

Bijlage



Tijdelijk ruimtegebruik op
braakliggende terreinen

Inhoudsopgave

1. Juridische bepalingen (TAB)	3
2. Beleid (TAB)	12
3. Vragenlijst interviews	18
4. Interview gemeente Almelo	20
5. Interview Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam	24
6. NDSM-werf	27
7. Overige referenties.....	28
8. Digitale kaart Amsterdam.....	29

1. Juridische bepalingen (TAB)

Grondwet

Deel 1: De basisbepalingen

Voor wie is de Grondwet?

1.1 Definitie en doelstellingen van de tussentijd

De tussentijd is de tijdspanne die aanbreekt na de beëindiging van de oorspronkelijke functie van een terrein of gebouw en duurt tot de (al dan niet beoogde, al dan niet succesvolle) herontwikkeling. De tussentijd is daarmee een autonome en eindige eenheid in ruimte en tijd

Het doel van de tussentijd is om binnen die autonomie tijd en ruimte te bieden aan initiatieven om mogelijke toekomstperspectieven te activeren.¹

1.2 Grondrechten en burgerschap van de tussentijd

Gezien de autonomie van de tussentijd als eenheid in ruimte en tijd, het belang van de tussentijd voor de ontwikkeling van de stad en haar cultuur, de relatieve schaarste waarin de tussentijd voorhanden is en – omspannen in het voorgaande – de druk waaronder deze moet presteren, zijn aan de tussentijd zelf grondrechten toegekend. Deze rechten worden in Deel 2 verder gespecificeerd. Ze dienen om het doel van de tussentijd – namelijk het tijd en ruimte bieden aan initiatieven om mogelijke toekomstperspectieven te activeren – te waarborgen. Voor het overige is de tussentijd rechteloos.

Het burgerschap van de tussentijd is beschikbaar voor hen die iets in de tussentijd ondernemen – de tussentijdse ondernemers. Het burgerschap geeft zijn burgers één essentieel recht: het recht op toegang tot de tussentijd.

1.3 Bevoegdheden van de tussentijd

De specifieke bevoegdheden van de tussentijd verschillen per type tussentijd en zijn onderling niet zonder meer uitwisselbaar:

a) Voorziene tussentijd

Dit is de periode tussen de beëindiging van een (langdurige) functie of een langdurige vorm van gebruik van een gebied en het aanvangen van een nieuwe, herontwikkelde functie. De tijdsduur van deze periode is van tevoren bij benadering bekend, maar kan in de praktijk jaren langer zijn dan verwacht. De tussentijd is een bijproduct, de overgangsperiode naar een vast bepaalde toekomstige situatie.

De voorziene tussentijd heeft de bevoegdheid om de overgangsfase naar en de validiteit van de toekomstige functie te bevragen.

b) Onvoorziene tussentijd

Dit is de periode na het besluit tot beëindigen van een vorige functie of een vorige vorm van gebruik van een gebied waarvoor een of herontwikkelde functie wel is voorbereid, maar niet langer zeker is. Omdat de situatie van eigendom en status onduidelijk is, kan de bestemmingsloze toestand voor onbepaalde tijd voortduren.

De onvoorziene tussentijd heeft de bevoegdheid plaats en tijd te geven aan informele ontwikkelingen waarmee een toekomstige formele bestemming en eigendomssituatie geprovoceerd worden.

c) Opportunistische tussentijd

Dit is de tijd na het beëindigen van een (langdurige) functie of vorm van gebruik van een gebied, nog voordat herontwikkeling actief in gang is gezet (er is nog geen nieuwe bestemming).

In sommige gevallen is een dergelijke situatie aanleiding om een gebied tijdelijk in gebruik te geven, om minimale inkomsten te genereren, het te behoeden voor (verder) verval of het juist zo aantrekkelijk mogelijk voor te bereiden op een (nader te bepalen) nieuwe bestemming (gentrification).

De onbepaalde tussentijd heeft de bevoegdheid om zijn potentie te ontdekken door tijd en ruimte te geven aan opportunistisch gebruik.

d) Strategische tussentijd

De bewust ingelaste pauze ('proeftijd') waarin na het beëindigen van een (langdurige) functie of vorm van gebruik van een gebied op proefondervindelijke wijze de beste nieuwe bestemming gevonden wordt. Omdat de status voor (potentiële) participanten transparant is, worden initiatieven eerder aangemoedigd dan afgeremd; iedereen weet waar hij aan toe is. Bovendien is er de motivatie dat een goed initiatief grote kans maakt op een duurzaam vervolg of een permanente status. Hierbij geldt: hoe eerder het planproces is ingericht op gebruikmaking van tussentijd, des te beter het gebied kan profiteren van de katalyserende werking ervan.

De strategische tussentijd heeft de bevoegdheid om transformatiepioniers de gelegenheid te bieden een duurzame ontwikkeling te initiëren.

1.4 Instellingen en organen van de tussentijd

Zodra de tussentijd geactiveerd wordt, ontstaat een coalitie van ondernemers.⁶

Iedereen in deze coalitie heeft als doelstelling op een of andere manier meerwaarde in of uit de tussentijd te ontwikkelen door deze te exploiteren. De (al dan niet vrijwillige) participanten kunnen zijn: overheid (op verschillende niveaus), organisaties uit de samenleving (ngo's, buurt- en wijkorganisaties en dergelijke) en private partijen (corporaties, ontwikkelaars, beleggers, ondernemers en individuen). Deze coalitie kent twee essentieel verschillende grondvormen:

- a) De reactieve coalitie, die ontstaat wanneer een van de coalitiepartners eenzijdig tot het activeren van de tussentijd overgaat en daarmee ook de andere coalitiepartners tot actie dwingt.
- b) De proactieve coalitie, die ontstaat wanneer een zo breed mogelijke coalitie in onderling overleg en met brede participatie tot het activeren van de tussentijd overgaat en daarmee de betrokken en (nog) mogelijk te betrekken coalitiepartners tot een proactieve respons brengt.

1.5 Uitoefening van de bevoegdheden van de tussentijd

De bevoegdheden van de tussentijd worden uitgeoefend doordat de coalitie van ondernemers die verantwoordelijk is voor de exploitatie van de tussentijd, toegang geeft tot die tussentijd.

De eigenaar van de betrokken grond of opstallen (die in Nederland vrijwel altijd bekend is) kan een spilfunctie vervullen. In sommige gevallen kan een coalitie in weerwil van de wens van de eigenaar toegang tot de tussentijd verschaffen.

1.6 Het bestel van de tussentijd

Het bestel van de tussentijd (het functioneren van zijn bestuursvorm) ligt in handen van de coalitie van ondernemers. Tussentijdse ondernemers kunnen binnen een coalitie samenwerken vanuit heel verschillende achtergronden. Het bestel is daarom noodzakelijkerwijs gebaseerd op een beginsel van tussentijdse ongelijkheid en ongelijkwaardigheid (van machtspositie, rechtspositie, investeringscapaciteit, beschikbare investeringstijd, pioniersdrift, enzovoort). Dit levert unieke combinaties op die het exploiteren van de tussentijd mogelijk maken.

In een proactieve coalitie streven de partners – doordrongen van de realiteit van ongelijkheid en ongelijkwaardigheid – naar dialoog en een transparante exploitatie, om het gemeenschappelijke belang te kunnen formuleren en bewaken.

Aangezien de coalitie daartoe zelf vaak niet in staat is, wordt binnen de structuur van de coalitie een externe partij betrokken om dat belang te bewaken, zoals verder uitgewerkt in artikel 3.3, 'Intern beleid en optreden'. In een proactieve coalitie is er sprake van directe participatie – geen tussenlagen waar deze mogelijkerwijs vermeden kunnen worden. Daarvoor is een scala van representatieve en participatorische middelen beschikbaar.⁸

1.7 Kapitaal van de tussentijd

Het kapitaal van de tussentijd bestaat uit de gekapitaliseerde (meer)waarde of de potentieel te kapitaliseren (meer)waarde (zowel in zijn naaste tijd als in zijn naaste omgeving) gecreëerd door de exploitatie van die tussentijd.

Tot de waardevermeerdering in de tussentijd wordt gerekend het totaal van de kapitaalsopbouw van materiële en immateriële zaken (zoals stedelijk, symbolisch, cultureel, sociaal, economisch, cognitief kapitaal, enzovoort).⁹ Behalve het concrete economische kapitaal van grond en eigendom gaat het hier ook over het creëren van de productieve waarde (huur en toekomstige huurwaarde) van grond en vastgoed, maar ook van de stedelijke kwaliteit en stedelijke activiteit.

Met een regelmatige kapitaalsontwikkeling vindt waardecreatie geleidelijk en idealiter onomkeerbaar plaats (in plaats van explosief, met het risico op een even snelle terugval en verpaupering), zoals verder uitgewerkt in artikel 3.4, 'Werking van de tussentijd'.

In het geval van een proactieve coalitie wordt het mechanisme van de waardebepaling en de conversie van de verschillende kapitaalsoorten door middel van een wisselkoers afgesproken.¹⁰

In geval van een reactieve coalitie vindt de kapitalisering buiten het bereik van de voltallige coalitie van ondernemers plaats. Dit kan in strijd zijn met het breder maatschappelijk belang – zeker wanneer de middelen van waardevermeerdering zich (deels) in maatschappelijk eigendom bevinden.

1.8 Toegang tot de tussentijd

Toegang tot de tussentijd valt uiteen in twee delen:

Gebieden of gebouwen krijgen toegang tot de tussentijd als hun oorspronkelijke functie is beëindigd en een onmiddellijke herontwikkeling uitblijft. Gebouwen of gebieden waarop deze situatie van toepassing is, wordt per omgaande toegang tot de tussentijd verleend. Hiermee wordt de aparte eenheid in ruimte en tijd, ofwel de status aparte erkend, en daarmee de geldigheid van de Grondwet van de tussentijd.

