

# De toekomst van het Nederlandse woon-werkproject<sup>1</sup>

## The Future of the Dutch Workhome Project<sup>1</sup>



Piazza Céramique, Maastricht,  
Jo Janssen & Wim van den Bergh.  
De hal tijdens het nieuwjaarsconcert  
The central hall during the New Year's  
concert

**Deelnemers**

Frances Holliss  
emeritus-hoogleraar London Metropolitan University, Londen

Jo Janssen  
Jo Janssen architecten, Maastricht

Wim van den Bergh  
architect en hoogleraar woningbouw RWTH, Aken

Jeroen de Bok stedenbouwkundige, gemeente Rotterdam

Liselotte Mesu  
planoloog, gemeente Rotterdam

Isabelle Vries  
projectmanager Makers District M4H Rotterdam namens de gemeente en Havenbedrijf Rotterdam

Robert Winkel  
eigenaar Mei Architects and planners, Rotterdam

Franz Ziegler  
Ziegler Branderhorst Stedenbouw en Architectuur, Rotterdam

Eireen Schreurs  
redacteur *DASH*, moderator rondetafelgesprek

Paul Kuitenbrouwer  
redacteur *DASH*

**Participants**

Frances Holliss  
Em. prof. CASS, London

Jo Janssen  
Jo Janssen architecten, Maastricht

Wim van den Bergh  
architect and professor of Housing RWTH, Aachen)

Jeroen de Bok  
urban designer, City of Rotterdam

Liselotte Mesu  
planner, City of Rotterdam

Isabelle Vries  
project manager Makers District M4H Rotterdam, on behalf of the City and Port of Rotterdam

Robert Winkel  
owner Mei Architects and planners, Rotterdam

Franz Ziegler  
Ziegler Branderhorst Architects and Planners (Stedenbouw en Architectuur), Rotterdam

Eireen Schreurs  
editor *DASH*, moderator Round Table

Paul Kuitenbrouwer  
editor *DASH*

Tijdens de voorbereiding van dit nummer van *DASH* viel het de redactie op dat het niet eenvoudig was om in Nederland recente projecten te vinden waarin werken en wonen met succes waren gecombineerd. Ook al heeft de Nederlandse woningbouw de reputatie vernieuwend te zijn wat betreft typologieën en plattegronden, aan dit thema wordt in projecten zelden aandacht besteed. Om beter te begrijpen waarom dit zo is en om van gedachten te wisselen over manieren om het aantal woon-werkprojecten in Nederland te laten groeien, organiseerde *DASH* een discussie. Voor dit rondetafelgesprek werd een aantal Nederlandse architecten en stedenbouwkundigen uitgenodigd, die betrokken zijn bij projecten die wonen en werken combineren, met de bedoeling hun ervaringen en ideeën te delen.

De gesprekken vinden plaats op basis van twee casussen: de architecten Jo Janssen en Wim van den Bergh presenteren het succesvolle woon-werkproject Piazza Céramique in Maastricht, en Jeroen de Bok en Isabelle Vries van respectievelijk de gemeente en Havenbedrijf Rotterdam lichten de gezamenlijke strategie toe voor Merwe-Vierhavens (M4H), een voormalig havengebied dat wordt getransformeerd naar een gemengde woon- en werkomgeving. De middag begint met een gast uit Londen, architect en academicus Frances Holliss, de auteur van *Beyond Live/Work: the Architecture of Home-based Work*.<sup>2</sup> Zij opent het rondetafelgesprek met een korte analyse van de positie van woon-werklocaties in Groot-Brittannië en eindigt met een oproep tot actie. Om de discussie te openen, vraagt ze de deelnemers naar de huidige situatie in Nederland. Welke condities faciliteren of belemmeren het ontwerpen van woon-werklocaties?

Wim van den Bergh: In Nederland is het over het algemeen niet zo moeilijk om wonen en werken te combineren. Normaal gesproken gebruiken mensen de extra slaapkamer of gewoon de keuken om te werken. Ook de garage wordt vaak gebruikt, want die kan eenvoudig verbouwd worden tot een nagelstudio, een kapsalon of een ander klein bedrijfje. De Nederlandse buitenwijken zitten er vol mee. Je moet een btw-nummer aanvragen en een beetje belasting betalen, maar je hebt geen last van extreme beperkingen. Dat wil zeggen, als het je eigen woning is. Als het om de garage van een huurwoning gaat, is het onmogelijk. De garage zou geïsoleerd moeten worden en dat gaat de eigenaar niet goed vinden.

Jo Janssen: Frances' presentatie is voor mij een bevestiging dat ontwikkelingen in de woningbouw worden gestuurd door wetten en economie. Wetgeving staat goede oplossingen vaak in de weg. Ik herinner me dat ons bureau een opdracht kreeg om woon-werkeenheden te bouwen voor een woningbouwvereniging. Het kostte haar drie jaar om commerciële ruimte in het project opgenomen te krijgen. De gemeentelijke en fiscale regels (van sociale tot commerciële huurwoningen)

While preparing this issue of *DASH*, the editorial board noticed that it was hard to find recent projects that successfully combine living and working. Even though Dutch housing has a reputation of plan innovation, its projects rarely explicitly address the issue. To get a better understanding of why this is the case, and to discuss how workhome arrangements can be stimulated in the Netherlands, *DASH* organized a discussion. We invited a number of Dutch architects and planners who are involved in projects combining living and working to share their experiences and ideas at a round-table discussion.

