

[07-01-12]



MASTERTHESIS

“DE LEVENSCYCLUSBENADERING ALS
WAARDENOFFENSIEF”

TOM VERMUE S4013875

COLOFON

Titel: De Levenscyclusbenadering als waardenoffensief

Omvang: 70 pagina's (Exc. bijlagen)

Bijlagen: 21 pagina's

Status: Definitief

Eerste lezer: Dr. D. Munoz Gielen

Tweede lezer: Dr. E. van der Krabben

Auteur: Tom Vermue

Studentnummer: 4013875

E-mailadres: tvermue@gmail.com

Begeleiding:

Radboud Universiteit:

Dr. D. Munoz Gielen

Oranjewoud:

E. van der Wijk

Beschrijving:

De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in het stedelijk gemengd gebied. Een casestudy naar de mogelijkheid van levensduurverlenging aan de hand van een Levenscyclusscan.

Plaats en datum:

Oosterhout, 7 januari 2012

Radboud Universiteit Nijmegen



Radboud Universiteit
Faculteit der Managementwetenschappen
Opleiding: Planologie
Specialisatie: Locatie en Gebiedsontwikkeling
Postbus 9108
6500 HK Nijmegen
<http://www.ru.nl/planologie/>



Oranjewoud
Afdeling: Gebiedsontwikkeling
Postbus 40
4900 AA Oosterhout
<http://www.oranjewoud.nl/>

Voorwoord

Voor u ligt de thesis 'De Levenscyclusbenadering als waardenoffensief'. Deze thesis is het resultaat van mijn afstudeeronderzoek en vormt de afronding van mijn master Planologie aan de Radboud universiteit Nijmegen. Het onderzoek heeft intern plaatsgevonden bij adviesbureau Oranjewoud.

Tijdens mijn HBO opleiding Ruimtelijke ordening en Planologie stond al vast dat ik me verder wilde verdiepen in de planologische materie. De master Planologie was dan ook een logisch gevolg. Nu na een traject van 2,5 jaar kan ik zeggen dat ik de juiste keuze gemaakt heb.

Nadat het eerste gedeelte van het mastertraject was afgerond, ben ik maart 2010 aan mijn onderzoek begonnen: het meten van leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit in stedelijk gemengd gebied. De eerste maanden van het onderzoek verliepen voorspoedig en al vrij snel was de Levenscyclusscan opgesteld. De afronding vormde toch wel de grootste inspanning. Het uithoudingsvermogen wordt in zo'n periode zeker op de proef gesteld. Omdat het einde in zicht is weet ik dat het niet voor niets is geweest.

Nu er een einde komt aan mijn studententijd is dit een mooie gelegenheid om enkele mensen te bedanken. Ten eerste wil ik mijn ouders bedanken. Zij hebben mij altijd gesteund in mijn keuzes, waren geïnteresseerd in mijn verhalen en hebben vaak feedback gegeven op mijn stukken. Daarnaast verdient mijn vriendin Karien een prominente plek. Omdat ik altijd met al mijn verhalen bij haar terecht kon, ze vol met goede ideeën zit en een echte steun is geweest tijdens het schrijven van deze thesis.

Natuurlijk wil ik ook iedereen bedanken die een bijdrage heeft geleverd aan dit onderzoek. Allereerst gaat mijn dank uit naar mijn begeleiders: Esther van der Wijk en Theus van den Broek vanuit Oranjewoud en Demetrio Munoz Gielen vanuit de Radboud universiteit. Ik wil allen bedanken voor het commentaar op mijn stukken, voor het geven van de vele aanwijzingen om een structuur aan te brengen. Ook wil ik de collega's van de verschillende afdelingen bedanken voor de tijd die zij vrijmaakten voor een interview. De collega's van de afdeling RO wil ik bedanken voor de mogelijkheid om me te bewijzen, de leuke sfeer en de goede gesprekken.

Hoewel ik mijn studententijd als een leuke en mooie tijd ervaren heb, waar ik altijd met veel plezier op terug zal kijken, heb ik ook erg veel zin om een volgende stap te mogen zetten. Het werkveld op met een grote rugzak vol kennis en ervaringen.

Ik hoop dat u dit onderzoek met veel plezier zal lezen.

Tom Vermue
Oosterhout, januari 2012

Samenvatting

De huidige financiële en economische crisis zet het Nederlands ruimtelijk beleid onder druk. De nadruk wordt steeds meer gelegd op de levensduurverlenging van de bestaande leefomgeving (Smit, 2011, p. 31). Als reactie hierop leidt advies- en ingenieursbureau Oranjewoud een systeemverandering van het kennisplatform 'Nederland Boven Water' (NLBW) waarbij de levenscyclusbenadering als waardenoffensief wordt gebruikt. Centraal in de levenscyclusbenadering staat de levensduurverlenging van gebieden. In de benadering worden grote fysieke ingrepen geschuwd en wordt juist aandacht besteed aan kleine maatregelen, die de leefbaarheid vergroten. Dit onderzoek draagt bij aan het opstellen van een methodiek: de Levenscyclusscan. Deze Levenscyclusscan maakt de kansen (en de daarmee gemoeide kosten) inzichtelijk om de sociale en fysieke levensverwachting van een gebied te verlengen. De Levenscyclusscan geeft antwoord op drie vragen:

1. In welk stadium van de levenscyclus bevindt een gebied zich?
2. Hoe is de levensverwachting van een gebied te verlengen?
3. Hoe zijn de kosten van de levensduurverlenging inzichtelijk te maken?

In dit onderzoek staat daarom de volgende onderzoeksvraag centraal:

'Hoe kan de fase van de levenscyclus van een stedelijk gemengd gebied gemeten worden, welke maatregelen moeten genomen worden om de levensverwachting van een gebied te verlengen en hoe zijn de kosten van levensduurverlenging inzichtelijk te maken?'

Aan de basis van dit onderzoek staan de Placemakingmethode van Project for Public Spaces (PPS) en het Analyse kader van ruimtelijke kwaliteit, dat voortkomt uit het kenniscluster van de Raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuuronderzoek, het Innovatienetwerk Groene Ruimte en Agrocluster en Habiforum. Beide methoden stellen de gebruiker van de bestaande leefomgeving centraal en sluiten daarbij aan op de systeemverandering gebaseerd op de levenscyclusbenadering van NLBW. In beide methoden komen de Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde veelvuldig aan bod. Er worden ook, naast deze drie waarden, indirect twee andere waarden genoemd die eveneens belangrijk zijn voor de leefbaarheid en levensverwachting: de Economische waarde en de Intrinsieke waarde. Daarom is ervoor gekozen om deze twee waarden ook op te nemen in de Levenscyclusscan.

In dit onderzoek wordt eerst de Levenscyclusscan opgesteld aan de hand van de eerder genoemde methoden. Vervolgens wordt aan de hand van een praktische toets een evaluatieonderzoek uitgevoerd. Zo kan in de praktijk worden onderzocht of de criteria, die in de Levenscyclusscan zijn opgenomen, voldoende zijn voor een accurate toetsing. Twee door Oranjewoud geleverde cases worden onderzocht. Zodoende wordt de scan getoetst op validiteit. Met andere woorden, of de scan in staat is om te bepalen in welke fase gebieden zich bevinden, inzichtelijk te maken welke maatregelen leiden tot levensduurverlenging, en inzichtelijk maken wat de kosten daarvan zijn.

De opbouw van de Levenscyclusscan is als volgt: de eerder genoemde vijf waarden vormen de basis voor de scan. Vervolgens is gekozen voor een drietal criteria per waarde. De criteria zijn afkomstig uit het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit en de Placemakingmethode. De criteria zijn onderling gekoppeld en bedoeld om de levensverwachting te toetsen. Om de criteria te kunnen interpreteren zijn per criterium een viertal vragen opgesteld.

De invulling van de scan verloopt als volgt: allereerst is sprake van een oorzaak waardoor een gebied niet functioneert. Het kan gaan om ruimtelijk, sociaal of economisch disfunctioneren. Om de waarden en knelpunten van het gebied inzichtelijk te krijgen, dient de scan vervolgens ingevuld te worden door drie verschillende partijen, de zogenaamde drie P's (privaat, politiek en projectmanager/beheerder). De respondent dient per criterium de werkelijke situatie, de wenssituatie en de mate van belang te beoordelen, waarna de maatschappelijke urgentie berekend wordt. De urgentie wordt weergegeven op de maatschappelijke urgentieladder.

Nadat de scan door de partijen is ingevuld worden de kenmerken van het gebied in de Levenscyclusscan ingevuld. Daarbij wordt gekozen uit een zestal gebiedstypen. Als laatste wordt ingevuld hoe de verdeling van het gebied is. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen openbare ruimte en vastgoed. In navolging van de resultaten die de scan daarna geeft worden verschillende oplossingsstrategieën geadviseerd, welke zijn af te lezen op de maatschappelijke urgentieladder.

Op de ladder is af te lezen wat de benodigde ingrepen zijn bij een bepaalde urgentie en welke minimale ingrepen nodig zijn om maximale vooruitgang te boeken op de levensverwachting. De ladder maakt een onderscheid tussen de volgende fysieke ingrepen: beheer, renovatie, herstructurering en transformatie. Hoe groter de urgentie hoe dichter de score bij transformatie ligt.

De scan zoals boven uiteengezet is in de praktijk ingevuld op twee bestaande cases: het Rembrandtplein in Amsterdam en het bosgebied Heyendaal in Nijmegen. Om te toetsen in hoeverre de Levenscyclusscan in de praktijk functioneert, zijn de resultaten van de scan vergeleken met het eerder door Oranjewoud uitgegeven advies. Na de invulling van de Levenscyclusscan voor het Rembrandtplein, adviseert de scan om €227.000 te investeren in verbetering van veiligheid, flexibiliteit en technische kwaliteit. Eerder advies van Oranjewoud stelt dat eveneens gerenoveerd dient te worden maar, dat de kosten slechts €172.000 zouden bedragen. Voor het bosgebied Heyendaal adviseert de Levenscyclusscan om €2.614.000 te investeren in verbetering van toegankelijkheid, veiligheid en ecologie. De daadwerkelijke beoordeling stelt dat of beheerd of gerenoveerd dient te worden. Wat de werkelijke kosten zijn is nog niet begroot en dit aspect is dus nog niet te vergelijken. Het eerdere advies van Oranjewoud sluit echter wel aan op het advies uit de Levenscyclusscan.

Samenvattend blijkt dat de Levenscyclusscan als quickscan voldoende functioneert. Maar omdat het om een quickscan gaat moet na het uitvoeren van de scan toch altijd een vervolgonderzoek plaatsvinden om de precieze waarden en knelpunten op te sporen. Vervolgonderzoek dient te specificeren welke maatregelen precies aansluiten op de knelpunten en of achter het knelpunt geen extra gebreken schuilen.

Inhoud

VOORWOORD	1
SAMENVATTING	2
INHOUD	4
1 INLEIDING	6
1.1 PROJECTKADER	6
1.2 DOELSTELLING	8
1.3 VRAAGSTELLING	8
1.4 WETENSCHAPPELIJKE- EN MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE	8
1.5 LEESWIJZER	9
2 THEORIE	10
2.1 PLACEMAKINGMETHODE	10
2.2 ANALYSEKADER RUIMTELIJKE KWALITEIT	15
3 METHODOLOGIE	20
3.1 ONDERZOEKSSTRATEGIE	20
3.2 CASE STUDIES	22
3.3 ONDERZOEKSMODEL	24
4 LEVENSCYCLUS CRITERIA	25
4.1 INLEIDING	25
4.2 GEBRUIKSWAARDE	26
4.3 BELEVINGSWAARDE	31
4.4 TOEKOMSTWAARDE	35
4.5 ECONOMISCHE WAARDE	38
4.6 INTRINSIEKE (SYMBOOL) WAARDE	40
4.7 SAMENHANG CRITERIA	41
4.8 SAMENVATTING	44
5 LEVENSCYCLUSSCAN	45
5.1 INLEIDING	45
5.2 OPBOUW VAN DE SCAN	46
5.3 TOEPASSING LEVENSCYCLUSSCAN	46
5.4 SAMENVATTING	51
6 CASE REMBRANDTPLEIN, AMSTERDAM	52
6.1 BESCHRIJVING CASE	52
6.2 LEVENSCYCLUSSCAN	52
6.3 EVALUATIE SCAN	57
6.4 SAMENVATTING BEVINDINGEN	58
7 CASE BOSGEBIED HEYENDAAL ZUID, NIJMEGEN	59
7.1 BESCHRIJVING CASE	59
7.2 LEVENSCYCLUSSCAN	59
7.3 EVALUATIE SCAN	64
7.4 SAMENVATTING BEVINDINGEN	65
8 CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	66
8.1 CONCLUSIES	66
8.2 VALIDITEIT VAN DE BEVINDINGEN EN CONCLUSIES	68
8.3 AANBEVELINGEN	69
LITERATUURLIJST	70

BIJLAGE 1: VRAGEN PROJECT FOR PUBLIC SPACES	72
BIJLAGE 2: INTERVIEWOPZET - INTERVIEWVRAGEN	73
BIJLAGE 3: VRAGENLIJST LEVENSCYCLUSSCAN	86
BIJLAGE 4: VERBAND TUSSEN CRITERIA LEVENSCYCLUSSCAN	88
BIJLAGE 5: LEVENSCYCLUSSCAN	89

1 Inleiding

1.1 Projectkader

Financiële crisis

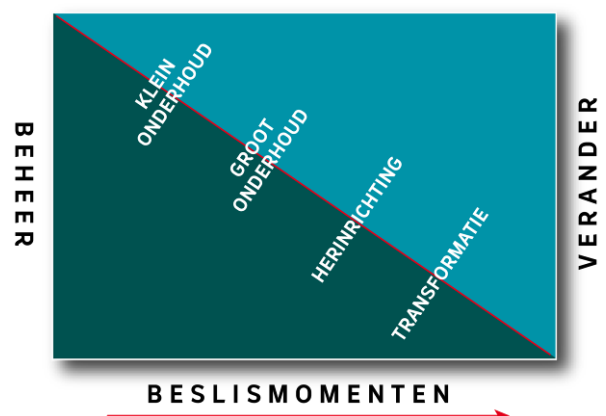
De huidige financiële crisis zet het Nederlands ruimtelijk beleid onder druk. Tegenwoordig is er geen geld meer voor een ontwikkelingsgericht planologisch beleid zoals de laatste jaren is gevoerd (NLBW, 2011, p. 1). Daarbij hielden overheden zich meer bezig met het nieuwe ontwikkelen dan met het herstructureren van verouderde stedelijke gebieden. Daarentegen biedt de verbetering van het leefklimaat door kleine fysieke ingrepen kansen voor bestaande buurten en wijken. Volgens het gezegde: 'Never waste a good crisis' wordt de nadruk steeds meer gelegd op de levensduurverlenging van de bestaande leefomgeving (Smit, 2011, p. 31). Advies en ingenieursbureau Oranjewoud leidt een systeemverandering van het kennisplatform 'Nederland Boven Water' (NLBW), waarbij de levenscyclusbenadering als waardenoffensief wordt gebruikt. De systeemverandering betekent een structurele verandering die teweeg moet worden gebracht in de benadering van het beheren en ontwikkelen van verouderde stedelijke gebieden.

De systeemverandering loopt van 1 januari 2010 tot 12 december 2012 en richt zich op levensduurverlenging in gebiedsontwikkelingen en in bestaande gebieden. Gedurende de systeemverandering worden instrumenten opgesteld en getoetst in praktijksituaties. Dit onderzoek is een bijdrage tot het opstellen van een van deze instrumenten. Oranjewoud is de trekker van deze systeemverandering (NLBW, 2010, p. 1).

Levenscyclusbenadering

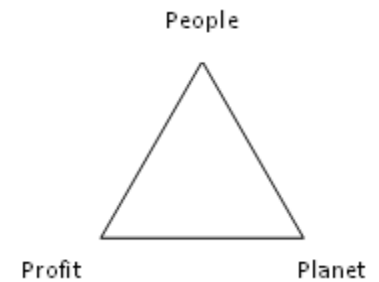
Centraal in de levenscyclusbenadering staat de levensduurverlenging. Het begrip levensverwachting wordt gekoppeld aan de begrippen duurzaamheid en leefbaarheid. 'In de meest brede betekenis is leefbaarheid de mate waarin een leefomgeving aansluit op de wensen van een soort. Leefbaarheid is als zodanig een relationeel begrip; het verwijst naar de 'pas' tussen leefomgeving en levensvorm. Daarom kan dezelfde omgeving leefbaarder zijn voor de ene soort dan voor de ander, en binnen een soort ook leefbaarder voor het ene exemplaar dan voor een ander' (Veenhoven, 2000, p. 2). Niet zozeer grote fysieke ingrepen spelen een rol bij deze levensduurverlenging maar juist kleine maatregelen (die de leefbaarheid vergroten). Bij de levensduurverlenging worden zowel sociale als fysieke aspecten aangepakt waarbij de wensen van de gebruiker centraal staan ('bottom-up'). De gebruiker moet in deze context gezien worden als een gemeenschap van bewoners, ondernemers en omwonenden van een gebied. Duurzaamheid kan op verschillende manieren worden uitgelegd. Doorgaans wordt duurzaamheid vooral bekeken vanuit de milieutechnische kant ('Sustainability') maar ook de 'durability' is een vorm van duurzaamheid. 'Durability' richt zich op de sociale aspecten van het gebied en kan dus worden omschreven als de 'levensverwachting' of 'leefbaarheid in de tijd'.

De levenscyclusbenadering (zoals in dit onderzoek wordt gebruikt), is bedacht door Oranjewoud (Deelstra, 2010, p.1). De benadering gaat uit van het principe dat een woonomgeving een bepaalde levenscyclus/duurzaamheid heeft. De levenscyclus is op te delen in een viertal fasen die worden gekoppeld aan fysieke ingrepen (beslismomenten) die te zijner tijd plaats moeten vinden: beheer (klein onderhoud), renovatie (groot onderhoud), herstructurering en transformatie (zie figuur 1.1).



Figuur 1.1, Schema beheerbewust ontwikkelen (NLBW, 2011, p. 1).

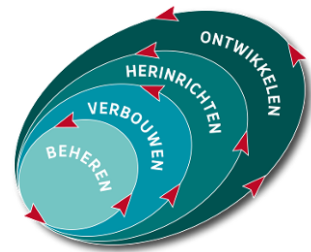
In deze alinea volgt een nadere toelichting van het begrip duurzaamheid. Duurzaamheid kan worden gezien als een verhouding tussen de driehoek 'people', 'profit' en 'planet' (zie figuur 1.2). Met 'people' worden de gebruikers van een gebied bedoeld, 'planet' omschrijft de duurzaamheid ('durability') van het gebied en 'profit' de betaalbaarheid en of het vastgoed waardeverast is. Het concrete doel van de levenscyclusbenadering is levensduurverlenging. De grote gebiedsontwikkelingen zijn in het huidige bouwklimaat moeilijker rond te krijgen. In tijden van (financiële) crisis gaat men meer na denken over het verbeteren van het huidige woonaanbod. Daarbij staat levensduurverlenging van het woonaanbod centraal.



Figuur 1.2, Duurzaamheidsdriehoek (van der Wijk et al., 2011, p. 1).

Ambitie

Om sociaal duurzame en leefbare wijken en buurten te ontwikkelen wordt in deze systeemverandering gericht gekeken naar de levensverwachting van een gebied. Zo wordt voorkomen dat grote fysieke maatregelen overhaast worden uitgevoerd. Eerder wordt gekeken naar de mogelijkheid om een kleinere beheersingreep uit te voeren. Doel van het onderzoek is om een methodiek op te stellen die kijkt in welke fase een gebied zich bevindt en welke fysieke maatregelen hierbij passen (gedacht moet worden aan: beheren, renoveren, herstructureren of transformeren, zie figuur 1.3).



Figuur 1.3, Cyclisch model beheerbewust ontwikkelen (NLBW, 2011, p. 1).

Daarnaast maakt de methodiek inzichtelijk op welke manier de levensverwachting van een gebied verlengt kan worden en welke kosten gemaakt moeten worden voor een levensduurverlenging. Belangrijk is dat de methodiek de gebruiker centraal stelt en op elk stedelijk gebied ingezet kan worden. De methodiek probeert dus drie vragen te beantwoorden:

1. In welk stadium van de levenscyclus bevindt een gebied zich?
2. Hoe is de levensverwachting van een gebied te verlengen?
3. Hoe zijn de kosten van de levensduurverlenging inzichtelijk te maken?

In dit onderzoek worden de begrippen levensverwachting en leefbaarheid beide gebruikt om de huidige staat van het gebied aan te geven. Hiervoor is gekozen omdat een perfecte leefbaarheid in principe gelijk staat aan een lange levensverwachting. Daarnaast wordt het begrip leefbaarheid in de wetenschappelijke literatuur vaker gebruikt waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen (milieu)technische, sociale en economische leefbaarheid (de Zeeuw, 2011, p. 6). Een begrip dat veel overlap heeft met de leefbaarheid is 'ruimtelijke kwaliteit'. Tussen beide begrippen is namelijk sprake van een wisselwerking. Een goede leefbaarheid zorgt voor een goede ruimtelijke kwaliteit en vice versa. Ruimtelijke kwaliteit is in dit onderzoek verdeeld in drie waarden: Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde. De Gebruikswaarde wordt bepaald door de functionaliteit van het gebied in relatie tot de wensen en het gedrag van de gebruiker. Met de Belevingswaarde wordt bepaald hoe de gebruiker het gebruik van een gebied ervaart. En met de Toekomstwaarde wordt de aanpasbaarheid aan toekomstige eisen in relatie tot kosten bedoeld. 'Ruimtelijke kwaliteit is in deze denkrichting dus vertaald in drie elkaar aanvullende wijzen waarop de relatie tussen ruimte als systeem en het gebruik ervan door de mens kan worden omschreven' (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 6).