De toegang van partners tot de tussentijd wordt door de gezamenlijke partners gegarandeerd in de zin dat deze aanspraak kunnen maken op het vruchtgebruik van de tussentijd, het kapitaal (zie artikel 1.7) en de vermeerdering daarvan.

1.9 De tussentijd en zijn naast tijd

Als aparte eenheid in ruimte en tijd vormt de tussentijd een parallelle tijdzone. Gelijktijdig vinden de gebruikelijke processen van functie en ontwikkeling plaats in wat hier de naaste tijd genoemd zal worden. De overgang van de naast tijd naar de tussentijd kent een voor- en een natijd. De voortijd is het (veelal) halsreikend uitzien naar beëindiging van een eerder gebruik. De natijd is de periode waarin – al dan niet terecht – met melancholie wordt teruggekeken op de tussentijd. Wanneer de verwachte natijd uitblijft, kan het zijn dat er sprake is van een overtijdsituatie. Mogelijk is bewust gestopt met herontwikkeling, maar het is ook mogelijk dat er iets is misgegaan. Misschien scheurde de economie of is men vergeten de planning op tijd door te nemen als de verwachte natijd uitblijft, is het raadzaam om snel actie te ondernemen.

Deel 2: Handvest van grondrechten van de tussentijd

Wat zijn de fundamentele rechten in deze Grondwet?

2.1 Waardigheid

De waardigheid van de tussentijd is onschendbaar. De tussentijd heeft recht op integriteit van zijn eenheid in ruimte en tijd en moet worden geëerbiedigd en beschermd (zij het niet door hekken). In tijden van schaarste van (tussen)tijd mag deze niet worden verwaarloosd.

2.2 Vrijheden

Als eenheid in ruimte en tijd heeft de tussentijd een status aparte binnen de naaste tijd. Fysieke ingrepen in de tussentijd zijn daarom gerelateerd aan gemeentelijke en landelijke regelgeving. De tussentijd is daarbij wel vrijgesteld van een aantal ambtelijke en (tussen)tijdroerende beslommeringen.¹⁴

a) De tussentijd kent vrijheid van:

- Die delen van de Woningwet,¹⁵ het Bouwbesluit¹⁶ en de Bouwverordening¹⁷ die niet over veiligheid gaan;
- Bestemmingsplan;¹⁸
- Welstand¹⁹

Om hiermee de effectieve en efficiënte toegang van een gebied of exploitatie van de tussentijd mogelijk te maken. Deze vrijheden mogen geen onoverkomelijke overlast voor aangrenzende ondernemers en tijd opleveren, zoals verder te regelen in het Gebruiksbesluit,²⁰ nader toegelicht in Deel 3;

b) De tussentijd heeft recht op verlichting van vergunningen en procedures zijnde:

- Aanvraagprocedures voor diverse vergunningen;
- Gemeentelijke inspraakprocedures; zoals verder te regelen in Deel 3. Indien de tussentijd in een natijdsituatie terechtkomt, vervallen de onder a. en b. genoemde vrijheden en verlichtingen

2.3 Ongelijkheid

De tussentijd heeft het recht zich te onderscheiden van de naaste tijd op grond van fundamentele verschillen in ontwikkelingsinitiatief, kenmerken, karakter, geaardheid en al wat maar onderscheidend kan zijn, zoals stedelijke en economische ontwikkelingsperspectieven, toepasselijke wetten en regelgeving, stedelijke uitzonderingspositie of ontwikkelingshandicap, toekomstperspectief, enzovoort. Het recht zich te onderscheiden van de naaste tijd is bepalend voor de bijdrage die de tussentijd kan leveren aan een vitale stedelijke ontwikkeling.

2.4 Solidariteit

De tussentijd heeft recht op solidariteit van de naaste tijd waar het kansen en perspectieven voor bestendiging in de natijd betreft.²¹

2.5 Burgerschap van de tussentijd

Wie al ondernemend toetreedt tot de tussentijd, heeft burgerschap van de tussentijd.

2.6 Rechtspleging

De tussentijd heeft recht op een ongelijkwaardige rechtspleging ten opzichte van de naaste tijd, wanneer dit zijn exploitatie bestendigt (zie Deel 3).

Deel 3: Beleid en werking van de tussentijd

Hoe zijn de fundamentele rechten geregeld?

3.1 Algemeen toepasselijke bepalingen

In het Gebruiksbesluit van de tussentijd, voluit het Algemeen besluit om van de tussentijd gebruik te maken, wordt geregeld welke delen van wetten met betrekking tot gebruik gelden.

In de tussentijd gelden slechts die regels die nodig zijn om optimaal van de tussentijd gebruik te kunnen maken, zo snel mogelijk en zonder schade aan te brengen aan naaste ondernemers, omgeving en tijd.

(Ver)bouwen

Als het gaat om fysieke ingrepen in de tussentijd gelden enkele wetten van de naaste tijd. Van de Woningwet, het Bouwbesluit en de Bouwverordening gelden alleen de regels die de veiligheid van ondernemers en tijd betreffen. Van het Besluit voor indieningvereisten voor een Aanvraag Bouwvergunning gelden slechts de eisen die gelden om in korte tijd de veiligheid van het plan te toetsen.

Het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken zal voor de tussentijd uitgebreid worden in een nadere uitwerking.

De Regeling Bouwbesluit wordt – gezien de eigen verantwoordelijkheid²² van de ondernemers en het experimentele karakter van de tussentijd – in haar geheel overbodig geacht. NEN-

normen waarnaar verwezen wordt in het Bouwbesluit zijn uiteraard (net zoals in de naaste tijd) niet bindend.

Bestemmen

In de tussentijd geldt automatisch een tussentijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan, zolang naaste ondernemers niet worden benadeeld.²³ In de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) artikel 3.22 en 3.23 is het kader voor ontheffing geregeld. Om tussentijds gebruik beter mogelijk te maken dient er in een nader uit te werken verruiming van artikelen 3.22 en 3.23 van de Wet op de ruimtelijke ordening te worden voorzien.²⁴

Procedure

Voor het aanvragen van vergunningen voor (ver)bouwplannen bestaat een gemeentelijk tussentijds Snelloket²⁵ dat zorgt draagt voor afhandeling binnen de termijn van één week, door alle betrokken partijen in één vergadering bijeen te roepen. De betrokken partijen zijn zowel de coalitiepartners als ambtenaren voor (brand)veiligheid van de naaste omgeving, die in dit verband optreden als adviseurs.²⁶

3.2 Burgerschap

Burgerschap is een gegarandeerd recht voor iedereen die al ondernemend toetreedt tot de tussentijd. De mogelijkheid tot al ondernemend toetreden moet gestimuleerd worden.

Als de tussentijd zich op/in private eigendom afspeelt, maar een bijzondere publieke waarde kan ontwikkelen, dienen de lokale autoriteiten als moderator van toegang tot de tussentijd op te treden en daarmee het burgerschap daarvan te bevorderen.²⁷ Bijzondere aandacht verdient wat dat betreft de situatie waarbij de tussentijd zich (deels) op/in gemeenschappelijke eigendom afspeelt. In dat geval zijn de lokale autoriteiten verantwoordelijk voor het faciliteren van toegang en het bevorderen van burgerschap van de tussentijd. Lokale autoriteiten kunnen deze toegang tot de tussentijd op een aantal manieren bevorderen:

- door exploitatie van de tussentijd financieel te ondersteunen of door als garant steller op te treden in de onderhandelingen met betrokken coalitiepartners;
- Door mediation, hulp bij het vinden van geschikte locaties voor tussentijdse exploitatie (een datapool van beschikbare terreinen of gebouwen), hulp bij conflict management of door het stroomlijnen of vereenvoudigen van procedures,
- Door instrumenten en modellen van stedelijke planning aan te passen en daarmee het potentieel van tussentijdse exploitatie en het burgerschap van de tussentijd te bevorderen;
- Door actief op te treden als initiator of organisator van tussentijdse exploitatie of door aan anderen²⁹ de opdracht hiervoor te verstrekken;
- Door in samenwerking tussentijdse ondernemers als volwaardige partners te benaderen;³⁰
- Door actief acquisitie te doen door het uitzetten van strategieën om innovatieve voorstellen te verzamelen en de interesse voor tussentijdse exploitatiemogelijkheden te vergroten;³¹
- Door in duidelijke richtlijnen aan te geven welke vormen van tussentijdse exploitatie wel of niet zijn toegestaan in welke tussentijden;
- Door niet slechts één partij, bijvoorbeeld de eigenaar van de grond of opstallen, te belasten met de aansprakelijkheid in geval van ongevallen of schade gedurende de

tussentijd, maar te zorgen dat binnen de coalitie een aansprakelijkheidsverklaring opgesteld wordt.

3.3 Intern beleid en optreden

In haar intern beleid legt de coalitie van tussentijdse ondernemers onderling allereerst de spelregels vast. Daarbij geldt: hoe minder, hoe beter.^{33,34} In het geval van een proactieve coalitie wordt dit bevestigd met bindende overeenkomsten tussen de betrokken ondernemers.

Bindende afspraken hoeven uiteraard geen bureaucratische stijlbloempjes te zijn. Verder kan een coalitie van tussentijdse ondernemers gebruikmaken van een aantal regie-instrumenten, waarmee samenwerking en beheer kunnen worden gecoördineerd. Er kan bijvoorbeeld een externe adviseur worden aangesteld. Een van de regie-instrumenten die de coalitie ter beschikking staan op het gebied van het bewaken van de gemeenschappelijke belangen binnen de coalitie, is een monitor van de effecten. Hiermee kan worden bepaald wat de effecten van het gebruik van de tussentijd zijn en of er moet worden bijgestuurd binnen het planproces. Deze methodiek wordt ingezet bij een 'incrementele ontwikkelingsstrategie'.³⁵

Voor het creëren van sociaal maatschappelijk draagvlak, door bijvoorbeeld het scheppen van levendigheid door de aanwezigheid van mensen, kan de coalitie een programmatisch regio instrument inzetten: een gebiedsregisseur.

