

A hand holding a red string over a cityscape. The hand is in the upper right corner, with the index finger and thumb visible, holding a thin red string that extends downwards. The background is a high-angle view of a city with many buildings, including a large church with a tall spire. The sky is blue with some clouds.

STADSACUPUNCTUUR

Onderzoek naar tijdelijke ontwikkelingen en
verdienmodellen in Nederland

STADSACUPUNCTUUR

Onderzoek naar tijdelijke ontwikkelingen en
verdienmodellen in Nederland

19 september 2014

redactie
Jutta Hinterleitner
Roald van den Bedem
Paul van Kerkoerle
Chantal Robbe



agNOVAarchitecten

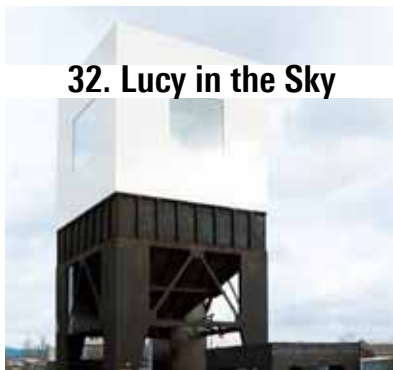
SVP
architectuur en stedenbouw



INHOUD

- 7. Inleiding
- 10. Stadsacupunctuur
- 26. Financiering
- 32. Projecten
- 90. Expertmeeting
- 94. Conclusies
- 97. Colofon

32. Lucy in the Sky



52. Hotel Night



68. De Ceuvel



40. Zandfoort a/d Eem



58. Open Lab Ebbinge



76. Boxpark NDSM



44. Coehoorn Centraal



64. Hannekes Boom



82. Wagenwerkplaats



De term Stadsacupunctuur

Bij de Chinese geneeswijze acupunctuur wordt met behulp van naalden geprobeerd bepaalde energiestromen in het lichaam af te remmen of te stimuleren. Analoog aan die gedachtegang kunnen kleine ruimtelijke interventies in de stad de 'naalden' zijn die een grotere stedelijke en maatschappelijke ontwikkeling in gang te zetten. Deze interventies worden hier aangeduid onder de noemer stadsacupunctuur.

De term bestaat al langer en is onder andere gebruikt door de Finse architect, kunstenaar en schrijver Marco Casagrande. Hij ontwikkelde de afgelopen twintig jaar een theorie die hij *tactical urbanism* noemt en waarin stadsacupunctuur een grote rol speelt.

De theorie van Casagrande is gericht tegen de industriële stad. Het doel is niet het oprui-

men en gladstrijken van het stedelijk weefsel, maar juist het omverwerpen en ruineren van de harde stedelijke context. Dit wil hij bereiken middels een trage, sluipende guerrillatactiek. Hij spreekt in dat kader over het "onkruid dat door de scheuren in het asfalt de stad weet over te nemen". Architecten kunnen volgens Casagrande de speldenprikjes geven waardoor uiteindelijk de stedelijke context kan barsten.

In deze studie wordt stadsacupunctuur niet begrepen als een manier om de industriële stad omver te werpen. ***Onder stadsacupunctuur worden in deze studie kleinschalige, bottom-up geïnitieerde interventies die de leefbaarheid van de plek en haar omgeving verbeteren.***

INLEIDING

Het zijn vaak de smaakmakers van de stad. Kleinschalige ontwikkelingen, niet meer dan speldenprikjes vergeleken bij de grootschalige opgaven van voor de crisis. Maar het zijn wel speldenprikjes die levendigheid en dynamiek geven aan onze steden, die al zo lang op slot lijken te zitten. Plekken die bottom-up zijn ontstaan en al snel zijn omarmd door de lokale bevolking, de politiek en de media. Soms zelfs met een vermelding in de Lonely Planet tot gevolg. Dergelijke kleinschalige ontwikkelingen kunnen worden samengevat onder de noemer 'stadsacupunctuur', een term bedacht door de Fin Mario Casagrande (zie tekst-kader).

Doel van het onderzoek

In deze studie, uitgevoerd in samenwerking met BNA Onderzoek, onderzoeken wij stadsacu-

punctuur in de vorm van projecten die tijdelijk zijn en in relatie tot verdienmodellen. Deze stadsacupunctuur is een relatief nieuw, en naar onze mening welkom fenomeen in de stad, omdat het mogelijkheden schept voor een meer experimentele, dynamische inrichting van onze leefomgeving. Het gaat ons bij stadsacupunctuur dus niet alleen om het (tijdelijk) benutten van braakliggende grond, maar ook om het 'verrassingseffect' dat stadsacupunctuur vaak heeft. Doel van het onderzoek is om erachter te komen onder welke voorwaarden en condities stadsacupunctuur kan ontstaan. Wat zijn de succes- en faalfactoren en de randvoorwaarden voor een succesvolle, tijdelijke ontwikkeling met een verdienmodel?

Negen inspirerende cases

Dit is gedaan door 9 succesvolle en minder succesvolle voorbeelden van stadsacupunctuur in Nederland te inventariseren. De onderzochte projecten hebben twee gemeenschappelijke kenmerken. Ten eerste gaat het om tijdelijke projecten, met een doorlooptijd tussen 3 weken en 10 jaar. Gronden die in tijden van crisis langer braak blijven liggen dan verwacht kunnen via een tijdelijke invulling toch van waarde zijn voor de stad, in plaats van een bron van ergernis en verval. Het label 'tijdelijkheid'

geeft bovendien de mogelijkheid om te experimenteren zonder dat de gemeente de controle over de ruimtelijke ordening verliest.

Ten tweede hebben we ons beperkt tot projecten met een verdienmodel, dat wil zeggen dat ze een bepaalde commerciële functie hebben waar inkomsten uit te verwachten zijn. 'Verdienmodel' slaat hier dus in enge zin op 'het verdienen op de locatie zelf'. Over het verdienmodel zoals dat begrepen wordt in een gebiedsontwikkeling wordt meer verteld in het hoofdstuk Financiering.

8 **Waarom is het interessant om juist projecten met een commerciële inslag te onderzoeken?**

Tijdelijke projecten met een uitsluitend 'groene' invulling als buurtpark of speeltuintje worden verondersteld geen opbrengsten met zich mee te brengen en vallen dus buiten de scope van deze studie. Niet omdat groene projecten minder waardevol zijn, integendeel. Een grotere leefbaarheid en sociale cohesie moeten immers net zo goed als waardecreatie worden gezien.

Toch beperken we ons in deze studie tot tijdelijke projecten met een commerciële inslag. Dergelijke projecten zijn namelijk vaak moeilijker te realiseren. Enerzijds vanwege het risico dat de ondernemer

de investering niet kan terugverdienen in die korte periode. Anderzijds omdat bij commerciële functies vaak meer belangen een rol spelen, zoals concurrentie en parkeren. In het hoofdstuk Stadsacupunctuur komen we hier op terug, onder het kopje voorgeschiedenis.

Leeswijzer

Het onderzoek heeft geresulteerd in een vergelijkende studie waarbij deze negen projecten zijn bezocht en de initiatiefnemers zijn geïnterviewd. De focus lag niet zozeer op de afzonderlijke projecten zelf, maar op de manier waarop zij tot stand zijn gekomen. Het hoofdstuk Stadsacupunctuur behandelt het maakproces aan de hand van vier relevante onderwerpen, waardoor een integrale kijk wordt geschetst op de totstandkoming van stadsacupunctuur.

Allereerst wordt stadsacupunctuur bekeken vanuit de initiatiefnemer. Deze is vaak van een ander type dan de traditionele initiatiefnemers van ruimtelijke ontwikkelingen en benadert de opgave op een andere manier. Ook de gemeente speelt haar rol in tijdelijke ontwikkelingen en moet zich aanpassen aan deze nieuwe spelers en aan het tijdelijke karakter van de projecten. 'Faciliteren' blijkt dan makkelijker gezegd dan gedaan. Ten derde brengt ook de locatie haar eigen

randvoorwaarden met zich mee. De plek en de context bepalen (mede) de mogelijkheden voor stadsacupunctuur. Tot slot vragen tijdelijke ontwikkelingen om tijdelijke verdienmodellen. In deze studie hebben we bekeken hoe deze verdienmodellen in elkaar zitten. Hoe krijg je de financiering rond voor dit soort kortlopende ontwikkelingen, afgezet tegen een lange termijn gebiedsontwikkeling? Deze vragen worden beantwoord in een apart hoofdstuk Financiën.

De verhalen achter de totstandkoming van de negen projecten worden per project weergegeven in het hoofdstuk Projecten. Ze laten zien dat steden en gemeenten veel baat kunnen hebben bij stadsacupunctuur. Maar ook de enorme passie en het doorzettingsvermogen van de initiatiefnemers, dat nodig is voor haar welslagen. Tips & tricks voor het plegen van stadsacupunctuur voor zowel initiatiefnemers als gemeenten zijn in het hoofdstuk Conclusie samengevat.

Expertmeeting

In aanvulling op het vergelijkend onderzoek hebben we een case study gedaan in Amersfoort. Doel was om middels een ontwerpend onderzoek de haalbaarheid van

een tijdelijke ontwikkeling met een verdienmodel in Amersfoort te testen. Voor een bestaande, braakliggende locatie in de binnenstad van Amersfoort hebben we daartoe twee concepten ontwikkeld. Dit is gebeurd in samenwerking met enkele van de architecten van de voorbeeldprojecten, als 'experts' op het gebied van tijdelijkheid. De concepten zijn vervolgens voorgelegd aan een panel van lokale bestuurders en ondernemers. Het hoofdstuk Expertmeeting is een verslag van deze dag.

STADS- ACUPUNC- TUUR

Een nieuwe ruimtelijke opgave

Enorme oppervlakten in Nederland liggen braak of staan leeg. Na decennia van een terugtrekkende overheid, en nu de markt in crisis verkeert, weten de traditionele plannenmakers in de ruimtelijke ordening ook even niet meer wat te doen met al die ruimte. Op websites verschenen kaarten van diverse steden waarop de leegstand werd gevisualiseerd, zoals bijvoorbeeld de Braakliggingskaart van Amsterdam. De kaarten maken in één klap duidelijk hoe groot het probleem is. Maar ook waar de kansen liggen om de ruimte in de tussentijd, dus op tijdelijke basis, een zinvolle invulling te geven. Want wat is er al niet mogelijk met die zee van ruimte, die anders onbenut blijft?

Een opvallend detail: de kaarten zijn vaak niet samengesteld in opdracht van de gemeente, maar op initiatief van kleinschalige, private partijen, niet toevallig vaak architecten. En steeds staan de kansen centraal. Via de websites wordt geprobeerd om 'bottom-up' initiatieven aan te boren, als alternatief voor de blauwdrukplannen zoals die ontwikkeld werden in het klassieke topdown systeem.

Voorgeschiedenis

Dit onderzoek is op een vergelijkbare manier ontstaan. In een lokaal krantje riepen we burgers op om 'schurende plekken' aan te dragen, vanuit het idee dat buurtbewoners zelf het beste weten welke plekken in hun woonomgeving voor verbetering vatbaar zijn. Via de oproep probeerden we niet alleen deze plekken boven water te krijgen, maar ook om de bewoners te laten nadenken over hoe de plek verbeterd zou kunnen worden. Inzenders van schurende plekken werden gekoppeld aan een lokale architect met wie zij hun ideeën verder konden uitwerken en visualiseren. Dat leverde uiteindelijk 20 voorstellen op die zijn gepresenteerd aan de stad.

Inmiddels is één van deze ideeën ook daadwerkelijk gerealiseerd. Een terrein op de hoek van de drukke Leusderweg, dat al decen-

nia in verval was en uiteindelijk braak lag, is in enkele maanden tijd omgevormd tot het Postzegelpark Leusderweg. De (particuliere) eigenaar van de grond was bereid deze gratis ter beschikking te stellen zolang een permanente ontwikkeling niet haalbaar was. De gemeente heeft het burgerinitiatief gefaciliteerd, diverse architecten hebben om-niet meegeholpen met het ontwerp en de aanleg van het park, de winkeliersvereniging sponsorde de opening van het parkje en de lokale media sierden hun voorpagina's met deze nieuwe aanwinst voor de stad.

Toch zijn er kanttekeningen te plaatsen bij dit succesverhaal. Net als bij de meeste andere 'schurende plekken' bleken de indieners ervan een tijdelijke, groene invulling te hebben bedacht voor de plek, als buurtparkje, speelplek, ontmoetingsruimte of plek voor stadslandbouw. Invullingen die door iedereen worden herkend als toegevoegde kwaliteit en waar niemand veel overlast van kan ondervinden of zich aan kan ergeren. Maar of een programma met tijdelijke winkels of woningen op een vergelijkbare soepele manier ontwikkeld had kunnen worden was nog maar de vraag.



Een tweede kanttekening is dat het parkje op termijn weer volledig verdwijnt. Zodra de eigenaar nieuwe, haalbare plannen heeft wordt het parkje door grote bulldozers met de grond gelijk gemaakt en wordt de door veel vrijwilligers gecreëerde meerwaarde teniet gedaan. Is het niet denkbaar deze meerwaarde op de een of andere manier te behouden?

Tot slot dreef het hele project op vrijwilligerswerk, inzet van buurtbewoners en medewerking van de gemeente en de eigenaar, waar geen vergoeding tegenover stond. Voor een keertje is dat niet erg en hoor je niemand klagen, maar het is de vraag of het op de lange termijn levensvatbaar is om er bij dit soort burgerinitiatieven vanuit te gaan dat alle bijdragen op vrijwillige basis plaatsvinden. Als we als maatschappij meer ruimte willen bieden aan het burgerinitiatief moeten we ook toe naar een bijbehorend verdienmodel. Een verdienmodel waarin bovendien niet alleen het economisch rendement wordt berekend, maar ook de meerwaarde voor de stad, de positieve effecten op het milieu en het sociale rendement worden meegenomen. Alleen dan kan 'tijdelijkheid' uitgroeien tot een belangrijke, alternatieve manier van ontwikkelen voor de toekomst.

Vanuit deze overwegingen hebben we dit onderzoek opgezet. We wilden weten of er in Nederland al tijdelijke ontwikkelingen bestaan die wél een verdienmodel hebben. Projecten waaruit zou blijken dat 'tijdelijkheid' ook op een meer professionele manier kan worden benaderd. We hebben uiteindelijk negen projecten gevonden die voldeden aan deze criteria en waarvan de initiatiefnemers bereid waren mee te werken aan het onderzoek. Geen overwel digende oogst, maar genoeg om te laten zien wat de meerwaarde van tijdelijke ontwikkeling met een commerciële inslag kan zijn, voor de initiatiefnemers, de buurt en de stad. Maar ook om te laten zien dat er nog een lange weg te gaan is alvorens tijdelijkheid een volwaardig alternatief is. Hieronder wordt beschreven onder welke voorwaarden deze projecten tot stand zijn gekomen vanuit de onderwerpen initiatiefnemer, gemeente en locatie.

Nieuwe Initiatiefnemers in de ruimtelijke ordening

De onderzochte projecten zijn allemaal bottom-up geïnitieerd. Dat wil zeggen door burgers en ondernemers, niet door gemeenten, corporaties en ontwikkelaars, de traditionele partijen in de ruimtelijke ordening. Het project Boxpark NDSM is weliswaar door ontwikkelaar Biesterbosch geïnitieerd, maar wel in samenwerking met en naar concept van het originele Boxpark in London dat wel een initiatief van een zelfstandig ondernemer is. Aan de andere kant zijn de meeste initiatiefnemers ook weer geen leken op het gebied van de ruimtelijke ordening. Vier van de negen projecten zijn bijvoorbeeld geïnitieerd door architecten. Bij burgerinitiatieven denk je toch aan 'burgers' als non-professionals in de ruimtelijke ordening. Maar over het algemeen zijn het ondernemers, met name uit de creatieve industrie, die de kansen zien, de contacten hebben en de passie voelen om dit soort projecten op te zetten. Van de hier onderzochte projecten is alleen de Wagenwerkplaats in die zin een 'echt' burgerinitiatief opgezet door een leek.

De opkomst van bottom-up gerichte ontwikkeling is onderdeel van een grotere trend in Nederland. De burger wordt mondiger, kan dankzij internet veel meer zelf

uitzoeken en weet door een terugtrekkende overheid dat ze niet van de gemeente kan verlangen dat zij alles oplost. De eigen woonomgeving wordt in die zin maakbaarder. Dat vergroot de betrokkenheid van de burgers bij hun stad en maakt het voor een initiatiefnemer mogelijk een plek toe te eigenen en in te richten voor een specifieke doelgroep, ook in het openbaar gebied.