Levenscyclusscan

De scan is gebaseerd op een tweetal theoretische methoden (in het vervolg 'methoden' genoemd). De Placemakingmethode wordt bestudeerd om het begrip levensverwachting uit te werken en het

Analysekader ruimtelijke kwaliteit wordt gebruikt om het begrip ruimtelijke kwaliteit uit te werken. Uit deze twee methoden worden toetsingscriteria afgeleid.

1.2 Doelstelling

Naar aanleiding van de levenscyclusbenadering, is deze scan de 'Levenscyclusscan' genoemd. De Levenscyclusscan moet gezien worden als een soort enquête die door de gebruiker, de beheerder en de bestuurder ingevuld kan worden. Het gemiddelde van de resultaten wordt gebruikt om antwoord te geven op een drietal zaken, namelijk: (1) in welke levensfase bevindt zich het gebied gekoppeld aan de noodzaak van fysieke ingreep om de levensverwachting te verlengen (beheren, herinrichting, renoveren, herstructureren of transformeren); (2) welke waarden en knelpunten het gebied kent en waarin geïnvesteerd moet worden om de levensverwachting te verlengen; (3) als laatste geeft de Levenscyclusscan een schatting van de kosten die gemaakt moeten worden voor een levensduurverlenging.

In dit onderzoek staat het ontwikkelen van een methodiek (de Levenscyclusscan) voor de verlenging van de leefbaarheid van gebieden centraal. Om tot de Levenscyclusscan te komen, zoals in de voorgaande alinea is besproken, moet een doelstelling worden opgesteld. De doelstelling voor dit onderzoek luidt:

'Het ontwikkelen van een Levenscyclusscan waarin aan de hand van een selectie van criteria getoetst wordt in welke fase van de levenscyclus een stedelijk gemengd gebied zit, welke fysieke ingreep gedaan wordt om de levensverwachting van een gebied te verlengen en waarbij de kosten van levensduurverlenging inzichtelijk worden gemaakt'.

1.3 Vraagstelling

Nu zowel het projectkader als de doelstelling zijn opgesteld, is als laatste de vraagstelling van het onderzoek geformuleerd. De vraagstelling is in dit geval opgebouwd uit één hoofdvraag en een drietal onderzoeksvragen die de hoofdvraag uitdiepen. De hoofdvraag luidt als volgt:

'Hoe kan de fase van de levenscyclus van een stedelijk gemengd gebied gemeten worden, welke maatregelen moeten genomen worden om de levensverwachting van een gebied te verlengen en hoe zijn de kosten van levensduurverlenging inzichtelijk te maken?'

De drie onderzoeksvragen luiden als volgt:

1. *Welke criteria uit de Placemakingmethode en het Analysekader ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan het opstellen van een methodiek om te bepalen in welke fase een stedelijk gemengd gebied zich bevindt?*
2. *Hoe wordt de methodiek gebruikt om inzichtelijk te krijgen welke maatregel tot levensduur verlenging leidt?*
3. *Hoe kan de scan de kosten van de maatregel inzichtelijker maken?*

De hoofdvraag is vooral ontwerpelijk van aard. Ontwerpelijk vragen richten zich voornamelijk op een ontwerp in de nabije toekomst, in dit geval de Levenscyclusscan. Het ontwerp wordt inzichtelijk gemaakt met inzichten van beschrijvende en verklarende vragen (Bryman, 2004, p. 45). De hoofdvraag wordt in dit onderzoek beantwoord aan de hand van de drie gestelde onderzoeksvragen. Waarbij de eerste onderzoeksvraag betrekking heeft op de verklaring van de methodiek en de andere twee vragen meer betrekking hebben op het beschrijven van de methodiek (Bryman, 2004, p. 45).

1.4 Wetenschappelijke- en maatschappelijke relevantie

Wetenschappelijke relevantie

In bestaande wetenschappelijke publicaties is rond de thema's leefbaarheid (in de wetenschap ook aangeduid als levensverwachting) en ruimtelijke kwaliteit al het nodige onderzoek gedaan.

Verschillende publicaties hebben zich gericht op het meten van leefbaarheid aan de hand van criteria (o.a. in Veenhoven, 2000, p. 14). Verder is de koppeling gelegd tussen leefbaarheid en de leefomgevingskwaliteit (Thorborg & Leidelmeijer, 2006) en tussen leefbaarheid en duurzaamheid (van Dorst, 2002). Ook zijn de nodige onderzoeken verricht met betrekking tot de ruimtelijke kwaliteit. Deze zijn gericht op de operationalisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit (Hooimeijer et al., 2001; Janssen-Jansen et al., 2010) en de implementatie ervan in het beleid (Driessen, 2005).

In de Placemakingmethode staat het begrip leefbaarheid centraal terwijl in het Analyse kader het begrip ruimtelijke kwaliteit centraal staat. Leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit overlappen elkaar enigszins, en daarnaast is sprake van een wisselwerking. Bij het opstellen van de methodiek wordt een koppeling gemaakt tussen beide begrippen. De koppeling tussen leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit is op deze manier nog niet eerder gelegd. Door de begrippen te koppelen wordt de overlap tussen beide begrippen inzichtelijker gemaakt. Beide begrippen kennen namelijk eenzelfde principe: de relatie tussen de gebruiker en de leefomgeving. Daarbij richt leefbaarheid zich meer vanuit de persoon terwijl ruimtelijke kwaliteit meer richt vanuit de omgeving. Per methode zijn de belangrijkste criteria geselecteerd en samengevoegd (bijvoorbeeld het criterium 'toegang' komt in beide methoden voor). Deze criteria worden gebruikt als bouwstenen om de methodiek op te stellen.

Maatschappelijke relevantie

In het stedelijk gebied vinden voortdurend herontwikkelingen plaats waarbij vaak meer sprake is van een politieke urgentie dan een maatschappelijke urgentie. Wijken worden bijvoorbeeld geherstructureerd terwijl de huidige bewoners daar nog prima wonen. De Levenscyclusscan maakt het mogelijk een objectieve afweging te maken van de maatschappelijke en politieke urgentie om in een gebied in te grijpen. De scan maakt het mogelijk om in te grijpen in een gebied voordat zich een noemenswaardig probleem voordoet en maakt daar tevens de kosten van inzichtelijk.

Kortom de scan zorgt voor een verkorting van het besluitvormingsproces. Verder helpt de scan met het vroegtijdig signaleren van de problemen in een gebied en worden de specifieke knelpunten inzichtelijker gemaakt. En bovenal richt de scan zich op de kleine en goedkopere verbeterpunten die een groot effect hebben op de verbetering van de leefbaarheid.

1.5 Leeswijzer

Voorafgaand aan dit inleidende hoofdstuk zijn het voorwoord, de samenvatting en de inhoudsopgave te vinden. In dit hoofdstuk zijn achtereenvolgens het projectkader, de doelstelling, vraagstelling en de wetenschappelijke en maatschappelijke relevantie gepasseerd. In hoofdstuk 2 is het theoretisch kader vastgelegd met de twee methoden waaruit de Levenscyclusscan is opgebouwd: de Placemakingmethode en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het methodologisch kader besproken. Hierin worden onder andere de onderzoeksstrategie en de cases besproken. In hoofdstuk 4 wordt aan de hand van zowel de Placemakingmethode als het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit een overweging gemaakt voor de te gebruiken criteria. Daarnaast wordt de koppeling tussen de criteria en de keuze voor waarden toegelicht. Hoofdstuk 5 dient als een gebruiksaanwijzing voor de Levenscyclusscan waarbij de uitkomsten worden toegelicht en wordt uitgelegd hoe de analyse moet worden geïnterpreteerd. Ook volgen in hoofdstuk 5 verbeterpunten van de Levenscyclusscan die gedeeltelijk zijn meegenomen in de toepassing op de twee cases. In hoofdstuk 6 wordt de methodiek in de praktijk getoetst door middel van de case Rembrandtplein in Amsterdam. In hoofdstuk 7 wordt bosgebied Heyendaal als tweede case in de praktijk getoetst. In hoofdstuk 8 worden de conclusies getrokken en worden aanbevelingen gedaan voor de verdere uitwerking van de methodiek.

2 Theorie

In dit hoofdstuk volgt een uiteenzetting over de gekozen methoden. Zoals in het projectkader reeds is aangegeven vormen deze methoden een handvat om de criteria te ontwikkelen die gebruikt worden in de Levenscyclusscan. Aan de basis van dit onderzoek staat enerzijds de Placemakingmethode van Project for Public Spaces (PPS). Aan de andere kant is er het Analyse kader van ruimtelijke kwaliteit. Het Analyse kader komt voort uit het kenniscluster van De Raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuuronderzoek, het Innovatienetwerk 'Groene Ruimte en Agrocluster' en Habiforum. Beide methoden stellen de gebruiker centraal en sluiten daarbij aan op de systeemverandering gebaseerd op de levenscyclusbenadering. Wetenschappelijke onderzoeksmethoden onderscheiden twee soorten theorieën. Enerzijds de 'grand theories' en anderzijds de 'middle range theories'. De eerste soort theorieën zijn erg abstract waarbij een simpel verband is te leggen tussen de empirische bevindingen en de theorie. De middle range theories zijn minder abstract en richten zich op een beperkt aspect in de maatschappij (Bryman, 2004, p. 5). Beide methoden die in dit onderzoek centraal staan zijn 'Middle range theories' omdat ze in mindere mate abstract zijn en zich op een bepaald aspect richten. De Placemakingmethode richt zich op: de leefbaarheid van openbare ruimten in fysieke, sociale en economische zin (Mitros, 2005, p. 4). Het Analyse kader richt zich op: de ruimtelijke kwaliteit toegespitst op de Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde. Daarnaast wordt in de wetenschappelijke onderzoeksmethoden een onderscheid gemaakt tussen een deductief en inductief onderzoek. Deductie is een kwantitatieve onderzoeksmethode en legt de nadruk op het testen en het vinden van een logische verklaring voor een theorie. Inductie is een kwalitatieve onderzoeksmethode en legt meer nadruk op het ontwikkelen van een theorie. Dit onderzoek is deductief omdat het gaat om een kwantitatieve onderzoeksmethode waarin de theorieën worden verklaard en ontleed. Met behulp van die informatie wordt de Levenscyclusscan opgesteld.

2.1 Placemakingmethode

2.1.1 Placemaking in de wetenschap

Herkomst place en placemaking

De termen *place* en *placemaking* vinden hun oorsprong in de architectuur, planning en omgevingspsychologie (Lupi, 2007, p. 12). Lupi stelt dat in het werk van de Franse filosofen Merleau-Ponty en De Certeau het begrip *place* wordt gedefinieerd als: '*een vertrouwd gevoel van thuis door routinematig gedrag*'. Wat door Buttner & Seamon is aangepast tot: '*iets dat dagelijks ondernomen moet worden*' (Lupi, 2008, p. 36). Volgens Lupi (2008, p. 36) voegt de geograaf Hägerstrand hier 'de tijd' aan toe en definieert *place* als volgt: '*Mensen bewegen zich in zijn benadering door de ruimte tussen verschillende activiteiten, zoals werken, winkelen en uitgaan, in de vorm van zich binnen 24 uur afspelende dagpaden*'. Harrison & Dourish stellen dat 'place' (plaats) en 'space' (ruimte) in relatie staan tot elkaar. Fysiek gezien is de plaats een ruimte welke inzichten biedt in de gedragsgeschiktheid, de culturele verwachtingen en dergelijke. Met andere woorden we zijn gepositioneerd in een plaats maar we handelen in de ruimte (1996, p. 3). Dus met Placemaking worden de gebruikers in staat gesteld hun dagelijkse routines af te lopen waarbij ze zich vrij kunnen voortbewegen in fysieke en mentale zin. Tegenwoordig geven de begrippen *place* en *placemaking* meer het belang van het begrip 'plaats' in de samenleving aan. Plaats wordt daarbij omschreven als 'door mensen gebruikte en beleefde ruimte' daarbij doelt men specifiek op de woonomgeving zoals wijken en buurten (Lupi, 2007, p. 12). Placemaking wordt door auteurs gebruikt om aan te geven dat openbare ruimte meer is dan alleen een fysieke plaats (Lepofsky & Fraser, 2003, p. 129; Gieryn, 2000, p. 465). Openbare ruimte wordt gevormd door de manier waarop gebruikers ertegenaan kijken. Gebruikers vormen hun eigen ideeën over, en eigen beeld van dezelfde openbare ruimte.

Placemaking en organisaties

De huidige Placemaking zoals gebruikt in de Placemakingmethode vindt zijn oorsprong in de Verenigde Staten. De ideeën die zijn gebruikt in deze methode komen overeen met het gedachtegoed van Lepofsky & Fraser in urban studies en Gieryn in Annual Reviews Sociology). De Placemakingmethode is opgesteld door Project for Public Spaces (PPS). PPS is de grootste non profit organisatie die zich bezig houdt met het concept Placemaking. In de Verenigde Staten houden meer organisaties zich bezig met het concept Placemaking zoals Sustainable Placemaking en PlaceMatters (van 't Rot, 2009, p. 13). Deze organisaties richten zich ook op Placemaking maar kijken meer vanuit een duurzaamheidbril. Daarnaast is maar een deel van de methoden die deze organisaties gebruiken toegankelijk. PPS daarentegen heeft een handvat ontwikkeld die toepasbaar is door elk bedrijf of gemeente die zich daartoe geroepen voelt. Daarnaast richt PPS als enige Amerikaanse organisatie zijn Placemakingmethode ook op Europa.

Volgens Fred Kent (directeur van PPS) is in West-Europa nog bijna geen sprake van burgerparticipatie bij Placemaking. Hier is teveel sprake van een vastgeroest systeem waarbij professionals de openbare ruimte inrichten. De professionals hebben volgens Kent geen idee hoe ze inwoners en gebruikers bij deze projecten moeten betrekken (Nijhof, 2009, p. 7).

2.1.2 Grondleggers voor de PPS Placemakingmethode

Drie zaken zijn van belang geweest voor de ontwikkeling van de Placemakingmethode. Allereerst was dat het boek 'The death and life of great American cities' van de Amerikaanse stadsactiviste Jane Jacobs (1961). Verder was het werk in de jaren 80 van William H. Whyte bij de New Yorkse stedenbouwkundige dienst van belang voor de ontwikkeling van de Placemakingmethode. En als was de de architectonische stroming 'new urbanism' van belang bij de ontwikkeling van de Placemakingmethode. Deze stroming verzette zich tegen wat in de jaren '70 in opkomst kwam, de verspreide verstedelijking (Urban Sprawl). Dit fenomeen werd veroorzaakt door toenemend autogebruik waarbij grote stukken grond rondom de grote steden werden opgeslokt door de suburbanisering (van 't Rot, 2009, p. 13).

Jane Jacobs

Met het boek 'The death and life of great American cities' heeft Jane Jacobs voor een belangrijke revolutie gezorgd in de ruimtelijke ordening. Zonder enige achtergrond op het gebied van stadsontwikkeling stelde Jacobs hierin haar kritiek op over de oude conventionele planning. In diezelfde tijd vond een grote verandering plaats in de Amerikaanse steden. De voorsteden kwamen op, de winkelvoorzieningen werden samengevoegd in grote winkelcentra buiten de steden. Het gebruik van de auto vergrootte de afstanden tussen wonen en werken en voorzieningen steeds meer (Jacobs, 1961, p. 37). De bovengenoemde ontwikkelingen hebben bijgedragen aan de opkomst van de zogenaamde 'slaapstad'.

Jacobs ging juist uit van het principe om nieuw leven te blazen in oude wijken. Daarmee wordt de multifunctionaliteit en de leefbaarheid in deze wijken vergroot. In de perfecte stad hebben de buurten een hogere dichtheid maar wordt de openbare ruimte perfect benut. Daarnaast is door de aanwezigheid van lokale ondernemingen sprake van een betere sociale controle in de buurt. Deze lokale ondernemers zijn ook de basis voor de gemeenschap en het gemeenschapsgevoel meende Jacobs (Jacobs, 1961, p. 36).

Daarbij ging Jacobs uit van buurten met een compact opgezet stratenpatroon waarbij bewoners al wandelend alle voorzieningen kunnen bereiken. Deze ontwikkeling zou het voor ondernemers interessant maken om zich te vestigen in dit soort buurten. Volgens Jacobs zou dit bijdragen aan een economische, sociale en politieke wisselwerking. Doordat meer ondernemers zich vestigen leert de buurt elkaar beter kennen en vindt het publiek debat eerder plaats (Jacobs, 1961, p. 36). Er is kritiek op de ideeën die Jacobs in de jaren '60 publiceerde. De ideeën zijn achterhaald niet realistisch in een moderne samenleving en bovendien is de maakbare samenleving niet meer mogelijk zo wordt gesteld (van 't Rot, 2009, p. 13).

William H. Whyte

William H. Whyte is een tweede en de belangrijkste bron waarop de PPS Placemakingmethode is gebaseerd. Vanaf 1969 heeft hij (werkzaam bij de stedenbouwkundige dienst van New York) onderzoek gedaan naar het gedrag van voetgangers in de openbare ruimte. Tijdens de jaren dat Whyte op de straten van New York onderzoek deed kwam hij tot interessante conclusies die van invloed zijn geweest op de Placemakingmethode van PPS. Zo stelde Whyte dat de openbare ruimte dient als ontmoetingsplek en dus van grote invloed is op de samenleving. Verder stelde hij dat de mens al lopende door een gebied, stemt met zijn voeten (Whyte, 1980, p. 15). Hiermee bedoelde Whyte dat wanneer openbare ruimten aantrekkelijk zijn, mensen ervoor kiezen om daar te verblijven in plaats van in ruimtes met een rommelig uiterlijk. Met andere woorden, de gebruiker bepaalt dus het succes van de openbare ruimte. Ook pleitte Whyte voor een 'bottom up' benadering in plaats van de gebruikelijke top down benadering. Wat inhield dat de gebruiker centraal werd gesteld bij de inrichting van de openbare ruimte (Whyte, 1980, p. 28). Dit gebeurt nu ook in de PPS Placemakingmethode.

New urbanism

Ten slotte is new urbanism van invloed geweest op de Placemakingmethode. Deze ruimtelijke stroming vindt zijn oorsprong in dezelfde tijd als de ideeën van Jacobs en Whyte. De stroming is ontstaan uit kritiek op 'urban sprawl'. Dit fenomeen zorgde in de jaren '60 voor explosief groeiende nieuwbouwwijken rondom grote Amerikaanse steden. New urbanism moest leiden tot een betere kwaliteit van de leefomgeving door middel van een verbeterde sociale cohesie van het bebouwd gebied. Shibley stelt dat deze stroming zich nadrukkelijk verzet tegen de invloed die architecten hebben in de ontwikkeling van steden. Architecten worden gezien als de veroorzakers van de huidige problemen in de openbare ruimte omdat ze te weinig kijken naar de leefbaarheid van de ruimte. New urbanism streeft erna om op wijkniveau een soort dorpsgevoel te creëren waar de buurt elkaar kent en iedereen te voet alle voorzieningen kan bereiken (Shibley, 1998, p. 91). Deze ideeën zijn ook geïmplementeerd in de PPS Placemakingmethode.

2.1.3 Placemakingmethode

De Placemakingmethode is ontstaan als reactie op een gebrek aan inbreng van bewoners en gebruikers van openbare ruimte. Dit zijn echter juist de experts op het gebied van de openbare ruimte. Om beheer en onderhoud tijdens alle fasen van een gebiedsontwikkeling te verbeteren is het van belang dat de bewoners en gebruikers vanaf het begin van de ontwikkeling een band hebben met het gebied, waardoor 'mentaal eigenaarschap' ontstaat. Een goed beheerde openbare ruimte draagt eveneens bij aan een groter mentaal eigenaarschap. Bewoners voelen zich meer verbonden bij een goed onderhouden buurt dan bij een verpauperde buurt. Door het mentaal eigenaarschap geven bewoners aan wat er aan het gebied verbeterd kan worden. Enerzijds voldoet de openbare ruimte dan aan de wensen van de gebruiker, anderzijds voelt de gebruiker meer verantwoordelijkheid bij het onderhoud van de openbare ruimte (PPS, 2011). Daarom stelt Project for Public Spaces (PPS) dat de manier waarop beheer uitgevoerd wordt, 80% van het succes van de openbare ruimte bepaalt (PPS, 2005 p. 77).

Het is dus belangrijk is dus dat in de beginfasen van een gebiedsontwikkeling de potentiële gebruikers meteen erbij betrokken worden. Dan is het volgens PPS mogelijk om de gebruikers aan te spreken op hun verantwoordelijkheid wanneer het bijvoorbeeld gaat om toezicht en onderhoud. Als het gaat om onderhoud van de openbare ruimte moet natuurlijk wel een afweging worden gemaakt per gebruikersgroep. In buurten met veel seniorenwoningen is de kans klein dat zij onderhoud plegen aan de openbare ruimte. Deze gebruikers zijn echter wel in staat om de beheerders van de openbare ruimte aan te spreken op hun verantwoordelijkheden. Een andere belangrijke eis die gesteld wordt aan de openbare ruimte is de flexibiliteit ervan ten opzichte van de verschillende soorten gebruikers. Ook moet rekening gehouden worden gehouden met de veroudering van de openbare ruimte. Daarom moet de levensloopbestendigheid van de openbare ruimte in de beoordeling betrokken worden. Dit staat ook voorop bij het opstellen van de Levenscyclusscan.