Dankzij het verenigen van verschillende partijen met verschillende posities en kwaliteiten binnen een coalitie kan de coalitie zowel strategisch als tactisch opereren.

De coalitie is zo in staat volgens een tactisch stedenbouwkundig model te werk te gaan door zowel doelen voor de lange termijn te formuleren als te zorgen voor de praktische invulling.

3.4 Werking van de tussentijd

Het is de uitdaging voor tijdelijke ondernemers om aan de gelaagdheid van een gebied dat in de tussentijd wordt geëxploiteerd weer een nieuwe ontwikkelingslaag toe te voegen. Wanneer conform artikel 1.7, 'Kapitaal van de tussentijd', de waardeontwikkeling in de tussentijd op een geleidelijke manier plaatsvindt, wordt voortgebouwd op bestaande kwaliteiten van de context.

In het perspectief van economisch kapitaal kunnen investeringen zich op deze manier veel sneller terugverdienen dan wanneer een plaatselijke ontwikkeling (steeds weer) vanuit het niets opgebouwd moet worden. In het perspectief van stedelijk kapitaal is niet zozeer het terugverdienen van investeringen van belang, als wel het versterken van de stedelijke kwaliteit.³⁸

3.5 Associatie van tijden en terreinen

In de tussentijd betekenen resultaten uit het verleden een garantie voor de toekomst. Door associatie van tijden en terreinen is het mogelijk succesvolle tussentijdse ondernemingen in de natijd te laten voortbestaan, of te laten 'overspringen' op verwante gebieden in tussentijd.³⁹

3.6 extern optreden van de tussentijd

Het externe (buiten zijn gebied, buiten zijn tijd) optreden van de tussentijd vindt plaats door zijn uitstralend effect, waardoor waardeontwikkeling in de naaste tijd optreedt.⁴⁰

Bovendien treedt externalisering op wanneer de tussentijd tot de naaste tijd toetreedt. In dat geval wordt de waardeontwikkeling die in de tussentijd heeft plaatsgevonden (deels) naar de

naaste tijd overgebracht. In het geval van een proactieve coalitie treedt het mechanisme van waardebeoordeling en conversie van kapitaalvormen (materieel, immaterieel) in werking. Hiertoe wordt (in de naaste toekomst) een waarderingsbesluit of taxatiebeoordeling in de Grondwet opgenomen.

Voetnoten Grondwet:

¹Deze Grondwet richt zich niet op de tussentijd die bewust géén verandering of beïnvloeding van het (eind)gebruik ambieert, zoals de systematische repeterende tussentijd (bijvoorbeeld het periodiek beschikbaar zijn van parkeergarages, markten, strandpercelen, enzovoort).

⁶Een ondernemer is iemand die een actie in werking stelt of ergens aan begint (dus: iets onderneemt). Een ondernemer streeft naar winst: maatschappelijke winst, bijvoorbeeld. Of ruimtewinst, of tijdwinst.

⁸De Wet openbaarheid van bestuur (Wob) uit 1980 is een voorbeeld van een democratisch middel ten behoeve van participatie. De wet garandeert de mogelijkheid voor burgers om documenten over een bestuurlijke aangelegenheid bij een bestuursorgaan (bijvoorbeeld een ministerie, provincie of gemeente) op te vragen.

⁹Verschillende en soms overlappende kapitaalvormen:

- Stedelijk kapitaal: de waarde van de stad en haar cultuur
- Symbolisch kapitaal: culturele erkenning (ofwel 'imago')
- Cultureel kapitaal: kennis, vaardigheden, opleiding
- Sociaal kapitaal: relaties, netwerken
- Economisch kapitaal: geld en onroerend goed
- Cognitief kapitaal: kennis

¹⁰Er ontstaat geen tussentijd als je de waardeontwikkeling wilt verzilveren.

¹⁵De Woningwet is een Nederlandse wet die stamt uit 1901 en bedoeld was om bewoning van slechte woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen. Nieuwe gebouwen mochten alleen nog met een vergunning gebouwd worden en volgens strikte regels. Onder de Woningwet hangen drie Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's): het Bouwbesluit, het Besluit voor Indieningsvereisten voor Aanvraag Bouwvergunning, en het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken. Daarnaast zorgt de Regeling Bouwbesluit voor de afstemming tussen het Bouwbesluit en de NEN-normen en – kwaliteitsverklaringen.

¹⁶Het Bouwbesluit bevat alle landelijk regels voor het bouwen. In het Bouwbesluit zijn bepalingen opgenomen over veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu in nieuwe en bestaande gebouwen. Zie bouwbesluitonline.nl

¹⁷Iedere gemeente heeft een eigen invulling van regels op de Woningwet en het Bouwbesluit voor onder andere brandveiligheid voor nieuwe en bestaande gebouwen, op de praktijk van desbetreffende gemeente toegespitst. Deze bouwverordening bevat aanvullende eisen, bijvoorbeeld met betrekking tot installatietechnische voorzieningen die in het Bouwbesluit niet behandeld worden.

¹⁸Het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan waarin het beoogd gebruik van terreinen en gebouwen (ook van toekomstige bebouwing) dwingend is vastgelegd. Een bestemmingsplan wordt elke tien jaar opnieuw vastgesteld of opnieuw verlengd. Voor vormen van gebruik die afwijken van het beoogd gebruik (bestemming) moet door het College van Burgemeesters en Wethouders ontheffing worden gegeven op grond van artikel 3.22 en 3.23 Wet Ruimtelijke Ordening

- een procedure die maanden in beslag kan nemen (incl. inzagetermijn). Bestemmingsplannen zijn in te zien bij de gemeente.

¹⁹Iedere gemeente beschikt over een commissie Welstand, die de gemeente adviseert in het toetsen van bouwplannen, onder andere op het gebied van schoonheid. De commissie Welstand is dus de plek waar over smaak getwist wordt.

²⁰In de tussentijd wordt onder andere Gebruiksbesluit verstaan: het Algemene besluit om van de tussentijd gebruik te maken.

²³In de woning staat in Artikel 3.2 dat bij een bestemmingsplan voorlopige bestemmingen kunnen worden aangewezen en met het oog hierop voorlopige regels kunnen worden gesteld. Een voorlopige bestemming geldt voor een daarbij te stellen termijn van ten hoogste vijf jaar. Bouwvergunningen kunnen volgens artikel 45 lid 1 in dat geval ook voorlopig en voor dezelfde maximale termijn van vijf jaar worden versterkt.

²⁴Tijdelijke ontheffing is mogelijk voor een periode van maximaal vijf jaar (artikel 3.22 lid 1) en kan niet met nog een periode verlengd worden. Permanente ontheffing is mogelijk op grond van een algemene maatregel van bestuur (artikel 3.23). De procedure voor ontheffing en tijdelijke ontheffing kan meerder maanden in beslag nemen (minimaal respectievelijk 26 en 20 weken).

²⁹Bijvoorbeeld ondernemers, onafhankelijke of publieke organen

³⁰Dit kan bijvoorbeeld door een publiekprivate samenwerking onder de conditie van wederzijds voordeel aan te gaan, waarin tussentijdse ondernemers kosteloos de mogelijkheid tot exploitatie wordt geboden in ruil voor het onderhoud van een gebied of terrein gedurende de tussentijd.

³¹Dit kan bijvoorbeeld door een oproep of competitie voor ideeën voor tussentijdse exploitatie, zoals bij de NDSM-werf; door aangepaste inschrijvings- en aanbestedingsprocedures; of door het duidelijk bekendmaken van beschikbare tussentijd.

2. Beleid (TAB)

Juridische handreiking Tijdelijk Anders Bestemmen

Deze juridische handreiking biedt overheden en adviseurs handvaten voor het regelen van tijdelijke functies, op basis van de bestaande wet- en regelgeving.

Het bestemmingsplan is de belangrijkste planfiguur voor het vastleggen van activiteiten en bebouwing met een looptijd van (minstens) 10 jaar. Voor initiatieven met een onzekere eindtoestand, of een overgangsperiode, wordt over het algemeen de tijdelijke ontheffing gebruikt. Voor tijdelijke initiatieven is deze minder geschikt, omdat deze wettelijk beperkt is tot 5 jaar.

De huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt echter wel mogelijkheden om tijdelijke initiatieven, langer dan 5 jaar, mogelijk te maken. In het bestemmingsplan kan immers een (mogelijke) wijziging van een bestemming worden vastgelegd, zonder een volledige herzieningsprocedure van het plan. Dit kan met de wijzigingsbevoegdheid. Het voordeel van deze procedure is de korte beslistermijn van 6 weken, veel korter dan de herziening van het bestemmingsplan. Het nadeel is dat de handhaving van de beëindiging van tijdelijke bestemmingen veel tijd en geld kan kosten, zeker als initiatiefnemers een beroep doen op het overgangsrecht.

Voor het beëindigen van tijdelijke activiteiten kunnen overheden gebruik maken van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sancties. Publiekrechtelijke sancties zijn niet altijd effectief. Als de bestemming na afloop van de afgesproken termijn is gewijzigd, kan de initiatiefnemer zich namelijk beroepen op het standaard overgangsrecht voor gebruik en zijn activiteiten voortzetten. Met het zelf verwerven van de grond (of zelfs onteigening) kan de overheid in dat geval tijdelijke activiteiten alsnog beëindigen. Vooral het onteigeningsinstrument is niet populair in gebruik.

Als alternatief kunnen overheid en initiatiefnemer vooraf een privaatrechtelijke overeenkomst opstellen en vastleggen. Hierin staat onder welke voorwaarden de overheid bereid is het bestemmingsplan te wijzigen voor de tijdelijke activiteiten. Daarmee verplicht de initiatiefnemer zich om deze activiteiten te beëindigen na afloop van de afgesproken termijn. Via de civiele rechter kan het nakomen van deze overeenkomst worden afgedwongen.

