

21-02-22

*Essay:*

## **Omgevingskwaliteit: houvast of allegaartje?**



**Actuele ontwikkelingen - zoals de focus op brede welvaart, gezondheid, 'geluk' en blue zones – vinden steeds meer de weg naar gebiedsontwikkelingen. Ze vormen dan onderdeel van de 'omgevingskwaliteit'. Emiritus hoogleraar Gebiedsontwikkeling en adviseur *Friso de Zeeuw* waarschuwt echter dat de nieuwe elementen gebiedsontwikkelingen wel eens onwerkbaar zouden kunnen maken. Begeven we ons langzamerhand in een politiek-correct, holistisch klets-circuit, met prachtige intenties en marketing maar met een magere uitkomst? Hij schreef onderstaand essay om dat te onderzoeken.**

### **1. Inleiding**

Het veelomvattende begrip omgevingskwaliteit biedt houvast om bij projecten, gebiedsontwikkelingen en regionale plannen de kwaliteit in beeld te krijgen, te bediscussiëren en te versterken.

Gebiedsontwikkeling heeft een indrukwekkend capaciteit om nieuwe maatschappelijke thema's in de planvorming - en daarmee in de omgevingskwaliteit - te absorberen. Denk aan de energietransitie en klimaatadaptatie. Alle oude en nieuwe invalshoeken en belangen gebundeld vertalen naar een samenhangend gebieds- of projectplan vergt bijzondere stuurmanskunst, doorzettingsvermogen en uitvoeringskracht.

Versillende nieuwe invalshoeken als gezondheid, brede welvaart, geluk en blue zones vinden inmiddels hun weg naar omgevingskwaliteit. Ze roepen de vraag op of de zich opstapelende ambities en nog wel zijn waar te maken. Hangen we de kersboom niet zo vol met ballen, dat ie omvalt? Vliegt Ikarus de zon tegemoet? Is het nog praktisch, organisatorisch en financieel werkbaar? Waar ligt de balans tussen inspelen op de maatschappelijke dynamiek en de voor uitvoeringskracht noodzakelijke beperkingen?

In dit essay hou ik eerst een aantal nieuwe invalhoeken van de omgevingskwaliteit tegen het licht. Dat licht is kortgezegd een reality-toets in relatie tot project- en gebiedsontwikkeling. Het gaat achtereenvolgens om:

- geluk
- blue zones
- brede welvaart
- gezondheid

Daarna plaatst ik deze elementen in de context van het begrip omgevingskwaliteit zoals dat is ontstaan en geëvalueerd. Ik sluit af met enkele conclusies.

## **2. Nieuwe ambities voor gebiedsontwikkeling**

### **2.1 Geluk: glad ijs**

Met de introductie van het geluksbegrip als facet van omgevingskwaliteit begeven wij ons op glad ijs. 40% van het geluksgevoel is genetisch bepaald en voor 60% door omgevingsfactoren. Die omgevingsfactoren hebben voor een belangrijk deel niets met de fysieke omgeving te maken, maar met de gezinssituatie, gezondheid of bijvoorbeeld het hebben van werk. Dan gaat het dus om zeer persoonlijk welbevinden.

Het feit dat de fysieke omgeving dus maar een beetje het geluk van mensen beïnvloedt, zou al moeten leiden tot terughoudendheid bij het bepalen van omgevingskwaliteit. Het duidt ook op zelfoverschatting van de inrichters van de fysieke omgeving. Of - ernstiger - tot de ambitie om de menselijk bestaan vergaand te beïnvloeden. We noemen dat social engineering. In de Volksrepubliek China maken ze daar werk van.

[Volgens ‘geluksprofessor’ Meike Bartels](#) zijn in de fysieke omgeving factoren aan te wijzen die de meeste mensen blij maken: een groene, schone en veilige omgeving. ‘Maar verder vertellen onderzoeken ons vooral waar wij mensen gemiddeld gelukkig van worden.’

De persoonlijke voorkeuren van mensen lopen immers uiteen. Ik noem als voorbeelden: gemeenschappelijke binnentuinen, parkeren op afstand van de woning, artistieke kunstwerken, hypermoderne architectuur, bedrijven in de woonbuurt. Dat wil niet zeggen dat de gemeente of ontwikkelaar die niet mag nastreven. De keuzes zijn dan gebaseerd op politieke, maatschappelijke, professionele of commerciële inzichten en niet op het realiseren van ‘geluk voor de mensen’.

Maar soms ontbreekt de legitimiteit voor bepaalde keuzes wel degelijk, bijvoorbeeld als de ingreep in de fysieke omgeving leidt tot mensvijandige architectuur, evident onveilige looproutes of niet-noodzakelijke vernietiging van cultureel erfgoed.



*Na renovatie in 2017 van het voormalige ministerie van VROM aan de Rijnstraat in Den Haag door architectenbureau OMA regende het klachten van de daar gehuisveste ambtenaren. Gebruikswaarde is een aspect van Omgevingskwaliteit.*

*Bron: Wikipedia commons*

Mensen direct betrekken bij de inrichting van hun woon-en werkomgeving (participatie) kan uiteraard bijdragen aan de tevredenheid van direct betrokkenen met hun omgeving. Soms leidt dat tot consensus, maar vaak blijkt dat de voorkeuren uiteenlopen. En dat het een aanzienlijk deel van de mensen het niet zoveel kan schelen.

Mijn conclusie blijft daarom dat we niet veel kunnen aanvangen met het geluksbegrip in relatie tot omgevingskwaliteit.

### **2.2.1 Blue zones: niet gebiedsafhankelijk**

Als het om gezond leven gaat, trekken de laatste jaren vijf Blue Zones de aandacht. Dat zijn vijf regio's in Italië, Japan, Californië, Costa Rica en Griekenland waar de mensen gemiddeld negentig jaar oud worden.

