

1. WAAROM MENGEN WE EN WAT LEVERT HET OP?

We duiken in zes projecten met een werkgebonden geschiedenis. Daarbij hebben we extra oog voor de sociale dimensie. Wat houdt het werken als programma in? Door wie en voor wie is het georganiseerd? Wat betekent het wonen en wat is de relatie tussen wonen en werken?

We gaan op zoek naar onderlinge verbanden en gaan na wat dit zou kunnen betekenen voor het transformeren van grootschalige bedrijvengebieden.

WAAROM MENGEN WE EN WAT LEVERT HET OP?

Mengen wordt vaak gezien als dé oplossing in de zoektocht naar efficiënter ruimtegebruik en de focus op nabijheid van verschillende functies. Maar welke meerwaardes levert dit in realiteit op?

In dit onderdeel gaan we aan de hand van enkele voorbeelden verder in op het waarom van mengen. Hoe verhouden werken en wonen zich tot elkaar? Hoe worden wonen en werken georganiseerd? Voor wie bouwen we woningen en voor wie voorzien we werk? Is het mengen een utopie, fixatie of dagdagelijkse realiteit? En wat mengen we nu eigenlijk?

INHOUD

**6 REFERENTIES
WERKEN?
WONEN?
WERKEN EN WONEN?
REFLECTIE**

6 REFERENTIES

INDIVIDUEEL
ONTWIKKELDE
WOON-WERK
WONING

HAVENKWARTIER,
DEVENTER



50 m²

WONEN EN WERKEN
ONDERSTEUNT
CULTUUR EN
ONTMOETING

ZEBRASTRAAAT,
GENE



4000 m²

WOONCOÖPERATIE
TEGEN VERDERE
PRIVATISERING IN
PUBLIEKE RUIMTE

SPREEFELD,
BERLIJN



9500 m²

We schuiven **zes voorbeelden** naar voor die we verder **onderzoeken vanuit wonen, werken en de mix**. De cases uit binnen- en buitenland verschillen in schaal, ontstaansredenen en ontwikkelmodel.

Elk van hen onderging de laatste decennia een grondige transformatie die een andere invulling geeft aan wonen, werken en hun onderlinge interactie. Ze vormen een aanleiding om de verschillende vraagstukken fundamenteeler te benaderen en brengen nieuwe vragen naar boven met betrekking tot de sociale dimensie en lange termijn perspectieven voor de stad.

**GESUBSIDIEERDE
RUIMTE VOOR WERK
EN WONEN ONDER
VOORWAARDEN**

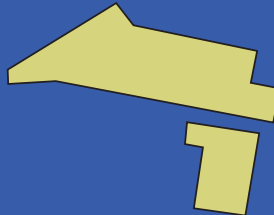
**NOVACITY,
ANDERLECHT**



12 500 m²

**VAN BETROKKEN
WERKGEVER NAAR
BUURTGERICHTE
ONTWIKKELING**

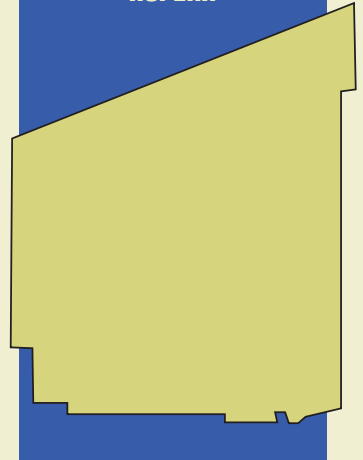
**DOBBELMAN,
NIJMEGEN**



50 000 m²

**STEDELIJK
LABO VOOR
GEMENGD
EXPERIMENT**

**SEESTADT,
ASPERN**



2400 000 m²

HAVENKWARTIER DEVENTER



© WE LOVE CITY

1920

Een nieuwe haven

Het buitendijks weidegebied Bergweide wordt afgegraven voor de aanleg van een binnenhaven. Met deze nieuwe haven kan de stad meer profiteren van de nieuwe industriële ontwikkelingen en economische vooruitgang. De **economische crisis** van de jaren '30 gooit echter roet in het eten. De haven wordt niet meteen het gehoopte succes. Bij aanvang van WOII zijn er slechts veertien bedrijven gevestigd.

1945

Vernieuwde aanpak

Na WOII buigt een commissie van deskundigen zich over de verbetering van het havengebied. Enkele ingrepen hebben gunstige gevolgen zoals een algemene uitbreiding, het verleggen van havenarmen, een sluis en de doortrekking van het kanaal. Al snel verkoopt men ruim twintig extra percelen industriegrond. **Tal van fabrieken worden gebouwd, waarvoor de aanwezigheid van de haven geen directe voorwaarde vormt**, bijvoorbeeld de loodsen van de petten- en de kofferfabriek.

2000

Hoogstedelijk woongebied

In de jaren '70 wordt transport over de weg de norm, waardoor de binnenhaven opnieuw klappen krijgt. In 2000 ontwikkelt gemeente Deventer een **masterplan voor de site: een hoogstedelijk woongebied met woontorens en urban villa's**. Samen met twee projectontwikkelaars wordt het gebied hiervoor grotendeels opgekocht. Enkele leegstaande gebouwen worden verhuurd aan niet-industriële pioniers die hun stempel drukken op het gebied.

De **omliggende industrie voelt zich bedreigd** door de grote hoeveelheid woningen die in het plan zijn opgenomen. Het masterplan wordt door de gemeente tijdelijk in de ijskast gestoken.



© WE LOVE CITY

2005

Experimentele broedplaats

Een kunstmanifestatie in 2005 daagt het stadsbestuur uit om het gebied als broedplaats te bestemmen. Het Havenkwartier krijgt daarom gedurende vijf jaar, met bijdrage vanuit de gemeente en provincies een andere bestemming: **informele werk- en experimenteerplek voor kunstenaars en ondernemers.**

In 2006 verdwijnt het originele masterplan definitief in de prullenbak.

2008

Nieuwe strategie

De gemeente stelt een strategisch plan, beeldkwaliteitsplan en **flexibel bestemmingsplan** op. Er worden 300 partijen samengebracht voor de ontwikkeling. Zo ontstaat een **mix van ondernemers, horeca, kunst en cultuur én wonen**, die de beroeps- en haren tegelijk operationeel houden.

2014

Sterke ondernemersgroei

In dat jaar groeit het aantal ondernemers van twintig naar ruim tachtig. Het **gebied transformeert verder**: panden worden aangekocht en verbouwd, nieuwe horeca-ondernemers vestigen zich, terwijl zelf- en samenbouwers zorgen voor een diversiteit aan architectuur en woningen.

ZEBRASTRAAT GENT



© VISIT GENT, VICKY SPRENGHOVER

1903

De industriële stad

De dierentuin in het centrum van Gent moet plaats ruimen voor de snel groeiende en industriële stad. **De stad koopt de gronden op** en verkavelt deze. De straatnamen herinneren nog aan de voormalige dierentuin.