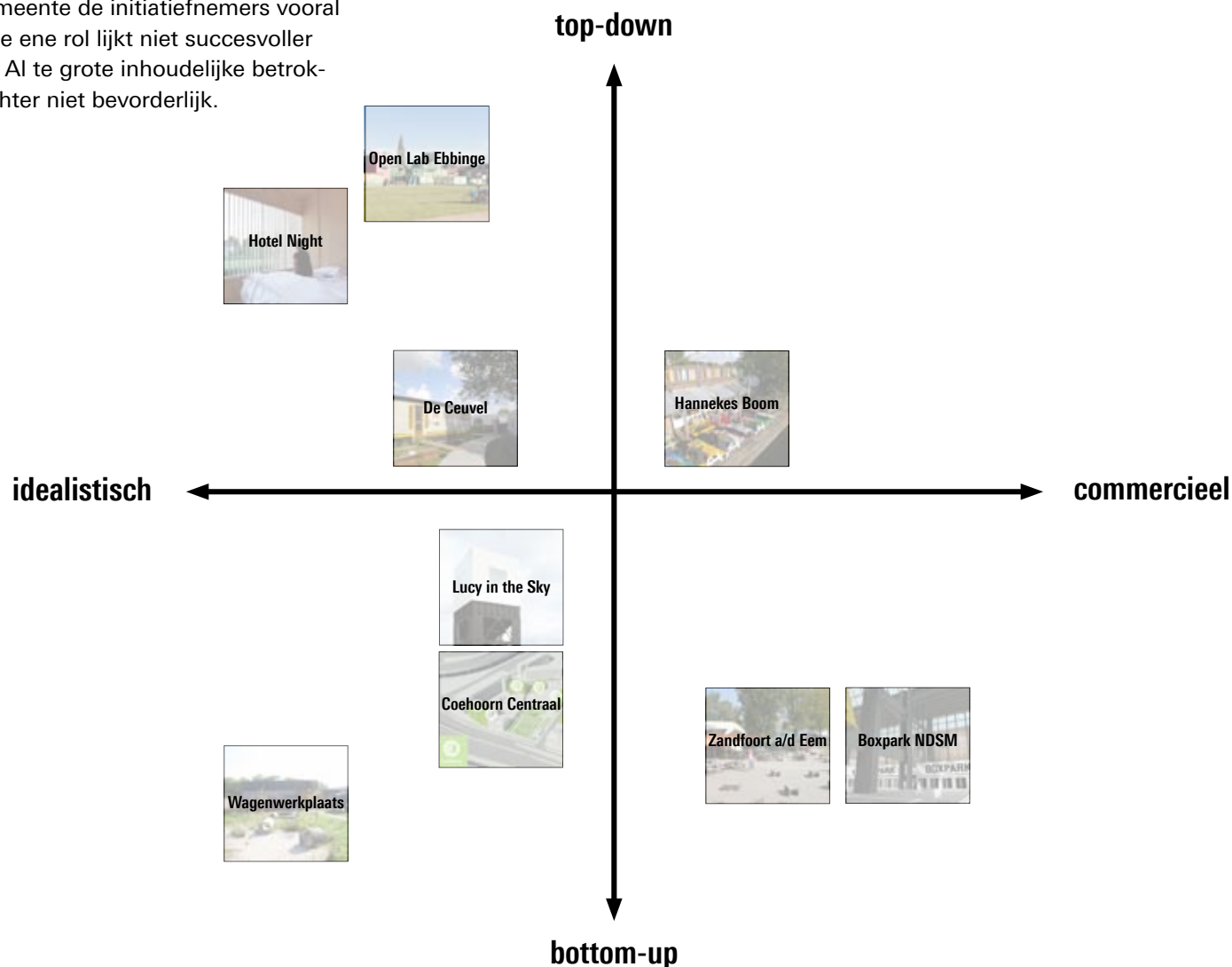
Dat het veel geduld, doorzettingsvermogen en passie vergt om dit soort projecten van de grond te krijgen zal niemand verbazen. Ook de initiatiefnemers die als architect bekend zijn met ruimtelijke processen moeten zich meer rollen aanmeten dan gebruikelijk. Hij ontwerpt niet alleen, maar moet ook zelf de financiën en de vergunningen regelen en vaak ook zelf bouwen.

Toch zou het gros van de hier geïnterviewde initiatiefnemers het zo weer doen. Veel initiatiefnemers hebben door het project een sterke(re) band met de buurt gekregen en benadrukken de spin-off voor de buurt. Het succes van het project heeft de plek 'op de kaart' gezet. Veel projecten zijn tot ver over de stadsgrenzen bekend en hebben zelfs de internationale media gehaald. Hannekes Boom is bijvoorbeeld opgenomen in de

Vergelijking vanuit perspectief van de initiator

De motieven van de initiatiefnemers zijn eerder idealistisch dan commercieel te noemen. In hoeverre van een bottom-up project kan worden gesproken is moeilijk te zeggen. Bij sommige projecten heeft de gemeente actief gezocht naar initiatiefnemers en projecten, bij andere projecten heeft de gemeente de initiatiefnemers vooral gefaciliteerd. De ene rol lijkt niet succesvoller dan de andere. Al te grote inhoudelijke betrokkenheid lijkt echter niet bevorderlijk.

14



Lonely Planet en versterkt zo de city marketing van Amsterdam.

De gretigheid waarmee het publiek zich stort op deze plekken heeft ongetwijfeld te maken met de experimentele, vrijgevochten opzet ervan. De sfeer van creatieve broedplaats waar ruimte is om te experimenteren leidt tot verrassende plekken in ons georganiseerde landje. Die relatieve vrijheid is mede te danken aan de tijdelijke status van het project. Gemeenten kunnen zich onder het mom van tijdelijkheid veroorloven flexibeler om te gaan met regelgeving en het te zien als experiment dat gemakkelijk kan worden verwijderd als het niet werkt. De initiatiefnemers maken daar vervolgens dankbaar gebruik van. De hier getoonde projecten verrassen door een combinatie van commerciële en idealistische motieven op een locatie die tot dan toe onbekend was. Een locatie die vaak al tijden braak lag en waar je rustig je gang kan gaan. Ook dat daagt uit tot experimenteren.

15

Naast de tijdelijke status is (social) media van groot belang gebleken voor de initiatiefnemers. Het opbouwen van een online community, een mooi vormgegeven promotiecampagne en aandacht in de plaatselijke media zijn in de meeste gevallen essentieel

geweest voor het welslagen van de projecten. Bottom-up ontwikkelingen kan alleen als er een grote groep mensen enthousiast is. Zelfs ontwikkelaars volgen nu deze aanpak. Waar ze vroeger pas hun projecten in de markt zetten als alle hobbels al genomen waren, wordt tegenwoordig steeds vaker aan de voorkant de publiciteit gezocht.

Veranderende rol van de gemeente
Faciliteren moet je leren. Nederland is goed ingespeeld op ultratijdelijke ontwikkeling zoals een markt of een kermis, en op de permanente ontwikkeling van woonbuurten en bedrijventerreinen. Maar ervaring met tijdelijke ontwikkeling voor de duur van 5 of 10 jaar is pas in de afgelopen jaren mondjesmaat ontstaan.

Dat gebrek aan ervaring is iets wat veel initiatiefnemers tegenkomen zodra ze in contact treden met de gemeente. Enkele initiatiefnemers vertelden dat de gemeente in eerste instantie moest wennen aan het idee of zelfs ronduit restrictief was omdat het niet zou passen binnen het beleid.

Dat tijdelijkheid bij veel gemeenten vooral als 'lastig' wordt gezien lijkt echter vooral een kwestie van ervaring. Het succes van stadsacupunctuur in een tijd dat traditionele ontwikkeling niet mogelijk is doet gemeenten beseffen dat stadsacupunctuur ook een kans is.

Los van de doorlooptijd is er bovendien geen ervaring met open-eind planning, waarin niet alles van te voren is vastgelegd. Ook de markt of een festival is in feite eindbeeldplanologie waar een draaiboek of blauwdruk aan ten grondslag ligt. Het loslaten van de regie, flexibel kunnen inspelen op

alle kansen die voorbij komen en ruimte bieden aan het experiment, is iets waar we blijkbaar niet goed in zijn, of nog goed in moeten worden. Alleen het project Lucy in the Sky paste als experiment juist prima binnen het bestemmingsplan voor het Deventer Havenkwartier. Dit bestemmingsplan, naar eigen zeggen het 'meest flexibele bestemmingsplan van Nederland', is opgezet naar 'Vlaams model' waarin expliciet ruimte wordt geboden aan het experiment. Het idee voor Lucy is zelfs ontstaan vanuit een oproep van de gemeente om experimentele voorstellen in te dienen.

De gemeente zal ook ervaring moeten opdoen met een nieuw instrumentarium en financieringsconstructies. De gemeente zal los moeten komen van de klassieke gedachte van actief grondbeleid. En zich ten opzichte van het grondbeleid meer faciliterend moeten en kunnen opstellen. In hoofdstuk Financiering wordt hier nader op ingegaan.

Gewoon doen en 'wel zien waar het schip strandt' vergt echter een omslag in het denken over ruimtelijke ordening. We zijn gewend op voorhand zekerheden te kunnen geven aan alle belanghebbenden in een gebied aangaande overlast, concurrentie, parkeerdruk

en veiligheid, om maar een paar aspecten te noemen. Nou kunnen aan de veiligheid natuurlijk geen concessies worden gedaan. Tijdelijke bouwwerken moeten wat dat betreft aan dezelfde eisen voldoen als permanente bouwwerken. Maar overlast en concurrentie zijn veel moeilijker te meten. Om dan als gemeente te zeggen 'doe het maar gewoon' vergt ervaring en wellicht iets ruimere juridische kaders.

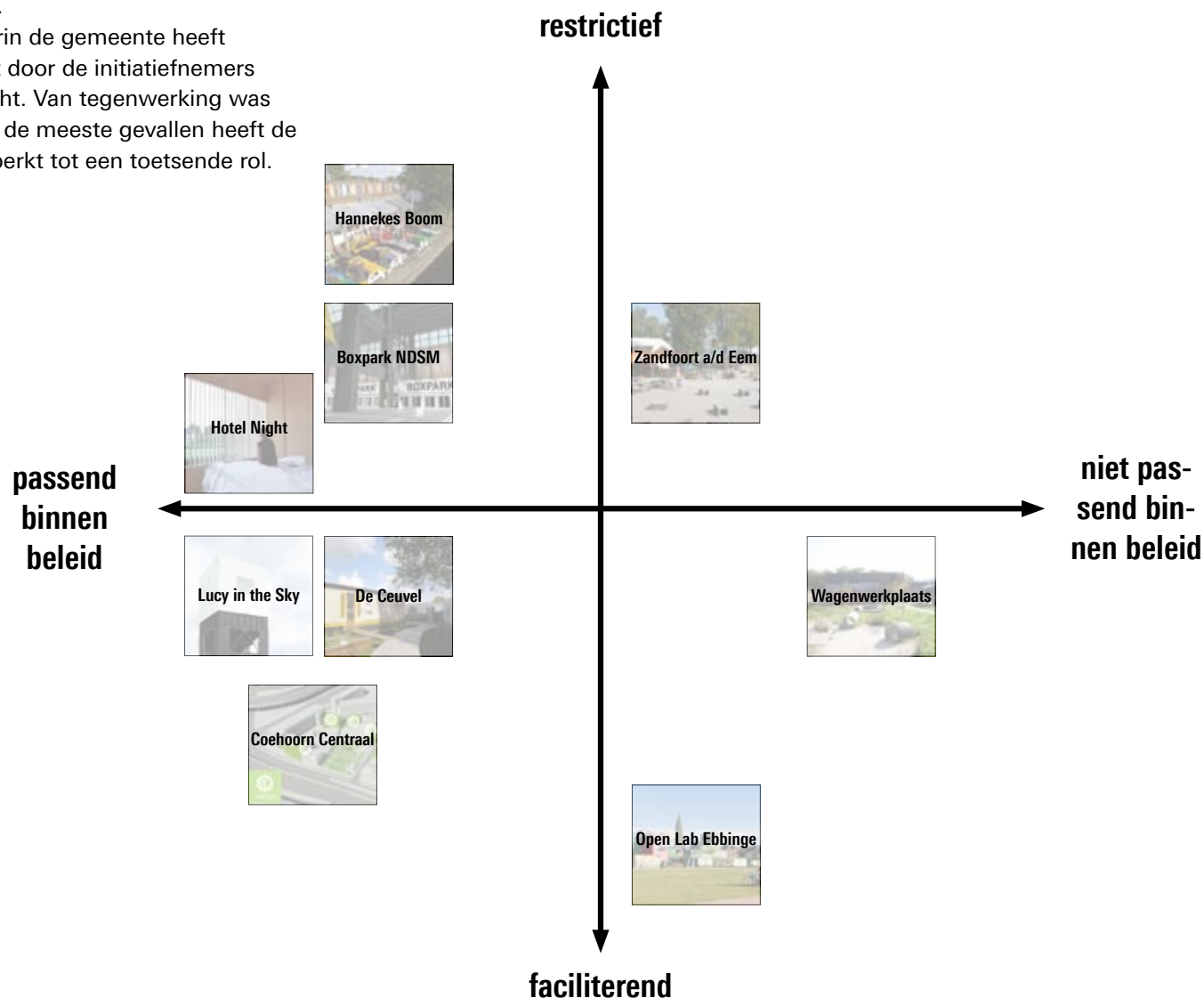
In Arnhem hebben ze die stap inmiddels wel gezet. Zo zijn in Arnhem de mogelijkheden om evenementen te organiseren sterk verruimd door een losser vergunningenbeleid te hanteren. Daarmee heeft de stad nu het meest ruime vergunningenbeleid voor kleine evenementen in Nederland. Deze cultuurverandering is het resultaat van vele jaren ervaring die binnen het gemeentelijk apparaat van Arnhem werd opgebouwd. De reden dat Arnhem zoveel ervaring op kon doen ligt in de aanwezigheid van een grote creatieve sector in de stad. Vooral vanuit die hoek kwamen de afgelopen jaren vele initiatieven terecht bij de gemeente, die op haar beurt ook al snel inzag dat deze initiatieven de vastgelopen ontwikkeling van de stad vlot zouden kunnen trekken. Nu kan de gemeente, bijvoorbeeld via de ruimere evenementenverordening, veel sneller en flexibeler inspelen

Vergelijking vanuit perspectief van de gemeente

De meeste projecten pasten vrij goed binnen de ambities van de gemeente. Sommigen werden zelfs actief door de gemeente gezocht. En de projecten die in eerste instantie niet pasten binnen het beleid werden toch al snel omarmd door de gemeente.

Over de mate waarin de gemeente heeft gefaciliteerd wordt door de initiatiefnemers verschillend gedacht. Van tegenwerking was nergens sprake. In de meeste gevallen heeft de gemeente zich beperkt tot een toetsende rol.

18



op burgerinitiatieven dan menig andere gemeente in Nederland.

Voor de Tweede Wereldoorlog kende Nederland overigens wel degelijk een open eind planning. Uitbreidingsplannen in hoofdzaak boden bouw mogelijkheden die vaak lange tijd niet werden ingevuld. Dat werd niet als een probleem gezien, ook omdat de aanleg van infrastructuur niet werd verrekend maar uit de algemene middelen werden betaald. Sluitende grondexploitaties waarin de lokale overheid goed voor zichzelf zorgt zijn tegenwoordig zeker een deel van het probleem. Toen gemeenten zagen dat via projectontwikkeling ook op de uitgifte van grond werd verdiend, zijn zij daar om begrijpelijke redenen via grondexploitaties een deel van gaan opeisen. In plaats van uit de algemene middelen de voorwaarden te scheppen voor uitbreidingen, zoals dat in de jaren 60 en 70 nog gebeurde, werden uitbreidingen in de jaren 80 en daarna steeds meer gezien als een middel om de noodzakelijke infrastructuur uit te bekostigen, en vaak meer dan dat. In de goede tijd was stadsuitleg een melkkoe voor de gemeenten en stevige basis onder de gemeentebegroting. De hierdoor ontstane hoge grondprijzen zijn nu een sta-in-de-weg voor tijdelijke ontwikkelingen. Er valt voor de gemeente niet of te weinig

19

aan te verdienen, terwijl ze wel gewenst zijn voor de stad.

Hoewel het besef bij veel gemeenten aan het groeien is dat ze niet meer alles zelf hoeven te doen, wordt er nog wel volop geworsteld met de vraag: hoe daar dan precies invulling aan te geven?

Het ontbreekt bij veel gemeenten aan de durf om ruimte te geven aan tijdelijkheid en ruimtelijk experiment, op basis van wederzijds vertrouwen. Voor een succesvolle implementatie van tijdelijkheid is het van belang dat de gemeente niet langer op voorhand allerlei zekerheden en garanties eist, maar zich beperkt tot een globale regierol, zodat lange procedures worden voorkomen. In ruil daarvoor krijgt de stad verrassende en onderscheidende plekken die een belangrijke rol kunnen spelen in de marketing van de stad. Maar misschien nog wel belangrijker is dat bewoners langzaam weer gaan zien dat ze invloed hebben op hun eigen woonomgeving en deze kunnen toe-eigenen.

Locatiekenmerken

De meeste van de hier onderzochte projecten zijn ontwikkeld op braakliggende grond, zonder leegstaand vastgoed. Het vastgoed is dus meestal nieuwbouw. Om de kosten te drukken is wel overal een beroep gedaan op de creativiteit van de architecten, zoals dat vaak zo mooi wordt omschreven. Oude woonboten, zeecontainers en loods en krijgen een nieuw leven of er wordt gewerkt met afvalmaterialen en gevonden voorwerpen.

Alle locaties kunnen in de categorie 'rafelrand' worden geschaard. Alleen Hotel Night ligt in een (weliswaar in ontwikkeling zijnde) woonwijk, maar had ook een korte doorlooptijd van slechts 3 weken. Rafelranden liggen niet per definitie aan de rand van de stad. Ook binnenstedelijk kom je locaties tegen met 'rafelrandcondities': weinig zichtbaar, geen duidelijke bestemming en zonder inrichting die uitnodigt om er te verblijven. Sommige locaties liggen op ver weg gelegen industrieterreinen (De Ceuveld, Lucy in the Sky, Boxpark NDSM), andere vlak bij of in de binnenstad, maar afgesneden door infrastructurele barrières (Hannekes Boom) of op plekken die al jaren braak liggen of verloederen (OLE, Coehoorn, Wagenwerkplaats, Zandvoort a/d Eem). Opvallend is verder dat verreweg de

meeste projecten op grondgebied van de gemeente liggen. Blijkbaar maakt dat een tijdelijke invulling toch makkelijker te realiseren en zien veel gemeenten de voordelen van een tijdelijke invulling inmiddels wel in.

