiksloterham. En naast de groothandel en verkoop van design meubelen, worden er ook regelmatig foto's geëxposeerd of is de loods het decor van een toneel- of muziekvoorstelling. Inmiddels is het vanwege de economische crisis zeer waarschijnlijk dat de herontwikkeling van het gebouw door de Alliantie niet in 2014 maar later van start zal gaan. De tijdelijke vestiging van Neef Louis in Buiksloterham gaat dus naar verwachting langer duren. ●



Neef Louis is een aanwinst voor Noord.

vergunningprocedure en noodzakelijk geachte bestemmingswijziging toch fout leek te gaan. Er werd een positief advies gegeven aan de afdeling bouwtoezicht van het stadsdeel om zo nodig af te wijken van het bestemmingsplan. Bovendien werd door het projectbureau nogmaals onderstreept dat het erg wenselijk zou zijn deze functie een plek in Buiksloterham te geven. Daarnaast heeft het bestuurlijke draagvlak bij het stadsdeel en de inzet van de accountmanager om Neef Louis een plek te geven in Buiksloterham, er mede toe bijgedragen dat het bedrijf hier eind 2009 toch de deuren kon openen. De accountmanager heeft als taak bedrijven te faciliteren en te begeleiden als zij zich in stadsdeel Noord willen vestigen of vragen hebben over bijvoorbeeld uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast speelt de accountmanager een belangrijke rol binnen de interne organisatie om de neuzen dezelfde kant op te krijgen en draagvlak voor een initiatief te creëren. Uiteindelijk bleek dat er voor de vestiging van Neef Louis in Buiksloterham toch geen bestemmingsplanwijziging nodig was, omdat geoordeeld werd dat de detailhandel ondergeschikt was aan de groothandel en de verhuur van meubilair. Een uitgebreide procedure was achteraf dus toch niet noodzakelijk.

Verlengde tijdelijkheid op Science Park Amsterdam

Om de ontwikkeling van Science Park Amsterdam een kickstart te geven op een moment dat het gebied door velen nog gezien werd als een saaie uithoek van de stad, is in 2008 besloten om er tijdelijke horeca te ontwikkelen. En met succes. Café restaurant Polder werd een ontmoetingsplek voor studenten, universitair medewerkers, zakenmensen en buurtbewoners. Eigenlijk te leuk om weg te halen.

door Jan Straub

Science Park Amsterdam is een gezamenlijk project van de gemeente Amsterdam, de Nederlandse Organisatie voor Wetenschappelijk Onderwijs (NWO) en de Universiteit van Amsterdam (UvA). In een door infrastructuur omzoomd gebied in het oosten van de Watergraafsmeer polder werken deze drie partijen samen aan de ontwikkeling. Doel is een sciencepark waar onderwijs, onderzoek en ondernemen samen komen. De uitgangspositie was bij de start in 2006 goed. Er waren toen al drie grote nationale onderzoeksinstellingen gevestigd: de NWO-instituten NIKHEF, AMOLF en CWI (het centrum voor wiskunde en informatica). Daarnaast zijn de Amsterdam Internet Exchange en het rekencentrum SARA in het gebied aanwezig. De UvA tenslotte had het besluit genomen om haar

bètafaculteit van het Roeterseiland in zijn geheel naar Science Park Amsterdam te verplaatsen.

In opdracht van de drie partijen is een stedenbouwkundig masterplan opgesteld door Kees Christiaanse van KCAP en Bart Brands van Karres & Brands landschapsarchitecten. Dit masterplan probeert het ontmoeten van studenten, docenten en ondernemers te organiseren door een netwerk van paden en groenstroken aan te leggen, dat de naar buiten gekeerde gebouwen met elkaar en met de bushaltes en parkeergarages verbindt. In 2006 heeft de UvA het bouwbesluit voor het nieuwe bètafaculteitsgebouw genomen: 55.000 m² bvo met een architectonische ambitie. Op het NWO-terrein was inmiddels het startsein gegeven voor de bouw van nieuwe huisvesting voor AMOLF. Kortom, het project was na jaren van voorbereiding

van start gegaan. Belangrijkste doelstelling: een sciencepark creëren. Middelen: gebouwen neerzetten en ontmoetingen organiseren. Gewenst resultaat: meer ondernemerschap, betere wetenschap, meer kansen voor studenten om een uitdagende baan te beginnen of een succesvol bedrijf op te zetten. Grootste gemis daarbij: een ontmoetingsplek.

Dus was in het masterplan ook voorzien in ontmoetingsplekken. Er komt een hotel, er is een oude boerderij die eigendom is van de UvA en die verbouwd zal worden ten behoeve van horeca. Maar voordat het zover was, was er bijna niets. De biologieafdeling van de UvA had een kantine voor studenten en medewerkers waar ook bezoekers een boterham of een broodje kroket konden eten, maar die kantine was gesloopt om ruimte



FOTO: Wesley Luntungan / PMB

te maken voor de nieuwbouw van de faculteit. Op het NWO-terrein was en is een bedrijfskantine die van alle gemakken van een bedrijfskantine voorzien was en is: koelvitrines voor de melk, de voorverpakte kaasplakjes en de toetjes in eenpersoonsverpakking, een warmhoudplaat voor de kroketten en een grote pan met soep. Functioneel volledig in orde, maar nog steeds geen ontmoetingsplaats waar je voor je plezier mensen mee naar toe neemt. Er moet snel iets gebeuren om de periode te overbruggen tot het gereedkomen van het hotel en de verbouwing van de oude boerderij.

Horeca! Snel!

De belangrijkste locatie voor horeca in Science Park Amsterdam is de oude boerderij de Anna Hoeve. Deze boerderij is hier al sinds de 17e eeuw gevestigd. Eind 19e eeuw is het oude gebouw uitgebrand en vervangen door een nieuw woonhuis en koeienstal. Tot in de jaren '60 heeft de familie Oostenrijk hier een melkveehouderij gevoerd. De familie was pachter van bijna alle grond ten oosten van de Kruislaan. In 1962 heeft de UvA de boerenfamilie uitgekocht, omdat er toen al plannen waren voor nieuwbouw door de UvA in het gebied. Tot begin jaren '80 kon de oude boer doorgaan met zijn bedrijf, waarbij hij steeds vaker ging samenwerken met de biologen van de UvA. Begin jaren '80 is het bedrijf beëindigd. De boerderij is daarna tot twee keer toe gekraakt geweest en daarna anti-kraak bewoond. Het heeft de gebouwen geen goed gedaan. Om er een café-restaurant in te vestigen diende de woning en de bijgebouwen eerst hersteld te worden en vervolgens verbouwd. Het herstel is nodig om de levensduur van de gebouwen te verlengen en de verbouwing om het geschikt te maken voor horeca. De verdiepinghoogte van de stallen en het woonhuis is te laag om praktisch bruikbaar te zijn. Technisch allemaal goed mogelijk maar wel een langdurig proces dat door de UvA werd voorbereid. Omdat de eerste heipalen voor de nieuwbouw van de faculteit inmiddels waren geslagen, was er haast bij goede horeca. Duidelijk werd dat het proces van herstel en verbouwen van de boerderij plus besluitvorming over het exploitatiemodel en de

mix van een ontspannen gebouw - een vloer van sloophout, strakke witte tafeltjes en een houtkachel met leren fauteuils - en professionele bediening werkt goed uit op wetenschappers, studenten, ondernemers en projectontwikkelaars.

daarbij behorende selectie van een ontwikkelaar dan wel een horeca-exploitant te lang zou gaan duren. Tijdelijke horeca was daarvoor de oplossing en de UvA heeft de gemeente gevraagd dit te organiseren.

Naast de boerderij de Anna Hoeve was voldoende ruimte om iets te bouwen. Het bestemmingsplan liet horeca op die plaats toe en de wens was ook duidelijk: *leuke* horeca. Een werkgroep van de UvA, gemeente en adviseur LaGroup hebben eerst de randvoorwaarden voor de horeca en het bouwkundig concept uitgewerkt. Met LaGroup is veel overleg geweest welke soort horeca gewenst was: een broodjeszaak, een bierhal, een chique restaurant. Daaruit is een omschrijving voortgekomen van het soort horeca dat we wilden: een café-restaurant dat van

's ochtends vroeg open zou zijn om eventuele zakenontbijten te kunnen organiseren, 's middags lunch en 's avonds restaurant voor Science Park Amsterdam, maar ook voor Amsterdam-Oost. Vervolgens is gewerkt aan het aanbod dat we de exploitant zouden doen. Uitgangspunt daarbij was dat we als grondeigenaren zo min mogelijk zelf wilden doen: niet bouwen, niet exploiteren. De UvA en gemeente hadden namelijk geen middelen en niet de organisatie om zelf goede horeca te bouwen of te exploiteren. Potentiële exploitanten werd een terrein in huur aangeboden. Dat betekende dat de exploitant zelf een tijdelijk gebouw moest neerzetten en de openbare ruimte, terras en tuin moest in-

richten. Vanuit de grondeigenaren zijn geen bouwkundige eisen gesteld. Doordat het een tijdelijk project betrof kon volstaan worden met een tijdelijke bouwvergunning, zodat geen welstandstoetsing noodzakelijk was. In voorgaande jaren was contact geweest met diverse exploitanten die ook al exploitatieplannen hadden ingediend: zij hadden geen interesse in tijdelijke horeca, waarmee de UvA zich vrij voelde om deze locatie in een tender aan te kunnen besteden. Grootste zorg was de exploiteerbaarheid van horeca op deze locatie. Daarom waren vooral ervaring, professionaliteit en een stevige financiële basis van de exploitant van belang. In Het Parool en een horecavakblad is geadverteerd voor de selectieprocedure.

Oostenrijk

Uit de aanbesteding kwamen vijf min of meer serieuze plannen. Twee sprongen er uit door de professionele horeca-exploitanten achter de voorstellen. De andere indieners waren min of meer hobbyisten en/of welzijnswerkers. De uiteindelijke winnaar van de selectie had ruime ervaring in Amsterdam met horeca en een visie om de locatie te ontwikkelen. Het betrof de eigenaren van het voormalige café-restaurant Plancius aan de Plantage Kerklaan tegenover Artis, eigenaren die daarvoor ook al uitbaters waren van twee andere cafés. Hun voorstel was om een zogeheten *romneyloods*, een prefabgebouw bestaande uit een dak van gebogen golfplaat, te bouwen en gebruik te maken van de lande-

lijke omgeving voor een terras met groenteuin, met de mogelijkheid om te picknicken in het gras van de tuin, te eten en te drinken aan lange tafels en binnen een moderne en ontspannen inrichting. Bij de indiening was een businessplan ingediend dat aangaf dat al na het eerste jaar een kostendekkende exploitatie mogelijk was. De indiening ging gepaard met de naam *Naar Oostenrijk*, een referentie aan de laatste boer van boerderij de Anna Hoeve. In een nadere planuitwerking is de naam veranderd in café-restaurant Polder, omdat de eerdere werktitel te veel associaties oproep met eikenhouten *Bierstubes*, chalets met bloeiende geraniums en lederhosen en dirndl-jurken.

De gemeente sloot een huurovereenkomst voor de huur van het terrein met de geselecteerde partij voor een looptijd van vier jaar. De huurprijs voor het eerste (gebroken jaar) was een symbolisch bedrag. In de jaren daarna zou de huurprijs oplopen tot het 10-voudige hiervan, maar nog steeds een zeer bescheiden bedrag. In de huurovereenkomst is vastgelegd welke verplichtingen de huurder heeft, zoals de bouw van de opstal en sloop en afvoer van de opstal bij beëindiging van het contract. Maar ook de verplichting om 's ochtends om 9.00 uur open te gaan. Daarnaast is opgenomen dat er geen raamverkoop mag plaatsvinden en - voor de zekerheid - er geen seksinrichtingen en nachtclubs geëxploiteerd mogen worden. De huurtermijn van vier jaar was afgestemd op de planning voor de renovatie en verbouwing van de Anna Hoeve. Deze termijn legt beperkingen op aan de terugverdientijd voor de exploitant van zijn investeringen.

In overleg met de stedenbouwkundige van het projectbureau Science Park Amsterdam is de beste locatie in het terrein gezocht voor de romneyloods. Het projectbureau heeft op eigen kosten het terrein bouwrijp gemaakt en het parkeerterrein, onderdeel van het huurcontract, aangelegd. Deze kosten zouden in alle gevallen ook gemaakt zijn voor de herontwikkeling van de Anna Hoeve. Overigens gaat dit over beperkte bedragen, omdat het terrein een 'ontspannen' indruk moet blijven maken. Voor de aansluiting

van kabels en leidingen is een zodanige locatie gekozen, dat deze ook bruikbaar zijn voor nieuwe horeca in of naast de oude boerderij. Op die basis was het projectbureau bereid de aansluitkosten te betalen. Omdat er nog geen behoorlijke aansluitingen waren voor elektra, gas, water en riolering, liepen deze kosten erg hoog op. Het verkrijgen van een tijdelijke bouwvergunning kostte meer tijd en moeite dan verwacht, omdat de noodzaak van tijdelijkheid aangetoond moet worden. Dit is in samenwerking tussen exploitant en projectbureau wel gelukt. Daarnaast vielen de bouwkosten van de romneyloods tegen. Omdat dit de verantwoordelijkheid van de exploitant betrof, is niet precies duidelijk geworden hoe groot de overschrijding was.

Kort na de optekening bleek ook nog eens het aantal studenten dat het gebied bezoekt tegen te vallen, omdat de eerste fase van de nieuwbouw van de nieuwe bêtafaculteit weliswaar gerealiseerd was (en de tweede fase in aanbouw), maar er nog geen studenten en medewerkers uit de binnenstad naar Science Park Amsterdam verplaatst waren. Kort daarna besloot de UvA om ook het sportcentrum van de UvA te verplaatsen van de De Boelelaan aan de Zuidas naar Science Park Amsterdam, waardoor het perspectief op nog meer studenten ontstond.

Extra personeel

De opening van café-restaurant Polder vond plaats in februari 2009. Vanaf het eerste begin was Polder een ontmoetingsplek voor wetenschappers en ondernemers. Doordat er in de Watergraafsmeer (op dat moment) weinig andere horeca aanwezig was, werd het ook al heel snel een veel bezochte lunch- en dinerplek voor bewoners van Amsterdam Oost. Op donderdag-, vrijdag- en zaterdagavonden moest er gereserveerd worden voor het diner. Op zaterdag en zondagmiddag zat er zit het terras vaak vol met gezinnen met kinderen. In de zomermaanden bij mooi weer moeten een extra kok en extra bar-personeel ingezet worden om de gasten te kunnen bedienen. Polder is ook een goede locatie om gasten te ontvangen. De mix van een ontspannen gebouw - een vloer van sloophout, strakke witte tafeltjes en een houtkachel met leren fauteuils - en

professionele bediening werkt goed uit op wetenschappers, studenten, ondernemers en projectontwikkelaars. Vanuit de ontwikkelorganisatie van Science Park Amsterdam wordt de locatie ingezet voor allerlei activiteiten, zoals de netwerkbijeenkomsten van het Amsterdamse Lifescience-cluster. In het gebouw is ook een vergaderzaaltje dat veel geboekt wordt voor bedrijven die een dagje *op de hei* willen zitten, maar ook door instellingen uit Science Park Amsterdam zelf. Op donderdagen en vrijdagen zijn er veel borrels voor verjaardagen, bul-uitreikingen en jubilea. Daarmee is Polder inderdaad de ontmoetingsplek voor Science Park Amsterdam geworden die we wilden. De exploitanten hebben geprobeerd om feesten voor studenten uit de nabij gelegen studentenhuisvesting te organiseren, maar dat bleek bij een grote opkomst van buitenlandse studenten niet beheersbaar te zijn. Wel worden er tegenwoordig zeer succesvolle 30+ avonden voor bewoners van de Watergraafsmeer georganiseerd.

Hoe verder? De investeringen die nodig zijn voor een goed ingericht en ook goed verwarmbaar café-restaurant zijn stevig, zelfs als het een tijdelijk gebouw betreft. De exploitant heeft minstens de periode van een tijdelijke bouwvergunning nodig om de investering terug te kunnen verdienen. Verlenging is voor de exploitant mooi meegenomen. Doordat Polder een behoorlijke goede exploitatie heeft, loopt het goed. Ook de gebruikers zijn erg tevreden over Polder, vanwege de goede sfeer en het juiste programma. Vanuit de gebiedsontwikkeling is Science Park Amsterdam ook blij met Polder. De exploitant stelt zich flexibel op en wil graag mee-werken aan evenementen. Eigenlijk is Polder te leuk om weg te halen, maar in verband met vergunningen (tijdelijke bouwvergunning) is dat een probleem. Aan de andere kant is een langere exploitatieperiode voor Polder gunstig, omdat het overeengekomen vier-jaarcontract te kort is om alle investeringen in het gebouw volledig terug te verdienen. Omdat de verbouwing van de Anna Hoeve langer duurt dan gedacht wordt nu gewerkt aan verlenging van de tijdelijke vergunning zodat Polder langer kan blijven.

Tijdelijk Amsterdam

In 2010 organiseerde Amsterdam in één ruime week Koninginnedag, dodenherdenking, bevrijdingsfeest en de eerste etappe van de Giro. Deze complexe evenementen zijn net als permanente interventies gebonden aan complexe wet- en regelgeving. Hoe kan dat? Het is opvallend dat dezelfde stad die maar geen metro en museum binnen budget en planning kan bouwen, in één week tijd de grootste vrijmarkt van het land weet te organiseren, een gracht tot een drijvend theater kan omdoen en van haar binnenstad een circuit voor een van de grootste mondiale wieler-events weet te maken. En en passant haar inwonertal verdubbelt met eenzelfde aantal bezoekers. Wat als dat enorme organisatievermogen eens zou worden ingezet voor de tijdelijkheid?

door Maarten van Tuijl en Tom Bergevoet

De ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam zit op slot. Het enorme oppervlak aan braakliggende bouwgrond en leegstaand vastgoed zijn symptomen van dit vastlopen. Op het eerste gezicht lijkt de impasse veroorzaakt door de financiële crisis. Toch was er in Nederland ook vóór 2009 al sprake van groeiende leegstand en lag er ook toen al een oppervlak ter grootte van Texel gedurende gemiddeld tien jaar braak.

Belangrijkste oorzaak van de ruimtelijke impasse is de koppeling van een grote schaal aan het vooraf willen vastleggen van zo veel mogelijk garanties binnen een steeds complexer wordende context. Deze context bestaat uit complexere regelgeving, financieringsmodellen, techniek en processen. Als gevolg hiervan is een onoverbrugbare kloof ontstaan tussen vraag en aanbod, die zich uit in leegstaand vastgoed. In Amsterdam alleen staat

We zullen moeten overstappen op een hogere snelheid, een lichtere impact en een kleiner budget

1,3 miljoen vierkante meter kantooroppervlak leeg. Een tweede consequentie is dat er steeds meer ongebruikte grond is, die steeds langer braak ligt. In Amsterdam ligt een gebied ter grootte van IJburg braak.

De huidige impasse staat op gespannen voet met de leefbaarheid van onze steden. Een stad is immers niet een statisch, maar een levend organisme dat, om te overleven, moet kunnen meegroeien met de veranderende

behoeftes van haar inwoners. Stoppen met stedelijke ontwikkeling totdat de financiële crisis over is in de hoop dat alles dan weer wordt als daarvoor, is daarom geen optie. Willen we onze steden leefbaar houden, dan zullen we op zoek moeten gaan naar eenvoudiger, minder conjunctuurgevoelige ontwikkelstrategieën. We zullen moeten overstappen op een hogere snelheid, een lichtere impact en een kleiner budget. Het is daarom zinvol om binnen de huidige context

op zoek te gaan naar ruimtelijke interventiemethoden die *niet* afhankelijk zijn van grootkapitaal, maar gebruik maken van goedkopere en effectievere mechanismen, naar minimale interventies met een maximaal effect. Deze mechanismen zijn latent al aanwezig in de ontwikkeling van onze stad: Amsterdam kent immers een lange traditie van *tijdelijk ruimtegebruik*.

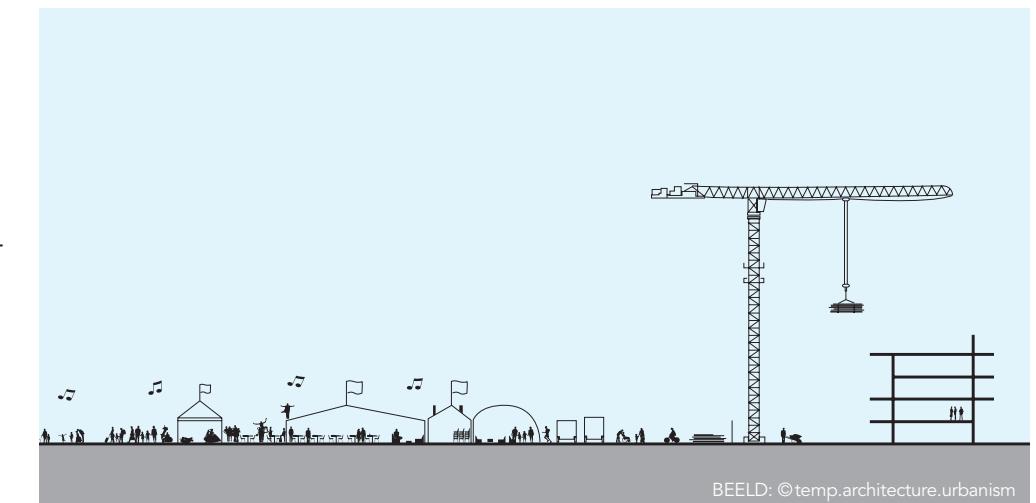
Tijdelijk ruimtegebruik

De meeste mensen kennen tijdelijk ruimtegebruik als een niet al te ambitieuze manier om in een acute ruimtebehoefte te voorzien, hetzij in de vorm van een evenement als de Parade, hetzij in de vorm van een tijdelijke noodvoorziening als een brug of studentenwoningen. Ze worden zo goed en zo kwaad als het kan ‘uit de grond gestampt’ door pragmatische ingenieurs of handige aannemers. Tijdelijk ruimtegebruik lijkt daardoor eerder een kortstondig, noodzakelijk kwaad dan een serieuze bijdrage aan de stad te zijn. Maar als je beter kijkt, wordt duidelijk dat deze manier van ruimtelijke ontwikkeling juist succesvol is waar onze reguliere ontwikkeling momenteel hapert. Uit ons retrospectief onderzoek *Tijdelijk Amsterdam*, waarbij we voorbeelden van tijdelijk ruimtegebruik door de eeuwen heen hebben onderzocht, blijkt dat tijdelijk ruimtegebruik een verrassend effectief middel kan zijn bij stadsontwikkeling. Zo is het niet alleen mogelijk snel op veranderingen te reageren, maar kunnen - met de tijd als hefboom - zelfs op grote schaal langdurige veranderingen worden gerealiseerd.