1905

Moderne arbeiderswoningen

De Gentsche Maatschappij der Werkswoningen geeft aan de stadsarchitect opdracht voor de bouw van **moderne arbeiderswoningen**. Langs de Zebrastraat wordt een rij van dertien huizen gebouwd. Tussenin bevindt zich een centrale doorgang naar een beboomd binnenplein, met **winkels** op de twee hoeken. Aan weerszijden van deze doorgang zijn vier huizen voorzien. Vanaf het binnenplein zijn **zestig appartementen** toegankelijk, verdeeld over tien panden van drie bouwlagen.

1930

Extra woningen

De wijk wordt, zoals vele andere sociale woonwijken, verdicht. Een **vierde bouwlaag** voegt twintig extra appartementen toe. Ondertussen verdwijnt het sociaal statuut van de woningen en worden deze **zonder restricties** aan de ruime bevolking **verhuurd**.



© VISIT GENT

2001

Renovatie met voorzieningen

Na bijna 100 jaar is het complex sterk verloederd en dringt renovatie zich op. De Stichting Liedts-Meesen koopt en renoveert de site en redt het zo op het nippertje van de sloophamer.

Naast de woningen worden **vijf seminariezalen, een polyvalente ontmoetingsplek en ruime tentoonstellingsruimte** geïntegreerd. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de erfgoedwaarden.

2005

Kruisbestuiving

In 2005 komt het project volledig van de grond en start de kruisbestuiving tussen **wonen, cultuur en evenementen**.

2015

Verdere uitbreiding

De site breidt uit met het project New Zebra. Om de hoek van de Zebrastraat, aan de Gustaaf Callierlaan, verschijnt een bolvormige gevel met daarachter **36 appartementen, een pleinaire zaal met 220 plaatsen, een restaurant en een ondergrondse parking**.

SPREEFELD BERLIJN



© FATKOEHL ARCHITECTEN

2007

Alternatief voor kantoren

Enkele Berlijners komen samen als onderdeel van de media Spree Versenken. De groep wil een waardig alternatief bedenken voor de voorgestelde bouw van kantoren op de locatie. Bovenal willen ze ervoor zorgen dat het informeel strand aan de rivier de Spree open blijft voor openbaar gebruik. Ze verenigen zich in een **wooncoöperatie**, Spreefeld Berlin, om de site aan te kunnen kopen.

2009

Onderhandeling

De wooncoöperatie koopt in 2009 de site aan marktconforme prijzen en houden het in optie voor 18 maanden. Tijdens deze periode onderhandelen ze **met lokale stakeholders en de gemeente** over een nieuwe bestemming.

2010

Gecoördineerd ontwerp

Na succesvolle onderhandelingen vergunt de gemeente het project. **Op het terrein worden drie aparte bouwblokken voorzien, de rest van het terrein krijgt een publiek karakter.** Elk blok wordt door een andere architect uitgewerkt, samen met de betreffende bewonersgroep. Een vierde architect functioneert als masterplanner en design controller.



© FATKOEHL ARCHITECTEN

2012

Constructie

Enkele jaren laten starten de bouwwerken. De **basisstructuur** van de appartementen wordt gebouwd door de wooncoöperatie, het interieur finaliseren de bewoners naar eigen voorkeur. Alle appartementen voldoen aan de passiefnormen en op het dak zijn collectieve zonnepanelen geplaatst.

2014

Gebruik

De bewoners nemen hun intrek in hun eigen appartement. Samen delen ze enkele (dak)terrassen. **Op het gelijkvloers zijn optionele ruimtes voorzien** die door de coöperatie zelf worden ingericht, maar waar ook niet-bewoners gebruik van kunnen maken. De effectieve invulling ervan is flexibel en verandert regelmatig. Zo was er reeds een kinderopvang, groepspraktijk van psychologen, dansstudio...

2023

Voorbeeldproject

Het project geldt als inspirerend voorbeeld voor collectieve huisvesting en wordt vaak bezocht. Het is ook mogelijk een **kamer te huren** voor artistieke, culturele, wetenschappelijke en sociale doeleinden.

NOVACITY ANDERLECHT



@LAURIAN GHANTOU

2001

Gewestelijk bestemmingsplan

Het Gewestelijk Bestemmingsplan legt de bestemming van gronden in Brussel vast. Om gemengde functies in stedelijke gebieden te stimuleren, worden specifieke zones aangeduid waar **gemengde ontwikkelingen verplicht** worden. Eén van deze zones is de Marco-Polo site, later omgedoopt tot Novacity.

2014

Uitwerking van de plannen

De Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest krijgt in 2013 de naam citydev. In 2014 is de **verwerving** van de gronden voor Novacity rond en in 2016 wordt de **vergunning** goedgekeurd. Citydev geeft opdracht tot de opmaak van een **masterplan en ontwikkelingsplan**.

2018

Tijdelijke huisvesting

In afwachting van de werkzaamheden zet citydev brussels een solidair project op in samenwerking met de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting (BFUH), die zich inzet voor het recht op huisvesting. Sinds het najaar van 2018 bieden de drie huizen en een gebouw met drie appartementen op de site **tijdelijk onderdak aan kwetsbare gezinnen**, in afwachting van een volwaardig woonalternatief.



2019

Uitvoering eerste fase

Het tijdelijke gebruik loopt af. De uitvoering van Novacity vindt in twee fases plaats en de eerste fase start op. Eén van de huizen wordt nog niet gesloopt en blijft in gebruik door vzw L'ilot. Op het zuidelijke deel van het perceel worden **kmo's en woningen** gebouwd.

2022

Eerste bewoners

Alle woningen zijn verkocht, de eerste bewoners nemen hun intrek. De kmo-ruimten voor **productie-activiteiten zijn nog niet ingevuld**, deze komen in het eerste kwartaal van 2023 op de markt.

2023

Opstart tweede fase

Citydev.brussels start de zoektocht naar een team voor uitvoering van de tweede fase. Op het noordelijk perceel worden 175 woningen gebouwd, op het gelijkvloers is ruimte voorzien voor **winkels en/of voorzieningen**.

DOBBELMAN NIJMEGEN



© NOVOMAGUS

1733

Grootschalig familiebedrijf

De activiteit van de **zeepziederij** Dobbelman in Nijmegen gaat terug tot midden achttiende eeuw. In de loop van de negentiende eeuw en de eerste helft van de twintigste eeuw verveelvoudigt het aantal werknemers, over 60 mensen in 1880 en 250 na WOII, naar 500 begin jaren 1970.

