

'Bedrijventerreinen moeten weer veiliger en levendiger worden'



Bij de aanpak van oude bedrijventerreinen moet ook weer aan functievermenging met andere activiteiten gedaan worden. De ontmenging van andere activiteiten die in de loop van de jaren heeft plaatsgevonden, moet worden teruggedraaid, om bedrijventerreinen levendiger en veiliger te maken, zo meent Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.

De Zeeuw is sinds 1998 directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling, de grootste projectontwikkelaar van Nederland. Zijn functie heeft onder meer betrekking op het verkennen en introduceren van nieuwe marktgebieden

in Nederland die voor het bedrijf interessant kunnen zijn. "En op kritiseren van hypes die niks toevoegen." Ook is hij sinds 2006 anderhalve dag per week praktijkhoogleraar

Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft.

Bedrijventerreinen, zoals kantoorlocaties, zijn over het algemeen monofunctioneel. Volgens De Zeeuw is dit in de loop der jaren zo gegroeid, om de terreinen overzichtelijker te maken, uit commercieel oogpunt en vanuit het oogpunt

Bedrijventerrein Beveland in Heerhugowaard is volgens De Zeeuw een voorbeeld van een goed gesitueerd en goed vormgegeven bedrijventerrein.

van milieu. "Door de toegenomen eisen zijn we gaan ontmengen. Bedrijven verhuisden uit de stad naar een apart terrein. Maar monofunctionaliteit maakt altijd kwetsbaar. Functiemenging verdient nu weer de voorkeur, om de levendigheid overdag en 's avonds terug te brengen en de veiligheid te vergroten. We moeten gedeeltelijk weer terug naar hoe het was", vertelt De Zeeuw.

De Bouwfonds-directeur was een paar jaar geleden betrokken bij de wens van de bedrijvenvereniging in Amsterdam-Zuidoost om meer aan functiemenging te doen. "De bedrijven hadden zelf het idee dat het bedrijventerrein hierdoor levendiger, kwalitatief beter en veiliger zou worden. Het idee was dus niet afkomstig van zogenaamde deskundigen of idealisten. Ik vind dat we te veel gesepareerd hebben en daarom ben ik al twintig jaar voorvechter van de aanpassing van milieunormen, zodat we meer functies kunnen mengen. Dat geldt niet voor bedrijven met een zware milieucategorie die in milieuklasse drie zitten. Die moet je uiteraard niet in een woonwijk neerzetten."

'De lange slierten langs de snelweg zijn niet moeders mooiste'

Nerveus

De Zeeuw is een voorstander van woningbouw op bijvoorbeeld het NDSM-terrein in Amsterdam-Noord. "Dit is een interessant gebied, waar van oudsher bedrijven zitten. Ook nog wel woningbouw, maar ik bepleit om hier de functiemenging te cultiveren en meer woningbouw toe staan. Daar wordt de milieubeweging nerveus van, vanwege mogelijke geluidsoverlast en onveiligheid door bedrijven. Ook de Kamer van Koophandel voelt hier niets voor, uit vrees voor het indienen van bezwaarschriften door toekomstige bewoners. Die bewoners vinden het eerst aantrekkelijk om op een dergelijk terrein te wonen, maar gaan dan misschien toch moeilijk doen. De weerstand van de milieubeweging en de Kamer van Koophandel zou ik graag willen doorbreken. In het kader van de Crisis- en herstelwet heeft premier Jan Peter Balkenende onlangs een bezoek aan vergelijkbare gebieden gebracht. Hij is nu eindelijk bekeerd."

Rol makelaars

De Zeeuw vindt dat er veel aan te merken is op de locatie en de vormgeving van bedrijventerreinen. Hij noemt de lange slierten langs de snelweg, die de afgelopen twintig jaar zijn ontstaan, 'niet bepaald moeders mooiste'. "De locatie en

Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling: "Makelaars kunnen bij hun klanten de animo voor een plekje in gemengde gebieden vergroten door de waardecreatie in beeld te brengen."



In 't kort

Friso de Zeeuw, directeur Nieuwe Markten Bouwfonds Ontwikkeling, vindt dat bedrijventerreinen in de toekomst weer levendiger en veiliger moeten worden. De vergaande ontmenging van andere activiteiten, zoals woningbouw, moet worden teruggedraaid. Hij wil hiervoor milieunormen, die de functiemenging kunnen tegenhouden, aanpassen. Ook is hij van mening, dat makelaars bij het ontwikkelen van een ander soort bedrijventerreinen een belangrijke rol kunnen spelen.

de vormgeving van de terreinen hebben te weinig aandacht gekregen. We hebben het tegenwoordig veel over individueel opdrachtgeverschap, wat tegenwoordig het officiële beleid is om woningbouw te bevorderen. Bij bedrijventerreinen hebben we dit volop gedaan, met dit als resultaat. Gelukkig hebben we ook voorbeelden van goed gesitueerde en goed vormgegeven bedrijventerreinen, zoals Roneel in Houten, High City Campus in Eindhoven en Beveland in Heerhugowaard."

Volgens De Zeeuw is er voor makelaars zeker een rol weggelegd bij het ontwikkelen van een ander soort bedrijventerreinen. "Ik vind dat zij, op basis van de kennis die zij hebben, tot een bredere visie kunnen komen. Ook zij moeten zich breder maatschappelijk en toekomstgericht uiten. Zeker in commercieel vastgoed zijn de filosofieën doorgaans nogal rechttoe, rechtaan. Zij kunnen bij hun klanten de animo vergroten om in die gemengde gebieden een plekje te vinden, als zij bijvoorbeeld de waardecreatie die dat met zich meebrengt in beeld brengen. Maar belangrijk is dat zij zich tegenover hun klanten duidelijker manifesteren, waarbij zij een bredere visie tentoonstellen. Als je die kennis niet aan de voorkant uitdraagt, zal je altijd achteraan blijven bungelen."

Papierwinkel

De Zeeuw denkt dat het zogeheten 'nieuwe werken', waarbij werkplekken flexibeler worden en bedrijven meer een ontmoetingsplaats worden, voor sommige bedrijven goed kan functioneren. "Dat zou bij bepaalde bedrijven, zoals in de advieswereld, redelijk goed kunnen werken. Ik ben zelf 57 jaar en ik zou niet weten waar ik met mijn papierwinkel heen moet. Ik zou helemaal in paniek raken, maar voor die jonge gasten ligt dat natuurlijk toch wat anders. Thuiswerken wint aan populariteit. Dat gebeurt heel langzaam, er is zeker geen sprake van een revolutie. Het is eerder een evolutie. Veel mensen willen nu die spare room, die extra kamer, waar werkzaamheden voor het bedrijf kunnen worden gedaan. Er is nu voor veel mensen een zekere symbiose tussen thuis en de werkplek."