

trictief beleid' ten spijt. Het wordt tijd dat het mythische Groene Hart waarin elke ontwikkeling een aantasting betekent uit de discussie verdwijnt, evenals het armageddonverhaal over verstedelijking. Voor de ruimtelijke ordening betekent dit alles dat ontwikkeling in het Groene Hart plaatsvindt op voorwaarde dat het bijdraagt aan de verbetering van de groene kwaliteiten. Dit kan kwetsbare ecologische functies betreffen, maar bijvoorbeeld ook de openheid van het landschap. Die prioriteiten kunnen probleemgestuurd worden bepaald. Dit gaat veel verder dan het huidige compensatiedenken, 'rood voor groen', want dat blijft steken in traditioneel 'zero sum'-denken: voor rood grondgebied moet groen grondgebied worden teruggegeven. Zulke denken versterkt alleen maar de harde grenzen tussen rood en groen die door het hele Groene Hartbeleid lopen. De harde grenzen zijn ecologisch gezien onzinnig en belemmeren de versterking van het Groene Hart eerder dan dat ze deze bevorderen.

Met ons voorstel wordt het groener maken van het gebied een integraal onderdeel van het ontwerpen van ontwikkelingsvoorstellen, die daarvan dus ook de kosten dragen. Niet langer is een tamelijk fictief kaartbeeld, zoals een hart en een ring of een contour rond een stad, bepalend voor waar verstedelijking plaatsvindt, maar de mate waarin die ontwikkelingen bijdragen aan de bescherming en de versterking van het Groene Hart. Het huidige restrictieve beleid zou dan kunnen worden omgezet in een competitie tussen ontwikkelingsvoorstellen die onder andere beoordeeld worden op hun bijdrage aan een echt groen Groene Hart. Alleen de beste voorstellen worden gesteund en krijgen toestemming vanuit het ruimtelijke ordeningsstelsel. Niets zal het debat over het Groene Hart en de Randstad stoppen, daarvoor is de inzet te hoog. Maar laat het een debat zijn dat gaat over nieuwe ideeën in plaats van over oude problemen.

Michel van Eeten en Emery Roe zijn verbonden aan de Faculteit Techniek, Bestuur en Management van de Technische Universiteit Delft. Emery Roe is tevens 'fellow' aan het Center for Sustainable Resource Development van de University of California, Berkeley.

Literatuurselectie

- Beatley, T. (2000) *Green urbanism. Learning from European cities*. Washington D.C.: Island Press.
- Boer, N. de (1996) *De Randstad bestaat niet*. Rotterdam: NAI.
- Daily, G.C. (1999) *Developing a Scientific Basis for Managing Earth's Life Support Systems. Conservation Ecology*, <http://www.consecol.org/vol3/iss2/art14/>
- Eeten, M.J.G. van en E.M. Roe (2000) When Fiction Conveys Truth and Authority: The Netherlands Green Heart Planning Controversy. *Journal of the American Planning Association*, 66, p. 58-76.
- Eeten, M.J.G. van en E.M. Roe (2001) *Ecology, Engineering and the Paradox of Management: Reconciling Ecosystem Rehabilitation and Service Reliability*. Oxford/New York: Oxford University Press.
- Kloor, K. (1999) A Surprising Tale of Life in the Cities. *Science* 286, 663.
- Lackey, R.T. (1998) Seven Pillars of Ecosystem Management. *Landscape And Urban Planning*, 40, p. 21-30.
- Ministerie van vrom (1996) *Het Groene Hart in woord, beeld en getal*. Den Haag: sdv.
- O'Neill, R.V., J.R. Kahn, J.R. Duncan, S. Elliott, R. Efrogmson, H. Cardwell, D.W. Jones (1996) Economic Growth and Sustainability. A New Challenge. *Ecological Applications*, 6, p. 23-24.
- Roe, E.M. en M.J.G. van Eeten (2001) The heart of the matter. A radical proposal. *Journal of the American Planning Association*, 67, p. 92-98.
- Vitousek, P.M., H.A. Mooney, J. Lubchenco, en J.M. Melillo (1997) Human domination of Earth's ecosystems. *Science* 277, p. 494-499.
- Vroom, Meto de (1995) Open ruimte in Groene Hart is een kwestie van suggestie. In: eo Wijersstichting/ NROV. *Het debat over de groene metropool*. Den Haag.