1895

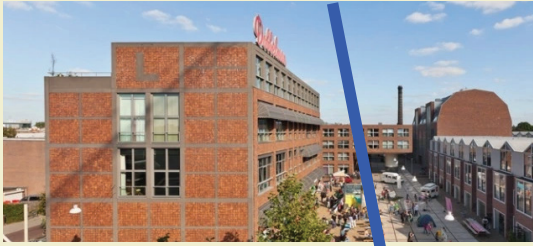
Doorstart na brand

In 1895 brandt de fabriek, gelegen in het centrum van Nijmegen, volledig af. De familie koopt een leegstaande margarinefabriek en zet haar bedrijf verder **in de wijk Bottendaal**, in de buurt van het station. Na de bedrijfsverhuis bouwt de familie Dobbelmann in de aangrenzende wijk **arbeiderswoningen** om haar werknemers te huisvesten. De leden van de familie Dobbelmann zijn niet enkel actief in het (katholieke) **verenigingsleven**, maar ook in de stedelijke, regionale en nationale **politiek en woningbouwcorporaties**. Samen met het bedrijfspatronaat leidt dit tot tal van investeringen in het onderwijs en in socio-culturele initiatieven in de wijk.

1920

Blijvend succes

Rond 1920 zijn nagenoeg alle percelen bebouwd en is Bottendaal een **mix van industrie- en woonwijk** geworden. In 1948 start de modernisering van de fabriek en vindt er een uitbreiding plaats. In de naoorlogse periode heeft Dobbelman een tijdlang plannen voor een verplaatsing naar een meer perifeer industrieterrein, maar de gemeente wil niet aan de overplaatsing meebetalen.



© FABRIEKOFIEL

1968

Internationalisering

Een internationale overname maakt een **einde aan het familiale karakter** van het bedrijf. De multinational zet begin jaren 1970 een automatisering door. Door de reorganisatie sneuvelen er tal van banen en een aantal sociale maatregelen.

1977

Toenemend conflict

In 1977 delen in Bottendaal 5000 inwoners en een 200-tal bedrijven een relatief beperkte oppervlakte van 39 ha. Vele wijkbewoners zitten in die periode in een ongunstige sociaal-economische positie: gezinnen uit gesaneerde gebieden, nieuwkomers en studenten. **De woningen worden niet meer opgeknappt en er is een tekort aan groen en speelvoorzieningen.** De historische band tussen het bedrijf en de wijk is bij de jongere generatie en de nieuwkomers een pak minder tastbaar. Vanaf 1968 hebben zij meer **aandacht voor de (milieu)hinder** die uit de industriële activiteit voortkomt. De gemeente doet weinig en de wijkraad begint zich te roeren.

1990

Sloop en transformatie

In de jaren 1980 doen het bedrijf en de overheid **investeringen om de hinder tegen te gaan**, maar dit biedt slechts gedeeltelijk soelaas. Na aanhoudend buurtprotest sluit de fabriek in 1999 definitief de deuren en het bedrijfsgebouw wordt niet veel later grotendeels gesloopt. Enkele jaren later komt met inspraak van de buurt een **masterplan** voor de herontwikkeling tot stand. De Dobbelman-site wordt getransformeerd naar gemengd stedelijk gebied, al is wonen er dominant.

SEESTADT ASPERN



© ASPERN-SEESTADT.AT

1977

Onbestemde ruimte

Het in 1912 geopende vliegveld zet haar activiteiten stop in 1977.

General Motors bouwt een **motorenfabriek** op het zuidelijk deel in 1980. In 1992 wordt het resterend deel van de site uiteindelijk **opgekocht door de gemeente**, onder impuls van de burgemeester van Wenen.

2005

Stedenbouwkundig plan

Een fonds van de stad Wenen richt in 2004 samen met de federale vastgoedmaatschappij een dochteronderneming op die verantwoordelijk is voor de **ontwikkeling en exploitatie**. In 2005 wordt een stedenbouwkundig plan opgemaakt voor de site. Dat bestemt de zone als een **ontwikkelingsgebied van economisch strategisch belang** in de Europese regio Centroepe.

2005

Masterplan met partituur

De planning is in handen van het stadsbestuur en de vervoersmaatschappij van de stad Wenen. In 2007 keurt de gemeente het **masterplan** goed. De helft van de site krijgt de functie van openbare ruimte, waarvoor twee jaar later een **partituur** wordt opgemaakt. De straten, pleinen en parken krijgen verdere verfijning door onderscheid te maken in verschillende assen en het opleggen van richtlijnen naar inrichting.



© VIENNA SOLUTIONS

2010

Infrastructuur als basis

Naast het **doortrekken van de U-Bahnlijn uit Wenen tot het eindpunt Seestadt**, wordt ook de Asperner See uitgebaggerd. Deze ligt in het centrum van de toekomstige wijk en geeft de Seestadt zijn naam. De effectieve bouw van de wijk gaat van start in 2013 en spreidt zich uit over drie fases.

2013

Eerste uitbreiding

De eerste fase start met de aanleg van **groene ruimte en technische infrastructuur, de bouw van een onderzoeks- en ontwikkelingspark en de realisatie van een gemengd kwartier** met 2600 woningen, kantoren, handels- en dienstverlenende bedrijven. De eerste appartementen worden in 2014 overgedragen aan eigenaars en huurders.

2017

Verdere ontwikkeling

Van 2017 tot 2022 loopt de tweede fase met het station Aspern Nord en de aansluiting op de snelweg, de ontwikkeling van het **stations- en kantorenkwartier** en de bouw van **woon- en gemengde wijken**, waaronder ook bouwgroeprojecten. In de hieropvolgende derde fase ligt de focus op **verdere verdichting rond het station, de winkelstraat en de metrolijn**. Daarnaast wordt ook de mix aan gebruiksmogelijkheden onderzocht en verbeterd.

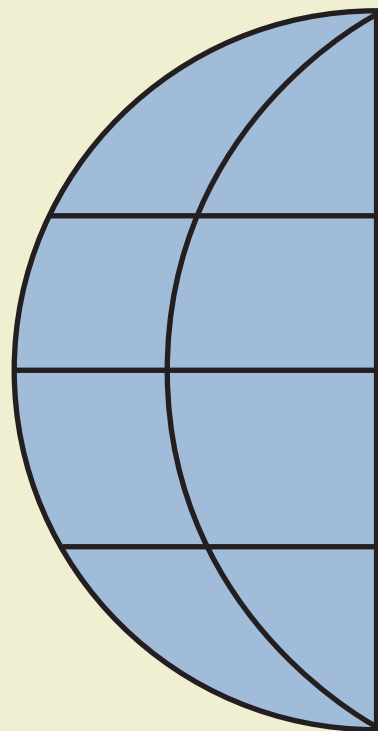
WERKEN?

Elk van de voorbeelden heeft een programma dat meer omvat dan enkel wonen. Maar wat houdt dit juist in?

