

Ruimtelijke kwaliteit volgens...

Friso de Zeeuw

tekst: Edwin Lucas fotografie: Janus van den Bijnden



Nu en in de toekomst?

“Het werkt goed om het begrip ruimtelijke kwaliteit te onderscheiden in ‘gebruikswaarde’, ‘belevingswaarde’ en ‘toekomst-waarde’. Zo maak je het abstracte bespreekbaar. Die begrippen hangen in de praktijk van de ontwikkelaar altijd nauw samen. Dus je moet wel onderscheid maken, maar ze niet van elkaar scheiden. Als een woning een hoge belevingswaarde heeft, bijvoorbeeld omdat zij in het centrum van de stad ligt, kun je soms iets inleveren op de gebruikswaarde. Zo hebben we in ons project Op Buuren (Maarssen) een aantal relatief kleine woningen gerealiseerd. De gebruikswaarde daarvan is iets lager, maar daar staat een sublieme belevingswaarde tegenover. Ruimtelijke kwaliteit heeft voor mij ook sterk te maken met duurzaamheid, in de breedste zin van het woord. Voor de individuele woning heeft dat te maken met waarde- en vermogensbehoud, met verandermogelijkheden, voorbereid zijn op wat nog komt. Een woning moet bijvoorbeeld technisch voorbereid zijn op energiebesparingsmaatregelen. Denk aan iets simpels als een kabelschacht voor de omvormer van de elektriciteit van zonnepanelen. Als de koper daar nu nog niet aan kan of wil, kan het later alsnog.”



Hoe bereik je dat?

“Ruimtelijke kwaliteit bereik je primair door precies in te spelen op wat mensen prefereren. Dat geldt op alle schaalniveaus: het grotere gebied, de kleine korrel, de individuele woning. Je komt die voorkeuren te weten door klanten te raadplegen. Maar die kennis behoort ook – of zou moeten behoren – tot het vakmanschap van de ontwikkelaar. Hij moet die klantwensen honoreren binnen de eisen van de overheid. Ruimtelijke kwaliteit is vooral te bereiken door de planambities, paradoxaal misschien, juist niet te hoog op te schroeven. Ontwikkelaars – ook Bouwfonds – en bouwers moeten hier nog een flinke stap zetten. Reik niet te ver. Je presteert uiteindelijk goed door op alle onderdelen goed te scoren en op enkele te excelleren. Dat kan bijvoorbeeld door de kwaliteiten van de locatie (groen, water) maximaal uit te buiten. Ruimtelijke kwaliteit is een totaalscore.”



Ook in crisistijd?

“De crisis disciplineert momenteel het begrip ruimtelijke kwaliteit. Als de kwaliteit van het product niet goed is, als er geen goede verhouding is tussen kosten en kwaliteit, wordt er gewoon niet verkocht. Dat betekent dat de crisis ook eindgebruikers, ontwikkelaars en overheden disciplineert. Gemeenten kijken nu eerst naar de afzetbaarheid en niet meer eerst naar de stedenbouwkundige ambities. Het gesprek wordt daardoor gemakkelijker. Als wij, ontwikkelaars, op basis van gedegen markt- en klantonderzoek kunnen aangeven wat onze klanten willen en dat vakkundig kunnen vertalen in sfeer, beeldkwaliteit, in dichtheden, openbare ruimte, voorzieningen en parkeren, dan heb je een beter gesprek. Daarin kun je de gemeente het ‘comfort’ bieden dat iets tot stand komt dat ook beantwoordt aan de publieke visie op de ruimtelijke kwaliteit.”

Friso de Zeeuw is praktijk-hoogleraar gebiedsontwikkeling aan de TU Delft en directeur Nieuwe Markten bij Bouwfonds Ontwikkeling.