Dan Buettner, bedenker van de term Blue Zones en journalist van National Geographic, deed samen met een heel team naar de leeftijd en gezondheid van de bevolking in deze gebieden.

Door de jaren heen zijn we in de westerse wereld steeds minder simpel gaan leven. We willen meer, beter, mooier, we willen wat de burens hebben. Dat staat tegenover de Blue Zones, waar de mensen eenvoudiger en gezonder leven. De kern komt neer op:

- gezonde voeding
- veel eenvoudig bewegen
- werken zonder stress
- actief in je sociaal netwerk

De term Blue Zones suggereert dat de meerwaarde in de geografische eenheden zit en gebiedsafhankelijk is. Dat blijkt niet het geval; het gaat vooral om leefstijlkenmerken. Wie

wil, kan daar morgen op elke plek in Nederland mee beginnen. Zo zet de [Nederlandsche Bank](#) het label in voor de personeelswerving. De nadruk ligt op individuele keuzes, waarbij de locatie (woonplaats) er nauwelijks toe doet. Het lijkt dan ook hachelijk in ons land een blue zone (of blue district) te creëren, waar iedereen langer gaat leven. En toch gebeurt dat, althans in theorie.

### 2.2.2 Casus blue zone: Cartesius

Voor de transformatie van de Utrechtse bedrijventerrein Cartesius-driehoek hebben NS en de gemeente Utrecht in 2018 Ballast Nedam en MRP Development geselecteerd. Er moeten 2600 woningen verrijzen, een groot park en verschillende voorzieningen. De ontwikkelcombinatie heeft de tender gewonnen met het blue-zone concept.



*Situering Cartesius-driehoek Utrecht. Bron: planviewer.nl*

De [officiële website](#) levert wervend proza, dat ik uitgebreid wil citeren: ‘In Cartesius draait het om gezond en gelukkig leven. De wetenschappelijke theorie van de Blue Zones heeft hiervoor als inspiratie gediend. De lessen die de wetenschap daaruit heeft gehaald worden in Cartesius Utrecht toegepast. Wij leveren de ingrediënten om je goed te voelen. Een huiskamer om gezond eten te halen, cultuur te beleven, of op het terras af te spreken. Een ‘central park’ waar je elkaar tegenkomt of even lekker wegdroomt in het gras. Een gezamenlijke moestuin, want vers eten uit eigen tuin is het allerlekkerst. Het monumentale CAB is de huiskamer van de wijk en de omgeving. In het CAB is veel aandacht voor gezondheid, cultuur en zelfexpressie. Denk aan een foodhall, een supermarkt met een breed biologisch en vegan assortiment, horeca en werkplekken voor creatieve bedrijven.



*'Het monumentale CAB als huiskamer van de wijk'. Bron [www.cartesius-utrecht.nl](http://www.cartesius-utrecht.nl)*

Cartesius wordt een groene oase midden in de stad. Het 'central park' is veel meer dan een groene weide tussen de woningen. Het is een plek die rust én levendigheid biedt voor de bewoners en bezoekers van Cartesius. Je loopt vanuit je appartement naar beneden zo het park in om te gaan sporten, vrienden te ontmoeten of op een rustige plek lekker 'op te laden'. Via het park loop je naar het CAB voor jouw boodschappen, eten, drinken en cultuur. Nog dichterbij dan het park zijn de eigen tuinen bij de gebouwen. Deze tuinen zijn bedoeld voor de bewoners van de appartementen en vrienden en familie. Hier kun je bijvoorbeeld samen met de medebewoners de tuin inrichten en onderhouden. Of wat te denken van een moestuin waar je met elkaar groenten en kruiden verbouwt. Zo heb je 's avonds de meest verse groenten en kruiden op je bord liggen en leren je kinderen waar het eten eigenlijk vandaan komt. Gezonder kan het niet.'

De tekst biedt de ultieme combinatie van ruimtelijk determinisme, social engineering en marketingtaal. Het gaat naar mijn inzicht echter om een 'gewone' hoogstedelijke buurt, met een uitgebreid buurthuis, een park en wat stadslandbouw, fietsvriendelijk, op het openbaar vervoer georiënteerd (en een lage parkeernorm).

Ook zullen (zelfs) in deze wijk bewoners een stressvolle baan hebben, nauwelijks bewegen, vet eten halen in de supermarkt en vereenzamen, hoewel de website anders doet vermoeden.

Het doet denken aan een andere, juist niet-stedelijke, maar dorpsse nieuwbouwwijk:

[Nobelhorst](#), in Almere. Rond 2010 met veel tam-tam gelanceerd, met een monomane focus op community-vorming (en duurzaamheid).



*Nobelhorst, Almere. Bron: Ymere*

Om tot een hechte gemeenschap te komen, dienen alle bewoners lid te worden van de betreffende buurtschap en bij te dragen aan gemeenschappelijke voorzieningen die dan ook voor eigen gebruik mogen worden ingezet. Er kwam uiteindelijk een gewone - aantrekkelijke - uitbreidingswijk met een dorpsse stedenbouwkundige structuur. Met als extra een eigen 'buurtkavel' van 1000 m<sup>2</sup> die de buurt naar eigen inzicht een bestemming kan geven. Leuk, maar niet revolutionair.

