

Tijdelijke vrijetijdsvoorzieningen als placemakers

Tijdelijke horeca- en recreatievoorzieningen kunnen waarde toevoegen aan een locatie als placemaker voor toekomstige functies. Een kans voor gebieden waar door de ingestorte woning- en vastgoedmarkt voorlopig nog niet gebouwd gaat worden en voor ondernemers die wat anders willen. Dat is een van de belangrijkste conclusies van een onderzoek dat InnovatieNetwerk liet uitvoeren naar de gastvrijheidssector en tijdelijkheid.

Nichemarkt

In het onderzoek stond het tijdelijk anders gebruiken van gronden (dus niet van gebouwen) voor toeristische doeleinden centraal. Er zijn enkele tientallen voorbeelden gevonden. In de meeste gevallen gaat het om restaurants en cafés en hier en daar is er een tijdelijk hotel, een tijdelijke camping of een tijdelijke dagattractie. Binnen de totale gastvrijheidssector, waarin zo'n 50.000 bedrijven actief zijn, bestaat slechts een heel beperkt deel uit tijdelijke voorzieningen. En van de terreinen die in potentie beschikbaar zijn voor tijdelijk gebruik biedt slechts een klein deel een tijdelijke gastvrijheidsonderneming een plek. Naar verwachting zal tijdelijkheid altijd een nichemarkt blijven maar een groei lijkt zeker mogelijk. Tijdelijk gebruik heeft namelijk zowel voor ondernemers, terreineigenaren als ook overheden interessante kanten.

'Activeren' van niet-gebuikte terreinen

Voor een eigenaar van een niet-gebruikt terrein kan een tijdelijke invulling met een recreatie- of horecaonderneming interessant zijn vanwege de extra inkomsten, de lagere kosten voor beheer en onderhoud en zijn imago. Maar het zwaarst weegt waarschijnlijk dat de gastvrijheidssector als tijdelijke functie een placemaker (kwartiermaker) kan zijn voor een nieuw te ontwikkelen gebied. Ga maar na. Vrijetijdsvoorzieningen trekken veel publiek en zij doen dit op basis van hun gastvrijheid ('Hier is het goed toeven'). Bezoekers gaan dan ook bijna per definitie met een goed gevoel naar huis en, zeker als ze een voorziening vaker bezoeken, gaan ze zich ook verbinden met de plek.

Praktijkvoorbeelden

Een van de bekendste tijdelijke vrijetijdsvoorzieningen is Blijburg in Amsterdam. Dit strandpaviljoen, dat inmiddels op de derde locatie zit, levert al een decennium een grote bijdrage aan de ontwikkeling van IJburg. Blijburg zorgt al vanaf de start voor reuring waardoor het imago van een saaie woonwijk is verdwenen. Het gebied is hierdoor aantrekkelijker geworden als vestigingsplaats en is bovendien ook een bestemming geworden voor mensen die er niet wonen.

In Harderwijk is sinds vorig jaar een enigszins vergelijkbare voorziening te vinden. De aanleiding was echter een andere. Al enige jaren proberen partijen het havenfront te ontwikkelen. Door de lastige economische situatie gaat dit trager dan gehoopt. Wat ook remmend werkt is dat onder de lokale bevolking de angst leeft dat het havenfront niet 'hun' plek wordt maar een plek waar 'iemand van buiten' groot geld gaat verdienen. Twee ondernemers uit Harderwijk, die straks samen aan het havenfront een permanente horecavoorziening willen beginnen, zijn daarop een tijdelijke horecavoorziening gestart. Daardoor zien de inwoners van Harderwijk: 'Het is wél een plek van en voor ons.' Voor de

ondernemers werkt de tijdelijke horeca als een marketingtool: als de permanente voorziening er komt hebben zij een vliegende start. En omdat de gemeente de waarde van de tijdelijke voorziening ook ziet hebben de ondernemers het eerste recht van koop voor de permanente locatie verkregen. In Harderwijk werkt de tijdelijke horecavoorziening dus als kwartiermaker voor de definitieve recreatieontwikkeling.

