

# Tijd als strategische partner

AUTEUR Kris Oosting

FOTOGRAFIE Kris Oosting

**Tijdelijkheid lijkt één van de toverwoorden van de huidige crisis. In het groeiende besef dat ruimtelijke ordening zoals we dat kennen weleens definitief tot het verleden zou kunnen behoren, lijkt het benutten van de tussentijd een middel op weg naar de nieuwe werkelijkheid.**

De aandacht voor tijdelijk ruimtegebruik lijkt, behalve een dankbaar fenomeen in crisistijd, tevens een reactie op de achterliggende periode waarin grootschalige gebiedsontwikkeling wellicht door velen werd gezien als het summum van de ruimtelijke ordening. Maar zoals dat gaat met buzzwoorden komt op elke actie een reactie. De complexiteit van de hedendaagse ruimtelijke ordening, met daarbinnen een continue veranderend krachtenveld van markt en overheid, zorgt ook voor spanning en onbehagen in de stedelijke context die weer vraagt om nieuwe antwoorden.

## *Waarom wachten op betere tijden?*

### **Tussentijd als ruimtelijk begrip**

Het is goed om allereerst tussentijd als ruimtelijk begrip te duiden. Tussentijd wordt hier opgevat als een onzekere overspanning tussen twee relatief zekere momenten. Het startpunt van deze overspanning is daarbij vaak helder: dat is het moment dat een locatie zijn oude functie verliest. De weg naar het eindpunt is echter zeer complex en de lengte ervan afhankelijk van een veelvoud van interne en externe factoren. Die onzekerheid kan, wanneer de weg te lang wordt, zorgen voor een groeiend gevoel van onbehagen. Bijvoorbeeld door verval en verloedering, maar ook door een langdurige verstoring van stedelijke processen. Ter illustratie van deze ruimtelijke spanning is het interessant om de blik eens te richten op de gemeente Almelo. Hoewel elke stad in Nederland

dergelijke problematiek kent, is Almelo een zeer pakkend en actueel voorbeeld van de botsing tussen een haast klassiek aandoende top-down benadering en een harde nieuwe realiteit. De gevolgen van die botsing vormen op hun beurt weer een dankbare speeltuin om na te denken over de waarde van tijd en tijdelijkheid in die nieuwe realiteit.

### **Slagschaduw van de ambitie**

In 2004 presenteerde het gemeentebestuur van Almelo een ambitieus Masterplan, waarin de hoofdlijnen voor de toekomstige ontwikkeling van de gehele stad werden vastgelegd. Hoofddoel was het in balans brengen van de stad, die zowel in sociale als in ruimtelijke zin nog altijd kampt met de naweeën van de teloorgang van de textielindustrie in de loop van de vorige eeuw. Om dit te bewerkstelligen zou de stad meer draagkrachtige inwoners naar de stad moeten trekken en door moeten groeien van de huidige 75.000 inwoners richting 100.000. Afgezien van de realisatie van nieuwe woonwijken zou ook het voorzieningenniveau in de stad naar een hoger plan gebracht moeten worden.

Onderdeel van deze ambitie vormde een grootschalige revitalisatie van de binnenstad, waartoe in 2006 een omvangrijk binnenstadsplan werd vastgesteld naar de visie van het stedenbouwkundige bureau van Rein Geurtsen. Dit plan voorzag in de sloop van grote delen van de huidige binnenstad om nieuwbouw met flink grotere volumes te kunnen plegen, waarmee de ruimtelijke kwaliteit zou moeten worden verhoogd.

Het voert te ver om op deze plek in te gaan op alle details van dit plan, maar sinds de presentatie hangt het als een schaduw boven de stad.

Onder die schaduw borrelt een zeker ongenoegen onder burgers, ondernemers, corporaties en andere investeerders over de gang van zaken rond dit binnenstadsplan. Al vele jaren wordt er gesproken over vernieuwing van de Almelse binnenstad, maar concrete resultaten blijven vooralsnog uit en vele partijen voelen zich buitengesloten in het proces.