De Placemakingmethode moet zorgen voor meer begrip voor het idee: 'de gebruiker centraal stellen'. Zo stelt F. Kent, de directeur van 'Project for Public Spaces': 'Placemaking gaat juist over de mensen in een gemeenschap, die gezamenlijk een plek creëren waarin ze zich thuis voelen' (Nijhof, 2009, p. 6).

2.1.4 Kernaspecten Placediagram

Om tot succesvolle openbare ruimtes te komen heeft PPS een diagram opgesteld. Het diagram in figuur 2.1, geeft vier kernaspecten weer die van belang zijn voor de openbare ruimte, namelijk: **Toegankelijkheid** ('Access & Linkages'), **Comfort en imago** ('Comfort & Image'), **Gebruik en activiteiten** ('Uses & Activities') en **gezelligheid** ('Sociability').

Toegankelijkheid

Met toegankelijkheid stelt PPS hoe bereikbaar de plek is ten opzichte van de omgeving. Een paar zaken zijn volgens PPS belangrijk om bewoners en gebruikers het gevoel van toegankelijkheid te geven. Allereerst is het belangrijk dat de bereikbaarheid zowel psychologisch als visueel aanwezig is. Verder moet de openbare ruimte zelf ook goed waarneembaar zijn en moet de ruimte makkelijk te bereiken en doorkruisen zijn. Ook de aanwezigheid van voldoende parkeerruimte en openbaar vervoer is belangrijk in dit opzicht. Ten slotte is de aantrekkelijkheid van de randen van de openbare ruimte belangrijk. Zo is een rij winkels natuurlijk aantrekkelijker dan een bouwplaats (PPS, 2011). Dit heeft te maken met de toepassing van het kernbegrip comfort/imago. Om te controleren of deze zaken in de openbare ruimte goed zijn geregeld heeft PPS acht vragen opgesteld die dienen ter controle. Deze vragen zijn opgenomen in bijlage 1.

Comfort en Imago

De sleutel tot succes voor een geslaagde openbare ruimte ligt volgens PPS in deze kernbegrippen. Het is belangrijk dat de openbare ruimte een goede uitstraling heeft en comfortabel is. Om tot een dergelijke openbare ruimte te komen dient rekening gehouden te worden met de veiligheid, zitplaatsen en hoe schoon de openbare ruimte oogt (PPS, 2011). Om te controleren of deze zaken in de openbare ruimte goed zijn geregeld heeft PPS zeven vragen opgesteld die dienen ter controle. Deze vragen zijn opgenomen in bijlage 1.

Gebruik en Activiteiten

Als er in een openbare ruimte geen activiteiten plaats vinden, heeft het ook geen zin om deze ruimten te gebruiken. Zonder activiteiten in de openbare ruimte is ook geen nut om deze ruimte te gebruiken. De activiteiten en het gebruik van de openbare ruimte zijn in principe de bouwstenen waarop de ruimte is gebouwd. Daarnaast zorgen de activiteiten binnen de openbare ruimte voor gezelligheid en dienen ze dus ook voor het kernbegrip 'gezelligheid' (PPS, 2011). Om te controleren of deze zaken in de openbare ruimte goed zijn geregeld heeft PPS zeven principes opgesteld die dienen ter controle. Deze vragen zijn opgenomen in bijlage 1.



Figuur 2.1, Placediagram PPS (PPS, 2011).

Gezelligheid

Het laatste kernbegrip is gezelligheid ('sociability'). Gezelligheid betekent in dit geval dat een groep mensen samenkomt en men zich veilig voelt. Dit begrip staat dus weer in relatie tot comfort en imago (waar veiligheid tevens belangrijk is). De meetbaarheid van dit begrip is bijna onmogelijk en is erg subjectief. Het is het zeer belangrijk voor bewoners en gebruikers dat in de openbare ruimte, de mogelijkheid geboden wordt om vrienden of burens te ontmoeten. Wanneer een positieve interactie tussen personen plaatsvindt binnen een bepaalde ruimte, zorgt dat voor een sterkere binding met de ruimte (PPS, 2011). Om te controleren of deze zaken in de openbare ruimte goed zijn geregeld heeft PPS acht vragen opgesteld die dienen ter controle. Deze vragen zijn opgenomen in bijlage 1.

Succesvolle openbare ruimte

Wanneer de openbare ruimte aan de vier bovengenoemde kernwaarden voldoet spreekt men volgens PPS over een succesvolle openbare ruimte. De begrippen ('intangibles') die per kernwaarde aanwezig moeten zijn, zijn te vinden in de groene band in figuur 2.1. Deze begrippen zijn kwalitatieve gevoelswaarden die moeilijk te kwantificeren zijn. Om tot een Levenscyclusscan te komen waarbij zaken als veiligheid worden getoetst zijn er meerdere mogelijkheden. Enerzijds kan gemeten worden aan de hand van bewonersinterviews of enquêtes, anderzijds kunnen criteria worden opgesteld die het ook mogelijk maken om openbare ruimten te vergelijken. Wat betreft de begrippen ('measurements') die in de blauwe rand worden aangegeven stelt PPS (2011) dat dit kwantitatieve meetwaarden zijn die zijn opgesteld om te beoordelen hoe succesvol de openbare ruimte is. Om te meten of de openbare ruimte van een buurt voldoende comfort en imago uitstraalt, wordt bijvoorbeeld gekeken naar de misdaadcijfers van de buurt.

2.1.5 Kritiekpunten methode

Zoals al eerder is aangegeven is de Placemakingmethode opgesteld zodat andere partijen de mogelijkheid hebben om de placemaking toe te passen. Echter zijn bepaalde begrippen dermate subjectief en onmeetbaar dat beleidsmakers deze methode moeilijk in de praktijk toe valt te passen.

Zoals in de voorgaande paragraaf al werd gesteld gaat het om kwalitatieve gevoelswaarden die in principe moeilijk zijn te kwantificeren. Dat is ook het probleem van de PPS methode stelt van 't Rot (2009. p. 18). Het gevoel van veiligheid hangt af van de perceptie van de gebruiker en omwonenden. De ontwerpprincipes van PPS dienen als uitgangspunt voor een succesvolle inrichting van de openbare ruimte maar geven geen zekerheid over het slagen van de inrichting. De methode geeft nog teveel ruimte tot interpretatie. Een aantal voorbeelden waar een beleidsmaker op moet letten bij gebruik van de Placemakingmethode: het gebruik van de input van bewoners, de afstemming tussen voorzieningen en verschillende gebruikersgroepen en de ruimtelijke verdeling van voorzieningen. Hierbij valt te denken aan de plaatsing van bankjes in de nabijheid van speelvoorzieningen voor kinderen. Om toezicht te houden is het belangrijk dat de speeltoestellen in het zicht van de bankjes worden geplaatst.

De Placemakingmethode vergt, door de moeilijke toepasbaarheid, een directe betrokkenheid van de deskundigen van Project for Public Spaces. Dit bemoeilijkt de toepassing van de methode in de praktijk. Dat betekent dat de Placemakingmethode wel door derden kan worden ingevuld maar dat het geen garantie biedt voor een succesvolle openbare ruimte. Dus gesteld moet worden dat wanneer de methode wordt toegepast, de hulp ingeroepen dient te worden van Project for Public Spaces (van 't Rot 2009. p. 18).

Door wisselende gebruikersgroepen functioneert de Placemakingmethode eveneens slecht. Enerzijds bestaat een wijk uit verschillende bevolkingsgroepen met verschillende wensen, anderzijds verandert de samenstelling in bevolkingsgroepen continue door de vele verhuisbewegingen. Dit alles zorgt voor een continue beweging in de behoeften van gebruikers wat betreft de inrichting van de openbare ruimte, waardoor de eerdere analyse wellicht niet meer geldig is.

De inrichting van de openbare ruimte wordt zoals eerder genoemd vaak ontworpen door experts, architecten en dergelijke. Vanuit hun professie is er weinig afstemming op de Placemakingmethode. Daarnaast is Placemaking alleen gericht op de inrichting en het beheer van de openbare ruimte. Als gekeken wordt naar gebiedsontwikkeling in het geheel schiet de Placemakingmethode ook tekort. Waar de Placemakingmethode zich richt op de inrichting door publieke partijen gaat gebiedsontwikkeling juist om de integrale inrichting door zowel publieke als private partijen. Het is nog niet duidelijk in hoeverre de Placemakingmethode bij draagt aan een integrale gebiedsontwikkeling.

2.2 Analyse kader Ruimtelijke Kwaliteit

2.2.1 Definitie van Ruimtelijke Kwaliteit

De conceptualisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit vindt voor het eerst plaats rond het jaar 60 voor Christus. Toen stelde de Romeinse bouwmeester Vitruvius dat architectuur en kwaliteit steunen op drie principes, namelijk 'utilitas' (bruikbaarheid), 'firmitas' (stevigheid) en 'venustas' (schoonheid). In 1996 wordt door de RijksPlanologische Dienst (RPD) in de publicatie 'Ruimtelijk beter investeren' de volgende stap genomen. In deze publicatie worden voor het eerst de hoofdcriteria in een begrippenkader op een rij gezet. Dat begrippenkader heeft uiteindelijk geleid tot de huidige drie bouwstenen van ruimtelijke kwaliteit: Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde (Dauvellier, 2011).

In de wetenschap wordt door de jaren heen nog steeds gediscussieerd over de invulling van ruimtelijke kwaliteit. Gesteld wordt dat ruimtelijke kwaliteit gezien wordt als verbondenheid van de visuele beleving door mensen, maar ook als verbreding van de ruimtelijke component wat betreft de kwaliteit van de leefomgeving (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 5). Met andere woorden, ruimtelijke kwaliteit wordt enerzijds gevormd door de beleving van de gebruiker en anderzijds door de kwaliteit van de ruimte. Het is echter onmogelijk om wetenschappelijk onderbouwde, objectieve criteria voor ruimtelijke kwaliteit te formuleren die te allen tijde gelden. Het normatieve en subjectieve karakter vereist een interactief proces om het concept ruimtelijke kwaliteit te definiëren (Vis, 2010, p. 53). Sommige auteurs stellen dat het mogelijk is om objectieve criteria over ruimtelijke kwaliteit aan ontwikkelingen te koppelen. Dit gebeurt ook al bijvoorbeeld met het Bouwbesluit, waarin harde eisen staan voor de bouw van nieuwe woningen. Aldus worden aan ruimtelijke kwaliteit indicatoren toegekend, en op de schaal van die indicatoren wordt een subjectieve waarde gekozen als norm (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 8). De genoemde drie waarden worden in de wetenschap veelvuldig beschreven.

Gebruikswaarde

Gebruikswaarde wordt omschreven als de doelmatigheid, de samenhang, de bereikbaarheid en de interferentie tussen functies van een gebied (Hooimeijer et al., 2001, p. 25). Gebruikswaarde geeft de relatie tussen de gebruiksmogelijkheden en de gebruikseisen van een ruimte weer (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 6). Volgens Hoogleraar gebiedsontwikkeling Friso de Zeeuw (2011, p. 6) verwijst de Gebruikswaarde naar het functionele gebruik, de toedeling en de bereikbaarheid. Bijzonder hoogleraar Economische Geografie Jacques van Dinteren stelt dat de Gebruikswaarde gezien moet worden als de functionele kwaliteit, ook wel de basiseisen van de gebruikers van een gebied. Onder Gebruikswaarde vallen: 'autobereikbaarheid, parkeermogelijkheden, voldoende ruimte, functionaliteit van de gebouwen (flexibiliteit), criminaliteitspreventie de bereikbaarheid met openbaar vervoer en sociale veiligheid'. De Gebruikswaarde is in principe de functioneel-fysieke kant van de Levenscyclusscan (van Dinteren, 2008, p. 31).

Belevingswaarde

Belevingswaarde wordt omschreven als de identiteit, de diversiteit, de herkenbaarheid en de zingeving van een gebied (Hooimeijer et al., 2001, p. 52). Belevingswaarde geeft de relatie tussen de beleving en de verwachting van een ruimte weer (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 7).

De Belevingswaarde is nauw verbonden met de Gebruikswaarde. Het begrip Belevingswaarde verwijst naar de subjectieve beleving van de ruimte in het heden, stelt Friso de Zeeuw (2011, p. 6). Jacques van Dinteren (2008, p. 31) stelt dat de Belevingswaarde is opgebouwd uit vier verschillende zaken, namelijk: de inpassing van het gebied in zijn omgeving, de representativiteit van het gebied (geheel van gebouwen, groen, water, landschap). De lay-out van het terrein is belangrijk (de situering van gebouwen, breedte van de wegen, wel of geen voetgangers- en fietspaden) en als laatste de representativiteit van de gebouwen. De Belevingswaarde is in tegenstelling tot de Gebruikswaarde meer de sociale en gevoelsmatige kant van de Levenscyclusscan.

Toekomstwaarde

Toekomstwaarde wordt omschreven als de duurzaamheid, de sturende werking, de doelmatigheid (in de tijd), de uitbreidbaarheid en de aanpasbaarheid van een gebied (Hooimeijer et al., 2001, p. 38). Toekomstwaarde geeft de aanpasbaarheid van toekomstige eisen in relatie tot de kosten aan (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 6). De Toekomstwaarde vertegenwoordigt het 'daar en later'. De waarde verwijst naar de waardering van de Gebruikswaarde en de Belevingswaarde door de tijd heen. Daarnaast stelt de Toekomstwaarde voorwaarden die gelden voor ontwikkeling en vooruitgang (de Zeeuw, 2011, p. 6).

Volgens Friso de Zeeuw (2011, p. 7) moet een gebied geschikt zijn voor het uitoefenen van functies en moet het in staat zijn om de functionaliteit en de schoonheid in de toekomst te behouden. Wanneer een gebied op een van deze waarden tekort schiet dan treden op den duur negatieve effecten op. Bijzonder hoogleraar

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	1a	1b	1c	1d
Belevingswaarde	2a	2b	2c	2d
Toekomstwaarde	3a	3b	3c	3d

Figuur 2.2, Waarden en belangen van het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit (Hooimeijer et al., 2001, p. 5)..

Economische Geografie Jacques van Dinteren (2008, p. 33) stelt dat de Gebruikswaarde en de Belevingswaarde aan de basis liggen voor de Toekomstwaarde. Pas als deze twee waarden optimaal zijn, is de Toekomstwaarde optimaal. In de vierde nota ruimtelijke ordening (1988, pp. 7-9) wordt de Toekomstwaarde omschreven als de doelmatigheid van de ruimtelijke ordening in de tijd en als de aanpasbaarheid van de ruimtelijke inrichting. De Toekomstwaarde omvat zowel de functioneel-fysieke kant als de sociaal gevoelsmatige kant van de Levenscyclusscan.

2.2.2 Analyse kader ruimtelijke kwaliteit

In 2001 heeft een kenniscluster gevormd door de Raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuuronderzoek, Habiforum en het Innovatienetwerk Groene Ruimte en Agrocluster het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit opgesteld. Het Analyse kader moet bijdragen aan een betere conceptualisering van het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' zodat deze gehanteerd kan worden in praktijksituaties (Hooimeijer et al., 2001, p. 5).

Het kenniscluster heeft in het Analyse kader de drie bovenstaande bouwstenen gecombineerd met een viertal belangen (Bremer, 2008, p. 11): het economisch belang, het sociaal belang, het ecologisch belang, en het cultureel belang (zie figuur 2.2). In het Analyse kader worden de indicatoren van ruimtelijke kwaliteit gestructureerd. Daarnaast stelt het Analyse kader net als de Placemakingmethode de gebruiker centraal. De koppeling tussen de vier verschillende belangen en bouwstenen wordt hieronder toegelicht.

Economisch belang van Gebruikswaarde

Het economisch belang van de Gebruikswaarde van een gebied hangt af van vier aspecten. Allereerst heeft het gebied beschikking tot bepaalde bronnen (de gebiedskenmerken). Daarnaast zijn de situatietekenen die de ligging of bereikbaarheid van een gebied bepalen aanwezig. Ten derde herbergt het gebied één of meerdere functies die elkaar versterken of afstoten (de zogenaamde 'externe effecten').

Als laatste wordt een gebied gekenmerkt door interactiepatronen of relaties tussen actoren die elkaar wel of niet versterken. Deze 'agglomeratie-effecten' groeien uit langlopende marktrelaties en doen zich ruimtelijk sterk gedifferentieerd voor (Hooimeijer et al., 2001).

Economisch belang van Belevingswaarde

Het economisch belang van de Belevingswaarde van een gebied hangt af van vier kenmerken. Het gebied, de ligging, de compositie en de inrichting. Met andere woorden wordt de Belevingswaarde bepaald door de waardering voor de herkenbare karakteristieken van een gebied is. De Belevingswaarde van een gebied is een belangrijke leidraad voor het economisch handelen van bedrijven. Door toedoen van het marktmechanisme wordt voor gebieden met een hogere Belevingswaarde meer betaald (Hooimeijer et al., 2001).

Economisch belang van Toekomstwaarde

Gebruikswaarde en de Belevingswaarde vormen het fundament voor een goede Toekomstwaarde. Bij een hoge Gebruiks- en Belevingswaarde is dus ook sprake van een hogere Toekomstwaarde. De Toekomstwaarde wordt uiteengezet in enerzijds de mogelijkheid tot kwantitatieve groei (ontwikkeling van het gebied) en anderzijds de mogelijkheid tot kwalitatieve groei (vernieuwing en de ontwikkeling van nieuwe activiteiten). Een bepaalde mate van gebiedsflexibiliteit¹ is dus belangrijk voor de Toekomstwaarde (Hooimeijer et al., 2001, p. 16).

Sociaal belang van Gebruikswaarde

Het sociaal belang van de Gebruikswaarde van een gebied hangt af van vier aspecten. Allereerst de sociale rechtvaardigheid, verder de toegang tot de essentiële hulpbronnen voor het bestaan, zoals: werk, wonen, onderwijs en gezondheidszorg. Vervolgens speelt de verdeling van de kosten en opbrengsten die gemoeid zijn met de ontwikkeling en het beheer van gebieden en openbare ruimte een rol. En als laatste speelt de sociale keuzeruimte een rol. De sociale keuzeruimte heeft te maken met het doelbewust creëren van mogelijkheden voor verschillende groepen in een bepaald gebied (Hooimeijer et al., 2001, p. 28).

Sociaal belang van Belevingswaarde

De Belevingswaarde in sociale zin wordt bepaald aan de hand van een aantal elementen. Het achterblijven bij de welvaartsontwikkeling (armoede) is een van die elementen die bepalend is voor de Belevingswaarde. Door het achterblijven van gebieden in de welvaartsontwikkeling is het mogelijk dat een kettingreactie opgang komt.

Een wijk met onverzorgde en onaantrekkelijke bebouwing zorgt ervoor dat de bebouwing als armoedig wordt ervaren. Dit leidt tot het wegtrekken van de welvarende bevolking waardoor veelal ontevredenheid ontstaat over de samenstelling van de bevolking (ruimtelijke sociale segregatie). De ruimtelijke sociale segregatie wordt eveneens beïnvloed door de inrichting van de openbare ruimte. Zo beïnvloeden gevoelens van onveiligheid en ontoegankelijke ruimtes de ruimtelijke sociale segregatie (Hooimeijer et al., 2001, p. 29).

Sociaal belang van Toekomstwaarde

Het afzonderen van bepaalde kansarme groepen van de rest van de samenleving dient tegengegaan te worden om een hogere Toekomstwaarde te garanderen. Verder dient het gebied voldoende economische dragers te bezitten om een negatieve sociale spiraal tegen te gaan.

¹ In hoeverre een gebied door de jaren heen kan worden aangepast aan de veranderende eisen van de gebruiker. Wat in principe af hangt van de fysieke mogelijkheid tot aanpassing en de beleidsmatige mogelijkheid tot aanpassing.

Een ander belangrijk aspect waarop gelet moet worden is de mogelijkheid tot bevolkingskrimp. Door krimp neemt leegstand toe en stort het draagvlak voor voorzieningen in. Hier is overigens vooral op het platteland sprake van (Hooimeijer et al., 2001, p. 30).

Ecologisch belang van Gebruikswaarde

Het ecologisch belang van de Gebruikswaarde van een gebied hangt af van de veiligheid, hinder, verontreiniging, verdroging en versnippering. Zo kan milieuzonering het gebruik van ruimte belemmeren, maar kunnen groen en water juist weer een positieve werking hebben op de Gebruikswaarde van bewoners. Wanneer het milieu schoner is wordt gesteld dat de Gebruikswaarde van een gebied toeneemt (Hooimeijer et al., 2001, p. 33).

Ecologisch belang van Belevingswaarde

Het ecologisch belang van de Belevingswaarde is verbonden aan de begrippen natuur- en landschapsbelangen. Landschap verwijst daarbij naar de omgeving die men ziet als men om zich heen kijkt. Daarbij is behoud van openheid of behoud van gebieden met afwisseling van belang. In ecologische zin gaat het om het behoud van natuurgebieden en de daarbinnen aanwezige flora en fauna (Hooimeijer et al., 2001, p. 33).