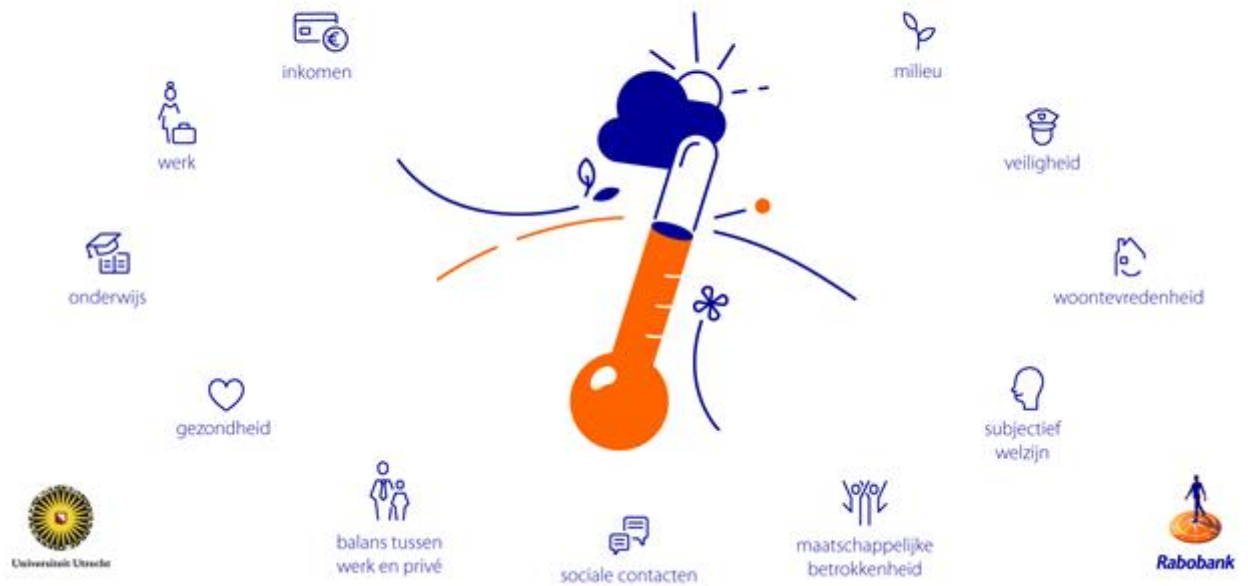
In kringen van de linkse, kleinschalige bottom-up-beweging stuiten de pretenties van ontwikkelaars om blue zones te realiseren op grondige scepsis. Ik laat Frans Soeterbroek (adviseur maatschappelijke gebiedsontwikkeling en voorman van de stadskabouters) [aan het woord](#): 'Bij nieuwe wijken zien we hoe ontwikkelaars totaalconcepten lanceren voor het goede leven in de door hen te bouwen wijken. Vorige maand mocht ik in gesprek met Onno Dwars van Ballast Nedam. Dit gesprek ging over de pretentie dat zijn bedrijf in staat is nieuwe woonwijken te bouwen waar mensen jaren langer leven dan in 'gewone' wijken. Ook in ander projecten zie je ontwikkelaars die grote broek aantrekken, vaak met een vette hipstersaus er overheen (bekijk bijvoorbeeld [het filmpje](#) op over het nieuwbouwproject in de voormalige Bijlmerbajes). Ik wil best geloven dat het een partij als Ballast Nedam menens is om iets bijzonders te doen in de Cartesiusdriehoek in Utrecht, maar de pretentie een wijk te bouwen waar op basis van [deze negen principes](#) mensen langer leven is echt over de top en ongeloofwaardig.'

Met Soeterbroek ben ik het vrijwel nooit eens, maar hier kan ik hem volgen.

### **2.3 Brede welvaart: richten op het fysieke domein**

In de afgelopen jaren is de benadering van de 'brede welvaart' de wereld van de project- en gebiedsontwikkeling binnengedrongen. Brede welvaart omvat veel: alles wat mensen van waarde vinden. Naast materiële welvaart gaat het ook om gezondheid, onderwijs, milieu en leefomgeving, sociale cohesie, persoonlijke ontplooiing en veiligheid.

## De elf dimensies van brede welvaart



*Bron: Rabobank, Universiteit Utrecht, 2019*

Het Centraal Bureau voor de Statistiek publiceerde vorig jaar voor het vierde achtereenvolgende jaar een rapport over de brede welvaart in Nederland. Ook de Rabobank en de Universiteit van Utrecht doen onderzoek naar brede welvaart.

[Het blijkt](#) dat de directe leefomgeving van mensen de 'kwaliteit van leven' sterk beïnvloedt en daarmee de brede welvaart. Tussen de stedelijke en landelijke gebieden van ons land bestaan verschillen in brede welvaart. De stad is vaak minder veilig, schoon en gezond. De sociale cohesie is er minder, hoewel voorzieningen juist onder handbereik zijn. Dat verklaart waarom de grootstedelijke regio's minder scoren dan provincies in de oosten en noorden van land.





Thema	Indicator
Woonmilieu voorkeur	Match kwalitatieve vraag en aanbod
Draagvlak voorzieningen versterken	Beschikbaarheid en bereikbaarheid bestaande voorzieningen
Versterking leefklimaat	Toevoeging van nog niet aanwezige maar gewenste voorzieningen
	Nabijheid en toegankelijkheid van aantrekkelijk landschap
	Realisatie van een gezonde dagelijkse leefomgeving
Beschikbaarheid werk en economie	Beschikbaarheid en bereikbaarheid bedrijven en werkgelegenheid (aansluitend op arbeidsaanbod bevolking)
	Perspectief op duurzame economische groei
Bereikbaarheid en infra	Beschikbaarheid en bereikbaarheid OV, weg en andere modaliteiten
Versterking natuur en landschap	Bijdrage aan natuur- en landschapswaarde
Duurzaam ruimtegebruik	Grote wijzigingen in het grondgebruik
Duurzaam energiegebruik	Bijdrage aan energietransitie
Klimaat	Klimaatadaptiviteit en -impact
Tijdig	Realisatietermijn
	Opties voor versnelling
Benutting meekoppelkansen	Kwaliteitsverbetering door integrale aanpak
Gezonde grondexploitatie	Resultaat directe kosten en opbrengsten