Naar een bruikbaar stedenbouwkundig instrument

In Tijdelijk Amsterdam hebben we de lange-termijn-effecten van tijdelijke ingrepen in retrospectief onderzocht. Door deze veranderingsprocessen gedetailleerd in beeld te brengen, hopen wij dat de bewustwording hiervan wordt vergroot. Wij hebben steeds de situatie voor, tijdens en na een ingreep in kaart gebracht. Hieruit komen verrassend langdurige effecten naar voren, zowel in ruimtelijke als in programmatiche zin. Hieronder tonen we hiervan enkele, van de vele door ons onderzochte

Tijdelijk ruimtegebruik kan een verrassend effectief middel zijn bij stedelijke ontwikkeling, met de tijd als hefboom



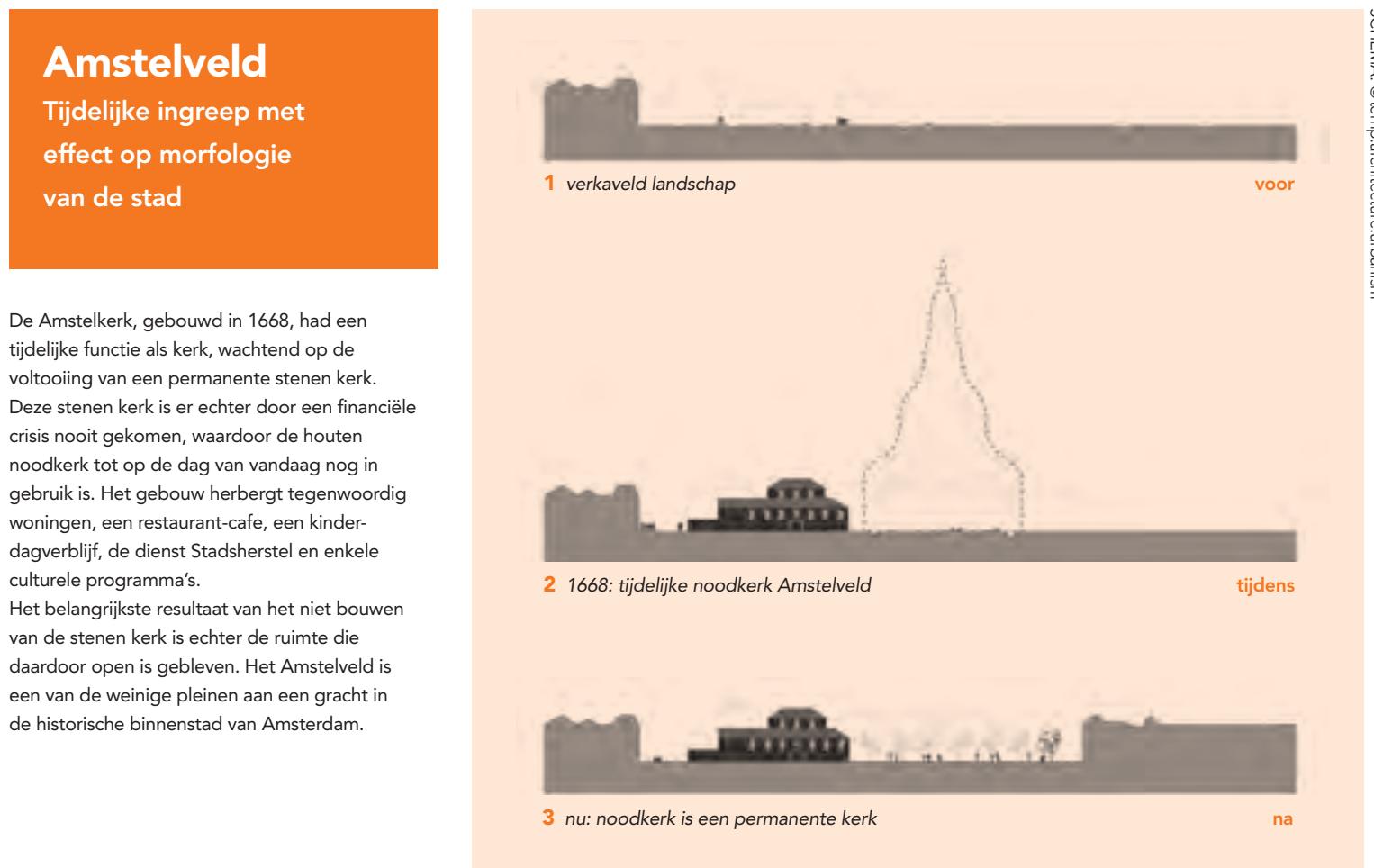
BEELD: ©temp.architecture.urbanism

voorbeelden. Er blijkt dat de gemeente Amsterdam veel ervaring heeft met tijdelijke ingrepen, van tijdelijke infrastructuur en tijdelijke studentenwoningen tot grootschalige evenementen. Kennis over deze ingrepen zou wat ons betreft op een *open source-achtige* manier gedeeld moeten worden om alle relevante randvoorwaarden en de mogelijke problematiek bij een zo groot mogelijke doelgroep inzichtelijk te maken.

Wil de inzet van tijdelijke ingrepen echter het incidentele overstijgen en een bruikbaar stedenbouwkundig instrument worden, is het cruciaal dat deze minimale ingrepen ook mogen doorgroeien. Bij de door ons bekeken historische voorbeelden is dat telkens het geval. Op dit moment zit de regelgeving echter in de weg. Doorgroeien van een evenement naar een tijdelijke bestemming, alsmede doorgroeien van een tijdelijke naar een permanente bestemming, is niet mogelijk. Hierdoor wordt de minimale energie die er vanuit bottom-up initiatieven is,

gefrustreerd in plaats van gestimuleerd. Op dit moment wordt het omgevingsrecht herzien. Een voorstel dat wordt meegenomen is het opleggen van de tijdelijke bouwvergunning tot tien jaar, hetgeen gezien vanuit de exploitatie van tijdelijke programma's - een aanzienlijke verbetering is. Het zou goed zijn als binnen dit kader ook de mogelijkheid wordt gecreëerd om vanuit een evenementenvergunning over te kunnen gaan in een tijdelijke en vervolgens in een permanente vergunning, zonder steeds het voorgaande stadium te hoeven afbreken. Met deze aanpassing kan tijdelijk ruimtegebruik zich verder ontwikkelen tot een goedkoop en effectief stedenbouwkundig instrument, waar binnen de gemeente nu zo'n behoefte aan is.

Op de volgende pagina's laten we een selectie van door ons geanalyseerde tijdelijke interventies in Amsterdam zien. Meer voorbeelden zijn te zien via de link www.temparchitecture.com onder ‘tijdelijk Amsterdam’. ●



Amstelveld

Tijdelijke ingreep met effect op morfologie van de stad

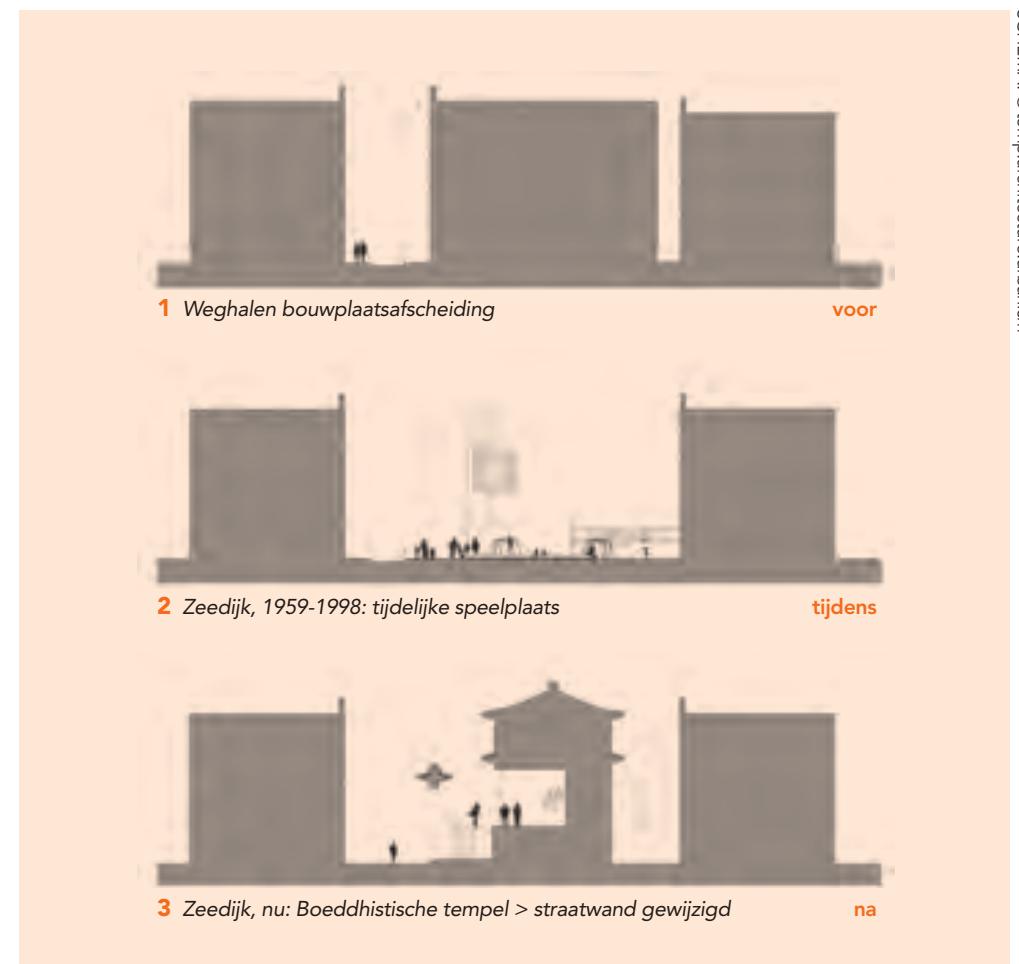
De Amstelkerk, gebouwd in 1668, had een tijdelijke functie als kerk, wachtend op de voltooiing van een permanente stenen kerk. Deze stenen kerk is er echter door een financiële crisis nooit gekomen, waardoor de houten noodkerk tot op de dag van vandaag nog in gebruik is. Het gebouw herbergt tegenwoordig woningen, een restaurant-café, een kinderdagverblijf, de dienst Stadsherstel en enkele culturele programma's.

Het belangrijkste resultaat van het niet bouwen van de stenen kerk is echter de ruimte die daardoor open is gebleven. Het Amstelveld is een van de weinige pleinen aan een gracht in de historische binnenstad van Amsterdam.

Zeedijk

Tijdelijke ingreep met effect op morfologie van de stad

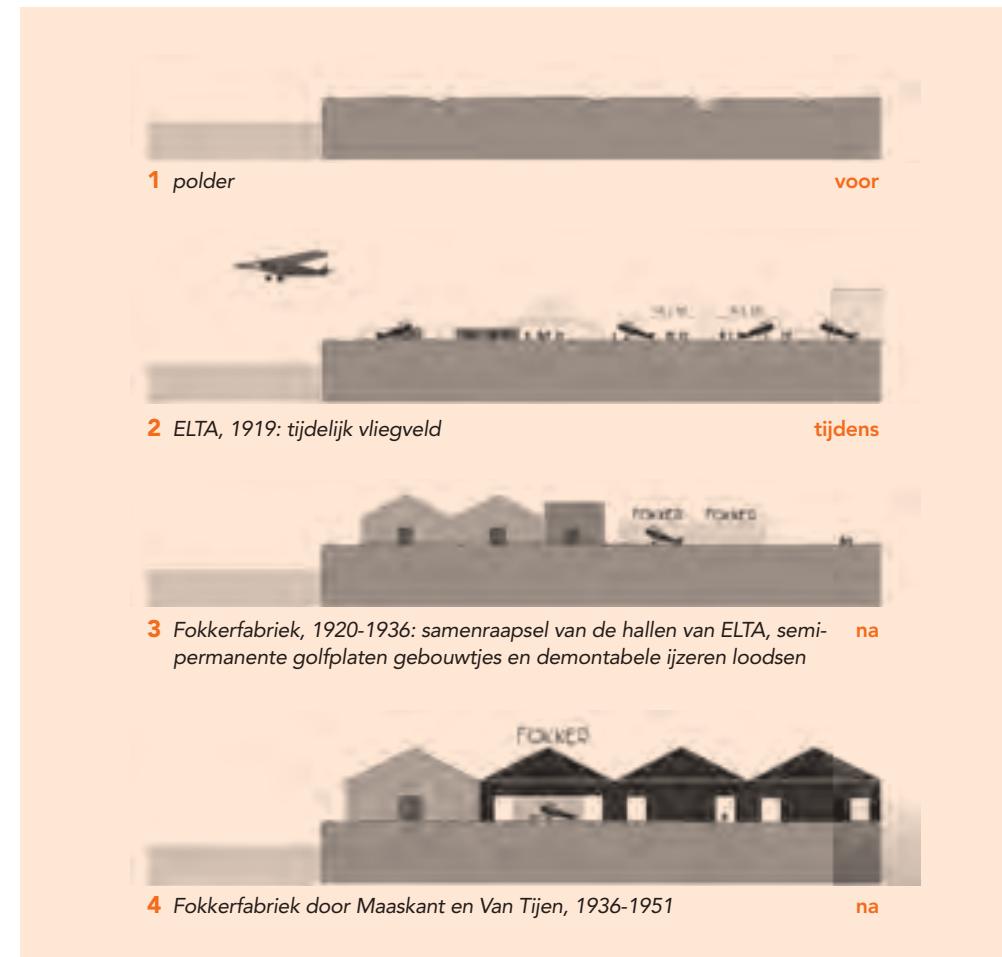
De Zeedijk is een lange smalle straat, met een berucht verleden. In 1944 zijn hier twee aangrenzende winkelpanden gesloopt. Tot 1956 is dit braakliggende terrein door middel van een dichte bakstenen muur aan het zicht onttrokken. In 1956 is deze erfafscheiding verwijderd en is de locatie naar ontwerp van Aldo van Eyck omgevormd tot een openbare speelplaats. Hiermee heeft de Zeedijk tijdelijk een welkome verbreding gekregen. In de op deze plek in 2000 gerealiseerde boeddhistische He Hua tempel is het effect van deze succesvolle tussenfase terug te zien. De bebouwing ligt zo'n vijf meter terug van de rooilijn, waardoor de Zeedijk zijn tijdelijke verbreding heeft behouden.



ELTA

Tijdelijke ingreep met effect op programma

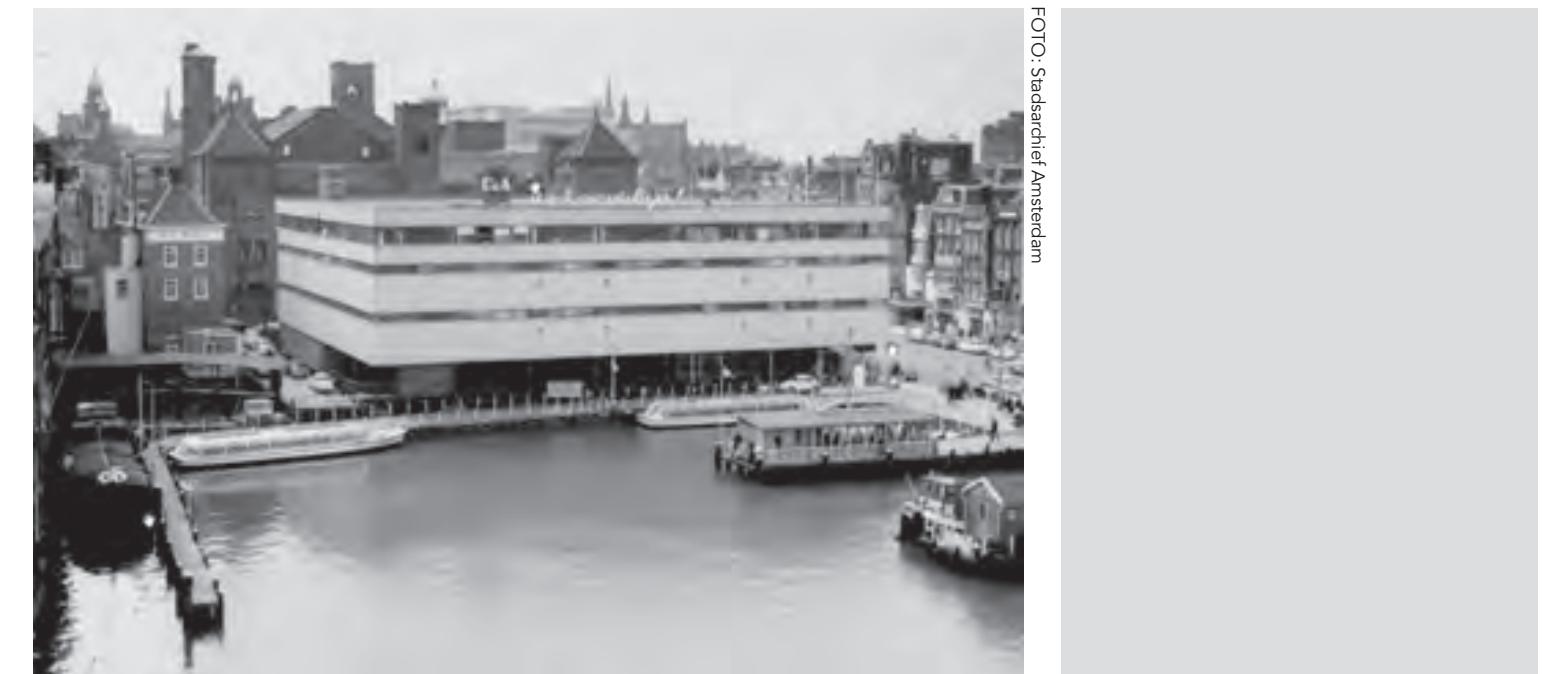
De ELTA (Eerste Luchtverkeer Tentoontelling Amsterdam) was een tentoonstelling over de luchtvaart, die van 1 augustus tot 14 september 1919 in Amsterdam Noord werd gehouden. In een grote tentoonstellingshal aan de Papaverweg in Amsterdam-Noord toonden vliegtuigbouwers uit binnen- en buitenland hun producten. Na de tentoonstelling vestigde Anthony Fokker zijn fabriek in de tentoonstellingshal op het voormalige tentoonstellingsterrein. Rondom deze fabriek ontstond langzaam meer industriële bedrijvigheid. Momenteel staat het gebied bekend als industrieerterrein Buiksloterham. De ELTA vormt een fraai voorbeeld van een expositie als gebiedsaanjager.



C&A

Tijdelijke ingreep met effect op programma

In 1963 is de toenmalige vestiging van C&A aan het Damrak afgebrand. Gedurende de nieuwbouw op de oude locatie werd toegestaan dat er tweehonderd meter verderop, achter de Beurs van Berlage, een tijdelijk onderkomen in het water werd geplaatst, waardoor de winkelfunctie tijdens de bouw voor de plek behouden kon blijven. Het tijdelijk onderkomen lag op de plek waar normaal rondvaartboten aanmeerden. Vandaar dat er ook tijdelijke aanlegsteigers in het ontwerp zijn meegenomen. Dit principe van programmabinding aan de locatie wordt tegenwoordig veelvuldig toegepast, bijvoorbeeld bij wisselwoningen, tijdelijke winkels of zelfs bij een tijdelijke coffeeshop in containers op de Mauritskade.

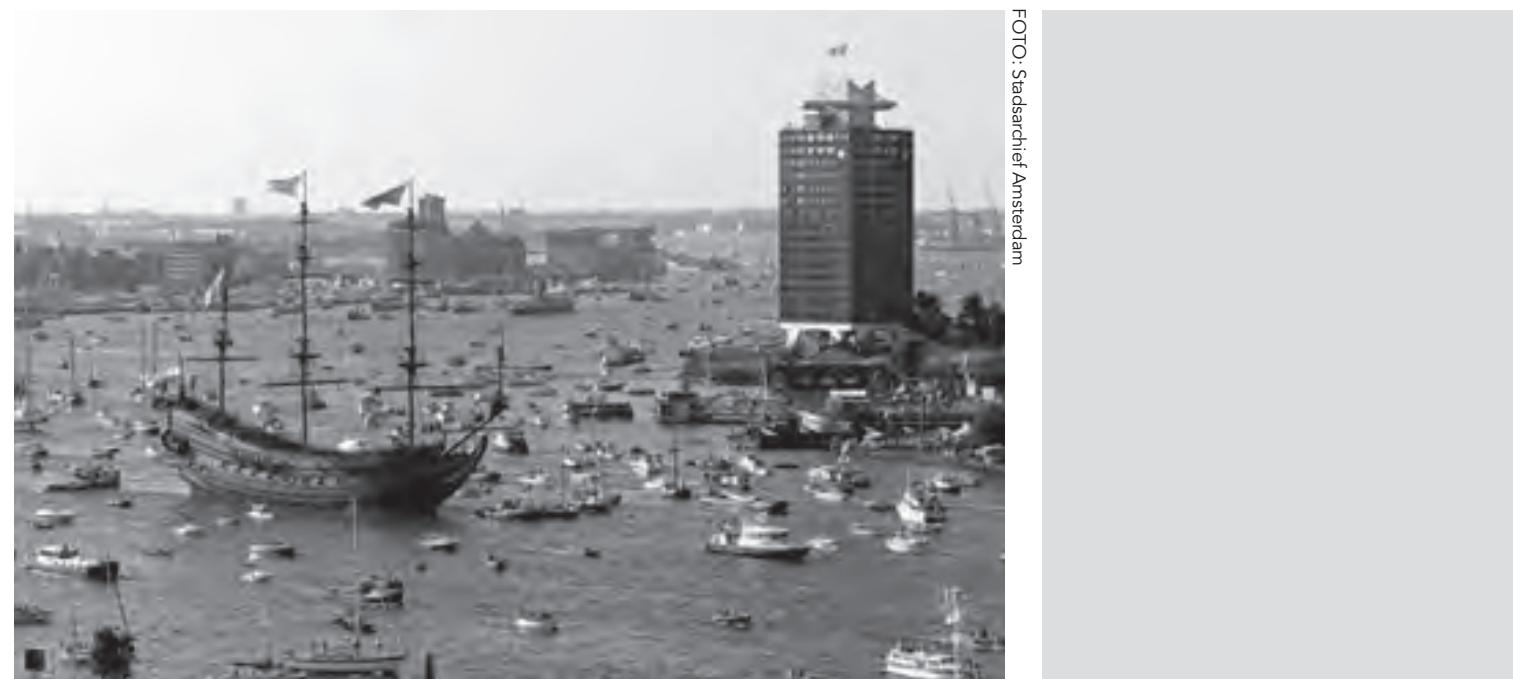
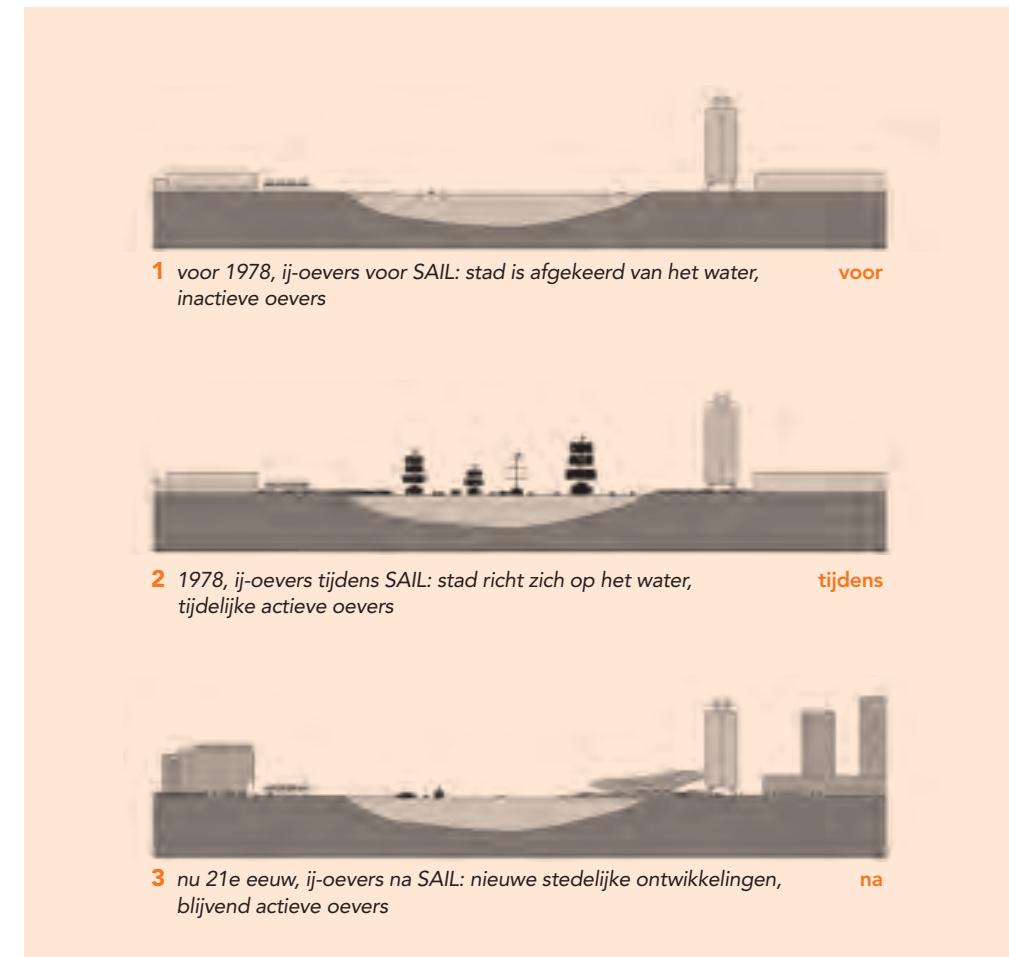


SAIL

Tijdelijke ingreep met effect op grootschalige gebiedsontwikkeling

SAIL Amsterdam is het grootste, gratis toegankelijke publieksevenement van Nederland. In 2005 trok het evenement 1,8 miljoen bezoekers. De eerste SAIL werd in 1975 georganiseerd in het kader van het 700-jarig bestaan van Amsterdam, een periode waarin het gebied rond het IJ weinig geliefd was. Sindsdien is elke vijf jaar het water voor een periode van een week weer het centrum van de stad geweest.