The conversations are fed by two case studies: architects Jo Janssen and Wim van den Bergh present Piazza Ceramique, a successful workhome project, and Jeroen de Bok and Isabelle Vries, of the City of Rotterdam and the Port of Rotterdam respectively, will explain the joint strategy for the Merwe-Vierhavens (M4H), a harbour area that will be converted into a mixed living and working innovation district. The afternoon starts with a guest from London, architect and academic Frances Holliss, author of the publication *Beyond Live/Work: The Architecture of Home-Based Work*.<sup>2</sup> She starts the round table with a brief analysis of the situation of the workhome in the United Kingdom and ends with a call for action. To open the discussion, she asks the participants about the current situation in the Netherlands. What are the conditions that facilitate or obstruct design for home-based work?

Wim van den Bergh: In the Netherlands, generally speaking, it's not too difficult to combine living and working. Normally people use their extra bedroom or simply the kitchen as workspace. In many cases people use their garage, which can easily be converted into a nail salon, a hairdresser's or any other small business. The Dutch suburbs are full of them. You have to apply for a VAT number, pay some taxes, but there are no extreme restrictions. That is, if you own the house. If it's the garage of a rental house, it becomes an impossibility. The garage would have to be insulated and the owner will not approve that.

Jo Janssen: To me, Frances's presentation confirms that housing developments are steered by laws and economics. Laws often prevent good solutions. I recall a commission our office received to build workhomes for a social housing corporation. It took the corporation three years to include commercial spaces in the project. The municipal and tax laws (for social rentals and commercial rentals) prevented a change of regulations or an experiment.

Jeroen de Bok: As a municipality, one of our tasks is to keep control. What we aim to restrict are work aspects that cause nuisance: noise, smell and the likes. This is the case in things like retail, since they can generate extra traffic. Working at



konden niet worden aangepast en dit belemmerde het opstarten van een experiment.

**Jeroen de Bok:** Het is een van de taken van de gemeente om de regie in handen te houden. Wat we willen voorkomen zijn die aspecten van thuiswerken die overlast veroorzaken: lawaai en stank en dergelijke. Daar heeft bijvoorbeeld de detailhandel mee te maken, omdat handel extra verkeer kan genereren. Thuiswerken is geen probleem. In Nederland kan tot 30 procent van een woning werkplek zijn – in elke ontwikkeling; dit is wettelijk vastgelegd in het Bouwbesluit.

**Franz Ziegler:** In dit kader is het belangrijk om de geschiedenis van het thuiswerken te begrijpen: overlast wordt aangepakt door middel van wetgeving en wetten zijn politieke keuzes. In het verleden ging het bij thuiswerk meestal om industriële of ambachtelijke bezigheden. In de afgelopen decennia is thuiswerk getransformeerd tot een geruisloze onderneming, en wordt het steeds meer onderdeel van ons leven.

**Jo Janssen:** Om terug te komen op de term overlast, het is moeilijk vast te stellen wat dat eigenlijk is. Ik denk dat lawaai, stank en andere ongemakken bij het wonen in een stedelijke omgeving horen. Ik ken een woningbouwproject dat aan de Maas ligt in de wijk Céramique. In het verleden vroegen de bewoners de eigenaar op elke jaarlijkse vergadering van de huurdersvereniging om scheepvaartverkeer op de zondagochtend te laten verbieden. Ze profiteren van het uitzicht op de Maas, maar ze willen er niets van horen. Ik denk dat we een onderscheid moeten maken: sommige problemen zijn serieus en rechtvaardigen aandacht, andere zijn domme klachten.

**Frances Holliss:** Tijdens mijn onderzoek zag ik dat Japan dit probleem op een heel interessante manier heeft opgelost. Daar zijn bestemmingsplannen georganiseerd op basis van de invloed van het programma. Dat loopt van strikt geregeerde woonwijken tot gevaarlijke industriegebieden. Hierdoor ontstaat een scala van mogelijkheden: zo zijn er bijvoorbeeld woonwijken waarin wel iedereen een winkel mag beginnen.

**Robert Winkel:** Momenteel ben ik als architect betrokken bij een project, het OPG-terrein in Utrecht, dat op een andere manier probeert een mix van wonen en werken te stimuleren. De sleutel tot het combineren van werken en wonen ligt in het autogebruik. De parkeernorm is in dit project niet hoger dan 0,3 en daardoor worden mensen gedwongen om hetzij te voet of per fiets naar hun werk te gaan, hetzij thuis te werken. Het is er net als in de middeleeuwse stad, waar werken, maken en wonen altijd naast elkaar heeft bestaan en voorzieningen werden gedeeld.

**Eireen Schreurs:** Uit de discussie blijkt duidelijk dat informele combinaties van wonen en werken in Nederland weliswaar relatief eenvoudig te realiseren zijn, maar dat in andere gevallen overlast en regelgeving doorslaggevend zijn. Dit brengt mij bij de volgende vraag: Merken jullie in de praktijk dat de houding ten opzichte van de combinatie van wonen en werken verandert?

