



## MENGEN MAAKT STERKER

### FRISO DE ZEEUW

**K**ijk bij transformatie van bedrijfsterreinen en stedelijke gebieden beter naar mogelijkheden van functiemenging. Laten we de ontmenging die in de loop van de afgelopen decennia heeft plaatsgevonden terugdraaien waar dat zinvol is. Dat is geen naïeve romantische gedachte, want nog steeds zit de helft van de bedrijven en een kwart van alle arbeidsplaatsen in gemengde gebieden (zzp'ers niet meegeteld).

Veel bedrijventerreinen, kantoorlocaties en woongebieden zijn zuiver monofunctioneel. Dat is in de loop der jaren zo gegroeid, uit een oogpunt van planningsefficiëntie, op basis van economische motieven en om milieuredenen. Schaalvergroting van bedrijven en strengere milieu-eisen hebben verhuizing naar de rand van steden en dorpen gestimuleerd. Maar monofunctionaliteit maakt meestal kwetsbaar, zo blijkt nu uit de huidige geringe populariteit van veel pure kantorenlocaties. Functiemenging verdient nu weer de voorkeur, onder meer om de levendigheid overdag en 's avonds terug te brengen en de veiligheid te vergroten. Slim combineren betekent waardecreatie. Het kan ook verantwoord omdat de milieuhinder van de meeste bedrijven enorm is gereduceerd.

Ik was een paar jaar geleden betrokken bij de wens van de bedrijvenvereniging van Amsterdam Zuidoost, Diemen, Ouder Amstel en Amstelveen om functiemenging actief te bevorderen in de werklocaties. De bedrijven hadden zelf het idee dat het bedrijventerrein hierdoor levendiger, kwalitatief beter en veiliger zou worden. Het idee was dus niet afkomstig van ontwerpers of beleidsmakers.

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 combineren. Dat geldt natuurlijk niet voor bedrijven met zware milieu-emissies en die in milieuklasse drie zitten. Havengebieden in of bij steden zijn interessante gebieden waar van oudsher bedrijven zitten, maar die ook aantrekkelijk zijn voor wonen cultuur, horeca, media- en kennisbedrijfjes. Bedrijven die an-

dere functies in hun buurt krijgen worden daar vaak nerveus van. Ook Kamers van Koophandel plegen er weinig voor te voelen. Ze zijn beducht voor bezwaren van toekomstige bewoners die last zeggen te hebben stank, stof, herrie of plofgevaar. Die bewoners vinden het eerst aantrekkelijk om op een dergelijk terrein te wonen, maar gaan later toch moeilijk doen en de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven komen onder druk te staan, zo is de vrees. Om nog een Amsterdams voorbeeld uit mijn eigen ervaring te noemen: het verzet van de voedingsmiddelenfabrikant Cargill tegen de transformatie van de Houthavens tot een woongebied met werkfuncties, heeft het opkrikken van die buurt met minimaal 15 jaar vertraagd.

Meestal is er maar een enkel echt probleemthema bij situering op korte afstand van wonen en werken: autoverkeer en parkeren. Het is dus zaak daar goede voorzieningen voor te treffen. De weerstand van beleidsmakers, milieubeweging en georganiseerd bedrijfsleven moeten we doorbreken.

Waarom deze kwestie nu agenderen? We gaan een tijd tegemoet waarin transformaties kleinschaliger zullen zijn en een langere faseering zullen kennen. Gebrek aan overheidsmiddelen en beperkter armslag van marktpartijen zijn daar debet aan. Dus ook 'noodgedwongen' zullen oude en nieuwe functies met elkaar samenleven, permanent of gedurende een lange reeks van jaren. Herstructurering van bedrijfsterreinen en omkatten tot werklandschappen staat de komende jaren te gebeuren. In veel lager tempo dan beleidsmakers voor wenselijk houden, maar toch. De Crisis- en Herstelwet biedt met de aanwijzing van 'ontwikkelingsgebieden' een instrument om dit planologisch en milieutechnisch te begeleiden. En de Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling gaat er tegen aan met een onderzoek naar inhoudelijke en procesmatige vernieuwing van 'werkmilieus'.

*Mr Friso de Zeeuw is directeur Nieuwe Markten van Bouwfonds en praktijk-hoogleraar Gebiedsontwikkeling aan de TU Delft*