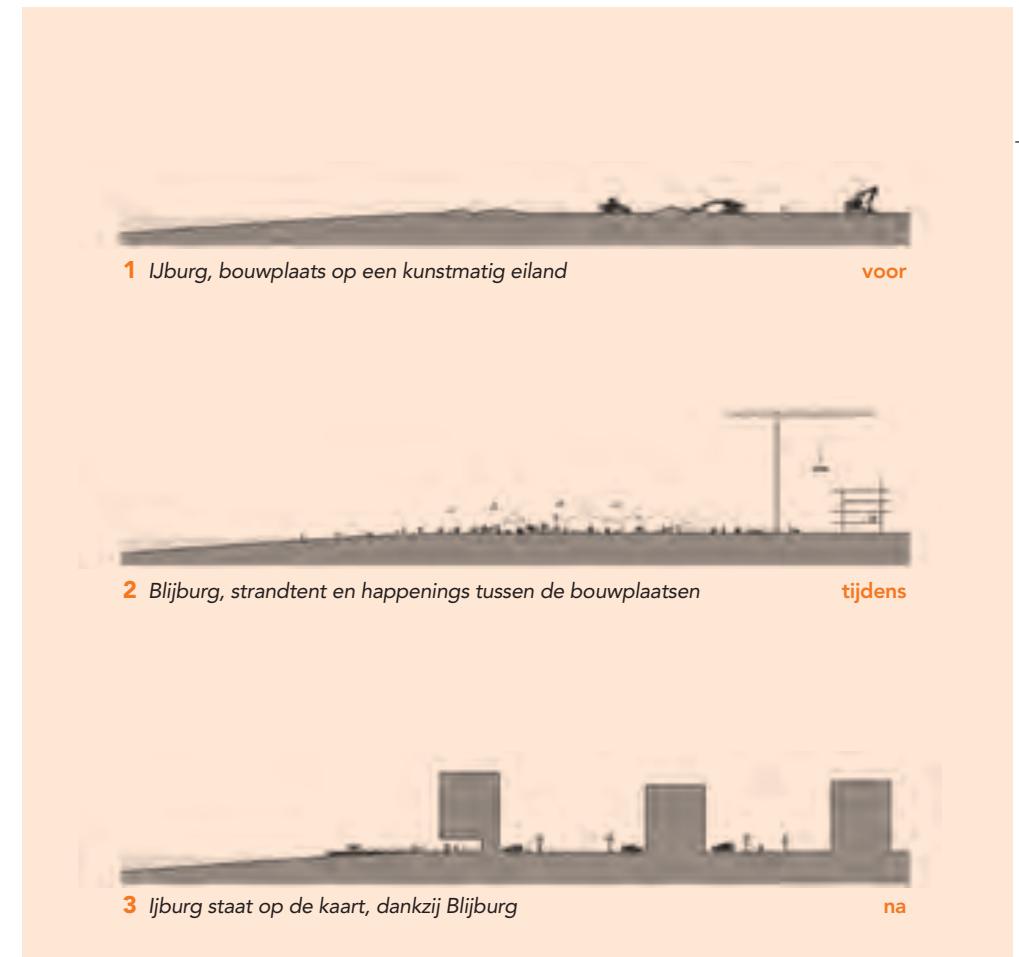
Hiermee heeft SAIL een grote rol gehad in de heroriëntatie van de stad op het IJ en is SAIL mede verantwoordelijk voor de recente gebiedsontwikkelingen aan de IJ-oever.



Blijburg

Tijdelijke ingreep met effect op grootschalige gebiedsontwikkeling

De strandtent Blijburg betrok in juni 2010 al weer haar derde locatie op IJburg. Blijburg heeft er in relatief korte tijd voor gezorgd dat de nieuwe uitbreidingswijk IJburg op de kaart staat. Blijburg heeft in een vroeg stadium aangetoond dat IJburg niet slechts een saaie woonwijk is. Hierdoor is het gebied aantrekkelijker geworden als vestigingsplaats en is het bovendien ook een bestemming geworden voor mensen die er niet wonen. Dit heeft Blijburg bereikt door het organiseren van vele evenementen en haar destijds unieke selling point als stadsstrand. Blijburg toont aan dat relatief kleine interventies op termijn grote resultaten kunnen hebben.





Tijdelijkheid in beheer

Een projectbureau is geen beheerorganisatie. Daarvoor ontbreekt de juridische, financiële en procedurele capaciteit. Toch voerde projectbureau IJburg vijf jaar lang het beheer over het tijdelijke strand. Belangrijke les: leg het beheer zo snel mogelijk bij een partij die daar ook toe in staat is.

door Herman Groot en Marcel Niewold

In de zomer van 2003, toen IJburg nog één grote bouwplaats was, kreeg het nog maagdelijke zand er een publiekstrekker van de eerste orde bij: Strand IJburg en strandpaviljoen Blijburg. Aanvankelijk bedoeld als beheersmaatregel maar al snel uitgegroeid tot een publiekstrekker van formaat. 2002 was een crisisjaar en er was projectbureau IJburg veel aan gelegen om de verkoop van huizen te stimuleren.

Daar kon Blijburg aan bijdragen. Bij de opening was al bekend dat de recreatieplaats in september 2005 zou moeten wijken voor de voortschrijdende bouw. Afgesproken was dat het strand dan zou opschuiven naar een locatie iets verderop. Daarmee gold ook voor Blijburg een tijdelijkheid van, in principe, drie zomers. Maar de gemeente zou de exploitant beschouwen als eerst gegadigde voor het opvolgende strand. En in 2008 voor het dááropvolgende. En zo baat strandpaviljoen Blijburg nu al bijna tien jaar de tijdelijkheid uit.

Prijskaartje

Behalve IJburg op de kaart zetten had het projectbureau met Blijburg ook een hele praktische doelstelling: namelijk de strandrecreatie kanaliseren. Daarmee kon voorkomen worden dat dagjesmensen ongecontroleerd over de bouwplaatsen zouden gaan struinen. Er waren al feesten en partijen georganiseerd op plekken waar ook bouwmateriaal opgeslagen lag.



Strandpaviljoen Blijburg is een publiekstrekker van de eerste orde.

Met Blijburg zouden badgasten naar één locatie verleid worden. Het concept sloeg meteen aan. Op een warme zomerdag trekt het strand zo'n 3.000 mensen. Aan dat succes hangt wel een prijskaartje. Met zo'n toeloop waren verkeersmaatregelen nodig om het recreatieverkeer zoveel mogelijk te scheiden van het bouwverkeer. Zeker op momenten dat er grote zandtransporten uitgevoerd werden. Dat betekende verkeersregelaars en slagbomen. Allemaal niet van tevoren bedacht, maar als de tijdelijkheid zo in de smaak valt, kon het wel eens misgaan en dat wilde het projectbureau koste wat kost voorkomen.

Tijdelijkheid op IJburg is voortdurend een kwestie van vooruitkijken. Van rekenen. Met zo'n groot bouwproject is het echter lastig te voorspellen hoe zaken lopen. Hoe staat het met de verkoop van huizen over een jaar? In haar korte bestaan beleeft de nieuwe stadswijk al haar tweede crisis op de woningmarkt. Daarom is het projectbureau ook voorzichtig bij het bepalen van de duur van de tijdelijkheid voor Blijburg. Telkens niet langer dan twee à drie jaar. Aan de andere kant heeft Blijburg zekerheid nodig omdat anders banken niet bereid zijn te financieren vanwege de korte terugverdientijd. Dat is

een spanningsveld. Maar het projectbureau mag een exploitant nooit zekerheden bieden die de gemeente niet kan waarmaken, want dat kan heel veel geld kosten. Inmiddels zijn strand en strandtent twee keer verplaatst: in 2005/2006 en in 2009/2010. Elke verplaatsing kost de gemeente heel veel geld, wat een tijdelijke reservering in de gemeentebegroting noodzakelijk maakt. Maar het moment dat de gemeentebegroting sluit heeft natuurlijk geen enkele relatie met de bouwproductie op IJburg. Dus wanneer dien je zo'n begrotingspost in? Je bent al gauw óf te vroeg óf te laat.

In het geval van Blijburg betrof de tijdelijkheid op de eerste twee locaties een periode van drie jaar en op de huidige locatie een periode van drie jaar met een optie om er twee keer een jaar aan vast te plakken. Iedere keer een nieuwe locatie betekent ook iedere keer (tijdelijke) kabels en leidingen leggen en nieuwe vergunningen aanvragen want die zijn locatie gebonden. Maar vanuit het perspectief van de exploitanten lijkt er van tijdelijkheid al bijna geen sprake meer. Ze doen al bijna tien jaar precies hetzelfde, zij het steeds net op een andere locatie in de buurt. De gemeenteraad heeft al laten weten ingenomen te zijn met strandpaviljoen Blijburg, waarmee gezegd wil zijn dat de exploitant van Blijburg een *first right of refusal* heeft op het in erfpacht nemen van een daartoe benodigd terrein op of aan het strand in de tweede fase van IJburg, maar dan wel onder dan geldende marktconforme condities en wet en regelgeving. Op dit moment, begin 2012, wordt weer gekeken of het mogelijk is om de termijn voor Blijburg op de huidige locatie opnieuw met een jaar te verlengen tot en met 2014. Daarnaast bestaat de mogelijkheid dat het strand andermaal moet verhuizen ten behoeve van de aanleg van de 2e fase.

Zorgplicht

Wat het projectbureau heeft onderschat waren de trajecten voor de vergunningen die bij de aanleg van een strand komen kijken. Voor een zwemwater-vergunning voor open water moest niet alleen bij Rijkswaterstaat, maar ook bij de provincie een vergunningsaanvraag worden ingediend. Een belangrijke les is dat bij de verplaatsing van het strand



In de zomer trekt het strand wel 3000 bezoekers.

naar een nieuwe locatie, het projectbureau al een jaar van tevoren begint met de procedure tot aanwijzing van het zwemwater (Europese regelgeving) en het aanvragen van de zwemwatervergunning. Dat is nu eenmaal de belangrijkste vergunning voor een strandhouder. En met zo'n vergunning komen er ook plichten. Bijvoorbeeld om regelmatig de kwaliteit van het zwemwater te meten. Om die kwaliteit te garanderen, worden om de twee weken watermonsters genomen. De regelgeving met betrekking tot de zwemwaterkwaliteit en de veiligheid zijn streng.

Een projectbureau is een uitvoeringsorganisatie en geen beheerorganisatie

Strand IJburg viel de eerste jaren niet onder het stadsdeel



Strand en strandtent, gemeente en exploitant... veel meer dan permanente projecten kennen tijdelijk projecten een gemeenschappelijk belang en een gedeelde verantwoordelijkheid.

groot probleem: de strandtent wil zo spoedig mogelijk open, anders redt ze het niet qua omzet. Strand en strandtent, gemeente en exploitant... veel meer dan permanente projecten kennen tijdelijk projecten een gemeenschappelijk belang en een gedeelde verantwoordelijkheid. Er is in wezen sprake van een wederzijdse afhankelijkheidsrelatie. De uitbaters zijn bijvoorbeeld verantwoordelijk voor wat er in en om hun opstal gebeurt, maar de gemeente is er verantwoordelijk voor dat de brandweer op de plaats van bestemming kan komen. Bij het eerste strand hadden de exploitanten een toegangspoort

gebouwd, waar geen brandweerauto doorheen paste. De poort, die buiten de bouwvergunning om was neergezet, werd alsnog in de tekening opgenomen, maar de maten werden aangepast aan de maten van een brandweerauto. Het is een continu proces waar je met elkaar in terecht komt. Dat zagen partijen ook terug in een noodlottig zwemongeval waarbij in 2004 een negentienjarige jongen is verdronken. Dat leidde tot vele vragen over toezicht en verantwoordelijkheden en ook tot een aantal rechtszaken. Voor de laatste verplaatsingen werden steeds budgetten voor beheer gereserveerd om bijvoorbeeld stenen te verwijderen of het strandprofiel aan te passen. Dat heeft ook met steeds opnieuw met tijdelijkheid te maken, want je kunt niet voor een dure, definitieve oplossing gaan.

Honden

Een projectbureau is een uitvoeringsorganisatie en geen beheerorganisatie. Leg het beheer dus zo snel mogelijk bij een partij die daar ook toe in staat is. Het ontbreekt een projectbureau immers simpelweg aan procedurele, communicatieve, financiële en juridische kennis op dat terrein. Het stadsdeel is natuurlijk wel een beheerorganisatie, maar het project en het strand IJburg viel de eerste jaren niet onder het stadsdeel. Beheerproblemen op een strand betroffen bijvoorbeeld loslopende honden. Het projectbureau kan op zo'n punt niet handhaven, stadsdeel en milieupolitie wel. Ook voor het bestrijden van overlast gevende jongeren op en rondom het strand is een projectbureau niet toegerust. Daarin heeft het stadsdeel toen het voortouw genomen. Er kwam extra politiesurveillante en Blijburg werd 'in de hekken gezet'. Vanaf de zomer van 2009 kon het projectbureau het beheer en toezicht over het strand officieel aan het stadsdeel overdragen, waarmee het in vertrouwde handen kwam.

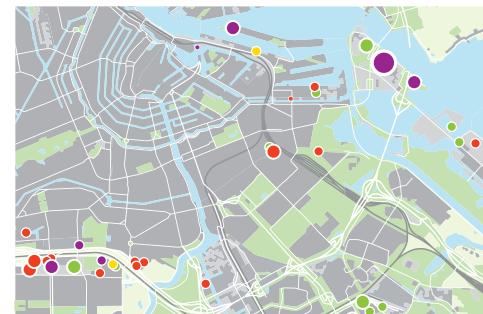
Duidelijk is dat er zowel bij stadsdeel als bij projectbureau voldoende ambtelijke capaciteit beschikbaar moet zijn om deze vorm van tijdelijkheid voor elkaar te boksen. Daar verkijkt iedereen zich toch vaak op. Bij elke verplaatsing van het strand met opstal komt gewoon elke keer weer een heleboel kijken. Terugkijkend heeft het projectbureau de tijdelijke vergunningstrajecten in de sfeer van het bestemmingsplan als enigszins overdreven ervaren. Een bouwvergunning is echter wezenlijk anders omdat het hier om o.a. de veiligheid van mensen gaat. Daar moet je niets aan af willen doen, ook niet als het om een tijdelijk project gaat. Zo moet de brandweer natuurlijk kunnen controleren op de brandveiligheid. Maar of het ontwerp nou helemaal in het bestemmingsplan past terwijl de bouw maar voor een paar jaar op die locatie bedoeld is? ●

Vacante terreinen op de kaart

Door de economische crisis blijven veel terreinen in de regio komende jaren braak liggen. Om de omgeving van zo'n terrein leefbaar te houden, speelt tijdelijkheid een grote rol. Sinds 23 juni 2011 geeft een digitale aanklikbare kaart informatie over de status van alle braakliggende terreinen. De kaart is te vinden op: www.gisdro.nl/braakliggende_terreinen. Zo helpt de gemeente initiatiefnemers voor tijdelijk gebruik op weg.

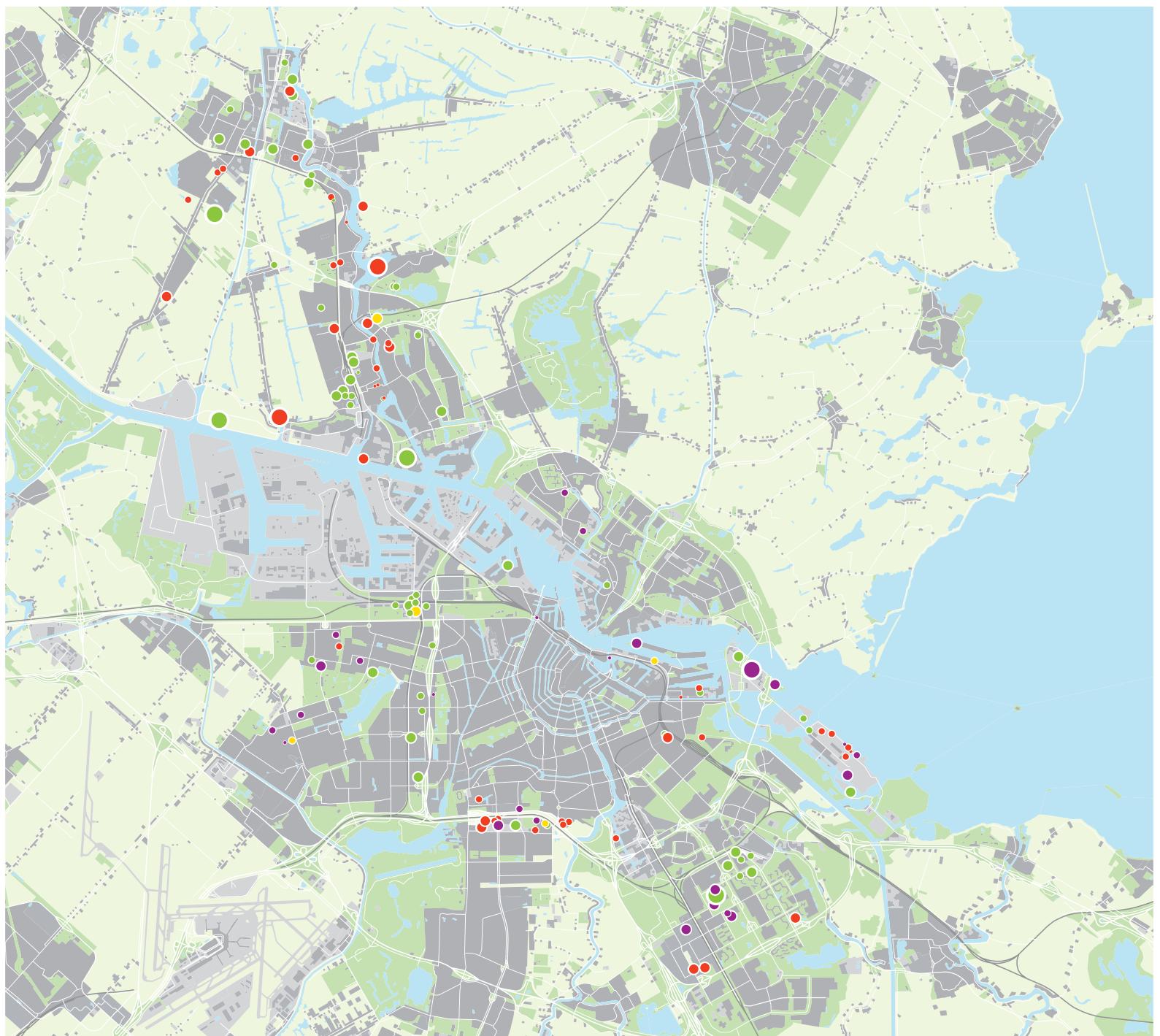
door Barbara Ponteyn

Aanleiding voor de kaart vormden drie gelijktijdige ontwikkelingen. Zo was daar het raadsinitiatiefvoorstel 'Ruimte voor tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen' dat in maart 2011 door Van Doorninck, Combrink (GrLi) en Alberts (SP) aan het College werd voorgelegd. De raadsleden willen braakliggende terreinen in de stad veranderen in levendige plekken waar buurtbewoners kunnen tuinieren, kinderen mogen spelen en waar kunstenaars de ruimte krijgen om mooie dingen te doen. Door braakliggende terreinen tijdelijk aan de buurtbewoners te geven en hen zelf te laten kiezen voor de invulling en voor het onderhoud, wordt het ook de plek van de buurt waar bewoners samen komen en samen voor hun eigen leefomgeving zorgen. Op grote terreinen, aan de rafelranden van de stad, zouden bijvoorbeeld tijdelijke huisvesting, bebouwing of festivalterreinen kunnen verruiken. Het gaat om tijdelijke nieuwe functies voor de buurt, totdat de definitieve bouw kan starten. De gemeente moet, volgens de raadsleden, hierbij vooral een faciliterende



neerwaartse spiraal. Immers, ongebruikte terreinen en leegstaand vastgoed kunnen vervuiling, verloedering en (sociale) onveiligeheid aantrekken. Een overzicht van braakliggende terreinen zou kunnen helpen het beleid in de wijkaanpakwijken verder te focussen. Hoewel succes niet altijd verzekerd is, kan tijdelijk gebruik leiden tot sociaal-maatschappelijke, culturele en economische meerwaarde. Dit biedt een mogelijkheid om een eventuele neerwaartse spiraal te keren.

En in de derde plaats werd de behoefte aan een overzicht ook buiten de gemeente sterk gevoeld. Zo heeft de linkedincommunity 'Manifest Leegtevol', nu bekend als 'Onder-Tussen', in het voortraject van de kaart een rol gespeeld. Een groep ruimtelijk betrokken mensen (ambtenaren, ontwerpers, kunstenaars en andere creatievelingen) hield zich bezig met het aandragen van oplossingen voor de braakliggende terreinen in Amsterdam en Zaandstad. Goede creatieve ideeën te over, maar een overzicht van braakliggende terreinen ontbrak. Architecten maakten er >



De actuele, aanklikbare kaart is te vinden op www.gisdro.nl/braakliggende_terreinen

via Google Maps een inventarisatie van. Betrokken ambtenaren van OGA, IBA en DRO begonnen een interne lobby om hier een bruikbaarder overzicht van te krijgen. De gemeente Zaanstad sloot zich hier graag bij aan en later ook enkele andere gemeenten uit de Metropoolregio.