**Franz Ziegler:** In Haarlem, waar ik lid ben van de welstandscommissie, zie je dat de markt verschuift naar de ontwikkeling van kleinere appartementen. Jonge starters worden geacht in 'hotelkamers' te verblijven met gemeenschappelijke voorzieningen in de buurt en deelauto's per appartementenblok. Wonen en werken is in dit voorbeeld niet zozeer georganiseerd volgens een nieuwe typologie, maar ingebed in het stedenbouwkundig plan.

home is not a problem. In the Netherlands, up to 30 per cent of your home can be a workspace, in any development, this is legally secured by the Bouwbesluit [building legislation, ed.].

**Franz Ziegler:** In this respect, I feel it is important to understand the history of the workhome: nuisance is dealt with through laws, and laws are political choices. The working activities that were combined with homes used to be dominated by industrial and crafting activities. In recent decades, work has transformed into a quieter endeavour, and more and more working at home is becoming part of our lives again.

**Jo Janssen:** To come back to the term nuisance, it's difficult to determine what that is, really. I think noise, bad smells and other inconveniences are the consequences of living in an urban environment. I know a housing project, situated along the Meuse River in the Céramique neighbourhood. In the past, every year at the annual tenant organization meeting, residents ask the owner to prohibit boat traffic on Sunday morning. They profit from the view on the Meuse, but they don't want to hear anything. I think you should make a division: some arguments are serious and justified, others are just silly complaints.

**Frances Holliss:** In my research I saw that Japan offers a really interesting solution for this problem. They have organized their urban zoning according to the impact of the programme. There are strictly regulated residential zones, through to dangerous industrial zones. This opens up a range of options: there are, for example, residential zones where anyone can open a shop.

**Robert Winkel:** As an architect, I'm currently involved in a project, the OPG terrain in Utrecht, that offers another idea to stimulate a mix of living and working. The key to the merging of living and working lies in the car. The parking norm is only 0.3, forcing people to go to work either on foot or by bike, or to work from home. It's like the medieval city where work, production and living always took place side by side, and facilities were shared.

**Eireen Schreurs:** From the discussion it's clear that even though in the Netherlands informal combinations of living and working can be realized relatively easily, nuisance and regulations are determining factors. This leads me to the next question: In your practices, do you sense a change in the attitude towards combining living and working?

**Franz Ziegler:** In Haarlem, where I am a member of the *Welstandscommissie* (Spatial Planning committee), the market is moving towards the production of smaller apartments. Young starters are supposed to stay in 'hotel rooms' with shared facilities in the vicinity, and shared cars per apartment block. In this example, living and working is not so much organized within a new typology, but embedded in the urban plan.

**Jo Janssen:** That is because there's a commercial interest: if a dwelling unit does not exceed 50 m<sup>2</sup>, you don't need to facilitate a parking space, a storage space for a bike or a private outdoor space.

**Robert Winkel:** Our office has been working on the Fenixloods in Rotterdam, a project that started during the building crisis. With the future homeowners we had discussions on how to accommodate their wishes, which were very varied: it was living, but also bed and breakfast, all sorts of things. But now



**Isabelle Vries:** De gemeente en het Havenbedrijf Rotterdam zijn bezig met de voorbereiding van het project Merwe-Vierhavens (M4H), dat momenteel nog een industrieterrein is. Dit komt later vanmiddag nog ter sprake. Rotterdam wil het gebied ten behoeve van opkomende industrieën consolideren tot een innovatieve wijk voor de 'makersbeweging'. Die industrieën hebben grote behoefte aan flexibele werkplekken en gedeelde voorzieningen, maar grotere bedrijven zijn ook geïnteresseerd, want die zijn op zoek naar ruimte voor experimenten en nieuwe samenwerkingsverbanden. Om economische redenen willen we de industrie stimuleren, maar als stad hebben we ook een huisvestingsopgave. Een mix van ontwikkelingen stimuleert de komst van extra functies zoals winkels en cafés, die het gebied levendig maken. Het is vooral die mix van industrie en woningen die dit gebied uniek zal maken.

**Jeroen de Bok:** Ik geloof niet dat wij als gemeente een bepaald beleid hebben om thuiswerk te bevorderen. In verschillende wijken bestaat de ambitie om wonen en werken te combineren, maar echte regels zijn er nog niet. In Rotterdam zie je zo nu en dan nieuwe projecten die wonen en werken combineren. Interessant genoeg zijn het vooral projecten rondom cultureel erfgoed die de ruimtelijke kwaliteiten hebben om goed te kunnen thuiswerken.

**Franz Ziegler:** In Haarlem is ook een dergelijk project, een kantorenpark dat leeg is gelopen tijdens de crisis. De gemeente wil de kantoren ombouwen tot woningen, maar de werkbesteding

**Jeroen de Bok:** I don't think we as a municipality have a specific policy that promotes working at home. In several districts we have the ambition to mix housing and working, but we don't have proper rules yet. In Rotterdam you do occasionally see new projects combining housing and working. Interestingly, it is especially the cultural heritage projects that have spatial qualities that allow for better working at home.