Traditioneel wordt bedrijvigheid gecategoriseerd volgens schaal en mogelijke overlast voor de omwonenden. Maar er is een rijker en genuanceerder beeld denkbaar. Productieprocessen kunnen worden vergeleken met een stroom, een constante beweging van elementen die samen het eindproduct vormen. Aan de ene kant hebben we de stroom van producten: van de aanvoer van grondstoffen, via de fabricage, tot de verkoop en eventueel verdere distributie als tussenstap. Aan de andere kant is er de stroom van mensen: klanten en medewerkers die deel uitmaken van de afzetmarkt en het productie- of aanbiedingsproces.

Waar de afzetmarkt doorgaans wordt gezien als een dienstverlening, wordt de eigenlijke productie en bijhorende acties vaak bestempeld als hinder. De negatieve associatie met uitstoot, lawaaihinder, geuroverlast... blijft standhouden. Interessant is de parallel met het wonen, waarbij ook overlast bestaat maar deze niet altijd als zodanig wordt benoemd. Denk bijvoorbeeld aan het gejoel van spelende kinderen of het lawaai van een luide televisie.

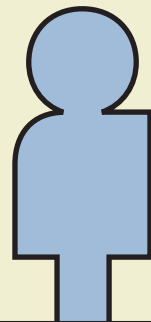
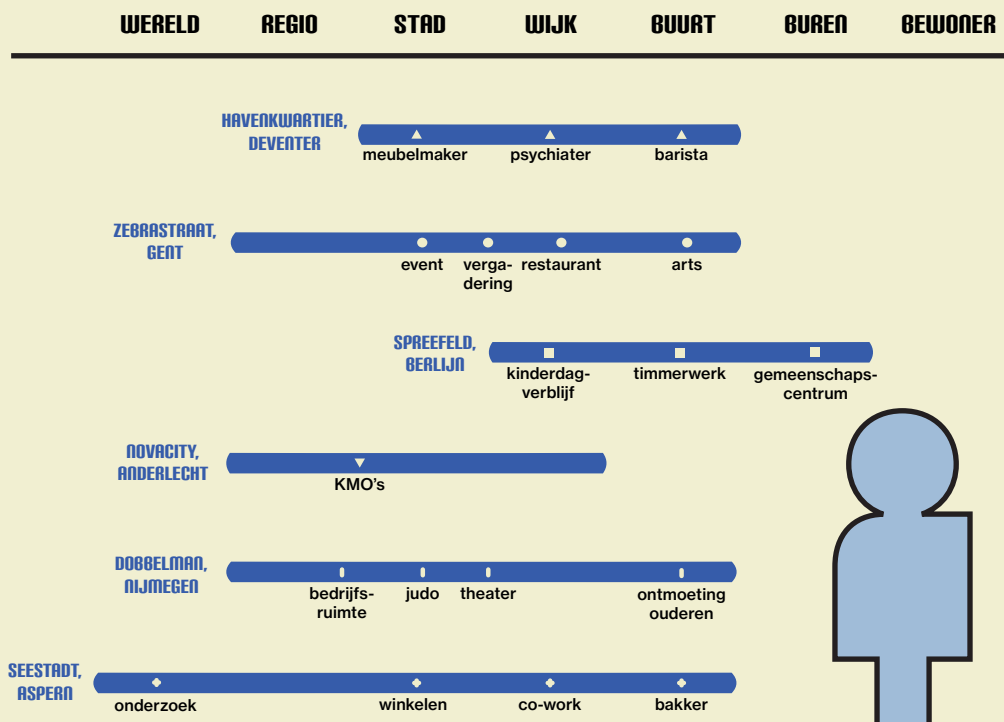
Door zes referenties te sorteren naar de reikwijdte van hun dienst of product, bieden we een nieuw perspectief op de balans tussen wonen en werken. Deze aanpak verheldert wie de gebruikers zijn, wat essentieel is voor de stadsplanning. Het helpt bij het bepalen van de behoefte en optimale locatie van deze diensten binnen de stedelijke context, wat cruciaal is voor een harmonieuze integratie met woonruimtes.



Welke types werk voorzien we?

WAT IS DE REIKWIJDTE VAN HET WERK?

WIE MAAKT GEBRUIK VAN DE DIENST OF HET PRODUCT?



**VOOR WIE
VOORZIEEN WE
WERK IN
NIEUWE
GEMENGDE
GEBIEDEN?**

Spreefeld, Berlijn

Vanaf de start is het publiek toegankelijk houden van de rivieroever met informeel strand een cruciaal uitgangspunt. Het **niet-privatiseren van de publieke ruimte** wordt verder doorgetrokken en de site blijft voor twee derde onbebouwd. Ook het gelijkvloers is zoveel mogelijk opengehouden voor het publiek.

Havenkwartier, Deventer

Het Havenkwartier moet een gewilde woonplek worden, werkplekken bieden dicht bij de stad en een vrijplaats zijn voor iedereen. **Tijdens de opmaak van het eerste masterplan wordt ruimte verhuurd als experimenteerplek voor creatieve ondernemers en kunstenaars.** Het havenkwartier trekt hierdoor steeds meer mensen en functies, die de stad ook in het nieuwe masterplan een plek wil geven.

Dobbelman, Nijmegen

Het masterplan voor de herontwikkeling van de Dobbelman-site komt met inspraak van de buurt tot stand. **De plinten worden opgeladen met bedrijfs-, atelier- en ontmoetingsruimten en hebben een grote aantrekkingskracht voor de buurt.**

Waarom organiseren we hier werk?

Novacity, Anderlecht

Het project vloeit voort uit het debat rond de productieve stad. De **uitbreiding van de beschikbare oppervlaktes voor productieve activiteiten** in Brussel is een noodzaak om aan de behoeften van de sector te voldoen en opkomende activiteiten te ondersteunen. De voorheen braakliggende site ligt daarom op het gewestelijk bestemmingsplan in sterk gemengd gebied. Er moet dus een gemengde wijk komen.

Zebrastraat, Gent

Vanaf het ontstaan van de Zebrastraat is economie, naast wonen en cultuur, één van de drie pijlers. Economie staat daarbij ten dienste van de pijler cultuur. **De inkomsten hiervan worden gebruikt om de cultuurbeleving te financieren en ondersteunen het functioneren ervan.**

Seestadt, Aspern

Seestadt is ontworpen als een nieuwe stad waar zowel wonen als werken een plaats vinden. Het wordt door de stad ingezet als een **ontwikkelingsgebied van economisch strategisch belang** in de Europese regio Centroepe. Seestadt biedt **werkgelegenheid aan de bewoners en aan mensen uit de omliggende gebieden.**

Wie komt hier werken?