Ecologisch belang van Toekomstwaarde

De Toekomstwaarde in ecologische zin wordt omschreven aan de hand van duurzame ontwikkeling. Dit houdt in dat in een ontwikkelingsproces gebruik wordt gemaakt van natuurlijke onuitputbare bronnen zodat zowel huidige als toekomstige generaties in hun behoeften kunnen voorzien (Hooimeijer et al., 2001, p. 34).

Cultureel belang van Gebruikswaarde

Het cultureel belang van de Gebruikswaarde heeft van doen met het individu. Omdat elk individu een gebied anders beleefd worden ook anders gebruik gemaakt van dat gebied. Het verschil in gebruik en beleving moet worden gerespecteerd. Uiteindelijk gaat het niet om een strikte scheiding van culturen maar juist een kruisbestuiving tussen verschillende culturen (Hooimeijer et al., 2001, p. 37). Dit is echter steeds moeilijker omdat een steeds grotere drang naar individualisering in de samenleving plaatsvindt.

Cultureel belang van Belevingswaarde

Onder beleving valt het begrip schoonheid. Dit begrip is echter sterk cultureel bepaald. In principe heeft dus alles wat met vormen en symbolen te maken heeft een culturele lading. Gesteld wordt dat ruimtelijke kwaliteit niet bestaat omdat dit cultureel afhankelijk is. Het cultureel belang heeft daarnaast van doen met criteria als identiteit wat door Hooimeijer et al. wordt vertaald in eigenheid. Het gevoel van eigenheid is een dieper gewortelde beleving dan de ruimtelijke clustering van mensen met gedeelde leefstijl, menen Hooimeijer et al. (2001, p. 38).

Cultureel belang van Toekomstwaarde

Door effectief gebruik van het cultureel belang is de Toekomstwaarde te vergroten. Culturele ontwikkeling is een evolutionair proces wat over vele jaren loopt. Het verleden speelt een belangrijke rol bij de persoonlijkheidsontwikkeling van gebruikers in een gebied. Juist de cultuurhistorische kenmerken en kwaliteiten worden bewust bij de inrichtingsopgave van een gebied benut. Bij gebiedsontwikkelingen wordt steeds vaker gebruik gemaakt van cultuurhistorische kenmerken om het gebied aan te prijzen. Deze kenmerken bepalen de identiteit van een gebied en zorgen voor de binding van de gebruiker met een gebied (Hooimeijer et al., 2001, p. 38).

2.2.3 Kritiepunten Analyse kader

Door de hoge subjectiviteit van het begrip ruimtelijke kwaliteit, dat voortvloeit uit het Analyse kader, blijft het moeilijk om precies aan te geven waaruit het bestaat.

Janssen-Jansen et al. stellen dat iedereen zijn of haar kwaliteitsbegrip vanuit een ander normatief kader definieert. Daardoor is het formuleren van eenduidige, generieke criteria lastig (2009, p. 7). Ook Hooimeijer et al. (2001, p. 16) stellen dat aan ruimtelijke kwaliteit dermate veel beoordelingsaspecten zitten dat slechts in beperkte mate aanspraak wordt gemaakt op 'objectief' of 'intersubjectief' bepaalde gegevens. Daarnaast stellen zij dat in toenemende mate subjectieve maatstaven spelen in wetenschappelijke disciplines.

De Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde zijn begrippen die moeten zorgen voor een concretisering van het begrip ruimtelijke kwaliteit. Door Hooimeijer et al. worden ook vraagtekens geplaatst bij de verduidelijking van het begrip ruimtelijke kwaliteit (2001, p. 41). De begrippen dragen niet voldoende bij aan de beeldvorming van het begrip ruimtelijke kwaliteit (Hooimeijer et al., 2001, p. 41).

2.2.4 Aanvulling Analyse kader

In het Analyse kader zijn de Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde veelvuldig aan bod gekomen. Naast deze drie waarden zijn andere aspecten tevens belangrijk voor de leefbaarheid en levensverwachting. Indirect worden ze genoemd in het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit en deels in de Placemakingmethode van PPS. De aspecten zijn echter dermate belangrijk voor het begrip levensverwachting, dat gekozen is om deze als aparte waarden op te nemen in de Levenscyclusscan. Het gaat hier om de **Economische waarde** en de **Intrinsieke waarde**.

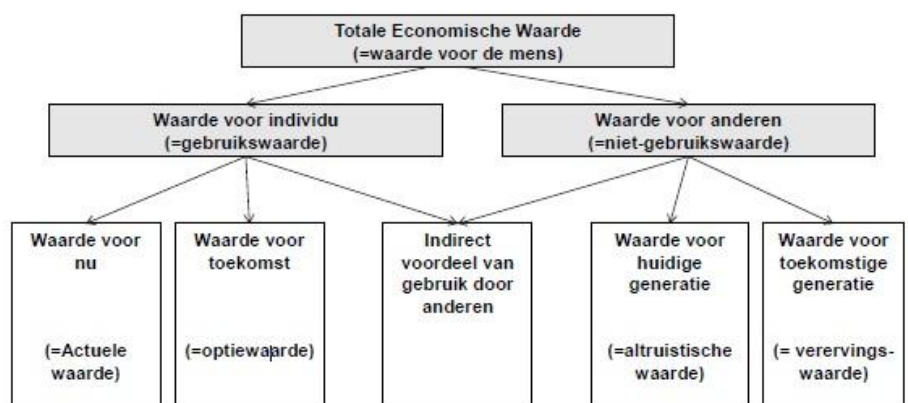
Economische waarde

De Economische waarde wordt omschreven als de economische doelmatigheid van een gebied. Daarbij gaat het om de product-marktcombinaties.

Dat betekent dat voor verschillende groepen gebruikers financiële voordelen te behalen moeten zijn. Sinds de jaren tachtig bestaat veel aandacht voor de Economische waarde van ruimtelijke kwaliteit. Een aantrekkelijk stedelijk klimaat is een belangrijke concurrentiefactor. De fysieke stedenbouwkundige kwaliteit is hier onderdeel van (Hooimeijer et al., 2001, p. 23).

De Economische waarde die in dit onderzoek gebruikt wordt betreft de 'totale Economische waarde'. De (totale) Economische waarde is een begrip dat wordt gebruikt in de Maatschappelijke kosten-batenanalyses (MKBA). Voor het bepalen van de waarde wordt daar

uitgegaan van het principe 'Willingness to pay'. Dat houdt in dat de waarde van goederen en diensten gelijk is aan het bedrag dat mensen bereid moeten zijn ervoor te betalen (LPBL, 2010, p. 6). De totale Economische waarde zijn alle waarden die een project vertegenwoordigt voor de mens en valt uiteen in enerzijds de waarde van gebruik door individuen zelf, en anderzijds de waarde die aan het gebruik door anderen wordt toegekend. Hiervoor heeft LPBL een schema opgesteld waarin een vijftal waarden zijn verdeeld (zie figuur 2.3).



Figuur 2.3, Totale Economische waarde, (LPBL, 2010, p. 17).

Intrinsieke waarde

De Intrinsieke waarde heeft veel overlap met de Belevingswaarde. De Intrinsieke waarde gaat echter specifiek in op de waardevolle karakteristieken van een bepaalde woonomgeving terwijl de Belevingswaarde zich meer richt op de beleving van het algemene uiterlijk van een woonomgeving.

De Intrinsieke waarde is een begrip dat in de bedrijfseconomie wordt gebruikt als boekwaarde van een bedrijf (Bouman, z.d.). Ook wordt de Intrinsieke waarde gebruikt om de eigenwaarde van dieren aan te geven (los van het nut voor de mens) (Zwart, 2004, p. 2). In het planologische werkveld wordt met de Intrinsieke waarde aangegeven dat bepaalde landschappen een waardevol karakter hebben (Zwart, 2004, p. 2). In de context van dit onderzoek wordt de Intrinsieke waarde ook gebruikt om de waardevolle karakteristieken van bepaalde buurten of wijken aan te geven. Elk gebied heeft een andere historie, en de vraag is of deze historie bepalend is voor de waardering van de gebruikers. Om voor gebruikers de Intrinsieke waarde te bepalen moet nagedacht worden over het imago van een gebied, de aanwezige cultuurhistorie en de symbolische waarde. Dit zijn drie waarden die van belang zijn voor de manier waarop bewoners en gebruikers een bepaald gebied interpreteren.

3 Methodologie

3.1 Onderzoeksstrategie

De onderzoeksstrategie bestaat uit twee delen. In het eerste deel, hoofdstuk 2, 3, 4 en (deels) 5 wordt een bureauonderzoek gehanteerd. Hier worden vanuit de Placemakingmethode en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit criteria voor de Levenscyclusscan opgesteld. De criteria worden verzameld en geselecteerd op basis van functionaliteit. Het ontwerpen van de scan vindt volledig in dit eerste gedeelte van het onderzoek plaats.

In het tweede gedeelte van het onderzoek, hoofdstuk 5 gedeeltelijk en verder hoofdstuk 6 en 7, wordt aan de hand van een praktische toets een evaluatieonderzoek uitgevoerd. Zo wordt in de praktijk ondervonden of de criteria die in de Levenscyclusscan zijn opgenomen, voldoende zijn voor een accurate toetsing. Twee door Oranjewoud geleverde cases worden getoetst. Zodoende wordt de scan getoetst op validiteit. Met andere woorden of de scan in staat is om in te bepalen in welke fase gebieden zich bevinden, inzichtelijk te maken welke maatregelen leiden tot levensduurverlenging, en inzichtelijk maken wat de kosten daarvan zijn. In eerst instantie gaat het om de interne validiteit: het wordt duidelijk of de scan functioneert in beide cases.

Bij een casestudy is het onderzoeken van de externe validiteit een moeilijke taak. Hoe minder cases worden onderzocht, hoe moeilijker het is om de conclusies voor de cases te generaliseren: oftewel of de scan ook in andere cases goed kan functioneren. Doordat slechts twee cases zijn bestudeerd is het duidelijk dat de onderzoeksresultaten beperkt generaliseerbaar zijn.

Het verstevigen van de externe validiteit is mogelijk door bijvoorbeeld representatieve cases te behandelen. Verder zijn aanvullende bronnen ook een goede manier om de validiteit te testen. Als eerste is geprobeerd representatieve cases te selecteren. Door te variëren met cases zodat enerzijds een bos/ park en anderzijds een plein wordt onderzocht wordt de validiteit verstevigd. Beide cases zijn gelegen in stedelijk gebied maar hebben een compleet verschillend karakter. Door het kiezen van twee uitersten wordt een beter inzicht verkregen in de verschillende eigenschappen die openbare ruimtes kunnen aannemen. De Levenscyclusscan is opgezet om op een breed veld toe te passen. Ondanks dat de scan in de praktijk is getoetst dient aan de analyse extra aandacht besteedt te worden bij de toepassing op andere cases.

Een tweede manier om de externe validiteit te verstevigen is het gebruik van aanvullende bronnen. In dit onderzoek zijn experts uit het werkveld ingeschakeld om de werking van de Levenscyclusscan te testen. Daarbij is aan de experts gevraagd om de scan toe te passen op een case waar ze op dat moment mee bezig waren. Door deze experts is feedback geleverd die geleid heeft tot de aanpassing van de Levenscyclusscan.

3.1.1 Bureauonderzoek

In het eerste deel van het onderzoek staat het bureauonderzoek centraal. Tijdens bureauonderzoek wordt in de meeste gevallen op een kwalitatieve wijze gewerkt (Verschuren en Doorewaard, 2007, p. 164). Het bureauonderzoek betreft het bestuderen van literatuur en documenten, om zodoende inzicht te verkrijgen in de theorie rondom Placemaking en ruimtelijke kwaliteit. Tijdens het bureauonderzoek worden secundaire data bestudeerd. Secundaire data bestaan uit informatie die anderen verzameld en gepubliceerd hebben. Saunders et al. onderscheiden drie verschillende soorten secundaire gegevens, namelijk: documentair, meervoudige bron en enquêtes (2008, p. 243). In dit onderzoek wordt alleen gebruik gemaakt van documentaire gegevens. Dit schriftelijk materiaal bestaat uit documenten die door Oranjewoud en Nederland Boven Water geschreven zijn. Maar ook uit wetenschappelijke teksten die geschikt zijn om de koppeling tussen de Placemakingmethode en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit te leggen.

3.1.2 Mini interviews

Gedurende het bureauonderzoek zijn interviews afgenomen met medewerkers van Oranjewoud, afkomstig van vier afdelingen: beheer, vastgoed, gebiedsontwikkeling en ruimtelijke ordening. De interviews bestaan uit een aantal korte open vragen. De interviews dienen allereerst om de Levenscyclusscan op te stellen. Daarbij is de scan ontleed en zijn wijzigingen en toevoegingen doorgevoerd. Verder zijn de interviews gebruikt om inzicht te krijgen in het werkveld waarbinnen de Levenscyclusscan wordt ingezet. Zo is op vier verschillende afdelingen bekeken in hoeverre de Levenscyclusscan past binnen hun werkzaamheden. Daarnaast is één partnerbijeenkomst van Nederland Boven Water bijgewoond welke heeft plaatsgevonden op 24 maart 2011. Daarin in de Levenscyclusscan als instrument gepresenteerd aan een aantal partners van Nederland Boven Water. Tijdens de bijeenkomst stond de scan centraal, werd feedback gegeven en werd bekeken in hoeverre de scan in het werkveld kon worden gebruikt.

3.1.3 Praktische Toets

De Levenscyclusscan wordt getoetst in een tweetal cases. Allereerst wordt het Rembrandtplein in Amsterdam getoetst en vervolgens het Landgoed Heyendaal in Nijmegen. In paragraaf 3.2.3 worden beide cases toegelicht en in hoeverre ze aansluiten op de selectiecriteria (zie 3.2.2). De praktijktoets wordt uitgevoerd om de toepasbaarheid van de scan te evalueren. Gekozen is om een beperkt aantal cases te gebruiken omdat enerzijds het zwaartepunt ligt bij het ontwikkelen van de Levenscyclusscan en anderzijds moet rekening worden gehouden met de beperkte tijd van het onderzoek. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 3.2.4.. Voordat de praktijktoetsen plaatsvinden, moeten gegevens over de cases worden geïnventariseerd. Tijdens de praktische toets hebben zowel een bewonersvereniging, een vereniging van eigenaren (binnen de wijk) als de bestuurders van de gemeente de scan ingevuld. Als laatste heeft een projectmanager/beheerder de scan ingevuld. De uitwerking van de cases vindt plaats in de hoofdstukken 6 en 7.

3.2 Case Studies

In deze paragraaf wordt toegelicht hoe de cases worden gekozen, waarom ze worden gekozen en wordt de validiteit van de cases toegelicht.

3.2.1 Selectie cases

De cases zijn geselecteerd om de validiteit van de Levenscyclusscan te versterken. Voor de selectie is gebruik gemaakt van cases die reeds beschikbaar waren vanuit Oranjewoud. Dit wordt in de Amerikaanse literatuur ook wel 'Convenience Sampling' genoemd (Swanborn, 2010, p. 52). Hieruit worden een tweetal cases gekozen die aansluiten op de criteria die in hoofdstuk vier worden gekozen. De twee cases dienen een breed beeld te geven van de verschillende situaties waarin de Levenscyclusscan gebruikt kan worden.

Belangrijk is dat de twee gekozen cases voldoende informatie dragen die representatief is voor het onderzoek. Deze zogenaemde informatierijke cases worden door Swanborn (2010, p. 112) 'information-rich cases' genoemd. De twee cases waarop de Levenscyclusscan wordt getoetst, zijn afkomstig van de afdelingen gebiedsontwikkeling en beheer van Oranjewoud. Per case wordt de Levenscyclusscan ingevuld door zowel de publieke, de private als politieke actoren.

3.2.2 Selectiecriteria Cases

Bij de selectie van beide cases wordt gelet op een aantal criteria. De doelstelling stelt dat cases moeten worden geselecteerd waarbij de Levenscyclusscan wordt getoetst op: de fase van de levenscyclus, de fysieke ingreep die gedaan moet worden en welke kosten daarbij komen kijken. In de doelstelling gaat het dus om wijken en buurten waarbij de levensduur verlengd moet worden. Het gaat hier om gebieden waar sprake is van een neergaande lijn. Een selectie criterium is dus dat de cases gebieden betreffen waarin een neergaande lijn wordt waargenomen.

Verder zijn de volgende selectiecriteria toegepast: de cases moeten in stedelijk gebied zijn gelegen of in stedelijk gebied met een landelijk karakter. In de systeemverandering staat het stedelijk gebied namelijk centraal. Vervolgens moet sprake zijn van gemengd ruimtegebruik. Bijvoorbeeld wonen en werken of wonen en groen. Dit staat in de systeemverandering namelijk eveneens centraal. Als laatste moet in de cases sprake zijn van leefbaarheidsproblemen met een sociaal, fysiek of economisch karakter, omdat dit de doelstelling is van de Levenscyclusscan.

Omdat het onderzoek in een beperkte tijd is uitgevoerd zijn twee extra selectiecriteria toegevoegd. Wederom is hier sprake van 'Convenience Sampling'. Deze criteria maken het mogelijk om cases te selecteren waarbij de Levenscyclusscan sneller getoetst wordt:

- Er moeten contacten aanwezig zijn bij de publieke, private en politieke partijen;
- De partijen die aanwezig zijn moeten mee willen werken aan de scan.

3.2.3 Geselecteerde cases

Op basis van de bovenstaande criteria zijn via Oranjewoud een tweetal cases geselecteerd. Deze zijn in figuur 3.1 opgenomen.

Overzicht geselecteerde cases		
Gemeente/Provincie	Gebied	Typologie
Nijmegen	Bosgebied Heyendaal Zuid	Campus, bosstructuur
Amsterdam	Rembrandtplein	Stedelijk, gemengde functies

Figuur 3.1, Overzicht geselecteerde cases.

Bosgebied Heyendaal Zuid

Het bosgebied Heyendaal Zuid ligt aan de zuidwestelijke kant van landgoed Heyendaal. Het betreft een bosgebied dat enerzijds grenst aan de woonwijk Brakkenstein en anderzijds aan de campus van de Radboud Universiteit Nijmegen (met andere woorden een stedelijk gebied met een landelijk karakter). Door de aanwezigheid van de universiteit en de wijk Brakkenstein wordt gesteld dat het hier gaat om een gemengd ruimtegebruik. Het gebied kent een verscheidenheid aan vegetatie. Probleem is dat het gebied door de jaren heen weinig tot niet is onderhouden wat tot gevolg heeft dat de gebruikswaarde van het gebied beneden de maat is (Oranjewoud, 2011, p. 4). Dit betekent dat sprake is van een leefbaarheidsprobleem in fysieke zin. Aangezien Oranjewoud contacten heeft met verschillende partijen en deze mee willen werken is Bosgebied Heyendaal Zuid een geschikt gebied als case.

Rembrandtplein

Het Rembrandtplein is een plein met stedelijk karakter, gelegen in de Grachtengordel-Zuid, in Amsterdam. De omgeving van het plein heeft een binnenstedelijk karakter en wordt gekenmerkt door horecagelegenheden maar ook woningen. Het plein kent problemen met het verblijfsklimaat en de leefbaarheid. Als reactie daarop heeft het stadsdeel 'centrum' de opdracht tot herinrichting gegeven (Oranjewoud, 2007, p. 2). Dit betekent dat sprake is van een gebied met een stedelijk karakter, met een gemengd ruimtegebruik en problemen met de leefbaarheid in fysieke en sociale zin.

3.2.4 Validiteit

Interne validiteit

De interne validiteit betreft het causaal verband tussen de variabelen in het onderzoek (Saunders et al, 2008, p. 141). Belangrijk is dat een derde variabele het causale verband niet beïnvloedt. Om de interne validiteit te waarborgen dient dus inzichtelijk te zijn dat het gaat om een onafhankelijke en afhankelijke variabele.

De onderzoeker moet om de interne validiteit te borgen in staat zijn om beweringen met empirische gegevens te onderbouwen. In dit onderzoek heeft dit vorm gekregen door vanuit theoretische inzichten de Levenscyclusscan te realiseren en deze te toetsen aan de praktijk. Met de Levenscyclusscan is een samenhangend model ontstaan, waarmee inzicht wordt verkregen in de leefbaarheid van bepaalde gebieden, de ingrepen om een gebied te verbeteren en de daaraan gerelateerde kosten. Dit onderzoek toont niet een bepaalde set criteria die leiden tot een perfecte leefbaarheid. Op basis van de onderzoeksgegevens uit de casestudies kan wel gesteld worden dat sprake is van een positief verband tussen de criteria in de Levenscyclusscan en de leefbaarheid. Op basis van de verkregen gegevens is er geen reden om de Levenscyclusscan te verwerpen. Wel is het waarschijnlijk dat de scan niet volledig sluitend is. Het is aannemelijk dat andere factoren eveneens een rol kunnen spelen bij de leefbaarheid van een gebied. Daarom is gesteld dat de scan slechts een quick scan is die de context van de knelpunten en waarden kan blootleggen. Vervolgens dient dieper op die context ingegaan te worden om de precieze oorzaken van de knelpunten vast te stellen.