**Franz Ziegler:** In Haarlem there is a relevant project, of an office district that emptied out during the crisis. The municipality wants to convert it into housing, but to keep the working, per plot, in a 50/50 balance. It made rules to achieve this goal: you get a €5,000 fine per workplace if you don't contribute to the balance.

**Jo Janssen:** In Vienna there is a great housing shortage, so there is a rule that along with working, developers have to provide for social activities or housing and you have to use the roof. A nice design by the Austrian Dietrich|Untertrifaller Architekten in Vienna, called Rittersporn, proposes rental housing on the roof of a supermarket.

**Robert Winkel:** It could be interesting to look at 'in-between-living', such as in industrial areas. One example is Zaandam, the Hembrug terrein, where people live surrounded by industry. Another example is Spaanse Polder, Rotterdam, which has no heavy industry, and there are many houseboats and informal living in among the industry.

**Wonen boven supermarkt**  
Rittersporn, Wenen, Dietrich  
Untertrifaller Architekten  
Dwellings on top of supermarket  
Rittersporn, Vienna, Dietrich  
Untertrifaller Architekten





ming handhaven in een 50-50 verhouding per kavel. Om dit te bereiken zijn er regels opgesteld: je krijgt een boete van 5.000 euro per werkplek, als je niet bijdraagt aan die verhouding.

**Jo Janssen:** Wenen kent een groot tekort aan woningen, dus daar is een regel dat ontwikkelaars behalve werkruimte moeten voorzien in plek voor maatschappelijke activiteiten of woningen, en dat ze ook iets moeten doen met het dak. In een mooi ontwerp van het Oostenrijkse bureau Dietrich Untertrifaller Architekten, genaamd Rittersporn in Wenen, staan er huurwoningen op het dak van een supermarkt.

**Robert Winkel:** Het kan interessant zijn om te kijken naar vormen tussen wonen en werken in, zoals bij industriegebieden. Een voorbeeld is het Hembrugterrein in Zaandam, waar de woningen zijn omringd door industrie. Een ander voorbeeld is de Spaanse Polder in Rotterdam, waar geen zware industrie is: daar wonen veel mensen in woonboten en informele woningen tussen de industrie in.

**Jeroen de Bok:** Ja, maar ik moet daar wel aan toevoegen dat wonen in de Spaanse Polder volgens de bestaande regels niet is toegestaan. De gemeente spendeert zelfs veel geld om de woonboten naar een betere locatie te verhuizen.

**Eireen Schreurs:** We kunnen vaststellen dat er een wens bestaat om gemengde ontwikkelingen te stimuleren en dat er wel kansen zijn, maar dat er toch maar weinig projecten worden gerealiseerd. We gaan nu luisteren naar een presentatie van Jo Janssen en Wim van den Bergh over hun Maastrichtse project Piazza Céramique, twee in totaal 92 eenheden tellende appartementencomplexen die in 2006 zijn opgeleverd. Ik open de discussie met een vraag over de collectieve ruimten

**Jeroen de Bok:** Yes, but I have to say that in Spaanse Polder, the existing rules do not allow living in this area, and the municipality is even paying a lot of money to move the houseboats to a better site.

**Eireen Schreurs:** We can conclude that there is a will to stimulate mixed developments, and there are opportunities, but still, there are only few realized projects. We will now turn to Jo Janssen and Wim van den Bergh, who will present their Piazza Céramique in Maastricht, a project of two apartment blocks with in total 92 units that was completed in 2006. I will start the conversation by asking about the collective space in the buildings, which I consider a key feature of the project: the lobbies in the heart of both complexes. How do they function?

**Jo Janssen:** The central space is a shared space for the residents: it's generous, like arriving in the lobby of a hotel. It's used for collective activities such as meetings, presentations and music performances by the residents for the residents. What the people appreciate is that the hall gives them privacy, for you cannot distinguish what is living, what is work. At the beginning there was mostly only living there, but it has changed. Currently there are 45 workers in the building, including a lawyer, an outplacement office, architects and a dentist.

**Franz Ziegler:** Jo, you are the architect, but you also live in the building. Can you specify the added value of having workspace in the building?

**Jo Janssen:** The most important advantage is that there is more sense of a community, more than if it's just housing. This is because the building has another daily rhythm, which

Piazza Céramique, Maastricht,  
Jo Janssen & Wim van den Bergh



in de gebouwen, die ik als een belangrijk kenmerk van het project beschouw: de foyers in het hart van beide complexen. Hoe functioneren die?

**Jo Janssen:** De centrale hal is een gemeenschappelijke ruimte voor de bewoners; het is een royale ruimte, alsof je de foyer van een hotel betreedt. Ze wordt gebruikt voor collectieve activiteiten zoals bijeenkomsten, presentaties en muzikale optredens van bewoners voor bewoners. Wat de mensen waarderen is de privacy die de foyer verschaft, want je kunt niet onderscheiden wat er woongerelateerd is en wat werkgerelateerd. In het begin werd er voornamelijk gewoond, maar dat is veranderd. Momenteel werken er 45 mensen in het gebouw; er zitten onder andere een advocaat, een outplacementbureau, een architect en een tandarts.