Wat staat er op de kaart

De digitale aanklikbare kaart 'Tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen' geeft onder meer inzicht in de locaties, omvang, ondergrond en beschikbaarheid van braakliggende terreinen. De terreinen zijn ingedeeld in verschillende categorieën van beschikbaarheid voor tijdelijk gebruik: direct beschikbaar, op termijn beschikbaar, onder voorbehoud beschikbaar, inmiddels ingevuld en niet beschikbaar/overig. Bewoners, maatschappelijke organisaties en ondernemers met goede initiatieven voor een tijdelijke invulling kunnen contact opnemen met de betrokken personen bij stadsdelen en projectbureaus. Het is dus een kaart die doorverwijst, waardoor de kaart drempelverlagend werkt voor initiatiefnemers. Naast de contactpersonen bij stadsdelen en projectbureaus wordt ook verwezen naar de Stadsloods voor stadsbrede ruimtevragen. De Stadsloods houdt zich bezig met het adviseren over passende functies voor (tijdelijk) leegstaande panden of kavels en helpt organisaties en ondernemingen met bijzondere huisvestingseisen bij het vinden van de juiste plek in de stad.

Totstandkoming kaart

Een gemiddelde gemeente zal wellicht denken dat een kaart met alle terreinen in de stad niet zo bijzonder is. Maar voor Amsterdam is het dat wel, want hier is de verantwoordelijkheid voor terreinen verdeeld over zeven stadsdelen, met elk een eigen organisatiestructuur, en een kleine tiental grootstedelijke projectbureaus of coalitieprojecten. Toch was binnen twee maanden de meeste informatie verzameld. Men was genegen de informatie te geven, maar ook huiverig. Zo gaven enkele projectbureaus aan de tijdelijkheid prima zelf te kunnen organiseren en daar ook al druk doende mee te zijn. Mogelijk worden ze via de kaart geconfronteerd met initiatieven

waar ze niets mee kunnen en die wel tijd kosten. De middelen zijn beperkt, ook omdat de proces- en uitvoeringskosten onder druk staan, en er komt veel kijken bij tijdelijk gebruik. Denk aan vraagstukken van milieutechnisch, planologisch-juridisch en beheertechnische aard, bijvoorbeeld veiligheid en aansprakelijkheid. Door een gemeentelijke kaart uit te brengen en actuele informatie te delen, was de gedachte juist bij te kunnen dragen aan het managen van de verwachtingen. Informatie over de locaties van braakliggende terreinen was immers al vrijgegeven met de kaart van bijvoorbeeld TEMP-architecten. In de media circuleerden berichten dat er 'zo'n 450 ha in Amsterdam, Zaanstad en Amstelveen braak ligt'. Maar die TEMP-kaart gaf geen inzicht in de status van de terreinen; zijn ze beschikbaar voor tijdelijk gebruik bijvoorbeeld? De digitale aanklikbare kaart is in feite een vorm van open-data die past in de geest van de Hervormingsagenda van de ruimtelijke sector.

Faciliterende rol en sociale media

De verantwoordelijkheid voor de braakliggende terreinen ligt bij de planeigenaren. Het College van B&W wil het tijdelijk gebruik - naast de kaart - faciliteren door lichte kennisnetwerken. Zo is er een intern gemeentelijk digitaal kennisnetwerk 'Tijdelijke gebruik braakliggende terreinen' gestart voor het stimuleren van het uitwisselen van kennis en ervaringen en het actief koppelen van contacten. Daarnaast wordt door een brede inzet van sociale media linkedin en twitter bijgedragen aan het blijvend informeren en interesseren van potentiële initiatiefnemers. Op twitter wordt de hashtag #blto20 gebruikt. De toegevoegde waarde van sociale media bij de nieuwe aanpak van gebiedsontwikkeling wordt steeds duidelijker. Ook bijvoorbeeld bij zelfbouw, erfspacht en 'groene daken' wordt er gebruik gemaakt van twitter, linkedin of facebook. Sociale media helpen stakeholders heel snel hun kansen te inventariseren en initiatieven te nemen. Zoals professor in de bestuurskunde Geert Teisman het zo mooi zei: 'De kracht van je handelen hangt sterk af van de diversiteit van je netwerk'.

Lancering kaart

De kaart werd 'gelanceerd' tijdens de raadscommissie voor ruimtelijke ordening (BWK) op 23 juni 2011. Het was één van de antwoorden van het College op het raadsinitiatiefvoorstel 'Ruimte voor tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen' van Van Doorninck, Combrink en Alberts. De raadsleden riepen in de vergadering op tot een vrolijke anarchie, waarbij Amsterdammers de kans krijgen om zelf hun stad te verfraaien. Raadslid Van Dalen (VVD) riep Amsterdammers wel op om het enthousiasme hiervoor boven het niveau van de Pippi Langkousdorpen te tillen, zodat er kwalitatief waardevolle bijdragen aan de stad zullen worden gerealiseerd. De media hebben het onderwerp uitgebreid opgepakt. Diverse kranten hebben er aandacht aan besteed, van Parool en Volkskrant tot het lokale Amsterdamse stadsblad en op internet popte het overal op. Ook RTV-Noord-Holland besteedde er aandacht aan en AT5 heeft er zelfs een programmareeks op gebaseerd: Stadsoase.

Stand van zaken

Een half jaar na de lancering hebben al zo'n 7.000 'unieke' personen de site bekeken. Bij de Stadsloods en bij de diverse planeigenaren hebben zo'n honderd ondernemers en particulieren zich gemeld, via de kaart of via andere wegen. Het varieert van concrete plannen tot ideeën. De helft van de binnengekomen initiatieven zijn maatschappelijk van karakter, de andere helft commercieel. Het gaat dan om initiatieven als camperterrein, stadscamping, mobiele horeca, paardrijden voor gehandicapten, hondenschool, buurtmoestuin, speeltuin, kunst, verbouw olifantengras of bamboe voor biobrandstof en het laten grazen van schaapskudden. Of deze initiatieven ook daadwerkelijk uitgevoerd gaan worden, kan gevolgd worden op de website. Als het goed is komen er dan meer locaties in de categorie 'inmiddels ingevuld' te staan. Er zijn immers mensen en organisaties genoeg in de stad die goede en leuke ideeën hebben voor deze lege plekken. En, zoals wethouder Van Poelgeest het formuleerde: 'die mensen helpen wij graag een eindje op weg, want een terrein dat gebruikt wordt is bijna altijd beter dan een terrein waar een hek omheen staat en dat leeg blijft.' ●

Tijdelijke duurzaamheid

Op de kop van de Dijksgracht opende Hannekes Boom op 30 april 2011 haar deuren. En hoe! Het tijdelijke complex werd meteen een hotspot van jewelste die precies deed wat er van werd verwacht: publiek trekken en de verbinding met de voorzieningen op de Oostelijke Handelskade versterken.

Oosterdokseiland, het gebied achter de klimmuur naast het Centraal Station, waar voorheen het oude postkantoor stond, wordt opnieuw ontwikkeld. Er staan al een paar markante gebouwen zoals de Openbare Bibliotheek Amsterdam (OBA), het Amsterdams Conservatorium, een internationaal hotel en congrescentrum en het Aziatisch handelscentrum. Daarnaast moeten er ook woningen en winkelvoorzieningen komen. Toen in 2009 de plannen voor de verdere ontwikkeling werden uitgesteld, bezon het projectbureau Zuidelijke IJ-oever zich op een tijdelijk initiatief dat het antwoord moest vormen op twee vragen: hoe trekken we meer levendigheid naar het gebied toe en hoe maken we een sterkere verbinding tussen de binnenstad en de Oostelijke Handelskade, gebieden die nu door een brede bundel van NS-sporen van elkaar gescheiden zijn? Voor dat laatste speelt de kop van de Dijksgracht een centrale rol als belangrijke schakel in de route van de binnenstad via het Oosterdokseiland naar de Oostelijke Handelskade. De Kop Dijksgracht was een plek in de luwte van de ontwikkelingen. Het viel in de categorie ‘rafelrand van het centrum’.

Vrijplaats

Horeca werd op de kop van de Dijksgracht gezien als de beste tijdelijke invulling voor dit doel: het trekt mensen aan en heeft veel uitstraling naar de directe omgeving. Er werd een onafhankelijke jury samengesteld, bestaande uit een zelfstandige procesmanager,

Uitwerking en voorbereiding van het idee slokten alle energie van de initiatiefnemers op

een horecaondernemer, een docent van de Universiteit van Amsterdam en de coördinator Wijkcentrum Oostelijke Binnenstad. De criteria voor de prijsvraag waren beperkt want het doel was duidelijk: reuring in het gebied brengen met een horeca-concept dat verrassend, kwalitatief en hoogwaardig was. Om de haalbaarheid te vergroten werden er geen eisen gesteld aan het uiterlijk van het gebouw. Op de prijsvraag kwamen zeventien inzendingen binnen, waarvan er zeven werden doorgestuurd naar de jury. De jury koos daaruit voor het concept van Hannekes Boom. Tijdens de presentatie spraken de initiatiefnemers alle zintuigen van de juryleden aan met muziek, eten en beelden. Precies wat het initiatief ook beoogde.

Eigenlijk is Hannekes Boom een soort vrijplaats, restaurant, café en haven op een puntje land dat het water in steekt. Een platform en podium voor allerlei creatieve uitingen, dat ruimte biedt voor improvisatie. De plek ademt een maritieme, nautische sfeer, wat nog versterkt wordt door het eigen haventje. Kinderen kunnen er knutselen.

De hele bebouwing is gemaakt van tweedehands gerecyclede materialen en over drie jaar moet het hele gebouw door klimplanten zijn overwoekerd. Het dak doet dienst als terras en op het gras om het gebouwtje staat een aantal picknicktafels.

Ontheffingstraject

Gijs de Waal, Pim Evers en Wouter Valkenier, de drie initiatiefnemers, hebben in de aanloop maximaal gebruik gemaakt van de gemeentelijke kennis en know how. Zo bespraken ze hun plan met Bureau Broedplaatsen en zeggen daar veel steun aan te hebben gehad. Maar steun of niet, de uitwerking en voorbereiding van het idee slokten alle energie van de initiatiefnemers op. Dat het gelukt is, danken ze aan een gratis beschikbaar gestelde loods waarin ze Hannekes Boom in elkaar hebben kunnen timmeren. Dat ging zoals het vaak gaat: overal vragen, langs gaan, bellen, tot ze in die ene loods aan de slag konden. En zonder financiële bijdragen van vrienden en donateurs van spullen en ideeën was het ook niet gelukt. Waar het plan vast dreigde te



Hannekes Boom ademt een maritieme, nautische sfeer.



lopen, was er steeds iemand die het los ging trekken: Pepi van Horeca Centrum Amsterdam, Loes Gratama van DRO Gemeente Amsterdam. De initiatiefnemers hebben ook steeds heel bewust het contact gezocht. Tot en met wethouder Van Poelgeest aan toe.

Bovendien hebben de initiatiefnemers de toetsmomenten als zwaar ervaren: komt het ontwerp overeen met het ingediende idee? Had het niet anders gekund? Wat de initiatiefnemers betreft had dat ontheffingstraject wat minder ambtelijk en meer mee-denkend gekund.

Hannekes Boom heeft inmiddels bijna 5.000 volgers op Facebook. Mede ook dankzij de vele activiteiten: een Ramses Shaffy festival, een locatie van het Fringe theaterfestival, jazz optredens, maar ook jamsessions, flamenco dans en art exposities. Als iemand een goed idee heeft of zijn zelfgemaakte muziek kunst wil uitproberen op publiek, biedt Hannekes Boom een podium. Het is zo succesvol dat bewoners hun beklag doen over de drukte in hun buurt. Maar de sociale veiligheid is aantoonbaar toegenomen en de doorgaande wandel- en fietsroute richting Oostelijke Handelskade heeft een duidelijke stimulans gekregen. ●

Ervaring met de tijdelijkheid

Martijn Hoytema is eigenaar van Kaap Kot, een tijdelijk restaurant dat eerst bijzonder succesvol op IJburg uitserveerde en aansluitend verliesgevend aan de Amstel bij de Utrechtsebrug. Hoytema is dus ervaringsdeskundige, zowel in positieve als in negatieve zin. Hoe heeft hij als exploitant de tijdelijkheid ervaren?

door Bob Duynstee

Ik kom uit de creatieve sector, richtte decors in. Dat tijdelijke sprak me aan. Juist dat begin, die opbouwperiode vind ik de meest aantrekkelijke periode. Rond 1997 bezocht ik een informatievond over IJburg. Met een paar vrienden waren we eigenlijk van plan om iets met een bioscoop te gaan doen op Panama, maar daar bleek al zoets in de planning te zitten en twee bioscopen daar vond men iets teveel van het goede. De plannen van IJburg waren nog in een zodanig pril stadium, dat we eigenlijk al weer verder wilden denken. Maar toen kwamen we in gesprek met de projectleider die vertelde dat er eerder dan alle andere plannen ook een drijvend informatiecentrum zou komen. Was het niet leuk om dat te combineren met horeca?

Daar zijn we steeds verder op ingegaan. Het punt was alleen dat wij op Zeeburg zouden komen, samen met het informatiecentrum. IJburg was heel enthousiast, maar Zeeburg had zoets van: ‘wat moeten we daarmee?’



In feite was Kaap Kot een wegrestaurant vlakbij de snelweg.

FOTO: Nels van Malsen

Dan staat er al iets terwijl we dat eiland nog moeten gaan ontwikkelen.’ Maar we zijn toch gewoon doorgegaan. Dat was een leuke tijd, omdat er nog helemaal niets was. Het was gewoon weiland. Als ik vertelde: ‘hier ga ik een restaurant beginnen’, dan vroegen mensen zich af of ik wel goed bij m’n hoofd was. Eigenlijk heb je helemaal geen idee waar je aan begint. Toch nam het steeds vaster vormen aan. Het projectbureau was

zijn opvolger Igor Roovers. Beiden waren vanaf het begin heel erg betrokken en benaderbaar. Dat vind ik bijzonder binnen een gemeente, zij durfden echt zelf dingen te doen en waren altijd bereikbaar en betrokken, ook voor een kleine partij zoals ik. Maar zij konden niet alles in hun eentje beslissen. We hadden een heel mooi gebouw ontworpen. Op palen, met een vuurtoren erbij. Maar dat vond de gemeente niet goed.

enthousiast en die hebben heel krachtig doorgezet dat het er moest komen. Op de locatie die ons voor ogen stond, zou ook de Flevo-Ferries met de veerdienst naar Almere en Lelystad komen. Die mochten niet door de sluizen en moesten dus aan het buiten-IJ op IJburg aanmeren. Daar was al een weg voor aangelegd. Maar op het moment dat wij begonnen was Flevo-Ferries al failliet.

Kronkelweg

Daar zit je dan in dat weiland en je moet toch bijvoorbeeld water hebben. Dingen waarvan ik nooit had gedacht dat die wel eens veel ingewikkelder konden liggen dan wanneer je deuren in de stad open. Ons waterputje lag ongeveer 600 m verderop. Dichterbij kon niet, zeiden ze. Van daaruit moest een binnenleiding helemaal naar Kaap Kot, onbetaalbaar. En dat voor de tijdelijkheid vijf jaar. Maar projectbureau IJburg was heel erg behulpzaam. De kosten konden meegenomen worden met de aansluitkosten voor het informatiecentrum. Dat scheelde nogal. Dat wil ik graag gezegd hebben: ik ben erg enthousiast over de rol die de projectleiders van het PMB hebben gespeeld. Voor mij in eerste instantie Henk van Veldhuizen en later

‘De eisen aan de tijdelijkheid zijn soms echt overdreven’

Veel te bepalend in hun ogen, zeker omdat ze het hele gebied nog moesten gaan ontwikkelen. Uiteindelijk kwamen we uit op een hele simpele loods, gewoon uit de catalogus. We gingen open in september 2000 en in het begin dachten we: ‘dit wordt nijs, er komt geen hond’. Amsterdammers willen graag makkelijk ergens lopend of met de fiets kunnen komen. Maar het was meteen een instant succes en we zaten vanaf de eerste dag vol. Je kon er niet alleen lekker eten, maar ook goed parkeren. In feite was het een wegrestaurant, vlak langs de snelweg. Zoets raars was nog nooit vertoond en ook nog eens in zo’n raar gebied. Moeilijk te bereiken, via een rare kronkelweg. Mensen die ons uiteindelijk gevonden hadden, namen weer iemand anders mee: ‘ik heb nou toch iets ontdekt!’ Al die raarheid bij elkaar trok veel mensen. Die basic loods, dat vonden ze leuk. Ook de kritieken waren positief. Het straalde aan alle kanten tijdelijkheid uit. Het was allemaal zo simpel als maar kon, maar toch zaten we aan het plafond qua investering en was het in het begin lastig om personeel te krijgen. Hoe kom je ’s avonds weer thuis?

De gemeente wilde bekendheid geven aan IJburg door mensen naar dat informatiecentrum te lokken. Aanvankelijk was het idee om Kaap Kot aan dat drijvend informatiecentrum vast te maken. Als dat centrum dan later zou doorschuiven richting IJburg, konden wij in één beweging mee. Dat wilde ik absoluut niet. Ik vond het belangrijk dat mensen, die ons eenmaal gevonden hadden, moesten kunnen terugkomen. Als je na twee jaar opeens weer ergens anders ligt, moet je alles weer opnieuw gaan opbouwen. En ook al was het maar voor vijf jaar, achteraf was het een goede keuze. Want dat informatiecentrum is - toen de woningmarkt inzakte - weggegaan en kwam helemaal niet meer op IJburg te liggen. Het ligt nu ergens in Noord, geloof ik. Toen de woningmarkt in 2003 inzakte, raakte iedereen binnen het stadsdeel en het projectbureau in paniek. Wij zijn gewoon gebleven en we draaiden goed door. Dus zowel in de samenwerking met de gemeente als business-wise was ik tevreden en ik vond het dan ook jammer dat ik in september 2006 weg moest omdat het gebied gesaneerd moest worden. Achteraf had ik er nog gewoon een paar jaar kunnen blijven.

Hek

In het begin word je binnengehaald als iets leuks, iets nieuws, iets wat toevoegt. Maar op een gegeven moment word je een last. Dan willen ze weer van je af. Ook al was het tijdelijk voor vijf jaar, uiteindelijk heb ik er zes jaar gezeten. Ik kreeg een nieuwe plek aan de Amstel bij de Utrechtsebrug aangeboden. Het projectbureau daar zei: ‘We willen dit gebied gaan ontwikkelen, jullie hebben een bepaalde naam en dat trekt mensen.’ Zo’n verhuizing ziet er misschien simpel uit, maar er komt heel wat bij kijken als je alles moet afbreken en weer opnieuw moet opbouwen. En toen kreeg ik ook nog eens problemen met DMB omdat ze daar met veel tijdelijke werknemers werkten. Had ik net alles rond, dan ging zo’n inspecteur weer weg en kon het hele circus weer van voren af aan beginnen. Dramatisch! De eisen aan de tijdelijkheid zijn soms echt overdreven. Toen ik begon aan de Amstel had ik problemen met mijn vergunning, die kwam maar niet af. Uiteindelijk bleek de oorzaak dat ik geen hek om mijn terras had staan, waardoor - zo argumenteerde de afdeling vergunningen van Stadsdeel Oost - mensen zomaar in het water konden vallen. Net op dat moment was een inspecteur van DMB bij me die, nadat hij dat argument hoorde, zei: ‘nou, dan moet u eens een keer naar het Muziekgebouw gaan, want daar kun je echt overal in het water vallen’. Wat ik ermee wil zeggen is: het kan ook allemaal te ver doorslaan. Wat mij betreft mag de gemeente de verantwoordelijkheid wat meer bij de exploitant leggen. Dat scheelt een hele hoop administratieve rompslomp. Ik had aan de Amstel een ouwe riolering die uitkwam op de Amstel en die ik uiteindelijk mocht gebruiken als steiger. Met een contract dat alles op m’n eigen risico was. Maar wel met een heel pakket aan voorschriften waaraan die steiger moest voldoen. De gemeente dekt zich heel goed in. Het gedoe rondom de vergunning heeft veel langer geduurd dan gedacht. Ik kon daardoor ook net niet meer in het goede seizoen open en mijn exploitatieperiode was al anderhalf korter dan de vijf jaar die ik in het vooruitzicht gesteld had gekregen. Ik heb verschrikkelijk veel verlies gedraaid, ook al draaide ik soms hele goede seizoenen. Echt zonde. Als ik dat anderhalve jaar erbij had gepakt, had ik mogelijk quitte gedraaid. Maar in 2011 moest ik weg, al vraag je je af waarom eigenlijk? De gemeente wil dat terrein aan de Amstel saneren en dan is mijn aanwezigheid gewoon lastig, omdat ze om mij heen moeten werken. Het projectbureau schat de extra kosten op 350 duizend euro. Dat lijkt me overdreven. Een aantal politici vond het jammer dat we weg moesten. Zeker in deze tijd. Maar het projectbureau was heel stellig. Wegwezen en zo snel mogelijk. Beetje hardvochtig. Ze beginnen daar nu te bouwen, het wordt een park. De eerste woningen worden volgens mij begin 2013 opgeleverd. Ik denk dat het helemaal niet zo nadelig was geweest voor het gebied als ik daar nog wat langer had gezeten. Maar inmiddels ben ik wel zover dat ik weet dat ik dit niet meer wil. Er zitten teveel haken en ogen aan die tijdelijkheid. Je krijgt het gewoon niet echt winstgevend. Ik tenminste niet. Op IJburg ging het vanaf het begin goed, maar aan de Amstel zat het vanaf het begin tegen. Het succes van de tijdelijkheid staat en valt met de aanloop en toeloop die je hebt, maar met een exploitatietermijn van maximaal vijf jaar moet je wel vanaf het eerste moment kunnen draaien.’

Budget neutrale tijdelijkheid

Eigenaar en huurders hebben de Koffiefabriek aan de Duivendrechtse Vaart op eigen kosten omgetoverd tot een broedplaats. Het enige dat nodig was, was een soepele opstelling van de gemeente. Iedereen blij.

door Natascha van Bennekom en Kristel Heijnen

Komende twintig jaar wil de gemeente het bedrijventerrein tussen de ring A10 en de Utrechtsebrug transformeren tot gemengd woon-werkgebied. Tot die tijd kunnen de bestaande bedrijven, de Canadese bosjes, de lege en gevulde kantoren min of meer in de huidige vorm blijven bestaan. Net als het Mercurehotel, de woonboten, het tankstation en de snelweg. In de veronderstelling in het projectgebied een ontwikkelpositie te bemachtigen, kocht projectontwikkelaar Lips in 2006 de voormalige koffiefabriek aan de Duivendrechtse Vaart. Maar het erfpachtrecht liep begin 2011 af, nog vóórdat er van enige ontwikkeling sprake was. En vanwege de verwachte ontwikkeling werd dat contract niet geconverteerd. Op de plek van de koffiefabriek wil de gemeente in de toekomst een openbare kade maken en de rest van de huidige kavel vrij maken om uit te kunnen geven. In plaats van een ontwikkelpositie dient Lips volgens het tijdelijke erfpachtcontract de grond vrij van opstellen terug te leveren.