Alle projecten maken dankbaar gebruik van deze condities door de vrije ruimte te claimen en iets te doen wat op andere plekken niet kan. Ze verrassen, trekken bezoekers aan en halen de plek uit de vergetelheid. Niet alles kan echter overal. Veel projecten vallen in de categorie betaalbare werkruimte of horeca. Maar horeca is het PUR-schuim van de ruimtelijke ordening zoals Wouter Valkenier (initiatiefnemer van Hannekes Boom) het verwoordt. Het wordt te pas en te onpas ingezet als de kip met de gouden eieren, maar kan niet overal succesvol zijn. Een vergelijkbare ervaring hadden we bij de expertmeeting (zie het verslag op blz. XX). Voor een fantastisch gelegen, binnenstedelijke locatie (niet bepaald een rafelrand) hebben we enkele concepten ontwikkeld voor tijdelijke commerciële ontwikkelingen. Een van die concepten ging uit van pop-up stores en conceptstores. Hippe winkels gericht op een jong, stedelijk publiek. Maar daarvoor is een stad als Amersfoort veel te klein. Als zelfs boxpark NDSM in

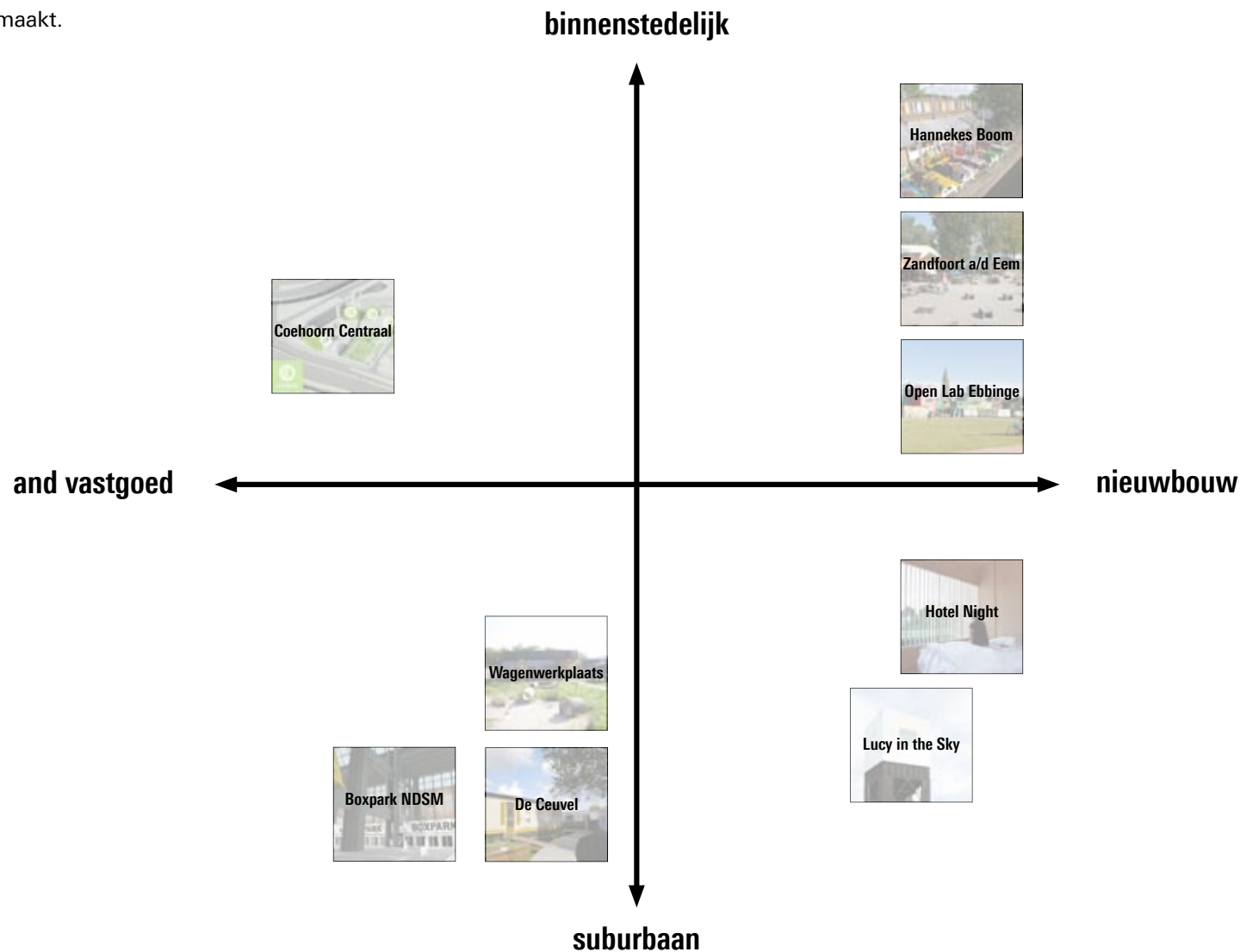
Amsterdam al niet van de grond komt kun je het in Amersfoort al helemaal vergeten. Een belangrijke les is dan ook om een verdienmodel te zoeken dat past bij de plek en niet te ambitieus is. Een poffertjeskraam is nou eenmaal makkelijker dan een conceptstore.

Tijdelijkheid als doorgroeimodel
Wat ons opviel in de onderzochte projecten is de mate waarin de tijdelijke invulling een opmaat is geweest voor de verdere ontwikkeling. Als een locatie langer braak ligt dan gedacht kun je in de tussentijd iets heel anders doen, maar je kunt ook proberen de toekomstige permanente ontwikkeling alvast zichtbaar te maken of in te leiden, zodat tijdelijkheid langzaam door kan groeien in iets blijvends. Dan moet je in feite spreken van organische gebiedsontwikkeling. Het is dan van belang dat er een ontwikkelstrategie voor handen is waar een gemeente op kan terugvallen, waarin ruimte wordt geboden voor tijdelijke ontwikkelingen die een positief effect hebben op de langere termijn.

Een vorm van een ontwikkelstrategie kan ook zijn dat de tijdelijkheid wordt verlengd. In sommige van de hier onderzochte projecten wordt daar ook wel over nagedacht, bijvoorbeeld in Amsterdam (Hannekes Boom en De Ceuveld) en

Vergelijking op basis van locatiekenmerken

De ligging ten opzichte van het centrum verschilt sterk en lijkt niet bepalend voor het succes van stad-sacupunctuur. In de meeste projecten is gehuisvest in nieuwbouw omdat er simpelweg geen leegstaand vastgoed aanwezig was. Slimme ontwerpen, goedkope bouwmaterialen en zelfbouw hebben deze nieuwbouw mogelijk gemaakt.



Arnhem. In Coehoorn is die verlengmogelijkheid al aan het begin van het project met de gemeente afgesproken. De initiatiefnemers van Coehoorn zien het echter niet als een tijdelijk project, maar als de startfase van een permanente ontwikkeling of transformatie naar een buurt waar de creatieve industrie alle ruimte krijgt. Die aanpak, waarin tijdelijkheid niet gezien wordt als iets dat na een korte periode weer volledig verdwijnt, maar meer als een tussenhalte op weg naar een definitieve invulling, lijkt op de lange termijn veel waardevoller voor de stad.

Tot slot

Tijdelijke initiatieven, met of zonder verdienmodel, worden vaak gebagatelliseerd. Het zouden kleinschalige uitpattingen zijn van de creatieve industrie die vooral bezocht en 'geliked' worden door diezelfde creatieve jonge garde en door de lokale politiek, die dolblij is dat er nog iets gebeurt in de stad. Maar deze creatievelingen vormen slechts een relatief klein deel van de bevolking, waarmee de uitstraling die deze initiatieven hebben schromelijk zou worden overschat. Toch blijkt dat de hier getoonde projecten wel degelijk een grote spin-off hebben, juist door het alternatieve, experimentele karakter ervan. De 'creatievelingen' vormen daarbij de voorlopers en de 'first followers' die de plekken maken en ontdekken. Bij succes wordt het project al snel opgepikt en gekopieerd in andere steden. De vele stadsstranden kunnen eigenlijk al nauwelijks meer 'experimenteel' worden genoemd!

Stadsacupunctuur floreert in een ruimtelijke ordening die het experiment verwelkomt in plaats van wantrouwt. Dat vraagt om een omslag in het denken over ruimtelijke ordening, bij zowel overheden als burgers. De opstelling 'gewoon doen en we zien wel waar het toe leidt' past immers niet bij een samenleving die gewend is

op voorhand zekerheden te krijgen over de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling. Van initiatiefnemers van stadsacupunctuur, meestal particuliere ondernemers en burgers, zijn dergelijke garanties op voorhand vaak niet te geven. Daar zal onze samenleving aan moeten wennen. Deze studie laat echter zien dat dat wel degelijk mogelijk is.

FINAN- CIERING

Verdienmodellen

Gemakshalve en voor de herkenbaarheid hanteren we in deze studie de term verdienmodellen. De term slaat de spijker op zijn kop: hoe gaan wij verdienen. En toch is de term ook misleidend. Het gaat niet om verdienen, het gaat eerder om financieringsconstructies. Welke geldstromen van welke partijen kunnen worden aangetrokken? Welke geldstromen zijn nog beschikbaar nu banken selectiever zijn waar zij wel en niet in investeren, nu er vaak wel geld is maar risico wordt gemeden, nu de gemeenten te maken hebben met onverkochte gronden met hoge boekwaarden en nu de corporaties de verhuurdersheffing aan het verwerken zijn? De partijen die traditioneel voor financiering zorgen zijn niet meer in staat om te financieren. Andere partijen zullen voor geldstromen gaan zorgen.

Investeerders, coöperaties van initiatiefnemers of groepen burgers zijn de nieuwe partners in wording. En vergeet niet de vrijwillige participant die hoog wordt aangeschreven.

Voor deze studie zijn negen projecten beschreven. De initiatiefnemers daarvan stonden voor de vraag welk verdienmodel te hanteren om het tijdelijke project te kunnen realiseren. Tijdelijkheid moet echter niet gezien worden als een op zichzelf staande business case, maar als onderdeel van een bredere ontwikkelstrategie voor op de lange termijn, in een gebiedsontwikkeling. In onderstaande is een poging gedaan om die tijdelijkheid als onderdeel van een lange-termijnstrategie in beeld te brengen.

In de negen projecten komt duidelijk naar voren dat een onderscheid is te maken in enerzijds projecten die zijn gesubsidieerd door een startkapitaal mee te geven of door gronden om-niet voor een periode van 5 jaar beschikbaar te stellen. Voorbeelden hiervan zijn Lucy in the Sky en Hannekes Boom. Anderzijds zijn er projecten die zichzelf moesten bedruipen door middel van commerciële voorzieningen. Voorbeelden hiervoor zijn Boxpark NDSM en Zandfoort aan de Eem. Het is overigens van belang

op te merken dat de gronden van alle hier getoonde projecten in handen zijn van de gemeente, wat uiteraard van grote invloed is op de rol die de gemeenten ten aanzien van de financiële constructies heeft gekozen.

Voordelen van tijdelijkheid

Een gemeente zal veelal te maken hebben met (hoge) boekwaarden die goed moeten worden gemaakt door de toekomstige ontwikkeling. Nu deze ontwikkeling niet zal worden gerealiseerd, vanwege o.a. de afzet die achterwege blijft, wordt voor tijdelijkheid gekozen. Het voordeel van tijdelijkheid is tweeledig. Ten eerste wordt het gebied onder de aandacht gebracht. Termen als 'reuring' en 'gebiedscommunicatie' worden in dat kader veel gebruikt. Belangrijke termen wel te verstaan want alles is beter dan dat het stil ligt en een mogelijke interesse in het gebied verloren gaat. Een voorbeeld van zo'n plek die de gemeente in de kijker wilde spelen is Hannekes Boom in Amsterdam.

De tweede reden om voor tijdelijkheid te kiezen is eenvoudig: beter iets verdienen dan niets. Cashflowmanagement als verdienmodel biedt dan uitkomst. Cashflowmanagement gaat om het opvangen van rentelasten en exploitatielasten, door middel van tijdelijke huur

of pachtinkomsten. Het gaat hier echter niet om het genereren van een grote opbrengst waarmee nieuwe investeringen kunnen worden gedekt.

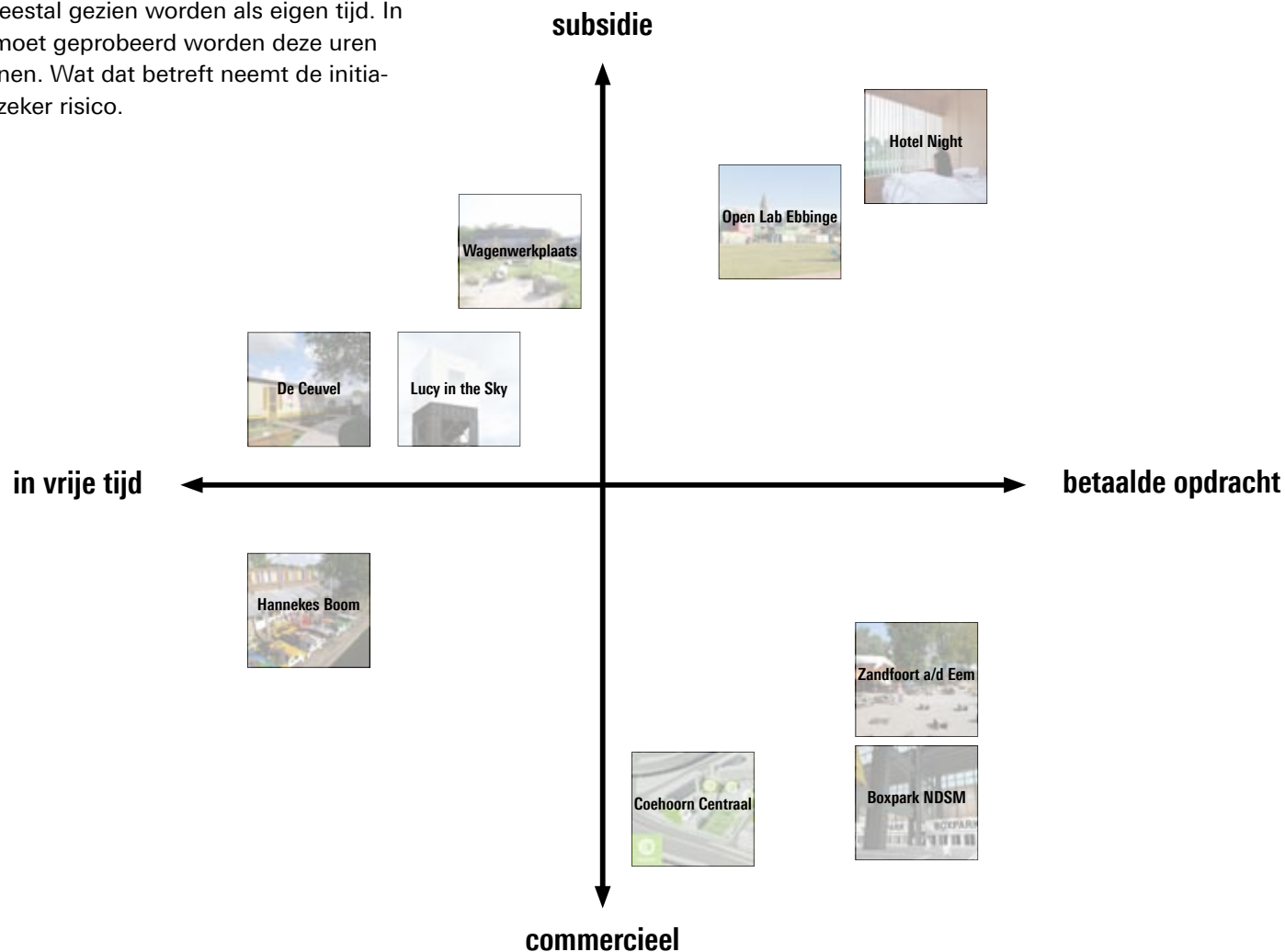
Nu zal de cashflow per ontwikkeling variëren naar het aantal kasstromen en naar de omvang van de gebiedsontwikkeling. Maar zeker is dat cashflowmanagement als onderdeel van de gebiedsstrategie juist voor tijdelijke functies een beeld geeft van de potentie die deze functie heeft voor de toekomst. Het maakt duidelijk welke invloed tijdelijkheid heeft op de lange-termijnstrategie – de tijdelijke functie creëert meerwaarde en draagt zo bij aan de ontwikkeling van een toekomstige, permanente functie. Er is dan sprake van waardecreatie in het gebied. Het project Coehoorn Centraal in Arnhem is hier een voorbeeld van. De gemeente krijgt (relatief lage) inkomsten uit de verhuur van panden die anders leeg zouden staan, terwijl de buurt revitaliseert met de komst van bedrijven in de creatieve industrie.

Rol van de gemeente

Wanneer een tijdelijk project zich aandient kan de gemeente kiezen tussen een regisserende of een puur faciliterende rol. Regie voeren duidt op het hebben van een kader en een visie: wat is de 'stip op de horizon'? Bij het project Lucy in

Vergelijking op basis van financiële kenmerken

De meeste projecten zijn door middel van een directe subsidie mogelijk gemaakt. Maar ook het gratis ter beschikking stellen van de grond of het afwaarderen van grond of vastgoed is een manier om stadsacupunctuur financieel mogelijk te maken. De grote hoeveelheid tijd van de initiatiefnemers die in de projecten is gestoken moet echter meestal gezien worden als eigen tijd. In de exploitatie moet geprobeerd worden deze uren terug te verdienen. Wat dat betreft neemt de initiatiefnemer een zeker risico.



de Sky is deze regie heel duidelijk geformuleerd in een (flexibel) bestemmingsplan. Een faciliterende gemeente geeft incentives, bijvoorbeeld door gronden om-niet beschikbaar te stellen, zoals is gebeurd bij Hannekes Boom en De Ceuvel in Amsterdam.

Gemeenten en initiatiefnemers zullen ook moeten vaststellen welke termijn bij de tijdelijkheid past. Zodra duidelijk is over welke termijn men kan spreken is het toepassen van een meer definitief verdienmodel voor het gebied binnen handbereik. Dit is geen pleidooi voor blauwdrukplanning, maar eerder een wens om tot een flexibeler financieel-economisch systeem te komen, met als onderdeel cashflowmanagement. Nieuwe verdienmodellen zoals crowdfunding, revolverende fondsen en ingroeihuren zijn termen die steeds vaker de revue passeren en worden genoemd als instrumentarium voor organische gebiedsontwikkeling. Dat voornamelijk nieuwe instrumentarium kent een meer permanent karakter. Echter, voor tijdelijke initiatieven geldt dat deze door crowdfunding en ingroei-huur kunnen worden gerealiseerd en een meerwaarde bieden voor meer permanente projecten en ontwikkeling.

Als zichtbaar is dat meerwaarde wordt gerealiseerd en het succes groot is, dan zal een tijdelijke initiatief door gemeenten en initiatiefnemers worden verlengd. De gemeente kan dan een lange-termijnstrategie bepalen terwijl de initiatiefnemer zijn/haar investeringen kan terug verdienen door een meer permanent karakter. Bij Zandfoort a/d Eem is het bijvoorbeeld goed denkbaar dat het stadsstrand gecombineerd wordt met woningbouw. De omgeving blijft dan profiteren van het unieke sfeertje van het strand terwijl via de woningbouw de grond te gelde wordt gemaakt.

Deze waardeestijging is gecreëerd door tijdelijkheid in te zetten, waardoor er reuring is ontstaan in het gebied en het een positieve uitstraling heeft gekregen. Daardoor kunnen eerdere ideeën of plannen weer van de plank worden gehaald.