Vrij recentelijk, in juni 2008, kwam de stad bijvoorbeeld in het nieuws door de opvallende gijzeling van een wethouder en een viertal amb-



tenaren door een horeca-ondernemer. Die laatste werd naar eigen zeggen gefrustreerd in zijn werkzaamheden door ruimtelijke plannen van de Gemeente Almelo. Het is één van de meer tastbare getuigenissen van de gevolgen van de tomeloze ambitie die het gemeentebestuur ter plaatse in de afgelopen jaren tentoon heeft gespreid – en van de moeilijke strijd die de stad al decennia voert om onder haar eigen textielschulp vandaan te kruipen.

Kritiek op het volume en de realiteitszin van het Masterplan was er van meet af aan. Het boven de markt zweven van de plannen heeft ervoor gezorgd dat andere ontwikkelingen in de binnenstad, geïnitieerd vanuit onder meer de woningcorporaties, zo goed als stil zijn komen te liggen. De gemeente Almelo, die voor de realisatie van de plannen steun vond bij ontwikkelaars Dura Vermeer en Kondor Wessels, moest begin 2010 zelfs concluderen dat het de gewenste regie over het proces aan het kwijtraken was toen de klassieke strategische partners – de beide woningcorporaties in de stad – zich, samen met een flink aantal ondernemers en een deel van de gegoede burgerij, openlijk schaarden achter een alternatieve binnenstadsvisie.

Deze alternatieve visie, op voorspraak van een lokale voormalige projectontwikkelaar, behelst eveneens een grootschalige revitalisatie van het centrumgebied. Ze is echter in volume, kosten en looptijd een stuk minder omvangrijk dan de plannen van het destijds zittende gemeentebestuur. Los van de discussie over de exacte vormgeving van een toekomstige binnenstad geeft het vooral aan dat de Gemeente Almelo zich schijnbaar in haar ambitie vervreemd heeft van haar burgers, de corporaties en andere lokale partners door te zeer top-down te redene-

ren en andere partijen te weinig toe te laten in het proces.

Om het plaatje compleet te maken zijn de groeiambities van de stad flink naar beneden bijgesteld en is ook in Almelo het besef doorgedrongen dat groei wellicht een scenario is uit het verleden. De economische crisis van de laatste jaren heeft daarbovenop nog eens de genadeslag uitgedeeld aan veel projecten die nog rond de markt dwaalden. Onder druk van de economische, politieke, maatschappelijke én demografische factoren worden de ambities van het binnenstadsplan op dit moment door een nieuw college dan ook grondig naar beneden bijgesteld.

## ***Tijdelijk ruimtegebruik vraagt om een nieuwe manier van denken***

Terwijl het nog altijd wachten is op de eerste bouwkraan in de Almelse skyline, raakt het toch al kwetsbare stedelijke weefsel uit elkaar gerafeld door de grote hoeveelheid braakliggende terreinen in de binnenstad. Deze zijn mede ontstaan doordat ambitie en realiteit niet in elkaars verlengde blijken te liggen. Terwijl de discussie verder woedt over welke kant het op moet met de stad liggen deze gronden nog altijd te wachten op enige activiteit. Wat gebeurt er dan in de tussentijd? Die duurt in veel gevallen al veel langer dan van meet af aan voorzien. Waarom wachten op betere tijden, terwijl tijdelijk gebruik van de vrije ruimte dergelijke locaties weer een functie zou kunnen geven en aldus terug zou kunnen brengen in de mental map van de stadsbewoners?