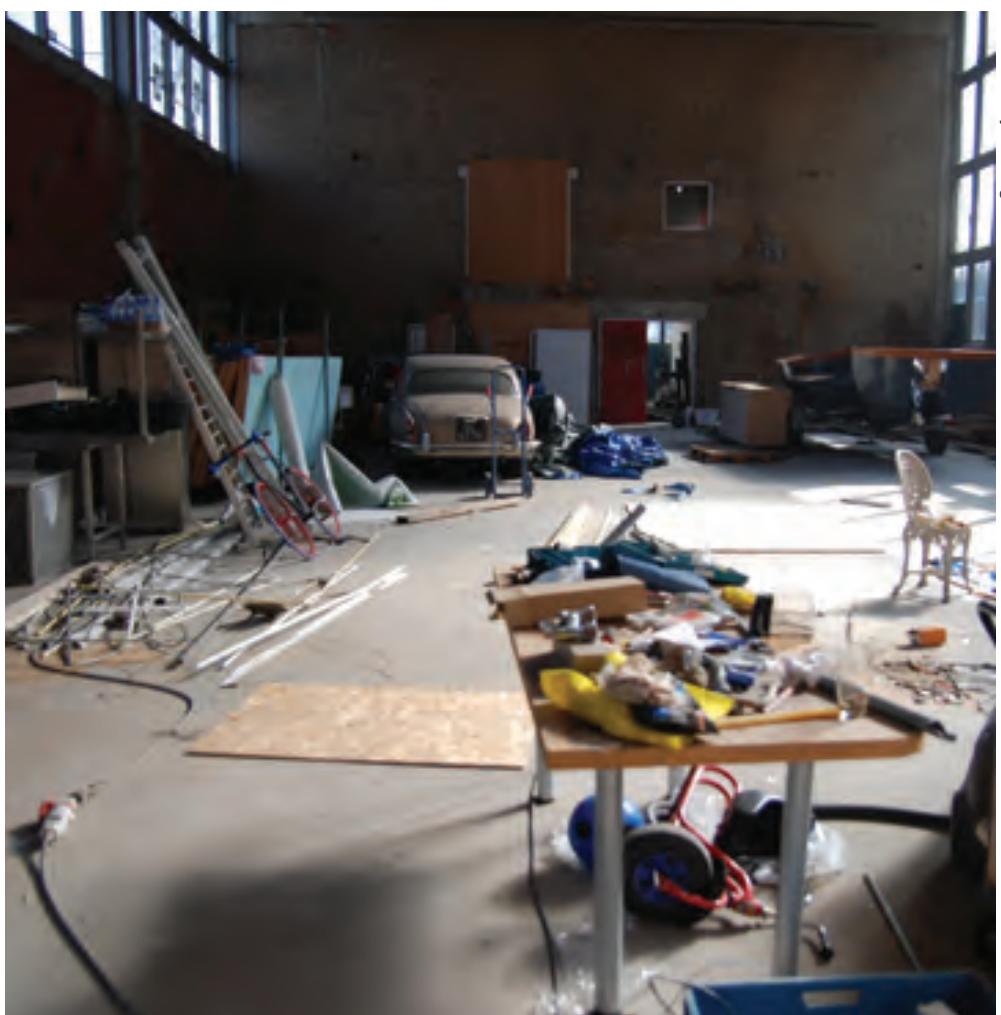
Lips zag zijn verlies in 2009 al aankomen en stelde de gemeente voor om het pand tijdelijk te exploiteren met creatieve broedplaatsfuncties. Wat Lips voor ogen stond was een groep huurders met een brede, elkaar aanvullende set van disciplines, zoals

autonome creatieven, web- en media bedrijven, concept ontwikkelaars en netwerkers, adviseurs en coaches. De locatie zou, behalve werkplaatsen die onderling gedeeld kunnen worden, een gezamenlijke plek krijgen waar deelnemers elkaar konden ontmoeten. Om dit alles te ondersteunen zou er een digitaal platform gerealiseerd worden waarop de deelnemers elkaar, intern en extern, virtueel konden leren kennen. Een aantal van de beoogde huurders had al eerder ervaring opgedaan met de oprichting van broedplaatsen. Kortom: een leuk initiatief in tijden van crisis - zeker als het alternatief leegstand betekent - en gezien de fasering van de woningbouw in het gebied ook realistisch. Het gebouw zelf is ruig-solide van karakter en werd deels door kraakwachten bewoond. De ligging is, ondanks dat het in een bedrijfengebied gelegen is, bijna als groen en rustiek te bestempelen.

Het tijdelijk project zet het gebied op de kaart zonder dat het de gemeente op kosten jaagt

Welke strategie is gebruikt voor de invulling?

Hoewel projectbureau Wibaut aan de Amstel niet met zekerheid kon aangeven wanneer de ontwikkeling van dit gebied tot woningbouwlocatie werd opgestart, was wel duidelijk dat op de kavel van de koffiefabriek de komende vijf jaar niets stond te gebeuren. Daarom kon de gemeente met Lips een tijdelijk grondhuurcontract overeenkomen dat inging op het moment dat het erfpachtcontract zou expireren, te weten in 2011. In de privaatrechtelijke afspraken met Lips rondom tijdelijk gebruik werden de voorwaarden uit het aflopende erfpachtcontract (sloop van opstellen e.d.) overgenomen. Tevens werd er enige flexibiliteit ingebouwd in de termijn van exploitatie: na vijf jaar kan het contract maximaal drie keer met één jaar stilzwijgend worden verlengd. Bovendien stelde de



Een aantal van de beoogde huurders had al eerder ervaring opgedaan met de oprichting van broedplaatsen.

gemeente als voorwaarde dat het project haar geen cent mag kosten. Lips betaalt ook alle ambtelijke proceskosten. Gezocht is naar een huurprijs die ergens ligt tussen de canon die voor een dergelijk pand bij conversie van het erfpachtcontract zou zijn gevraagd en een prijs die het voor Lips mogelijk maakt om het project rendabel te exploiteren. Bureau Broedplaatsen heeft er mede voor gezorgd dat de beoogde huurders een lening kregen voor de benodigde verbouwing. Zo is de Koffiefabriek een win-win-win project. De gemeente krijgt een tijdelijk project dat het gebied op de kaart zet zonder dat het haar op kosten jaagt. De ontwikkelaar krijgt inkomsten uit een anders leegstaand pand en hoopt wellicht

beroep kunnen doen op huurbescherming. Maar de huurders van Lips willen mogelijk in de toekomst meer. Zij zouden op de kavel wellicht graag een tijdelijk café-restaurant beginnen. Een horecabedrijf is weliswaar strijdig met het huidige bestemmingsplan, maar de gemeente wil Lips en de huurders indien nodig behulpzaam zijn. Maar toen Lips opperde om zo'n etablissement te openen aan de zijde van de Koffiefabriek die direct aan de Duivendrechtsevaart gelegen is, klonk er een gedeclareerd 'niet' van projectbureau Wibaut aan de Amstel. Het projectbureau wees de ontwikkelaar er op dat, gezien de toekomstige ontwikkeling van het gebied, horeca op de kade niet gewenst is. De kade zal immers op termijn worden ingericht als verkeersweg, noodzakelijk om de omliggende percelen te ontsluiten. Bovendien zou horeca langs het water mogelijk stuiten op bezwaren van woonbootbewoners direct aan de kade of er tegenover. De gemeente was wel bereid om mee te werken aan een tijdelijke horeca-voorziening in het pand van de Koffiefabriek. Omdat projectbureau Wibaut aan de Amstel werkt aan een nieuw (conserverend) bestemmingsplan voor het gebied dat in 2013 klaar moet zijn, is het mogelijk om een horeca bestemming op te nemen voor deze kavel. Maar ook nu weer onder de conditie dat Lips alle proceskosten voor zijn rekening neemt.

Wat heeft het opgeleverd

Begin 2012 is de helft van de Koffiefabriek tijdelijk verhuurd. Huurders hebben het gebouw ook inmiddels naar hun wensen verbouwd en ingericht met behulp van de lening. De andere helft van het gebouw wordt nog deels door kraakwachten bewoond en is deels in gebruik als werkplaats voor meubels en boten. Het bijzondere aan deze casus is dat het een tijdelijk project betreft dat volledig op kosten van een private partij is ontwikkeld, maar dat alle partijen er zo hun voordeel mee doen. Tenminste als de gemeente straks niet wordt geconfronteerd met bezwaren tegen de sloop van het bestaande gebouw, met planschade, met ongewenste verlenging van een aflopend recht van erfpacht of met huurders die een beroep doen op huurbescherming. ●

Tussentuinen in Nieuw-West

Komende jaren worden in Nieuw-West in verschillende wijken huizen gesloopt en gebouwd. Stadsdeel en woningbouwcorporaties streven ernaar om de leefbaarheid tijdens deze buurtvernieuwing zo hoog mogelijk te houden. Een tijdelijke buurtmoestuin kan hier aan bijdragen. Dit is namelijk ‘sociaal groen’, groen dat gebruikt wordt en ontmoetingen uitlokt. Bewoners zijn blij met de buurtmoestuinen.

door Eva Lems en Christel Baeten

Op veertien verschillende plekken in stadsdeel Nieuw-West zijn ongebruikt groen en braakliggende terreinen omgetoverd tot buurtmoestuinen, wijktuinen waar bewoners samen groenten en fruit verbouwen en elkaar ontmoeten. Zes van deze tuinen zijn tijdelijke moestuinen, gerealiseerd op initiatief van bewoners en ondersteund door woningcorporaties en het stadsdeel. Op twee braakliggende terreinen zijn mobiele moestuinbakken geplaatst voor circa een jaar. Vier andere ‘tussentuinen’ zijn voor een periode van circa vijf jaar aangelegd in stedelijke vernieuwingswijken. De moestuinen bestaan elk uit vijftien tot twintig tuintjes van zo’n 10 m². Het toezicht op de tuinen is in handen van een tuincommissie. De tuinen zorgen niet alleen voor tijdelijk gebruik van de openbare ruimte, maar dragen ook bij aan de sociale cohesie en leefbaarheid in stadsdeel Nieuw-West. De moestuinen maken allen onderdeel uit van sociale plannen in wijken waar de gemeente stuurt op sociale samenhang, veiligheid en maatschappelijke ontwikkeling.

Van grasveld naar moestuin

Voor de tijdelijke moestuinen in vernieuwingswijken de Reimerswaalbuurt, De Punt en Sonderbuur, hebben bewoners en Woningbouwcorporatie Ymere het initiatief genomen. Het stadsdeel heeft financieel bijgedragen. Voor het grootste deel zijn de tuinen door Ymere gefinancierd. De aanleg van een moestuin met twintig tuintjes, een waterpomp en een picknickbak kost ongeveer 10.000 euro. En hoewel elke moestuin via een eigen proces tot stand is gekomen, ziet de politiek de invulling van de braakliggende terreinen graag vanuit de bewoners komen. Dat is goed voor de buurting. Bewoners hebben immers direct invloed op de inrichting van hun fysieke leefomgeving. Er wordt geld beschikbaar gesteld door woningcorporaties en het stadsdeel voor bewoners die iets willen met de buurt en bij stedelijke vernieuwing komen er ook regelmatig aanvragen voor moestuinen binnen. Bewoners zeggen blij te zijn met hun tuintje. In de moestuin komen mensen tot rust terwijl ze in de buitenlucht in be-

weging zijn. En eigen groenten verbouwen is bovendien goed voor de portemonnee. In de Reimerswaalbuurt gaven bewoners aan dat ze het ook leuk vonden om kinderen te onderwijzen over milieu en gezonde voeding. Daar ondersteunt de huis(tuin)meester van Ymere de tuincommissie nu nog, maar op termijn moet de groep volledig zelfstandig draaien. Hoewel de tuin slechts is afgesloten door een laag hekje, komt diefstal amper voor. Bewoners houden vanuit hun woning in de Reimerswaalbuurt toezicht op de tuin die letterlijk onder hun balkon ligt. ‘Ik ken slechts één verhaal van een gestolen courgette’, aldus de huismeester. De tuintjes zijn populair bij omwonenden, er is zelfs een wachtlijst. Bij moestuin De Punt is bewust gekozen om de tuin naast een zandbak aan te leggen en een stuk gras te behouden zodat kinderen kunnen spelen rondom de tuin, terwijl ouders er werken. In vernieuwingswijk Sonderbuur is de tuin, naast de oogst, vooral bedoeld om elkaar meer te zien en een gezellige sfeer te maken op straat tijdens de vernieuwing van de buurt. Om de hoek van

de moestuin kunnen kinderen spelen. En in moestuin Confuciusveld hebben bewoners ook een kijktuin gerealiseerd.

Aandachtspunten voor een succesvolle tijdelijke buurtmoestuin

In de tijdelijke buurtmoestuinen wordt inmiddels flink voedsel verbouwd. Courgettes, tomaten, ui, pompoen en kruiden, aardappels en zelfs vijgen zijn in de tuinen te vinden. De tuinen zijn plekken waar iets te doen en waar iets te zien valt voor passanten. Draagvlak en enthousiasme van bewoners en een goede samenwerking tussen woningcorporatie, het stadsdeel en andere buurt-organisaties zorgden in Nieuw-West voor een snelle realisatie van de tijdelijke tuinen. Er zijn drie aandachtspunten belangrijk bij de aanleg van een tijdelijke tuin. In de eerste plaats schone grond. De grond op een (braakliggend) terrein is niet zondermeer geschikt voor een moestuin. Onderzoek naar bodemvervuiling is daarom in de eerste plaats nodig. Bij de huidige tuinen is dit onderzoek betaald door Ymere c.q. het stadsdeel. De vraag is of deze partijen bij toekomstige initiatieven nog kunnen en willen opdraaien voor deze kosten.

Bezuinigingen en het stopzetten van de Wijkaanpak-gelden door de rijksoverheid zullen ongetwijfeld hun invloed hebben. Maar zonder bodemonderzoek is een moestuin niet verantwoord. Toch is volgens Paul Römkens, bodemexpert van Alterra-Wageningen UR, groenten en fruit geteeld op stadsgrond over het algemeen net zo voedselveilig als gewassen van het platteland. Hoewel de bodem in de stad vaker vervuild is dan in landelijke gebieden, komen schadelijke stoffen niet vaker voor in zelfgekweekt eten. Dit is wel afhankelijk van de mate van

vervuiling en het soort gewassen dat gekweekt wordt. Sla bijvoorbeeld neemt eerder schadelijke stoffen uit de bodem op dan een fruitboom. Om het zekere voor het onzekere te nemen en kosten te beperken zijn mobiele bakken voor tijdelijke tuinen een uitkomst. Een tweede aandachtspunt heeft te maken met het ontwerp. Over wat een ‘mooie’ tuin is verschillen de meningen. Goed overleg tussen bewoners, corporatie en het stadsdeel is belangrijk. Een moestuin zal pas echt worden gebruikt, als het die mogelijkheden biedt waar ook behoeft te zijn. Dit betekent tuintjes in praktische, rechthoekige vormen

naast ruimte om te tuinieren ook een (grond)waterpomp, een ontmoetingsplek zoals een picknicktafel en spel mogelijkheden voor kinderen. Vormgeving is minder belangrijk. Een tijdelijke moestuin is om in te tuinieren en elkaar te ontmoeten, niet om een landschapsarchitectuur prijs mee te winnen! In het realisatieproces is verder wel eens discussie tussen bewoners en het stadsdeel of woningcorporatie over de mate van openbaarheid van de tuin: sluit je de tuin in verband met diefstal af of niet? Diefstal blijkt echter in de praktijk amper een probleem. Net als vandalisme. Jongeren chillen niet graag in een moestuin. Ze zitten dan veel te veel in het zicht. Ogen op de tuin zijn dus belangrijk. De moestuin niet omsluiten door hoge bosjes of hekken, maar goed zichtbaar houden voor omwonenden en passanten. Een derde aandachtspunt tot slot heeft met het beheer te maken. Het enthousiasme voor een moestuin is in het begin vaak groot bij bewoners, maar kan afnemen als blijkt dat een tuin in de praktijk veel bewerkelijker is dan gedacht. Een tuin heeft twaalf >



De tuintjes zijn populair bij omwonenden, er is zelfs een wachtlijst (Moestuin Parmenidesstraat).

**Jongeren chillen niet graag in een moestuin.
Ze zitten dan veel te veel in het zicht.**



Een tuin heeft twaalf maanden per jaar verzorging nodig en dat beseft niet iedereen die aan een tuin begint.

maanden per jaar verzorging nodig en dat beseft niet iedereen die aan een tuin begint. Voor sommige bewoners is het werken in de tuin fysiek te zwaar of ze missen tuinierkennis. Tuinen en gemeenschappelijke grond zoals paadjes, worden soms verwaarloosd in de vakantieperiodes en in de winter. Bij bewoners bestaat vaak behoefte aan ondersteuning bij de tuinierwerkzaamheden, bijvoorbeeld door vrijwilligers of studenten uit de buurt. Een tuincommissie van



FOTO: Friso Spoelstra

hebben dat ze op iemand van het stadsdeel (of woningcorporatie) terug kunnen vallen in de vorm van een vast aanspreekpunt voor vragen en advies. Gezamenlijke werkdagen en eetfeestjes zijn juiste manieren om het onderlinge contact te versterken en om ook bewoners zonder tuintje te betrekken. Ondanks kleine moeilijkheden rondom het beheer van sommige tuinen, liggen de tuinen in Nieuw-West er mooi bij.

Trots kweken

Het realiseren van een tijdelijke buurtnootuin lijkt dus een manier om met bewoners een buurt leefbaar te houden tijdens stedelijke vernieuwing in Nieuw-West. Alle vormen van sociale cohesie bevorderende aspecten komen terug in de moestuin: trots kweken (letterlijk en figuurlijk), uitvoeren van een eigen idee, wederzijdse betrokkenheid, netwerken, sociaal (intercultureel) contact, eten (verbinden) en tuinieren (recreëren). Vooral het gezamenlijke beheer van de tuin is in dit opzicht belangrijk, omdat het om voortdurend contact vraagt en er zo vertrouwen kan groeien tussen bewoners onderling. Omdat een buurtnootuin dicht bij huis ligt, kan men elkaar frequenter ontmoeten dan in bijvoorbeeld het park of buurtcentrum verderop. Buurtnootuinen zijn geen wondermiddel voor sociale problematiek, maar kunnen een middel zijn om Nieuw-West tijdens de wijkvernieuwing leefbaar te houden. In elk geval zijn bewoners er blij mee en dragen de moestuinen nu al bij aan het imago van Nieuw-West als groene tuinstad van Amsterdam. De tijdelijke en permanente moestuinen dienen als voorbeeld voor andere (tijdelijke) moestuin-projecten in de stad, zoals het Schoffeltuinproject in de Transvaalbuurt in Oost en de Pop-up moestuin in West. Wie weet zijn de tijdelijke tuinen in Amsterdam over een aantal jaren net zo beroemd als de Prinzessinnengarten in Berlijn, een voormalig verwaarloosd terrein getransformeerd tot een aantrekkelijke stedelijke plek met moestuin en café, een ontmoetingspunt voor de buurtenbewoners en toeristen.

Meer info www.nieuwwest.amsterdam.nl/buurtnootuinen

Tips

Wat zijn nou de ervaringen met bewonersinitiatieven in de Wijkaanpak? Kunnen die gebruikt worden om bewoners enthousiast te krijgen voor tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen? Daarvoor is het in de eerste plaats van belang dat betrokken organisaties, van stadsdeel tot woningbouwvereniging, bewoners stimuleren om op een andere manier naar de woonomgeving te kijken. Geef bewoners met ideeën vervolgens ook de ruimte. Afwijken van beleid moet mogelijk zijn. Dat vraagt wel wat van de organisaties. Bij de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, het Amsterdamse Bureau voor de Wijkaanpak en de stadsdelen is veel kennis voor handen over het stimuleren van bewonersinitiatieven, maar het zijn de stadsdelen die de echte contacten in de buurt hebben.

Professionele ondersteuning voor bewoners met ideeën is handig. Een bewoner die een buurttuin wil, moet meer bewoners zien mee te krijgen, zodat een initiatief gewicht krijgt. Dat is voor een individuele bewoner niet altijd makkelijk. En tot slot valt op dat een budget helpt maar dat het niet heel hoog hoeft te zijn. Bij buurttuinen wordt wel eens gevraagd om een schuur om het gereedschap in op te bergen maar daar zijn ook andere oplossingen voor te bedenken.

Tijdelijke studentenhuisvesting; lust, last én must voor de stad

Met de komst van de tijdelijke containerdorpen was er in zeer korte tijd voorzien in een paar duizend studentenwoningen. De containerdorpen zijn bekend en geliefd. De ervaringen met de tijdelijke complexen hebben echter meer opgeleverd: een nieuwe blik op tijdelijkheid.

door Esther Moors en Lous Vinken

Amsterdam is een *educational hub*. Twee universiteiten en tal van hogescholen trekken studenten uit binnen- en buitenland aan. De dynamische stad past bij de dynamische levensfase waarin studenten zich bevinden. Studenten vormen een zichzelf voortdurend verversende groep nieuwe, soms tijdelijke, bewoners van de stad. Pioniers ook, die bijdaggen aan de stad door verjaging en kennis te brengen en in ruil om nieuwe voorzieningen vragen, bijvoorbeeld op uitgaansgebied, cultuur en horeca.

Al jaren is er een grote vraag naar huisvesting voor studenten in de stad. In de eerste jaren van de 21e eeuw was de nippende behoefte aan studentenhuisvesting aanleiding om naar nieuwe oplossingen te zoeken. Op verschillende plekken in de stad lagen terreinen

braak. Hemelsbreed lagen deze locaties aan de rafelranden van de stad niet zo ver van de universiteiten af. De combinatie van beschikbare locaties en vele studenten op zoek naar onderdak leidde tot een nieuw fenomeen: tijdelijke containerdorpen. Op de Wenckebachweg, de NDSM-werf en in de Houthavens verrezen zo in korte tijd stoere studentencomplexen. Aan de kade van Houthavens werd bovendien de Rochdale One afgemeerd, een voormalig cruisechip dat nu door studenten kon worden bewoond.

Containerdorpen

De snelle bouw van veel studentenwoningen vergde inzet van alle betrokkenen. Voordat de eerste containers werden geplaatst, was helderheid nodig over de termijn van tijdelijkheid. Het verlenen van een tijdelijke

ontheffing van het bestemmingsplan en het type woningen maakten dat veel zaken soepeler verliepen dan bij permanente ontwikkelingen: de eisen voor een tijdelijke bouwvergunning liggen lager dan die voor gewone, permanente bouw. Het proces van vergunningverlening gaat sneller. De tijd die nodig was om de wooncontainers te stapelen en prefab elementen te monteren is een fractie van de tijd die met reguliere bouw gemoeid is.

Echter, de termijn van vijf jaar waarvoor een ontheffing van het bestemmingsplan kon worden verleend was te kort om de studentenwoningen rendabel te exploiteren. Corporaties De Key en DUWO, die de containerdorpen zouden bouwen, exploiteren en beheren, hadden een termijn van tien jaar nodig om de investering terug te verdienen. >



FOTO: Wesley Luntungan / PMB

voorwaarde was, werd de discussie over het moment waarop de pont zou gaan varen beslecht. Alle bewoners van Noord, studenten, gebruikers en bezoekers van de NDSM-werf, waren er wel bij.