Het maatschappelijk rendement uit zich in een positieve uitstraling van een gebied waardoor de leefbaarheid van de buurt verbetert en de sociale cohesie wordt versterkt. Dit is interessant voor een gemeente als onderdeel van een wijkaanpak met een meer integraal karakter. Dit maatschappelijk rendement vertaalt zich echter ook financieel gezien in een waardeestijging van de grond. Deze waardeestijging zal “gevangen” worden door een van de stakeholders, en dat is een interessant spel.

Het project De Ceuveld is hier een voorbeeld van. De initiatiefnemers streven naar een combinatie van maatschappelijk en financieel rendement. Ze pleiten echter ook voor een model waarin de initiatiefnemers mee kunnen profiteren van de waardeestijging van de grond, mogelijk gemaakt dankzij het tijdelijke project.

Kortom, maatschappelijk en financieel rendement gaan hand in hand. Stadsacupunctuur moet worden gezien als een organisch proces, waarin tijdelijkheid als aanjager fungeert in een ontwikkelstrategie die op langere termijn leidt tot financieel én maatschappelijk rendement.

Financieel vs. maatschappelijk rendement

Een belangrijke component is de afweging tussen het financieel rendement versus het maatschappelijk rendement. Een afweging die alle elementen uit de figuur op blz. 28 omvat. Het is aan een gemeente, een private zittende partij of aan een investeerder een afweging te maken tussen het financiële gewin en het maatschappelijk rendement. Duidelijk wordt in de praktijk dat beiden niet meer zonder elkaar kunnen. Op het commerciële vlak zal de waardeestijging van de grond, die door ontwikkelaars en beleggers wordt beetgepakt, ook door de overheid (de gemeente) worden geclaimd voor het kostenverhaal.

Lucy in the Sky

Een mysterieuze, witte kubus bovenop een oud onderstel van een kraan in de haven van Deventer blijkt een luxe hotelkamer. Het is de eerste van vier verschillende hotelkamers die als 'parasieten' bovenop bestaande bouwwerken zullen worden geplaatst, ontworpen door verschillende teams van architecten en kunstenaars. Het initiatief van de SpaceCowboys en bureau Bestwerk werd mede mogelijk dankzij een ontwikkelingsplan 'naar Vlaams model', dat de gemeente in 2010 heeft opgesteld en waarin ze ruimte wil bieden aan experiment voor tussentijds gebruik, zoals Lucy in the Sky.

Projectgegevens

Adres: Havenkwartier, Deventer
Initiatiefnemer: SpaceCowboys,
Timo Bralts en Guido de Vries
Architect: diversen
Verdienmodel: hotel
Looptijd: 5 jaar sinds 2014
Perceelsgrootte: 10-20 m2
Grondeigenaar: divers



Interview Interview met Timo Bralts van Bestwerk

Initiatieffase

De gemeente Deventer wil het gebied rondom het Havenkwartier ontwikkelen naar 'Vlaams model', vertaald als de wens om karakteristieke gebouwen in het gebied zoveel mogelijk her te gebruiken en aan te vullen met een organische ontwikkeling van zelfstandige ondernemerswoningen op vrije kavels. De snelheid van het proces wordt bepaald door de vraag.

Een van de speerpunten van dit plan was ruimte voor experiment onder de noemer 'vrijplaats voor ideeën'. De drie initiatiefnemers voelen zich aangesproken. Na een avondje op hun dakterras in het Havenkwartier besluiten SpaceCowboys en Bestwerk dat dit het aangrijpingspunt is om een voorstel te doen voor het ontwikkelen van een 'creative room' boven op hun eigen atelier. Ze dopen hun ontwerp Lucy in the Sky. Al snel ontstaat het idee van een hotel bestaande uit verschillende kamers verspreid over het Havenkwartier, die als parasieten op bestaande bouwwerken zijn geplaatst. Exclusieve 'sky-loft-residencies' voor een unieke ervaring. Ze stellen 4 teams samen van architecten en kunstenaars om de hotelkamers te ontwerpen op een zelfgekozen

locatie. Ze zijn initiatiefnemers, opdrachtgevers en ontwerpers tegelijk, en zullen waar mogelijk ook de uitvoering zelf ter hand nemen.

Wanneer de Provincie Overijssel vanwege de samenwerking tussen architecten en kunstenaars een subsidie beschikbaar stelt, is er opeens geld om de ontwerpen uit te voeren. In eerste instantie met een kleine startsubsidie om de ontwerpen te bekostigen. Na goed keuring wordt dit bedrag verhoogd tot 2 ton waarmee de hotelkamers konden worden gerealiseerd.

Inmiddels zijn twee van de vier hotelkamers gereed, maar niet zonder slag of stoot. Eén van de kamers, die bovenop de hoge silo geplaatst had moeten worden, valt helaas al snel af vanwege de onmogelijkheid een goede vluchtroute te maken. De eerste gerealiseerde hotelkamer is een mysterieuze, hagelwitte kubus, bovenop een verroest onderstel van een kraan. Op een oppervlak van 3 bij 3 meter staat een bed, een keukenblokje, een douche met toilet en een trap die leidt van de voordeur op de kade tot in de kubus. En dan kan je via een laddertje in de douche ook nog eens naar het dakterras voor een mooi uitzicht over de haven.

Maar ook hier zorgde brandveiligheid voor problemen. De wenteltrap omhoog voldoet (om begrijpelijke redenen) niet aan het bouwbesluit, maar daar kwamen ze pas na de bouw achter. Gevolg: de kamer staat er en functioneert prima, maar mag nog niet verhuurd worden. Op dit moment wordt er gewerkt aan een plan voor een nieuwe externe trap om deze hotelkamer alsnog verhuurbaar te maken.

De tweede, niet minder spectaculaire kamer „Glxy” is inmiddels ook gebouwd, in het atelier van de SpaceCowboys. Hij is geplaatst op het dak van hun eigen atelier, waar ze ook eigenaar van zijn. Dat maakte de kamer een stuk makkelijker te realiseren. Er hoefde immers geen overeenstemming bereikt te worden met de eigenaar over vluchtroutes e.d.

Rol van de gemeente

In het Havenkwartier wordt sinds 2007 gewerkt aan 'het meest flexibele bestemmingsplan van Nederland', geïnspireerd op een meer organische manier van werken naar 'Vlaams model'. Minder vastleggen en meer loslaten is de kern van deze methode. Als gebiedsidentiteit werd gekozen voor 'Poor but Sexy', het motto van het hippe (maar arme) Berlijn. Maar wat blijkt: om los te kunnen laten,

moet er heel wat geregeld worden. In 2010 stelde de raad het ontwikkelplan 'Ruimte voor ideeën' vast, waarin ruimte is voor verschillende scenario's, snelheden en eindbeelden. In 2012 moest fors worden afgeboekt op de grondwaarde. En creatieve ondernemers en kunstenaars werden uitgenodigd om zich als kwartiermakers te vestigen in de voormalige loodsen op het Havenkwartier. Vaak met subsidie en onder gunstige voorwaarden voor een periode van 5 jaar. Het werkte - al snel was het Havenkwartier dé creatieve hotspot van de stad.

De gemeente schiep zo de juiste ontwikkeldkaders en een organisatie- en financieringsmodel om de kwartiermakers mee te lokken. Inmiddels zijn de subsidies afgelopen en moeten de kwartiermakers op eigen benen kunnen staan. Volgens Timo Bralts, een van die kwartiermakers, is dat voor de meeste ondernemers goed mogelijk.

Verdienmodel en financiering

Van de (eenmalige) subsidie van de provincie kon in de eerste fase het schetsontwerp voor de verschillende units gerealiseerd worden. Om met het vervolg deel van de subsidie de volgende ontwerp fases, de aanvraag en de bouw te financieren. Het organiseren en



bij elkaar brengen van de juiste partijen, de gesprekken bij de gemeente en de planvorming zowel conceptueel als financieel komt volledig voor eigen rekening in de vorm van tijd.

Een goede promotie van het project, bijvoorbeeld door de tentoonstelling in het Architectuurcentrum Rondeel en een mooie reclame campagne via social media, hebben voor een sterke achterban gezorgd. Gesteund door het architectuurcentrum is het uiteindelijk mogelijk geworden om in aanmerking te komen voor de financiering. Het verdienmodel zit in de verhuur van de hotelkamers. Voor de exploitatie hebben ze hulp gezocht bij bekende partijen, maar ook bij het Lloyd Hotel in Amsterdam en Saxion. Vanwege de bijzonder locatie kan een behoorlijke prijs gevraagd worden voor de verschillende kamers.

Bouw- en beheerfase

Veel van het project is zelfbouw. In het atelier van SpaceCowboys staat op het moment van het interview de houten blob „Glxy” waar hard aan getimmerd wordt. Sommige onderdelen worden uitbesteed, maar het meeste wordt zelf uitgevoerd. De Lucy Cube is in Elst in elkaar gezet en vervolgens per binnenvaartschip naar de juiste plek versleept en op de kraan geplaatst.

Momenteel wordt het project door Timo zelfstandig beheerd. Hij maken de kamers schoon, wast het beddengoed en verzorgt het ontbijt. Maar als het gaat lopen zullen die zaken uitbesteed worden en hopen ze ook nog een beetje geld over te houden aan het project.

Tot slot

Op de vraag of ze het weer zouden doen reageert Timo eerst twijfelachtig maar uiteindelijk toch wel enthousiast met een ja. Het realiseren van een project als dit kost enorm veel tijd en passie, en je hebt geregeld tegenslagen. Je moet volhouden en het vooral gewoon doen. Er zitten veel leuke kanten aan, van de eerste brainstormsessie op het dak waar nu de „Glxy” staat tot het ontwerp-proces en de realisatie. Alleen de subsidieaanvraag zelf zou hij de volgende keer samen met een externe gespecialiseerde partij doen. Inmiddels is er voor dit soort situaties een specialist bij de gemeente aanwezig die subsidies en daarbij behorende aanvragen kan koppelen. Het succes van Lucy in the Sky en de nationale media-aandacht maakt dat de initiatiefnemers inmiddels ook voor soortgelijke opgave benadert worden.



Zandfoort aan de Eem

André van Gelderen nam in 2002 het initiatief om, midden in de (toenmalige) bouwput van het Eemplein, voor een periode van vijf jaar een stadsstrand met café te beginnen onder de naam Zandfoort aan de Eem. Het café, gehuisvest in een simpele Romneyloods, groeide uit tot een geliefde plek voor jong en oud. De locatie is binnenstedelijk, maar heeft toch een perifeer karakter. De vergunning was in eerste instantie afgegeven voor 5 jaar. De gemeente wilde deze smaakmaker van het Eemplein graag behouden en heeft de vergunning verlengd. Er wordt inmiddels nagedacht over een combinatie van woningbouwontwikkeling in combinatie met Zandfoort aan de Eem, zodat ook in de toekomst deze functie behouden kan worden.

Projectgegevens

Adres: Eemlaan 100, Amersfoort

Initiatiefnemer: André van Gelderen

Architect: n.v.t.

Verdienmodel: horeca

Looptijd: 5 jaar vanaf 2004, nu verlengd tot 2023

Perceelsgrootte: ca. 2200 m²

Grondeigenaar: gemeente

Interview Interview met André van Gelderen van Zandfoort aan de Eem

De initiatieffase

Het is allemaal gestart met de plannen van het naast gelegen Eemplein. Hier wil de gemeente een belangrijke uitbreiding van het centrum realiseren, aan de andere kant van het spoor. Er wordt een grootse visie opgesteld om het gebied, bekend als het Oliemolenkwartier met veel oude industrie, te herontwikkelen met het Eemplein als hart van de buurt. Maar het Ontwikkelbedrijf Centrum Amersfoort (OCA) kreeg de plannen voor het nieuwe Eemplein niet rond. Drie visionairs (Michael Pilarczyk, Willem Aalderink, en Peter van de Burgt) kwamen daarop met een visie voor het plein waar een concept als Panama (Amsterdam) in thuis hoort. Panama is opgezet door André van Gelderen, dus hij wordt gevraagd een soortgelijk concept in Amersfoort neer te zetten. De gemeente wordt erbij betrokken, maar uiteindelijk laat het plan toch op zich wachten. André besluit op het naastgelegen, braakliggende terrein een tijdelijke horecagelegenheid op te zetten, geïnspireerd op Kaap Kot (Amsterdam) en de Floriade.

Het heeft veel moeite gekost om de locatie en het concept van de grond te krijgen. Toenmalig wethouder Jan de Wilde zag als enige de potentie van het concept en zorgde voor een

akkoord
Vanuit de gemeente. Voor een periode van vijf jaar mag André de grond gratis gebruiken. Het plan is dan nog steeds om na 5 jaar met het Panamaconcept naar het Eemplein te gaan. Zandfoort aan de Eem opent in 2004 zijn deuren en wordt gelijk een van de smaakmakers van de stad. De ongedwongen, vakantieachtige sfeer midden in de stad spreekt veel mensen. De gemeente is blij met Zandfoort aan de Eem en heeft de vergunning inmiddels verlengend tot 2023.

Rol van de gemeente

Bij de planvorming voor Zandfoort aan de Eem ondervindt André een remmende, afwachtende houding van de gemeente. Het concept 'tijdelijkheid' is op dat moment nog onvoldoende bekend in Nederland. Uiteindelijk krijgt hij, dankzij een sterke wethouder, de vrijheid en verantwoordelijkheid om het perceel van ca 4500 m² te gebruiken voor zijn visie. Tijdens de vervolgfase van de plannen treedt de gemeente meer op als een sturende en toetsende partij. De vergunningaanvraag wordt gedaan door Norel, die de Romneyloods bouwt. Daarbij wordt er vanuit de gemeente gekeken naar het bestemmingsplan, de veiligheid en regelgeving. Qua parkeren is er genoeg ruimte rondom de locatie aangezien er veel ruimte en leegstaand is in het gebied. Inmiddels

is het terrein door aangrenzende ontwikkelingen verkleind tot zo'n 2200m², met behoud van de gemoeidelijke sfeer.

Verdienmodel en financiering

André heeft alles zelfstandig gedaan. Van de financiering tot aan het interieur timmeren. Hij heeft geen gebruik gemaakt van subsidie, maar heeft de grond wel voor de eerste vijf jaar in bruikleen gekregen van de gemeente. Inmiddels huurt André de grond van de gemeente in de vorm van erfpacht.

De financiering zelf bestaat voor een deel uit eigen geld en het andere deel is gefinancierd door de bank. Die investering was nodig voor de bouw van de eerste hal, het interieur en het landschap. Het verdienmodel is gebaseerd op traditionele horeca.

Bouw- en beheerfase

Norel Hallenbouw heeft de bouw en de volledige bouwaanvraag voor zijn rekening genomen. Voor het interieur heeft André gebruik gemaakt van zijn eigen netwerk en interieurbouwer Brandwacht. Maar hij heeft ook hier veel zelf gedaan. In het verleden heeft hij zelf in de interieurbouw gezeten dus die expertise kwam goed van pas. André is nog steeds eigenaar en doet het beheer volledig zelf. De afgelopen jaren is het Eemplein tot ontwikkeling gekomen en is de plek verkleind, maar de sfeer heeft André goed weten te

bewaren en zelfs uit te breiden met een nieuwe hal.

Tot slot

Zandfoort aan de Eem is een merknaam geworden, niet meer weg te denken uit het Oliemolenkwartier. Het heeft als pionier in het Oliemolenkwartier een belangrijke impuls gegeven aan de revitalisering ervan tot creatieve hotspot. Inmiddels is de Haven herontwikkeld en is „de Nieuwe Stad” geopend. Het Eemplein is bijna gereed als nieuw centrum in de stad met aangrenzend de nieuwe creatieve industrie.

André geeft aan dat dit project het mooiste is wat hij ooit heeft gedaan. Hij geniet er nog steeds van om iets toe te voegen aan de creatieve omgeving en voor een grote diversiteit aan doelgroepen ruimte voor samenwerking te bieden. Wel geeft André aan dat het belangrijk is om bij dit soort projecten de tijd te nemen. Je moet over doorzettingsvermogen en overredingskracht beschikken. De mensen moeten de tijd hebben om te wennen aan een nieuwe visie.

Coehoorn Centraal

Als de herontwikkeling van Coehoorn, een buurtje in Arnhem tegenover het centraal station, door de crisis stil komt te liggen, komen twee architecten met een alternatief. Peter Groot en Paul de Bruijn zien de groei in de creatieve sector van Arnhem en willen van het gebied een creatieve vrijplaats maken. In juni 2013 stemt de gemeente in met de verhuur van de door de gemeente reeds aangekochte panden tegen een basishuurprijs, voor de duur van vijf jaar. De stichting Coehoorn Centraal verhuurt de panden aan zorgvuldig geselecteerde creatieve ondernemers. Niet het 'pandje vullen' is de doelstelling, maar een hernieuwde vitaliteit voor de hele buurt. En dat zonder subsidie.



Projectgegevens

Adres: Coehoornstraat, Arnhem
Initiatiefnemer: Peter Groot en Paul de Bruijn
Verdienmodel: verhuur werkruimte
Looptijd: 5 jaar sinds 2013
Perceelsgrootte: n.v.t.
Grondeigenaar: gemeente

Interview Interview met Peter Groot van Hoogte Twee Architecten

Initiatieffase

De wijk Coehoorn ligt direct achter het station van Arnhem, dat al jaren in aanbouw is naar ambitieuze plannen van UN Studio. Coehoorn ontstond aan het einde van de 19de eeuw, na de bouw van het oude station. Door de nabijheid van het station zijn hier traditioneel veel ateliers en kleine bedrijven gevestigd. Coehoorn valt binnen het masterplan Rijnboog dat in 2004 is opgesteld door de Spaanse architect Manuel de Solà-Morales. In dat masterplan moest Coehoorn moderniseren en verdichten met

46

hoogwaardige kantoren en woningen, als schakel tussen station, binnenstad en de Rijn. Maar de crisis gooide roet in het eten. Het masterplan is nooit tot uitvoering gekomen, maar de gemeente heeft dan wel al vastgoed aangekocht dat sindsdien leegstaat. Dat de ontwikkeling van de stad niet geheel tot stilstand is gekomen is voor een groot deel te danken aan de creatieve industrie. Arnhem deelt met Groningen de tweede plaats als stad met de meeste werkgelegenheid in de creatieve sector. Er is "een nieuwe generatie opgestaan die deze stad op een energieke manier wil vormgeven", aldus Peter Groot, archi-

tect bij Hoogte Twee architecten. De gemeente realiseerde zich op haar beurt al snel dat een meer flexibele en open gebiedsontwikkeling noodzakelijk is, waarbij de creatieve sector gezien wordt als het kapitaal van de stad. De gemeente probeert deze krachten aan te boren door ruimte te bieden voor alternatieve en tijdelijke invullingen, onder andere door de plaatselijke verordening voor evenementen verregaand te verruimen. Een aanpak die zijn vruchten af blijkt te werpen, want er gebeurt inmiddels van alles.