### **Een kokend vat**

Hoewel de dynamiek en de procesmatige ruimtelijke gang van zaken in Almelo zeer specifiek zijn, is het ontstaan van tussentijden veel meer generiek voor alle Nederlandse steden. Vele hectaren braakliggende grond en een zee aan structureel leegstaande winkel- en kantoorpanden kleuren mede het Nederlandse stedelijke landschap. Onder invloed van de huidige crisis in de bouw en vastgoed is de druk van die tijdelijk functioneloze plekken in de steden dan wel verder toegenomen, maar ze is van alle tijden. Want wat is ten slotte tussentijd meer dan een simpele weerslag in de tijd van een sociaal-ruimtelijk gegeven? Elke stad is immers een kokend vat met daarin een continue wisselende samenstelling van mensen, gebouwen, ideeën en initiatieven – crisis of geen crisis. In dit proces ontstaan hoe dan ook tussentijden wanneer oude functies verdwijnen of overgaan in nieuwe. Het ontstaan daarvan is tevens een gevolg van de botsing tussen de stedelijke hardware vs. software ofwel stenen vs. mensen en functionaliteit vs. flexibiliteit. Het benutten van die tussentijd is eveneens iets van alle tijden. De kraakbeweging en de tegenbeweging van de meer geïnstitutionaliseerde anti-kraak zijn daar duidelijke voorbeelden van.

### **Het creëren van meerwaarde**

Maar waar zit nou die meerwaarde van tijdelijk ruimtegebruik en moet dat eigenlijk wel per se in die tussentijd? Want als het een simpel gegeven in de tijd is, en tevens iets van alle tijden, waarom zouden we daar nu plots strategieën voor moeten ontwikkelen? De toegenomen

complexiteit van grootschalige gebiedsontwikkeling en herstructurering leidt er toe dat grote (binnen)stedelijke locaties niet zelden meer dan tien jaar leeg staan of braak liggen. De huidige marktomstandigheden en vooruitzichten doen vermoeden dat het probleem van leegstand en braakligging in de nabije toekomst eerder toe dan af zal nemen. Tijdelijk ruimtegebruik heeft in dergelijke gevallen op korte termijn waarde omdat het braakliggende terreinen weer integreert in het stedelijk weefsel en gebruikswaarde geeft. Het kan er voor zorgen dat de leefbaarheid in een buurt niet verder onder druk komt te staan tijdens de lange periode van planvorming, bijvoorbeeld door de realisatie van tijdelijke speelplekken of andere faciliteiten voor buurtbewoners, ondernemers of bezoekers. Op langere termijn kan tijdelijk ruimtegebruik juist bijdragen aan de vorming van een nieuwe identiteit voor een gebied, vooruitlopend op een toekomstige ontwikkeling. Mits ruimte wordt geboden voor experiment kan het testen van nieuwe functies en concepten in de vrije ruimte leiden tot nieuwe inzichten over hoe die ruimte in de toekomst zou kunnen en/of moeten functioneren. Het biedt op deze wijze vrije ademruimte voor de stad, en geeft lucht aan de spanning die er langs de breuklijnen van de stedelijke structuur ontstaat. Het kan daarmee een middel vormen in de zoektocht naar een nieuw programma, waar oude programma's niet langer volstaan of haalbaar zijn in een nieuwe realiteit.

### **Couleur locale**

Uitgangspunt is echter wel dat de couleur locale daarbij centraal staat. Tijdelijke invullingen zijn geen generieke knip-en-plak-concepten, maar putten hun kracht uit de inbedding van lokale initiatieven in het ruimtelijke proces. In de hype rond de creatieve stad van het laatste decennium lijkt het loslaten van een blik kunstenaars in een leegstaande fabriekshal soms het middel voor alle stedelijke problematiek. Daarmee zijn tijdelijkheid en de creatieve stad als fenomenen in de discussie nauw verweven geraakt en eigenlijk is dat jammer. Dat het ook breder kan dan reflexmatig terug te grijpen op de creatieve klasse bewijst bijvoorbeeld het Open Lab Ebbinge, een project in de gemeente Groningen. Aan de noordkant van de Groningse binnenstad grenst het zogeheten CiBoGa-terrein, dat in het verleden onder meer plaats bood aan een gasfabriek. Die gasfabriek heeft reeds lang plaats moeten maken voor herontwikkeling, maar de planvorming voor de locatie bleek de afgelopen vijftien jaar een weg vol obstakels. Bodemverontreiniging, tegenvallende verkoopcijfers en terugtrekkende marktpartijen droegen bij aan steeds verdere vertraging van het project. De braakliggende locatie was ondernemers in het zogeheten Ebbingekwartier, dat reeds kampte met leegstand en optredende verpaupering, een doorn in het oog.