Havenkwartier, Deventer

De woonwerkwoonings geven onderdak aan **ZZP'ers (Zelfstandige ondernemer Zonder Personeel) met uiteenlopende beroepen.**

Het volledige gebied telt ruim negentig ondernemers en bedrijven – met name in de **creatieve sector**. Toen het Havenkwartier niet langer als experimentele broedplaats werd gesubsidieerd, stegen de huurprijzen. Dat zorgt ervoor dat een aantal pioniers achter het succes van het Havenkwartier het gebied moeten verlaten.

Novacity, Anderlecht

Op de begane grond zijn er 16 moduleerbare kmo-ateliers van 400 à 500 m². Negen hiervan hebben een kantoorruimte op een mezzanine en showrooms aan de nieuwe straat. **De ateliers voor kmo's zullen verhuurd worden via citydev.brussels en kunnen verschillende invullingen krijgen.** Ze zijn gefinancierd door het Brussels Gewest en het EFRO (Europese Unie). De bedrijven die er hun intrek nemen, moeten daarom **passen in de prioriteiten van het operationele EFRO-programma.**

Dobbelman, Nijmegen

De **bakkerij** is specifiek verbonden met het wonen voor **mensen met een beperking** op de site en stelt die daar ook tewerk. Er zijn daarnaast **tien ateliers** specifiek voor **kunst en cultuur**.

De andere zaken hebben niet per se een link met de bewoners maar functioneren vooral als centrum voor de buurt (judo, café, theater, dansschool...).

Spreefeld, Berlijn

Huuropbrengsten financieren de optionele ruimtes die door de coöperatie zelf ingericht en afgewerkt worden. Iedereen kan er gebruik van maken. **Eén ruimte heeft een professionele keuken en mini-restaurant, een andere is bedoeld om te bewegen en een derde ruimte om te bouwen.** Deze ruimtes staan ter beschikking van de bewoners, maar sommige zijn ook gereserveerd voor niet-bewoners.

Zebrastraat, Gent

Voor de organisatie Zebrastraat zelf werken elf personen. Zij **organiseren de events, tentoonstellingen, houden de bar open en verhuren de appartementen**.

Daarnaast zijn er nog mensen actief in de ruimtes die zij verhuren; namelijk het restaurant en de huisartsenpraktijk. De vergaderzalen en eventlocatie wordt vooral door **bedrijven** gehuurd. Voor de schoonmaak van het complex doet de Zebrastraat op een maatwerkbedrijf dat **mensen met een beperking** tewerkstelt.

Seestadt, Aspern

In Seestadt komen bedrijfspanden voor **15.000 kantoorbanen en 5000 banen in handel, technologie, onderzoek en ontwikkeling, onderzoek en onderwijs**. Er zijn ook **co-werkruimtes beschikbaar voor freelancers en start-ups**. **Grote monofunctionele commerciële zones** zijn gelegen aan de oostelijke rand.

Seestadt is een belangrijk knooppunt voor het openbaar vervoer wat het gemakkelijk maakt om van en naar het werk te reizen.

WONEN?

Diversiteit in wonen is een thema dat steeds prominenter op de agenda staat, mede door de veranderende demografie en de groeiende aandacht voor de sociale dimensie van onze leefomgeving. Het gaat hier niet alleen om de relatie van een woning met zijn directe omgeving en de bredere wijk. Ook de verscheidenheid aan woonvormen en eigendomsstructuren komt in beeld. Nieuwe ontwikkelingen bieden kansen om woonoplossingen te creëren die aansluiten bij de uiteenlopende behoeften van de samenleving. Denk hierbij aan veranderende gezinssamenstellingen, de toename van eenpersoonshuishoudens en ouderen die langer zelfstandig wonen. Bovendien wordt betaalbaarheid een steeds crucialer thema, aangezien de financiële toegankelijkheid van wonen onder druk staat.

De focus ligt op het creëren van duurzame langetermijnoplossingen. Die bieden bewoners niet alleen een dak boven het hoofd, maar ook een kwalitatieve leefomgeving voor de lange duur. Het onderzoeken van aspecten als typologie, eigenaarschap, betaalbaarheid en duurzaamheid, draagt bij aan het vormgeven van inclusieve en dynamische woonomgevingen. Door daarop in te spelen, voldoen leefruimtes niet alleen beter aan de huidige, maar ook aan toekomstige woonbehoeften.

Waarom organiseren we hier wonen?

Novacity, Anderlecht

Het gebied is **bestemd als sterk gemengd gebied**, waardoor woningen bouwen verplicht was.

Havenkwartier, Deventer

Nadat het oude masterplan in de prullenbak verdween, had de gemeente nog altijd de ambitie om het gebied te herontwikkelen. **De vastgoed- en bankencrisis van 2008 maakte duidelijk dat er een nieuw plan en strategie moest komen waarvan wonen een onderdeel is.**

Spreefeld, Berlijn

Het project werd **geïnitieerd door een Baugruppe** die zich inzet voor betaalbaar wonen in de stad.

Dobbelman, Nijmegen

In dit gemengd stedelijk gebied is wonen dominant. Dat past in een breder opzet tot het **heropwaarderen van de wijk Bottendaal**, die er vanaf de jaren '70 erg op achteruit was gegaan.

Zebrastraat, Gent

Er waren al heel wat woningen op de site die door de nieuwe eigenaar werden **gerenoveerd**. De huurinkomsten van wonen vloeien terug naar de pijler cultuur.

Seestadt, Aspern

Het moet antwoord bieden op de **snel groeiende bevolking van Wenen en een geschikt alternatief vormen voor de historische binnenstad**. Mensen in Seestadt wonen dicht bij werkgelegenheid, voorzieningen en openbaar vervoer waardoor de behoefte aan pendelreizen vermindert.

Hoe wonen we?

Havenkwartier, Deventer

De meeste woonwerkwoon-ingen liggen naast elkaar. Dat zorgt voor een binding met de burens, omdat het **ecosysteem van werk** hieraan bijdraagt. Het autoluwe karakter bevordert informele ontmoetingen. Daarnaast is er ook een actieve buurtvereniging.

Seestadt, Aspern

De **straten, pleinen en parken** beslaan **50% van de totale oppervlakte**. De mix van wonen en werken bevordert de sociale interactie. Seestadt beschikt over gemeenschapscentra die regelmatig activiteiten, evenementen en workshops organiseren.

Dobbelman, Nijmegen

Verschillende **voorzieningen op de site**, zoals een supermarkt en een gezondheidscentrum, bieden bewoners van de site en de wijk Bottendaal mogelijkheden tot ontmoeten. Het **binnen-terrein van de site is een semi-openbare ruimte** die ongeprogrammeerd blijft, zodat de bewoners er zelf invulling aan kunnen geven.

GEZINSWONING/RIJWONING

APPARTEN

Zebrastraat, Gent

De bewonersgroep is zeer divers. Het gaat over onderzoekers aan de universiteit, stagairs van het ziekenhuis, expats... Er zijn **geen gemeenschappelijke ruimtes** en de bewoners hebben een **link met de stad** omwille van werk. Gezien de **korte verblijftijd** is er weinig sociale samenhang onder de bewoners.