**Franz Ziegler:** Jo, jij bent de architect, maar je woont ook in het gebouw. Kun jij aangeven wat de toegevoegde waarde is van het hebben van werkruimte in het gebouw?

**Jo Janssen:** Het belangrijkste voordeel is dat het gemeenschapsgevoel nu sterker is dan wanneer het alleen maar woningen zouden zijn. Dat komt doordat het gebouw een ander, gevarieerder dagelijks ritme heeft. Dat maakt mensen toleranter. Ze vinden het prima dat er mensen in de lobby op de tandarts zitten te wachten. En ze zijn echt in elkaar geïnteresseerd; ze zorgen voor elkaar. De appartementen zijn erg flexibel, mensen veranderen de bestemming van wonen naar werken, dat heb ik zelf ook gedaan. Sommigen verhuizen zelfs van het ene appartement naar het andere in hetzelfde blok. Ouderen waarderen het dat je de tweede entree kunt gebruiken ten behoeve van een mini-appartement voor een verzorger.

**Eireen Schreurs:** Het klinkt als een succesvol project. Heb je sindsdien nog meer van zulke opdrachten gekregen?

**Jo Janssen:** Nee, het was een uitzondering. De opdracht voor dit gebouw kwam van Vesteda, dat wilde experimenteren. Maar de directeur van het bedrijf stopte ermee en de mensen die het bedrijf overnamen, wilden liever in aandelen beleggen dan in onroerend goed. Vervolgens begonnen ze appartementen te verkopen in plaats van ze te verhuren. Er zijn nu 25 eenheden in ons blok verkocht. Voor een ander project hebben we een opzet voorgesteld die vergelijkbaar is met die van Piazza Céramique, maar we kwamen erachter dat het te complex werd voor de klant. Men vond dat de variëteit en flexibiliteit van de plattegrond het te ingewikkeld maakte om de kosten en de baten te berekenen.

**Eireen Schreurs:** Robert, kun jij als architect-ontwikkelaar zeggen hoe Jo de ontwikkelaars had kunnen overtuigen?

**Robert Winkel:** Ontwikkelaars hebben te maken met commissies die de investering beoordelen. En financiële adviseurs kijken altijd naar het verleden, dus dat zijn de slechtste adviseurs die je kunt hebben wanneer je iets nieuws wilt bouwen. Als je een gebouw maakt dat flexibel is, kunnen ze dat niet goed inschatten en zijn ze bang alleen maar een nichemarkt te bereiken. Maar ik denk dat er voor elk gebouw een nichemarkt is, je hebt maar een kleine groep nodig. De gemiddelde ontwikkelaar denkt dat wonen en werken verschillende programma's zijn en dus verschillende groepen aantrekken, en vrezen dat de gemeenschappelijke ruimten te anoniem zijn en verwaarloosd zullen raken. Maar er zijn ook investeerders die juist geïnteresseerd zijn in het verkopen van ongewone projecten, die geïnteresseerd zijn in architectuur. Die heb je nodig.

is more varied. This makes people more tolerant. They are fine with the fact that people are waiting for the dentist in the lobby. And they are really interested in each other; they look after each other. The apartments are very flexible, people change them from living to working, I did it myself. Some even move from one apartment to the other in the same block. Elderly residents like the fact that you can use the second entrance as a mini apartment for the nurse.

**Eireen Schreurs:** It sounds like a very successful development. Have you ever gotten a commission like this since?

**Jo Janssen:** No, this was an exception. The client for this building, Vesteda, wanted to experiment. But the director of the company quit and the people who took over preferred to invest in stocks instead of real estate. After this, they also started selling apartments rather than renting them out. Now 25 units in our block have been sold. In another project we proposed a scheme similar to the Piazza Ceramique, but we found out that it was too complicated for the client. The variety and the flexibility of the layout made it too difficult to calculate the costs and profits.

**Eireen Schreurs:** Robert, addressing you as an architect-developer, how could Jo convince developers?

**Robert Winkel:** Developers have committees who judge the investment. Brokers always look back, so they are the worst advisors if you want to build something new. If you make a building that is flexible, they have nothing to base their judgment on and they are afraid of niche markets. But I think every building is a niche market, you only need a small group. The average developer thinks that because living and working are different programmes, they attract different groups, and fear the communal spaces will be anonymous and vandalized. But there are investors who are interested in selling things that are not regular, who are interested in the architecture. You need those.

**Jeroen de Bok:** This might be a learning point for the municipality. Maybe we should not aim for the mainstream developers, but start with specific groups and be very careful with the partners we choose.

Merwe-Vierhavensgebied (M4H), Rotterdam, met de deelgebieden:

**Testing & Producing – Galileipark**  
Plek voor de grotere maakbedrijven in hogere milieu-categorieën.

Hier is ruimte voor functies die de makers ondersteunen, zoals kantoren, horeca, evenementen, onderwijs of cultuur. Wonen is hier uitgesloten.