Wonen en werken gecombineerd

In de toekomst moet in woningen ve gewoond ook veel vaker gewerlen worden. Met de zogenoemde 'brede' woning kunnen werk, zorg en vrije tijd beter worden gecombi. De VROM-raad vindt dat de overh via haar ruimtelijke beleid en haar vestingsbeleid moet stimuleren. Z de raad als gemeenten en corpora verwachten veel positieve invloed woon-werkwoningen op de econo sche ontwikkeling van de stad. Hi krijgt de woon-werkwoning langza hand haar plaats binnen de Neder woningmarkt terug. Maar past dat cept wel binnen de woningmarkt e biedt het wel voldoende mogelijk voor een rendabele onderneming?

PAUL DE VRIES

Een woon-werkwoning combi wonen en werken. We hebb daarbij niet alleen over een nging met een extra werkkamer, m ook over een woning waarin een l zich kan vestigen dat voorziet in k

Het Groothandelsgebouw (Bron: Paul de



grootste deel van het huishoudinkomen. Er zijn hoge verwachtingen van de economische invloed die dergelijke panden hebben op een buurt of wijk. Zo schrijft de Rotterdamse deelgemeente Hoogvliet in haar Strategische Wijkaanpak 2010: 'In Hoogvliet zijn momenteel veel mensen die aan huis werken. Sommige van de nieuw te bouwen woningen zullen een extra ruimte krijgen die te benutten is als werkruimte voor het bedrijf aan huis. Het is een mes dat aan twee zijden snijdt: het is goed voor de levendigheid van de woonwijken en het is goed voor de werkgelegenheid.' Het is echter de vraag of de woon-werkwoning deze verwachtingen kan waarmaken.

Historische schets

Zo'n honderd jaar geleden woonde, werkte en recreëerde men over het algemeen in een beperkt ruimtelijk gebied. Een dorp of wijk vormde min of meer de ruimtelijke kaders van het dagelijks leven. Door de beperkte mobiliteit waren huishoudens genooddaakt op of vlakbij de werkplek te wonen. Met de opkomst van de industriële productie en de introductie van snellere vervoermiddelen kwam hieraan een einde. Wonen en werken werden steeds meer gescheiden; de huidige woningmarkt ontstond.

In de jaren twintig publiceerde Le Corbusier zijn plan voor een stad met drie miljoen inwoners, waarin hij een onderverdeling aanbracht in monofunctionele eenheden met de functies wonen, wer-

ken en recreëren. Verkeersaders verbonden alle functies. In zijn visie liep de bedrijvigheid in de steden gevaar als de bereikbaarheid zich onvoldoende ontwikkelde. Le Corbusier dacht in strakke lijnen die hij vanuit het verleden naar de toekomst extrapoleerde. Daardoor ontstond het toekomstbeeld van grote agglomeraties waarin functies strikt gescheiden waren. Hij reduceerde daardoor de sociale werkelijkheid tot een theoretisch model, ontdaan van sociale structuren. Vervolgens zag hij zijn modeluitkomsten als enige echte werkelijkheid.

Via het Internationaal Congres van Moderne Architectuur (CIAM) in 1928 kregen zijn ideeën in heel Europa bekendheid. De CIAM-aanhangers pleitten voor een ontmenging van functies. Zo werd voor de Tweede Wereldoorlog de basis gelegd voor het naoorlogse ruimtelijk beleid waarin eigenlijk geen plaats meer was voor de woon-werkwoning. Een heel vroeg voorbeeld waarin de CIAM-gedachte naar voren komt, is het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) voor Amsterdam uit 1934. Het AUP was wereldwijd het eerste stedenbouwkundige plan dat gebaseerd was op systematisch wetenschappelijk onderzoek naar de toekomstige ontwikkelingen. Het sterk modelmatige karakter van het plan, met trendberekeningen voor de bevolkingsgroei van de stad en de regio en de ontwikkeling van de industrie, werkgelegenheid en behoefte aan recreatie, was kenmerkend voor de CIAM-gedachte. De actuele problematiek en de bouwkunst werden met elkaar in verband gebracht. Een tweede belangrijk uitgangspunt van het AUP was de functiescheiding van wonen, werken en recreëren.