Pionieren

Inmiddels zijn de eerste vijf jaar verstrekken. De complexen kregen snel naamsbekendheid onder studenten en werden een gewilde plek om te wonen. Twijfels over studentenwoningen op deze locaties ‘buiten de stad’ werden weggenomen. Over de keus van de locatie aan de Wenckebachweg was niet iedereen enthousiast. Was het wel verstandig om jonge mensen te laten wonen in een gebied ingeklemd tussen Bijlmerbajes en een bedrijventerrein met de Hells Angels als buren? Een plek waar het ’s avonds stil was? Het heeft goed uitgepakt. De duizend bewoners van het complex zorgen voor flink wat loop- en fietsverkeer, het gebied is ’s avonds niet meer uitgestorven. Sterker nog: de sociale veiligheid op het naastgelegen bedrijventerrein is verbeterd.

De stedelijke vernieuwing van de Spaardammerbuurt was in volle gang toen studenten in de Houthavens kwamen wonen. Zij hebben de stedelijke vernieuwing een extra impuls gegeven en gezorgd voor waardevermeerdering van het (nieuwe) onroerend goed in de buurt. Het voorzieningenaanbod in de Spaardammerstraat is door de vraag van de studenten gevarieerder geworden, met name in de horeca. De ondernemers in de straat zien de studenten niet graag vertrekken. Naast successen hebben de tijdelijke complexen ook kopzorgen gegeven. Voor gemeente en corporaties bleek het niet eenvoudig om aan de afspraken over een tien jarige exploitatietermijn te voldoen. Dit heeft ook zijn weerslag gehad op de bewoners.

Vrijwel direct na oplevering van de complexen begon voor de gemeente de zoektocht naar nieuwe locaties. Immers, de woningen zouden wellicht langer op de bestaande locaties kunnen blijven staan, maar daarover zou pas op een later moment uitsluitsel komen. Wachten op zekerheid zou betekenen dat onvoldoende tijd overbleef om nieuwe locaties te zoeken en de plaatsing van woningen juridisch-planologisch voor te bereiden.

Vervangende locaties

Het bleek niet eenvoudig locaties te vinden. Locaties waren niet groot genoeg, niet op het juiste moment of voor de juiste termijn beschikbaar. Daarnaast speelde een rol dat een locatie geschikt moest zijn voor het huisvesten van studenten. Een goede bereikbaarheid per fiets en openbaar vervoer speelt hierbij een belangrijke rol. Aan het eind van een lange zoektocht waren twee locaties gevonden die gezamenlijk voldoende ruimte boden voor de eenheden van de Houthavens. Eén van deze locaties is inmiddels in gebruik als vervanging voor de Houthavens. Zo’n 400 studenten pionieren nu op het Zeeburgereiland, maar hun woningen zijn niet afkomstig uit de Houthavens.

Verplaatsen van tijdelijke woningen bleek niet zo eenvoudig als eerder gedacht. Technisch is het meestal wel mogelijk om een complex te demonteren en woning voor woning over te brengen naar een nieuwe plek. Maar de kosten van verplaatsen zijn veel hoger dan indertijd gedacht. Bovendien moet de gemeente, voordat een vervangende locatie in gebruik kan worden genomen, nog flink investeren in het bouw- en woonrijp maken. Dit geldt zeker voor gebieden waar woningbouw net geïntroduceerd wordt. Op het Zeeburgereiland zijn uiteindelijk gloednieuwe studentenwoningen geplaatst ter vervanging van een deel van de eenheden uit de Houthavens. De achtergebleven woonruimte in de Houthavens bleek toch nog langer beschikbaar door uitstel van de definitieve nieuwbouwplannen.

Onrust onder bewoners

De onduidelijkheid over hoe lang het complex nog zal blijven staan trekt een wissel op de bewoners. De woningen in de Houthavens werden aan studenten verhuurd met campuscontracten. Met zo’n contract geniet een student huurbescherming zolang hij of zij studeert. Na beëindiging van de studie moet de bewoner de studentenwoning verlaten en plaatsmaken voor een nieuwe student. Bij oplevering van het vervangende complex op het Zeeburgereiland is eigenaar De Key begonnen met het herhuisvesten van huurders met een campuscontract uit de Houthavens. De achtergebleven woningen

worden nu tijdelijk verhuurd aan bewoners die zelf andere woonruimte moeten zoeken wanneer het complex verdwijnt. Met name voor deze bewoners is het tijdelijke karakter een lust en een last. Het biedt ze nu een dak boven het hoofd, maar het is onzeker voor hoe lang. Deze onrust ontgaat ook de politiek niet die hier regelmatig aandacht voor vraagt. Tegelijkertijd blijft er een roep om vooral gebruik te maken van tijdelijke, braakliggende locaties.

Verlenging

Voor de complexen aan de NDSM-werf en de Wenckebachweg bleek het niet nodig om een vervangende locatie aan te bieden. Ze kunnen nog even blijven staan. Dit betekent niet dat hiervoor niets hoeft te gebeuren. Wanneer tijdelijke projecten langer dan vijf jaar blijven staan, vallen deze niet meer onder de juridische definitie van ‘tijdelijk’. Alle regels die gelden voor reguliere, permanente bouw worden dan van kracht, in plaats van de ‘light-versie’ waaraan tijdelijke woningen worden getoetst. Zo heeft eigenaar De Key het Wenckebachwegcomplex moeten voorzien van een sprinklerinstallatie zodat weer aan alle regelgeving wordt voldaan. Een kostbare aangelegenheid. Alleen de tijdelijke studentenkamers op de Rochdale One zijn inmiddels definitief verdwenen. Een nieuwe ligplaats leek gevonden, maar de investeringen nodig om langer aan wet- en regelgeving te voldoen waren hier te groot om het schip te blijven exploiteren.

Ervaringen voor de toekomst

In zeer korte tijd was er voor een paar duizend studenten een eigen plek om te wonen in Amsterdam. De containerdorpen zijn bekend en geliefd. De ervaringen met de tijdelijke complexen hebben meer opgeleverd: een nieuwe blik op tijdelijkheid.

- Juist nu - in economisch lastige tijden - en juist bij tijdelijke bouw waarbij geen sprake is van waardeontwikkeling van vastgoed op de lange termijn, is een rendabele exploitatie de kern van de zaak.
- Tijdelijk gebruik van locaties met modulaire, prefab bouw is goedkoper en sneller dan permanente bouw. Maar door alle eisen die aan woningbouw worden gesteld

wonen - wordt gebruikt als broedplaats voor kleine creatieve ondernemers. Een kans om wonen en werken te combineren.

Alle betrokken partijen moeten een bijdrage leveren om de rendabele exploitatie, en daarmee het tijdelijk wonen in het pand, mogelijk te maken:

- de eigenaar ontvangt slechts een gering bedrag aan huur voor gebruik van het pand;
- de toekomstige bewoners cq. studenten werken mee aan de verbouwing van het pand (zelfwerkzaamheid), ondersteund door een aannemer;



FOTO: Wesley Luntungan / PMB

- de bewoners cq. studenten dragen bij aan het beheer (zelfbeheer), ondersteund door een Raad van Toezicht;
- de bewoners nemen genoegen met onzelfstandige eenheden, waarbij keuken en sanitair gedeeld worden;
- de plint wordt verhuurd aan een beheerorganisatie voor broedplaatsen;
- de gemeente stelt niet alle eisen die voor reguliere woningen gelden, maar hanteert de eisen die gelden voor tijdelijke woningen.

Een sympathiek concept, dat in iets andere vorm al goede resultaten opleverde in Utrecht. Een nieuwe manier van omgaan met tijdelijkheid én het realiseren van studentenhuisvesting. Een uitdaging voor de komende tijd! ●

Tijdelijkheid schroeft verblijfskwaliteit op

Voor het bedrijventerrein Teleport, het gebied rondom station Sloterdijk, is een nieuw bestemmingsplan in de maak. Van louter kantoren gaat het naar een gemengde bestemming van kantoren, commercie, onderwijs en wonen. In de tussentijd is het zaak om de leegstroom te stoppen en de verblijfskwaliteit van het gebied op te krikken. Daarin speelt de tijdelijkheid een belangrijke rol.

door Delphine van Wageningen

Rondom station Sloterdijk is in de jaren zeventig bedrijventerrein Teleport, onderdeel van Westpoort, aangelegd. Met het idee dat de opkomende telecombranche zich daar zou vestigen, kon dat gebied als een komeet de lucht in schieten. Letterlijk. Volgens het bestemmingsplan mochten daar de hoogste kantoortorens van Nederland verrijzen. Maar op het moment dat het voor een deel was afgebouwd, was het hele idee van Teleport of Telehub alweer voorbij en kwamen de nieuwe media in zwang. Een aantal kavels met een gezamenlijk oppervlak van 60.000 m² bvo is zelfs nooit uitgegeven. In heel Westpoort, dus inclusief de haven, zijn momenteel zo'n 1.500 bedrijven gevestigd. In Teleport gaat het behalve om maak-industrie, vooral om beeldbepalende grote kantoren van KPN, het UVW, de Belastingdienst en de Telegraaf.

De gemeente heeft jarenlang grond kunnen uitgeven zonder echt in het gebied te investeren. Dat heeft wellicht ook met de afwijkende beheerstructuur te maken. Westpoort valt niet onder een stadsdeel, maar rechtstreeks onder het College van B&W, dat het beheer voor wat betreft het 'droge deel' (Teleport)

aan OGA en het 'natte deel' (de havens) aan de Haven heeft toegewezen. OGA op zijn beurt heeft het beheer over het droge deel weer aan de Haven overgedragen. Het betreft in beheeropzicht eigenlijk een verweesd gebied, al is het er wel altijd netjes, in de zin van schoon en veilig. De mensen die dagelijks naar Teleport komen - vooral kantormedewerkers - geven het straatbeeld een schattige aanblik: ze komen het station uitgerend, haasten zich naar hun kantoren en weten niet hoe snel ze na kantortijd weer naar het station moeten komen. Kortom: geen aantrekkelijke entourage, terwijl Teleport toch heel dicht bij de stad ligt, tegen het Westerpark, de Westergasfabriek en natuurgebied de Brettenzone aan.

Liefde

Toen begin 2009 de kantorencrisis toesloeg, was de maat vol. Als er geen maatregelen werden genomen, zou het gebied een 'point of no return' bereiken. Grond werd er allang niet meer uitgegeven, de uitstroom van bedrijven nam zienderogen toe, net als het gemor bij de achterblijvers. Daarop heeft de gemeenteraad besloten om te investeren in

het gebied. Er is budget voor proceskosten vrijgemaakt en sinds ongeveer anderhalf jaar werkt een projectgroep Westpoort aan de transformatie van het Teleport-gebied. Dat is bijzonder omdat voor veel ontwikkelingen in Amsterdam de knip op de beurs is gezet. Maar verantwoordelijk wethouder Ossel ziet voor tijdelijkheid in dit gebied een even belangrijke rol weggelegd als voor de structurele transformatie van lege kantoren. Tijdelijkheid en transformatie gaan namelijk samen op, al is dat laatste nog lastiger, omdat je daar te maken hebt met buitenlandse eigenaren die vaak helemaal niet betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling waarin hun vastgoed staat. Als eerste wordt nu het bestemmingsplan vernieuwd. Dat plan zou in 2013 toch verlopen zijn.

De tijdelijkheid is een middel voor de structurele transformatie. Doel van de tijdelijkheid: de verblijfskwaliteit op korte termijn omhoog brengen. Vandaar dat binnen de projectgroep Westpoort een 'projectmanager tijdelijkheid' is benoemd, met als opdracht om de openbare ruimte met een aantal initiatieven te verzachten en te veraangenamen.



In Teleport gaat het behalve om maak-industrie, vooral om beeldbepalende grote kantoren van KPN, het UVW, de Belastingdienst en de Telegraaf.

Er moet een beetje liefde in dat verweesde gebied gepompt worden. De bekende architect Don Murphy is als supervisor van het gebied aangesteld en kijkt mee of nieuwe initiatieven passen binnen de gewenste uitstraling. Daarnaast is vanuit Economische Zaken iemand aangesteld die zich specifiek richt op de gebiedsmarketing en vanuit die invalshoek ook de contacten met bedrijven aanhaalt. Onderling, maar ook tussen gemeente en bedrijven. Projectgroep Westpoort doet hetzelfde, maar dan vanuit de invalshoek van de openbare ruimte. Tussen die grote bewe-

gingen zoekt de projectmanager tijdelijkheid actief kleinere ondernemers op om te beluisteren welke ideeën daar leven. Met andere woorden: het is de gemeente ernst met het opwaarderen van het Teleport-gebied.

Ondertussen gaat de transformatie van kantoorpanden waar mogelijk gewoon door. Zo zijn twee kantoren omgetoverd tot hotel. Omdat het onwaarschijnlijk is dat de vrije kavels van in totaal 60.000 m² komende vijf jaar uitgegeven gaan worden, probeert de projectgroep daar een tijdelijke invulling voor te vinden. Niet zozeer door zelf projecten te initiëren, maar door projecten en ideeën van derden te coördineren en te ondersteunen op hun weg door de ambtelijke instituties. Het gaat er om dat de bedrijven weer vertrouwen krijgen in de gemeente, maar uiteindelijk moeten ze zelf met ideeën en initiatieven komen. Vrij bepalend voor de sfeer in het gebied is station Sloterdijk. Afgezien van een nieuwgebouwd busstation aan de achterzijde, zijn station en openbare ruimte er rond omheen sterk verouderd en moeten worden opgeknapt. Eerst zou er een heel nieuw station verrijzen, maar de samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente, NS en ProRail werd voor de zomer 2011 opgezegd. Nu er definitief geen nieuw station meer komt, probeert de projectorganisatie Westpoort het vrijgevallen budget van 29 miljoen euro veilig te stellen voor het gebied. In juni 2012, zo is de bedoeling, neemt de gemeenteraad een besluit op wat voor manier we nu omgaan met Teleport, nu het station niet doorgaat.

Het voornemen om de wet aan te passen en de termijn van de tijdelijkheid uit te breiden van vijf naar tien jaar zou al heel veel uitmaken



Ook werknemers profiteren van de groene oase.

Trapveldje

Volgens het nieuwe bestemmingsplan is behalve de kantoorfunctie straks ook wonen en een uitbreiding van de functies horeca en commercie toegestaan. Verder zet het plan in op nog meer onderwijsinstellingen.

Er zijn al heel wat beroepsonderwijscholen van vmbo en HBO gevestigd. Meer scholen zou de levendigheid van het gebied alleen maar opkrikken. Alleen... studenten kunnen nergens heen tijdens de pauze. Daarom is aan de achterzijde van het station een tijdelijk park met trapveld aangelegd. Weliswaar met minimale middelen ingericht, maar er is nu

een hogere verblijfswaarde voor studenten en werknemers. Zeker ook omdat inmiddels bekend is dat er een studentenhuisvesting komt. Daar is al een kavel voor gereserveerd, nadat eerst is onderzocht of een leegstaand kantoor daarvoor in aanmerking kwam. Studentenhuisvesting is weer een stap richting bewoning, want meteen woongebouwen neerzetten, verkoop niet. Er zullen eerst voorzieningen moeten komen.

Truc

Een element van die voorzieningen is cultuur. We zijn nu bezig om een variété-theater in een tent te faciliteren. Wat enorm zou helpen is een juridisch-planologisch regime waarmee we de tijdelijkheid in gebieden als Westpoort kunnen oppakken. Want aan de ene kant verwacht de politiek terecht dat wij snel schakelen en in ultrakorte tijd projecten realiseren. Maar zelfs in de tijdelijkheid heb je met procedures te maken die niet verschillen van definitieve juridisch-planologische procedures. Het enige verschil is dat je maar een tijds horizon hebt van vijf jaar. Het voorneem om de wet aan te passen en de termijn van de tijdelijkheid uit te breiden van vijf naar tien jaar zou al heel veel uitmaken.

Zeker omdat het ook nog eens de bedoeling is dat het verschil tussen een korte en een uitgebreide omgevingsvergunning komt te vervallen. Als dat doorgaat, kun je sneller

inspelen op initiatieven die ook nog eens een veel langere exploitatietijd krijgen. Maar zoals het nu is, maken we het onszelf behoorlijk lastig. Voor dat trapveldje en dat park konden we nog een fijne truc bedenken: in het bestemmingsplan staat 'kantoor met buitenruimte'. Toen hebben wij gezegd:

'nou, dan gaan we de buitenruimte alvast aanleggen'. Daardoor hoefden we niet dat hele scala aan procedures te doorlopen. Maar als je op een kavel een variété theater wilt neerzetten, dan moet je je bouwvergunning aanvragen en alle andere noodzakelijke procedures doorlopen. We kunnen niet zeggen: 'het kantoor is in een tent gehuisvest'.

Er is nu een kentering gaande, mensen gaan er weer in geloven. De Aristozalen, gelegen aan de kavel waar het nieuwe park is aangelegd, stonden op het punt om te vertrekken uit het gebied. Nu ze gemerkt hebben dat de gemeente wél iets wil doen, hebben ze toch weer een verlenging van hun huurcontract getekend. Het werkt dus. En een horecaondernemer - een van de weinigen, want er is haast geen horeca op het Orlyplein - luchtte tijdens gesprekken zijn hart. Hij durfde niet meer te investeren, maar onlangs heeft hij zijn etablissement toch opgeknapt. Hij ziet het nu weer zitten. Mede door de komst van dat hotel trekt hij nu meer klanten. ●

Tolhuistuin; op de grens van tijdelijkheid

De Shell-kantine aan de Tolhuistuin in Amsterdam-Noord wordt omgetoverd tot cultureel centrum. Het plan voor het project is met een prijsvraag voor een tijdelijke invulling in januari 2006 gestart, maar door diverse tegenvallers is de opening pas mogelijk in de zomer van 2012. Zes jaar dus na de initiële start en dat voor een periode van, in principe, vijf jaar. Wat zegt dat? Verdraagt zo'n ingewikkelde functieverandering tijdelijkheid wel?

door Sjaak Huijsman en Ronald van Warmerdam

Ergens in 2005 ontstonden de eerste plannen om de Tolhuistuin en Shell-kantine te gebruiken voor een tijdelijke culturele invulling. Met het vertrek van Shell naar een nabijgelegen nieuwe stek was het gebied in handen gekomen van de gemeente. De Shell-kantine betreft een groot bedrijfsrestaurant uit 1976 met een schitterend uitzicht over het IJ. In januari 2006 werd een prijsvraag uitgeschreven waarvan in september 2007 uit 49 inzendingen de winnaar bekend werd gemaakt: stichting 'Cultuur aan het IJ'. Met onder meer een Paradiso-concertzaal voldeed het plan van de stichting aan alle

door de gemeente gestelde criteria, zoals een relatie met Amsterdam-Noord, betekenisvol voor Noord en de stad, en een gezonde balans tussen cultuur en commercie. Er was slechts één aspect niet helemaal rond: de business case. De stichting kreeg van projectbureau Noordwaarts een aantal maanden de tijd om de financiën uit te werken.

Het plan

De stichting bleek echter niet bij machte om binnen een paar maanden een compleet en financieel sluitend plaatje te presenteren. De eisen ten aanzien van de tijdelijkheid waren,

aldus de stichting, te dwingend. Maar de uitgangspunten voor de prijsvraag waren duidelijk en streng: de winnaar krijgt een contract van vijf jaar op basis van een lage huur. En als het initiatief levensvatbaar is, wordt de huur marktconform en verlengd met opnieuw vijf jaar. Met deze bepalingen was het volgens de stichting niet mogelijk om financiers te vinden; een periode van vijf jaar achtte Chris Keulemans, directeur van de stichting, te krap om de investeringen terug te verdienen. De stichting deed daarom meermalen een verzoek tot het verlengen van de contracttermijn, maar de directeur van projectbureau Noordwaarts, toenertijd René Grotendorst, liet weten dat de regels bekend waren bij de inschrijving en niet halverwege de wedstrijd veranderd konden worden zonder het beginsel van 'eerlijk spel' geweld aan te doen.

De eerste redding

Het vinden van financiers was echter niet het enige obstakel voor de tijdelijkheid. Die stond ook fors onder druk doordat de stichting haar plan wijzigde. Na afloop van >

De investering was te verantwoorden uit de toename van de waarde van het pand



de prijsvraag bleek dat een Paradiso-concertzaal helemaal niet in het gebouw paste. Dat kon alleen als het dak voor een deel van het gebouw omhoog ging. Met circa acht ton waren de kosten daarvan echter fors en de stichting bleek deze niet te kunnen dragen. Grotendorst adviseerde negatief op deze aanpassing van het plan, maar de bestuurders van stad en stadsdeel gaven toe aan de wensen van de stichting en zeiden toe dat Amsterdam de kosten op zich zou nemen. Eigenlijk, zo stelt René Grotendorst achteraf, was daarmee al in een vroeg stadium tijdelijkheid als kader voor het project verlaten.

Het ontwerp

Aan de andere kant ging het ook mis. Het beeld was dat een mengeling van nieuwe functies ‘als sprinkhanen’ het gebouw en de tuinen zouden bevolken. Tijdelijk, snel, uitdagend en *Rock and Roll* volgens Keulemans. Hij stelde dat dit vaker is vertoond in de stad en waarom zou dat in de Tolhuisstuin ook niet kunnen? Echter, de nieuwe functies voor de Shell-kantine en het intensieve gebruik ervan vroegen - nee, eisten - grote aanpassingen aan het gebouw. Voor een Paradiso-concertzaal moest niet alleen het dak meters omhoog, maar om overlast te beperken moesten er ook nog eens kostbare akoestische voorzieningen worden getroffen. Met honderden bezoekers in het gebouw treden boven dien alle bouwbesluiteisen in werking. Uit een onderzoek van het PMB in 2007 bleek, dat de noodzakelijke aanpassingen aan het gebouw circa 2,5 miljoen euro zouden kosten. Een fors bedrag: noodzakelijk om met het plan verder te kunnen, maar wel ‘scherp en zakelijk, zonder toeters en bellen’, dus zonder uitbundige architectuur of duurzaamheidsmaatregelen.

De tweede redding

Over deze hoge verbouwingskosten is veel en intensief gesproken door projectbureau Noordwaarts, de stichting, geldschutters, het bestuur van de stad en het stadsdeelbestuur. Nadat de bestuurders financiële toezeggingen hadden gedaan was de oplossing van projectbureau Noordwaarts praktisch en charmant: Noordwaarts ging zich opstellen als eigenaar, verhuurder en opdrachtgever voor de casco-verbouwing en zou de investering in haar

Uiteindelijk is ook gebleken dat een periode van vijf jaar onmogelijk was om financiële zaken op orde te krijgen

onroerend goed zelf dragen. Die investering was, volgens Grotendorst, te verantwoorden uit de toename van de waarde van het pand. De stichting zou zich, vanaf nu, opstellen als huurder en zich alleen richten op het interieur, de inrichting en de financiering daarvan. Noordwaarts nam het plan van de stichting over, werd opdrachtgever en verantwoordelijk voor de verbouwing, op basis van het schetsplan van de architect van de stichting. Zo werd het ontwerp, waaraan door stichting en architect lang was gewerkt, toch uitgevoerd. Zij het op kosten van Noordwaarts.