*Indicatoren voor de maatschappelijke meerwaarde van gebiedsontwikkeling op lokaal en regionaal niveau, met een woningbouwprogramma als 'gangmaker'. Bron: RIA Noord-Holland-Noord/Bureau Ravenkop, 2022*

In het kader de opstelling van een Regionale InvesteringsAgenda (RIA) voor Noord-Holland Noord is getracht indicatoren voor de maatschappelijke meerwaarde te identificeren die op het schaalniveau van de gebiedsontwikkeling én van de regio toepasbaar zijn. De indicatoren zijn geënt op de fysieke omgeving. De kunst is om ze kwalitatief en kwalitatief in te vullen, althans te duiden. Dan krijgen ze pas echt betekenis, kunnen ze de basis vormen voor een zinvolle discussie en beoordeling. .

Waar het naar mijn idee mis gaat, is bij de [Regio Deals](#). Een rijk gevulde subsidiepot (met deze kabinetsperiode €900 miljoen), heeft tot doel om samen regionale (overheids)partijen de regionale economie te stimuleren met een gericht programma. De brede-welvaart-benadering wordt hier ongelimiteerd neergezet. Dat opent de mogelijkheid dat rijksambtenaren hun eigen (persoonlijke) invulling kunnen geven. Externe bureaus maken uitvoerige rapporten voor de subsidie-gestuurde projecten. Niet-overheidspartijen zijn marginaal betrokken. Het lange termijn-perspectief ontbreekt vaak; het behalen van korte termijn-resultaten staat voorop. Zo moet het dus niet.

Joks Janssen werkt sinds januari 2021 met partners aan een 'Academische Werkplaats' om het begrip brede welvaart te operationaliseren. "Hoe kun je zoets als 'welzijn' en 'welbevinden' concretiseren? Wij werken de komende jaren aan instrumenten die in gebiedsontwikkeling

een rol kunnen spelen. Denk aan een brede welvaartsscan, waarbij beleidsvoornemens en projectplannen in een vroege fase van het planproces kunnen worden beoordeeld op hun bijdrage aan brede welvaart. We willen ook meetmethoden ontwikkelen die inzicht bieden in de impact van ruimtelijke financieringen op het sociale en ecologische domein. Welk effect heeft een bepaald programma op de brede welvaart? Als stad of gebiedsontwikkelaar kun je je ruimtelijke plannen dan doorrekenen, bijvoorbeeld hoogbouwplannen. Of vergroening van de buitenruimte."

Mijn zorg is en blijft dat de toch al onder druk staande uitvoeringskracht verder verzwakt door het overladen van het proces van gebiedsontwikkeling met nieuwe (vage) brede welvaartdoelstellingen, scans en monitors.

#### **2.4 Gezondheid: niet alles normeren**

Gezondheid vormt onderdeel van omgevingskwaliteit. Het behoort tot de winnaars in de voortdurende strijd om de voorrang van belangen bij gebiedsontwikkeling. Het valt op hoe vaak het woord 'gezondheid' opduikt in beleidsdocumenten over stad, land, wijk en buurt.

Bij de parlementaire behandeling van de Omgevingswet in de Tweede Kamer heeft de gezondheidslobby als enige fors kunnen scoren. Per amendement geldt nu dat bij het maken van omgevingsplannen 'in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid'.



*Gebiedsontwikkeling Oud-IJmuiden, een door de oorlog geteisterd gebied onder de rook van Tata Steel. Een uitgating voor alle betrokkenen (incl. de GGD en de Milieudienst) om hier tot een aantrekkelijk woon- en klimaat te komen. Bron: Citymarketing Velsen*

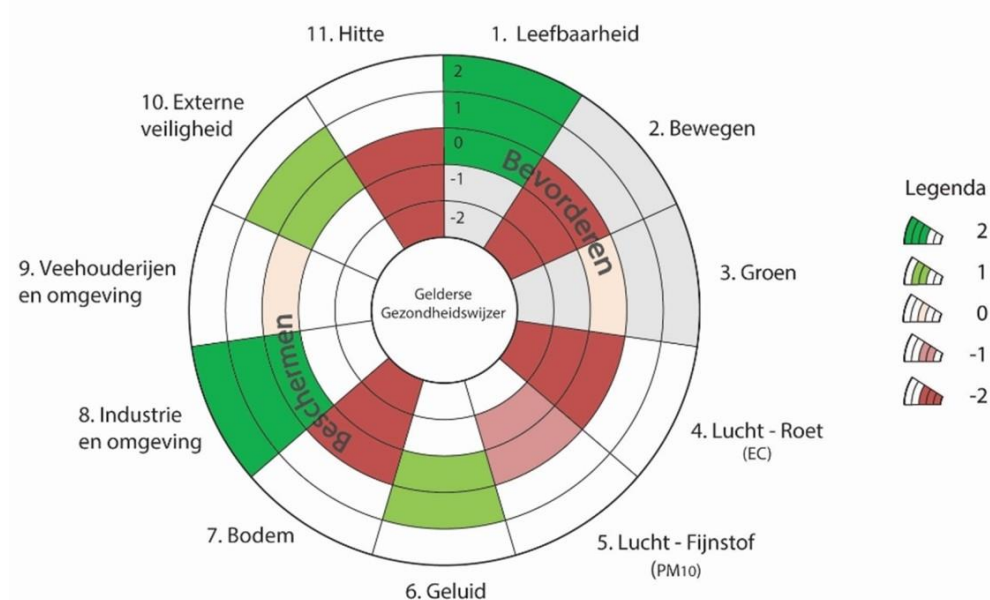
Waar hebben wij het eigenlijk over? Publicaties (grotendeels afkomstig van de gezondheidssector zelf) laten de thematiek comprimeren tot drie pijlers.