**Makers Mix – Keilekwartier**  
Werk-woonmilieus met ruimte voor ambachtelijke en creatieve maakbedrijven.

**Urban District – Marconikwartier**  
Hoogste dichtheden en meest stedelijke mix van wonen, werken en voorzieningen.

**Urban Communities – Merwehaven**  
Stedelijk woon-werkmilieu met het accent op wonen.

**FTR en Vierhavens**  
Dit zijn ontwikkellocaties voor de langere termijn.

Merwe-Vierhavensgebied (M4H), Rotterdam, with the subareas:

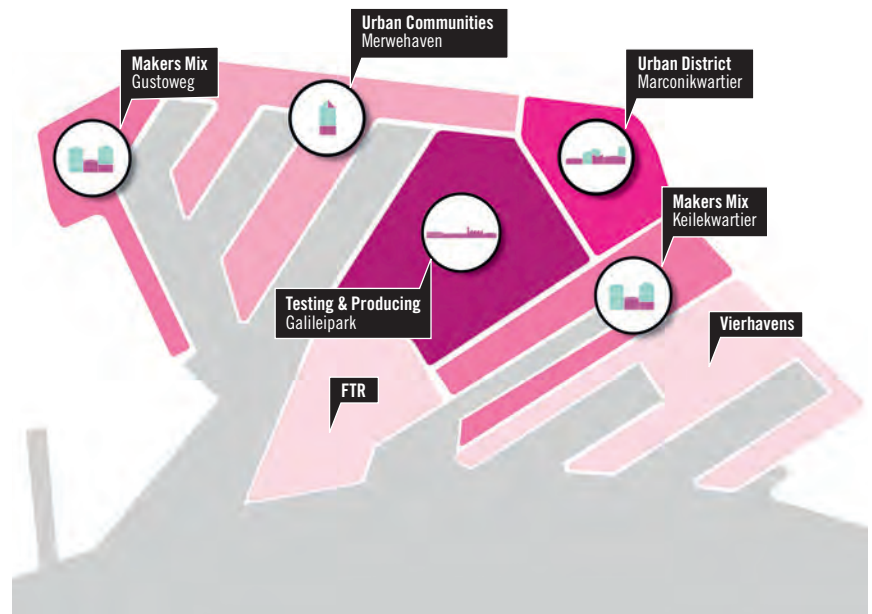
**Testing & Producing – Galileipark**  
Space for the larger manufacturing companies in higher environmental categories. Here there is room for functions that support the makers, such as offices, catering, events, education or culture. Living here is not allowed.

**Makers Mix – Keilekwartier**  
Working and living environments with space for crafts and creative manufacturing companies.

**Urban District – Marconikwartier**  
Highest densities and most urban mix of living, working and amenities

**Urban Communities – Merwehaven**  
Urban living and working environment with an emphasis on housing.

**FTR and Vierhavens**  
These are long-term development locations.





**Jeroen de Bok:** Wellicht is dit een aandachtspunt voor de gemeente. Misschien moeten we ons niet richten op reguliere ontwikkelaars, maar beginnen met specifieke groepen en heel zorgvuldig zijn met de partners die we kiezen.

**Franz Ziegler:** We zouden Piazza Céramique grondig moeten evalueren: wat was de investering en wat is de huidige waarde? Als je dat doet, is de volgende investeerder gemakkelijker te vinden.

**Eireen Schreurs:** Franz, omdat jij als ontwerper betrokken bent bij de herontwikkeling van wijken, wil ik jou vragen naar de rol van de woningbouwverenigingen. Tot vijf jaar geleden konden Nederlandse corporaties ook commerciële projecten uitvoeren. Het waren partijen die langetermijnbelangen in de wijken hadden. Tegenwoordig mogen ze niet meer verkopen. Zij waren een interessant soort ontwikkelaars, waaraan het nu misschien ontbreekt.

**Franz Ziegler:** Je hebt helemaal gelijk. Nu woningbouwverenigingen geen rol meer spelen bij de integrale buurtontwikkeling ontbreekt het overheden echt aan een partner. Het zijn niet alleen de corporaties die onderhandelen met de minister, maar ook de gemeenten zijn nu – bijna bottom-up – bezig manieren te verzinnen om dit te veranderen.

**Jeroen de Bok:** Daar ben ik het mee eens, corporaties proberen die rol weer op te pakken. Het wordt nooit meer zoals vroeger – ze gaan geen scholen meer bouwen of schepen kopen – maar voor dit soort ontwikkelingen zou het goed zijn. In Hoogvliet heeft een woningbouwvereniging een sociaal-woningbouwproject met muziekstudio's gebouwd: een mooi experiment met collectiviteit als centraal thema.

**Eireen Schreurs:** We gaan nu over naar Jeroen de Bok en Isabelle Vries van het M4H-ontwikkelingsteam voor de tweede casus: de herontwikkeling van het Merwe-Vierhavensgebied in de Rotterdamse haven, waar de gemeente wonen, werken

**Franz Ziegler:** We should thoroughly evaluate the Piazza Ceramique: What was the investment and what is its current value? If you do this, the next investor is easier to attract.