Externe validiteit

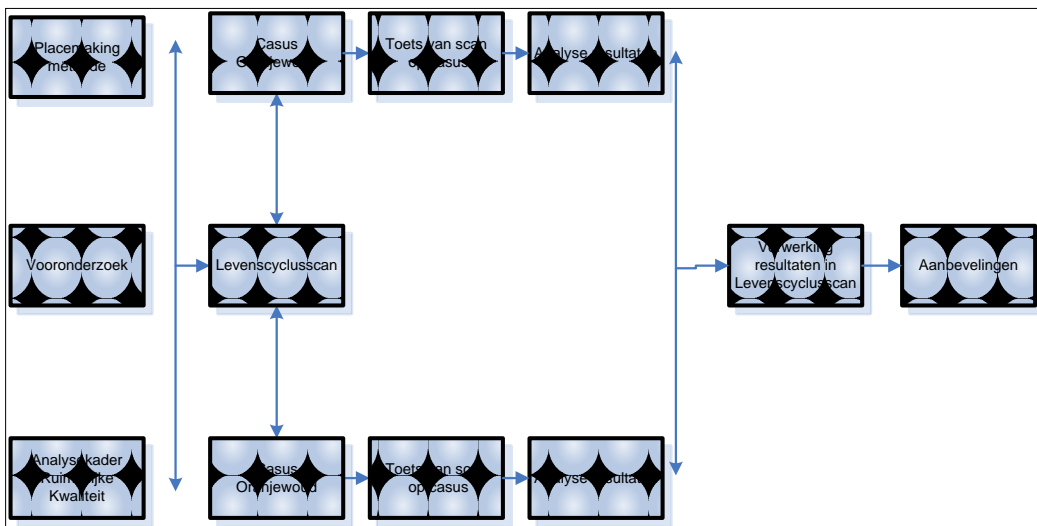
Om de externe validiteit van de Levenscyclusscan te vergroten is het belangrijk dat sprake is van een mate van generaliseerbaarheid (Saunders et al, 2008, p. 142). Een nadeel van de casestudy is dat de externe validiteit van de resultaten vaak minder groot is. Hoe minder cases worden onderzocht, hoe lastiger het is om de generaliseerbaarheid te bevestigen. In dit onderzoek is eveneens sprake van een beperkte generaliseerbaarheid omdat slechts twee cases onderzocht zijn.

Omdat de scan van toepassing moet zijn op gebieden met een verschillende identiteit is het van belang dat ten minste twee representatieve cases worden geselecteerd. De selectiecriteria maken het duidelijk dat de gebieden in ieder geval in stedelijk gebied (of stedelijk gebied met landelijk karakter) moeten liggen, problemen moeten hebben met de leefbaarheid en dat sprake is van een gemengd ruimtegebruik. De cases die voor de praktijktoets gebruikt worden zijn verschillend van aard. Hiervoor is gekozen om te bewijzen dat de scan voor uiteenlopende gebieden een goede analyse biedt.

De cases waarin de scan wordt toegepast hebben problemen met een (milieu)technische, sociale of economische aard. Om te bepalen in hoeverre de cases passen binnen het onderzoek wordt bepaald aan de hand van de aard van het leefbaarheidsproblemen. De cases die in dit onderzoek zijn gekozen hebben beide een leefbaarheidsprobleem. In het geval van bosgebied Heyendaal is het vooral een probleem met (milieu)technische aard. Het probleem van het Rembrandtplein speelt zich veel meer af op het sociale- en economische vlak. De cases zouden mogelijk representatiever zijn wanneer per leefbaarheidsprobleem, een case zou worden besproken. Hier is niet voor gekozen omdat de kans groot is dat een derde variabele invloed uitoefent en dit de generaliseerbaarheid verkleint. De in de Levenscyclusscan opgestelde criteria lijken in de praktijk breed toepasbaar. In elke praktijksituatie geven andere partijen weer een andere invulling aan de scan, omdat de onderlinge verhouding altijd anders is en omdat de gebieden altijd verschillen.

3.3 Onderzoeksmodel

Op de hierboven geschetste onderzoekstrategie en het betrokken onderzoeksmateriaal is het volgende onderzoeksmodel gebaseerd. Dit model wordt weergegeven in figuur 3.2.



Figuur 3.2, Onderzoeksmodel.

4 Levenscyclus Criteria

4.1 Inleiding

De Levenscyclusscan toetst de levensverwachting van stedelijke gebieden aan de hand van de begrippen leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. In paragraaf 1.4 zijn deze begrippen aan de hand van een tweetal methoden ontleed. Voor de selectie van criteria die in de Levenscyclusscan gebruikt worden, zijn uitsluitend Hooimeijer et al. en Project for Public Spaces aangehaald. De begrippen die in deze bronnen worden genoemd zijn beoordeeld op bruikbaarheid voor de scan. In dit hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de eerste onderzoeksvraag, namelijk: *'Welke criteria uit de Placemakingmethode en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan het opstellen van een methodiek om te bepalen in welke fase een stedelijk gemengd gebied zich bevindt?'*

Zoals in de inleiding reeds is genoemd en in hoofdstuk twee is uitgewerkt, worden twee methoden gebruikt als onderlegger voor de Levenscyclusscan, namelijk de Placemakingmethode van Project for Public Spaces en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit van Habiforum. Om te bepalen in welke fase van de levenscyclus een gebied zich bevindt dient gelet te worden op sociale, fysieke (en economische) componenten. Bij de Placemakingmethode ligt de nadruk op het sociale component en bij het Analyse kader op de fysieke en economische componenten. Dankzij het aan elkaar koppelen van beide methoden wordt het mogelijk om de sociale, fysieke en economische componenten van een gebied te analyseren. Daarnaast stellen beide methoden de gebruiker van een gebied centraal, wat aansluit op de visie van de systeemverandering van NLBW. Voor de operationalisering is gekozen om het Analyse kader te gebruiken als uitgangspunt voor de Levenscyclusscan. Dit houdt in dat de Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde in de scan worden gebruikt. Als aanvulling daarop zijn de Economische en Intrinsieke waarde eveneens opgenomen in de Levenscyclusscan. Dit heeft te maken met het feit dat de Economische en Intrinsieke waarden indirect voorkomen in de andere drie waarden. Echter zijn de Economische en Intrinsieke waarde dermate belangrijk dat ze als aparte waarden in de scan worden opgenomen.

Deze vijf waarden worden uitgewerkt aan de hand van een drietal criteria per waarde. De criteria zijn net als de waarden afkomstig van het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit en van de Placemakingmethode. Specifiek is gekozen voor slechts drie criteria per waarde. Meer dan drie criteria per waarde is voor de respondent onoverzichtelijk. Met die criteria per waarde is voldoende informatie te genereren.

De criteria uit het Analyse kader en de Placemakingmethode worden samengevoegd voor zover dat mogelijk is. Bij het samenvoegen wordt rekening gehouden met een zo groot mogelijke overlap van de verschillende criteria. Daarnaast wordt bij het samenvoegen van criteria rekening gehouden met verbanden die in andere wetenschappelijke literatuur worden gelegd. Dit wordt per waarde verder toegelicht. Omdat de waarden op sommige vlakken elkaar overlappen is het mogelijk dat bij de selectie een aantal criteria van bijvoorbeeld de Belevingswaarde ook onder de Gebruikswaarde vallen. Nadat de Levenscyclusscan is onderverdeeld naar drie criteria per waarde moet nog een belangrijke stap plaatsvinden. De criteria zijn dan nog steeds monsterbegrippen die op verschillende manieren kunnen worden uitgelegd. Daarom zijn per criterium een viertal vragen gesteld die voor een concretisering moeten zorgen. In bijlage drie zijn per criterium de vier vragen uitgeschreven.

Een laatste stap die genomen moet worden is het maken van een koppeling tussen de criteria onderling. Dit wordt inzichtelijk gemaakt in paragraaf 4.7. Zodoende is het mogelijk om met kleine ingrepen toch tot een levensduurverlenging te komen. Wanneer bewoners in een bepaalde wijk zich onveilig voelen heeft dit bijvoorbeeld invloed op de toegankelijkheid van de openbare ruimte. Dus door te investeren in de sociale veiligheid, investeer je indirect ook in de toegankelijkheid van de openbare ruimte.

Aangezien een verbetering van de leefbaarheid zorgt voor een levensduurverlenging valt hiermee de tweede onderzoeksvraag te beantwoorden, namelijk: 'Hoe wordt de methodiek gebruikt om inzichtelijk te krijgen welke maatregel tot levensduurverlenging leidt?'

4.2 Gebruikswaarde

Zoals in de methode is beschreven, geeft de Gebruikswaarde de relatie tussen de gebruiksmogelijkheden en de gebruikseisen van een ruimte weer (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 6). Gebruikswaarde betreft de doelmatigheid, de samenhang, de bereikbaarheid en de interferentie tussen functies van een gebied (Hooimeijer et al., 2001, p. 25). In deze paragraaf wordt het begrip Gebruikswaarde geconceptualiseerd om in de Levenscyclusscan toe te passen.

4.2.1 Analyse kader Ruimtelijke kwaliteit

De flexibele criteria uit het Analyse kader worden nu verder toegelicht voor de conceptualisering van de Gebruikswaarde (zie figuur 4.1). Vervolgens wordt in paragraaf 4.2.4 gekeken in hoeverre deze criteria bij dragen aan het opstellen van de Levenscyclusscan.

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Gebruikswaarde	Allocatie-efficiency	Toegang	Veiligheid, Hinder	Keuzevrijheid
	Bereikbaarheid	Verdeling	Verontreiniging	Verscheidenheid
	Externe effecten	Deelname	Verdroging	Ontmoeting
	Multi-purpose	Keuze	Versnippering	

Figuur 4.1, Gebruikswaarde, Analyse kader ruimtelijke kwaliteit (Hooimeijer, 2001, p. 38)

1. De *allocatie-efficiency* betreft de indeling van de ruimte. De ruimte moet op een dergelijke manier worden ingedeeld dat bedrijven, winkels en andere (openbare) voorzieningen op de plek komen te liggen waar ze het beste tot hun recht komen voor de gebruikers.
2. Het begrip *toegang* beschrijft de toegankelijkheid van een gebied. In principe moet iedereen even gemakkelijk gebruik maken van de voorzieningen, openbare ruimte en kwaliteiten die de ruimte biedt. Hierbij valt te denken aan goede oversteekmogelijkheden en vlakke stoepen voor bejaarden.
3. De *veiligheid* moet worden gewaarborgd zodat de bewoners van een gebied zo min mogelijk hinder ondervinden en worden zo min mogelijk blootgesteld aan risico's. Daarbij valt te denken aan gevaarlijke stoffen, overstromingen, terroristische daden of andere rampen.
4. De *keuzevrijheid* binnen een gebied beschrijft dat de openbare ruimte in principe voor iedereen wat te bieden moet hebben. Mensen met verschillende leefstijlen en culturele achtergronden moeten zich thuis voelen in het gebied.
5. De *bereikbaarheid* van een gebied moet voldoende zijn voor een goede Gebruikswaarde. Het gaat erom dat zowel gebruikers, klanten als toeleveranciers de mogelijkheid hebben om de ruimte te kunnen bereiken en daarin niet te worden belemmerd.
6. Een *eerlijke verdeling* van de kosten en baten van de inrichting moet worden bereikt wil de Gebruikswaarde optimaal zijn. Daarbij gaat het niet alleen om geld maar ook om plezier, hinder of benodigde tijd.
7. Met het begrip *verontreiniging* wordt bedoeld op het tegendeel: een schone omgeving. Een schone omgeving is een voorwaarde voor veel gebruiksvormen. In een verontreinigde omgeving is geen drinkwater te winnen en is slecht voor de volksgezondheid.
8. Met de *verscheidenheid* wordt de diversiteit in cultuurvormen en cultuuruitingen bedoeld. Deze verscheidenheid verrijkt de ruimte en zorgt voor een nieuwe culturele energie. Hieruit ontstaat een culturele meerwaarde als sprake is van een kruisbestuiving tussen culturen en tijdsperiodes.
9. Met de *externe effecten* in het Analyse kader worden effecten bedoeld die niet in de markt zijn geprijsd. In de praktijk zitten externe effecten daarom ook in de weg. Ze worden vaak geassocieerd met overheidsingrijpen en zijn in principe het bewijs van een slecht functionerende markt. De positieve externe effecten moeten beter worden benut zodat een gebied niet alleen hinder

ondervindt van externe effecten (Hooimeijer et al., 2001). Hierbij valt te denken aan tijdwinst die te behalen valt door het combineren van functies (multi purpose).

10. De *deelname* beschrijft de mogelijkheid voor omwonenden, stakeholders en shareholders om de ruimte aan de hand van inbreng vorm te geven en te gebruiken. Wat betreft het onderhoud van privé-eigendom zijn gebruikers zelf in staat om voor een goede ruimtelijke kwaliteit te zorgen. Voor het onderhoud en de vormgeving van de openbare ruimte kan gedacht worden aan burgerparticipatie en publieke beheerpartijen.
11. Het begrip *verdroging* beschrijft de waterbalans in een gebied. Hierbij valt te denken aan de wijze van inrichting en van beheer van de ruimte. Een gebied moet niet compleet zijn verhard. Daarnaast moeten voldoende mogelijkheden aanwezig zijn om hemelwater af te voeren. Ook dragen natuurlijke waterbassins bij aan het voorkomen van verdroging en wateroverlast.
12. Een gebied moet gebruikers de mogelijkheid geven elkaar daar te *ontmoeten*. Een praatje maken, interactiviteit tussen omwonenden en elkaar begroeten zorgt voor een gevoel van gezelligheid. Dit zorgt ervoor dat gebruikers zich thuis gaan voelen in een gebied en zich tot een gebied gecomiteerd voelen. Daarnaast draagt het bij aan de sociale controle en veiligheid van wijken en buurten.
13. Een gebied moet *multi-purpose* zijn. Dit houdt in dat meerdere zaken op één plek afgehandeld worden. Gecombineerd (grond)gebruik levert (tijd)winst op voor zowel de gebruikers als de bedrijven.
14. Het begrip *keuze* beschrijft de (sociale) keuzemogelijkheid voor verschillende sociale groepen en leefstijlen binnen een gebied. Waar willen bepaalde groepen wel verblijven en waar voelen ze zich niet thuis.
15. *Versnippering* is het laatste begrip dat onderdeel uitmaakt van de Gebruikswaarde. De versnippering beschrijft de opbouw van groen in een gebied en of sprake van is van een ecologische structuur. Bij een goede inrichting van een gebied wordt de groei- en leefruimte van planten en dieren versterkt. De voorwaarde voor een goede ecologische structuur is dat de groene ruimten binnen een gebied met elkaar zijn verbonden.

4.2.2 Placemaking

De thema's uit de Placemakingmethode die aansluiten op de Gebruikswaarde van het Analyse kader, zijn toegankelijkheid, het gebruik en activiteiten. Placemaking vindt zijn oorsprong in de architectuur en omgevingspsychologie van de jaren zeventig zo stelt Lupi (2007, pp. 28-29).

In de jaren 80 werd door William Whyte al beargumenteerd dat een ruimte toegankelijk moet zijn. Bij het ontwerp van de ruimte moet al nagedacht zijn over het gebruik ervan (van 't Rot, 2009, p. 13). Project for Public Spaces heeft dit gedachtegoed gebruikt in hun Placemakingmethode.



Figuur 4.2, Toegankelijkheid en Gebruik, Placemakingmethode (PPS, 2005, p. 19).

In de methode zijn de kernwaarden: toegankelijkheid en gebruik en activiteiten opgenomen. Deze kernwaarden zijn onderbouwd aan de hand van een aantal abstracte waarden (groene vlak van figuur 4.2) en een aantal meeteenheden (blauwe vlak van figuur 4.2) (PPS, 2005, p. 19). De meeteenheden en abstracte waarden zijn in te delen in categorieën zodat een zevental overzichtelijke criteria overblijven.

Onderstaand zijn de zeven criteria toegelicht en uitgewerkt zodat de criteria in paragraaf 4.2.3 gekoppeld worden aan de criteria van het Analyse kader.

Gebruik: Met gebruik worden activiteiten bedoeld die plaatsvinden in de openbare ruimte. Hoe meer gebruikers in de openbare ruimte, hoe aantrekkelijker die wordt. Bij het criterium gebruik wordt gekeken welke delen van de openbare ruimte worden benut, of sprake is van interessante patronen in het aanwenden van de openbare ruimte door groepen gebruikers. Wanneer in de openbare ruimte wordt gewandeld, gegeten, ontspannen, gelezen, gespeeld draagt dat bij aan de waarde die gebruikers hechten aan de openbare ruimte (PPS, 2005, pp. 15-21).

Gebruikers: Een verschil in de opbouw van soorten mensen die de openbare ruimte gebruiken is belangrijk zoals: vrienden, collega's, stellen of families (PPS, 2005, p. 84).

Functionaliteit: De functionaliteit betreft de verhouding tussen het ontwerp en het gebruik van de openbare ruimte. De toegang van de openbare ruimte, de bankjes en de prullenbakken dienen gebruikt te worden waarvoor ze ontworpen zijn. De paden zoals in de openbare ruimte aanwezig zijn moeten worden gebruikt zoals ze zijn aangelegd. Wanneer dit niet het geval is wordt gesteld dat delen van de openbare ruimte niet of minder functioneren (PPS, 2005, p. 26).

Beheer: Het beheer van de openbare ruimte is belangrijk voor de kwaliteit ervan. Voor gebruikers moet het duidelijk zijn dat de openbare ruimte wordt beheerd. Beheerders moeten merkbaar aanwezig zijn om het beheer in de openbare ruimte zichtbaar te maken (PPS, 2005, p. 29).

Zichtbaarheid: De openbare ruimte moet zichtbaar zijn voor gebruikers en omwonenden zodat ze aangetrokken worden om de openbare ruimte te gebruiken. Zichtlijnen worden gebruikt om aspecten van de openbare ruimte van een gebied te tonen (PPS, 2005, p. 25).

Toegang: Met de toegang van een gebied wordt bedoeld dat de openbare ruimte makkelijk kan worden bereikt. Voor mensen met een lichamelijke beperking dienen de trottoirs bijvoorbeeld vlak en breed te zijn. Verder is het belangrijk dat de openbare ruimte goed van buitenaf kan worden bereikt zodat voetgangers niet tussen druk verkeer door hoeven te manoeuvreren. Als laatste is het belangrijk dat ook binnen de openbare ruimte makkelijk bewogen kan worden. De wegen en paden door de openbare ruimte moeten leiden naar de plaatsen waar gebruikers gebruik van willen maken (PPS, 2005, p. 25).

Transportmogelijkheden: Belangrijk is dat de openbare bereikt kan worden met verschillende transportmiddelen (fiets, bus, tram, metro, trein). De transportmogelijkheden hebben ook betrekking op het eerder genoemde criterium toegang. Wanneer gebruikers de mogelijkheid hebben om zonder hinder de openbare ruimte te bereiken maken zij vaker gebruik van de ruimte (PPS, 2005, p. 30).

4.2.3 Koppeling methoden

In de Placemakingmethode en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit worden criteria gebruikt die elkaar overlappen. Voorafgaand aan deze paragraaf zijn eerst de methoden ontleed en is vervolgens een selectie gemaakt van onderdelen van beide methoden die elkaar overlappen. In deze paragraaf wordt vanuit het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit een koppeling gemaakt met de Placemakingmethode. Hier worden dus verbanden gelegd tussen de criteria van beide methoden.

Toegankelijkheid vormt het eerste verband. Beide methoden gebruiken namelijk criteria om de toegankelijkheid van het gebied te omschrijven. In de Gebruikswaarde van het Analyse kader wordt dit aan de hand van een tweetal criteria toegelicht, namelijk: toegang en transportmogelijkheden.

In de Placemakingmethode wordt dit aangeduid met de criteria toegang en bereikbaarheid. Ook het criterium functionaliteit verwijst in deze methode naar de toegankelijkheid van een gebied.

Vervolgens gebruiken beide methoden criteria om de uiterlijke kenmerken van de openbare ruimte te beschrijven. Het Analyse kader bespreekt dit in de criteria: verontreiniging, verdroging en versnippering. In de Placemakingmethode wordt met het criterium beheer het uiterlijk van de openbare ruimte besproken.

Ten derde bespreken beide methoden het gebruik van het gebied. Het Analyse kader geeft met 'multi-purpose' aan of een gebied gebruiksvriendelijk is ingedeeld. De Placemakingmethode beschrijft die gebruiksvriendelijkheid in de criteria functionaliteit en gebruik.

Een vierde en laatste overeenkomst tussen beide methoden is te vinden op het sociaal vlak. Het Analyse kader telt een aantal criteria die zich richten op het gedrag, keuzes en verscheidenheid van gebruikers binnen een gebied, namelijk: deelname, verdeling, keuze, keuzevrijheid, verscheidenheid en ontmoeting. De Placemakingmethode heeft dit verwoord in het criterium 'gebruikers'.

4.2.4 Selectie Criteria

Volgens Thorborg & Leidelmeijer (2006, p. 11) lijkt in de wetenschappelijke literatuur overeenstemming te bestaan over het feit dat het fysieke (milieutechnische), het sociale en het economische domein de bouwstenen voor de samenleving vormen. Juist de wisselwerking tussen fysiek en sociaal is belangrijk voor de Gebruikswaarde van buurten en wijken. Domeinen die volgens Thorborg & Leidelmeijer (2006, p. 11) los worden gezien van het sociale en het fysieke domein, zijn voorzieningen en veiligheid. Verder wordt gesproken over belangrijke subdomeinen waaronder de toegankelijkheid valt. Zowel de voorzieningen, de veiligheid als de toegankelijkheid overlappen het fysieke en sociale domein.

In de Placemakingmethode en het Analyse kader komen de bovengenoemde criteria eveneens aan bod. Zo worden bereikbaarheid, voorzieningen, de activiteiten en veiligheid genoemd. Deze criteria worden onder de Gebruikswaarde verder uitgewerkt.