Om het tijt te keren lanceerden de lokale ondernemers en de buurtbewoners zelf verscheidene initiatieven, waaronder het idee van een tijdelijke micro-stad op het CiBoGa-terrein: het Open Lab Ebbinge. Voor de duur van vijf jaar moeten daar enkele mobiele paviljoens verrijzen waarin een diversiteit aan functies een tijdelijk onderdak vindt. De benodigde grond wordt kosteloos ter beschikking gesteld door grondbezitter Nijestee. Onder de te realiseren functies bevinden zich onder meer starterswoningen, een hostel, faciliteiten van de Rijksuniversiteit Groningen, ateliers, winkelruimten en een tijdelijk evenemententerrein.



De Gemeente Groningen speelt hierbij een faciliterende en (financieel) stimulerende rol, maar de regie over de invulling wordt gevoerd door het daarvoor opgerichte projectbureau. De tijdelijke functies kunnen, bij succes, een plaats krijgen in de definitieve herontwikkeling of elders in de omgeving. Hoewel over het uiteindelijke succes van het experiment nog weinig valt te zeggen – het moet nog gebouwd worden – geeft het een beeld van het scala aan mogelijkheden, maar zeker ook de valkuilen. Die laatste blijken zich in Groningen op verscheidene momenten in het gevolgde proces voor te doen, waar discussies over geldstromen, verantwoordelijkheid en regelgeving zorgen voor onduidelijkheid in de voortgang van het project. Een belangrijke moeilijkheid is dat betrokken partijen – en niet in het minst de van oudsher ontwikkelingsgerichte Ruimtelijke Ordening afdeling van de gemeente – moeten wennen aan de nieuwe rolverdeling.

### **Tijd als strategische partner**

Dat laatste punt geeft aan dat tijdelijk ruimtegebruik als strategie binnen gebiedsontwikkeling vraagt om een nieuwe manier van denken. Een omslag in de beleidscultuur ook bij overheden, die hun plek achter het stuur al lang hebben moeten verlaten, maar daar nog niet altijd naar lijken te willen handelen. Het vereist ook een omslag in denken over ruimtelijke regelgeving. Experimenten bestaan enkel bij de gratie van een zekere vrijheid, die het mogelijk maakt om functies te testen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan of waarvoor

wet- en regelgeving ten aanzien van permanente bebouwing belemmerend is.

Teruggrijpend op de situatie in Almelo zou de gemeente, in goed overleg met marktpartijen, lokale initiatieven kunnen faciliteren en een plek bieden in de vrije ruimte. Het onbehagen dat in de stad is ontstaan kan daarmee wellicht tegenwicht worden geboden en het biedt tevens een ruimtelijke uitlaatklep aan het wantrouwen en ongenoegen onder de inwoners van de stad, die op deze manier weer betrokken raken bij de ontwikkeling van hun eigen leefomgeving. Cruciale plekken kunnen weer worden opgenomen in het stedelijk weefsel, hetzij door functioneel groen, hetzij door experimentele bouw of andersoortige functies. De ruimte wordt daarmee een levende testcase voor de toekomstige nieuwe binnenstad, mits de gemeente Almelo haar plek achter het stuur durft af te staan aan initiatiefrijke inwoners en ondernemers. Niet dat tijdelijkheid daarmee zaligmakend is. Op haar beurt brengt het ook weer risico's en onzekerheden over de uitkomsten met zich mee. Burgers, partners en ondernemers terugbrengen in het ruimtelijk proces en tegelijk de binnenstad levend houden tijdens de lange herontwikkelingsfase zou de Gemeente Almelo echter al veel voordelen kunnen opleveren, die moeilijk in economische termen zijn uit te drukken.