Als deze mogelijkheden in bestaande wettelijke regelingen niet volstaan om tijdelijke activiteiten te beëindigen, dan is aanpassing van wet- en regelgeving noodzakelijk. Twee aanpassingen zijn mogelijk:

1. Een relatief eenvoudige, waarbij het Besluit ruimtelijke ordening wordt aangepast (Bro). Hiermee wordt een beroep op het overgangsrecht, bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid, uitgesloten. Om afspraken te handhaven zijn dan geen privaatrechtelijke overeenkomsten nodig.
2. Het bieden van de optie om een omgevingsvergunning te verlenen voor maximaal 10 jaar. Hiervoor is echter een fundamentele herijking nodig van de systematiek van de ruimtelijke ordeningswetgeving. Bij handhaving hebben bestuursrechtelijke instrumenten de voorkeur boven privaatrechtelijke. De overheid is er mee bekend en civiele handhaving kan veel meer onbekende aspecten bevatten.

Inleiding

Om een terrein te kunnen gebruiken voor woningen, bedrijvigheid of andere activiteiten is in Nederland vrijwel altijd toestemming van de overheid nodig. Met wettelijke instrumenten kan de overheid sturen op het gebruik van de ruimte. Zo kan zij een acceptabel woon- en leefklimaat, en ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijven waarborgen.

De Wet ruimtelijk ordening (Wro), met als belangrijkste element het bestemmingsplan, is het belangrijkste instrument voor deze sturing. In het bestemmingsplan is vastgelegd welke activiteiten (en bebouwing) in een bepaald gebied zijn toegestaan. Het bestemmingsplan moet na 10 jaar worden herzien. In de praktijk blijkt echter dat bestemmingsplannen pas na 20 jaar herzien worden, zeker wanneer zich geen grote, nieuwe ontwikkelingen voordoen. Het bestemmingsplan heeft in de afgelopen decennia dus min of meer een oneindig karakter gekregen.

Gemeenten maken voor het realiseren van tijdelijke initiatieven bij voorkeur gebruik van flexibiliteitsbepalingen die in de Wro en de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) zijn opgenomen. Voor activiteiten korter dan 5 jaar kan de gemeente een tijdelijke omgevingsvergunning verlenen.

Er zijn echter ook veel initiatieven die langer duren dan 5 jaar maar korter dan 10 jaar.

Bovendien

komt het vaak voor dat gronden worden gereserveerd voor een nieuw ruimtelijk project maar dat nog niet bekend is wanneer dat project zal worden gerealiseerd. Voor deze langer durende initiatieven en het voor het tijdelijk bestemmen van grond voor een (nog) onbekende tijdsduur bestaan geen bevredigende oplossingen. De betrokken overheden weten niet hoe zij deze bestemmingen juridisch binnen de Wro kunnen inpassen.

Doel Handreiking Tijdelijk Anders Bestemmen

Deze notitie biedt bestuurders, beleidsmakers en adviseurs handvaten voor het regelen van tijdelijke functies, op basis van de bestaande wet- en regelgeving. Het bespreekt op een toegankelijke wijze de juridische oplossingen die binnen het bestemmingsplan te vinden zijn. Voor tijdelijke functies in grootschalige strategische reserveringsgebieden, voor bijvoorbeeld waterveiligheid, is waarschijnlijk een bovenregionale juridische oplossing benodigd. Dit strategische, grootschalige niveau wordt niet in deze notitie toegelicht. In samenwerking met het deelprogramma Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma wordt gewerkt aan een discussienotitie over dit onderwerp.

Wettelijke mogelijkheden voor tijdelijk anders bestemmen

Wro: Bestemmingsplan en wijzigingsbevoegdheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het bestemmingsplan de belangrijkste planfiguur voor het vastleggen van toegestane activiteiten en bebouwing. In het bestemmingsplan kan al worden voorzien in de mogelijke wijziging van een vastgelegde bestemming zonder dat een volledige herzieningsprocedure van het plan hoeft te worden doorlopen. Dit is de wijzigingsbevoegdheid¹: een procedure waarbij de burgemeester en wethouders (in plaats van de raad) een bestemming kunnen wijzigen. Het grootste voordeel van deze procedure ten

opzichte van de herziening van het bestemmingsplan is de aanzienlijk kortere beslistermijn van 6 weken. Voor deze procedure zijn immers minder onderzoeken nodig, omdat die al deel uitmaakten van de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan.

De wijzigingsbevoegdheid wordt vaak gebruikt als een nieuw ruimtelijk project gefaseerd wordt gerealiseerd, of als bestaande functies tijdens de looptijd van het bestemmingsplan nog moeten worden beëindigd. Voor tijdelijke initiatieven wordt deze procedure echter nooit gebruikt. Waarschijnlijk komt dit door de kosten en tijd die met het doorlopen van deze procedure gemoeid zijn. Daarnaast speelt onzekerheid een rol, of na de wijziging van de bestemming de voorheen toegestane functie wel wordt gewijzigd of beëindigd.

Tijdelijk bestemmen op basis van de Wabo

In de Wabo zijn bepalingen opgenomen die een goede basis bieden om maatregelen te nemen om tijdelijke activiteiten na afloop van de afgesproken termijn te beëindigen. De procedure ter voorbereiding van deze besluiten blijkt, ten opzichte van een bestemmingsplan, echter niet veel sneller te zijn.

- Tijdelijke omgevingsvergunning

Als initiatiefnemers verklaren dat hun activiteiten niet langer dan 5 jaar duren, kan hen een tijdelijke omgevingsvergunning² worden verleend. Het bestemmingsplan hoeft hier niet voor te worden gewijzigd. Een groot nadeel van deze tijdelijke ontheffing is het feit dat de jurisprudentie met betrekking tot de zekerheid over de maximale tijdsduur van 5 jaar erg streng is. De ontheffing kan hierdoor voor weinig projecten kan worden toegepast. Bovendien geldt voor de procedure een beslistermijn van 6 maanden³.

1 Wro 3.6 lid 1 sub a

2 Artikel 2.12 lid 2 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), voorheen de tijdelijke ontheffingsprocedure van artikel 3.22 Wro

3 Onder de Wro was dit 4 weken na de terinzagelegging, sinds de inwerkingtreding van de Wabo is dit verlengd.

- Omgevingsvergunning voor een project (projectbesluit)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om aan projecten met een gemeentelijk belang een omgevingsvergunning af te geven, mits hieraan een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Aan de omgevingsvergunning wordt dan de voorwaarde verbonden dat deze beperkte geldigheidsduur heeft. Voor deze procedure geldt een beslistermijn van 6 maanden³.

- Omgevingsvergunning voor kruimelgevallen

Voor een beperkt aantal categorieën (de kruimelgevallen) kan met een omgevingsvergunning⁵ ontheffing worden verleend voor een gebruik dat afwijkt van het bestemmingsplan. Voor de meeste gevallen biedt deze mogelijkheid echter geen soelaas.

Beëindiging tijdelijke activiteiten

De praktijk leert dat beëindiging van tijdelijke activiteiten niet altijd zo soepel verloopt als vooraf was afgesproken. Het is daarom van belang om ook de wijze waarop de tijdelijke activiteiten worden beëindigd goed te regelen.

Veel overheden vrezen de situatie dat initiatiefnemers niet van plan zijn de tijdelijke activiteiten vrijwillig te stoppen en dat zij gedwongen zijn op te treden. Hierbij hebben overheden de keuze uit publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sancties.

Publiekrechtelijk handhaven

Als de termijn van een tijdelijke omgevingsvergunning of een omgevingsvergunning voor een project is verstreken, kan de initiatiefnemer met bestuursrechtelijke middelen (last onder dwangsom / bestuursdwang) worden gedwongen de activiteiten weer in overeenstemming te brengen met de gebruiksvoorschriften van het bestemmingsplan. Echter, als de bestemming na afloop van de afgesproken termijn is gewijzigd, is dit geen effectief wapen. De initiatiefnemer kan het bestaande gebruik dan voortzetten, zich beroepend op het standaard overgangsrecht voor gebruik⁷. De enige mogelijkheid om een onwillige eigenaar in dat geval te dwingen zijn activiteiten te beëindigen, is de gronden te verwerven (of zelfs onteigenen) voor de realisatie van de nieuwe bestemming. Onteigening is echter een niet populair instrument en daardoor wordt het zo weinig mogelijk ingezet door bestuurders.

Privaatrechtelijk handhaven

Als alternatief kunnen overheid en initiatiefnemer vooraf een overeenkomst opstellen. Hierin wordt privaatrechtelijk vastgelegd onder welke voorwaarden de overheid bereid is het bestemmingsplan te wijzigen voor de tijdelijke activiteiten. De Initiatiefnemer verplicht zich daarbij na afloop van de afgesproken termijn (als de bestemming dus is gewijzigd of de geldigheidsduur van de omgevingsvergunning is verlopen) de activiteiten te beëindigen. Als de initiatiefnemer zijn activiteiten niet tijdig beëindigd, zijn deze in strijd met de overeenkomst en kan de overheid beëindiging afdwingen via de civiele rechter. In de praktijk zijn overheden terughoudend met het onmiddellijk inzetten van de civiele handhavingmethode omdat de rechter zou kunnen oordelen dat eerst de publiekrechtelijke weg moet worden gevolgd. De doorkruisingsleer verbiedt immers het volgen van de privaatrechtelijke weg, als via de bestuursrechtelijke weg een vergelijkbaar resultaat kan worden bereikt. In de praktijk blijken de mogelijkheden voor een directe toepassing van de privaatrechtelijke weg echter groter dan vaak wordt gedacht⁸.