Een derde voorbeeld komt wederom uit Amsterdam. Voor een braakliggend perceel van 3,6 hectare op het Zeeburgereiland was de gemeente Amsterdam op zoek naar ideeën van creatieve ondernemers voor een tijdelijke invulling (tien jaar). Via een prijsvraag konden ideeën worden ingediend. De winnaar van deze prijsvraag was *Wind 'n Wheels*, dat het terrein wil gebruiken voor 'zeilen op land'. De drijfveer van de gemeente was hier niet zozeer placemaking ten behoeve van een toekomstige ontwikkeling, maar vooral het vinden van een tussenoplossing die een meerwaarde heeft voor de buurt en waarbij de kosten vooral door een ondernemer worden gedragen.

Potentie voor de gastvrijheidssector

Het is voor gemeenten en projectontwikkelaars natuurlijk prettig dat vrijetijdsvoorzieningen zo'n goede rol kunnen vervullen. Maar is het voor gastvrijheidsondernemers ook interessant? Nou, dat kan het zeker zijn. Tijdelijke locaties kunnen voor ondernemers zelfs voordelen bieden ten opzichte van permanent beschikbare locaties. Dit bijvoorbeeld vanwege lagere grondkosten, snellere procedures en/ of het feit dat het om bijzondere plekken gaat. Of omdat er op een tijdelijke plek meer mag dan gewoonlijk. Voor ondernemers kan tijdelijkheid ook nadelen met zich mee brengen, met name door de korte terugverdientijd en het beperkte langetermijnperspectief. Maar zeker als het tijdelijk gebruik richting de tien jaar gaat zijn er interessante businesscases te maken. Wat te denken van een camping in het centrum van Amsterdam, zoals er ooit al een in Berlijn was? Of een klimpark ergens aan de stadsrand?

Regelgeving

Tijdelijk anders gebruiken is uiteraard aan regels gebonden. Een belangrijk punt is de maximale duur voor tijdelijk gebruik van gronden. Tijdelijkheid is in ons planologisch beleid mogelijk voor minder dan vijf jaar (huidige wet) en hopelijk 10 jaar in de op stapel staande nieuwe Omgevingswet. Deze zal naar verwachting in 2018 in werking gaan treden. Daarop vooruitlopend zal zodra het gewijzigde Besluit Omgevingsrecht in werking treedt er voor een aantal gevallen een termijn van 10 jaar mogelijk zijn. Een ander belangrijk punt is dat aan het tijdelijk gebruik van braakliggende terreinen soms fiscale risico's kleven, zeker als er sprake is van het aanbrengen van verhardingen of van bouwwerken. Over wat er wel en niet kan woedt onder juristen momenteel nog een discussie.

Kennis delen en aan de slag

De wet- en regelgeving rond het tijdelijk benutten van gronden is dus nog niet geheel eenduidig, maar belangrijker is dat de aanwezige kennis matig ontsloten is. Voor gemeenteamttenaren, projectontwikkelaars en ondernemers geldt dat het tijdrovend kan zijn om uit te zoeken wat in een specifieke situatie wel en niet is toegestaan. Een klus waar velen zich niet aan wagen. We pleiten er daarom voor om de kennis en ervaring die er is breder te delen. Verder verdient het aanbeveling dat partijen concreet aan de slag gaan. Dan zullen zich zeker problemen voordoen, maar die kunnen al werkende aangepakt worden. In

dat verband zou het goed zijn als er gezorgd wordt dat de projecten van elkaar kunnen leren en die leerervaringen ook worden verspreid naar anderen. Want het zou jammer zijn de kansen die er rond vrijetijdsvoorzieningen en tijdelijkheid liggen, niet te benutten.

Rob Berkers, Berkers Advies–Kennis van vrije tijd
Hans Hillebrand, InnovatieNetwerk en STIRR