Voorzieningen en Activiteiten

Bij het gebruik van een gebied is sprake van een verdeling van voorzieningen die worden gebruikt en activiteiten die plaatsvinden. In het Analyse kader zijn meerdere criteria aanwezig die verwijzen naar de verdeling, de bundeling en het gebruik van voorzieningen. De Placemakingmethode van PPS spitst zich meer toe op de activiteiten die plaatsvinden in de openbare ruimte. Ook hecht PPS veel waarde aan de aanwezigheid van winkels in een gebied (PPS, 2005). Als gesproken wordt over de leefbaarheid van een gebied en samenleving, dan gaat het om de vraag in hoeverre eisen en voorzieningen van de samenleving aansluiten op de vermogens en behoeften van burgers (Veenhoven, 2000). Voorzieningen staan vaak aan de basis van een gemeenschap zo wordt gesteld in de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra. Een van de uitgangspunten in deze nota was de versterking van de bestaande winkelcentra en voorzieningen (Luijten, 2011, p. 2).

Een aantal criteria die in het Analyse kader van Hooimeijer et al (2001) worden gebruikt richten zich op de voorzieningen binnen een gebied. De volgende criteria worden geschaard onder 'voorzieningen en activiteiten':

1. de efficiënte ruimtelijke verdeling van voorzieningen;
2. de verdeling van voorzieningen waarbij elke doelgroep recht heeft op gelijke voorzieningen;
3. de verdeling van kosten en baten van voorzieningen;
4. het meervoudig gebruik van voorzieningen;
5. een samenklontering van soortgelijke activiteiten en voorzieningen binnen een gebied;

6. een combinatie van activiteiten en voorzieningen die zorgt voor een bepaalde aantrekkelijkheid van het gebied.

Toegankelijkheid

Voor een goede levensverwachting is de toegankelijkheid van een gebied belangrijk (Bremer, 2008, van 't Rot, 2009). Toegankelijkheid wordt in het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit opgedeeld in twee vormen: fysieke toegankelijkheid en een sociale toegankelijkheid. De fysieke toegankelijkheid wordt aangeduid met bereikbaarheid, de sociale toegankelijkheid met toegang. Bereikbaarheid betreft de aanleg van een goede ontsluiting, een goede doorstroming, parkeermogelijkheden, goede bereikbaarheid met openbaar vervoer en goede bereikbaarheid met andere vervoersmiddelen (lopen, fietsen). Ook de Placemakingmethode benoemt de toegankelijkheid, waarbij een gebied fysieke toegang moet bieden aan verschillende sociale groepen. De Placemakingmethode richt zich daarbij ook op de aanwezigheid van openbaar vervoer en andere vervoersmiddelen (PPS, 2005). Naast voorzieningen staat de toegankelijkheid ook vaak aan de basis van een gemeenschap. Bij de realisatie van vinexwijken diende het openbaar vervoer eerst aanwezig te zijn. Aan de basis van de meeste vinexwijken stond dan ook een treinstation (Luijten, 2011, p. 2). Zodoende lag de focus voornamelijk op het gebruik van het openbaar vervoer in plaats van op het auto gebruik. Verder werd het VPL (verkeersprestatie op locatie) principe als ontwerp principe toegepast. Dit principe ontwerpt de infrastructuur vanuit het oogpunt van de voetganger en fietser (ruimte milieu, z.d., p. 1). Dit vergroot tevens de (verkeers)veiligheid van de gebruikers.

De sociale toegang richt zich op toegang van een gebied voor alle leeftijdsgroepen en verschillende culturen. Bejaarden dienen zich gemakkelijk binnen een gebied voort te kunnen bewegen. Dit vraagt om vlakke voetpaden. Voor kinderen dienen vooral rondom scholen, goede oversteekmogelijkheden aanwezig te zijn. Verder moeten de voorzieningen voor alle culturen toegankelijk zijn. Hierbij valt te denken aan buurtcentra met multifunctionele faciliteiten.

Veiligheid

Veiligheid is het laatste belangrijke criterium binnen de Gebruikswaarde. Veiligheid en leefbaarheid worden vaak in een adem genoemd en gesteld wordt dat een veilige buurt ook een leefbare buurt is (PON, 2003, p. 1). De veiligheid is op te delen in de sociale veiligheid en de fysieke veiligheid.

De fysieke veiligheid is op te delen in drie soorten veiligheid, namelijk: de verkeersveiligheid, de technische veiligheid en de externe veiligheid. De veiligheid genoemd in het Analyse kader betreft de externe veiligheid. Hierbij moet gedacht worden aan het beperken van blootstelling aan gevaarlijke stoffen, overstromingen of andere rampen (Dauvellier, 2003, p. 3). De technische veiligheid betreft de gebruiksvriendelijkheid van het gebied. Hierbij valt te denken aan veilige speeltoestellen maar ook de afwezigheid van omhoog staande stoeptegels. Als laatste is de verkeersveiligheid van invloed op de toegankelijkheid. Het gaat erom dat niemand risico loopt of in een onveilige situatie terecht komt tijdens het bewegen in de buurt of wijk.

De andere vorm van veiligheid betreft de sociale veiligheid. Sociale veiligheid heeft te maken met aspecten van veiligheid die voortkomen uit menselijke interactie. Het gaat om slachtofferschap van verschillende vormen van criminaliteit, het ervaren van overlastsituaties en de veiligheidsbeleving (PON, 2010, p. 4). Hoe meer mensen op straat zijn hoe groter de sociale veiligheid is.

4.3 Belevingswaarde

Zoals in de methode is beschreven, geeft de Belevingswaarde de relatie tussen de beleving en de verwachting van een ruimte weer (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 7). Belevingswaarde betreft de identiteit, de diversiteit, de herkenbaarheid en de zingeving van een gebied (Hooimeijer et al., 2001, p. 52). In deze paragraaf wordt het begrip Belevingswaarde geconceptualiseerd om in de Levenscyclusscan toegepast te worden.

4.3.1 Analyse kader Ruimtelijke Kwaliteit

De flexibele criteria uit het Analyse kader worden nu verder toegelicht voor de conceptualisering van de Belevingswaarde (zie figuur 4.3). Vervolgens wordt in paragraaf 4.3.4 gekeken in hoeverre deze criteria bij dragen aan het opstellen van de Levenscyclusscan

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Belevingswaarde	Imago	Ongelijkheid	Ruimte, Rust	Eigenheid
	Attractiviteit	Verbondenheid	Schoonheid	Schoonheid
		Veiligheid	Gezondheid	Contrast

Figuur 4.3, Belevingswaarde, Analyse kader ruimtelijke kwaliteit (Hooimeijer, 2001, p. 38)

1. Het *imago* of de uitstraling van een gebied is van economisch belang omdat imago verkoopt. Wijken met een goed imago zijn aantrekkelijker voor toekomstige bewoners en gebruikers. Woningen in gebieden met een goed imago leveren meer geld op dan woningen in gebieden met een slecht imago. Het imago van een gebied is gerelateerd aan aspecten van identiteit maar beschrijft bovenal het beeld van de identiteit van een gebied bij anderen
2. Sociale *ongelijkheid* betreft de sociale waardering van een gebied. Wanneer sprake is van sociale rechtvaardigheid betekent het dat bewoners de kwaliteitsverschillen en de gebruiksmogelijkheden van de ruimte als rechtvaardig beleven. Bijvoorbeeld, voor elke leeftijdscategorie dient voldoende mogelijkheid tot vrijetijdsbesteding aanwezig te zijn.
3. Gebruikers en bewoners van een bepaalde buurt/wijk moeten de mogelijkheid hebben om ongestoord te genieten van stilte en groen. Dit wordt met '*ruimte en rust*' in het Analyse kader omschreven.
4. Het begrip *eigenheid* is de verbindende factor tussen verschillende kenmerken van een gebied. Elk gebied heeft een eigen identiteit wat wordt bepaald door allerlei kenmerken die aanwezig zijn binnen het gebied zoals: de ligging, de ruimtelijke vorm, het gebruik de eigenschappen van bewoners en hun waardepercepties. Dit samen bepaalt de eigenheid van een gebied. Om het karakter te behouden en te benutten moeten deze typerende kenmerken worden gestimuleerd.
5. De *attractiviteit* van een gebied heeft te maken met hoe aantrekkelijk gebruikers het gebied vinden. Mooie plekken zijn schaars en daarom duur. Mooie plekken trekken veel gebruikers aan en hebben dus een hogere waarde. Met andere woorden, mooie plekken betalen zichzelf terug.
6. *Verbondenheid* overlapt andere criteria in het Analyse kader als eigenheid en attractiviteit. Een gebied moet emotioneel en sociaal binden om voor verbondenheid te zorgen. Een plek moet om van te houden zijn en om van te genieten, dat hangt af van de beleving van gebruikers en bewoners.
7. Het begrip *schoonheid* heeft te maken met de natuurlijke zuiverheid van de omgeving. Een mooie natuurlijke omgeving draagt bij aan het welzijn van de gebruikers en omwonenden. Een andere vorm van schoonheid is de zogenaamde culturele schoonheid. De culturele schoonheid gaat om de esthetiek (zintuiglijke ervaring) van een plek. Een wisselwerking van verschillende culturen binnen een buurt of wijk houdt bewoners scherp en gemotiveerd in de sociale leefomgeving.
8. De *sociale veiligheid* heeft van doen met de beleving van veiligheid. Wanneer gebruikers zich in de openbare ruimte veilig voelen beleven ze de ruimte als positief. Wanneer gebruikers een gebied als onveilig bestempelen maken ze minder snel gebruik van die ruimte. Met andere woorden, het gevoel van onveiligheid maakt delen van een gebied ontoegankelijk.

9. Het begrip *gezondheid* is gerelateerd aan de schoonheid van een gebied. Wanneer de omgeving mooi groen is en sprake is van voldoende rust voor de gebruikers en bewoners, is de beleving van gezondheid groter. In tegenstelling daar tot zorgt een gebied met zware bedrijvigheid en veel verharding juist voor een verminderd gevoel van gezondheid onder de gebruikers. Het gaat daarbij niet alleen om het meetbare effect van gezondheid.
10. *Contrast* betreft het verschil in uiterlijk van de openbare ruimte. Een ruimte met veel contrasten bezit schoonheid en eigenheid. Contrast geeft een gebied zijn identiteit. Daarbij valt te denken aan het contrast tussen bebouwde en groene ruimten, tussen agrarische en natuurlijke gebieden of tussen natte en droge plekken.

4.3.2 Placemaking

De kernwaarden uit de Placemakingmethode die aansluiten op de Belevingswaarde zijn het comfort en imago en de gezelligheid van een gebied. Bij deze kernwaarden van Placemaking gaat het om de subjectieve ruimte, de zogenaamde 'lived space' of 'place'. De beleving van een gebied wordt door Yu-Fi Tuan als volgt uitgelegd: 'place' is een fysieke setting maar het sociale leven maakt de omgeving en de objecten rondom de 'place' begrijpelijk (Lupi, 2008, p. 12).

Na jaren onderzoek van de openbare ruimte betoogde William Whyte in de jaren 80 dat de openbare ruimte een fundamentele bijdrage levert aan het leven van individuen. Ze komen in contact met anderen en maken gebruik van ruimten die comfortabel zijn (van 't Rot, 2009, p. 14). Deze twee principes vormen de basis voor de kernwaarden gezelligheid en comfort welke zijn opgenomen in de Placemakingmethode van Project for Public Spaces. Deze kernwaarden zijn onderbouwd aan de hand van een aantal abstracte waarden (groene vlak van figuur 4.4) en een aantal meeteenheden (blauwe vlak van figuur 4.4) (PPS, 2005, p. 19). Onderstaand zijn de zeven criteria toegelicht en uitgewerkt zodat de criteria in paragraaf 4.3.3 gekoppeld worden aan de criteria van het Analyse kader.



Figuur 4.4, Gezelligheid en Comfort en Imago, Placemakingmethode (PPS, 2005, p. 19).

Zitplekken: Binnen de openbare ruimte dienen voldoende zitplekken aanwezig te zijn om voor een comfortabele openbare ruimte te zorgen. Daarbij moeten de gebruikers de mogelijkheid hebben om te kiezen voor zitplekken die in verschillende omstandigheden comfort bieden (PPS, 2005, p. 23).

Veiligheid: De veiligheid draagt bij aan het comfort van de openbare ruimte. De veiligheid wordt op verschillende manieren gewaarborgd. In eerste instantie draagt een goede verlichting bij aan het gevoel van veiligheid. De aanwezigheid van politie zorgt eveneens voor een veiliger gevoel bij de gebruikers. Als laatste draagt een goede staat van omliggende panden en tuinen bij aan het veiligheidsgevoel. De aanwezigheid van graffiti heeft bijvoorbeeld invloed op dat veiligheidsgevoel (PPS, 2005, p. 28).

Sociale samenstelling: De samenstelling van gebruikers van de openbare ruimte draagt bij aan het succes ervan. Wanneer veel vrouwen aanwezig zijn in de openbare ruimte is de openbare ruimte waarschijnlijk succesvol. Vrouwen zijn kritischer over het gebruik van de openbare ruimte; daarbij wegen ze bijvoorbeeld af of een gebied veilig is en voldoende zitmogelijkheden heeft (PPS, 2005, p. 83).

Schoonheid: De schoonheid van de openbare ruimte heeft te maken met het beheer van de ruimte. De openbare ruimte dient goed beheerd te worden en dat moet zichtbaar zijn voor de gebruikers. Een voorbeeld van zichtbaar beheer is wanneer de ruimtes schoon en vrij van graffiti (PPS, 2005, p. 20).

Ontmoetingsplek: De openbare ruimte dient als ontmoetingsplek voor omwonenden en gebruikers. De openbare ruimte is de plek waar gebruikers hun vrienden ontmoeten, waar groepen samen komen, waar mensen praten en lachen met elkaar. Het ons kent ons aspect is belangrijk voor de openbare ruimte. Hiervan is sprake wanneer gebruikers (in de openbare ruimte) andere gebruikers kennen en oogcontact met elkaar maken (PPS, 2005, p. 24).

Regelmatig gebruik: Openbare ruimte moet uitnodigend zijn voor de gebruikers. Wanneer de openbare ruimte voldoende uitnodigend is leidt dat tot regelmatig en bewust gebruik van de openbare ruimte door de gebruikers (PPS, 2005, p. 31).

Afspiegeling gemeenschap: Een succesvolle openbare ruimte moet een afspiegeling bieden van de bevolkingssamenstelling van de omgeving. De aanwezige gebruikers moeten een dwarsdoorsnede zijn van de gemeenschap (PPS, 2005, p. 84).

4.3.3 Koppeling methoden

Zoals eerder bij de Gebruikswaarde is besproken, wordt in deze paragraaf de overlapping tussen het Analyse kader en de Placemakingmethode besproken met de Belevingswaarde als uitgangspunt. Waarbij een koppeling wordt gelegd met de criteria van de Placemakingmethode die daarop aansluiten.

Wat betreft de koppeling tussen beide methoden wordt een eerste verband gelegd op het gebied van schoonheid. Zowel het Analyse kader als de Placemakingmethode gebruiken het criterium schoonheid. Enerzijds betreft dit het beheer van de openbare ruimte en anderzijds de fysieke uitstraling. Behalve schoonheid benoemt het Analyse kader nog een tweetal criteria die aansluiten op de schoonheid van een gebied, namelijk: ruimte en rust en attractiviteit.

Evenals bij de Gebruikswaarde komt ook in de Belevingswaarde het sociale aspect terug. Het Analyse kader noemt criteria die vooral typerend zijn voor de samenstelling van de bewoners als belevingsaspect zoals: eigenheid, contrast en ongelijkheid. In de Placemakingmethode wordt dit verwoord met sociale samenstelling, afspiegeling gemeenschap en ontmoetingsplek.

Een derde verband tussen beide methoden betreft de verbondenheid van de gebruikers met het gebied. Het Analyse kader verwoordt dat met: verbondenheid en eigenheid. De Placemakingmethode duidt verbondenheid aan met het criterium 'regelmatig gebruik'.

Als laatste is de veiligheid een belangrijk thema dat in beide methoden wordt gebruikt. Het Analyse kader noemt veiligheid en hinder als criterium terwijl de Placemakingmethode het slechts houdt op het criterium veiligheid. Een ander criterium uit het Analyse kader wat enigszins aansluit op veiligheid is (het gevoel van) gezondheid. Een voorbeeld om de koppeling toe te lichten: omwonenden van de kerncentrale in Borssele voelen zich minder veilig en dat gevoel van onveiligheid heeft invloed op het gevoel van gezondheid.

4.3.4 Selectie Criteria

Belevingswaarde wordt in de wetenschappelijke literatuur in een adem genoemd met de belevingskwaliteit. Over deze begrippen wordt het volgende geschreven:

De belevingskwaliteit en de Belevingswaarde zijn twee begrippen die beide de interactie tussen de mens en zijn leefomgeving beschrijven vanuit een kwaliteitsperspectief (Driessen, 2005, p. 7; Thorborg, Leidelmeijer, 2006, p. 13). De belevingskwaliteit van een gebied wordt omschreven aan de hand van: schoonheid en oriëntatie in ruimte en tijd. De Belevingswaarde is opgedeeld in identiteit, diversiteit en herkenbaarheid (Driessen, 2005, p. 7). Beleving wordt in dit onderzoek gezien als: de *identiteit* van het gebied, de waardering van omgeving door de gebruiker (*schoonheid*) en de ruimte in zijn diversiteit en herkenbaarheid (*ecologie*). Zowel in de Placemakingmethode als in het Analyse kader worden deze sociale (gebruikers) en fysieke (gebruik en inrichting) aspecten veelvuldig genoemd. Zodoende is ervoor gekozen om deze drie criteria (identiteit, schoonheid en ecologie) onder te brengen bij de Belevingswaarde van een gebied.

Identiteit

De identiteit van een gebied bestaat uit twee elementen: de hardware en de software. Enerzijds zijn het de fysieke elementen (hardware) die de identiteit bepalen en anderzijds de sociale elementen (software) (Identiteit&Branding, 2006, p. 13). De architectuur, natuur, grootte, omgeving en unieke karakteristieken zijn bepalend voor de hardware van een gebied. Het type bewoners (bijvoorbeeld leeftijdscategorieën en culturele opbouw) activiteiten van bewoners in de buurt en de sociale samenhang onderling zijn bepalend voor de software van een gebied (Hamelink, 2009, p. 6). De software binnen een buurt is altijd in beweging, de hardware ontwikkelt zich trager. Cultureel planoloog Kloosterman stelt dat een succesvolle identiteit voortkomt uit het gebruik, het verhaal, de betekenis en de activiteit. Met andere woorden identiteit wordt bepaald door de software en niet de hardware (Hamelink, 2009, p. 3).

Een tweetal criteria uit het Analyse kader van Hooimeijer et al (2001, p. 38) worden geschaard onder gebiedsidentiteit, namelijk: contrast en eigenheid

Schoonheid

Schoonheid is een belangrijke peiler voor de Belevingswaarde en zorgt voor een bepaalde verbondenheid en eigenheid van een gebied. Daarbij is schoonheid opgebouwd uit drie verschillende criteria namelijk: externe effecten, attractiviteit en culturele en natuurlijke schoonheid. Externe effecten zijn de economische activiteiten, die in een gebied plaatsvinden en de schoonheid van de omgeving stimuleren.

De attractiviteit van een gebied bepaalt of gebruikers het totaal plaatje als aantrekkelijk bestempelen. De culturele en natuurlijke schoonheid betreft schoonheid op ecologisch en cultureel gebied. Dat houdt in dat sprake moet zijn van een goede afweging tussen bebouwing en natuur en tussen verschillende culturen.

Voor duurzame schoonheid moet rekening gehouden worden met goed beheer en onderhoud. In de hedendaagse budgetten wordt hier te weinig rekening mee gehouden en is sprake van tekorten of het ontbreken van geld voor het beheer en onderhoud. Uiteindelijk lijdt de beleving van schoonheid onder het gebrek aan geld voor verzorging van een gebied.

Ecologie

Ecologie is het laatste criterium waaruit de Belevingswaarde is opgebouwd. Onder de ecologie zijn een aantal natuurwaarden onderverdeeld. Als over leefbare woongebieden wordt gesproken is het natuurlijke karakter van deze gebieden vaak belangrijk. Het PON definieert leefbaarheid aan de hand van een aantal aspecten, natuur en milieu: de groene kwaliteit van de leefomgeving is een van die aspecten (PON, 2009). Belangrijke aspecten die bepalend zijn voor het criterium 'ecologie' zijn de natuurlijke voorraden, aansluitende ecosystemen en groengebieden en een goed onderhouden natuur in de woonomgeving. Ook Project for Public Spaces stelt dat natuur en een groene omgeving erg belangrijk zijn voor de waardering van een gebied door gebruikers (PPS, 2005, p. 47).

4.4 Toekomstwaarde

Zoals in de methode is beschreven, geeft de Toekomstwaarde de aanpasbaarheid van toekomstige eisen in relatie tot de kosten aan (Janssen-Jansen et al., 2009, p. 6). Toekomstwaarde betreft de duurzaamheid, de sturende werking, de doelmatigheid (in de tijd), de uitbreidbaarheid en de aanpasbaarheid van een gebied (Hooimeijer et al., 2001, p. 38). In deze paragraaf wordt het begrip Toekomstwaarde geconceptualiseerd om in de Levenscyclusscan toegepast te worden.

4.4.1 Analyse kader Ruimtelijke Kwaliteit

De flexibele criteria uit het Analyse kader (zie figuur 4.5) worden nu verder toegelicht voor de conceptualisering van de Toekomstwaarde.