Na de Tweede Wereldoorlog leek de scheiding tussen de functies wonen en werken definitief. Vooral in de stad ontstonden aparte woonwijken. De stad zag men als de motor van de nationale en regionale economie. De CIAM-aanhangers vonden bereikbaarheid één van de belangrijkste vestigingscriteria. De stad werd vanwege de rommeligheid van het weinig flexibele stratenpatroon en de hoge dichtheid van de bebouwing nauwelijks geschikt geacht voor bedrijvigheid. Vestigingsplaatsen voor bedrijven werden vooral aan de stadsranden gezocht. In de nieuwe woonwijken van de jaren vijftig en zestig werd dan ook geen plek ingeruimd voor werkplaatsen. Thuis werken werd als onrendabel

gezien. Stedenbouwkundigen ontwierpen vanuit die gedachte de huidige stadsplattegronden met aparte woonwijken en bedrijventerreinen. Recreëren deed je vooral buiten de stad. Rechte brede wegen zorgden voor de verbindingen tussen wonen, werken en recreëren. Recht, strak, overzichtelijk en functioneel was het devies. Het fysiek combineren van die drie functies zou verkeerschaos, verstoring en onrust veroorzaken. Ook de wederopbouw van Rotterdam ontkwam niet aan die invloed. De binnenstad van het platgebombardeerde Rotterdam werd grotendeels volgens de principes van het 'Nieuwe Bouwen' omgevormd tot een groot winkelcentrum en uitgaansgebied. Het winkelgebied, De Lijnbaan, werd strikt gescheiden gehouden van het bestemmingsverkeer. In 1947 werd de Schouwburg letterlijk uit het puin opgebouwd. Het Bouwcentrum en het Groothandelsgebouw zijn naast het Centraal Station gesitueerd. Beide behoren tot het commerciële hart van Rotterdam. Woonwijken verrezen buiten het centrum; daar ging men wonen. Brede straten en de metro verbonden het kloppende economische hart van Rotterdam met de woonwijken. 's Avonds was het uitgestorven in de werkstad Rotterdam.

Nieuwe visie

Het tijdvak tussen 1960 en het midden van de jaren zeventig werd gedomineerd door een massale suburbanisatie. Velen verruilden hun stadswoning voor een afgescheiden woonwijk in een groeikern. Het Nieuwe Bouwen heeft grote invloed gehad op de stadsplattegronden van Nederland. Mede door het uitgangspunt van functiescheiding nam de betekenis van de woon-werkwoning af. Men combineerde werken niet meer onder één dak met wonen. Vanaf het midden van de jaren zeventig riepen de uitgangspunten van het Nieuwe Bouwen weerstanden op, zowel bij bewoners als bij veel stedenbouwkundigen en architecten. De roep om een meer gedifferentieerde woningmarkt was een direct gevolg van nieuwe samenlevingsvormen, die langzaam merkbaar werden op de woningmarkt. De ruimtelijke scheiding tussen wonen en werken verbrokkelde. Vooral de bovenlokale woningmarkt raakte meer en meer aangepast aan de nieuwe gëmancipeerde maatschappij. Aan de





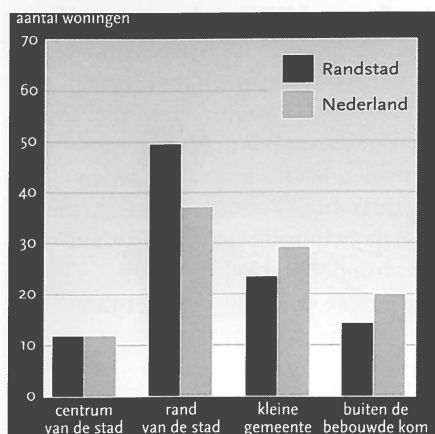
Woon-werkwoningen aan de Roer, Rotterdam Zevenkamp (Bron: Paul de Vries)

stadsranden en in de suburbane woonwijken kwamen werkgelegenheidsconcentraties tot ontwikkeling, een trend die zich tot op heden heeft doorgezet. In het huidige beleid vinden sommige actoren het wenselijk wonen en werken ook fysiek meer te combineren. Zo hoopt het ministerie van vrom op een vermindering van de automobiliteit: 'To combat the problems of traffic congestion and motorway queues, government policy puts more emphasis on bringing homes and workplaces closer together. If the distance is not too great, the Dutch are prepared to take their bikes'. Op het schaalniveau van buurten en wijken legt men verbanden met de leefbaarheid. In Rotterdam staan concentratie, diversiteit en mening van functies hoog op de agenda. Het gemeentelijk beleid richt zich hierbij, terecht, op de leefbaarheid in buurten en wijken. In het Ontwerp Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010 noemt de gemeente de leefbaarheid zelfs haar eerste ambitie, waarbij het begrip leefbaarheid breder wordt gedefinieerd dan wonen; ook werken en recreëren vallen erbinnen. Hiermee geeft de gemeente aan dat er directe (versterkende) verbanden bestaan tussen werken en wonen. Ook de Sociaal Economische Raad (SER) koppelt in het advies over het Grote-Stedenbeleid de economische potentie van een stad aan de leefbaarheid. De Rijksoverheid wil met het Grote-Stedenbeleid de economische positie van de grote steden verstevigen. De huidige visie is dat wonen, werken en recreëren bij elkaar horen en elkaar wederzijds beïnvloeden. Door te streven naar gevarieerde woonmilieus en ver-