Als de overheid eigenaar is van het betreffende terrein, beschikt hij over meer privaatrechtelijke bevoegdheden dan wanneer hij geen eigenaar is en alleen maar afspraken vastlegt over de voorwaarden van het bestemmingsplan:

- Overheid als eigenaar

Als de initiatiefnemer een terrein gebruikt op basis van een huur- of erfpachtovereenkomst, kan de ontruiming of beëindiging van de tijdelijke activiteiten op grond van deze overeenkomst worden afgedwongen⁹.

- Overheid als niet-eigenaar

Als de overheid geen eigenaar is van het terrein waar de tijdelijke activiteiten moeten gaan plaatsvinden, moet in een overeenkomst worden vastgelegd onder welke voorwaarden de overheid aan de vereiste planprocedures wil meewerken en hoe de beëindiging van de tijdelijke activiteiten is verzekerd. Voor het afdwingen van de afspraken bij de civiele rechter, eventueel zelfs in een kort geding, biedt de jurisprudentie voldoende ruimte. Mits geen andere belangen dan die van de goede ruimtelijke ordening worden gediend. Als de eindtoestand bekend is (zoals

in de voorbeelden typen I en III), en het daarbij gaat om een publiek belang, dan kan ook het onteigeningsinstrument¹⁰ worden gebruikt. De onteigeningsprocedure kan al worden gestart tegelijk met de wijziging of uitwerking van de eindbestemming. Na 6 maanden is het al mogelijk een Koninklijk Besluit ter beschikking te krijgen op grond waarvan vervolgens een gerechtelijke procedure (dagvaarding) kan worden ingeleid. De overheid moet dan wel bereid en (financieel) in staat zijn de gronden zelf te verwerven. Naast de schadeloosstelling voor de eigenaar moet ook rekening worden gehouden met gerechtelijke kosten wanneer de eigenaar zich blijft verzetten tegen verkoop en beëindiging van de tijdelijke activiteiten.

Conclusies

De huidige Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt de mogelijkheid om in het bestemmingsplan al te voorzien in de mogelijke wijziging van een vastgelegde bestemming zonder dat een volledige herzieningsprocedure van het plan hoeft te worden doorlopen. Dit kan met de wijzigingsbevoegdheid. Het voordeel van deze procedure is de korte beslistermijn van 6 weken, veel korter dan de herziening van het bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat je de beëindiging van de tijdelijke situatie goed regelt.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn bepalingen opgenomen die een goede basis biedt om maatregelen te nemen voor het beëindigen van tijdelijke activiteiten na afloop van de afgesproken termijn. Nadeel van deze procedure is echter dat de voorbereiding van deze besluiten, ten opzichte van een bestemmingsplan, niet veel sneller blijkt te zijn. De flexibele bepalingen binnen de Wabo die voor tijdelijke bestemmingen kunnen worden ingezet, zijn, bij activiteiten van hooguit 5 jaar, de tijdelijke omgevingsvergunning, en bij activiteiten van 5 tot 10 jaar de omgevingsvergunning voor een project (projectbesluit met beperkte geldigheidsduur).

Voor het beëindigen van tijdelijke activiteiten kunnen overheden gebruik maken van publiekrechtelijke en privaatrechtelijke sancties. Publiekrechtelijke sancties zijn niet altijd effectief: als de bestemming na afloop van de afgesproken termijn is gewijzigd, kan de initiatiefnemer zich beroepen op het standaard overgangsrecht voor gebruik en zijn activiteiten voortzetten. Privaatrechtelijk kunnen overheid en initiatiefnemer vooraf een overeenkomst opstellen en vastleggen onder welke voorwaarden de overheid bereid is het bestemmingsplan te wijzigen voor de tijdelijke activiteiten, waarbij de initiatiefnemer zich verplicht deze activiteiten te beëindigen na afloop van de afgesproken termijn. Via de civiele rechter kan nakoming van deze overeenkomst worden afgedwongen.

Wettelijke aanpassingen voor beëindiging tijdelijke activiteiten

Als de bestaande wettelijke regelingen niet volstaan om tijdelijke activiteiten te beëindigen, zijn er mogelijkheden de beperkingen in de bestaande wetgeving relatief eenvoudig aan te passen.

Aanpassing Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een ministeriële regeling die ter kennisname aan de Eerste en Tweede Kamer moet worden voorgelegd nadat deze is vastgesteld; de Minister kan hier relatief eenvoudig wijzigingen in doorvoeren. Zo kan de standaardregeling voor

overgangsrecht ten aanzien van het gebruik worden aangepast met een toevoeging¹¹ die de mogelijkheid van beroep op het overgangsrecht in bepaalde omstandigheden uitsluit.

Aanpassing Wro en Wabo

Een alternatief voor deze aanpassing in het Bro is een fundamentele herijking van de systematiek van de ruimtelijke ordeningswetgeving: de Wro wordt omgevingsrecht, de Wabo, met de nadruk op een integrale beoordeling. In het verlengde daarvan past ook een verdere ontwikkeling van de nu bestaande omgevingsvergunningen voor projecten en tijdelijke (maximaal 5 jaar) ontwikkelingen. Het creëren van de mogelijkheid om voor maximaal 10 jaar een omgevingsvergunning te verlenen, kan voor het Tijdelijk Anders Bestemmen een goede en werkbare oplossing zijn, omdat daarmee de problematiek van het overgangsrecht wordt omzeild.

Op dit moment is niet bekend wat de intenties van de Minister van Infrastructuur en Milieu en de regering op dit vlak zijn. Naar verwachting wordt hierover in 2011 een standpunt ingenomen, mede naar aanleiding van recente Kamervragen over de beperkingen van de huidige regeling voor tijdelijke projecten.

Deze toevoeging, die aan artikel 3.2.2 van het Bro moet worden toegevoegd, luidt: Lid 5. Het eerste lid is niet van toepassing ingeval met toepassing van de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid of uitwerkingsplicht ex artikel 3.6 Wro de bestemming wordt gewijzigd of uitgewerkt.

3. Vragenlijst interviews

1. Algemene vragen

- 1.1 Bij welke organisatie bent u werkzaam?
- 1.2 Wat is uw functie?
- 1.3 Wat is de transformatieopgave waar het om gaat?
- 1.4 Wat was de aanleiding voor de start van de transformatie?
- 1.5 Welke partijen zijn direct betrokken bij de ontwikkeling?
- 1.6 Hoe is de verdeling van verantwoordelijkheden, eigendomsposities en taken?

2. Huidige identiteit gebieden

- 2.1 Hoe ziet u de huidige, dan wel oude situatie van het transformatiegebied?
- 2.2 Kunt u enkele voorbeelden noemen: functie, problemen, identiteit, kansen?
- 2.3 Wat zijn in hoofdlijnen de doelstellingen van de transformatieopgave?
- 2.4 Wat is de nieuwe gebiedsidentiteit?

3. Tijdelijke functie

- 3.1 Wat is voor u een tijdelijke functie?
- 3.2 Bent u van mening dat het investeren in tijdelijke functies bijdraagt aan de vorming van een nieuwe gebiedsidentiteit van het transformatiegebied?
- 3.3 Wat was de aanleiding voor een tijdelijke invulling van het gebied?
 - 3.3.1 Wie is de initiator van de realisatie van tijdelijke functies in het gebied?
- 3.4 Wat voor type functie(s) of activiteiten zijn het (categorie, invulling, publiek, toegankelijk)?
- 3.6 Hoe bent u tot de inzet van tijdelijke functies voor het transformatiegebied gekomen?
- 3.7 Hoe hebben tijdelijke functies bijgedragen aan verandering van gedrag in gebied?
(bijvoorbeeld geleid tot de stop van verval en achteruitgang of zelfs een positief effect op de kwaliteit van het gebied, levendigheid, veiligheid?)
- 3.8 Hoe is dit zichtbaar? Waar meet u dat aan af?
- 3.9 Hoe sluit deze tijdelijke invulling aan bij de toekomstige, definitieve functies binnen de gebiedsontwikkeling?

3.10 Zijn er belangrijke omgevingsfactoren die hebben bijgedragen aan de (succesvolle) realisatie van de tijdelijke invulling?

4. Draagvlak/betrokkenheid

4.1 Hoe keek u aan tegen een tijdelijke invulling van het gebied en stonden de andere partijen er ook achter?

4.2 Op welke wijze is de tijdelijke invulling naar buiten toe gecommuniceerd?

4.5 Hebben de tijdelijke functies bijgedragen aan de bekendheid van het gebied? Op welke wijze?

4.6 Hebben tijdelijke functies bijgedragen aan het creëren van draagvlak voor de nieuwe plannen bij bijvoorbeeld omwonenden?

4.7 Is een tijdelijke functie in de definitieve ontwikkeling teruggekeerd? Bijstelling plannen?

4.8 Heeft een keuze voor tijdelijke invulling de uiteindelijke visie op het gebied beïnvloed?

6. Beleving

6.1 Ziet u bij de tijdelijke invulling het component beleving en ervaring terugkomen? Voegen ze bijvoorbeeld iets nieuws toe, of wekken ze interesse?

7. Toegevoegde waarde en financiën

7.1 Heeft de exploitatie een rol gespeeld in de keuze tot bepaalde type invulling? Bijvoorbeeld omdat het scenario van niets doen ook geld kost?

7.2 Zijn er extra kosten gemaakt voor het faciliteren van de tijdelijke functies? Bijvoorbeeld eenmalige investeringen voor renovatie, of extra onderhoud- en exploitatiekosten?

7.3 Zijn er extra opbrengsten ontvangen zoals extra huuropbrengsten?

7.4 Heeft dit geleid tot een onrendabele investering? Zo ja, wie heeft de financiering van deze functies op zich genomen? Vanuit de gebiedexploitatie betaalt? Of subsidies? Welke subsidies?

7.6 Welke invloed hebben de toekomstige functies op de waarde van uw vastgoed?

8. Afsluitend

8.1 Heeft u in totaliteit het idee dat de tijdelijke invulling gaat bijgedragen aan de vorming van de nieuwe gebiedsidentiteit?