Peter Groot en Paul de Bruijn, zelf ook creatieve Arnhemmers, ontwikkelden samen een strategie om de creatieve industrie in Arnhem te versterken. Ze formuleerden acht voorwaarden om als stad aantrekkelijk te zijn voor kleine creatieve, en dus vaak startende, ondernemingen, zoals betaalbare werkruimte, de aanwezigheid van een kenniscluster en het scheppen van een creatief klimaat door concentratie van gelijksoortige ondernemingen die zorgen voor onderlinge kruisbestuiving. Hun oog viel op een leegstaande loods in het Rijnbooggebied. Toen dat niet mogelijk bleek kwam de gemeente met de wijk Coehoorn. Of de heren hun ideeën daar niet in praktijk wilden brengen. In samenwerking met de gemeente

ontwikkelden ze een strategie om niet alleen de creatieve industrie te versterken, maar en passant de hele buurt te revitaliseren. Hun doelstelling was dus nadrukkelijk niet om 'pandjes te vullen', maar een hernieuwde vitaliteit voor de hele buurt waarin de creatieve bedrijvigheid centraal staat. "De panden zijn een middel, niet meer, niet minder. Eigenlijk is het Coehoornproject in haar kern niet eens een stadsontwikkelingsproject, maar meer een project om een economische zone tot stand te brengen."

Rol van de gemeente

In maart 2013 stemt de gemeenteraad met grote meerderheid in met het vrijgeven van het Coehoorngebied voor deze alternatieve ontwikkeling als 'creatieve' wijk. Concreet gaat het om zeven gemeentelijke panden en een braakliggend terrein dat zal worden ingericht als park. De panden worden kostendekkend verhuurd aan de (dan nog op te richten) onafhankelijke stichting Coehoorn Centraal. De gemeente stelt (ruime) kaders op waarbinnen deze stichting haar activiteiten kan ontplooien. Er wordt een plan van aanpak gemaakt door de gemeente, de initiatiefnemers, de bewoners en andere stakeholders en er wordt afgesproken waar mogelijk soepel met regelgeving om te gaan.

Met de gemeente zijn afspraken gemaakt over wijze van beheer, de huur en andere door de stichting te betalen kosten. Er wordt vastgelegd dat het project 5 jaar loopt, per 1 september 2013. Verlenging is daarbij niet uitgesloten. De stichting gaat het park beheren en neemt daarvan ook de kosten voor haar rekening.

Maar veel is dan nog onduidelijk. Of het project succesvol gaat zijn is nog allerm minst zeker. Het is meer een experiment, en ook de gemeente durft dat aan. Wethouder Elfrink benadrukte in zijn toespraak dat de gemeente normaal nergens aan begint waarvan ze niet redelijkerwijs weet wat de uitkomst of het resultaat zal zijn. "En met Coehoorn weten we echt niet waar we uit komen. Hoe het ook loopt, we zullen er veel van leren. Ik ben er van overtuigd dat er veel moois uit voort zal komen."

Verdienmodel en financiering

Van meet af aan wilden de twee initiatiefnemers het project niet 'vertroevelen' met subsidie, maar een kostendekkende exploitatie opzetten vanuit de stichting. Ze wilden een financieel duurzaam project dat op zakelijke wijze de meerwaarde van dit type burgerinitiatieven kan aantonen, maatschappelijk én economisch.

47



De stichting huurt het leegstaande of leegkomende gemeentelijke vastgoed van de gemeente tegen een kotendekkende 'basishuur'. De stichting verhuurt de ruimte vervolgens door aan zorgvuldig geselecteerde creatieve ondernemers en kennisinstellingen, die in hun eigen levensonderhoud kunnen voorzien en in staat zijn de huur te betalen. Een startkapitaal was niet nodig aangezien de kosten voor de huur samenvielen met de opbrengsten uit de verhuur. De stichting heeft geen winstoogmerk maar moet wel kostendekkend zijn. Dat betekent dat de huurprijs minimaal de basishuur moet dekken plus de kosten van het projectbureau en kosten die nodig zijn voor kleine aanpassingen. Zo is het stadspark uit eigen middelen gefinancierd en zijn kleine investeringen gedaan in de panden, zoals de aanleg van toiletten.

De belangstelling blijkt groot. Coehoorn is niet de enige plek in Arnhem met betaalbare werkruimte, maar toch zien veel startende ondernemers in de creatieve industrie de meerwaarde van de dynamiek die in Coehoorn is ontstaan. De stichting moet af en toe zelfs 'nee' verkopen omdat de geïnteresseerden niet passen in het plaatje. Inmiddels werken enkele tientallen mensen in verschillende

ondernemingen in de diverse panden van het project. Ze werken in de meest uiteenlopende werkgebieden: (binnenhuis-) architectuur, internet/ICT, uitgeverij, communicatie, video, vormgeving, muziek (dance), evenementenorganisatie, etc.

Bouw- en beheerfase

De uitvoering van het werk wordt door een onder de stichting vallend projectbureau gerealiseerd, waarin ook Peter Groot en Paul de Bruijn voor 1 dag in de week (betaald) werkzaam zijn. De aanleg zelf wordt waar mogelijk door vrijwilligers en buurtbewoners gedaan. Een advocatenkantoor uit Arnhem helpt mee met juridisch advies. De overeengekomen vergoeding daarvoor is in feite symbolisch. Ook het advocatenkantoor ziet het project als een vernieuwende manier van werken waar zij iets van kunnen leren.

Niet alleen de nieuwe gebruikers en de gemeente worden intensief in de planvorming betrokken. Ook de huidige gebruikers en bewoners participeren. Niet door vaak tot onvrede leidende inspraak, maar door actieve deelname. "We willen mét de bewoners en de ondernemers uit de wijk en de toekomstige gebruikers van de beschikbare (kantoor-) ruimten invulling geven aan een revitaliser-

ing van de wijk. Als onze plannen al vast zouden liggen, zou er geen ruimte meer zijn voor een eigen invulling door de wijk zelf. Plannen vergen inspraak, dromen vragen om participatie."

Uitgangspunt is dat alles wat in het gebied aanwezig is behouden blijft. Het parkje wordt gezamenlijk aangelegd als ontmoetingsplek voor de buurt. Het café Stella by Starlight, dat als een van de eerste huurders van Coehoorn Centraal haar deuren opent, zorgt voor levendigheid en gezelligheid. De eerste zaadjes voor een 'creatief klimaat' zijn gezaaid.

Tot slot

Over de vraag of ze het weer zouden doen hoeft Peter niet lang na te denken. "Absoluut. Het geeft een hoop energie om samen deze nieuwe manier van ontwikkelen uit te vinden. We hebben aangevoeld dat het mogelijk is met heel weinig geld dingen voor elkaar te krijgen, als we het maar met z'n allen doen. In plaats van aan te kloppen bij de bank zijn we begonnen door samen te werken op basis van vertrouwen, en zijn we het gewoon gaan doen. We zien wel waar het toe leidt. En als er klachten komen lossen we die wel op". De gemeente staat er op een vergelijkbare manier in. Niet door regelgeving los te laten, maar

door te kijken of de activiteiten van de stichting passen binnen de intentie van het beleid. Op die manier kunnen eventuele klachten van buurtbewoners goed worden gepareerd.

Hotel Night at Museum- laan

Architectuurcentrum Twente en festival GrensWerk gaven jonge architecten een vrije opdracht om twee tijdelijke paviljoens te ontwerpen, in het kader van het Kunstenfestival GrensWerk. Architect Marco Matic van IAA Architecten ontwierp samen met een Pools kunstenaarsduo een tijdelijk hotel/kunstwerk, waarin de gasten onderdeel worden van een schouwspel. 'Als een gast midden in de nacht het licht aan doet om te lezen, kan iedereen dat zien. Andersom bleken in de ochtend juist voorbijgangers zich niet comfortabel te voelen in hun rol als gluurder'. Het ontwerp was onder andere een verwijzing naar de discussie in de wijk Roombeek omtrent de vele toeristen die "aapjes komen kijken" sinds de vuurwerkramp van 2000.

Projectgegevens

Adres: Museumlaan, Enschede
Initiatiefnemer: GrensWerk
Architect: IAA architecten
Verdienmodel: Hotel
Looptijd: 2 weken, 2010
Perceelsgrootte: ca. 1000 m²
Grondeigenaar: gemeente

Interview met Marko Matic van IAA architecten

Initiatieffase

Het tijdelijke hotel 'Hotelnight Enschede' begon als prijsvraag voor jonge architecten. Festival Grenswerk, dat in het teken staat van de samenwerking tussen architecten en kunstenaars, schreef de prijsvraag uit in samenwerking met het architectuurcentrum Twente en de gemeente. Marko Matic van IAA Architecten was één van de winnaars. In eerste instantie wilde hij graag samenwerken met de kunstenaar Anish Kapoor, dit bleek niet haalbaar. Via de vrouw van een collega, zelf een Poolse kunstenares is de samenwerking tot stand gekomen met twee Poolse Kunstenaars. Het werk dat zij maken varieert erg tussen 2D en 3D, waarbij de ruimtelijkheid van de kunst een goede aansluiting vormde met de architectuur. Een bijzonder project, maar verder met een redelijk traditionele verhouding tussen Grenswerk als opdrachtgever en IAA als architect.

De gemeente had alle braakliggende gronden langs de Museumlaan ter beschikking gesteld. De Museumlaan ligt weliswaar midden in een woonwijk, maar is tevens de zogenaamde 'Cultuurmijl' van Enschede en daarmee zeer geschikt voor een dergelijke

tijdelijke invulling. De verschillende activiteiten van het festival moesten zich grotendeels langs deze laan bevinden, de exacte locatie mocht zelf uitgezocht worden. Doordat het gaat om een festival was er niet echt sprake van overlast, het plan viel binnen het festival-vergunning. Veel bezoekers maakte gebruik van het openbaar vervoer en het Hotel had maar vijf kamers dus qua parkeren gaf dit niet echt problemen.

Marko Matic van IAA architecten: "Het doel van het object was drieledig. Enerzijds wilden we een soort festivalsetting maken, waarbij het wel een beetje degelijk moest zijn. Anderzijds wilden we de buurt en omgeving betrekken in het verhaal. Na de vuurwerkramp heeft Roombeek natuurlijk veel bekijks getrokken. Dat geeft veel interactie in Roombeek, maar de klacht van veel mensen is dat het meer te maken heeft met aapjes kijken. Daar wilden we iets mee doen"

De objecten in de omgeving hebben een behoorlijke maat, dus moest het volume hier ook enigszins bij aansluiten. Maar dan wel met een heel klein budget. Ook in sociaal opzicht zochten ze aansluiting bij de buurt. Ze hebben de buurtbewoners uitgenodigd voor de 'generale repetitie': een nachtelijke proefslapen in het hotel samen met

o.a. de bouwers, de fotograaf en de architect.

Het tijdelijke hotel beschikt over vijf afgeschermd slaapkamers zonder gordijnen, met uitzicht op de Museumlaan. Daarachter een tuin met gezamenlijke voorzieningen, zoals een toilet, douche en ontbijtruimte. Dit alles wordt afgeschermd door een wand van lamellen, waardoor het eruit ziet als één object dat afhankelijk van het standpunt open of gesloten is. Het hotel fungeert niet alleen als overnachtingsplek, het is ook bedoeld als kunstwerk. Mensen die er een kamer boeken worden onderdeel van het schouwspel. "Als een gast midden in de nacht het licht aan doet om te lezen, kan iedereen dat zien. Andersom bleken in de ochtend juist voorbijgangers zich niet comfortabel te voelen in hun rol als gluurder." Mensen die er overnachtten ontmoetten elkaar tijdens het ontbijt en konden dan hun ervaringen delen.

Rol van de gemeente

De gemeente speelde een faciliterende rol. De gemeente heeft Grenswerk toestemming gegeven om dit festival te organiseren, de gronden ter beschikking gesteld en een budget vrijgemaakt. Omdat het een festival betrof kon een heel boel regelgeving omzeild worden en waren de architecten vrij om te

doen wat ze wilden. Tegelijkertijd gaf dit wel wat contractuele problemen wat betreft de risicospreiding e.d. Dit is uiteindelijk apart geregeld.

Verdienmodel en financiering

Het project is gerealiseerd met geld van de overheid, uit het actieprogramma Cultuur en Ruimte. De prijs voor een overnachting met ontbijt lag tussen de 40 en de 50 euro. Er zat uiteindelijk verder geen verdienmodel achter. Volgens Marko moet je dat ook helemaal niet willen. "De kracht van de pauzearchitectuur is dat je het kan zien als een speeltuin. Architecten, stedenbouwers en kunstenaars kunnen hier experimenteren en uitproberen. Op kleine schaal dus, met een lage investering. Daar komen dan bepaalde elementen uit die werken of niet. De gemeente moet hierin een faciliterende rol spelen en niet proberen om dingen te reguleren of naar hun hand te zetten."

Bouw- en beheerfase

Het budget was minimaal. Samen met de aannemer zijn slimme oplossingen bedacht om de ambities en het budget op elkaar af te stemmen. Zo heeft de aannemer geregeld dat de raampartijen niet aangeschaft maar gehuurd konden worden en is het (onbewerkte) berkenhout waar het hele

gebouw uit bestaat verkocht aan kunstenaars. De badkamers waren portables die ingebouwd zijn, na gebruik konden deze gewoon weer op een andere locatie aangesloten worden en gebruikt worden. Zonde om al die materialen zomaar weg te gooien.

Het project is zo opgezet dat het na twee weken weer volledig afgebroken kon worden zonder sporen achter te laten. Maar op verzoek van de gemeente is het toch langer blijven staan dan gedacht. Het werd verhuurd als compleet arrangement, dus met een bezoekje aan de schouwburg. Uiteindelijk bleek het gebouw daar echter niet tegen bestand. Het onbewerkte beukenhout, bedacht voor een doorlooptijd van twee weken, begon te schimmelen.

Tot slot

Dit soort projecten moet je niet doen voor het geld. We hebben een kleine vergoeding ontvangen maar dat weegt niet op tegen het aantal uur wat in zo'n project gaat zitten. Het is een leuke uitdaging, een verkenning, experiment voor toekomstige projecten. Dit soort projecten geeft je ruimte en vrijheid en het verdienmodel richt zich meer op de toekomst in de vorm van verrijking en waardering.



Open Lab Ebbinge

Wanneer de gebiedsontwikkeling van het CiBoGa-terrein na 2000 stil valt blijft een braakliggend bouwterrein over. De ondernemersvereniging van de naastgelegen winkelstraat komt met een initiatief voor een tijdelijke invulling met commerciële functies, in afwachting van de hervatting van de geplande ontwikkeling. Het OLE past goed in het streven van de gemeente om de creatieve stad Groningen te versterken. De gemeente omarmt daarom het initiatief en investeert in het bouwrijp maken van de grond en de aanleg van een fietspad. Langs het fietspad zijn 'kavels' beschikbaar voor tijdelijke gebouwen voor de duur van vijf jaar.

Projectgegevens

Adres: Kolendrft 7, Groningen
Initiatiefnemer: Ondernemersvereniging Ebbingekwartier
Verdienmodel: Verhuur kavels
Looptijd: 5 jaar, sinds 2011
Perceelsgrootte: 3,5 hectare
Grondeigenaar: gemeente



Interview met Mark Sekuur van Open Lab Ebbinge

Initiatieffase

Wanneer de gebiedsontwikkeling van het CiBoGa-terrein na 2000 stil valt blijft een braakliggend bouwterrein over. Dit tot onvrede van de winkeliers in de aangrenzende Nieuwe Ebbingestraat. De ondernemers zien de bouwput en de verloedering in de buurt als groot probleem. Zij komen daarop met het idee om het CiBoGa-terrein zolang te gebruiken voor tijdelijke functies. Aanvankelijk is het gemeentebestuur niet erg enthousiast over tijdelijk gebruik van het terrein. Via één enthousiaste wethouder die het plan omarmde is e.e.a. in werking gezet en heeft de raad medewerking verleend aan het idee: Open Lab Ebbinge. Er komt budget voor een bidboek, dat in 2009 verscheen. Hierin zijn de eerste plannen beschreven.

Het doel van OLE is gericht op het opnieuw tot leven wekken van het gebied. Daarnaast was er een infrastructurele kwestie die aangepakt moest worden. Het lab moest, zoals de naam al weggeeft, een speeltuin worden waarin geëxperimenteerd kan worden met tijdelijkheid, creatief ondernemerschap en demontabele bouwsystemen.

Het terrein is ernstig vervuild aangezien er vroeger een gasfabriek heeft gestaan. Er was leegstaand vastgoed van de voormalige gasfabriek aanwezig, maar hier is niet actief gebruik van gemaakt. De gemeente en het Open Lab Ebbinge heeft een plan gemaakt voor de stedenbouwkundige invulling waarbij vier verschillende terreinen werden gedefinieerd: een grasveld, een stadstrand, een festivalterrein en een paviljoengebied waar verschillende bedrijven zich kunnen vestigen voor de duur van 5 jaar. In 2010 is gestart met de ontwikkeling van OLE.

Rol van de gemeente

De gemeente is vanaf het begin bij dit project betrokken. In eerste instantie paste OLE nog niet goed binnen het gemeentelijke beleid. "Maar OLE heeft wel een verschuiving in het denken van de gemeente teweeg gebracht. Een vergelijkbaar project elders in Groningen vindt nu al meer weerklank. Wel is het voor de gemeente nog onduidelijk welke rol ze moeten spelen binnen de organische ontwikkeling. En welke regels ze wel en niet los moeten laten."

De gemeente is eigenaar van de grond en heeft gefaciliteerd door een tijdelijke bestemming aan het gebied te geven. Door enkele basisvoorzieningen aan te leggen



heeft de gemeente een impuls gegeven aan de ontwikkeling. Zo is een fietspad aangelegd waarmee de hele wijk veel beter is ontsloten en zijn de funderingsplaten voor de paviljoens aangelegd.

