

‘Wat vooral nodig is, is een mentaliteitsomslag en de bereidheid om bij ruimtegebruik op braakliggende locaties naar minder voor de hand liggende middelen te grijpen.’

EEN PLEIDOOI VOOR IMPROVISATIE

In de verstedelijkte delen van Nederland zijn talloze locaties niet in gebruik. Dat is onbegrijpelijk, want in dit dichtbevolkte land is ruimte schaars en duur. Ondanks het aanhoudende overheidsstreven naar intensief grondgebruik lukt het blijkbaar niet om efficiënt met deze kostbare ruimte om te gaan. Het lijkt erop dat het huidige systeem van grondexploitatie zo complex is geworden dat een efficiënte omgang met ruimte te moeilijk is. Omdat we het ons niet kunnen permitteren om braakliggende grond ongebruikt te laten, pleiten wij voor het ontwikkelen van een andere manier van ruimtegebruik, die gericht is op improvisatie.

DOOR TOM BERGVOET EN MAARTEN VAN TUIJL

Braakliggende grond

In Nederland tekent zich steeds duidelijker een streven naar duurzaamheid af, hetgeen betekent dat we graag zorgvuldiger willen omgaan met schaarse en eindige middelen. Ook ruimte mag in ons dichtbevolkte land beschouwd worden als een schaars en eindig goed. Het beleid van de Nederlandse overheid is gericht op intensiever grondgebruik en compactere steden en is dan ook onderdeel van dit streven naar duurzaamheid. Dat het ondanks dit overheidsbeleid niet lukt om te voorkomen dat talloze locaties langdurig ongebruikt blijven, is opmerkelijk. Wanneer we kijken naar Amsterdam, een stad waarin de druk op de ruimte groot is en de grond dientengevolge duur, zijn er tal van plekken waarmee voor langere tijd niks gebeurt. Voor al deze locaties zijn er plannen, die om uiteenlopende redenen nog niet in uitvoering zijn. Aan de Zuidas bijvoorbeeld liggen bouwrijpe locaties braak vanwege de economische crisis. In de Houthavens zijn bouwprojecten vertraagd vanwege aangescherpte Europese regelgeving. In de binnenstad blijven straten afgesloten wegens technische complicaties bij de uitvoering van de nieuwe metrolijn. Langs de Kostverlorenvaart is een locatie in onbruik wegens een hoog opgelopen juridisch geschil tussen een woningbouwcorporatie en een Turkse religieuze organisatie. Samen illustreren deze voorbeelden een groeiende trend van steeds meer bruikbare grond die braak ligt door uitstel en vertraging.

Haperende gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling komt in Nederland tot stand

in samenwerkingsverbanden tussen planners, opdrachtgevers, financiers, ontwerpers, uitvoerders, controleurs en gebruikers, en is dan ook een gecompliceerd en kwetsbaar mechanisme geworden. Dit heeft negatieve gevolgen voor optimaal gebruik en exploitatie van de beschikbare grond. Strenger wordende (Europese) regelgeving, onoverzichtelijke inspraakprocedures, bodemvervuiling, afnemend consumentenvertrouwen, veranderende politieke verhoudingen, archeologische vondsten, stuk voor stuk zijn het verschijnselen die kunnen leiden tot een haperend planningsmechanisme. En een haperend mechanisme kan zich minder snel en nauwkeurig van zijn taken kwijten. Zo ontstaat inefficiënt ruimtegebruik.

Dat braakliggende locaties maatschappelijk ongewenst zijn behoeft geen betoog. Lastiger is het om het hele complex aan oorzaken hiervan op te sporen en in te dammen. Strenger geworden regelgeving ter verbetering van de luchtkwaliteit of door de crisis voorzichtig geworden banken hebben als neveneffect een negatieve invloed op gebiedsontwikkeling, maar zijn op zichzelf gerechtvaardigde en onvermijdelijke ontwikkelingen. Dergelijke ontwikkelingen vormen onzekere factoren waardoor gebiedsontwikkeling steeds vaker gepaard gaat met onzekerheid over de planning: wanneer kan met bouwen gestart worden en hoe lang zal dit vervolgens duren? Dat in onze complex geworden maatschappij ruimtelijke ontwikkeling in veel gevallen gepaard gaat met deze onzekerheid, is iets dat we moeten leren accepteren. Daarom moet er een nieuw mechanisme voor ruimtegebruik ontwikkeld worden dat wel met deze

‘Het lijkt erop dat het huidige systeem van grondexploitatie zo complex is geworden dat een efficiënte omgang met ruimte te moeilijk is.’

onzekerheid weet om te gaan. In dit mechanisme moet improvisatie een belangrijke rol spelen, zodat sneller en adequater gebruik kan worden gemaakt van grond.