Spreefeld, Berlijn

Er wonen verschillende leeftijden en culturen samen, maar **iedereen is coöperant**. **Er worden veel ruimtes gedeeld** zoals wasruimte, fitness, rooftop terras, muziek en kinderruimte waardoor de bewoners elkaar goed kennen. Het gemeenschappelijk (dak) terras en aangrenzende publieke ruimte bevorderen de sociale cohesie. Daarnaast zijn ook 6 **clusterappartementen** voor groepen van 4 tot 21 personen.

Novacity, Anderlecht

De 58 woningen zijn verkocht aan particulieren die geen ander onroerend goed mogen bezitten en zich gedurende **minstens 20 jaar zullen vestigen in de aangekochte woning**. Contractueel blijven deze bewoners dus gebonden met de plek, maar vaak ook financieel omdat de woningen op de reguliere woonmarkt onbetaalbaar zijn. De vijf bedrijfswoningen worden door citydev **verhuurd aan medewerkers van de kmo's**.

Hoe is de binding met de woonplaats?

Havenkwartier, Deventer

Individuele kavels worden verkocht aan ZZP'ers om er als particulier opdrachtgever een woonwerkwooning naar eigen wensen en noden te ontwikkelen. **De bewoners zijn dus zelf eigenaar en beslissen zelf hoe er wordt gebouwd.** Dat zorgt ervoor dat de woningen lang in eigendom zullen blijven, zeker omdat er zowel gewoond als gewerkt wordt.

Spreefeld, Berlijn

Voor de 64 appartementen is gekozen voor **een eenvoudige draagconstructie die de bewoners zelf verder afwerken en inrichten.** Het kostenefficiënt bouwen zorgt ervoor dat de **gemiddelde kost van een appartement drie keer lager** ligt dan gelijkaardige appartementen in de buurt.

Dobbelman, Nijmegen

Drie industrieel ogende woongebouwen bieden een diversiteit aan woningen zoals **kleine stuwoningen, ruime doorzonappartementen, kleine en grote maisonnettes.**

Op een deel van de site worden **sociale woningen** voorzien. Er wordt daarnaast ook een woonzorgcomplex gebouwd met woonruimte voor **ouderen en mensen met een beperking.**

Zebrstraat, Gent

Er zijn **verschillende typologieën** van een studio tot appartement met vier slaapkamers. Het gaat over **huurwoningen met flexibele formules**, met een minimum huurperiode van drie maanden.

Novacity, Anderlecht

De ontwikkelaar werkt nauw samen met citydev.brussels om woningen specifiek voor gezinnen met een middelhoog inkomen te voorzien en zo betaalbaar wonen in de stad mogelijk te maken. In totaal zijn er **63 appartementen gebouwd met één tot drie slaapkamers** met terras. **Vijf hiervan zijn niet-geconventioneerde huurwoningen** en blijven in beheer van citydev.

Seestadt, Aspern

Er zijn verschillende soorten van **koop- en huurwoningen** beschikbaar, van **kleine studio's tot grote gezinswoningen.** De eigendoms- en huurdersstructuur van de verschillende gebouwen en blokken varieert, maar een groot deel van de woningen in Seestadt is in handen van woningcorporaties, zoals de gemeentelijke woningbouwvereniging Wiener Wohnen. Deze woningen zijn bedoeld voor **sociale huisvesting en zijn betaalbaar voor mensen met een lager inkomen.**

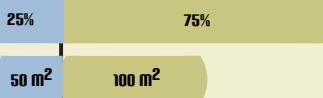
**HOE ZORGEN
WE DAT HET
WOONAAANBOD
BEANTWOORDT
AAN DE
EFFECTIEVE
NODEN?**

ONTMOETING

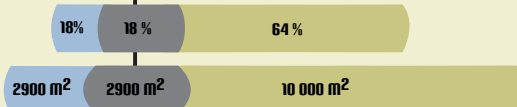
WERKEN

WONEN

HAVENKWARTIER, DEVENTER



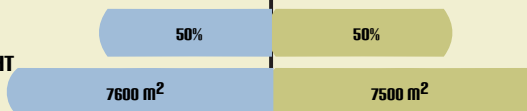
ZEBRASTRAAT, GENT



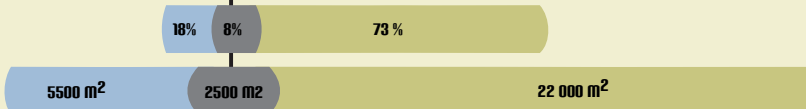
SPREEFELD, BERLIJN



NOVACITY, ANDERLECHT



DOBBELMAN, NIJMEGEN



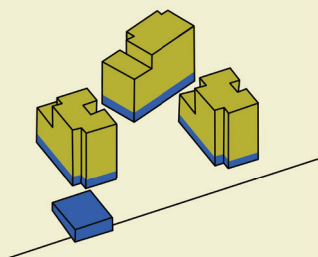
Elke levendige stad is een mix van functies: wonen, werken en ontspannen vermengen zich op allerlei wijzen. Deze mix manifesteert zich op diverse schaalniveaus - van levendige plinten in bouwblokken tot dynamische wijken met kleinschalige menging. Dergelijke stedelijke typologieën bieden rijke kansen om verschillende functies te versterken en nieuwe vormen van interactie te bevorderen.

WONEN & WERKEN?

De ruimtelijke inpassing van deze gemengde functies creëert bijzondere connecties, niet alleen tussen verschillende gebruiksfuncties, maar ook met het publieke domein. Door publiek toegankelijke plinten, binnenpleinen en binnengebieden te verrijken met functies - zoals ontmoetingsruimtes, kleinschalige theaters, sportscholen, en bedrijfs- of atelier-ruimtes - transformeren we die tot het kloppende hart van een straat, buurt of wijk.

Deze benadering vergemakkelijkt ontmoetingen, niet alleen tussen bewoners en werkenden, maar ook met de bredere omgeving. Zodoende maakt ze van een simpel stukje stad een levendige ontmoetingsplek. Het gaat hierbij om meer dan het fysieke; het is een strategie om sociale interactie en gemeenschapsgevoel te versterken, waardoor steden niet alleen gemengde maar ook geïntegreerde samenlevingen worden.

Hoe verhouden wonen en werken zich tot elkaar?



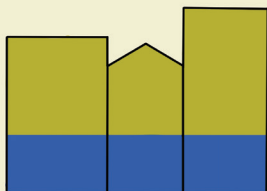
Spreefeld, Berlijn

De plinten zijn grotendeels publiek toegankelijk en hebben flexibele invullingen die door de jaren wijzigen: cateringbedrijf, kinderdagverblijf, groepspraktijk voor psychologen, timmerwerkplaats... Daarnaast zijn er enkele polyvalente ruimtes die door bewoners of externen kunnen gebruikt worden. Hierboven zijn telkens (cluster) appartementen voorzien. Het binnengebied is publiek toegankelijk en leidt naar het strand, de oevers van de Spree en een boot-huis dat ook te huur wordt aangeboden voor evenementen, tentoonstellingen, artistieke projecten...