8.2 Welke lessen kunnen andere gebiedsontwikkelaars leren van uw praktijkvoorbeeld?

4. Interview gemeente Almelo

Visie

De gemeente Almelo is een stad met een bloeiend bedrijfsleven, veel maakindustrie, veel natuurlandschappen. Almelo is in de tweede Wereldoorlog niet zo zwaar getroffen door de bombardementen als bijvoorbeeld Enschede en Hengelo. De stadsplattegrond van het centrum is grotendeels intact gebleven. Almelo heeft dan ook veel oude elementen en monumenten in de stad. In Twente is Almelo de residentiestad. Er is een rechtbank, belastingskantoor, raad van kinderbescherming, gevangenis, veel overheidsdiensten en het waterschap heeft in deze stad haar hoofdvestiging.

Door de economische crisis zullen veel (soms al bouwrijpe) terreinen de komende jaren niet worden bebouwd. Het tijdelijk gebruik van deze braakliggende terreinen door initiatieven uit de samenleving wordt steeds meer onderwerp van maatschappelijke en bestuurlijke aandacht. De gemeente Almelo staat ook niet stil en heeft voor het eind van dit jaar een visie ontwikkeld. In die visie komt naar voren wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn wat betreft initiatieven op braakliggende terreinen. Het resultaat is een document met richtlijnen; Wat staat er allemaal geregeld? Wat mag er wel/niet? Het is een zoektocht, maar deze visie moet een beetje houvast brengen. Tevens wordt er een kansenkaart uitgebracht die de mogelijkheden en kansen zichtbaar maakt.

Eind dit jaar draagt de gemeente Almelo een visie uit waar de focus zal liggen op gebieden of locaties die 10-20 jaar braak liggen in de stad. Als een terrein minder dan één jaar braak liggen dan doet de gemeente Almelo er in het algemeen niets mee. Gemeente Almelo bekommert zich pas om braakliggende terreinen als het leidt tot sociale onveiligheid, als het problematisch is in de wijk. *‘Je moet kijken wat het terrein toevoegt, daarna kan je het pas definiëren als braakliggend terrein of niet’.* Als er 2-3 jaar niets mee gedaan word, gaat de gemeente Almelo kijken naar tijdelijke invulling.

Één van de uitgangspunten is het voorkomen van het binnenhalen van één functie die alle andere mogelijkheden blokkeert. De gemeente Almelo hoopt dat met tijdelijk gebruik en tijdelijke functies zodanig in een landschap wordt geïnvesteerd, cq gebruik van worden gemaakt dat ze een waardevermeerdering van de grond krijgen. *“Je zoekt in de combinaties natuur, recreatief gebruik, energie landschappen, woningbouw, evenementen mogelijkheden die een meerwaarde leveren voor het gebied zodat ze over 20 jaar nog meer geschikt zijn voor woningbouw dan nu. Dat is je zoektocht.”*

Gemeente Almelo heeft proefberekeningen gedaan, door middel van een zelfontwikkeld rekenmodel. Dit model laat zien wat de opbrengsten en revenuen zijn van een bepaalde tijdelijke functie. Een voorbeeld: als je een gecombineerd energieveld maakt, kan je een combinatie van windmolens, zonnepanelen, biogassen en dergelijke combineren met teelt en elektriciteitsopwekking. De vraag is dat: wat brengt zo’n landschap op? *“Hoe combineer je functies, past het in het bestemmingsplan en wat is prijstechnisch prettig”* Het maken van afwegingen, die constante zoektocht, dat is wat de gemeente Almelo beweegt op dit moment.

Tijdelijk gebruik

De gemeente Almelo had voor de economische crisis woningbouwlocaties aangewezen, maar deze plannen zijn nu allemaal van tafel. Er is in de afgelopen 10 jaar door ontwikkelaars als door gemeenten veel grond verworven, posities ingenomen, in de verwachting dat de Gemeente Almelo nog wel een woningstroom kan ontwikkelen. Over het algemeen zijn dat veel grotere gebieden, je praat dan over tientallen hectare. Nu deze plannen van tafel zijn, heeft de

gemeente Almelo van het B&W de opdracht gekregen om er voor te zorgen dat ze de komende tien jaar minder last hebben van de rentesteen om hun nek van braakliggende stukken grond.

“Om er voor te zorgen dat de rente die daar meesleept bij die aankopen niet als een molensteen om je nek hangen, probeer je te kijken wat je daar mee kan doen tijdelijk”.

De gemeente Almelo zit nu op twee sporen. Het eerste spoor is: hoe krijg je de binnenstedelijke woningbouwopgave in de stad voor elkaar? Dat levert allemaal kleine stukjes braakliggend terrein op die je tijdelijk herinricht of aan de buurt geeft of maatschappelijke functie op zet. Daar komt het provinciaal initiatief om de hoek kijken: “pauzelandenschappen”. De Provincie Overijssel heeft een project op poten gezet, genaamd: “pauzelandenschappen”. De provincie probeert geïntegreerd met alle steden een beleid op te stellen van wat doe je nou met braakliggende terreinen, hoe zorg je er voor dat de omgeving niet verder verloederd? Hoe pak je het nou aan als de veiligheid in de wijk achteruit gaat als gevolg van een braakliggend stuk grond?

Het tweede spoor is: grote terreinen aan de rand van de stad waar nu agrarisch gebruik op zit, waar woningbouw gepland was, om te kijken wat we er in de tussentijd mee kunnen. Hiervoor heeft de gemeente een aantal beleidslijnen uitgezet. Het moet in ieder geval meer opleveren dan landbouw. “Anders kunnen we het zelf wel verpachten. Landbouw levert namelijk 600-800 euro per hectare per jaar op in het oosten van het land. Dat dekt onze rentes niet. Je moet iets verzinnen aan mogelijkheden wat investeerders, mensen of gebruikers interessant vinden. Dit tegen lagere kosten, maar wel zodanig dat de rente niet zo zwaar weegt. Het is zoeken naar tijdelijk gebruik voor een wat langere periode om te kijken of je de kosten wat kan drukken. En in de binnenstad heb je meestal een maatschappelijk belang wat zwaar drukt. Financieel belang weegt ook wel, maar minder zwaar dan bij buitenstedelijke locaties. Uiteindelijk is het kijken of tijdelijk gebruik in het landschap een meerwaarde heeft in het gebied in de toekomst. *“Want het eindelijk doel om braakliggende terreinen tijdelijk in te vullen, is zodat het niet naar de knoppen gaat, niet vervuild raakt en geen verkeerd volk aantrekt.”*

De markt kan snel weer aantrekken, maar de gemeente Almelo moet iets doen om niet failliet te gaan. *“Je moet dan na gaan denken wat je daar tijdelijk kan gaan doen. Als ik die terreinen voor 10 jaar niet gebruik, wat kan daar voor de komende 10-15 jaar dan op?”* Op voorhand zijn er een aantal functies die niet passen in het beleid. Zo zal er geen ruimte zijn voor industrielocaties omdat de gemeente daar al genoeg van heeft. De kantorenmarkt spreekt ook voor zich. Er staan in Nederland al zo veel hectare kantoorlocaties leeg, dat het geen toegevoegde waarde heeft om er nog meer bij te gaan bouwen.

Het is de kunst de ongebruikte grond te gebruiken voor initiatieven of participaties met ondernemingen die er bijzondere dingen mee willen doen. De gemeente Almelo heeft straks een document voor de gemeenteraad waar eind dit jaar resultaten in te zien zijn: Welk van de opties zijn nou het meest kansrijk en ga daar dan achteraan. *“Je moet je hele bedrijfsnetwerk, via de KvK, via je lokale netwerk, bedrijvenverenigingen polsen. Wie is geïnteresseerd. Wie heeft iets wat nooit ergens anders kan? Daar probeert de gemeente Almelo ruimte voor te geven. Daar zit de bedoeling in”.*

Een mooi voorbeeld is het landelijke initiatief ‘Tijdelijke Natuur’: Als je niet alleen investeert in gebruiksfuncties maar ook in tijdelijk natuurgebied betekent alleen maar dat de waarde, de intrinsieke waarde voor je toekomstige bestemming groter word. Het wordt aangenamer en nog beter geschikt tot om over te gaan tot woningbouw over 20 jaar. Zo is er een heel bekend voorbeeld in Almere. Aan de noordkant van Almere zijn er een aantal bossen ingeplant, die 15 jaar geleden zijn gaan groeien. Nu is het bos groot en zijn er plannen ontwikkeld om woonwijken te realiseren in dit natuurgebied. Het is een heel gewild project. Je hebt een

waardevermeerdering gemaakt op je grond. Het wordt alleen nog maar prettiger gemaakt om er woningbouw te realiseren.

Grondexploitatie

Als een gemeente voor een project actief grondbeleid wil voeren, opent zij voor dat project een grondexploitatie. Een grondexploitatie moet door de gemeenteraad worden vastgesteld. Het grondexploitatieproces is complex en langdurig van aard. Dat brengt de nodige financiële risico's met zich mee. Grondexploitatie op braakliggende terreinen in de gemeente Almelo is niet bindend. Als er mogelijkheden zijn voor subsidies worden die aangepakt. Het belangrijkste is dat er behoefte is voor een bepaald initiatief.

Het is aan de gemeente Almelo om er voor te zorgen dat ze de komende tien jaar minder last hebben van de rente die zo zwaar drukt op de braakliggende stukken grond. Almelo heeft veel grond opgekocht als woningbouwgrond. Woningbouwgrond is een van de duurste waardes.

"Het verkopen aan iemand die een manege wil runnen brengt nog geen 40% op van de waarde van de woningbouwgrond. Soms moet je je verlies als gemeente natuurlijk ook nemen. Neem bijvoorbeeld projectontwikkelaars, die verkopen soms hun grond terug aan agrariërs."