	Economisch	Sociaal	Ecologisch	Cultureel
Toekomstwaarde	Stabiliteit/flexibiliteit	Insluiting	Voorraden	Erfgoed
	Agglomeratie	Cultures of poverty	Ecosystemen	Integratie
	Cumulatieve attractie			Vernieuwing

Figuur 4.5, Gebruikswaarde, Analyse kader ruimtelijke kwaliteit,

Vervolgens wordt in

paragraaf 4.4.3 gekeken in hoeverre deze criteria bijdragen aan het opstellen van de Levenscyclusscan

1. *Stabiliteit en flexibiliteit* zijn contrasterende begrippen maar beide belangrijk voor de Toekomstwaarde van een gebied. Enerzijds moet stabiliteit aanwezig zijn om voort te bouwen op de bestaande identiteit van een gebied, anderzijds moet flexibiliteit aanwezig zijn om te zorgen dat nieuwe gebruikers van het gebied gebruik kunnen maken en voort kunnen bouwen op de kwaliteiten van een gebied.
2. Met *insluiting* wordt bedoeld dat geen enkele groep wordt buitengesloten. Het principe is: 'Iedereen aan boord'. De ruimte moet mogelijkheden bieden voor zoveel mogelijk randgroepen waardoor sociale instabiliteit wordt voorkomen.
3. Met *voorraden* worden de ecologische voorraden bedoeld. De natuur is de provisiekast van de mens waarmee zuinig om moet worden gesprongen. Voorraden als water, natuur, bodem en grondstoffen moeten gekoesterd worden. Dit geldt voor alle openbare ruimte in een gebied.
4. Het begrip *erfgoed* impliceert de informatie die in een gebied aanwezig is over terreinen en opstallen met een historisch karakter. Cultureel erfgoed is een onvervangbare kwaliteit en een voorraad informatie. Wanneer het erfgoed eenmaal is verdwenen betekent het ook dat het voorgoed is verdwenen.
5. *Agglomeratie* betreft hier niet een samenklontering van stedelijke ontwikkeling. Het is een samenklontering van soortgelijke activiteiten en voorzieningen in elkaars nabijheid die voordelen bieden voor de gebruiker. Zo liften onder andere ondernemers door agglomeratie effecten op elkaars succes mee.
6. *Cultures of poverty* betreft het sociale draagvlak wat een bepaalde buurt, wijk of gebied moet hebben om leefbaar te blijven. Zonder sociaal draagvlak kunnen voorzieningen in een gebied niet functioneren en bij gebrek aan voorzieningen vermindert de welvaart. Een neergaande spiraal van afbraak van vitaliteit en voorzieningen moet dus voorkomen worden.
7. Het *ecosysteem* beschrijft de aanwezige flora en fauna in een gebied. Wanneer de ecosystemen naar behoren functioneren heeft dit een positief effect op de natuurlijke voorraden.
8. Met *integratie* worden nieuwe cultuuruitingen in een gebied opgenomen. Daarbij is het belangrijk dat integratie wederzijds is. Enerzijds integratie van de bestaande gebruikers en anderzijds integratie vanuit de nieuwe cultuuruitingen die van een gebied gebruik maken. Zo ontstaan landschappen en broedplaatsen van cultuur.
9. *Cumulatieve attractie* heeft te maken met de aantrekkelijkheid van een gebied. Door een combinatie van verschillende activiteiten en voorzieningen ontstaat een aantrekkelijk gebruiksgebied. Een

voorbeeld is de combinatie van amusement, leren, actie en schoonheid. Zo ontstaan sociaal duurzame plekken die aantrekkelijk zijn voor consumenten.

10. Het begrip *vernieuwing* heeft betrekking op de integratie van nieuwe cultuuruitingen. Nieuwe sociale groepen maken buurten weer leefbaar. Kapitaalkrachtigere gezinnen zorgen bijvoorbeeld voor een verbetering van het fysieke uiterlijk van het vastgoed.

4.4.2 Placemaking

Placemaking heeft geen criteria die aansluiten op de Toekomstwaarde van het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit. Gesteld wordt dat de criteria die in de Placemakingmethode worden genoemd (indien ze goed worden nageleefd) leiden tot duurzaamheid. De Placemakingmethode zorgt dus in principe voor het naleven van de Toekomstwaarde.

4.4.3 Selectiecriteria

De Toekomstwaarde staat voor de duurzaamheid van een gebied. Duurzaamheid is in dit geval op te delen in enerzijds de fysieke duurzaamheid en anderzijds de sociale duurzaamheid. In de wetenschappelijke literatuur staat de fysieke duurzaamheid centraal in de Toekomstwaarde. Het betreft de doelmatigheid van de ruimtelijke inrichting in de tijd en de aanpasbaarheid van die ruimtelijke inrichting (Driessen, 2005, p. 7). Duurzaamheid verbeteren en het in stand houden van de milieukwaliteit spelen een belangrijke rol (Mispelaar, 2001, p. 22). Dit is wel te verklaren aangezien de Toekomstwaarde in dit geval deel uitmaakt van ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit beschrijft voornamelijk de fysieke condities van een gebied. De sociale duurzaamheid is even belangrijk voor de Toekomstwaarde. Het begrip sociale duurzaamheid beschrijft voornamelijk de leefbaarheid in een gebied. Dit wordt opgebouwd aan de hand van de woonsituatie, kwaliteit van de leefomgeving, het verplaatsingsgedrag en de sociale veiligheid (Thorborg, Leidelmeijer, 2006, p. 18). De gemeente Amsterdam stelt dat een sociaal duurzame stad is opgebouwd uit zowel fysieke als sociale bouwstenen. Door middel van de volgende elf begrippen: eigenaarschap, identiteit en identificatie, flexibiliteit, bereikbaarheid en toegankelijkheid, diversiteit en functiemenging, gezondheid, aantrekkelijkheid en veiligheid (Gemeente Amsterdam, 2010, pp. 9, 10).

Om de Toekomstwaarde goed te beschrijven is gekozen voor een drietal criteria die zowel het fysiek als sociaal vlak van de Toekomstwaarde omvatten. De criteria zijn afgeleid uit de bovenstaande benoemde aspecten. Het criterium duurzame samenleving dekt de sociale kant van Toekomstwaarde, terwijl de technische kwaliteit voornamelijk de fysieke zijde dekt. Als laatste is het criterium flexibiliteit opgenomen die van toepassing is op zowel het fysieke als het sociale domein.

Duurzame samenleving

Een eerste criterium die belangrijk is voor de toekomst van buurten en wijken is de duurzame samenleving. Dat houdt in dat een samenleving of gemeenschap tegen een stootje moet kunnen. Om tot een duurzame samenleving te komen moet op een aantal criteria worden gelet. Het toenmalige ministerie van Vrom stelde in 2009 dat een duurzame samenleving bestaat uit inburgering, mooi, duurzaam inkopen, schoon & zuinig, meer met minder, duurzame gebiedsontwikkeling, participatie, duurzame huisvesting en duurzame bedrijfsvoering (Vrom, 2009, pp. 2-29). In de Levenscyclusscan zoomt de duurzame samenleving vooral in op de sociale aspecten, de sociale cohesie binnen een buurt/wijk. Voorbeelden van sociale cohesie zijn het sociaal gedrag, sociaal kapitaal, solidariteit en de sociale pijler (Sanders, 2007, p. 2). Iedere culturele -of leeftijdsgroep moet zich in hun woongebied thuis voelen. Dat houdt in dat iedereen input kan geven over bijvoorbeeld de inrichting van de openbare ruimte (sociale gelijkheid). Enerzijds geeft dit een gevarieerde openbare ruimte en anderzijds meer verbondenheid van de bewoners met de buurt/wijk (Visser, 2002, p. 49).

De verbondenheid wordt ook gebruikt in het kwaliteitsvraagstuk van een woongebied. Wanneer een soort 'mentaal eigenaarschap' is gecreëerd bij de bewoners, zetten zij zich ook eerder in voor het beheer in hun omgeving. In woonbuurten of wijken moeten ontmoetingsplekken (zoals wijkcentra of koffiehuisen) aanwezig zijn die zorg dragen voor een sterke gemeenschap en een menging van culturen.

Technische kwaliteit

De technische kwaliteit is de mate waarin een bouwwerk of gebied doelmatig en functioneel is. De technische kwaliteit heeft betrekking op de (technische) eigenschappen en de technische levensverwachting. Te noemen zijn energiegebruik, storingsgevoeligheid, veiligheid en aanpasbaarheid (Koster, 2009, p. 24). Technische kwaliteit en de Toekomstwaarde worden vaak als een en dezelfde gezien. Beide begrippen beschrijven de duurzaamheid van een gebied. Verschil is dat bij technische kwaliteit alleen wordt gekeken naar fysieke duurzaamheid. Technische kwaliteit is een begrip dat vooral in de praktijk wordt gebruikt zoals bij een beheerplan openbare ruimte (Boskoop, 2007, p. 7). De technische kwaliteit is onder te verdelen in de technische staat en de onderhoudbaarheid van een gebied.

De technische staat heeft onder andere betrekking op de duurzaamheid van materialen, de flexibiliteit en degelijkheid van het ontwerp (Boskoop, 2007, p. 7). De technische staat heeft invloed op de Gebruikswaarde en de Belevingswaarde. Een goede technische staat van de openbare ruimte en het vastgoed is bepalend voor de Gebruikswaarde van een gebied. Daarnaast zorgt een slechte technische staat voor een verloederde indruk wat slecht is voor de Belevingswaarde van het gebied.

Een goede technische kwaliteit wordt bereikt door fatsoenlijk onderhoud en beheer. Allereerst is het belangrijk dat in de beginfase van gebiedsontwikkelingen wordt nagedacht over budgetten voor onderhoud (Deelstra, 2010). Daarentegen moet gekeken worden naar het materiaalgebruik in het gebied. Tijdens de ontwerpfase en de realisatiefase van een gebiedsontwikkeling dient al rekening gehouden te worden met de materiaalkeuze en kenmerken (Boskoop, 2007, p. 16). Onderhoud van deze materialen moet eenvoudig zijn en weinig tijd kosten. Dit aspect is vooral interessant voor de beheerder van een gebied. Echter zijn het de gebruikers alleen die merken of goed beheer wordt nageleefd.

Flexibiliteit

Het laatste centrale criterium voor de Toekomstwaarde is de flexibiliteit in sociale en fysieke zin. Een gebied moet mee bewegen op de vragen en behoeften van zijn bewoners en gebruikers. Belangrijk is dat voldoende ruimte aanwezig is om een flexibele gebiedsontwikkeling na te streven.

Er is sprake van flexibiliteit als het vastgoed en de openbare ruimte zo zijn ontworpen dat ze aanpasbaar zijn voor andere vormen van gebruik. Dit betreft vooral flexibiliteit op de lange termijn. Het begrip kan ook in het heden gelden. Hierbij valt te denken aan het flexibel gebruik van gebouwen of openbare ruimte. Een groot parkeerterrein kan bijvoorbeeld periodiek worden gebruikt als kermisterrein.

Verder betreft het de sociale flexibiliteit en de diversiteit aan doelgroepen, functies en voorzieningen wat ten goede komt aan de plankwaliteit. Door nu al verschillende functies en doelgroepen in een gebied te mengen biedt dat de mogelijkheid om de aandacht in de toekomst op andere accenten te leggen (Nijhoff, 2010, pp. 6-7).

Er moet worden ingespeeld op thema's als krimp of groei. Dit moet zowel toepasbaar zijn op het vastgoed, de infrastructuur en de openbare ruimte van een gebied. Als voorbeeld is Zuid-Limburg te noemen waar in strijd tegen krimp, kleine woningen samengetrokken worden tot één grotere woning (Klaver, 2011). Daarnaast is levensloopbestendig bouwen wordt al sinds de jaren 90 toegepast (onzetaal, z.d.). Daarbij moeten niet alleen woningen levensloopbestendig zijn (aanpasbaar aan de levensfase), maar ook gebieden, buurten en wijken.

Een gebruiker moet in principe de mogelijkheid hebben om zijn hele leven in een bepaalde wijk te wonen en het woningaanbod moet voor elke levensfase iets te bieden hebben. Met locatiekeuze en het voorzieningenniveau is een slag te halen wat betreft de levensloopbestendigheid (Weterings, 2003, p. 14).

Door fysieke maatregelen te nemen om een grotere levensloopbestendigheid te bereiken wordt gezorgd voor meer sociale flexibiliteit (elke leeftijdscategorie kan in een wijk wonen). Indirect zorgt de fysieke flexibiliteit voor een grotere sociale flexibiliteit.

4.5 Economische waarde

De Economische waarde wordt omschreven als de economische doelmatigheid van een gebied. Dit onderzoek richt zich op een concept van LPBL: de (totale) economische waarde. Deze waarde is opgebouwd aan de hand van een vijftal peilers: actuele waarde, optiewaarde, indirect voordeel, altruïstische waarde en de vereveningswaarde. Hieronder wordt de keuze van drie van deze peilers geselecteerd voor de toepassing in de Levenscyclusscan toegelicht.

4.5.1 (Totale) Economische waarde

De **actuele waarde** wordt gezien als de 'actuele' Gebruikswaarde. De actuele waarde omvat de betalingsbereidheid voor de consumptie van een goed. Maar ook het werkelijke of geplande gebruik van een dienst door de gebruiker (Geurs, 2005, p. 6). De actuele waarde omvat de criteria die worden genoemd in de Gebruikswaarde van het Analyse kader.

De actuele waarde van een gebied is hoger wanneer de gebruiker tevreden is over de leefbaarheid van een gebied (waar de Gebruikswaarde onderdeel van uitmaakt). LPBL (2010, p. 18) noemt een aantal thema's die aansluiten op de actuele waarde, namelijk: Woongenot, bedrijfsklimaat, reistijdwinsten, recreatie, geluid, luchtkwaliteit, sociale veiligheid, sociale cohesie en verdroging. Deze thema's sluiten aan bij de criteria uit het Analyse kader.

De **optiewaarde** is op te delen in enerzijds de optiewaarde en anderzijds de optieprijs. Volgens Geurs (2005, p. 6) wordt de optiewaarde omschreven als: 'de risicopremie die individuen bereid zijn te betalen voor een goed of dienst (bijvoorbeeld een treinstation). Zodat gezorgd wordt dat deze beschikbaar blijft voor onverwacht toekomstig gebruik'. De optieprijs wordt omschreven als: de maximale betalingsbereidheid voor een 'goed' of 'dienst' voordat hier gebruik van is gemaakt.

De optiewaarde vertaalt de economische toekomstige waarde en sluit dus aan op de Toekomstwaarde uit het Analyse kader. Belangrijke criteria waaruit de optiewaarde is opgebouwd zijn de flexibiliteit van een gebied, de functionaliteit, de doelmatigheid (in de tijd). Daarnaast speelt de sociale en technische duurzaamheid een rol. De eerder genoemde technische waarde wordt hier dus gedeeltelijk overlapt door de optiewaarde. LPBL (2010, p. 18) noemt een aantal voorbeelden die aansluiten op de optiewaarde, namelijk: functionele flexibiliteit, ruimtelijke reserveringen, de mogelijkheid tot recreëren in de buurt.

Het **indirect voordeel** is het voordeel van het gebruik van een gebied door anderen. Dit houdt in dat een gebied niet alleen door omwonenden wordt gebruikt en dus gewaardeerd, maar het wordt ook gebruikt door buitenstaanders. Een automobilist moet het gebruik van het openbaar vervoer door derden waarderen, omdat dit extra drukte op de weg voorkomt (Geurs, 2005, p. 7). Bij het indirect voordeel is de beleving van een gebied vaak belangrijk. Buitenstaanders bevinden zich meestal maar voor een korte termijn in het gebied. De beleving die ze van het gebied hebben in deze korte periode is essentieel voor de waardebepalings. Het indirect voordeel kan gekoppeld worden aan de Belevingswaarde uit het Analyse kader. LPBL (2010, p. 18) noemt een tweetal voorbeelden die aansluiten op het indirect voordeel, namelijk: Uitstralingseffecten (hogere vastgoedwaarden) en regulatiefunctie natuur.

De **Altruïstische waarde** is de waarde van een 'goed' die persoon A hecht aan het gebruik door persoon B. Individuen kunnen bereid zijn te betalen voor treingebouw door anderen, bijvoorbeeld jongeren of ouderen die geen beschikking hebben over een auto (Geurs, 2005, p. 7). In de praktijk van gebiedsontwikkeling is deze waardebeoordeling ook terug te zien. Een voorbeeld van de waardebeoordeling wordt beschreven aan de hand van de relatie tussen sociale woningbouw en publieke voorzieningen. De maatschappelijke waarde van een villawijk is hoger dan de maatschappelijke waarde van sociale woningbouw. De aanwezigheid van een bos nabij een villawijk heeft een beter effect op de woningwaarde van de woningen dan de aanwezigheid van een bos nabij een wijk met sociale woningbouw (LPBL, 2010, p. 19). Maar aan de aanwezigheid van bos in de nabijheid van sociale woningbouw wordt dus wel waarde gehecht.

De laatste waarde die in de Economische waarde wordt gebruikt is de **vereveningswaarde**. Deze vereveningswaarde is waarde die op dit moment moet worden toegekend voor het gebruik van het gebied door de toekomstige generatie. Hierbij valt te denken aan duurzame waarden als CO₂ uitstoot, natuur, klimaat, en publieke goederen met een lange levensverwachting en cultuurhistorie (LPBL, 2010, p. 12). Zo wordt door huidige gebruikers waarde gehecht aan het gebruik van bossen door toekomstige gebruikers (generaties).

4.5.2 Selectie criteria

Voor de Economische waarde worden de criteria uit figuur 4.6 samengevoegd voor zover dat mogelijk is. Voor de Economische waarde worden de criteria teruggebracht naar een drietal centrale criteria. De criteria maken in de Levenscyclusscan een koppeling tussen de Economische waarde en de drie waarden van Habiforum (Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde) (Hooimeijer et al., 2001, p. 10).

De Economische waarde is de waarde die gebruikers aan het gebruik en de beleving van een gebied hechten. In hoeverre willen bewoners van een wijk (financieel bijdragen) aan zaken genoemd in de Gebruikswaarde, de Belevingswaarde en de Toekomstwaarde. In hoeverre hebben bewoners van een wijk geld over voor het gebruik van voorzieningen en de openbare ruimte, een goede uitstraling van de wijk en het gebruik van de voorzieningen en de openbare ruimte voor toekomstige gebruikers.

De actuele waarde, de optiewaarde en het indirecte voordeel zijn de criteria die het beste aansluiten bij de Economische waarde zoals in de Levenscyclusscan wordt gebruikt. In principe wordt een hoge Economische waarde onder bewoners gezien als een groot mentaal eigenaarschap. Wanneer bewoners zich thuis voelen in een wijk zijn ze eerder geneigd zich voor de wijk in te zetten.

Actuele waarde

De actuele waarde is het bedrag dat bewoners over hebben voor bepaalde faciliteiten in een gebied. De waarde laat zien of bewoners belang hechten aan het gebruik van ondermeer voorzieningen, de infrastructuur en het vastgoed in de wijk. De actuele waarde wordt gekozen omdat het de economische interpretatie van de Gebruikswaarde van het Habiforum is.

Optiewaarde

De optiewaarde is het bedrag dat huidige bewoners over hebben voor het gebruik en de beleving van een gebied door toekomstige bewoners. Onder het gebied vallen ondermeer de voorzieningen, de infrastructuur en het uiterlijk van het vastgoed. De optiewaarde wordt gekozen omdat het de economische interpretatie van de Toekomstwaarde van het Habiforum is.

Indirect voordeel

Het indirecte voordeel is het bedrag dat bewoners over hebben voor de beleving van een gebied door derden. Het betreft de uitstraling van een wijk die afhangt van de uitstraling van vastgoed, de hoeveelheid natuur en het onderhoud van de openbare ruimte. Ook het indirecte voordeel wordt gekozen omdat het de economische interpretatie van de Belevingswaarde van het Habiforum is.

4.6 Intrinsieke (symbool) waarde

In het planologische werkveld wordt met de Intrinsieke waarde aangegeven dat bepaalde landschappen een waardevol karakter hebben (Zwart, 2004, p. 2). In de context van dit onderzoek wordt de Intrinsieke waarde ook gebruikt om de waardevolle karakteristieken van bepaalde buurten of wijken aan te geven. Om voor gebruikers de Intrinsieke waarde te bepalen moet nagedacht worden over het imago van een gebied, de aanwezige cultuurhistorie en de symbolische waarde. Dit zijn drie criteria die van belang zijn voor de manier waarop bewoners en gebruikers een bepaald gebied interpreteren. Deze criteria worden hieronder verder toegelicht.

Imago

Het imago is een collectief bestaand beeld van een gebied. Mensen die niet in het gebied wonen zijn niet bekend met de identiteit van het gebied. Het beeld dat zij hebben wordt het imago of de reputatie genoemd (Identiteit&Branding, 2006). Het imago van een gebied wordt onder andere bepaald door de bouwkundige kenmerken van het gebied, zoals markante architectuur van de gebouwen, de ligging, ruimtelijke vorm, gebruik van de bewoners, de sociale cohesie alsook een bijzondere stedenbouwkundige inrichting en de herkenbaarheid en bekendheid van de locatie (Greve, 2008, p. 1). De media speelt vaak een grote rol in de vorming en instandhouding van het imago van een gebied (Identiteit&Branding, 2006, p. 14). Het imago van een gebied is bepalend voor een mogelijke fysieke ingreep. Het imago is dus bepalend voor de maatschappelijke urgentie.