De eerste pijler valt samen met milieukwaliteit. Dat is voor gebiedsontwikkeling vertrouwd terrein, zij het dat met de steun van de gezondheidswereld (GGD's) milieukwaliteit meer gewicht in de integrale afweging krijgt.

De tweede pijler richt zich op de gezonde leefomgeving: meer bewegen (lopen, fietsen) in een veilige, groene omgeving. Dat adresseert vooral het ontwerp en de inrichting van de openbare ruimte en de infrastructuur. Ook klimaatadaptatie en met name het voorkomen van hittestress reken ik tot deze component.

De derde pijler gaat over leefbaarheid, welzijn, participatie, sociale inclusiviteit en zelfs economisch klimaat. Hier gaat het de kant op van een vrijblijvende, holistische grabbelton zonder helder onderscheid en handelingsperspectief.

Een gedegen checklist van voor gebiedsontwikkeling relevante aspecten is te vinden in de [Gelderse Gezondheidswijzer](#). De omvang van bijgeleverde quickscan voor een gezonde leefomgeving doet de lezer dan toch weer bijna naar Rennis grijpen. Maar het gaat primair om het overzicht en men kan desgewenst een eigen selectie maken. De Gelderse Gezondheidswijzer is een initiatief van de provincie Gelderland, in samenwerking met de Gelderse GGD'en en heeft inmiddels elders navolging gekregen.



*Bron: GGD Gelderland*

Inschakeling van de GGD bij het opstellen van gebiedsplannen verdient aanbeveling. Voor de eerste twee pijlers kan de expertise daadwerkelijk wat toevoegen.

Dit voordeel verandert in een nadeel als de GGD's eigen normen gaan ontwikkelen, daar in de advisering star aan vasthouden en niet wensen mee te denken met het maatwerk dat eigen is

aan gebiedsontwikkeling. De gezondheidswereld kent aanhangers van beide stromingen. Het valt te hopen dat de rekkelijken de preciezen zullen overvleugelen.

### 3. Het grote plaatje: omgevingskwaliteit

#### 3.1 Achtergrond en betekenis

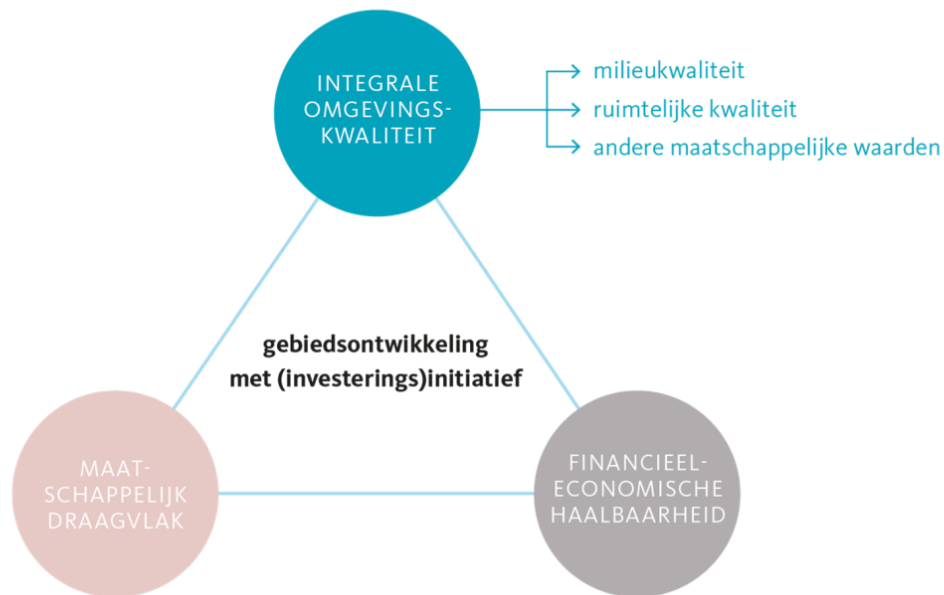
Omgevingskwaliteit is voor elke project- en gebiedsontwikkeling relevant. De impact hangt af van locatie, functie(-mix), schaalgrootte en context.



*Havenfront Harderwijk, multifunctionele gezinsontwikkeling met hoge omgevingskwaliteit; won in 2020 de publieksprijs voor de meest duurzame ontwikkeling. Bron: Synchron*

Ik ga nu eerst in op de positionering en (klassieke) betekenis van het begrip integrale omgevingskwaliteit. De toevoeging ‘integrale’ laat ik meestal achterwege, omdat omgevingskwaliteit per definitie integraal is. In mijn handboek [‘Zo werkt gebiedsontwikkeling’](#) positioneerde ik het begrip in de bredere context van het leerstuk gebiedsontwikkeling. Dat komt tot uiting in een schema dat de drie belangrijkste ‘examens’ weerspiegelt waarvoor een project- of gebiedsontwikkeling moet zien te slagen.

## DRIEVOUDIG EXAMEN VOOR GEBIEDSONTWIKKELING



*Bron: 'Zo werkt gebiedsontwikkeling'*

Een op een bepaald programma gebaseerd investeringsinitiatief moet een sluitende businesscase hebben, op politiek-bestuurlijke en maatschappelijke op steun kunnen rekenen en omgevingskwaliteit leveren. En vanzelfsprekend binnen wettelijke regels passen.