Verdienmodel en financiering

Het doel is nooit geweest hier een winstgevend project van te maken. Het project is tot stand gekomen en leeft nog steeds dankzij subsidies. Vanuit de gemeente, vanuit de EU en vanuit het voormalige VROM, plus cultuur subsidies voor de kunstenaars. De paviljoens worden geëxploiteerd door de verschillende paviljoeneigenaren en gebruikers. Zij betalen aan OLE een kleine gebruikersvergoeding voor haar diensten als matchmaker. Als er iemand in het Infopaviljoen langskomt met een vraag naar ruimte (voor een expositie, bedrijfsruimte, studentenwoonruimte, feestje,...), dan koppelt OLE diegene aan het paviljoen waar hij/zij terecht kan. Uit de inkomsten van de paviljoens is meer straatmeubilair aangeschaft zoals losse bomen en verlichting. De paviljoenhouders werden geacht voor eigen financiering van hun paviljoen te zorgen en een sluitende begroting te maken voor 5 jaar. De huur van de grond is een relatief laag bedrag, waarbij onderscheid is gemaakt tussen profit en non-profit organisaties.

De ontwikkeling was organisch bedoeld. Het idee was dat het verder door zou groeien, maar door de tijdelijkheid van vijf jaar zie je nu, met nog twee jaar te gaan, dat dat voor de paviljoenhouders eigenlijk niet rendabel is. Dus is de groei uiteindelijk een beetje gestagneerd. Voor de investeerders is een terugverdiensijd van 10 jaar volgens Sekuur beter te realiseren.

Bouw- en beheerfase

De primaire verantwoordelijkheid voor het beheer ligt bij de gemeente Groningen. De rol van OLE is het constateren van overlast en dit melden via onze directe contacten (Stadsbeheer en wijkagent) of in het regulier overleg dat OLE met Stadsbeheer heeft.

Het plan is er nog steeds om het project na vijf jaar, in juli 2016, op te doeken. Het terrein zal zich langzaam vullen met nieuwbouw. Voor OLE is het doel bereikt. De grond is weer interessant geworden voor andere gebruikers. Er zijn mensen die graag een stukje grond willen kopen om er iets te bouwen. De leefbaarheid en sociale samenhang zijn vergroot. "Maar dat vertaalt zich nog niet direct door in een economisch voordeel voor de omringende winkeliers. Hier is wel een onderzoek naar gedaan maar dat is heel lastig vast te stellen omdat het te maken heeft met allerlei

andere externe factoren, zoals een economische crisis". Het Open Lab Ebbinge zal op andere plekken in Noord-Nederland haar kennis en expertise over de mogelijkheden en nut van tijdelijke bouw in gebiedsontwikkelingen inzetten.

"Er is bij sommige partijen (gebruikers, omwonenden) de hoop dat de tijdelijkheid verlengt wordt, maar zowel contractueel als vanuit de politiek gaan we daar niet van uit. Ondanks dat de politiek wel heel enthousiast over het project is. Ik verwacht persoonlijk ook niet dat OLE in dezelfde opzet nóg vijf jaar blijft bestaan. Het jaar 2015 is gereserveerd om als matchmaker mee te werken om de paviljoens naar vervolglocaties te verplaatsen".

Tot slot

Mark Sekuur denkt dat een aanpak als OLE ook op andere plekken denkbaar is. "Maar de wereld is inmiddels wel dusdanig veranderd dat je je af moet vragen of dit in dezelfde opzet kan en moet." OLE is voor een belangrijk deel te danken aan subsidie, al heeft de startsubsidie voor OLE er wel voor gezorgd ook andere partijen enthousiast werden en zorgden voor co-financiering. De hoge ambities, waaronder demontabel bouwen en het streven er een architectonische exercitie van te maken met ver-

schillende soorten bouwstijlen, zijn niet allemaal waargemaakt. Mede doordat de kosten zo laag mogelijk moesten blijven. Het werd vooral gezocht in het gebruik van prefab gebouwdelen zoals zeecontainers of tijdelijke units. Sommige paviljoenhouders hebben samenwerking gezocht met een architect, anderen hebben direct met een aannemer gewerkt. Het idee is wel dat sommige gebouwtjes op een andere plek weer ingezet kunnen worden.

Alhoewel er in de totstandkoming van OLE eigenlijk geen architecten betrokken waren heeft Mark Sekuur wel kritiek op de architect. "Architecten hebben gevoel voor ruimte maar zijn slecht in het samenwerken met andere disciplines. Ze zouden meer samen moeten werken, onder andere met sociologen. Daarnaast zouden ze meer rekening moeten houden met de sociale aspecten van architectuur. Meer de dialoog aan gaan. Dit gebeurt ook wel steeds meer, maar ik zie nog teveel een arrogante houding."

"Van belang is een goede analyse van de situatie en daar je team op afstemmen. Zo'n apart team als OLE kan een heel belangrijke rol spelen in het samenbrengen van partijen en anticiperen op de situatie om ook een impuls te geven aan de ontstane ontwikkelingen."



Hannekes Boom

De gemeente Amsterdam schreef in 2010 een prijsvraag uit voor een tijdelijke horecavoorziening op de kop van het oostelijk havengebied, direct naast de centrale bibliotheek. Drie jonge ondernemers/architecten winnen de prijsvraag met een concept voor een cultureel platform, dat onder de naam Hannekes boom teruggrijpt op de 17e eeuwse benaming en functie van de plek. De prijs was het om-niet mogen gebruiken van de locatie en medewerking van de gemeente. Financieel moest alles verder zelf worden geregeld. Hannekes Boom is daarom helemaal opgebouwd uit hergebruikte materialen. De realisatie van een aanlegsteiger maakt Hannekes Boom tot een plek waar altijd reuring is.

Projectgegevens

Adres: Dijkgracht 4, Amsterdam
Initiatiefnemer: gem Amsterdam
Architect: Studio Valkenier
Verdienmodel: Horeca
Looptijd: 5 jaar, sinds 2011
Perceelsgrootte: ca. 1500 m²
Grondeigenaar: gemeente

Interview Interview met Wouter Valkenier van Studio Valkenier

Initiatieffase

Hannekes Boom begon in 2010 als een prijsvraag uitgeschreven door de gemeente Amsterdam. Wouter Valkenier deed met zijn vrienden Pim Evers en Gijs van de Waal mee en won met een bijzondere concept voor een cultureel platform, genaamd Hannekes Boom. De plek bestaat uit een tijdelijke horecagelegenheid, een openbaar recreatiehaventje en een buitenruimte. De hoofdprijs was het in bruikleen krijgen van de plek voor de duur van 5 jaar en medewerking van de gemeente bij de realisatie ervan. Hannekes Boom opende zijn deuren op 30 april 2011, 16 maanden na het winnen van de prijsvraag.

Het verhaal van de oprichting van Hannekes Boom is een verhaal van ruilhandel, wederdiensten en heel veel eigen tijd. Maar ook een verhaal van goede communicatie, onder andere via social media, en het bouwen van een coalitie met goede partners. Daardoor werd aan het begin van het project gelijk een groot netwerk opgebouwd. In het kader van een Innovatie Safari, mede georganiseerd door Nederland Kennisland, werden workshops georganiseerd met een groep van 13 avonturiers, actief

op verschillende werkterreinen. Zij beantwoorden in 3 dagen slimme antwoorden op de thema's duurzaamheid, ontmoetingsplek en cultureel verdienmodel. Daarnaast is veel energie gestoken in de relatie met de bewoners van de nabijgelegen woonboten.

Rol van de gemeente

De na het winnen van de prijsvraag toegezegde medewerking van de gemeente viel Wouter uiteindelijk tegen. Voor een tijdelijk project moet, behalve het welstandtoezicht en de energieprestatienorm, gewoon voldaan worden aan alle regelgeving, veiligheidseisen en bijbehorende vergunningen. Daarbij hebben ze weinig hulp van de gemeente gekregen en hadden ze geen vast contactpersoon. Maar nu het succesvol is en een hippe plek in Amsterdam is geworden is de gemeente maar wat trots op Hannekes Boom. En achteraf gezien is Hannekes Boom een pionier geweest die het pad lijkt te hebben geëffend voor een meer faciliterende overheid. De gemeente Amsterdam heeft deze kleinschalige manier van ontwikkelen inmiddels omarmd en zelfs tot beleid verklaard.

Verdienmodel en financiering
Gesprekken bij banken leverden niets op en ook de gemeente wilde geen subsidie verstrekken. De voorinvestering bestond daarom volledig uit spaargeld, ca 5000 euro. Wel werd financiering gevonden via crowdfunding. Er werden aandelen uitgegeven voor 1000 euro. Vanaf de opening gaven de aandelen recht op een besteding van 1200 euro, zeg twee verjaardagsfeesten, waarmee direct een klantenkring werd opgebouwd. Uiteindelijk is er ook nog een deel geleend bij Bureau Broedplaats.

De provincie Noord-Holland verstrekte een WED subsidie (Water als Economische Drager) voor de haven. Daarmee werd Hannekes Boom gebombardeerd tot nautische informatiepunt van de provincie Noord-Holland en werden steigers en diverse openbare voorzieningen in en rond de haven aangelegd.

De terugverdientijd was vooraf in een businessplan gesteld op 2 a 3 jaar, een gebruikelijke tijd voor horecaondernemingen. Maar dan worden de eigen uren die in het project zijn gaan zitten niet meegenomen. Nu, ongeveer 5 jaar later, zijn de financiële doelen gehaald, dankzij het enorme succes van Hannekes Boom. Zelfs toeris-

ten weten de plek inmiddels goed te vinden nu het café in bekende reisgidsen is opgenomen.

Bouw- en beheerfase

Wouter en Gijs waren als stedenbouwer/architect vooral verantwoordelijk voor de vormgeving en de gemeentelijke procedures, Pim richtte zich op de communicatie om Hannekes Boom onder de aandacht te brengen bij het publiek. Later zijn anderen erbij betrokken voor de exploitatie van het café/restaurant, maar zeker in het begin deden ze alles zelf: ontwerpen, bouwen, investeren en regelen.

Genoodzaakt door een zeer beperkt budget moesten ze op zoek naar goedkope bouwmethoden en materialen. Er werd in ruil voor hand- en spandiensten een loods gevonden aan de Cruquiusweg waar het paviljoen kon worden geprefabriceerd. Materialen werden zoveel mogelijk verkregen door creatief om te gaan met wat je tegenkomt aan afvalmateriaal en door aan te kloppen bij bedrijven in de omgeving. Ook op die manier bouwden ze in korte tijd een groot netwerk op.

Tot Slot

Nu de vijf jaar er bijna opzitten is het wachten op een beslissing van de gemeente over de toekomst van Hannekes Boom. Hannekes Boom is een waar begrip geworden in de stad en ver daarbuiten. Wouter heeft goede hoop op een continuering van het bedrijf. Als de gemeente positief besluit zal er opnieuw worden geïnvesteerd in de onderneming.

Het project is ook voor de architectuurstudio van Wouter zelf een belangrijke impuls geweest. Alle media-aandacht heeft daarbij natuurlijk goed geholpen. Inmiddels is hij zelf vooral bezig met het ontwerpen en opzetten van soortgelijke initiatieven, zoals bijvoorbeeld „De Ceuvel” (zie blz 70) en in opdracht van de gemeente nu ook „De Stadstimmetuin”.

Afgezien van de tussentijdse tegenslagen is Wouter enorm enthousiast, ook over het doorzetten van dit tijdelijk principe als 'architectuur van de nieuwe economie'. Hij zal daarom zeker door gaan binnen het thema tijdelijkheid, en het zo weer doen. Tot slot heeft hij nog een tip voor andere enthousiaste initiatiefnemers: zoek hulp voor de juridische en financiële constructies binnen dit soort opgaven. Dit zijn moeizame trajecten, waarbij een gespecialiseerde partij je kan ontzorgen.



De Ceuvel

De Ceuvel, een voormalige scheepswerf in Amsterdam Noord, is door gemeente Amsterdam met een tienjarig lease-contract beschikbaar gesteld in een aanbesteding. Architectenbureau Space&Matter en Smeele Architecture maken het winnende concept. Daarin staan mobiliteit en hergebruik centraal. In een tuin waarin planten de zwaar vervuilde grond zuiveren krijgen tweedehands woonboten een nieuw leven als werkstudio's. Na tien jaar gebruik en opwaarderen worden de boten weer in het water getakeld en laten op het terrein slechts schonere grond en een oase van groen achter.

Projectgegevens

Adres: Korte Papaverweg 2 t/m 6, Amsterdam Noord
Initiatiefnemer: gem Amsterdam
Architect: Space & Matter, Smeele Architecture, Jeroen Apers, Metabolic, Delva Landscape
Verdienmodel: verhuur werkruimte en horeca
Looptijd: 10 jaar, sinds 2014
Perceelsgrootte: ca. 4400 m²
Grondeigenaar: gemeente

Interview Interview met Sascha Glasl van Space & Matter

Initiatieffase

Het terrein van 'Ceuveld Volharding', een verlaten en vervuild terrein in de havens van Amsterdam Noord, bood kansen voor een alternatieve ontwikkelingen. De gemeente Amsterdam en Projectbureau Noordwaarts schreven een prijsvraag uit om die 'alternatieve ontwikkelingen' boven water te krijgen. Het meest innovatieve plan zou de grond gedurende 10 jaar ter beschikking gesteld krijgen.

Space & Matter en Smelee Architecture namen de handschoen

72

op. Sascha Glasl, architect en mede-eigenaar van Space & Matter: "Na lang twijfelen hebben we meegedaan aan de wedstrijd en gewonnen. Maar dan heb je nog niks. De financiering moest je zelf rond zien te krijgen. Je moest zelf bouwen, de wijk erbij betrekken en de grond reinigen. Daarvoor in de plaats mag je de grond gratis huren voor de duur van 10 jaar." Wat ze aantreffen waren verlaten boten, half vergane steigers en sterk vervuilde grond. De architecten stelden zich tot doel iets te ontwikkelen dat voor het hele gebied van betekenis zou zijn. "De plek zelf was ernstig verwaarloosd en de wijk is gevaarlijk, met veel criminaliteit. Met minimale mid-

delen moest hier iets van gemaakt worden".

Duurzaamheid, mobiliteit en hergebruik centraal staan in het concept. In het landschapsplan van Delva Landscape zuiveren specifieke planten de vervuilde grond. Oude, vervallen woonboten worden duurzaam verbouwd tot werkstudio's en in de zuiverende tuin getakeld – een verwijzing naar de oude bestemming van de plek. In elke woonboot komt een kantoor, atelier of werkplaats voor creatieve en sociale ondernemingen. Op het terrein vinden ook een theehuis en een B&B een plek.

Metabolic, een duurzaamheidsadviesbureau, ontwierp het ambitieuze verduurzamingsplan, met financiële steun van InnovatieNetwerk. Middels een doehet-zelf aanpak en hergebruik van afvalmaterialen worden de boten volledig voorzien van duurzame energie, watertoevoer, groene daken en isolatiemateriaal. Een biovergistingsinstallatie zet de biomassa om in energie. En na tien jaar wordt de hele locatie schoner terug gegeven aan de stad Amsterdam.

Nadat ze het project gewonnen hadden hebben ze in het Parool gestaan. Dat was voldoende om een heleboel mensen enthousiast te maken. Zo kregen ze ineens

overall min of meer gratis boten aangeboden en wilden heel veel mensen meehelpen aan het project. Tijdens het project zijn bewoners op de hoogte gebracht door langs de deuren te gaan. "Veel mensen hadden al gehoord van het project doordat het in de krant stond, dus we werden met open armen ontvangen en uitgenodigd op de koffie. Het contact met de buurt was dus goed!" Verder weten ze een groot netwerk op te bouwen door een goede promotie via de website, facebook en andere media.

Rol van de gemeente

De gemeente heeft als opdrachtgever een actieve rol gespeeld in dit project. Bij de gemeente hadden ze twee contactpersonen, één voor broedplaatsen en één voor vastgoed. Vooral in de beginfase was dat erg handig. Ze werkten actief mee en konden allerlei zaken regelen voor dit project. Ook de wethouder schaarde zich achter het plan. Hierdoor gingen allerlei deuren open en was er veel meer ruimte om dingen te doen. Gesterkt door dit vertrouwen durfden ze het aan al te starten met de bouw voordat de vergunning rond was. Ook kon er een tijdelijke ligplaats geregeld worden voor de verzamelde woonboten.

Voor de financiering van het project krijgen ze hulp van Bureau

Broedplaatsen. Bureau Broedplaatsen is een onderdeel van de gemeente Amsterdam en maakt de transformatie van gebouwen tot broedplaats, mede mogelijk.

Wel moesten voor de meeste bouwwerken de normale, vaste vergunningen aangevraagd worden. Tijdelijke vergunningen hebben een looptijd van 5 jaar en je wilt voorkomen dat er na de eerste 5 jaar niet verlengd kan worden.

Verdienmodel en financiering

Ze kregen een subsidie van 2,5 ton en een lening van 2,5 ton waarmee ze de begroting rond kregen. Het vastgoed wordt geëxploiteerd door de stichting De Ceuveld. Deze verhuurt de 15 boten aan de leden van de vereniging. De boten blijven dus in eigendom van de stichting. Alles is zo goedkoop mogelijk gehouden. Door het materiaalbudget van slechts € 5.000 per boot is de terugverdientijd van de geïnstalleerde, duurzame technologieën minder dan drie jaar.

Het plan bestaat om de boten over tien jaar te verplaatsen naar een andere locatie. Dat is met woonboten natuurlijk heel goed mogelijk. 'Tijdelijkheid' betreft in dit geval dus puur de locatie, niet de functie van de woonboten.

73

Op de vraag of het project rendabel is geeft Sascha als antwoord dat er een verschil bestaat tussen economisch en duurzaam rendement. Doel was om de leefbaarheid te verbeteren in het gebied, dus sociaal iets tot stand te brengen en de grond schoon te maken voor een later doel. "Economisch gezien is De Ceuvel helemaal niet rendabel, vanuit duurzaamheid gereedeneerd wel. Er zou eigenlijk meer op deze manier nagedacht moeten worden."