Een mooi voorbeeld in de binnenstad van de gemeente Almelo is een terrein dat een verbindende schakel is tussen de stationsomgeving en het centrum van de stad. Dit terrein, een voormalig Praxis-markt, is tien jaar geleden aangekocht door de gemeente en gesloopt. Het plan was om er een paar mooie woontorens neer te zetten, maar er is een probleem: de appartementenmarkt loopt niet meer zo hard. Dus dat plan is van tafel geveegd. Het leegstaande terrein zonder toekomstige functie verloederde helemaal en groeide vol met onkruid. Een terrein midden in de stad, wat zou moeten fungeren als trekpleister, lag braak met hekken er om heen. De gemeente heeft nu deze locatie aangewezen om er het nieuwe stadshuis op te zetten. Het is nu tijdelijk ingericht als speeltuin dat voorzien is van een paar bankjes, en een muurtje waar graffiti spuiters op te keer kunnen gaan. Het wordt zo een beetje in gebruik gegeven aan het volk en de omliggende bewonende. Iedereen weet dat daar straks een nieuw stadshuis komt. En klagen dat het terrein haar oude functie verliest heeft geen nut, omdat er helder is over gecommuniceerd.

Dit project is een geval waar de grondexploitatie niet dekkend is. Het terrein moet ingezaaid en beheerd worden. Je bent zo €20.000,- verder. "Grondexploitatie is leidend in de vorm van eindgebruikers. Er moet een functie op komen, die uiteindelijk weer wat geld genereert. Zo kan je al je investeringen in het openbaar gebied benutten en verhalen op freeriders. Op deze manier kan je een exploitatieplan opstellen en de kosten toerekenen. Voordat palen de grond in gaan voor de definitieve functie ben je soms 2 ½ jaar verder. Ontwerp, bouwvergunning, ondertekening en inspraak moet er nog door. *"Daar houd je in de grondexploitatie wel rekening mee"*.

Draagvlak/ Communicatie

Communicatie met burgers wordt in de gemeente Almelo door middel van burgercommissies gedaan. Tevens hebben bewoners en omwonenden de mogelijkheid om te participeren. De tijdelijke invulling moet namelijk wel passen in de omgeving, de buurt moet er wat mee kunnen. Omgevingsfactoren zijn in die zin heel belangrijk voor het stadsbestuur. Een stadsbestuur is er namelijk voor haar bewoners, maar moet ook haar afwegingen maken.

Als het braakliggende terreinen betreft zal de gemeente Almelo dynamischer moeten gaan optreden. Het beleid is er alleen nog niet voor, omdat het tot nu toe nog stug is. En dat is ook wel logisch want je hebt met eigendomsrecht, bestemmingen etc. te maken. Bewoners,

initiatiefnemers en projectontwikkelaars weten ook dat gemeenten flexibeler zullen zijn. Dit biedt kansen.

Het risico van tijdelijke functie is als je een bestemming wijzigt naar tijdelijke functie en iemand maakt daar gebruik van, hoe krijg het hem dan weer weg? Daar moet je contractueel goede afspraken over maken. Communicatie is bij tijdelijk gebruik enorm belangrijk.

Een mooi voorbeeld van communicatie is het project met afritten van de A30 bij Ede. Jaren geleden werden die al opgespoten, wachtend op een nieuwbouwwijk zodat deze afritten daar op aan konden sluiten. Die nieuwbouwwijk is er gekomen en de afritten moesten geëffectueerd worden. Ook waren de taluds keurig opgespoten, alleen het asfalt lag er nog niet. Uiteindelijk is het plan geblokkeerd omdat in de taluds tussentijds oeverwaluwen genesteld hadden. Het gevolg was dat het project een half jaar stil lag totdat de oeverwaluwen uitgebreed waren. En tijd is geld.

Mogelijkheden

De gemeente Almelo ziet tal van mogelijkheden voor tijdelijk gebruik op braakliggende terreinen in haar stad, maar verwacht ook dat projectontwikkelaars bij de gemeenten gaan aankloppen. Misschien duurt het nog 3-4 jaar voordat de woningmarkt is aangetrokken. En niets doen kost namelijk geld. Dus wat is er mogelijk in de tussentijd?

Er zijn al voorbeelden die een tijdelijke functie in de stad hebben gekregen. Hier moet je denken aan een trapveldje, noodwinkels, maar ook water, groenstroken en erven. Die laatste drie zijn in het bijzonder interessant omdat je nieuwe leefgemeenschappen creëert voor dieren en planten. Zo ontstaan nieuwe ecotopen. Het kan een verrijking voor het gebied zijn en het is een extensieve vorm van gebruik. *“Als je weet dat als je nu investeringen doet die het later makkelijker maken om woningbouw te realiseren, bijvoorbeeld aan stadsranden is dat waardevermeerdering van je grond. Stadsranden zijn altijd een beetje verrommeld, altijd een moeilijke opgave”.*

Met dank aan,

Dhr. Ros, Gemeente Almelo

5. Interview Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam

Bouwstop

Hartman schreef: *“Je hebt de overheid, je hebt de bouwkolom en je hebt de bouwverschaffers. En die houden elkaar in stand. De overheid verdient aan kantoren, uitgifte van grond en het past ook in het kabinetsbeleid: Het eigen woningbezit bevorderen. De bouwers bouwen. De kapitaalverstrekkers konden hun geld kwijt. Dat is met de crisis tot een einde gekomen. Het kapitaal viel weg uit die hoek. Daarmee betekent dat door de financiële crisis en economische crisis, maar vooral de financiële crisis een einde is gekomen aan gebiedsontwikkeling die we al decennia lang kennen in Nederland. Het is heel erg aanbod gestuurd, blauwdrukachtige planning. We zijn bezig om afscheid te nemen van de blauwdrukplanning.”*

In Amsterdam is de grond van de gemeente, die ze uitgeven in erfpacht. De gemeente Amsterdam maakte gebruik van een verdienmodel, waaraan ze altijd enorm verdienden op kantoren. In veel ontwikkelingsplannen zaten ook kantoren. Dat gaf overal altijd een flinke plus in de grondexploitaties in de plannen. Amsterdam had al een overschot aan kantoren, maar door de kantorencrisis is het helemaal weggefallen. Het verdienmodel is weggefallen dus dat waren reële inkomsten en virtuele inkomsten zolang ze in de plannen staan en niet gerealiseerd zijn, wordt er wel mee gerekend. Probleem was dat de gemeente Amsterdam reële uitgaven had aan investeringen, bouwrijp maken, proceskosten etc. Dat werd allemaal geregeld door middel van een fonds. Dat fonds had geen ruimte meer. Daardoor heeft de wethouder een bouwstop aangekondigd in 2010. Nou de crisis is doorgegaan is de gemeente Amsterdam bezig met herprogrammeren, plannen uit de lucht halen en het stop zetten van plannen.

Visie

Door de economische crisis worden veel terreinen in de regio de komende jaren niet bebouwd. In juli 2010 heeft de gemeente Amsterdam zelfs een bouwstop aangekondigd. De vraag is nu hoe de stad leefbaar te houden?

Amsterdam heeft een samenleving waaruit veel initiatieven naar voren komen. Om initiatiefnemers tegemoet te komen en de stad leefbaar te houden, is het project ‘Tijdelijke invulling braakliggende terreinen’ in het leven geroepen. Het is een project als reactie op de bouwstop. Maar hoe bereik je de mensen en organisaties?

Amsterdam heeft veel braakliggend terrein (450 ha) en zoveel meer initiatiefnemers die geen beeld hebben van de mogelijkheden qua locaties. Dit bijeenbrengen was het idee van Sacha Stolp (IBA), Jurgen Hoogendoorn (OGA) en Barbara Ponteyn. Het resultaat is een digitale kaart. Deze digitale kaart geeft de locatie van en nadere informatie over braakliggende terreinen in Amsterdam en Zaanstad. Planeigenaren hebben gegevens aangeleverd over de toestand van het terrein, de beschikbaarheid voor tijdelijke invulling en de contactpersoon waarmee initiatiefnemers contact kunnen opnemen. Ook is aangegeven of er al een (tijdelijke) invulling plaatsvindt of op korte termijn gepland is.

Het is heel erg vraag gestuurd hoe de gemeente Amsterdam heeft geopereerd. Wel binnen een aantal randvoorwaarden want het is geld van de overheid. Vraag gestuurd vanuit van wat de mensen wilden. Het moet functiemenging zijn, dat was een argumentatie. Een andere argumentatie: er gaat overheidsgeld in dus het moet openbaar zijn, toegankelijk zijn voor de Amsterdammers, omwonenden, bewoners.

Volgens J.Hoogendoorn was het verstandig om te komen als overheid met een kaart, enerzijds om aan verwachtingsmanagement te doen en anderzijds om te zeggen ‘kom maar met dat initiatief’. Die kaart is sinds juni operationeel. Het heeft sindsdien 60 initiatieven opgeleverd.

Hoe het allemaal gaat lopen weet de gemeente Amsterdam ook niet. *“Het is een tijd van transitie. Trail en error en aldoende moeten we het uitvinden. Gedachte achter de braakliggende terreinen is het teruggeven aan de bevolking voor tijdelijk gebruik en dat levert altijd meerwaarde op. Veel people en planet dus veel groen, mensen worden daar blij van. Garanties van waardevermeerdering zijn er niet.”*

Het ambtelijk apparaat van Amsterdam is nog bezig om afscheid te nemen van de oude werkwijze om de boel op orde te houden. Decennia lang was er een bepaald manier van werken, in het bijzonder met de blauwdrukplanning: de boel opkopen, schoonmaken, ontwerpen en vol plannen. Vandaag de dag kan dat niet meer. We zitten in een tijd van transitie. *“En dat heeft alles te maken met mindset.”*

Tijdelijk gebruik

Het initiatief ‘Tijdelijke invulling braakliggende terreinen’ was een initiatief met een impuls van 35 miljoen euro. Het heeft de gemeente Amsterdam geen windeieren opgeleverd. Zo heeft het Amsterdam het NDSM-terrein opgeleverd, festivals en het vasthouden van de creatieve subcultuur. Veel initiatieven zijn geïnspireerd vanuit Berlijn. Enkele voorbeelden:

Eind jaren '90 protesteerden kunstenaars en krakers dat zij door de hoge vastgoedprijzen de stad werden uitgejaagd. Daar moest een antwoord op komen. Dit kwam er door middel van het broedplaatsbeleid.

