



## **VERSLAG SEMINAR WOON-WERKGEBIEDEN VAN DE TOEKOMST DOOR FUNCTIEMENGING INZETTEN OP WOON-WERKGEBIEDEN VAN DE TOEKOMST**

**Tijdens het seminar Woon-werkgebieden van de toekomst op donderdag 7 juni onderzochten Bureau Buiten en BT, met sprekers van onder meer MUST Stedebouw en de gemeente Zaanstad, de kansen voor functiemenging in de stad. Wat is de meerwaarde, hoe ver kun je gaan, en welke locaties zijn kansrijk?**

Op steeds meer plekken bestaat de ambitie om gemengde stedelijke milieus te creëren, waar wonen, werken en voorzieningen samengaan. Dit kan door het toevoegen van woningen en voorzieningen op monofunctionele bedrijventerreinen en kantoorlocaties, maar ook door werkfuncties in de woonwijk te plaatsen.

Behouden we genoeg ruimte voor werk? Het is een zorg die steeds vaker wordt geuit door ondernemers. Maarten Kruger, Bureau Buiten, laat in zijn presentatie zien dat de toenemende ruimtedruk en de forse woningbouwopgave juist kansen bieden voor bedrijven. Door woningen aan werklocaties toe te voegen kunnen gemengde milieus ontstaan die voldoen aan de veranderende locatie-eisen van bedrijven in de Next Economy.

Bedrijven vragen namelijk steeds vaker om dynamische werkmilieus, op inspirerende plekken, waar óók na 5 uur nog iets te beleven valt. Ook hebben bedrijven en zelfstandigen in de Next Economy behoefte aan 'third places': ruimte voor ontmoeting en interactie, bijvoorbeeld in koffiebars of in de openbare ruimte. Daarnaast staat een excellente ontsluiting centraal, zowel online als fysiek, via auto en – vooral – fiets en openbaar vervoer. Gemengde woonwerkgebieden kunnen in deze behoeften van bedrijven voorzien.

### **KANSRIJKE WERKGEBIEDEN**

Kruger stipt aan dat er vooral kansen liggen op goed ontsloten bedrijventerreinen aan de randen van steden, binnen het bebouwd gebied. Bekende voorbeelden als Strijp-S in Eindhoven, Binckhorst in Den Haag en Rotsoord in Utrecht tonen aan dat deze ontwikkelingen goed kunnen uitpakken voor de levendigheid van een stad. Wel zijn dit gebieden waar de oorspronkelijke industriële functie grotendeels is verdwenen, en menging daardoor relatief eenvoudig is. De grote uitdaging ligt volgens Kruger in de toekomst in het mengen van zwaardere functies met bijvoorbeeld robuustere appartementen.

Vanuit het publiek wordt opgemerkt dat investeerders en bedrijven graag zekerheid en duidelijkheid willen. Zekerheid waar aan wordt getornd op het moment dat er woningbouw wordt toegevoegd op een bedrijventerrein, want wonen kan de bewegingsvrijheid van



bedrijven sterk beperken. Kruger benadrukt dat dit vaak transities zijn die langzaam gaan en die plaatsvinden over decennia. 'Aan de andere kant zullen investeerders verandering normaler moeten gaan vinden. Vastgoed was statisch, maar de omgeving is dat zeker niet. Gemeenten kunnen daar op voorsorteren door te werken met scenario's met bandbreedtes.'

[Bekijk hier de presentatie van Maarten Kruger, Bureau Buiten.](#)

### **WONEN EN WERKEN VANUIT HET ONTWERP**

Feit blijft dat sommige bedrijventerreinen zullen worden omgeturnd tot woon-werkgebieden. En dat dit veel kansen biedt, laat Sebastian van Berkel (stedenbouwkundig ontwerper Must Stedebouw) zien in zijn presentatie. Hij behandelt de verschillende opties voor het mixen van wonen en werken en komt met oplossingen voor de productieve stad.