groting van de betrokkenheid van bewoners en bedrijven bij de dagelijkse leefomgeving zal de leefbaarheid toenemen en dus ook de economische waarde van een wijk en stad. Doordat een stad diep geïntegreerd is in het economische en sociale systeem van een regio zal een bloeiende stadseconomie een 'multiplier'-effect hebben op de regio. Onder invloed van dit nieuwe denken keren langzamerhand de bedrijfsactiviteiten terug in of nabij de wijk in de vorm van kleinschalige kantoorparken of rijtjes woon-werkwoningen. In die hedendaagse woon-werkwoning combineert men wonen niet meer met het ambachtelijke werk van rond 1900, maar met zakelijke dienstverlening en ICT-activiteiten. Deze trend wordt gevoed en verstrekt door economische en de maatschappelijke ontwikkelingen. Door de aanhoudende economische groei kunnen steeds meer mensen deelnemen aan het arbeidsproces. Het aantal tweeverdieners stijgt explosief. De emancipatie van vrouw en man zet de eeuwenoude idee van het gezin als 'hoeksteen van de samenleving' op de helling. Slechts dertig procent van alle huishoudens is nog maar te classificeren als '(echt)paar met kinderen'. Prognoses van diverse woningbehoeftenonderzoeken voorzien een afnemend marktaandeel voor 'de hoeksteen'. Hierdoor zullen de zorg- en huishoudelijke taken meer en meer een gedeelde verantwoordelijkheid worden tussen mannen en vrouwen. Een bedrijf aan huis is één van de mogelijkheden waarbij zorg en werk gecombineerd kunnen worden. Het concept van de woon-werkwoning sluit hierop aan.

Vestigingsplaats

De hedendaagse woon-werkwoning positioneert zich binnen de woningmarkt en heeft bovendien een plaats binnen de lokale economie. De ruilrijke situering heeft invloed op zowel het economisch renderen van het bedrijf als op de woonbeleving van de huishoudens. De woon-werkwoning behoort tot de woningmarkt, terwijl afzetgebied van de aangeboden dienst hoogstwaarschijnlijk buiten de fysieke woonomgeving ligt. Een goede auto-reikbaarheid of een afzetgebied dicht is noodzakelijk om de transportkosten te minimaliseren. Ondernemers die 'vanuit huis' willen werken, moeten zich hiervan bewust zijn. Theorieën voor de optimale vestigingsplaats voor een onderneming gaan veelal uit van minimalisatie van transportkosten tot opzichte van verschillende inkoopmarkten en verkoopmarkten. Zodra werken en wonen in één pand gecombineerd wordt, zal er concurrentie ontstaan tussen de bedrijfsbelangen en de woonbelangen. Men streeft naar kostenminimalisatie en men wil tegelijk in een prettige woonomgeving wonen. Wonen op een bedrijventerrein zien weinig huishoudens als een reële optie, ook al is dat vanuit kostenoverweging een optimale vestigingsplaats. Speelomgeving, groen, infrastructuur, buurtbewoners en een aangenaam uitzicht rekent men steeds vaker tot het pakket woondiensten. Er moet bij het situeren van woon-werkwoningen een middenweg worden gevonden tussen het woonnut en het bedrijfsbelang. Uit 'Huizenkopers in Profiel' blijkt dat huishoudens die op zoek zijn naar een woon-werkwoning de stadsranden als gunstigste plaats zien; dicht bij uitvalswegen en toch ook een prima woonomgeving (zie figuur 1). Het centrum van de stad heeft de minste voorkeur. Alleen op de bouwmarkt zich voegt naar de vraag ontstaan aan de stadsranden zogenaamde brede woningen, waarin wonen en werken gecombineerd kan worden met werk. De combinatie van woon-werkwoningen met (woon)woningen draagt bij aan een verdere segmentatie van de woningmarkt. Deze diversiteit verhoogt de leefbaarheid in de stad en beïnvloedt zodoende de economische waarde van een wijk. Dat is het uitgangspunt van de SER en ook de gedachte achter 'de eerste ambitie' van het Concept Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010. Ook een onder-



De gewenste lokatie van huishoudens die zeker wel voor een woon-werkwoning kiezen in de Randstad en Nederland in 2000

(Bron: Boelhouwer en Rietdijk (2000))

zoek van Van Duren toonde aan dat een veelheid aan functies een buurt economische kracht geeft.