Strenge opdrachtgever

Begin 2009, drie jaar na de start van de prijsvraag, werd het minder *Rock en Roll* en meer zakelijk. Noordwaarts was nu verantwoordelijk en wilde de kosten streng in de hand houden. Als opdrachtgever wilde zij niet meer geconfronteerd worden met extra kosten. Het PMB kreeg de opdracht om de verbouwing te begeleiden en aangezien het schetsontwerp klaar was, werd een contract opgesteld met de architect voor het uitwerken van het plan. De stichting werd niet verder betrokken bij de ontwikkeling, maar kon voor de inrichting wel verder met haar eigen architect. Alleen kreeg de stichting moeite met de zakelijke aanpak, de organisatieopzet en de strikte scheiding tussen casco en inrichting. Zij voelde zich buiten spel gezet. Om tegemoet te komen aan dit bezwaar is door projectbureau Noordwaarts, in 2010 voorgesteld om het interieurplan van de stichting af te stemmen op het bestek. Maar dat kon dan weer geen doorgang vinden omdat het interieurplan van de stichting op het afgesproken moment niet gereed was. In een later stadium verbreekt de stichting zelfs de relatie met haar architect. Het interieur werd

nu door een andere architect ontworpen, maar het was nog steeds niet duidelijk wat het interieurontwerp nou precies inhield. Dat punt bleef voor iedereen een ‘grote zorg’.

De derde redding

Als Hans Gerson in juni 2010 directeur wordt van projectbureau Noordwaarts, lijkt alles nog goed te komen. Heineken zou het interieur financieren en het inrichtingsplan van de stichting was rond. Maar na de problemen met het Kooistra-imperium, veranderden de regels bij Heineken en kwam de overeenkomst met de stichting niet tot stand. Opnieuw een grote tegenvaller voor de stichting en het project en opnieuw een bron van vertraging met mogelijk grote gevolgen. In 2009 was namelijk door René Grotendorst een belangrijke eis gesteld ten aanzien van het interieur en de financiering daarvan: voordat Noordwaarts aan een aannemer de opdracht zou verstrekken voor de verbouwing van het casco, moest de stichting de dekking van het interieur contractueel rond hebben. Toen de aannemer klaar stond om te beginnen met de verbouwing, bleek dit niet het geval en werd de start van de verbouwing maanden uitgesteld. Volgens Gerson dreigde er opnieuw een patstelling en leek het erop alsof het project alsnog zou stranden. De

gemeente vond de interieurplannen van de stichting onduidelijk en was teleurgesteld dat de stichting de afspraak om de financiering van het interieur rond te hebben bij de start van de verbouwing, niet was nagekomen. De stichting op haar beurt vond dat zij veel te weinig inspraak in het ontwerp had gehad. Om de impasse te doorbreken arrangeerde Hans Gerson eind 2010 een breed overleg met alle betrokkenen, waarbij ook de directie van Paradiso aanwezig was. Paradiso was van



Iedereen is het er over eens dat de invulling van de Tolhuisstuin gewenst is en positief bijdraagt aan het imago van Noord en Noordwaarts.

aanvang af wel lid van de stichting maar had zich tot dan toe ‘in de achterhoede’ opgesteld. In het crisisoverleg zegde de directie van Paradiso toe bereid te zijn de kosten van het interieur op zich te nemen. Daarmee was het project voor de derde maal gered. Maar door alle vertragingen werd de aanvankelijk gewenste opening in mei 2010 niet gehaald. Gelukkig liep de verbouwing verder redelijk en kan - zoals het er nu naar uitziet - het gebouw in de zomer van 2012 eindelijk haar deuren openen.

Tijdelijk of eeuwig?

Deze geschiedenis is begrijpelijk en wonderlijk tegelijk. Als voor een tijdelijke functie van vijf jaar een proces van voorbereiding van zes jaar nodig is, heeft de invulling dan het predicaat tijdelijk? Is de ingewikkelde transformatie van kantine naar culturele hotspot niet door iedereen onderschat en heeft de wens naar tijdelijk gebruik niet iedereen op het verkeerde been gezet? Begin 2008 hebben de politiek en Noordwaarts begrepen dat de gemeente een belangrijke rol moet

gaan vervullen om het plan te laten slagen. Die rol hebben partijen zakelijk ingevuld. De gemeente heeft bovendien de noodzakelijke middelen vrijgemaakt. De stichting leek deze verandering niet te kunnen volgen. Behalve dat zij niet in staat bleek om zich eveneens zakelijk op te stellen, stak het de stichting met name dat zij de zeggenschap was kwijtgeraakt. Toch vinden beide partijen dat de gemeente niet de taak had de stichting nog verder zakelijk tegemoet te komen.

Toch is iedereen het er over eens dat de invulling van de Tolhuisstuin gewenst is en positief bijdraagt aan het imago van Noord en Noordwaarts. En ondanks alle tegenvallers is iedereen in het plan blijven geloven. Laten we hopen dat de Tolhuisstuin zich in de komende jaren ontwikkelt als een krachtig instituut in Noord, want iets beters gaat nu niemand meer verzinnen. Dan wordt het contract volgens afspraak verlengd en verdwijnt de muziektempel wellicht nooit meer. Met een beetje ironie zijn de voortekenen gunstig: het dak was er al af voordat de deuren waren geopend. ●

Strategische tijdelijkheid aan de Zuidas

Met zijn diversiteit aan werknemers, reizigers en horeca laat Zuidas overdag een levendig beeld zien van internationale allure. Die schwung ziet Dienst Zuidas graag doorgetrokken na kantoortijd en in het weekend. Tijdelijke activiteiten helpen daarbij. Mits iedere actie inschiet op het kosmopolitische karakter van Zuidas.

door Harry Wien, Juan-Mei Hu, Monique Lemmens en Jean Pierre Langayroux

In de eerste tien jaar van de 21e eeuw is grofweg 650.000 m² vastgoed ontwikkeld op Zuidas. Veel gebouwen zijn markant qua architectuur en materiaalgebruik. Diverse beroemde architecten, zoals Toyo Ito, Rafael Vinoly, en Micheal Graves hebben zo hun handtekening achtergelaten in Zuidas. Het gebied is een gewilde vestigings- en werklocatie voor Nederlandse en internationale hoofdkantoren. Vooral zakelijke dienstverlening strijkt hier neer. Tijdens lunchtijd ontstaat op het Zuidplein een voor Nederland ongeëvenaard levendig beeld waarin hakken en pakken domineren waarvan de helft een buitenlandse taal spreekt. Werknemers van kantoren, reizigers van

en naar station Amsterdam Zuid en klanten van de diverse (horeca)voorzieningen zorgen voor een bruisende sfeer. Echter, buiten kantoortijden en in het weekend is het overwegend stil op Zuidas. Cafés zijn dicht, er zijn weinig winkels en woningen. Groot-schalige ontwikkeling van woningen is vooralsnog lastig in deze tijd van financiële crisis zolang de woningmarkt op slot zit. En omdat er nog te weinig woningen zijn, is het draagvlak voor meer voorzieningen nog te klein. Een kip/ei verhaal. Wat te doen? Naar aanleiding van een aantal interactieve workshops met bewoners, marketeers, kunstenaars en ondernemers uit Zuidas heeft Dienst Zuidas haar visie en missie aangescherpt.

Alle initiatieven zijn erop gericht mensen naar de Zuidas te halen

Evenementen

Zuidas heeft een paar goed bruikbare pleinen en enkele verharde kavels. Deze openbare ruimten en kavels zijn uitermate geschikt om kortstondig grootschalige evenementen te accommoderen. In 2011 waren dat bijvoorbeeld een circus, de Zuidas Run, eerder de start van de Giro, Dance for Life en City Chase. Zuidas Culinair bleek een schot in de roos. Samen met de Indiase gemeenschap werd het Bollywood festival georganiseerd met een voorstelling in de openlucht. Het VU orkest speelde in de openlucht en het grachtenfestival had dit jaar voor het eerst diverse optredens in de woon- en kantoortorens in het gebied. Op het Gershwinplein is in de zomer van 2011 de Pure Markt van start gegaan, een markt op zondagen voor lekkere en gezonde dingen. In oktober van dat jaar was Station Zuid het middelpunt van het NS Try Out festival en in 2012 hoopt Dienst Zuidas het eerste Rooftop Filmfestival op de Zuidas te houden.



Zuidas is een gewilde vestigings- en werklocatie voor Nederlandse en internationale hoofdkantoren.

Dat heeft geleid tot een concrete actielijst. Samen vormen deze acties het programma 'Fifteen by Fifteen', vijftien acties die vanaf 2010 tot 2015 van Zuidas ook na werktijd een levendige plek moeten maken. Een aantal van de acties heeft betrekking op tijdelijkheid (zie kadertjes).

Apart stukje stad

Zuidas is een relatief nieuw ontwikkelingsgebied en beschikt niet, zoals andere delen van Amsterdam, over grote hoeveelheden leegstaand of her te ontwikkelen vastgoed. Wel zijn er diverse braakliggende kavels die tijdelijk gebruikt kunnen worden. Die kavels moeten er in ieder geval behoorlijk bij liggen. Naast het inzaaien met bloemrijk gras en het planten van bloembollen is een aantal andere inrichtingen van braakliggende kavels gefaciliteerd of geïnitieerd. Daarnaast zijn in enkele gebouwen de plinten nog niet (volledig) ingevuld. Door de belangrijke rol van plinten en de ervaring van gebruikers van het gebied, vraagt dit punt veel aandacht. Dienst Zuidas beschikt zelf over een relatienetwerk, waardoor zij snel makelaars en eigenaren van

De Pluk- en Moestuin

Op het voormalige maisveld is nu een pluk- en moestuin aangelegd. De moestuin - circa 1 ha groot - wordt beheerd door de horeca-ondernehmer van restaurant Bolenius op de Zuidas. De groenten en kruiden uit de moestuin worden verwerkt in de keuken van het restaurant. Naast de moestuin is er een pluktuin aangelegd die wordt beheerd door vrijwilligers uit de omgeving. Net als het maisveld kennen ook de tuinen één tijdelijkheid van maximaal twee jaar.

panden en kantoorgebouwen kan benaderen. Tevens kan zij, in samenspraak met Stadsdeel Zuid, de openbare ruimte - waaronder de diverse pleinen - tijdelijk en multifunctioneel gebruiken en inrichten. Tijdelijke functies en tijdelijke invulling van terreinen moeten daarbij inspelen op de grotere strategie om Zuidas om te vormen tot een levendige en gemengde wijk van Amsterdam waarbij ambitie en internationale oriëntatie de

Kunst

Kunst en Zuidas gaan goed samen. Een aantal van de aanwezige bedrijven is kunstminned, en dan vooral fotografie en mode. Ook kunst in de openbare ruimte is de laatste jaren via het Virtueel Museum Zuidas nadrukkelijk aanwezig geweest. Het grote videoscherm op het Zuidplein zendt 24 uur per dag art-films uit. Daarnaast wordt Dienst Zuidas met grote regelmaat benaderd met het verzoek om bemiddeling voor een locatie, geld of toegang tot haar netwerk. Na een eerste selectie probeert de dienst met minimale middelen een aantal kansrijke initiatieven te helpen.

Dit jaar was het Holland Festival voor het eerst op de Zuidas. In een nog net niet opgeleverd gebouw is de voorstelling *Before I Sleep* opgevoerd, geïnspireerd op het tragikomische stuk *De Kersentuin* van Anton Tsjechov. Tjechov op de Zuidas bleek een enorm succes. Ontwikkelaar van en belegger in het gebouw waren enthousiast. In de plinten van het gebouw is een aantal tijdelijke ateliers gevestigd. Als kunstenaars hun werk ergens met succes kunnen afzetten, is het hier wel. Ook liep de kunstroute Art Zuid met beelden in de openbare ruimte in 2011 voor het eerst door tot in Zuidas.

toon zetten. Daarnaast worden er aan de tijdelijkheid een paar praktische eisen gesteld. Ten eerste moeten de aanwezige mogelijkheden en kwaliteiten van het gebied benut worden, zoals de perfecte bereikbaarheid per auto en openbaar vervoer, de koopkrachtige populatie, moderne hoogbouw en ambiance van ontwikkeling. Ten tweede is het de bedoeling om het gebied bij specifieke doelgroepen breder bekend te maken; vooral internationale doelgroepen waarvan groei te verwachten is en groepen die het gebied nog niet kennen. Ten derde zullen acties alleen worden ingezet samen met een andere partij waarbij cofinanciering en samenwerking het uitgangspunt is. Gedacht kan worden aan bedrijven, de Oram, het Expatcenter, de VU, enzovoort.

Dienst Zuidas heeft een projectteam samengesteld dat het programma 'Fifteen by Fifteen' coördineert en uitdraagt. Zij is tevens het eerste aanspreekpunt voor externe initiatieven. De projectmanagers van de diverse deelgebieden in Zuidas zijn vervolgens verantwoordelijk voor begeleiding en realisatie van de acties. Om navelstaren te voorkomen en de eisen, uitgangspunten en randvoorwaarden te bewaken, is de Zuidas Denktank opgericht, een groep van marketeers, wetenschappers en bewoners. Alle initiatieven zijn erop gericht mensen naar Zuidas te halen. Mensen uit Amsterdam maar ook van daarbuiten. Mensen die hier anders niet naartoe zouden komen. Mensen die Zuidas misschien wel leuk vinden; die hier wellicht een woning willen kopen, hun kantoor willen vestigen, een winkel willen beginnen of gewoon een keer willen zijn. Hierdoor wordt het gebied onderdeel van Amsterdam.. Het zal altijd wel een apart stukje stad blijven. De bebouwingsdichtheid, de zakelijke cultuur, de gebouwmaat en het internationale karakter zijn bijzonder.

Blauwe Engel

Wat heeft het tot nu toe opgeleverd. Het is deels hard te maken, deels niet. Het is drukker geworden op Zuidas. Er zijn nu een paar winkels, de plinten worden langzaam aan gevuld, en je kunt er op meerdere plekken goed eten en drinken. Op donderdag en vrijdag eind van de middag fietsen en lopen van alle kanten mensen naar de horeca op het Zuidplein en Mahlerplein. Zij kiezen er voor om op Zuidas hun borrels te houden in plaats van de binnenstad of de Pijp. Elk weekend, tenminste in de zomer, is er wel iets te doen. Ook kleine activiteiten wijzen in de goede richting: de introductieweek van een VU-studentenvereniging begon dit jaar op het Zuidplein bij de Blauwe Engel. Daarnaast loopt de verkoop van de woningen in het middensegment behoorlijk goed. Er zijn zelfs al bewoners die klagen over overlast van evenementen. En last but not least: de bouw staat nog niet stil in Zuidas. Kortom tijdelijkheid helpt om Zuidas die levendige, ambitieuze en internationale wijk te maken. Onderdeel van Amsterdam maar ook bijzonder in Amsterdam. ●

Mais- en tennisveld

Toen bleek dat de kavels op de hoek van de Buitenveldertselaan en de G. Mahlerlaan voor twee jaar leeg zouden blijven staan, is besloten de lege kavels tijdelijk en groen in te vullen als contrast met de stenige achtergrond van Zuidas. Bij de invulling is ook gedacht aan de gebruikers en omwonenden. In 2010 is een maisveld in de vorm van eendoolhof, naar een idee van kunstenaars van het Sandberg instituut, aangelegd. Het mais is op dierendag door - jawel - varkens van een boerderij uit de omgeving geoogst. Naast het maisveld zijn een tennisbaan en een terras aangelegd. De tennisbaan, die door iedereen vrij te gebruiken is, wordt goed gebruikt door de bewoners en omwonenden van Zuidas en de wijde omgeving.

Tijdelijke studentenhuisvesting

In de ontwikkeling van Zuidas tot een gemengd stedelijk woon- en werkmilieu worden er volgens de huidige planning t/m 2019 circa 3.000 woningen in aanbouw genomen. Hier maken permanente jongeren- en studentenwoningen deel van uit. Dienst Zuidas kiest er voor om, vooruitlopend op permanente huisvesting, tijdelijke woningen te realiseren. Hierbij ligt de nadruk op studentenhuisvesting. Simpelweg vanwege de staande vraag naar studentenwoningen in Amsterdam, de aanwezigheid van de VU en de ambitie van Zuidas als ondermeer hoogwaardig kenniscentrum. Op de gekozen locatie in het deelgebied Ravel worden in 2013 de eerste studentenwoningen geplaatst en bewoond.

Oase in Zuidas

In de zomer is een tender uitgeschreven voor het gebruik van een kavel in het centrumgebied van Zuidas. De kavel ligt vlak bij de VU en omgeven door kantoren en woongebouwen. De komende zeven jaar wordt de kavel niet bebouwd, vanwege de trambaan die over een jaar of zeven verwijderd zal worden. In de tender is geselecteerd op, onder andere, toegevoegde waarde en realiteitszin. Gekozen is voor een plan genaamd OASE. Het plan OASE is letterlijk een oase in Zuidas. OASE is groen, duurzaam en tijdelijk, waar stad en natuur samenkommen en een versmelting van business met cultuur. Een publieke plek die 24/7 open is voor zowel bestaande als nieuwe Zuidasbezoekers, zowel internationaal als Amsterdams van karakter. Een ontmoetingsplaats die de leefbaarheid en toegankelijkheid van Zuidas vergroot, waar je kan eten, uitgaan en overnachten; waar exposities, congressen en media-events zijn. Dit alles in gesloten en open ruimtes, opgebouwd vanuit een stalen hoofddraagconstructie met prefab geveldelen van hout en glas. OASE wordt een gestapeld park in een tijdelijk systeemgebouw van zes verdiepingen met daarin een restaurant waar na het diner de ruimte transformeert in een club, met vooruitstrevende openbare kunst en designexposities, shows, presentaties en vernissages. Een ontmoetingsplaats voor business en bohemien. In 2013 zal OASE worden geopend. De keuze voor dit initiatief past in de strategie. Het woord kampeerflat, zoals het plan in eerste instantie door de pers naar buiten is gebracht, bracht niet bij iedereen positieve associaties teweeg. Of zoals een grote huurder aangaf: 'Denken jullie dat onze board het leuk vindt om een blowende Italiaan een bommetje in het zwembad te zien maken?'. Dienst Zuidas wil met dit plan een bijdrage leveren aan de kernkwaliteit 'levendigheid' aan Zuidas. De omgeving onderschrijft dit streven, mits het voldoet aan 'Zuidaskwaliteit'. Daarom is de urban camping inmiddels getransformeerd in kekke hotelcabins.

Zes aandachtspunten bij tijdelijkheid als strategie voor gebiedsontwikkeling

Als de cases in dit tijdschrift tot één inzicht moeten leiden, is het dat ieder tijdelijk initiatief of tijdelijk project anders is. Er is geen gouden formule of *silver bullet* voor tijdelijkheid. Een 'handboek soldaat tijdelijkheid' heeft dan ook geen zin. Eerder is gesignaleerd dat tijdelijkheid een verschijnsel van alle tijden is. Kenmerk van de huidige tijd is de omvang van het aantal braakliggende terreinen en lege gebouwen, gepaard aan de maatschappelijke behoefte om hier iets aan te doen. Maar hoe maak je van een braakliggend stuk grond een tijdelijke en liefst spannende activiteit?

In een vogelvlucht blijkt dat bij bijna alle cases een aantal onderwerpen standaard terug komt. De manier van omgang per casus is telkens op een andere manier afhankelijk van de context van de opgave en de keuzes die gemaakt zijn. Het is zinvol om deze werkwijze inzichtelijk te maken, zodat daar ook in andere situaties gebruik van kan worden gemaakt. In dit artikel wordt hiervoor een stappenplan voor de aanpak van tijdelijkheid gepresenteerd. Het stappenplan

heeft een logische opbouw gebaseerd op ervaringen in de praktijk. De stappen kunnen chronologisch gevolgd worden, maar dat hoeft niet. Al naar gelang de situatie, kan vrijelijk gebrasduind worden in het plan. Per stap wordt de meest relevante informatie gegeven en wordt gerefereerd aan de voorbeelden in deze uitgave of elders. Het stappenplan biedt de gebruiker een handvat om een strategie te kiezen voor de eigen opgave van tijdelijkheid. Het echte werk begint daarna.

STAP 1 (Ruimtelijke) randvoorwaarden

De eerste stap is het feitelijk vastleggen van de belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarde voor de tijdelijke opgave. Waar, wat, omvang? Gaat het om tijdelijk braakliggende kavels of een leegstaand gebouw? En ga zo maar door. Het lijken voor de hand liggende gegevens, maar ze kunnen richting geven >

aan de opgave. Zeker als het gaat om leegstaande gebouwen is er binnen Amsterdam veel expertise beschikbaar voor de invulling van (tijdelijk) programma, bijvoorbeeld de kantorenloods, de stadsloods, bureau broedplaatsen en studentenhuisvesting. Voor braakliggende terreinen bestaat er een netwerk van centrale diensten en stadsdelen. Daarnaast biedt de kaart braakliggende terreinen basale informatie over ruimtelijke randvoorwaarden en contactpersonen per kavel.

De eerste stap is om een aantal gegevens te verzamelen om een inschatting te maken van de haalbaarheid. Niet gelimiteerd gaat het om zaken als: wat is de aard van de opgave: betreft het een braakliggend gebied, een gebouw of een waterkavel? Wie is de eigenaar, nu en in de toekomst? Welke partijen hebben al rechten verworven, zijn er al contracten getekend? Wat zijn de afmetingen (lengte, breedte of vloeroppervlakte)? Wat is de technische staat van verontreiniging, verharding, bouwrijp, kraterlandschap, aanwezige voorzieningen? Wie betaalt de kosten voor het tijdelijk gebruiksklaar maken, denk aan verharding, hekwerk, kappen, leeflaag? Liggen er kabels en leidingen in de grond en moeten deze eventueel worden verlegd? Wat laat het bestemmingsplan toe (wat zijn beperkingen? Is er een ontheffing nodig? Is de Tijdelijkheid aantoonbaar?) Wat gebeurt er in de omgeving van het kavel/gebouw? Zijn er maatschappelijke of stedelijke belangen te noemen die vragen om tijdelijke invulling? Wie draagt de kosten voor het tot stand brengen van het tijdelijke gebruik, en de inrichtingskosten? Wie doet de exploitatie en beheer en is dit voldoende geborgd?

Hoewel al deze vragen van belang zijn, zijn de twee belangrijkste ruimtelijke randvoorwaarden de periode van tijdelijkheid, gecombineerd met de aard van de functie. De wet legt een beperking op voor de periode van tijdelijkheid. Hoewel voorgenomen wetgeving de duur van de tijdelijkheid uitbreidt van vijf naar tien jaar, mag een functie tot op de dag van vandaag maximaal vijf jaar afwijken van de huidige bestemming. Het doet er dus toe of voor de kavel of het

gebouw een permanente tijdelijke functie is gewenst, incidenteel tijdelijk gebruik of een evenementen-functie. Duur en mate van tijdelijkheid bepalen hoofdzakelijk de verdere mogelijkheden. Het gaat dan vooral om investeringsmogelijkheden en het juridisch regime. Bij meerdere cases is deze randvoorraarde in sterke mate bepalend geweest voor de invulling. Zo heeft Polder een tijdelijke horecavoorziening van maximaal vier jaar en het drijvende zwembad in de Amstel een tijdelijke ontheffing van maximaal vijf jaar.