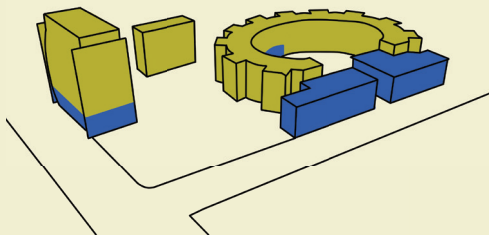
Seestadt, Aspern

Het belangrijkste element is de Sonnenallee. De meeste bouwblokken rond deze ringweg en op de centrale as tussen de twee metrohaltes hebben een gemengde invulling. In de plinten zijn commerciële functies, daarbovenop wonen. In het oosten en het westen van de as zijn residentiële wijken met kleinschalige menging. De rand van Seestadt bevat industriële zones met verschillende afmetingen. Een aanzienlijk deel van de bouwblokken hebben nog geen vaste invulling. Deze ruimtereserves voor de stad kunnen worden ingevuld met handel, industrie, productie, onderzoek of onderwijs.



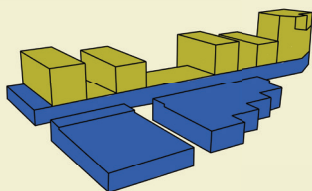
Havenkwartier, Deventer

De woon-werkwoningen in het Havenkwartier zijn naast elkaar geschakeld en hebben telkens de werkruimte in de pint en het woonprogramma hierboven.



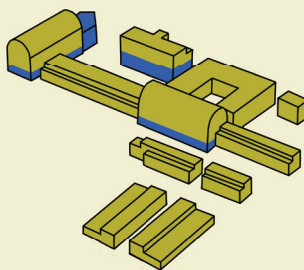
Zebrastraat, Gent

Wonen en werken zijn achter elkaar georganiseerd. De tentoonstellingsruimtes, het café en restaurant liggen aan de straatkant, zowel op de benedenverdieping als daarboven. De woningen hebben hun toegang via twee binnenpleinen en zijn zowel op het gelijkvloers als op de verdiepingen gelegen.



Novacity, Anderlecht

De woonzones van het gebouw worden in vijf afzonderlijke volumes onderverdeeld, bovenop de werkplaatsen. Een tussenverdieping met kantoren dient als buffer tussen de productieruimtes en de woningen, zowel visueel als akoestisch.



Dobbelman, Nijmegen

De site bestaat uit nieuwbouwwoningen, beneden-bovenwoningen en oude fabrieksgebouwen die gerenoveerd zijn tot woningen. Op de begane grond bevinden zich facilitaire functies zoals een ontmoetingsruimte, een kleinschalig theater, een sportschool, bedrijfs- en atelierruimtes.

WANNEER KUNNEN WE SPREKEN VAN EEN GESLAAGDE MIX?

Wat levert de mix op?

Doorheen de cases merken we dat een effectieve relatie tussen wonen en werken op de site een belangrijke voorwaarde is voor succesvolle menging. Sommige bewoners werken er zelf en zien de noodzaak van aanwezigheid van werken op de site in, andere bewoners beslissen mee over welk type activiteit er wordt voorzien. (Buurt)bewoners profiteren dankzij de nabijheid van het werken en andere activiteiten en maken gebruik van de diensten.

Havenkwartier, Deventer

De individuele focus en één-op-één-relatie tussen wonen en werken zorgt ervoor dat het aspect werk er niet snel zal worden verdrongen.

Zebrastraat, Gent

De bewoners, die slechts voor beperkte tijd in de stad verblijven, hebben de mogelijkheid om hun sociaal netwerk snel uit te breiden door deel te nemen aan de diverse culturele activiteiten die worden georganiseerd.

Spreefeld, Berlijn

De invulling van de flexibele (werk)ruimtes wordt mee door de bewoners bepaald. Samen kiezen ze er bewust voor de ruimte open te stellen voor publiek om de band met de buurt te versterken.

Novacity, Anderlecht

Het voorzien van betaalbare huurwoningen in de directe nabijheid, zorgt voor een directe link met de productie activiteiten op de site.

Dobbelman, Nijmegen

Het wonen voor specifieke doelgroepen, zoals mensen met een beperking of ouderen, vindt haar weerklank in werken of ontmoeting op de site.

Seestadt, Aspern

De diversiteit aan functies wordt doorgetrokken in een diversiteit aan woningen. Het betaalbaar maken van de huisvesting zorgt ervoor dat bewoners vrijheid hebben in keuze van woonplek.

HOE ZETTEN WE TEN VOLLE IN OP DE UNIEKE KWALITEITEN EN SCHAALEN VAN VOORMALIGE BEDRIJVENTERREINEN?

Op de tentoonstelling 'Hoe willen wij werken' in het Keilepand te Rotterdam (2023) werd voorliggend onderzoek gepresenteerd op posters, die de essentie van de dynamiek tussen wonen en werken vastlegden. Samen met een diverse groep van gebruikers, ontwikkelaars en docenten hebben we deze inzichten verder uitgediept. Ons doel? Het benaderen van bedrijventerreinen met meer oog voor hun unieke potentieel binnen de stedelijke structuur.

De schaal, ligging en specifieke kenmerken van deze terreinen bieden niet zelden ongekennde mogelijkheden voor transformatie. Met hun vaak grote, onversnipperde percelen kunnen zij dienen als het toneel voor ingrijpende veranderingen. Hun locatie, soms nabij havens en andere cruciale transitiepunten, maakt hen ideale kandidaten voor projecten die bijvoorbeeld bijdragen aan de energietransitie of de overgang naar een meer circulaire economie. De nabijheid van de stedelijke bevolking vergroot de relevantie en de impact van deze transformaties.

Hoewel de exacte vorm van deze transformaties nog onbekend is, staat vast dat er aanzienlijke ruimte voor nodig is. Samen verkennen we niet alleen de fysieke, maar ook de sociale dimensie van deze veranderingen, gericht op het scheppen van duurzame toekomstmogelijkheden die de relatie tussen wonen en werken opnieuw definiëren.

Er lijkt zelden een link met de voormalige bedrijvigheid die voornamelijk praktisch geschoolden tewerkstelde. Het werken op grote schaal lijkt verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor ontmoetingsruimtes, co-wor-kingplaatsen of kleinschalige maakindustrie op hobbyniveau. Het aanbod wonen is steeds significant hoger dan de oppervlakte voorbehouden voor werk. De focus van het werk ligt op de creatieve sector en omvat functies die ook perfect in de bestaande stad kunnen ingepast worden.