Er blijft echter nog één cruciale vraag liggen: waarom per se in de tussentijd? Het potentieel van tijdelijke invullingen zou immers ook benut kunnen worden als een oorspronkelijke ontwikkelingsstrategie - tenzij juist tijd de succesfactor zou zijn. Vaak wordt tijdelijkheid toegepast als noodverband bij een ontwikkeling die spaak loopt. Nog veel interessanter zou het zijn om een gebied waarvoor geen heldere toekomstvisie bestaat vrij te geven voor initiatieven met gelijksoortige grondbeginselen, maar zonder de druk van de tijdelijkheid. Daarvoor moet men openstaan voor het idee dat niet langer een gewenst eindbeeld de kern vormt van (her)ontwikkeling, maar er geredeneerd moet worden vanuit de huidige situatie en de kansen die dit biedt. Gebruikers van het gebied komen daarmee centraal te staan in het ontwikkelingsproces. Zij vinden als het ware gezamenlijk de stad van de toekomst uit, binnen grof geformuleerde planologische doelstellingen. Klaus Overmeyer noemt het open source planning, een verweving van top-down en bottom-up processen naar het voorbeeld van online developing communities: er is een gedeelde basisnotie van waar het proces ongeveer toe moet leiden, maar hoe het tot stand komt en hoe het er exact uit gaat zien, vinden de gebruikers uit. Op deze manier biedt de stad meer ruimte voor de flexibele wensen van het individu en sluit zij meer aan bij de belevingswereld van hen die er in de toekomst moeten wonen en werken.

Ironisch genoeg lijkt het wenselijk dat, in deze tijd van een verder terugtrekkende overheid, juist diezelfde overheid hier het voortouw in zou nemen. Enerzijds door het verwerven van de benodigde grond, anderzijds vanuit een stimulerende of regisserende rol. Het is wederom de stad Groningen die momenteel bezig is om een dergelijke vorm van experimentele stedenbouw te onderzoeken voor het Suikerunieterrein, al is ook dit in eerste instantie bedoeld als tijdelijke ontwikkeling. Ook deze open source stedenbouw zal echter geen allesomvattend antwoord vormen. Daarvoor is het als concept te intensief om vorm te geven en te weinig generiek. Het zal ook niet in staat zijn om alle gebruikers van de ruimte in het proces te integreren. Dat is een blijvende

utopie omdat nu eenmaal niet iedereen deel kan en wil uitmaken van een dergelijk proces. Wellicht zal de praktijk uitwijzen dat het concept al doende wel kan leiden tot het ontstaan van meer generieke nieuwe concepten voor stadsontwikkeling. Vooraleer we het echter hebben over randvoorwaarden en instrumenten is het wenselijk dat er vanuit de huidige crisis eerst goed de tijd wordt genomen om te bedenken wat onze nieuwe idealen eigenlijk zijn in de ruimtelijke ordening. Tenslotte begint elke goede 'revolutie' in beginsel vanuit idealisme.

**Kris Oosting (kris@krisoosting.nl) is planoloog/sociaal geograaf en oprichter van Buro Stadmakers (www.stadmakers.nl).**

### Literatuurselectie

Haydn, F., R. Temel (2006) Temporary urban spaces: concepts for the use of city spaces. Basel: Birkhauser.

Jacobs, J. (1961) The death and life of great American cities. New York: Vintage Books.

Oosting, K. (2010), De toekomst van het even: de stad als laboratorium van de tijdelijkheid. In: Bouma, G. (red), Ruimtelijke ordening in crisis. Delft: SPD.

Overmeyer, K. (2007) Urban Pioneers: temporary use and urban development in Berlin. Berlijn: Jovis Verlag.

Schutten, I., S. Lindemann (2010) Stedelijke transformatie in de tussentijd: Hotel Transvaal als impuls voor de wijk. Haarlem: SUN Trancity.

Versteijlen, N., van Dommelen, S., Saris, J. (2008) Cultureel-economische strategieën in de stedelijke vernieuwing. In: Saris, J. (red.) Nieuwe ideeën voor oude gebouwen. Rotterdam: Nai.