Omgevingskwaliteit bestaat uit drie componenten:

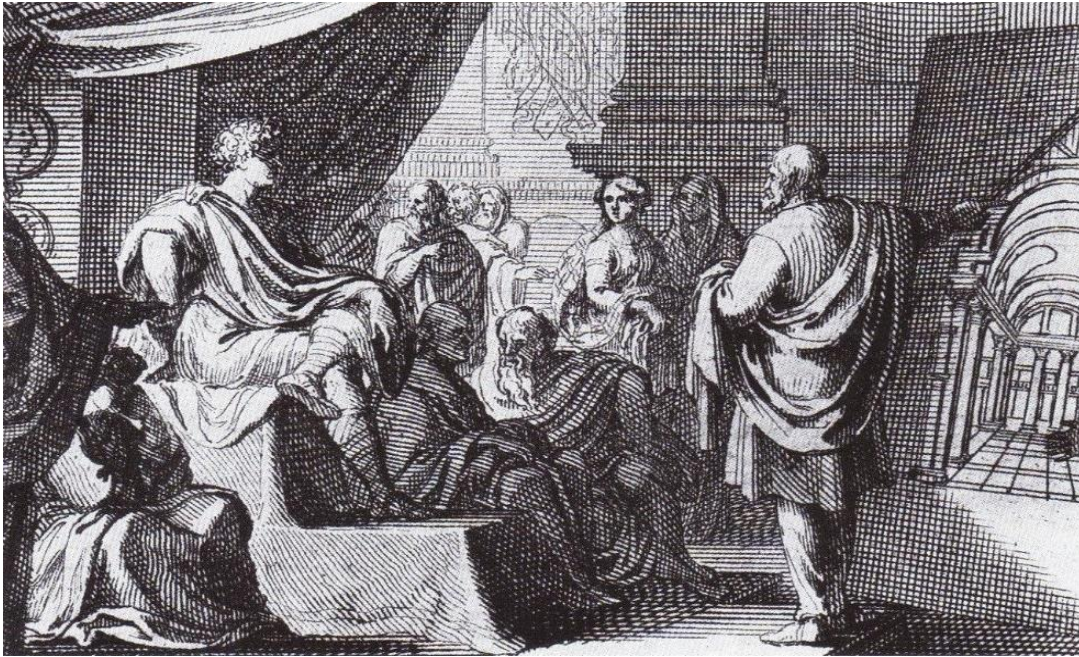
*-milieu-, gezondheids- en veiligheidskwaliteit* (met waarden die vaak vertaald zijn in kwantitatieve, wettelijk vastgelegde normen);

*-ruimtelijke kwaliteit* (zoals het stedenbouwkundig ontwerp; inrichting openbare ruimte; beeldkwaliteit)

*-andere maatschappelijke waarden* (zoals sociale samenhang en economische vitaliteit).

Omgevingskwaliteit combineert dus ruimtelijke kwaliteit en milieu- en duurzaamheidsaspecten. Die uitleg hanteer ik, omdat de beide ouders van het kind in de vakwereld oude bekenden zijn. We profiteren zo van eerder onderzoek, praktijkvoorbeelden en gevoerde discussies. Ik richt mij eerst op ruimtelijke kwaliteit.

In 2016 publiceerde de site Mooiwaarts een fraai [essay van Jenno Witsen](#), in de periode 1983–1990 directeur-generaal van de ruimtelijke ordening. Hij vertelt over de zoektocht binnen het departement naar de definitie van ruimtelijke kwaliteit. Een definitie die recht doet aan het maatschappelijke karakter van de ruimtelijke ordening en aan de betekenis van het ruimtelijke ontwerp. Men kwam uit op de trits gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. In 1988 kreeg de definitie een officiële status, in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening.



*De Romeinse bouwmeester Vitruvius (rechts)*

De analogie met de omschrijving van bouwkundige kwaliteit in de termen *utilitas* (doelmatigheid), *venustas* (uiterlijk schoon) en *firmitas* (duurzaamheid) blijft treffend. Auteur was de Romeinse bouwmeester Vitruvius, rond 60 voor Christus.

Over gebruikswaarde, belevingswaarde, toekomstwaarde kan je natuurlijk van mening verschillen. Maar deze ankers bieden houvast voor onderzoek en referenties, maken discussies zinvol en helpen daarmee ons vak verder.

We zien voortdurend pogingen om deze ankers te lichten waarmee omgevingskwaliteit als een stuurloos schip ten prooi valt van hoge modieuze golven.

In een in februari 2022 verschenen [essay](#) doen planoloog Jose van Campen en Flip ten Cate (directeur van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit) een serieuze poging. Zij schrijven: ‘‘Goede omgevingskwaliteit staat of valt bij een ruimtelijk proces dat de omgeving eer aandoet. Het omvat veel méér dan prachtige architectuur. Dit inzicht zien we ook op Europees niveau, bijvoorbeeld in de Verklaring van Davos en het Nieuw Europees Bauhaus van de Europese Unie. De Europese landen streven naar een levendige Baukultur die acht criteria omvat. De eerste drie zijn bekenden uit de sfeer van ruimtelijke kwaliteit: de identiteit van een gebied, de schoonheid van een plek en de inpassing in de landschappelijke of stedelijke context. De volgende vier hebben te maken met de verbreding tot omgevingskwaliteit: functionaliteit, duurzaamheid, economische waarde op langere termijn en sociale diversiteit van gebieden. En tot slot het criterium van governance: dat omvat de processen, de participatie, de democratische waarden.’’.

Dat gaat dus over alles en dus over niets. Toepassing ‘Baukultur’ a la Davos sloop omgevingskwaliteit door er een amorf allegaartje van te maken.

### 3.3 Rol van het ontwerp

Stedebouwkundigen en andere ontwerpers spelen bij de invulling van omgevingskwaliteit een sleutelrol.