Improvisatie

Doordat onze ruimtelijke ordening vooral gebaseerd is op het uitsluiten van onzekerheden en het vastleggen van garanties, lijken de mogelijkheden tot improvisatie op het eerste gezicht beperkt. Toch leidt een korte inventarisatie tot een aantal interessante constatering.

Zo bestaat in onze bouwregelgeving het begrip *tijdelijke bouwvergunning*. Middels een verkorte vergunningsprocedure mag hiermee voor een beperkte periode worden afgeweken van het vigerende bestemmingsplan. Financieel gezien hoort bij kortstondig ruimtegebruik ook een kortere exploitatieperiode en dus een snellere terugverdientijd. Het ligt voor de hand daarom te zoeken naar goedkopere oplossingen dan we gewend zijn.

Op het programmatische vlak leidt improviserend ruimtegebruik tot bijzondere mogelijkheden voor programma's die bijvoorbeeld aan snelle veranderingen onderhevig zijn, slechts kortstondig bestaan of ongewenst zijn voor langere periodes.

In technische zin bestaan er al bouwmethodes waarmee sneller en goedkoper gebouwd kan worden dan we gewend zijn. Voor tijdelijk ruimtegebruik zijn deze bouwmethodes erg geschikt.

Binnen de huidige praktijk zijn de middelen voor improviserend ruimtegebruik dus eigenlijk al voor handen. Wat daarom vooral nodig is, is een mentaliteitsomslag en de bereidheid om bij ruimtegebruik op braakliggende locaties naar minder voor de hand liggende middelen te grijpen. Omdat in de door ons geleide ateliers in Groningen vooral onderzoek is gedaan naar de programmatische, technische en ruimtelijke aspecten van improviserend ruimtegebruik, gaan we hier nu nader op in.

Programma

Er zijn locaties die door hun braakligging een negatieve invloed uitoefenen op hun directe omgeving. Door hun inactiviteit ontstaan obstructies in het stedelijk weefsel. Voor een goed functioneren van de stad is het belangrijk dat deze plekken tijdelijk met programma geactiveerd worden. Wil dit activeren succesvol zijn, dan sluit het ingebrachte tijdelijk programma aan op de programma's in de directe omgeving. Bij dergelijke locaties komt de programmakeuze dus voort uit de behoefte van de omgeving. Zo kan een lege plek in een woonwijk tijdelijk geprogrammeerd worden met bijvoorbeeld een speeltuin en vormt in een winkelstraat juist commercieel programma zoals een tijdelijke supermarkt een goede aanvulling. Tijdelijk gebruik levert hier niet alleen exploitatiemogelijkheden op voor de locatie zelf, maar heeft ook een gunstig effect op de exploitatiemogelijkheden van programma's in de omgeving. Daarnaast zijn er braakliggende locaties die voor hun omgeving niet per se problematisch zijn. Dit zijn locaties die meestal in minder dichtbevolkte gebieden liggen, bijvoorbeeld in de periferie van steden. Deze locaties bieden een kans aan programma's en activiteiten die nergens anders kunnen of mogen omdat ze bijvoorbeeld overlast veroorzaken. Voorbeelden hiervan zijn motorcrosscircuits of schietbanen. Deze locaties vormen een soort tijdelijke ventielen, waar 'spanning', die elders in de stad is opgebouwd, een uitlaatklep kan krijgen. Beide typen locaties bieden mogelijkheden aan programma's die op permanent beschikbare locaties moeilijk een plek vinden omdat bijvoorbeeld realisatie ervan te duur is of omdat de behoefte aan huisvesting slechts van tijdelijke aard is. Sportfaciliteiten bijvoorbeeld worden steeds verder buiten de stad gesitueerd omdat het eenvoudigweg te duur is om deze voorzieningen in centraal gelegen delen van de stad te houden. Tijdelijke pieken in behoefte aan voorzieningen zoals scholen, kinderopvang of ouderenhuisvesting zijn vaak zo kort dat niet wordt

overgegaan tot realisatie van noodopvang. Programma's als daklozenopvang worden soms tijdelijk nog wel geaccepteerd maar stuiten bij permanente huisvesting op bezwaren vanuit de directe omgeving. Braakliggende locaties kunnen wel een onderkomen bieden aan dit type programma's. Met tijdelijke interventies op deze plekken kan snel en goedkoop in behoeften worden voorzien.