Bouw- en beheerfase

Er is een botenbouwer ingeschakeld, met het idee deze kennis over te dragen aan de bewoners. Dit zelfde systeem is ook terug te zien in de duurzame technieken die ingezet worden. "De Ceuvel wordt dus niet alleen zelfvoorzienend maar uiteindelijk ook zelfredzaam." Onderhoud en beheer van zowel de woonboten als de tuin zijn voor de vereniging.

Op de vraag of ze ook betrokken blijven bij het project wanneer het is afgerond reageert Sascha bevestigend. "Ja, we hebben er met ons architectenbureau zelf ook een boot liggen. En ik wil ook voorzitter blijven van de vereniging. Ik ben benieuwd naar hoe het zich nu gaat ontwikkelen."

Tot slot

De architect heeft een sterk leidende rol gehad. Sascha noemt zichzelf een touwtrekker. Daarbij spelen, naast de zorgen om de architectuur, nog veel meer zaken een rol. Je moet ook mensen samenbrengen en enthousiasmeren, de juridische kant in de gaten houden en zorgen voor financiering. Een enorme klus die hem veel energie heeft gekost.

"Ik ben trots op het resultaat, Maar waar we wel mee moeten leren omgaan bij een dergelijk project is de eeuwige tegenslag. Elke dag gaat er iets fout, en dan heb jij het gedaan. Als er een goed resultaat ligt dan zeggen de mensen, dat hebben we mooi gedaan, gaan er dingen fout dan ligt dat aan jou. Dat is de belangrijkste les die ik geleerd heb."

"Daarnaast gaat er financieel iets fout doordat de gemeente heel veel van je vraagt en daar eigenlijk bijna niets tegenover zet. Wat redelijk zou zijn, en dat is ook voorgesteld maar kon toen niet doorgevoerd worden, is om aan het begin én aan het eind van de looptijd de grondwaarde te taxeren en vervolgens de meerwaarde terug te geven aan de vereniging. Daarbij stel je een beloning in het vooruitzicht en hoef je geen geld te betalen wanneer dat er nog niet is."

"Het hele traject vanaf de start van de prijsvraag tot het gebruik op dit moment is een goede leerschool geweest. Als een soort gelijk project weer voorbij komt dan zal de financiële kant eerder al een rol gaan spelen. Zoals bijvoorbeeld de net beschreven constructie voor de grondopwaardering, maar ook een vergoeding voor het geleverde werk. Dat is wel een van de punten waarbij hulp handig zou zijn geweest. Als je uiteindelijk ziet hoeveel

aandacht het project krijgt en hoe vaak er naar gevraagd wordt, kun je wel zeggen dat we een gewaardeerd plan hebben neer gezet. Daar mogen we trots op zijn."



Boxpark NDSM

Op NDSM had 's werelds tweede pop-up mall moeten komen, naar voorbeeld van het succesvolle *Boxpark Shoreditch* in London. De Amsterdamse versie moest een mix van mode, horeca, kunst en muziek worden, ondergebracht in zeecontainers in en om de Lasloods. Helaas vond de ontwikkelaar onvoldoende huurders. „Dat zal ook komen door de teruggang in de retail. Een tijdelijke winkel moet vaak uit het marketingbudget komen en dat vlakt in deze tijden af”, analyseert Steffan Kunst, ontwikkelaar bij Biesterbos, de projectontwikkelaar die Boxpark naar het NDSM-terrein haalde.

Projectgegevens

Adres: Lasloods Amsterdam
Noord

Initiatiefnemer: BoxparkLondon
en Biesterbos B.V.

Architect: SLA architecten

Verdienmodel: verhuur bedrijfs-
ruimte

Looptijd: 10 jaar, niet gerealiseerd

Perceelsgrootte: ca. 6000 m²

Grondeigenaar: gemeente

Interview Interview met Steffan Kunst van Biesterbos bv

Initiatieffase

Boxpark London is in december 2011 opgericht in de Londense wijk Shoreditch. Het Boxpark is s'werelds eerste pop-up shopping mall, geïnitieerd door de Engelse ondernemer Roger Wade. Het Boxpark concept is gericht op een nieuw type winkelomgeving met een tijdelijk karakter. Deze winkels dienen als 'concept stores' waar grote merken hun spullen onder de aandacht brengen. Het doel is een nieuwe winkelbeleving te creëren waarbij een mix gemaakt wordt tussen digitaal en fysiek. Het bestaat uit 60 op elkaar gestapelde zeecontainers waarin een aantal zorgvuldig geselecteerde, baanbrekende merken zijn gehuisvest. Geen 'middle of the road', maar een trendy alternatief voor de 'normale' winkelstraten met grote ketens.

In Amsterdam aan de andere kant van het Kanaal zit Amsterdam Waterfront, een ontwikkelconsortium van Biesterbos, Reggeborgh Vastgoed en Het Fort Onroerend en MediaWharf, een ontwikkelconsortium van Biesterbos, Het Fort en Fortress. Amsterdam Waterfront en MediaWharf willen de NDSM werf verder ontwikkelen tot een hoogwaardig gebied voor werk en

entertainment.

Boxpark London is ondertussen op zoek naar een nieuwe locatie om hetzelfde concept uit te voeren.

Na een bezoek aan de leegstaande Lasloods op de NDSM werf kiest Boxpark voor Amsterdam, waarmee Barcelona en Madrid worden afgetroefd. Voordeel ten opzichte van haar Londense zusje is Boxpark Amsterdam overdekt is, waarmee het ook allerlei feesten en activiteiten kan huisvesten, onafhankelijk van het weer. De Amsterdamse versie, met een oppervlak van 6500 m2, moest een mix van mode, horeca, kunst en muziek worden, ondergebracht in hoogwaardig zeecontainers in en om de Lasloods op het NDSM-terrein.

Voor Biesterbos was het aantrekken van Boxpark London de mogelijkheid om de kwaliteiten van de Lasloods te laten zien aan een potentiële koper, met het uiteindelijke doel het gebouw een permanente bestemming te geven. Wat niet betekent dat de functie ook voor langere tijd vast hoeft te liggen. Kunst benadrukt dat permanent ook kan betekenen dat er iedere vijf jaar iets anders gebeurt. Met Boxpark London als initiatiefnemer/opdrachtgever, MediaWharf als ontwikkelaar en Corio als investeerder gaat het project van start. De overige partijen, constructeurs, technici (Qubic) en architect-

en (SLA) worden samengebracht door Corio.

Het verdienmodel voor dit concept is eenvoudig. MediaWharf huurt het gebouw van de gemeente Amsterdam en heeft daarnaast de erfpacht afgekocht. Zij verhuren dit gebouw voor bepaalde tijd aan Corio/Boxpark. Corio/Boxpark halen hun inkomsten uit de verhuur van winkelruimte aan geïnteresseerden. Daarbij zijn Boxpark/Corio verantwoordelijk voor de exploitatie van het gebouw en dus ook voor de inrichting en mogelijke verbouwing ervan.

Rol van de gemeente

De gemeente is eigenaar van de grond, maar heeft weinig te doen met de ontwikkeling en het beheer van het gebied. Waterfront Amsterdam en MediaWharf beheren, ontwikkelen en exploiteren het terrein. Een aparte stichting regelt het beheer van de openbare ruimte van de gehele werf en alle activiteiten die daar plaatsvinden. Zo wordt geprobeerd een link te leggen tussen de bewoners van Amsterdam Noord, de verdere stad, (inter)nationale bezoekers, potentiële afnemers (kopers/huurders) en de NDSM werf.

De gemeente neemt de bestemmingswijziging van het gebied ter hand. Wanneer er meer dan

1500m2 winkelgebied wordt gerealiseerd komt de gemeentelijke commissie winkelplanning in actie. De hobbel die genomen diende te worden had te maken met de angst van de commissie dat met de komst van dit nieuwe centrum klanten elders uit Amsterdam zouden worden weggetrokken. De speciale winkelbeleving van het concept Boxpark heeft de commissie overtuigd van de toegevoegde waarde dit project.

Als de Lasloods gerenoveerd zou worden voor Boxpark zou het voldoen aan de regelgeving. Geluid en veiligheid zijn dan gedekt. Ook de parkeerdruk zou opgelost worden met de geplande parkeervoorzieningen in het gebied. Daarbij moet worden opgemerkt dat het de wens van de gemeente is om levendigheid te creëren door meer traffic en beleving te faciliteren. Deze ambitie en de regelgeving moesten in balans komen met elkaar, maar daar waren geen problemen te verwachten.

Kort geleden is het gebouw door de gemeente Amsterdam aangewezen als Rijksmonument. Een kenmerkend gebouw voor een belangrijke periode in Amsterdam. In de loods werden de voormalige schepen gebouwd. Nu kan het gebouw een belangrijke aanjager zijn voor de ontwikkelin-

gen in Amsterdam Noord. “Nadeel van de monumentenstatus is dat veel mensen zich ineens ook erg betrokken voelen bij het gebouw”, aldus Steffan Kunst van Biesterbos. “heeft het proces niet vergemakkelijkt”.

Problemen

Dat het uiteindelijk niet is uitgevoerd heeft onder andere te maken met het aantonen van tijdelijkheid. Als voorbeeld geeft Steffan Kunst een project in Utrecht voor een tijdelijke school. Ook wanneer de school uit het gebouw vertrekt blijft het een schoolgebouw. Kortom, er is geen sprake van een functiewijziging alleen een wijziging van eigenaar. Hierdoor komt het gebouw niet in aanmerking voor tijdelijkheid. Ook de enorme afmetingen van de Lasloods vormen een obstakel in het faseren van het project.

Een andere reden dat het project uiteindelijk niet is uitgevoerd, is dat er niet genoeg geïnteresseerden gevonden werden om Boxparkvol te krijgen. Kunst: „Er waren wel partijen die mee wilden doen, maar te weinig. Als we nu zouden starten, zouden 80 van de 120 containers leegstaan. Daarmee houd je de loop er niet in.”

Dat zal te maken hebben met de teruggang in de retail, waardoor marketingbudgetten onder druk

komen te staan. Maar het had ook te maken met de beperkte openingstijden van drie dagen in de week, wat voor de meeste partijen een te grote investering zou betekenen. Terwijl deze drie dagen voor BOXPARK in de eerste fase een rendabele opzet was. Het zou een gewenste ‘zachte start’ zijn, zodat het concept, beheer en exploitatie nog bijgeschaafd zouden kunnen aan de hand van de ervaringen en groei.

Het grootste probleem was echter het ambitieniveau van Boxpark London als opdrachtgever, voornamelijk ten aanzien van de kwaliteit van het winkelgebied. De hoogte, staat en afmetingen van de Lasloods stelden de ontwikkelaar voor een behoorlijke investering.

In de toekomst wordt de oplossing gezocht in het gefaseerd aanpakken van het project door delen van de loods de verhuren. Op dit moment wordt er gedacht aan een “versmarkt á la Barcelona in combinatie met een vleugje entertainment”. Een voorbeeld dat Kunst geeft om zijn idee de illustreren is dat van een chocoladewinkel. Hier wordt uiteraard chocola verkocht, maar het productieproces kan ook zichtbaar gemaakt worden. De winkel kan workshops geven en je kan er stoppen voor een kopje warme chocolade.

Tot slot

Het Boxpark had de NDSM werf aantrekkelijker kunnen maken en meer mensen naar het gebied kunnen trekken. Uiteindelijk moet er, volgens Steffan, echter wel sprake zijn van een bepaalde permanentie. Steffan pleit dus voor tijdelijkheid als doorgroeimodel, waarin de tijdelijke invulling een onderdeel is van een organische gebiedsontwikkeling naar een definitieve bestemming. Maar hier lijkt nog niet alles op afgestemd te zijn. Dit zou verder ontwikkeld moeten worden.

Wagen- werkplaats

In 2000 sluit de wagenwerkplaats van NS. Herontwikkeling komt niet van de grond en de monumentale panden verloederen snel. Bewoonster Joke Sickmann uit de aanpalende wijk Soesterkwartier weet de panden op de rijksmonumentenlijst te krijgen. In een alternatieve ontwikkelstrategie kunnen allerlei creatieve initiatieven en bedrijven een plek krijgen op de wagenwerkplaats. Een van die initiatieven is de Verkeerstuin. Aanvankelijk een speeltuin in de openlucht is de Verkeerstuin inmiddels doorgegroeit in een coöperatie die in een bestaande hal de speeltuin combineert met commerciële activiteiten.

Projectgegevens

Adres: Soeserweg, Amersfoort
Initiatiefnemer: (wagenwerkplaats) Joke Sickmann ,
(verkeerstuin) Dico Kuiper,
Jeroen Osendarp Peter van Swieten

Verdienmodel: verhuur hal
Looptijd: n.v.t.
Perceelsgrootte: 1000 m2
Grondeigenaar: NS

Interview met Fabian Brökelmann van de Verkeerstuin

De initiatieffase

De wagenwerkplaats in Amersfoort was een 'Werkplaats tot herstellen van spoorwegmateriaal' van de Hollandsche IJzeren Spoorweg-Maatschappij (HIJSM), die in 1904 werd gebouwd. Daarachter wordt de woonwijk Soesterkwartier ontwikkeld, gericht op de vele arbeiders die in de wagenwerkplaats aan de slag gaan. Het Soesterkwartier ligt relatief geïsoleerd van de stad en heeft van oudsher een stevige ruimtelijke en sociaal-economische band met de wagenwerkplaats.

84

Het terrein is eigendom van de NS. In 2000 verhuist NS de werkzaamheden en stelt het terrein buiten gebruikt. De gemeente ontwikkelt met Prorail en andere ontwikkelaars het plan voor woningbouw en kantoren op de wagenwerkplaats. Dat blijkt nog niet eenvoudig. Met name vanwege de veiligheid (naast de locatie ligt een intensief gebruikte spoorweg waar regelmatig gevaarlijke stoffen over worden vervoerd). Als dan ook nog de crisis losbarst en de kantorenmarkt instort verdwijnen de plannen in de ijskast.

Op dat moment komt buurtbewoonster Joke Sickmann in actie. Zij richt de werkgroep 'De Schone Slaapster' op. Met veel overtuigingskracht overtuigt zij de gemeente van de historische waarde wagenwerkplaats. Zowel vanwege de relatie tussen spoor en arbeiders-wijk als vanwege de oude industriële werkplaatsen op het terrein. Die zouden in de herontwikkelplannen vrijwel allemaal gesloopt worden. In 2003 richt ze de stichting Siesta op (Stichting Industrieel Erfgoed in de Stad Amersfoort) die strijdt voor het behoud van de werkplaats. En met succes, want in 2007 wordt de wagenwerkplaats aangewezen als rijksmonument.

De stichting gaat, samen met de gemeente en Prorail, op zoek naar alternatieve bestemmingen voor het terrein, waarin de nog bestaande industriële monumenten behouden blijven. Het moet een broedplaats worden voor 'maatschappelijke ontwikkeling, creativiteit en innovatie'. Inmiddels zijn vele gebouwen gerenoveerd en in bezit genomen door verschillende bedrijven uit de creatieve industrie, maar ook door meer idealistische of sociaal gedreven initiatieven.

Verkeerstuin

Één van die initiatieven is de Verkeerstuin, een idee van Dico Kuiper, Jeroen Osendarp en Peter van Swieten. Deze wordt in 2009 ingericht als speeltuin om kinderen op een speelse manier vertrouwd te maken met het verkeer. Het bleek een groot succes in de buurt en de rest van de stad en kreeg veel publiciteit. Maar toen het koud begon te worden werd er gezocht naar een droge, overdekte locatie. De lege hal vóór de speeltuin bood uitkomst. Eigenaar NS is benaderd en vanaf de winter van 2010 konden men beginnen met het gebruiken en inrichten van de lege hal. Een open ruimte met aan de achterzijde minimale sanitaire voorzieningen maar voor een overdekte speeltuin ideaal. Met de NS is zodoende een gebruikersovereenkomst opgesteld, waarbij een opzegtermijn van één maand is aangehouden. Dus geen definitieve einddatum, maar de kans bestond wel dat het gebruik elk moment opgeheven kon worden als er een huurder gevonden was of er sloop aan de orde kwam. Een zeer informele opzet wat de ruimte gaf voor een ongedwongen start en vrijheid geeft.

Inmiddels is het initiatief een onderneming geworden. De startkosten voor de onderneming zijn betaald door de gemeente, omdat

de gemeente erg positief is over het project en de spin-off voor het gebied. De doelstelling van de speeltuin en de verkeerstuin is altijd geweest „het bieden van ruimte voor spel”. Kinderen kunnen vrij spelen en door de verkeerstuin op een leuke vrije manier het verkeer en de regels leren. Maar omdat het concept gewaardeerd wordt, en de ruimte en mogelijkheden van de plek nu bekend zijn, ontstaat er een nieuwe vraag. De hal wordt steeds vaker voor (zakelijke) evenementen gereserveerd. Dat loopt zo goed dat een professionele en commerciële aanpak nodig blijkt. Daarom is er nu een coöperatieve onderneming opgezet. Zij moet het kleinschalige en kindvriendelijke karakter gaan combineren met een commerciële insteek.

85

Rol van de gemeente

Het gemeentelijke beleid is, in navolging op een landelijke tendens, faciliterend en stimulerend in plaats van initiërend. Deze nieuwe rol vraagt bij de gemeente ook om nieuwe competenties. Het loslaten van het stuur, betekent dat je moet vertrouwen op de nieuwe bestuurders. Deze verandering zal de komende jaren in de hele gemeentelijke organisatie moeten worden geadapteerd. In de huidige fase van transitie zie je het gevaar van discrepantie ontstaan tussen

bestuur / beleid en ambtenaren / uitvoering. Bij de speeltuin en de verkeerstuin heeft de gemeente Amersfoort een aanjagende rol vervuld door het beschikbaar stellen van buurtbudget. Met dit budget zijn de eerste activiteiten georganiseerd en skelters gekocht. Achteraf bleek deze investering niet nodig - tijdens de activiteiten is het bedrag terugverdiend met de verkoop van koffie en thee, het organiseren van kinderfeestjes en een fooienpot. Voor het contact met de gemeente was er zowel een projectmanager (Heino Abrahams) en een wijkmanager (Niko Paap) beschikbaar. Qua regelgeving rondom het ontstaan van de Verkeerstuin en de evenementen zijn zowel de gemeente als de eigenaar NS flexibel geweest. Basale zaken zijn door de Speeltuinvereniging geregeld; zoals de brandveiligheid, EHBO veiligheidskeuringen en verzekeringen tijdens openingsuren en evenementen. Voor het overige wordt de Verkeerstuin door de gemeente behandeld als een broedplaats van creativiteit, waar er minder strikt wordt gehandhaafd op gemeentelijke regels.