HOE VOORZIEN WE WERK VOOR PRAKTISCH GESCHOOLDEN IN DE NABIJHEID VAN DE STAD?

Net zoals de huidige wooncrisis de betaalbaarheid van wonen bedreigt, zo dreigt ook de toegankelijkheid van bedrijfsruimten voor ondernemingen onder druk te komen staan. Dit fenomeen bevat zowel economische als sociale dimensies. Gezien de cruciale rol van praktisch opgeleiden in de maakindustrie, impliceert dit een bedreiging voor de economische diversiteit van onze steden. Het is daarom essentieel dat lokale overheden proactief optreden om de huurprijzen beheersbaar te houden, een inzet die parallellen vertoont met de aanpak van sociale woningbouw.

Ontwikkelaars spelen eveneens een sleutelrol in deze context. Hun bereidheid om samen te werken met gemeenten en kansen te benutten, kan de druk op de beschikbare ruimte verminderen. Hierbij kan de gemeente fungeren als schakel tussen ontwikkelaars en de maakindustrie, door op toekomstige ruimtebehoeften te anticiperen met een duidelijk (ruimtelijk) beleidskader.

Daarnaast wijst het tekort aan geschoold personeel binnen de maakindustrie op het belang van een naadloze samenwerking tussen onderwijsinstellingen en bedrijven. Een focus op zij-instromers en lokale opleidingen om een gespecialiseerde arbeidsmarkt te ontwikkelen is hier aangewezen. Ten slotte is het verbeteren van de communicatie tussen ontwikkelaars en eindgebruikers een belangrijk werkpunt. Het huidige gebrek aan interactie belemmert de afstemming van het aanbod op de daadwerkelijke ruimtebehoeften. Door proactief te anticiperen op deze behoeften kunnen we een omgeving creëren die zowel voor het bedrijfsleven als voor de samenleving als geheel ten goede komt.

Steeds minder mensen kunnen een woning in de stad betalen. Hoewel er steeds meer aandacht is voor diverse typologieën, blijft het aanbod aan betaalbare woningen beperkt. In enkele van de cases komt dit wel specifiek aan bod. Maar het vloeit telkens voort uit een bewuste keuze van de initiatiefnemer. Het bouwen van woningen op voormalige bedrijventerreinen vormt per definitie een toevoeging aan het bestaande woonaanbod.

MOET DE GROOT- SCHALIGE WONINGBOUW EEN ROL SPELEN IN DE BETAAL- BAARHEID?

Het stimuleren van een levendige maakindustrie vereist een verschuiving in het denken en doen van gemeenten. Hoewel de aandacht vaak uitgaat naar de bloei van winkelstraten, blijft het cruciale belang van praktisch geschoold personeel voor een dynamische economie ondergewaardeerd. Het onvoorwaardelijk prioriteren van woonruimte boven een evenwichtige mix van wonen en werken op bedrijfsterreinen is kortzichtig, mede vanwege de ingewikkelde planologische en functionele vraagstukken die hiermee gepaard gaan.

Voor een succesvolle gemengde ontwikkeling, waar wonen en werken hand in hand gaan, is het essentieel om deze twee functies zorgvuldig op elkaar af te stemmen. De dynamiek van werken moet daarbij zeker gehandhaafd worden. Om de maakindustrie toegankelijk te houden, zijn diverse maatregelen denkbaar, zoals het instellen van maximale huurprijzen voor een bepaalde periode. Verder zou het stimuleren van eigenaarschap onder makers, die dan zelf hun bedrijfsruimte kunnen verbeteren, een interessante optie kunnen zijn. Dit vraagt om gerichte ondersteuning en wellicht garanties vanuit de overheid, met name in de context van coöperaties. De grondposities van de lokale overheid zijn daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Daarnaast biedt het concept van generieke bedrijfsruimten, ontworpen voor polyvalent gebruik, lange termijn voordelen. Dit verlaagt niet alleen de terugkerende investeringskosten gedurende de levenscyclus van een bedrijfsgebouw, maar maakt ook flexibele aanpassingen aan de ruimte-vraag mogelijk. Dit draagt bij aan de stabiliteit van de vastgoedwaarde, wat aantrekkelijk is voor ontwikkelaars.

Tot slot zien we dat de functiemenging in de gebieden een pak verder gaat dan het strikte onderscheid tussen wonen en werken. Naast deze twee pijlers komt ook ontspanning sterk op de voorgrond. Dat vertaalt zich in aandacht voor cultuur, recreatie en winkelen. Het richt zich in de eerste plaats op consumptie.

WAAR VINDEN SOCIALE VOORZIENINGEN ZOALS SCHOLEN OF BIBLIOTHEKEN EEN PLAATS?

Maatschappelijke meerwaarde is de uitkomst van complexe processen. De financiële baten wegen daarbij voor de meeste betrokken spelers zwaarder door dan wat in het beste geval gezien wordt als een neveneffect. Zo wordt de keuze voor de locatie van een bedrijf voornamelijk bepaald door economische overwegingen.

De transformatie van verwaarloosde wijken, die momenteel als 'non-lieu' worden bestempeld, brengt het gevaar met zich mee van gentrificatie en financiële exploitatie van de lokale vastgoedmarkt. Het doel van spelers op de vastgoedmarkt is om bewoners met een hoger inkomen aan te trekken, vaak door de buurt een trendy imago te geven met tijdelijke projecten zoals een zomerbar.

Wanneer deze herontwikkeling door de markt wordt gedreven, overheerst een commerciële logica en is er doorgaans weinig aandacht voor de collectieve meerwaarde en het openbaar domein. Essentiële voorzieningen zoals scholen en bibliotheken, die cruciaal zijn voor dagelijkse interacties en de kwaliteit van het gemeenschapsleven, worden vaak over het hoofd gezien.

Lokale overheden staan voor een dilemma: investeren in noodzakelijke voorzieningen kan immers gentrificatie versterken, waarbij nieuwkomers de oorspronkelijke bewoners en bedrijvigheid verdringen. Het vinden van een evenwichtige aanpak, die de sociale en functionele mix in de wijk waarborgt, blijkt in de praktijk uitdagend.

Onder de noodzakelijke acties en begeleidende maatregelen vallen zeker investeringen in onderwijs en opleiding. Deze versterken niet alleen de veerkracht en positie van sociaal kwetsbare groepen, maar vormen ook een essentiële schakel tussen wonen en werken, waardoor een meer inclusieve gemeenschap ontstaat.

**DE RELATIE
TUSSEN WONEN
EN WERKEN IS
EEN BELANGRIJKE
VOORWAARDE
VOOR SUCCESVOL
MENGEN. WERKEN
MOET DAARBIJ
VOORRANG
KRIJGEN IN
DE KEUZES.**