

# TIJDELIJKE BESTEMMINGEN ALS TRANSITIE NAAR EEN NIEUWE WERELD



**De wereld verandert. Daar waar de ‘oude wereld’ uitgaat van een strikte scheiding tussen werken, wonen, leren, zorgen en recreëren gaan deze activiteiten in de ‘nieuwe wereld’ zich sterk vermengen. We zien dit al gebeuren in “tijd” maar dit gaat zich de komende jaren ook uitbreiden naar “plaats”. Dit heeft grote consequenties voor de ruimtelijke ordening.**

Huidige bestemmingsplannen voorzien in een vaste bestemming voor tien jaar, de WRO termijn voor vernieuwingsplicht. Maar buiten de binnensteden creëren ze eenzijdige gebieden. De charme van (historische) binnensteden is juist de veelheid aan activiteiten, vermenging en onderlinge beïnvloeding. Dit is juist de reden dat mensen over het algemeen binnensteden het aantrekkelijkst vinden. Het is niet voor niets dat hier ook de grond- en vast-

goedprijzen het hoogst zijn. Sterker nog, steden ontlenuen hun bestaan aan deze clustering van diverse activiteiten. Maar helaas blokkeren bestemmingsplannen veelal vermenging van functies omdat er slechts wordt aangegeven wat wel mag, terwijl beter wordt ingespeeld op toekomstige veranderingen als je specifiek zou aangeven wat per se niet mag! Bestemmingsplannen raken in die zin uit de tijd. Het is best logisch dat bestemmingsplannen hard nodig zijn (geweest) om ook vervuulende industrie en andere ongewenste functies een plaats te geven. Maar met de voortschrijdende techniek wordt deze hinder alsnog beperkter en meer mogelijkheden in een bestemmingsplan stimuleert juist ook weer verdere ontwikkeling hierin. Ook zorgt een vermenging van activiteiten ervoor dat we ons veel minder allemaal in dezelfde richting moeten verplaatsen. Allemaal



van die ene woonplek naar dat ene werkgebied over die ene weg op dat ene tijdstip. We raken hierdoor verstrikt in een onoplosbare mobiliteitsknoop.

We moeten dus onze schaarse ruimte gevarieerder maar ook intensiever benutten. Onze bebouwde omgeving verdichten en steden compacter maken. Er die ruimte is er. Er zijn in Nederland heel veel gronden en gebouwen welke voor korte en lange termijn leeg staan

of zelfs leeg worden gehouden. We hebben het hier over gebieden die in afwachting zijn van een gepland project of waarvan de eindbestemming onzeker is. Over gebieden in strategisch bezit, leegstaande kantoor- en bedrijfsterreinen en gebouwen; gebieden die planologisch op slot zitten en niet te vergeten gebouwen en gronden die zich lenen voor meervoudig gebruik.

Deze gebouwen en gebieden zijn uitstekend met tijdelijke functies in te vullen. Maar waarom specifiek tijdelijk? Leegstaande gebouwen en gronden leveren niets op. Tijdelijk verhuren voor een klein bedrag levert in elk geval iets op. Maar er zitten nog grotere voordelen aan. Een tijdelijke bestemming kan een restgebied transformeren naar een "hip" gebied, een ongelooftlijk krachtige tool om imagooverandering aan te gaan. Neem de NDSM werf in Amsterdam Noord waar kunstenaars er voor hebben gezorgd dat uiteindelijk een trendy bedrijf als MTV er zich heeft gevestigd of de Houthavens in Amsterdam waar plaatsing van tijdelijke studentenhuysvesting een aantrekkingskracht heeft gehad op de komst scholen en horeca.



En langzaam transformeren deze gebieden zich tot rijke, gevarieerde, aantrekkelijke stedelijke gebieden. En aan het eind van de rit is er dus ook een enorme waardevermeerdering bereikt van panden en gronden welke zonder tijdelijke bestemming nooit bereikt waren. Deze benadering in gebiedsontwikkeling gaat, in tegenstelling tot de tot nu toe gangbare volledig bedachte en geplande ontwikkeling, uit van organische groei. Er ontstaat een vastgoedmarkt welke vraag gestuurd is in plaats van de huidige aanbod gestuurde markt.

Maar er zijn nog meer voordelen. Door het goedkoop aanbieden van panden en gronden krijgen kleine, veelal experimentele initiatieven een kans zich te ontplooiën. Een verrijking van de samenleving. Als zelfs maar een klein

deel van deze initiatieven werkelijk kansrijk blijkt te zijn betekent dat een verrijking van onze economie. Een mooi voorbeeld hiervan zijn de overal opkomende stadsstrandjes. Maar ook het grote voormalige belastingkantoor in Haarlem, welke nu tot de nok toe gevuld is met kleine startende bedrijfjes, een kerk, een muziekschool en vele andere activiteiten. Dit alles in afwachting van een groot-schalig, telkens uitgesteld woningbouwproject. Ook zorgen tijdelijke bestemmingen voor enorm innovatieve oplossingen. Neem hierin de drijvende waterwoningen van FloatingLife in Almere. Door de tijdelijke aard is er nooit geïnvesteerd in allerlei infrastructuur. Hierdoor is de realisatie van dit project alleen mogelijk geweest door geheel zelfvoorzienend te zijn in toe- en afvoer van water, energie en afval. Ook dwingt de tijdelijke aard om slim om te gaan met (herbruikbaar) materiaal, restwaarde van gebouwonderdelen etcetera. Tijdelijke bouw heeft hierdoor dus een grote invloed op innovatieve bouwmethodes. En wellicht nog het grootste voordeel is het feit dat met tijdelijke bestemming de dwingende bestemmingsplannen (voor beperkte tijd) kunnen worden omzeild. Hierdoor ontstaan levende interessante stedelijke gebieden en opent het de ogen om bestemmingsplannen aan te passen en zelfs op termijn in de huidige vorm overboord te gooien!

Zolang bestaande gebouwen en gebieden nog kunnen transformeren zijn nieuwbouwlocaties zinloos. Nieuw bouwen wordt dus ombouwen en alles wat omgebouwd wordt moet op termijn weer veranderbaar zijn. En tijdelijke bestemmingen zijn het smeermiddel in deze continue transformaties in een compacte, levendige stad.

*Hans van Eeden is architect.  
Zie ook: [www.hansvaneeden.nl](http://www.hansvaneeden.nl)*