Verdienmodel en financiering

Er is in de initiatieffase nooit een verdienmodel geweest voor het plan. De groei komt volledig voort uit vrijwilligers. Dit was ook niet nodig want er zijn weinig kosten.

Er hoeft geen huur voor de ruimte betaald te worden. De materialen die gebruikt zijn voor de verschillende huisjes in de hal zijn zelf bij elkaar verzameld. Door schenkingen van leveranciers, ondernemers en het buurtbudget hebben ze zonder veel geld toch het gehele interieur kunnen opbouwen. Een school in de buurt heeft bijvoorbeeld tijdens een interne verbouwing al het afval hout gedoneerd waarmee nu het entreehuis van is gebouwd. Met de oprichting van de coöperatie komt er wel een verdienmodel in zicht door verhuur van de locatie. Het doel is echter vooral om uit de kosten te komen. Het belangrijkste streven blijft om sociale projecten waar geen financiering voor aanwezig is toch mogelijk te maken. Het blijft dus een sociaal project voor de buurt.

Bouw- en beheerfase

De traditionele rol van de architect verschuift naar een initiërende. Bij dit project is dat zeker het geval. Als geen ander is de architect in staat om kansen te zien in onbruikbaar geraakte delen van steden, braakliggende terreinen of leegstaande gebouwen. Daar is de Wagenwerkplaats een goed voorbeeld van. De drie initiatiefnemers zagen de kans in het terrein en later in de lege hal. Met behulp van de goede contacten die ze samen hebben bij ontwikkelaars, corporaties, de gemeente en buurtbewoners is het idee verdere uitgewerkt en gerealiseerd. Het woeste en lege terrein met de ongebruikte vieze hal is met behulp van vele vrijwilligers opgebouwd. Zo wordt het plan nog steeds onderhouden. Vanaf het begin stond vast dat iedereen die wil meehelpen welkom is. Bij de communicatie met de omgeving zijn ze daarin altijd erg open geweest. De organisatie richt zich in het aanbod van de verkeerstuin (openstelling en evenementen) nadrukkelijk op het Soesterkwartier en heeft zo een stevige band met de buurt.

Tot slot

Nu in relatief korte tijd geeft de aanwezigheid van het project al een groot impuls op de ontwikkeling van de wagenwerkplaats. Wat naast de enthousiaste berichten tijdens de evenementen zelf natuurlijk enorme voldoening geeft. Verder heeft het project een positief invloed op de relatie Soesterkwartier – wagenwerkplaats (deze was na en door het sluiten van de werkplaats in 2000 ernstig beschadigd). In deze oorspronkelijke volkswijk bestaat sinds ca. 20 jaar een instroom van hoogopgeleiden. Dit zorgt voor ontwikkeling van de wijk, maar ook voor onbalans tussen de verschillende bewonersgroepen. De aanwezigheid van de verkeerstuin versterkt de sociale cohesie van het Soesterkwartier.

EXPERT-MEETING

Een apart onderdeel van het onderzoek was de zogenaamde 'expertmeeting'. Op deze dag is door middel van ontwerpen onderzoek antwoord gezocht op de vraag of tijdelijke, commerciële ontwikkelingen ook denkbaar en haalbaar zijn op een braakliggend kavel in de binnenstad van Amersfoort. De 'experts' die we voor dit onderzoek hebben uitgenodigd waren verschillende architecten/initiatiefnemers uit de hiervoor beschreven projecten. Samen met hen hebben we twee businesscases ontwikkeld voor de locatie. In de middag werden deze businesscases voorgelegd aan een panel van lokale ondernemers, een wethouder en een belegger. In een Dragon's Den achtige setting zijn de businesscases getoetst op haalbaarheid en wenselijkheid wat betreft concept, verdienmodel en spin-off voor de stad.

Locatie 'Boeddha'

De locatie ligt op de hoek van de Utrechtseweg en de Stadsring, tegen het centrum van Amersfoort. De Stadsring is een belangrijke verkeersader, op de plek waar ooit de vestingwerken lagen. De Utrechtseweg is als één van de radiaalwegen van Amersfoort een belangrijke route naar het centrum vanuit de woonwijken, en loopt door in de hoofdwinkelstraat van Amersfoort. De grote stroom passanten, zowel te voet en op de fiets als in de auto of de stadsbus, maakt de locatie economisch zeer aantrekkelijk. Tot enkele jaren geleden stond op het kavel van ca 2700 m2 een hotel annex restaurant, met een groot Boeddhabeeld voor de deur. Vandaar de naam 'locatie Boeddha'.

Het pand werd gesloopt en zou herontwikkeld worden als hoogwaardig kantoor. Die plannen zijn nooit van de grond gekomen. Kantoorontwikkeling ligt inmiddels niet voor de hand gezien de grote hoeveelheid leegstaande kantoren langs de Stadsring. De huidige eigenaar heeft zover bekend geen concrete plannen voor ontwikkeling en is ook niet bereid mee te werken aan een tijdelijke invulling.

De omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door veel kantoren, waarvan een deel leegstaand. De

panden variëren sterkt inleeftijd, van het begin van de 20e eeuw tot bebouwing uit de jaren 90. Een aanpalend voormalig postkantoor is omgebouwd tot goedlopend fitnesscentrum.

Businesscases

Concept jeugdhonk

Dit concept richt zich op een jeugdig publiek, een wellicht onderbedeelde doelgroep in Amersfoort. Een plek voor urban sports, de nieuwste gadgets en 'zien en gezien worden'. Het ontwerp draait om een skatepark dat zo is vormgegeven dat het ook fungeert als park en ontmoetingsruimte. Op de wand van het fitnesscentrum kunnen s'avonds films worden geprojecteerd of kunnen jongeren hun eigen filmpjes laten zien.

Als verdienmodel wordt ingezet op pop-up stores en conceptstores die aansluiten op het stedelijke, jeugdige en hippe imago van de plek. Ook kan aansluiting gezocht worden bij het fitnesscentrum en kunnen sportwinkels hun nieuwste producten laten zien. Daarnaast zouden (technologische) bedrijven kunnen investeren in het gebied door leerplekken voor jongeren op te zetten of op een andere manier de samenwerking met jongeren te zoeken.

Concept werkplek

Het tweede concept grijpt terug op de historie. Wat nu de Stadsring is, was vroeger een chique singel, deels ontworpen door Zocher. Enkele statige villa's uit die tijd zijn bewaard gebleven, maar van de oude grandeur is inmiddels weinig meer te merken. Met dit concept wordt deze historie nieuw leven ingeblazen. Oude treinwagons vormen de eyecatchers en verwijzen naar het spoor, dat in grofweg diezelfde periode een belangrijke impuls heeft gegeven aan de ontwikkeling van Amersfoort. De treinwagons zijn geplaatst langs de randen van de locatie en schermen deze zo enigszins af van de drukke Stadsring. Het verdienmodel bestaat uit verhuur van deze treinwagon als bedrijfsruimte of horeca. De muur van het fitnesscentrum wordt gebruikt voor reclamedoeleinden. De rest van het perceel wordt ingevuld als WiFi-parking: een luxueuze parking waarin de auto als mobiel kantoor kan worden gezien. Er zijn faciliteiten aanwezig voor een conference call vanuit de auto of een drive-in meeting.

Bijkomend voordeel van dit concept is dat het de plek als werklocatie op de kaart zet. De tijdelijk inrichting is zo een opmaat naar een permanente invulling als kantoorlocatie. Dat past bij de intentie

van de eigenaar en de gemeente waarmee de kans op medewerking van deze partijen mogelijk groter is.

Paneldiscussie

In de middag worden de concepten gepresenteerd aan een panel. Bert van der Werff is (inmiddels oud-) wethouder economische ontwikkeling en regionalisering in Amersfoort. Boris van der Gijp is belegger bij Achmea. André van Gelderen is ondernemer en eigenaar van Zandfoort aan de Eem. En Remco Hagendoorn tot slot is eigenaar van een schoenenwinkel tegenover de locatie Boeddha. Hen wordt gevraagd te reageren op de voorstellen.

Reactie concept jeugdhonk

De reacties op het concept van een plek voor jongeren zijn positief. De doelgroep is volgens het panel belangrijk, maar onvoorspelbaar. Een doelgroep die je niet iets moeten laten vinden, maar laten zoeken. Dat het voornamelijk buiten is, is een groot voordeel. Het is bovendien een armlastige doelgroep, wat de vraag opwerpt wat het verdienmodel is en hoe je investeerders kunt interesseren om mee te doen. Het idee voor conceptstores is in Amersfoort niet levensvatbaar. Daarvoor is Amersfoort veel te klein. Er zou wel gedacht kunnen worden aan een koppeling met

opleidingsinstituten. Dit zou een betrouwbare partner kunnen zijn voor een tijdelijke oplossing.

Het concept wordt als te complex en ambitieus gezien, niet passend bij de plek en voor een te kleine doelgroep. De meerwaarde voor de stad in andere dan financiële termen kan weliswaar groot zijn, maar de gemeente zal niet geneigd zijn te investeren aangezien zij geen eigenaar is van de grond. De gemeente is hooguit één van de partners. Ook voor de eigenaar is de waardecreatie van dit concept volgens het panel te gering om mee te doen. De eigenaar zal wachten tot het weer aantrekkelijk wordt een kantoor of woningen te ontwikkelen. Tot die tijd zou je iets kleins en simpels moeten doen. Iets dat niet complex is, met een simpel verdienmodel. Te denken valt aan een poffertjeskraam, of een parkeerterrein.

Reactie concept werkplek

De reacties op het concept voor een werkplek zijn milder. Het plan is veel minder complex. Het idee van het WiFi-parkeerterrein is niet geloofwaardig, maar de locatie als werkplek opvatten is een slimme zet. Het kan de ontwikkeling van een permanent kantoor op deze plek stimuleren. Of in ieder geval niet tegenwerken. Het terrein is goed ontsloten. Je kunt er park-

eren, overleg hebben en weer weggrijden. Dat kan nog eenvoudiger langs de A1, maar deze locatie is veel aantrekkelijker. De treinwagons zijn een leuke en relatief goedkope manier om werkruimte te realiseren, en bovendien verplaatsbaar. Het concept 'Seats to Meet', dat ook in Amersfoort zit, is misschien goed om hier in te zetten. Mensen willen kleine units op een bijzondere locatie. Ook het gebruik van de muur voor reclamedoeleinden kan een goed verdienmodel zijn. Dit gebeurt volgens het panel nog veel te weinig in Nederlandse steden.

Probleemeigenaar en kans-deler

Belangrijkste conclusies van de dag is dat architecten goed in staat zijn de economische potentie van een plek te benutten, maar het ambitieniveau moet wel lokaal blijven en passen bij de plek. Simpele initiatieven met een kleine investering hebben meer kans van slagen. Het verdient daarnaast aanbeveling om het concept te laten aansluiten bij de belangen van de eigenaar en de gemeente. Op de lange termijn kan de tijdelijke invulling zo de toekomstige bestemming ondersteunen of inleiden en bij een breder publiek bekend worden. Tot slot is het belangrijk coalities te smeden met andere partijen die een direct of gedeeld belang hebben bij de tijdelijke ontwikkeling.

Partijen die als mede-probleemeigenaar kunnen worden gezien. Dat is lang niet altijd de eigenaar, en voor de gemeente is het 'probleem' vaak niet groot genoeg of niet voldoende zichtbaar. Vaak zijn het de buurtbewoners die zich het meeste storen aan de verloedering van een braakliggend terrein. Interessanter zijn echter de partijen die niet het probleem, maar de kans delen. Partijen die om wat voor reden dan ook baat hebben bij een tijdelijke ontwikkeling. Niet omdat het probleem verdwijnt, maar omdat het een kans is voor hun eigen onderneming of organisatie.

CON- CLUSIES

een organische gebiedsontwikkeling, kan begrepen worden als een alternatieve manier van ontwikkelen waar we in Nederland pas in de afgelopen tijd ervaring mee hebben kunnen krijgen.

De negen voorbeelden van stadsacupunctuur die hier zijn getoond laten zien dat steden baat kunnen hebben bij een meer dynamische ruimtelijke ordening die ruimte biedt voor experiment. Maar de voorbeelden laten ook zien dat daarvoor een omslag nodig is in het denken over ruimtelijke ordening, zowel bij burgers als bij overheden. Een ruimtelijke ordening op basis van goed vertrouwen in plaats van wantrouwen is het uitgangspunt. Bovendien zijn de initiatiefnemers van stadsacupunctuur vaak nieuwe spelers in de ruimtelijke ordening. Het kost tijd om nieuwe instrumenten, beleid en financieringsconstructies te ontwikkelen waarbinnen stadsacupunctuur kan floreren. Hiernaast een overzicht van de succes- en faalfactoren, voor initiatiefnemers en gemeenten.

Stadsacupunctuur zijn kleinschalige, bottom-up geïnitieerde interventies die de leefbaarheid van de plek en haar omgeving verbeteren. We hebben ons hier geconcentreerd op tijdelijke interventies met een verdienmodel. 'Verdienmodel' is een echter misleidende term. Stadsacupunctuur draait niet alleen om geld verdienen aan een bepaalde locatie. De motieven van de initiatiefnemers zijn altijd veelzijdiger. Een plek wordt op de kaart gezet, de leefbaarheid wordt vergroot of op zijn minst wordt een 'schurende' plek tijdelijk een verblijfsplek. De term verdienmodel moet bovendien begrepen worden in het kader van een gebiedsontwikkeling. Stadsacupunctuur is dan een onderdeel van een organische ontwikkeling die leidt tot financieel én maatschappelijk rendement. Deze notie van tijdelijkheid en verdienmodellen, in relatie tot

Initiatiefnemer

■ Durf te experimenteren, maar hou het simpel. Het verrassingseffect is belangrijk om publiciteit te genereren. Tegelijkertijd zijn de verdienmodellen vaak heel eenvoudig. Waarbij opgemerkt moet worden dat niet alles overal kan, omdat de locatie er niet geschikt voor is of de doelgroep te klein is.

■ Bouw aan coalities. Er is ontzettend veel passie en doorzettingsvermogen voor nodig om iets van de grond te krijgen. Slimme combinaties met andere ondernemers of belanghebbenden zijn vaak een katalysator voor het project. Dergelijke partners zorgen voor extra mankracht, expertise en publiciteit. Met een goede media-campagne kan al aan het begin een groot schare fans worden opgebouwd die kunnen helpen, bijvoorbeeld met crowdfunding.

■ Zorg voor bestuurlijk draagvlak. Gemeentelijke medewerking zal groter worden naarmate het draagvlak onder de bevolking aantoonbaar groot is en er een gedeeld belang is. Een gemeente is echter een samenwerkingspartner, geen financier of trekker van het project.

■ Gewoon doen! Dit credo voor elke ondernemer geldt ook hier. Als het idee niet in een keer kan worden neergezet, begin dan klein.

Gemeenten

■ Bekijk stadsacupunctuur als onderdeel van een organische gebiedsontwikkeling. Tijdelijkheid is (zoals het woord al aangeeft) eindig. De waardecreatie die het project heeft gegenereerd kan worden behouden door het project te verlengen of te zoeken naar een alternatieve ontwikkeling met het project als startpunt. Tijdelijkheid is dan een doorgroeimodel met blijvende waarde. Dat kan ook een extra stimulans zijn voor de initiatiefnemers.

■ Biedt ruimte aan het experiment. Het levert plekken op waarmee een gemeente zich kan profileren en genereert aandacht. 'Gewoon doen' is ook voor gemeenten het devies. Afspraken met initiatiefnemers op basis van goed vertrouwen en samenwerking ('Ja, mits...') zijn daarbij succesvoller dan het op voorhand verlangen van bepaalde zekerheden ('Nee, tenzij...').

■ Het gaat er niet om als gemeente 'soepeler met de regelgeving om te gaan'. Wel kan gekeken worden of het voorstel in overeenstemming is met de intentie van het beleid.



agNOVAarchitecten



Colofon

Stadsacupunctuur
Onderzoek naar tijdelijke ontwikkelingen en verdienmodellen in Nederland

Deze publicatie is mede tot stand gekomen dankzij een bijdrage van BNA Onderzoek.

19 september 2014

Redactie

Jutta Hinterleitner
(BNA Onderzoek)

Roald van den Bedem
(ag Nova Architecten)

Chantal Robbe
(PAS bv)

Paul van Kerkoerle
(SVP architectuur en stedenbouw)

Met medewerking van
Lous Hagg-Kleingeld

Beeldmateriaal

Lucy in the Sky: Eva Broekman (blz 32, 33, 39), Erwin Zijlstra (blz 36), Medea Huisman (blz 37), Paul van Kerkoerle (blz 5).

Zandfoort a/d Eem en Wagenwerkplaats: Paul van Kerkoerle (blz 5, 40, 41, 82, 83).

Hannekes Boom en De Ceuveld: Lous Hagg-Kleingeld (blz 5, 64, 65, 69, 70, 71, 75).

Open Lab Ebbing: Mark Sekuur (blz 5, 58, 59, 61)

Coehoorn Centraal: Peter Groot (blz 5, 44, 45, 48, 49).

Hotel Night: Tjeerd Derkink (blz 5, 52, 53, 57).

Boxpark NDSM: SLA Architecten (blz 5, 76, 77).

Stadsacupunctuur is een vergelijkend onderzoek naar tijdelijke, commerciële ontwikkelingen. Daarvan zijn in Nederland goede voorbeelden te vinden: tijdelijke hotels, broedplaatsen, cafés en pop-up stores. Voorbeelden waaruit blijkt dat 'tijdelijkheid' langzaam maar zeker professionaliseert en niet alleen voorbehouden is aan 'groene' projecten. Het zijn veelal bottom-up geïnitieerde projecten op verrassende plekken, die nieuwe bezoekers trekken en zo een impuls geven aan hun omgeving. Vanuit verschillende perspectieven is onderzocht hoe deze projecten tot stand zijn gekomen, wat de succesfactoren zijn en hoe 'stadsacupunctuur' kan bijdragen aan een levendigere stad.



BNAonderzoek

agNOVAarchitecten

SVP

architectuur en stedenbouw