Economische ruimte

Een grote economische activiteit of een multinational lijkt vaak het beeld van de economische kracht van een stad te bepalen. Dat is in de regel onterecht, omdat veel van de goederen hun inkoop- en afzetmarkten in de regio zelf hebben. Veel economische activiteiten van de grote stad manifesteren zich lokaal en zijn afhankelijk van de afzetmarkt van de grote stad zelf. De toename van het aantal kantoren van multinationals in vooral de grote steden geeft wel economische ruimte voor de lokale zakelijke dienstverlening. Kleine bedrijven schieten dan ook de afgelopen jaren als paddestoelen uit de grond. Volgens het CBS nam het aantal de afgelopen drie jaar toe met 55.000 vestigingen tot 555.000. Uit een studie van Louw bleek dat 74 procent van de beginnende ondernemers vanuit de eigen woning begint. Op zich is dat niet verwonderlijk, omdat velen van hen al een baan hebben. Opvallend is wel dat het met 86 procent vooral starters in de zakelijke dienstverlening zijn die vanuit de eigen woning een bedrijf beginnen. Er lijkt dus een markt te ontstaan voor woon-werkwoningen. Kleine, vooral startende bedrijven zijn de potentiële bewoners van woon-werkwoningen. Woon-werkwoningen kunnen prima fungeren als onderkomen voor de dienstensector. Het realiseren van woon-werkwoningen lijkt hierdoor een grote kans van succes te hebben. Een adder onder het gras is de gespannen woning-

markt. Er is veel vraag naar grote woningen. Zo blijkt uit evaluatieonderzoek van Louw dat in vele woon-werkwoningen na verloop van tijd de extra ruimte verbouwd wordt tot extra (kinder)kamer.

De groei van de service-industrie, als gevolg van de globalisering van de economie, biedt nieuwe kansen aan kleine bedrijven. Die kleine ondernemingen kunnen prima gevestigd worden in woon-werkwoningen aan de randen van de stad. Daarmee neemt de woon-werkwoning een eigen plaats in op de woningmarkt en binnen de economie van de wijk. De meeste vraag blijkt gericht op woningen met een grote extra kamer; er is een beperkte markt voor een grote bedrijfsruimte binnen de woning. In theorie lijkt de woon-werkwoning een goed concept. Zo verwacht het ministerie van vrom minder mobiliteit doordat werk en wonen dichtert tot elkaar komen. Gemeenten en woningbouwcorporaties gaan ervan uit dat de woon-werkwoning werkgelegenheid in de wijk schept en dat een diversiteit van de woningvoorraad een positieve invloed heeft op de leefbaarheid. Potentiële kopers zijn er ook. De vraag naar ICT-activiteiten staat borg voor 'kantoorachtig' werk dat vanuit een woon-werkwoning aangeboden kan worden. Uiteindelijk zijn het de individuele huishoudens die op de huidige vraaggerichte markt bepalen of het combineren van werken en wonen een kans van slagen heeft. De toekomst zal leren of de woon-werkwoning de verwachtingen waar kan maken.

Paul de Vries is werkzaam als onderzoeker bij het Onderzoeksinstituut OTB van de Technische Universiteit Delft.

Literatuurselectie

- Boelhouwer, P.J. en N. Rietdijk (2000) *Huizenkopers in Profiel*, Voorburg: NVB
- Deelgemeente Hoogvliet (1999) *Strategische wijkaanpak 2010. Visie op de toekomst van Hoogvliet*, Rotterdam: Deelgemeente Hoogvliet.
- Duren, A.J. van (1995) *De dynamiek van het constante*. Utrecht: Van Arkel.
- Krugman, P. (1994) *Pop Internationalism*. Cambridge/London: MIT Press.
- Louw, E. (1999) *Perspectief voor woon-werkwoningen*. Delft: Delft University Press.
- Gemeente Rotterdam (2000) *Ontwerp Ruimtelijk Plan Rotterdam 2010*. Rotterdam: Gemeente Rotterdam.
- Ministerie van vrom (2000) *Compact cities and open landscapes. Spatial planning in the Netherlands*. Den Haag: sdv.
- SER (1998) *Samen voor de stad. Advies inzake het Grote Steden Beleid*, Den Haag: SER.
- Vance, J.E (1966) Housing the worker. The employment as a force in urban structure. *Economic Geography*, 42, p. 294-325
- vrom-raad (2000) *Dagindeling geordend?* Den Haag: Ministerie van vrom.