**Eireen Schreurs:** Franz, as a designer active in neighbourhood regenerations, I want to ask you about the role of the housing corporations. Until five years ago Dutch corporations could also take on commercial developments. They were parties with a long-term interest in neighbourhoods. These corporations are no longer allowed to sell. That is an interesting type of developer that is maybe missing out now.

**Franz Ziegler:** You are very right. After having taken away the role of corporations in integral neighbourhood developments, governments really lack a partner. It's not only corporations that are negotiating with the minister, but now also the municipalities – almost bottom-up – are preparing the way to change this.

**Jeroen de Bok:** I agree; corporations are trying to pick up their role again. It will never be like before, they will no longer be building schools or buying ships, but for this kind of developments it would be good. In Hoogvliet a corporation built a social housing project with music studios: this was a great experiment with collectivity as a central theme.

**Eireen Schreurs:** We will now turn to Jeroen de Bok and Isabelle Vries of the development team of M4H to discuss the second case study: the redevelopment of the Merwe-Vierhavens area in Rotterdam, in the harbour, where the city intends to mix housing, working and industry. The municipality has three questions, the first being: What kind of mix would you all recommend?

**Wim van den Bergh:** If I look at the plans, I would try to mix to the max. Normally these developments start small, so they have the possibility to grow. It also depends on the density you are aiming for: with higher density there will be a com-

Impressie van het veld en makershof in het Vierhavensblok  
Impression of the field and makers courtyard in the Vierhavensblok





en industrie wil combineren. De gemeente heeft drie vragen en de eerste luidt: Welk soort combinatie zou de ronde tafel willen aanraden?

**Wim van den Bergh:** Als ik naar de plannen kijk, zou ik proberen om maximaal te mixen. Normaal gesproken beginnen zulke projecten klein, en kunnen ze groeien. Het hangt ook af van de dichtheid die je nastreeft: bij een hogere dichtheid komt er een commerciële plint. Ik zou adviseren om de eenheden groot en flexibel te houden. Je kunt die extra ruimte betalen door goedkoop te bouwen: goedkope gevels, laat het maar aan de mensen zelf over. Een mooie Duitse referentie hiervoor is Köllner Brett.

**Frances Holliss:** Ik wil dat alles gemengd wordt. Je hebt een bepaald type bewoners nodig met een bepaalde mentaliteit. Dat kunnen de mensen zijn die er zowel wonen als werken.

**Franz Ziegler:** Ik ben het met Frances eens, ik denk dat het feit dat er mensen zijn die in de gebouwen wonen en werken van cruciaal belang is voor het succes van het project. Dat worden de huismeesters van je ontwikkeling.

**Jo Janssen:** We hebben bij Piazza Céramique gezien dat iedereen op een andere manier wil wonen en werken. Ik denk dan ook dat flexibiliteit de sleutel is, een eigenschap waarin vooral oude gebouwen vaak kunnen voorzien.

**Isabelle Vries:** Als ontwikkelingsteam dat verantwoordelijk is voor deze lange-termijntransitie van 128 ha voormalig havengebied, willen wij samenwerken met mensen die al in de wijk werken, met kunstenaars als Joep van Lieshout, studio Roosegaarde en de vele ontwerp bureaus. De bestaande bedrijven

mercial plinth. My advice would be to keep the units large and flexible. You can pay for the extra space by keeping it cheap: cheap façades, leave it to the people. A nice German reference for this is the Köllner Brett area.

**Frances Holliss:** I would like everything to be mixed. You need a specific type of inhabitants with a specific mindset. They could be the people who both work and live there.

**Franz Ziegler:** I agree with Frances, I suspect that the fact that there are people who both work and live in the buildings is critical to the success of the scheme, they will be the janitors of your development.

**Jo Janssen:** In the Piazza Ceramique we have learned that everybody wants to live and work differently. I would also say that flexibility is the key, a quality often offered in old buildings.

**Isabelle Vries:** As the development team responsible for this long-term transition of a 128-ha former port area, we want to work with the people who are already working in this district, artists like Joep van Lieshout, studio Roosegaarde and lots of designing companies. The businesses who are already there are your first clients. They also are interest in living there and will market our plan. They create their own community, which we should facilitate.

**Jo Janssen:** I think the municipality has a big advantage, because these people are creative thinkers. They have reasons for wanting to have their own workshop and not a big factory. They have their own time schedule; they don't need strictly regulated circumstances.

Woon-werkproject Kölner Brett,  
Arno Brandhuber, Keulen  
Workhome project Kölner Brett,  
Arno Brandhuber, Cologne



zijn je eerste klanten. Daar zitten de mensen die er ook willen wonen en die bereid zijn ons plan aan de man te brengen. Zij creëren hun eigen gemeenschap en wij moeten die faciliteren.

**Jo Janssen:** Ik denk dat dit een groot voordeel is voor de gemeente, want dat zijn creatieven. Er is een reden waarom ze in hun eigen atelier willen werken en niet in een groot complex. Ze werken in hun eigen tempo, ze hebben geen behoefte aan strikt gereguleerde condities.