Voor verdieping van het kwaliteitsbegrip laat ik landschapsarchitect [Yttje Feddes aan het woord](#): ‘Het begrip ruimtelijke kwaliteit wordt ten onrechte nogal eens versmald tot beeldkwaliteit. Iets is goed als het er goed uitziet. Natuurlijk probeer je als ontwerper altijd om iets moois te maken, maar voor mij zit de essentie van het begrip ruimtelijke kwaliteit in de samenhang tussen de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Dat betekent dat je als ontwerper moet samenwerken met andere disciplines. En je je best moet doen om goed naar de gebruikers te luisteren.

Vanuit mijn optiek heeft een stedenbouwkundig plan ruimtelijke kwaliteit als de wisselwerking met het landschap goed is verankerd. Ruimtelijke kwaliteit is het resultaat van het oplossen van een puzzel. Ontwerpen is een cyclisch proces, in elke ronde kom je weer een stap verder. Het is een zoektocht, en om die te laten slagen moet een opdrachtgever meedenken.

Kijk naar Ruimte voor de Rivier, waar waterveiligheid intelligent met andere functies wordt gecombineerd. Het betekent dat ontwerpers op tijd in positie moeten zijn en hun vakmanschap moeten kunnen laten zien.’



*Ruimte voor Rivier-project bij Deventer. Nieuwe geulen, waardoor het water bij hoogwater beter doorstroomt. Bron: Rijkswaterstaat*

Ruimtelijke kwaliteit is dus niet het begin, maar juist het resultaat. Daar lijkt een andere benadering diametraal tegenover te staan: architect en stedenbouwkundige Kees Christiaanse brengt die onder woorden. Hij betoont zich aanhanger van ‘inverse design’. ‘Daarbij leg je eerst de bestaande kwaliteiten vast: waterlopen, biotopen, een laan met mooie bomen, oudere gebouwen. Die kwaliteiten vormen een vast kader waarin je vervolgens kijkt hoe je kunt infiltreren met nieuwe bebouwing. Het gaat erom dat je daarin een goeddoordachte balans vindt’.

Beide benaderingen gaan uit van bestaande kwaliteiten en gaan puzzelend op zoek naar nieuwe kwaliteit, hebben hun geldigheid en laten zich zeer wel combineren

### **3.4 Omgevingskwaliteit onder spanning**

Gebiedsontwikkeling heeft een indrukwekkende capaciteit om nieuwe maatschappelijke thema’s in de planvorming - en daarmee in de omgevingskwaliteit - te absorberen. Denk aan de energietransitie, klimaatadaptatie en gezondheid. Het vergt bijzondere stuurmanskunst en doorzettingsvermogen om alle oude en nieuwe invalshoeken en belangen gebundeld te vertalen naar een samenhangend gebieds- of projectplan. De noodzaak van een sluitende businesscase en de hoge procesmatige eisen, waar participatie deel vanuit maakt, vergroten de complexiteit.



*Holland Park, Diemen-Zuid. Hoge omgevingskwaliteit met zeer hoge bebouwingsdichtheid  
Bron: PPHP*

Vier kwesties dringen zich op. Eerste punt: de samenleving vraagt om samenhang. ‘Het beleid’ - Europees, nationaal, provinciaal, gemeentelijk - produceert echter verkokering. Doorbreking is hels karwei, want sectorale regelingen, geldstromen en belangenbehartigers