Bouwmethodiek

Bij improviserend ruimtegebruik hoort een bouwmethode waarmee snel en goedkoop voorzieningen gerealiseerd kunnen worden. Interventies moeten snel op- en afgebouwd kunnen worden, omdat vaak onzeker is hoelang de locaties beschikbaar zullen zijn. Het ligt daarom voor de hand om gebruik te maken van lichtgewicht materialen, die met relatief weinig energie vervoerd en aangebracht kunnen worden. Voorbeelden hiervan zijn pneumatische (opblaasbare) bouwsystemen en constructies met weerbestendig doek. Daarnaast leiden prefab bouwsystemen zoals steigeropbouwsystemen en prefab bouwcontainers tot een verkorting van de bouwtijd. Deze bouwsystemen zijn vaak voor een periode te huren, waardoor de bouwkosten relatief gering blijven. Tijdelijke ruimtelijke structuren hebben meer kans op realisatie wanneer de bodem onder de beschikbare locaties onaangetaast blijft. De afwezigheid van een fundering levert verkorting van de bouwtijd op, leidt tot een kostenbesparing en voorkomt problemen met eventuele bodemvervuiling. Bovendien kan een locatie zo na gebruik gemakkelijker 'schoon' opgeleverd worden. Hoewel het idee voor tijdelijke ruimtelijke structuren misschien nieuw lijkt, is de maatschappij al lang vertrouwd met deze vorm van bouwen. Kermissen, circussen, markten en festivals worden al eeuwenlang opgebouwd uit tijdelijke bouwsels. Recentelijk zijn met geavanceerdere bouwproducten ook andere programma's tijdelijk gehuisvest zoals woningen voor studenten, nooduitbreidingen voor

scholen en tijdelijke kantoorunits bij bouwlocaties. Meestal gaat het hierbij om een snelle oplossing voor een acuut probleem waarbij weinig aandacht is voor een zorgvuldige inpassing in het stedelijk weefsel. Deze inpassingen zijn vaak contextloos: standaard bouwsystemen worden heel pragmatisch op beschikbare kavels 'geparkeerd' waardoor ongewenste restruimten ontstaan en de gewenste stedelijke continuïteit uitblijft. Een zorgvuldige inpassing van tijdelijke bouwwerken is niet alleen een ingenieurs- of managersopgave, maar bovenal een architectonische opgave. Naar onze mening zal een balans gevonden moeten worden tussen inzetten van snelle en goedkope standaard prefab elementen en op maat gemaakte, unieke aanpassingen om passende oplossingen te vinden voor de locatie. Er zal een evenwicht gevonden moeten worden tussen 'be quick' en 'adapt to fit'.

Conclusie

In Nederland ligt veel kostbare grond braak, omdat de gebiedsontwikkeling hapert en moeite heeft met onzekerheden. Wij pleiten ervoor deze grond te gebruiken. Daarvoor moet er een improviserend mechanisme voor ruimtegebruik ontwikkeld worden dat wel met onzekerheid weet om te gaan, doordat het sneller en adequater gebruik maakt van grond en op acute behoeften kan inspelen. Tijdens de ateliers object en context hebben wij de hieraan gekoppelde ruimtelijke vraagstukken onderzocht.

Maarten van Tuijl en Tom Bergevoet waren de atelierleiders van respectievelijk het atelier context en het atelier object. Beide hebben hun eigen architectenbureau, respectievelijk na-ma architecture en Tom Bergevoet Architecture. Samen hebben ze een bijdrage van het Fonds BKVB voor onderzoek naar tijdelijk bouwen gekregen en werken momenteel aan een onderzoek naar de tijdelijke uitbreiding van het Olympisch Stadion in Amsterdam.