Van Berkel stipt hierbij aan dat de ene productie niet de andere is en maakt dit inzichtelijk [via een tabel met tal van productiewijzen](#) gekoppeld aan ruimtelijke voorwaarden, kansen en mogelijke meerwaarde.

Van Berkel inspireert met een lijst met inter(nationale) voorbeelden waarin werken wordt gecombineerd met andere functies. Vanuit een ontwerpoogpunt is al veel mogelijk om functies op elkaar aan te laten sluiten:

- Sorteert functies, zoals de Ikea in Utrecht met voetbalvelden op het dak
- Verleg logistieke routes zoals in Havenkom Nijkerk is gedaan om aangename vrachtwagenluwe verblijfsplekken te creëren.
- Maak flexibele gebouwen die niet nog af zijn, zodat je makkelijk in kunt spelen op veranderingen, zoals in Kaap Noord in Amsterdam
- Ontwerp verticale productieprocessen zoals de Inotera Factory in Taipei en waarbij grond optimaal wordt gebruikt.
- Investeer in architectonische kwaliteit zoals de energiecentrale in Kopenhagen.
- Ontwerp het uitzicht zoals bij het Arsenal housing and recycling centre in Londen is gedaan. Waar woningen boven en naast het recyclingcentrum zijn gerealiseerd.

De presentatie van Sebastian van Berkel kan nu nog niet gedeeld worden, maar we informeren u zodra dit wel het geval is. De presentatie maakt onderdeel uit van een opdracht waar MUST momenteel aan werkt, en kan gedeeld worden zodra deze is afgerond.

### **DE PRAKTIJK**



Tot slot is het woord aan Arnoud Beens, projectmanager bij gemeente Zaanstad. Beens is als projectmanager van MAAK Zaanstad intensief betrokken bij de transformatie van de Achtersluispolder. Een monofunctioneel bedrijventerrein aan de oevers van de Zaan en het IJ, met een paar bedrijven in hogere milieucategorieën (tot en met 5.1). Hoe denkt hij wonen en werken succesvol te kunnen mengen?

Beens stipt het belang aan van participatie met ondernemers, maar erkent ook dat ondernemers op een gegeven moment vooral duidelijkheid willen. 'Vertel eens wat jullie echt willen', kreeg Beens te horen. Het is de reden dat hij nu bezig is een duidelijke strategie te maken en even een stapje achteruit zet.

In werksessies gingen deelnemers in drie groepen uiteen om een discussie te voeren over de toekomst van de Achtersluispolder. Het leverde een aantal afsluitende interessante inzichten op voor de gemeente Zaanstad:

- Start in deelgebieden op het terrein waar gemakkelijker functiemengingen kan worden toegepast.
- Probeer een voorinvesteringen in de infrastructuur te krijgen om de gebiedsontwikkeling op gang te brengen, denk hierbij ook aan pensioenfondsen.
- Doorbreek onzekerheid en maak scenario's.
- Stel duidelijke ambities vast als gemeente. Hoeveel werkgelegenheid wil je hebben en hoeveel woningen wil je realiseren?
- Ga met de regio in gesprek over mogelijke ruilverkaveling met minder vervuilende bedrijven.

[Bekijk hier de presentatie over de Achtersluispolder van Arnoud Beens.](#)

## CONTACT

Wilt u graag nog in contact komen met de sprekers en organisatoren van dit seminar. U kunt ze bereiken via de volgende mailadressen.

Maarten Kruger, Bureau Buiten  
[maarten.kruger@bureaubuiten.nl](mailto:maarten.kruger@bureaubuiten.nl)

Sebastian van Berkel, Must Stedebouw  
[sebastian@must.nl](mailto:sebastian@must.nl)

Jeroen Bruinenberg, vakblad BT en ELBA\REC  
[j.bruinenberg@elba-rec.nl](mailto:j.bruinenberg@elba-rec.nl)