**Frances Holliss:** Ik heb voor mijn promotie-onderzoek drie verschillende woon-werksituaties geanalyseerd: a) waarbij het wonen domineerde, b) waarbij werk domineerde en c) waarbij wonen en werken een gelijkwaardige status hadden. Als je dat in gedachten houdt, kan het helpen om na te denken over de verschillen tussen wijken. Ze kunnen immers verschillend van karakter zijn in termen van het soort werk dat plaatsvindt en de manier waarop mensen er wonen.

**Robert Winkel:** In dit soort gebieden moet je, zoals Wim al zei, klein beginnen. Maar pas op: als je de percelen kunstmatig gaat 'pixelen', kan het gebied zijn voordelen kwijtraken. De kavelgrootte is cruciaal. Ik vind niet dat alles gemengd moet worden. Ik denk dat je als stad moet sturen, om het potentieel van het bruisende karakter van het gebied te behouden.

**Eireen Schreurs:** En dan zijn er nog de milieu-aspecten, hoe moet de gemeente daarmee omgaan?

**Liselotte Mesu:** Dat is echt ingewikkeld voor de gemeente. Bedrijven zorgen voor de meeste geluidshinder, maar ook verkeer veroorzaakt geluidsoverlast: niet alleen de auto's en vrachtwagens op de weg, ook de schepen. Dat maakt het erg moeilijk om er een woonwijk van te maken. Op dit moment proberen we de bedrijven die te veel lawaai maken te verhuizen.

**Franz Ziegler:** Ook van schoolpleinen komt veel lawaai, maar ik heb gemerkt dat de wet de laatste tijd steeds vaker in het voordeel van de scholen wordt geïnterpreteerd. Omwonenden moeten gewoon maar leren daarmee om te gaan. Wat ik bedoel is dat wetten kunnen veranderen. De nieuwe Omgevingswet stelt gemeenten in de gelegenheid eigen keuzes te maken, dus dat kan van pas komen bij gesprekken met lokale gezondheidsdiensten.

**Robert Winkel:** In Amsterdam-Minervahaven worden kantoorgebouwen verkocht, inclusief vergunning om ze later tot woning te kunnen verbouwen. Als architect vind ik dat spannend: die vergunning leidt tot bijzondere, karakteristieke gebouwen. De stapeling van verschillende typen is erg belangrijk voor een wijk als M4H. Als ontwikkelaar zou ik interesse hebben.

**Jo Janssen:** Op het niveau van de architectuur schept dit inderdaad mogelijkheden. Je kunt een ontwerp opdracht maken van de problematiek die de mix van wonen en werken kan veroorzaken, bijvoorbeeld op het gebied van geluid. De combinatie van industrie en wonen als ontwerp opdracht bestaat aan de Universiteit van Hasselt in België al jaren. In de master-studio hebben we studenten geleerd om van een nadeel een voordeel te maken, door woningblokken in een geluidsarme configuratie te situeren. Het is de taak van de architect om mogelijkheden en mogelijkheden om te zetten in kwaliteit.

**Frances Holliss:** For my PhD research I analysed three different workhomes: a) home dominated, b) work dominated and c) workhomes where home and work have equal status on the street. If you bear that in mind, it might help you to start to thinking about your different districts. And how they might have a different character in terms of the sort of work that is going on and the sort of living.

**Robert Winkel:** In these areas, as Wim said, you have to start small. But take care, if you 'pixelate' the parcels artificially, the area might lose its edge. The plot size is crucial. I'm not in favour of mixing everything. I think that as a city you have to steer, to keep the potential of the excitement that is in the area.

**Eireen Schreurs:** Then there are the environmental issues, how can the municipality deal with those?

**Liselotte Mesu:** For the municipality it is really complex. The main problem is the noise the companies make, but also the noise of the traffic: the cars and trucks on the road, and even the ships. That makes it really difficult to transform it into a residential area. We are currently trying to move out the companies that make too much noise.

**Franz Ziegler:** Schoolyards also make a lot of noise: but I noticed that the legislation has gone in favour of schools lately. Residents now simply have to deal with it. What I mean is that legislation can change. The new legislation, the *omgevingswet* (environmental act), allows municipalities to make their own choices, so this might help you in your discussions with the local health authorities.

**Robert Winkel:** In Amsterdam Minerva Haven, they're making office buildings with a permit to change them into dwellings later. As an architect I find this exciting: the permit leads to exceptional and characterful buildings. The layering of different types is very important for an area like M4H. Personally, as a developer I would be interested.

**Jo Janssen:** On the level of the architecture it indeed offers opportunities. You can make a design commission out of the potential problems that are caused by the mix, for example the noise. The combination of industry and housing has been an assignment in the university of Hasselt in Belgium for a couple of years. In the master-studio we teach the students to change the problem into an advantage, by arranging building blocks in such a way to counterpoint the noise, for example. It's the task of the architect to turn problems and opportunities into qualities.

#### Noten

- 1 Het rondetafelgesprek werd gehouden op 26 april 2017 op de TU Delft. 2 Frances Holliss, *Beyond Live/Work: the Architecture of Home-Based Work* (Abingdon: Routledge, 2015).

#### Notes

- 1 The round table discussion was held on 26 April 2017 at Delft University of Technology. 2 Frances Holliss, *Beyond Live/Work: The Architecture of Home-Based Work* (Abingdon: Routledge, 2015).