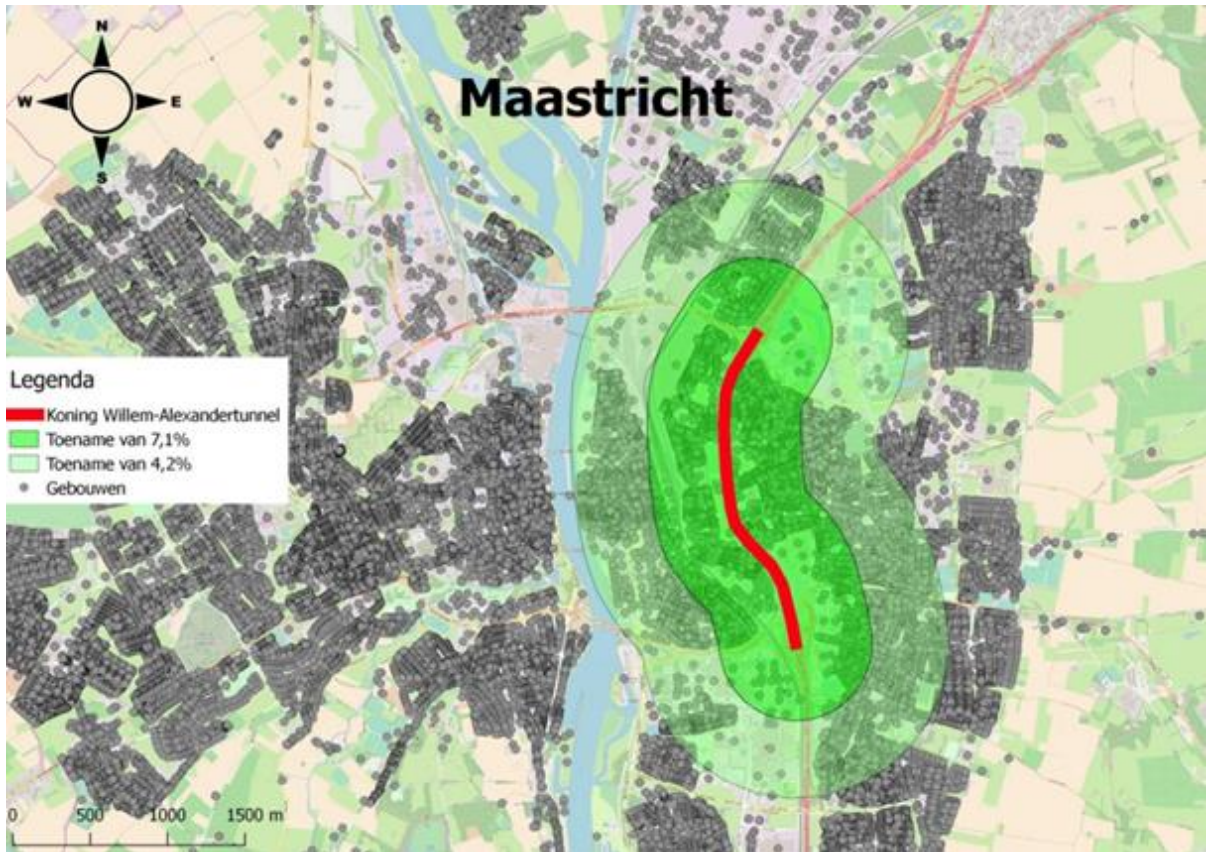


woekeren als de Japanse Duizendknoop. En toch moet de strijd gestreden worden. Want pas bij doorbreking van de kokers openen zich vensters om belangen met elkaar te koppelen. Waterbergingsopgave met recreatie, om een voor de hand liggend voorbeeld te noemen. Dan kan 'natuur-inclusief ontwikkelen' uitgroeien tot een toegesneden groen-blauwe inrichting van het gebied in plaats van een paar nestkastjes ophangen.

Het tweede issue gaat over bestuurbaarheid en beheersbaarheid. Wanneer wordt 'integraal fataal'? Als de opgave te breed wordt geformuleerd ondergraaft dat de uitvoeringskracht. Om van visie, via concept en plan naar investeringsagenda en daadwerkelijke uitvoering te gaan is een zekere inperking te komen. Anders loopt het uit de hand in tijd, kosten en besturingscapaciteit en ontbreekt aan echt commitment. Men blijft steken in 'beleidsdiarree'.

Het derde vraag luidt: wie betaalt de rekening? Dat speelt vooral bij 'maatschappelijke baten'. Die kunnen tegenwoordig vaak wel in virtuele euro's worden uitgedrukt - zoals een gezonde leefomgeving, beschikbaarheid van openbaar vervoer, aanwezigheid veel recreatief groen of duurzame economische groeipotentie. Maar ze gaan de draagkracht van de grond- en vastgoedexploitatie vaak te boven. Het publiek kostenverhaal bij private grondexploitaties - dat via anterieure overeenkomsten en exploitatieplannen loopt - kent wettelijke en financiële grenzen.

De rijksoverheid kijkt dus naarstig om zich heen, naar andere baathebbers die als kostendragers kunnen worden aangewezen. De onderzoeksresultaten naar de waardeestijging van het vastgoed aan de weerszijden van de ondertunnelde A2 in Maastricht gaf een impuls aan deze zoektocht. De huizenprijzen stegen extra met € 200 mln. (20% van de totale kosten van de ondertunneling).



'Maastricht, effect ondertunneling A2 op huizenprijzen'. Bron: CPB

Het ministerie van I & W bracht in 2020 een studierapport uit, met de codenaam '[Alternatieve bekostiging](#)'. Kern rapport: belast bestaand vastgoed dat aantoonbaar baat heeft van overheidsinvesteringen (met name infra). Het is tot nu toe bij deze studie en [vervolgstudies](#) van onder meer de Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft gebleven.

De vierde kwestie heeft betrekking op de gelimiteerde invloed van omgevingskwaliteit op het individuele (en ook groepsgewijze) menselijk welbevinden. Een gemeenschappelijke tuin kan helpen bij het creëren van het community-gevoel en de 'inclusieve samenleving'. Het kan ook de bron van knallende ruzies vormen. Of - na een vliegende start - uitdraaien op desinteresse van omwonenden, met achterlating van verwaarloosd terrein. Ander voorbeeld: als je werkloos wordt of in een echtscheiding ligt, ben je ongelukkig, ook al woon je op een plek met een top-omgevingskwaliteit.

Omgevingskwaliteit schept randvoorwaarden en beslist niet meer dan dat. Dat wordt nog wel een uit het oog verloren, zoals we eerder zagen .

## 4. Conclusies

Het veelomvattende begrip omgevingskwaliteit biedt houvast om bij projecten, gebiedsontwikkelingen en regionale plannen de kwaliteit in beeld te krijgen, te bediscussiëren en te versterken.

Gebiedsontwikkeling heeft een indrukwekkend capaciteit om nieuwe maatschappelijke thema's in de planvorming - en daarmee in de omgevingskwaliteit - te absorberen. Denk aan de energietransitie, klimaatadaptatie en gezondheid. Alle oude en nieuwe invalshoeken en belangen gebundeld vertalen naar een samenhangend gebieds- of projectplan vergt bijzondere stuurmanskunst, doorzettingsvermogen en uitvoeringskracht.

Het opnamevermogen van omgevingskwaliteit is echter niet ongelimiteerd. Stuurbaarheid, begrijpelijkheid, betaalbaarheid, realiseerbaarheid, toetsbaarheid en het vermogen om de verkoking te doorbreken, bepalen die grenzen.

Overschrijden we die grenzen, dan ondermijnen we de toch al onder druk staande uitvoeringskracht en begeven we ons in een politiek-correct, holistisch klets-circuit, met prachtige, vrijblijvende intenties maar met een magere, teleurstellende uitkomst.

In deze verkenning bleken *Baukultur*, *geluk* en *blue zones* onbruikbare invliegroutes om omgevingskwaliteit inhoud te geven. Voor *brede welvaart* en *gezondheid* geldt dat wel, mits toegespitst op:

- voor de fysieke omgeving relevante aspecten
- die met planvorming (en daaraan gekoppelde) investeringen te beïnvloeden zijn en op voorwaarde dat normen niet in beton zijn gegoten en dus ruimte laten voor een gebiedsgerichte afweging.

Samengevat: In der Beschränkung zeigt sich erst der Meister (Goethe).