NDSM-werf: de scheepsbouw ging failliet. Gemeente was eigenaar dus eindverantwoordelijk voor de grond. Eind jaren '90 werd het beheerd, maar heel extensief. Door het broedplaatsbeleid is er een groep kunstenaars in gekomen. De kunstenaars zitten nu in de fabriekshallen. De werf kreeg steeds meer belangstelling en wekte de interesse van de meer reguliere bedrijven zoals de Hema. Later is hier ook tijdelijke studentenhuisvesting neergestreken.

Westelijke tuinsteden: In de westelijk tuinsteden stond vernieuwing op het programma. Daar gebeurt al wel veel met initiatieven die de publieke ruimte aantrekkelijk maken. Veel stadslandbouw, buurtmoestuinen en sportparkjes. Wel was functiemenging een randvoorwaarde en gebruikswaarde voor de bewoners een voorwaarde. Nu heb je initiatieven met een buurtfunctie, voedselfunctie, bewegingsfunctie en integratiefunctie in één. Het werkt als een tierelier in sociaal-maatschappelijk opzicht.

In tijdelijk gebruik zoekt de gemeente Amsterdam het nu veel meer bij de bewoners zelf. Particulier opdrachtgeverschap, zelfbouwgroepen, zzp'ers, collectief opdrachtgeverschap, dat is waar de gemeente nu op inzet.

Randvoorwaarden:

- Gemeente heeft geen geld. Wie betaalt bepaalt.
- Sociale omgeving: In de buurt moet het initiatief draagvlak in de buurt hebben. Je moet iets doen voor de buurt. Meerwaarde op sociaal vlak.
- Stadsdelen zijn verantwoordelijk voor braakliggende gronden. Als corporatie de grond heeft ligt de lead bij de woningcorporatie. Gemeente Amsterdam heeft projectdirecties. Mensen moeten zich daar melden voor initiatief.
- Grondexploitatie eisen: Gemeente heeft geen geld, je moet met je eigen grondexploitatie plan komen.
- Het is eigen investering van initiatiefnemers. Break even point van investeerders ligt gemiddeld tussen de 5-10 jaar.

Succes-faalfactoren:

Gedicht van Jules Deelder: binnen de perken zijn de mogelijkheden even onbegrensd als daar buiten. Wat je ziet is dat iedereen vanuit zijn vak discipline kijkt naar de werkelijkheid, veilig denkt en doet en dan kan je dus helemaal niets meer met gebiedsontwikkeling. Terwijl het lokale bestuur bijna altijd de mogelijkheid heeft om van de regels af te wijken. Het is een kwestie van interpretatie.

Succesfactoren:

- Er is ontzettend veel behoefte aan te wonen, te ondernemen. De bevolking wil wel;
- Als het een succes is, dan betekent het ook dat het meerwaarde oplevert en dat er een businessmodel omheen gecreëerd kan worden;
- Het is een kwestie van willen, mentaliteit;
- Vertrouwen moet winnen. Maar ook geven en krijgen.

Faalfactoren

- Het ambtelijk onvermogen tot innovatie en loslaten. Niet out of the box durven denken. Er staan nu ook een aantal mensen op en die zeggen we hebben ook wat recht op risico. Het is een menselijke factor. Er is ook een angst als het gaat om aansprakelijkheid;
- Cultuurtrajecten en transitie in de manier van werken is een bepalende hindernis;
- Het is overheid om te oordelen welke beeldkwaliteit je kunt stellen aan braakliggend terrein. Of je maakt het initiatief kapot of je moet er geld bij leggen als je iets wilt. Uiteindelijk wordt het succes bepaald of er gebruik van wordt gemaakt;
- Luiheid, makkelijker om nee te zeggen;
- Regelgeving als hindernis is geen grote factor. Cultuur, mindset is een grote hindernis.

Met dank aan,

Dhr. Hoogendoorn, Ontwikkelingsbedrijf Amsterdam

6. NDSM-werf

De werf deed vele jaren dienst als locatie voor scheepsbouw en reparaties. De economische recessie van de 70-er jaren werd de NDSM fataal. En in 1984 viel definitief het doek. Na het faillissement van de werf besloot de gemeente Amsterdam bestaande en nieuwe bedrijven op deze locatie de mogelijkheid te geven uit te breiden, met als belangrijkste reden het grote verlies aan arbeidsplaatsen te compenseren.

De plannen die werden gemaakt, als gevolg van het faillissement, met de invulling van bijna 200.000m² kantoren bleken door marktomstandigheden niet wenselijk en realiseerbaar. Eveneens het slechte imago van Noord bij de bewoners van de stad Amsterdam speelde hierbij een rol. De ligging aan de noordkant van het IJ vormde, door de slechte bereikbaarheid en geïsoleerde ligging, een belemmering voor een mogelijke ontwikkeling. Een ander probleem was de ernstige mate van bodemverontreiniging. Dit had tot gevolg dat het gehele zuidelijke deel van de werf werd gesloopt en gesaneerd.

Een impressie van de projecten die de huurders van de NDSM-werf tot nu toe hebben ontwikkeld of nog gaan ontwikkelen:

1. Dazzleville: Tijdelijke, beschilderde ateliers op het buitenterrein (900 m²).
2. De Oostvleugel: Theaterwerkplaatsen en voorstellingsruimte aan de oostkant van de NDSM-loods (2.250 m²).
3. Kunststad: Ruim 7.000 m² gestapelde werkplaatsen en vrije kavels in de NDSM-loods.
4. Sectie 4: Jongerencluster bestaande uit een skatepark, een boulderrots/grot, muziekstudio's, multifunctionele projectruimtes en een Hiphopschool (4.000 m²).
5. De Noordstrook: Ateliers, artist-in-residence, horeca en experimentele programmerings- en tentoonstellingsruimtes (6.000 m²).
6. Horecapaviljoen De Houten Kop: Café en voorstellingsruimte van recycled materiaal en stro.
7. Hellingen X en Y: Ambachtelijke ateliers en een underground-kantine voor werfgebruikers (2.500 m²).
8. Duurzame energie: een warmtepomp, een windmolen in de kraan, Bid- en tankstation 'God en Gas' voor spiritualiteit en mobiliteit, en mobiele tuinen en een mobibliotheek.

Een impressie van de projecten die de gemeente Amsterdam op de NDSM-werf tot nu toe hebben ontwikkeld of nog gaan ontwikkelen zijn:

- Tijdelijke huisvesting van studenten in containerwoningen op een deel van het braakliggende terrein. In totaal heeft corporatie DUWO ruim 350 eenheden gebouwd.
- Er zijn concrete plannen voor een tijdelijke kiosk bij de opstapplaats van de veerpont. Deze zal in de toekomst ook in de nieuwbouw een plek krijgen.

7. Overige referenties

Stadscamping Cromhoffsbleekweg - Enschede

Ingericht voor de bezoekers van het Gogbot-festival (van 8 t/m 11 september)

Vijf euro p.p.

Bedrijventerrein Hardick & Seckel aan de Voortsweg en Getfertweg - Enschede

Hardick & Seckel ligt ten zuiden van het Centrum in de oude arbeidersbuurt het Getfert.

In overleg met Stadsdeel beheer is een aantal braakliggende kavels op bedrijventerrein Hardick & Seckel gevuld met tijdelijke speelvoorzieningen.

Strand Enschede – Centrum

In de zomer van 2010 is het braakliggend terrein tussen Korte Hengelosestraat en het Nationaal Muziekkwartier veranderd in een tijdelijk stadsstrand: Enschede aan Zee.

Buurtmoestuin Stadsveld – Enschede

Op initiatief van stadsdeelbeheer West is een braakliggend terrein omgetoverd tot buurtmoestuin. Inwoners werken mee aan de totstandkoming en het onderhoud.

Tijdelijk paviljoen Museumlaan –Enschede

Tijdens het GrensWerk festival 2010 stond op een woonkavel aan de exclusieve Museumlaan in Roombeek een tijdelijk hotelpaviljoen.

Norfolkterrein - Derde haven van Scheveningen

Het braakliggend terrein, gelegen aan de Derde Haven van Scheveningen, beslaat een oppervlakte van 6,5 ha. groot. Het braakliggend terrein zal voor publiek open zijn.

De natuur kan er ongestoord haar gang gaan, planten en dieren uit de omgeving kunnen er neerstrijken en zich rustig ontwikkelen.

Ledig erf – Utrecht

De kale plek aan het Ledig Erf is ontstaan na de sloop van een benzineverkooppunt. Na het verdubbelen van de Kromme Rijnbrug en het verleggen van diverse rijbanen is de locatie een braakliggend terrein geworden. Het terrein bij het Ledig Erf heeft 54 jaar braakgelegen na de sloop van een tankstation. Tijdelijke invulling is er nooit gekomen.

Braakliggend terrein Tivoli –Apeldoorn

De fietsenstalling naast JT Tivoli en het braakliggende terrein achter de bioscoop zijn eind juli tijdelijk veranderd in een openluchtkantoor, stadscamping en openluchtbioscoop.

De Oude Ijsbaan – Deventer

De gemeente Deventer heeft Projectgroep De Oude Ijsbaan gevraagd het terrein tijdelijk in te richten en te beheren. Deze zones bieden ruimte voor (buurt)moestuinen, een fruitboomgaard, spelen in een natuurlijke omgeving en voor het organiseren van een breed scala aan (ruimtevragende) activiteiten en evenementen.

8. Digitale kaart Amsterdam