Tussen ambitie, investering en duur van de tijdelijke opgave zit niet zelden een spanningsveld: een interessante invulling voor tijdelijkheid vraagt om investeringen. Vanwege de juridische beperkingen van de tijdelijkheid moeten de investeringen in korte tijd worden terug verdienbaar. Ambitieuze plannen voor tijdelijkheid zijn bijna onhaalbaar. De enige manier om investeringen snel terug te verdienen is een combinatie van functies met horeca en/of andere commercie. Het alternatief is een niet rendabele investering of een simpele invulling.

STAP 2 Initiëren en selecteren van ideeën

Een belangrijke opgave is koppeling van het juiste initiatief aan een locatie. Voor interessante en gewilde plekken dienen zich soms tientallen initiatiefnemers aan. Een selectieproces kan helpen om tot een keuze te komen. Op minder gewilde of ‘moeilijke’ locaties kan het een opgave zijn om zelfs een enkel initiatief van de grond te krijgen.

In het artikel tijdelijk Amsterdam van temp.architecten is geprobeerd om op basis van inzichten in al gerealiseerde tijdelijke initiatieven een stedenbouwkundig instrument te maken voor de toekomst. De initiatiefnemers zoeken naar een goede koppeling van beschikbare middelen, regelgeving en locatiekenmerken om meer inzicht te krijgen in de vraag welke tijdelijke ingrepen wel werken, en welke niet. Meer kennis over actuele en historische cases, draagt er aan bij om tot betere selectie van ideeën te komen bij toekomstige locaties. Ook voor het initiëren en selecteren van

ideeën geldt dat tijdelijkheid geen nieuw verschijnsel is. Door de gehele stad worden gedurende het gehele jaar vele tijdelijke initiatieven genomen: kermissen, de ijsbaan op het Leidseplein, fototentoonstellingen en kunstprojecten. De ervaring van de juiste invulling op de juiste locatie is stadsbreed voldoende aanwezig. De volgende onderwerpen kunnen helpen bij de selectie van ideeën:

Wat is het stedelijke belang van het gebied? Als de locatie een stedelijke betekenis heeft, is het logisch om bij een tijdelijk initiatief te zoeken naar ideeën die voorzien in een stedelijke behoefte. Een mooi voorbeeld is de invulling van de Tolhuistuin. Een belangrijke drijfveer voor de initiatiefnemers was de overtuiging dat de locatie in een spannend gebouw, direct bij de pont naar CS om een invulling vraagt met uitstraling voor Noord én Amsterdam. Door de samenwerking met Paradiso zijn de initiatiefnemers hierin geslaagd.

Als een tijdelijk lege kavel of gebouw een betekenis heeft op stadsdeel of wijkniveau, is het logisch om een initiatief te zoeken dat daarop aansluit. In de casus van de buurtnestuinen is dit goed terug te zien. Hierbij blijkt ook het belang van een benadering van onderop. In het kader van de wikaanpak is op meerdere locaties nadrukkelijk de samenwerking en invulling door bewoners gezocht. Hiermee dragen de buurtnestuinen niet alleen bij aan een invulling van tijdelijk braakliggende grond, maar ook aan sociale binding in de buurt.

Welke behoefte is er in het gebied? Een tijdelijk initiatief kan inspelen op bestaande behoefte in een gebied, bijvoorbeeld een speelvoorziening of een buurtonmoetingsplek. Aan de andere kant kan ook gezocht worden naar een initiatief dat iets nieuws of iets geheel anders toevoegt aan een locatie. De ontwikkeling van Arena Park is een goed voorbeeld van inspelen op de behoefte. Vanwege het afblazen van het GETZ-initiatief blijft het Arenagebied zitten met een open ruimte tussen grote publiektrekende functies. Uit consultatie van deze betrokken partijen bleek de behoefte om de GETZ-kavel

tijdelijk in te richten als park en geschikt te maken als evenemententerrein.

Welke wensen hebben de stakeholders? Er zijn altijd belanghebbenden bij lege kavels en gebouwen. Denk aan bewoners, lokale ondernemers, eigenaars, gemeente en anderen. Een interessant voorbeeld van deze invalshoek van selectie van een initiatief is de tijdelijke pluk- en moestuin op de Zuidas. Een kavel die al langere tijd leeg staat, kende al meerdere tijdelijke invullingen die aansloten op de behoefte van bewoners en ondernemers in de buurt. In het verleden lag op de kavel een maïsveld en een tennisbaan. Recent is de kavel in gebruik genomen als moestuin voor horecaondernemer Bolenius en als pluktuin voor de buurt. De pluktuin wordt beheerd door vrijwilligers uit de buurt.

Ook is het mogelijk om bij selectie van ideeën in te spelen op de toekomstige bestemming van de locatie. Dat kan twee kanten op: een tijdelijke invulling die vooruitloopt op de toekomst of daar juist van afwijkt. De strategie volgt uit het project. Zo anticiert het drijvend zwembad in de Amstel op de mogelijkheid om in de toekomst op een naast gelegen locatie een definitief zwembad te vestigen. Bij de vrije kavels op Teleport wordt ervoor gekozen om bij de invulling van het tijdelijke programma juist af te wijken van de toekomstig gewenste bestemming. De vrije kavels worden gebruikt om levendigheid te creëren en functies toe te voegen die nu juist afwezig zijn in het gebied.

Een open prijsvraag met selectiecriteria is een geschikte en veel gebruikte manier om tot een selectie te komen voor tijdelijk gebruik. Het organiseren van een prijsvraag is natuurlijk niks nieuws. Bij tijdelijkheid is de crux om van tevoren goed na te denken over de selectiecriteria. Zo is bij de prijsvraag voor Kop Dijksgracht bewust het aantal criteria beperkt gehouden. Doel van de prijsvraag was om een gebruiker te selecteren die reuring kan veroorzaken en het gebied op de kaart zet. Het uiterlijk deed er letterlijk niet toe, de haalbaarheid stond voorop. Sinds de opening in 2011 is Hannekes Boom

ongekend populair en druk bezocht. Dit succes is mede te danken aan de aanpak van het selectieproces. Toeval bestaat niet, maar het is wel mogelijk om condities te creëren voor toevallig succes.

Bij selectie van initiatieven voor het programma 15 by 15 van de Zuidas zijn juist wel duidelijke criteria gesteld. Tijdelijke initiatieven moeten bijdragen aan doelen en imago van de Zuidas door voor meer levendigheid te zorgen; het verhogen van beleven en waardering bij de doelgroepen met aandacht voor de internationale ambitie. Zo moeten tijdelijke kraampjes in de openbare ruimte aan meer dan gemiddelde eisen van architectuur voldoen.

Tenslotte is marktconsultatie nog een manier om tot selectie te komen. Kern van marktconsultatie is het verkrijgen van informatie van de markt over ontwikkelingen om vervolgens zelf het initiatief te nemen. Het is daarbij wel zaak om de spelregels voor aanneming voor ogen te houden. Meervoudige openbare aanneming is uitgangspunt van het Amsterdamse selectiebeleid. Alleen onder strikte randvoorwaarden is het mogelijk om marktpartijen één op één te binden.

STAP 3 Zicht op Financiën

De derde stap is invulling geven aan een aantal financiële randvoorwaarden op het gebied van erfacht, huur, contractvorm en voorbereidingskosten. Vaak leeft bij initiatiefnemers het idee dat de gemeente c.q. een particulier tijdelijk gebruik voor een koopje wil toestaan of wil subsidiëren. De eerste ervaringen van de kaart van braakliggende terreinen zijn in dit opzicht illustratief. Er hebben zich al vele tientallen initiatiefnemers gemeld, met soms de meest creatieve ideeën voor de braakliggende kavels. Het aantal daadwerkelijke matches tussen aanbieders van lege kavels en initiatiefnemers is echter zeer beperkt. Voor een groot deel komt dit door gebrek aan gedachte ideeën en hoge verwachtingen van een financiële bijdrage van de gemeente. Bij enig doorvragen blijkt in

veel gevallen nog niet nagedacht over een ondernemingsplan.

Het is een misverstand dat lege terreinen vooral een gemeentelijke verantwoordelijkheid zijn, analoog aan het beheer van de openbare ruimte. In een ruimtelijk ontwikkelingsproces hebben lege bouwkavels of niet gebruikte terreinen een financiële waarde. De volgende financiële aspecten spelen een rol in het proces om tot een tijdelijke functie te komen.

Ten eerste is het een keuze om plan(voorbereiding)kosten wel of niet door te berekenen aan de initiatiefnemer. Stadsbreed wordt hier heel verschillende mee omgegaan. Een aantal projectbureaus zoals Zuidas en Teleport, heeft binnen de eigen begroting budget beschikbaar gesteld voor tijdelijkheid. Voor Zuidas is binnen de begroting van het projectbureau beperkt budget beschikbaar voor het programma 15 by 15. Bij Teleport speelt de urgentie van de opgave in relatie tot de hoge leegstandscijfers in het gebied een rol. Verantwoordelijk wethouder Ossen heeft het gebied tot één van zijn prioriteiten gemaakt en er extra middelen voor vrij gemaakt. Maar Zuidas en Teleport zijn uitzonderingen. In de meeste gevallen is de organisatie van tijdelijkheid een activiteit die bovenop de reguliere werkzaamheden komt. De verklaring schuilt in de op productie en erfacht gerichte verdeling van geldstromen binnen de ruimtelijke sector van Amsterdam. Tijdelijk braakliggende grond en leegstaande gebouwen genereren geen van te voren te ramen opbrengsten. Alle tijd en voor-investeringen moeten komen uit de vrije ruimten van de begroting.

Dit maakt dat in de meeste gevallen tijdelijkheid een opgave is die binnen projectorganisaties creatief, budgetair onzichtbaar of met minimale middelen moet worden opgepakt. In een enkel geval wordt geprobeerd om de plankosten door te berekenen aan de ontwikkelaar van een locatie, zoals bij de koffiefabriek in Overamstel. Of dat lukt, moet echter nog blijken. Een lichtpuntje in de marginale financiële ruimte voor tijdelijkheid is het initiatief van Wethouder Van Poelgeest ➤

jaarlijks budget voor tijdelijkheid vrij te maken. Overigens is voor studentenhuisvesting en broedplaatsen al jaren een apart potje voor de kosten (bemensing) van het aanjagen van projecten voor deze twee doelgroepen. Ook voor deze twee programmabureautjes geldt dat de budgetten steeds kleiner worden en er daarnaast niet of nauwelijks geld is voor fysieke investeringen in gebouwen.

Het is het doordenken waard of bij financieel succes van tijdelijke initiatieven een regeling kan worden getroffen voor terugbetalen van de voorbereidingskosten aan de gemeente. Het nadeel is dat dit initiatiefnemers kan weerhouden om in eerste instantie mee te doen aan een prijsvraag. En daarnaast laat een succes zich nooit op voorhand voorspellen. Tegenover één succesvoorbeld en navenante lucratieve onderneming zijn minstens tien mislukkingen te noemen. In het laatste geval wil de gemeente ook niet opdraaien voor het verlies van een ondernemer. Kortom, het is te kortzichtig om als algemeen uitgangspunt te kiezen dat plankosten moeten worden doorbelast aan initiatiefnemers. Daar staat tegenover dat zeker bij locaties waar veel initiatieven voor worden aangedragen, een vorm van een bijdrage onderdeel kan uitmaak van de selectiecriteria. Een andere mogelijkheid is om een omzet gerelateerd huurcontract af te sluiten voor grond of gebouw.

Net als bij plankosten is het ook een keuze om kosten om een terrein geschikt te maken, door te berekenen aan een initiatiefnemer: eenmalig, in de huurprijs (drempelverhogend voor de initiatiefnemer) of niet. Ook kan de grond 'om niet' worden verhuurd. Dat hoeft niet alleen het geval te zijn bij een niet-commercieel initiatief. Uit strategisch oogpunt kan een commercieel initiatief even goed om niet worden verhuurd.

STAP 4 Draagvlak creëren

Tijdelijk gebruik en tijdelijke functies zijn geen doel op zichzelf. Uiteindelijk moet het bijdragen aan het belang van het project of het gebied. In veel situaties is tijdelijkheid

een bewuste ontwikkelingsstrategie voor een gebied. In veel cases wordt tijdelijkheid gezien als vliegwiel voor toekomstige ontwikkeling. Zo heeft het tijdelijke initiatief Blijburg eraan bijgedragen om IJburg op de kaart te zetten. In meer bescheiden vorm is tijdelijkheid letterlijk een tijdelijke opvulling van een anders leegstaand gebouw of braakliggend gebied. Het alternatief van tijdelijk gebruik is dan anti-kraak.

Voor tijdelijkheid als strategie voor gebiedsontwikkeling is het *vliegwiel* een passende metafoor. In het essay 'Ruimte voor de Tussenmaat' over de ervaringen met *Zwischenutzung* in Berlijn worden een paar conclusies getrokken over wat het vliegwieleffect kan inhouden: (tijdelijke) werkgelegenheid, opwaardering van kwaliteit van de omgeving en innovaties en crossovers die economisch, sociaal en cultureel verrijkend zijn voor de stad.

Het is goed deze ambities voor ogen te houden bij het gebruik van het vliegwiel als metafoor bij tijdelijkheid. De bedreiging is dat zonder inhoudelijke invulling het vliegwiel een loze kreet wordt. Met andere woorden: het is belangrijk om een koppeling te leggen tussen het tijdelijke initiatief en de visie van de gebiedsontwikkeling. Daarbij kan breed gedacht worden. Het tijdelijke initiatief kan vooruitlopen op een definitieve bestemming met hetzelfde karakter, maar het kan ook andersom: een tijdelijk initiatief dat (sterk) afwijkt van de toekomstige bestemming.

Dit kan spanning opleveren, zoals blijkt uit de tijdelijke camping op Zuidas. Voor een aantal stakeholders is Oase bij de Zuidas, een gestapeld park dat in de zomer dienst doet als camping en in de winter functioneert als evenementen- en expositieruin, een brug te ver. Soms moet men realistisch zijn en is er geen sprake van een vliegwieleffect, laat staan dat er voor alle locaties initiatiefnemers klaar staan. De casus van de tijdelijke invulling van kavels in het Centrum gebied van Amsterdam Noord is een treffende illustratie dat tijdelijkheid geen wondermiddel is voor alle locaties. Werkelijk alles is uit de kast gehaald om initiatiefnemers te vinden voor een tijdelijke groenstrook, maar het mocht tot op heden

niet baten. Het gebied is kennelijk niet aantrekkelijk, niet hip genoeg, voor tijdelijke initiatieven.

STAP 5 Juridisch-Planologisch regime

De juridisch-planologische inpassing van tijdelijk gebruik is niet eenvoudig en moet niet lichtzinnig worden opgevat. Tijdelijkheid sluit vaak niet aan op het bestaande juridisch-planologische kader (bestemmingsplan). In dat geval moet een procedure worden doorlopen om de maatregel mogelijk te maken. Er zijn verschillende procedures om de tijdelijke maatregelen mogelijk te maken waarvan de meest voor de hand liggend zijn: de tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan, een projectbesluit en een voorlopige bestemming. Uit het artikel *Tijdelijke functies in transformatiegebieden* van Renée van Bommel (jurist DRO) en Erik Minderhoud (gemeenteadvocaat) volgt dat het instrumentarium weinig flexibiliteit biedt om tijdelijke functies op eenvoudige wijze mogelijk te maken. De drie beschikbare planologisch-juridische middelen hebben alle drie hun eigen nadelen.

Zo is de tijdelijke ontheffing ex artikel 3.22 WRO beperkt tot vijf jaar. Daarnaast is het instrument alleen toegestaan voor gebruik dat daadwerkelijk in een tijdelijke behoefte voorziet en niet in een permanente behoefte. In juridisch zin is dit veelal een mijl op zeven. In Overamstel is dit mede de oorzaak geweest om niet mee te werken aan een tijdelijke bestemmingswijziging voor horeca bij de Duivendrechtsevaart. Het nadeel van de procedure van het projectbesluit is dat het een zware (langdurige) procedure betreft die vraagt om een goede ruimtelijke onderbouwing. En tenslotte geldt de titel van 'voorlopige bestemming' slechts voor maximaal vijf jaar. Voor veel initiatiefnemers is deze periode, vooral vanwege afschrijving en investeringskosten, veel te kort. Een ander nadeel van deze procedure is dat tegelijk met de voorlopige bestemming de definitieve bestemming bekend moet zijn. Dit zal vaak niet het geval zijn.

Mede onder druk van de gemeente Amsterdam wordt door de wetgever in Den Haag onderzocht of het regime voor tijdelijke functies verlengd kan worden tot tien jaar. Het is hoopvol, maar geen reden om nieuwe initiatieven voor tijdelijke functies te staken, of lopende procedures op te schorten. Verandering van wetgeving is een taai en langdurig proces en hoe hoopvol de berichten uit Den Haag ook mogen zijn, het is beter om door te roeien met de riemen die we nu hebben.

Afgezien van dit wetgevingstraject biedt de wetgever de lokale overheid de ruimte om uitzonderingen te maken op de wet. Oftewel, Amsterdam kan zelf tijdelijkheid langer toestaan dan de maximale vijf jaar. Bij studentenhuisvesting is hier actief gebruik van gemaakt om letterlijk meer tijd te hebben om de hoge investeringskosten van containerdorpen terug te verdienen. In andere situaties wordt verlenging van de tijdelijke invulling na vijf jaar stilzwijgend verlengd of overschrijding gedoogd.

Maar er zit ook een andere kant aan die medaille: zonder handhaving en kraakheldere vergunning kan het lastig zijn om eenmaal gevastigd tijdelijk initiatief weer weg te krijgen als dat voor de gebiedsontwikkeling gewenst is. Deze mogelijke bedreiging was voor Zuidas aanleiding om voor alle tijdelijke initiatieven te werken met standaard contracten die aan het tijdelijke karakter geen ruimte laat voor enige juridische onduidelijkheid op dat punt. De contracten benoemen nadrukkelijk de tijdelijke aard van het gebruik en sluiten vervangende verplichtingen uit. De contracten kennen een begin- en een einddatum. Kleine en onervaren initiatiefnemers schrikken wel eens terug van het standaardcontract, omdat allerhande risico's (zoals vervuiling van de grond) bij de huurder worden gelegd. Tegelijk kan een projectbureau met een stevig contract ook testen of de initiatiefnemer wel serieus is.

Vergunningen

Naast het juridisch-planologisch regime is ook het verkrijgen van de benodigde vergunningen voor tijdelijke initiatieven een opgave. Zo waren voor de realisatie en

exploitatie van het tijdelijke zwembad in de Amstel niet minder dan dertig vergunning nodig.

Sinds de invoering van de Wet Algemene Bepaling Omgevingsrecht (Wabo) zijn de tijdelijke ontheffing en het projectbesluit onderdeel geworden van de omgevingsvergunning. Artikel 2.12 van de Wabo bevat een regeling voor tijdelijke afwijking.

Afhankelijk van de tijdelijke functie kunnen verschillende andere vergunningen nodig zijn. Houd daarbij rekening met de procedure-tijd. Te denken valt aan een kermisvergunning, evenementenvergunning, gebruiksvergunning, objectvergunning, ontheffing geluidsnormen, ontheffing Drank- en Horecawet of een vergunning voor het plaatsen van reclameobjecten. Voor studentenhuisvesting is er een gedoogbesluit DMB.

Voor de bouwvergunning is het aantonen van de tijdelijkheid van de functie van belang. Voor een tijdelijke bouwvergunning gelden minder zware eisen dan voor een reguliere bouwvergunning. Dit maakt de tijdelijke bouwvergunning vanzelfsprekend aantrekkelijk. Net als bij het juridische regime voor afwijking van het bestemmingsplan is het voor de tijdelijke bouwvergunning vaak lastig om de tijdelijkheid voor vijf jaar aan te tonen. In dat geval moet (alsnog) een permanente bouwvergunning worden aangevraagd, met bijgaand kostenverhogend effect. Het initiatief van de Tolhuisuin laat zich in dat opzicht lezen als een thriller. Doordat voor het beoogde gebruik alle eisen van het bouwbesluit geldig zijn, stapelden de bouwkosten zich op tot maar liefst 2,5 miljoen euro. Tot drie keer toe was een reddingsplan voor het initiatief nodig, waarbij het maar zeer de vraag is of de investeringskosten voor het tijdelijke initiatief ooit worden terugverdiend.

En toch hebben initiatiefnemer en gemeente doorgezet om het project van de grond te krijgen. Een beter bewijs dat tijdelijkheid vraagt om initiatiefnemers met durf, doorzettingsvermogen en Amsterdams bravoure, is nauwelijks te geven. Het kan zoals de schrijvers zelf aangeven twee kanten op: of over een aantal jaren wordt de conclusie

getrokken dat Tolhuisuin past in het rijtje van 'bezint eer ge begint', of de Tolhuisuin bewijst zich als een krachtig instituut en verdwijnt nooit meer. In het laatste geval geldt eens te meer de wet van Murphy: niets is zo permanent als tijdelijkheid'.

STAP 6 Uitvoering en beheer

Bij tijdelijkheid verdienen uitvoering en beheer dezelfde, zo niet nog meer aandacht dan bij een regulier project. Zowel bij gemeente als bij particuliere initiatiefnemers is het vaak makkelijker om incidenteel geld vrij te maken dan om structurele dekking te krijgen. Voor tijdelijke initiatieven geldt dat het verkrijgen van incidenteel budget vaak al ingewikkeld is (zie stap 3). Voor budget voor onderhoud en beheer bij tijdelijkheid geldt dit in het kwadraat. Zeker als het een project voor meerdere jaren betreft. Bij onderhoudsgevoelige tijdelijke initiatieven of grotere maatregelen is het zaak het beheer bij voorbaat goed geregeld te hebben. Bij de buurtmoestuinen zijn goede ervaringen opgedaan met beheer door buurtbewoners en vrijwilligers. Een ander pakkend voorbeeld van slim omgaan met kosten komt van de Zuidas. Het tijdelijke maïsveld tussen de hoge torens kreeg enorme media-aandacht. Het inzaaien van het maïsveld heeft slechts een luttel bedrag gekost, maar dat het maïs op dierendag 2010 werd geoogst door varkens van een boerderij uit de omgeving, trok wereldwijd de aandacht. Het is werk met werk maken, maar dan anders. Het is precies het soort creatieve aanpak waardoor tijdelijkheid soms wel en soms niet een succesvolle strategie is voor gebiedsontwikkeling. Het is te hopen voor Amsterdam dat nog vele inspirerende voorbeelden voor tijdelijke invulling zullen volgen. ●

Namens het ProjectManagement Bureau,
Dries Drogendijk



Geen stad van naam die er tegenwoordig niet aan doet: *urban pharming*. Het is misschien wel de meest in het oog springende invulling die aan tijdelijk braakliggende grond gegeven wordt. Ook Amsterdam kent vele voorbeelden van 'sociaal groen', van buurtmoestuinen voor lokale verkoop tot een kruidentuin voor een toprestaurant. Bij een totale omvang van braakliggende grond en leegstaande kavels ter grootte van heel IJburg is echter meer nodig dan wat lokale akkerbouw alleen. Bewoners, bedrijven en professionals hebben ideeën genoeg om aan de tijdelijkheid een invulling te geven, maar de *bottle neck* om ook tot uitvoering te komen is vaak de organisatie van tijdelijkheid. Het Projectmanagement Bureau heeft jarenlang ervaring opgebouwd met tijdelijk gebruik van braakliggende grond en leegstaande gebouwen of kavels. Ter inspiratie voor iedereen die met tijdelijkheid te maken heeft of krijgt, bevat deze bundel een breed palet aan Amsterdamse projecten.