Voor bedrijven is het imago een belangrijke vestigingsfactor om naar bepaalde steden toe te trekken (Greve, 2008, p. 1). Ook op buurt en wijkniveau speelt het imago een rol voor de keuze van de vestigingslocatie. Wanneer fysieke ingrepen worden gedaan moet ook sprake zijn van een verandering in het imago van een buurt of wijk. Het imago kan na een fysieke ingreep nog steeds hetzelfde zijn. Het imago van een gebied heeft daarom dus invloed op de kansen voor toekomstige ontwikkeling. Verder bepaalt het imago ook de marktwaardering en de aantrekkingskracht van een gebied (Identiteit&Branding, 2006, p. 35). Toekomstgericht is het verstandig om rekening te houden met het imago zodat nieuwe bewoners en bedrijven zich in het gebied blijven vestigen.

Cultuurhistorie

Cultuurhistorie wordt gebruikt om de identiteit te versterken bij ruimtelijke transformaties (Bijlsma et al., 2008, pp. 10-11). Er is behoefte aan cultuurhistorie omdat hiermee onderscheid wordt gemaakt tussen verschillende gebieden. Met cultuurhistorie wordt invloed uitgeoefend op de te behouden geschiedenis van een gebied (Bijlsma et al., 2008, p. 59). De Nota Belvédère (1999, p. 10) stelt dat cultuurhistorie wordt gezien als sporen, objecten en patronen of structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van een historische situatie of ontwikkeling. Hieronder vallen historisch-bouwkundig erfgoed, archeologisch erfgoed en historisch-landschappelijk erfgoed, maar bijvoorbeeld geen musea of archieven. Het ontbreken van een historische context leidt tot een veronachtzaming van het beschermen van gebieden met een bepaalde cultuurhistorie (Gerding, 2003, p. 2). Bewoners en gebruikers zijn belangrijk voor het gebied. Als gebruikers zien zij welke buurten functioneren, welke problemen daar spelen en welke functies passen binnen de historie van het gebied. Bovendien kunnen alleen de gebruikers bepalen welke gebiedsfacetten belangrijk zijn.

De gebruikers maken namelijk onderdeel uit van de informele en sociale gebiedsidentiteit (Bijlsma et al., 2008, p. 58). Met andere woorden cultuurhistorie is een belangrijke bouwsteen voor de Intrinsieke waarde van een gebied. Cultuurhistorie wordt benut om mensen in een buurt/wijk onderling te binden en zorgt ervoor dat mensen zich met een gebied verbonden voelen. Wanneer te weinig aandacht wordt besteed aan de cultuurhistorie is dit een gemiste kans. Een fysieke ingreep waarbij de cultuurhistorie wordt aangetast, zorgt ervoor dat de zichtbare geschiedenis in een buurt of wijk in een keer verandert.

Symbolische waarde

De symbolische waarde is de laatste bouwsteen van de Intrinsieke waarde. De symbolische waarde wordt omschreven als de emotionele binding van bewoners met hun woonomgeving. Gesteld wordt dat de symbolische waarde vooral ingaat op de fysiek-emotionele band tussen bewoners en hun woonomgeving, ook wel de fysieke buurthechting genoemd (van der Graaf & Duyvendak, 2009, p. 34).

Op basis van de emotionele binding moeten dorpsbewoners hun woonplek 'symbolisch reconstrueren' door betekenis te hechten aan bepaalde elementen van een buurt of wijk zoals monumenten, voorzieningen religieuze bouwwerken, het groene karakter en de sociale samenhang (Thissen et al., 2002, p. 172). Fysieke buurthechting vindt pas plaats nadat bewoners drie jaar in een bepaalde buurt wonen (vanderGraaf & Duyvendak, 2009, p. 46). De fysieke buurthechting wordt versterkt door gemeenschapsgevoel. Wanneer bewoners het idee hebben in een vriendelijke en behulpzame omgeving te wonen, versterkt dit de fysieke buurthechting. Stedelijke vernieuwing tast de fysieke verbondenheid van de bewoners met hun buurt aan. Daarentegen zorgt stedelijke vernieuwing juist wel voor een grotere sociale verbondenheid omdat bewoners hetzelfde proces meemaken (vanderGraaf & Duyvendak, 2009, p. 107). Fysieke buurthechting is het grootste in buurten buiten de 30 grootste steden en het kleinst in de wijken van de vier grootste steden van Nederland (vanderGraaf & Duyvendak, 2009, p. 109).

4.7 Samenhang criteria

Zoals al eerder in dit hoofdstuk is genoemd beïnvloeden bepaalde criteria uit de Levenscyclusscan elkaar. In deze paragraaf wordt per criterium aangegeven waar het verband ligt met andere criteria. Op deze manier wordt inzichtelijk gemaakt welke veranderingen plaatsvinden als een van de criteria positief wordt beïnvloedt. Figuur 4.6 maakt inzichtelijk waar de verbanden liggen tussen de verschillende criteria. Een grotere versie is opgenomen in bijlage 4.

		Gebruikswaarde			Belevingswaarde			Toekomstwaarde			Economische waarde			Intrinsieke waarde		
		Voorzieningen	Toegankelijkheid	Veiligheid	Identiteit	Schoonheid	Ecologie	Duurzame samenleving	Technische kwaliteit	Flexibiliteit	Actuele waarde	Optiewaarde	Indirect voordeel	Imago	Cultuurhistorie	Symbolische waarde
Gebruiks waarde	Voorzieningen															
	Toegankelijkheid															
	Veiligheid															
Belevings waarde	Identiteit															
	Schoonheid															
	Ecologie															
Toekomst waarde	Duurzame samenleving															
	Technische kwaliteit															
	Flexibiliteit															
Economische waarde	Actuele waarde															
	Optiewaarde															
	Indirect voordeel															
Intrinsieke waarde	Imago															
	Cultuurhistorie															
	Symbolische waarde															

Figuur 4.6, Samenhang van criteria onderling.

Een gebied met veel **voorzieningen en activiteiten** wordt beleefd als een prettige woonomgeving. Voorzieningen en activiteiten zijn dus van invloed op de beleving en dus op de identiteit, de symbolische waarde en het imago van een gebied. Voorzieningen en activiteiten zorgen voor een mogelijkheid tot het ontmoeten van mensen en zijn dus van invloed op de sociale structuur van een gebied en dus op de duurzame samenleving. Voorzieningen en activiteiten moeten aanpasbaar en flexibel zijn voor verschillende culturen en leeftijden van de bewoners wat van invloed is op de waarde die bewoners hechten aan voorzieningen en activiteiten (actuele waarde).

Een gebied met een goede **toegankelijkheid** wordt eveneens beleefd als een prettige woonomgeving. Toegankelijkheid is dus van invloed op de beleving en dus op de identiteit, de symbolische waarde en het imago van een gebied. Of een gebied toegankelijk is wordt bepaald door de effectiviteit van een aantal criteria.

De sociale en fysieke veiligheid spelen een rol evenals de (milieu)technische kwaliteit. De infrastructuur moet aanpasbaar en flexibel zijn voor veranderingen wat van invloed is op de waarde die bewoners hechten aan voorzieningen en activiteiten.

De sociale en fysieke **veiligheid** van een gebied zijn belangrijk voor de toegankelijkheid en voor de beleving. De veiligheid beïnvloedt dus de criteria identiteit, imago en de symbolische waarde. Het verbeteren van de veiligheid is een belangrijk omslagpunt waardoor wijken wederom als leefbaar worden beschouwd (Leidelmeijer et al., 2011, p. 35). De veiligheid van een gebied hangt af van enerzijds een goede technische kwaliteit voor de fysieke kant en anderzijds een duurzame samenleving voor de sociale kant. Gebruikers geven een woongebied een lagere waardering wanneer een laag gevoel van (fysieke en/of sociale) veiligheid aanwezig is (actuele waarde) (Leidelmeijer et al., 2011, p. 37).

De **schoonheid** van een gebied richt zich voornamelijk op fysieke elementen die een rol spelen bij de beleving. De schoonheid is dus van invloed op criteria als identiteit, imago en symbolische waarde. De fysieke schoonheid wordt bepaald door een goede technische kwaliteit, de aanwezigheid van cultuurhistorie en de aanwezigheid van ecologie. Bij de aanwezigheid van deze drie criteria wordt een woonomgeving positiever gewaardeerd (indirect voordeel).

De **ecologie** van een gebied is ook van invloed op de beleving van de gebruikers. De ecologie is dus bepalend voor de identiteit het imago en de symbolische waarde van een gebied. Daarnaast beïnvloedt ecologie de waardering voor het criterium 'schoonheid'. De economische waarde gekoppeld aan de beleving van ecologie wordt het indirect voordeel genoemd.

De **gebiedsidentiteit** beïnvloedt de Economische waarde die aan de beleving van een gebied wordt gekoppeld (indirect voordeel). De gebiedsidentiteit wordt gevormd door een hele trits van fysieke en sociale elementen. Zo beïnvloeden voorzieningen en activiteiten, toegankelijkheid, fysieke veiligheid, schoonheid, ecologie, cultuurhistorie de fysieke elementen. Een duurzame samenleving en de sociale veiligheid beïnvloeden juist de sociale elementen van gebiedsidentiteit.

Een **duurzame samenleving** is van invloed op de beleving van een woonomgeving en dus op de criteria: identiteit, imago en symbolische waarde. Aan de basis van een duurzame samenleving staat de beschikbaarheid van voorzieningen zoals winkels en scholen (Veenhoven, 2000, p. 25). Of mensen lang en gelukkig leven hangt samen met welvaart en veiligheid in de samenleving (Veenhoven, 2000, p. 34). Verder dient een duurzame samenleving flexibel te zijn, om in te springen op de veranderende bevolkingsamenstelling in een gebied. Als laatste koppelen gebruikers een Economische waarde aan de toekomstige sociale structuur van het gebied (optiewaarde).

De **technische kwaliteit** heeft invloed op fysieke elementen in een gebied. De mate van toegankelijkheid en veiligheid worden bepaald door de technische kwaliteit. Verder draagt een goede technische kwaliteit bij aan de beleving van schoonheid. Daarnaast betekent een goede technische kwaliteit veel voor de toekomst. Het zorgt voor een betere flexibiliteit en een betere economische waardering door gebruikers, voor toekomstig gebruik.

Gebiedsflexibiliteit is belangrijk voor fysieke elementen als voorzieningen en activiteiten en toegankelijkheid. Maar ook voor sociale elementen als een duurzame samenleving. Een kwalitatieve gebiedsflexibiliteit wordt mede bepaald door een goede technische kwaliteit. Een goede flexibiliteit beïnvloedt de economische waardering door gebruikers voor toekomstig gebruik. (optiewaarde).

De **actuele waarde** is de waarde die bewoners hechten aan het gebruik van de verschillende facetten van een gebied. De actuele waarde is van invloed op de waarde die bewoners hechten aan toekomstig gebruik van verschillende facetten, namelijk de optiewaarde. De actuele waarde wordt gevormd door de criteria genoemd in de Gebruikswaarde: voorzieningen, toegankelijkheid en veiligheid.

Het **indirect voordeel** is de waarde die bewoners hechten aan de beleving van de verschillende facetten van een gebied. Het indirect voordeel is van invloed op de waarde die bewoners hechten aan de toekomstige beleving van verschillende facetten, namelijk de optiewaarde. Het indirect voordeel wordt gevormd door de criteria genoemd in de Belevingswaarde: schoonheid, ecologie imago en identiteit.

De **optiewaarde** is de waarde die bewoners hechten aan toekomstig gebruik van verschillende facetten van een gebied. De optiewaarde wordt enerzijds gevormd door de actuele waarde en het indirect voordeel en anderzijds door de criteria genoemd in de Toekomstwaarde: duurzame samenleving, technische kwaliteit en flexibiliteit.

Het **Imago** heeft invloed op het indirect voordeel waarbij een waardering voor de beleving van een gebied wordt gegeven. Het imago van een gebied wordt gevormd door een aantal facetten die al eerder in deze paragraaf zijn besproken. Allereerst de fysieke aspecten als voorzieningen, toegankelijkheid, fysieke veiligheid, ecologie en cultuurhistorie. Verder wordt imago gevormd door sociale aspecten als duurzame samenleving en sociale veiligheid. Als laatste draagt een positief imago draagt bij aan het gemeenschapsgevoel (symbolische waarde) van een woonomgeving.

Cultuurhistorie is het enige criterium dat alleen andere criteria beïnvloed en andersom niet beïnvloed wordt. De aanwezige cultuurhistorie in een gebied is met name bepalend voor de beleving van de bewoners en gebruikers. Cultuurhistorie is dus van invloed op criteria als identiteit, imago, schoonheid, en de symbolische waarde.

De **symbolische waarde** betreft de emotionele binding met de woonomgeving. Deze binding wordt bepaald door de volgende fysieke componenten: voorzieningen en activiteiten, toegankelijkheid, fysieke veiligheid, ecologie en cultuurhistorie. Daarnaast wordt de binding bepaald door middel van criteria uit de Belevingswaarde zoals de identiteit, de schoonheid en het imago.

4.8 Samenvatting

Zowel de Placemakingmethode als het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit worden in dit hoofdstuk gebruikt om vijf waarden en per waarde drie criteria te ontwikkelen om de Levenscyclusscan vorm te geven. De eerste drie waarden die worden gebruikt zijn de Gebruikswaarde, Belevingswaarde en Toekomstwaarde en zijn afkomstig uit het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit. Twee waarden worden niet in de Placemakingmethode of het Analyse kader genoemd maar komen indirect wel terug in beide methoden. Daarnaast zijn ze dermate belangrijk dat ze in de scan worden gebruikt. Die twee waarden zijn de Intrinsieke waarde en de Economische waarde.

Er is gekozen voor een drietal criteria per waarde om enerzijds de analyse overzichtelijk te houden en makkelijk invulbaar te maken voor actoren en anderzijds voldoende informatie te verschaffen over de leefomgeving (zie figuur 4.7). Bij het opstellen van criteria moet gekeken worden naar de nuttigheid voor de toetsing van aspecten van levensverwachting. Voor een laatste verduidelijking van de criteria voor actoren zijn per criteria een aantal vragen opgesteld. Om tot een goede samenstelling van criteria per waarde te komen wordt gekeken naar verbanden die worden gelegd in die wetenschappelijke literatuur. In figuur 4.7 zijn de vijf waarden te zien waarbij per waarde drie criteria zijn onderverdeeld. Dit figuur geeft antwoord op de 1^e onderzoeksvraag. Een laatste stap die in dit hoofdstuk is genomen is de samenhang in kaart te brengen tussen de verschillende criteria. De samenhang tussen de criteria wordt in figuur 4.6 vormgegeven.

Gebruiks waarde	Voorzieningen
	Toegankelijkheid
	Veiligheid
Belevings waarde	Identiteit
	Schoonheid
	Ecologie
Toekomst waarde	Duurzame samenleving
	Techinische kwaliteit
	Flexibiliteit
Intrinsieke waarde	Imago
	Cultuurhistorie
	Symbolische waarde
Economische waarde	Actuele waarde
	Optiewaarde
	Indirect voordeel

Figuur 4.7, Onderverdeling van criteria per waarden.

5 Levenscyclusscan



5.1 Inleiding

Nu in het vorige hoofdstuk de criteria zijn geselecteerd en onderling verbanden zijn gelegd is met die resultaten een zogenaamde 'Levenscyclusscan' opgesteld. De scan richt zich op de verbetering van de milieu-technische, sociale en economische leefbaarheid en geeft antwoord op de drie onderzoeksvragen, namelijk:

1. *Welke criteria uit de Placemakingmethode en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan het opstellen van een methodiek om te bepalen in welke fase een stedelijk gemengd gebied zich bevindt?*
2. *Hoe wordt de methodiek gebruikt om inzichtelijk te krijgen welke maatregel tot levensduur verlenging leidt?*
3. *Hoe kan de scan de kosten van de maatregel inzichtelijker maken?*

Indirect vormen de drie vragen in de inleiding van dit hoofdstuk de basis voor het doel van de Levenscyclusscan. De Levenscyclusscan is een flexibel instrument die de levensverwachting van een gebied toetst. De scan wordt ingezet wanneer een gebied leefbaarheidsproblemen vertoont, maar ook wanneer een gebied net is gerealiseerd. De Levenscyclusscan is een soort quickscan die gebruikt moet worden als eerste verkennend middel om te kijken waar de knelpunten in het gebied zitten. In navolging van de uitkomsten van de Levenscyclusscan wordt gekeken waar meer aandacht aan besteed dient te worden. Mocht de scan aangeven dat de toegankelijkheid van een gebied niet optimaal is, dan moet uit nader onderzoek blijken wat de precieze oorzaak is van de toegankelijkheidsproblemen. Uiteindelijk wordt dan een heldere oplossingsstrategie gevormd.

Een vijftal knelpunten dienen als aanleiding voor problemen in een gebied, namelijk: imago, toekomstwaarde, fysieke, sociale, of economische aspecten. Wanneer een gebied te kampen heeft met een van deze knelpunten, wordt de Levenscyclusscan ingezet. Aan de hand van de vijf waarden en de 15 criteria (drie criteria per waarde) worden enerzijds de (positieve) waarden en anderzijds de knelpunten vastgesteld. Naar aanleiding van de Levenscyclusscan wordt een strategie bepaald om de levensverwachting in het gebied te verbeteren waarbij gekozen wordt uit beheren, renoveren, herstructureren en transformeren (zie figuur 5.1).

Aanleiding		levenscyclusscan	Strategie	
Imago Toekomstwaarde Fysiek Sociaal Economisch	Model op maat maken 	1. Waarden vaststellen	Analyseren waarden 	Beheren Renoveren Herstructureren Transformeren
		2. Knelpunten vaststellen		

Figuur 5.1, Proces Levenscyclusscan

In dit hoofdstuk wordt allereerst de opbouw van de Levenscyclusscan toegelicht. Vervolgens volgt de toepassing van de scan. Daarin wordt beschreven welke actor wat in moet vullen, de positionering van de scan, de score en de interpretatie van de score. Als laatste worden de aanbevelingen vanuit een aantal professionals van Oranjewoud toegelicht. Deze worden in paragraaf 5.3.4 genoemd en zijn meegenomen in de uitwerking van de casestudies.

5.2 Opbouw van de scan

Om de Levenscyclusscan in zijn geheel in te vullen moeten een aantal stappen worden ondernomen. Eerst moet door de respondent (per criterium) de wensscore, de werkelijke score en de weging worden ingevuld. Met de wensscore beoordeelt de respondent de gewenste situatie. Met de werkelijke score geeft de respondent een oordeel over de huidige situatie van het gebied. Als laatste moet de respondent door middel van een weging tussen de (1 - 100%) het belang van elk criterium aangeven. De wegingscore van alle 15 criteria samen mag niet hoger zijn dan 100% om ervoor te zorgen dat geen absurde scores worden behaald.

Om tot slot de financiële consequenties van de levensduurverlengende ingrepen overzichtelijk in beeld te brengen zijn een aantal gradaties aangebracht. Allereerst is een onderscheid gemaakt tussen verschillende soorten woongebieden. De kosten per vierkante meter die bepaalde ingrepen met zich mee brengen, lopen te ver uiteen om deze op één hoop te gooien. Gekozen is om drie woongebieden met een verschillend karakter te bespreken: 'landelijk woongebied', 'woonstraat laagbouw' en 'woonstraat hoogbouw'. Verder is gekozen om drie verschillende soorten gebieden met een werkkarakter te kiezen, namelijk: de 'centrumstraat', 'kantoren' en 'bedrijventerrein'. Vervolgens wordt de ruimte verdeeld in vierkante meters openbare ruimte, vastgoed en particuliere ruimte. De financiële consequenties zijn onderverdeeld in kosten voor de aanwezige openbare ruimte en de kosten voor het vastgoed.

5.3 Toepassing Levenscyclusscan

In deze paragraaf wordt uitgelegd hoe de Levenscyclusscan dient te worden toegepast in de praktijk. Later in dit onderzoek, in hoofdstuk 6 en 7 volgt een praktische toets waar de Levenscyclus daadwerkelijk wordt toegepast.

5.3.1 Stappen in de invulling van de scan

Elke actor (zie paragraaf 5.3.2) dient eerst de wensscore, de werkelijke score en de weging in te vullen zoals in paragraaf 5.3 is uitgelicht. Aan de hand van deze gegevens rekt de scan in de volgende stap het urgentiecijfer uit. Deze wordt uitgelegd aan de hand van een voorbeeld voor de Gebruikswaarde (zie figuur 5.2). In de kolom 'Verschil' is per criterium het verschil tussen de wens en de werkelijke situatie berekend. Dit verschil wordt in de kolom 'Totaal' per criterium vermenigvuldigd met de weging 10 die (eerder in de scan door de respondent) aan de Gebruikswaarde is gekoppeld. Bijvoorbeeld voor het criterium voorzieningen is het verschil tussen wens en werkelijk, 3. Dan volgt de volgende som: $3 \times 10 = 30\%$ wat wordt ingevuld in de kolom 'Totaal'. Het opgetelde verschil van de Gebruikswaarde wordt vermenigvuldigd met het opgetelde totaalpercentage in dit geval 90%. De uitkomst daarvan is het urgentiecijfer: 6,3 in het voorbeeld van figuur 5.2.

Criteria	Verschil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)			
Voorzieningen	3	30,0%	
Toegankelijkheid	2	40,0%	
Veiligheid	2	20,0%	
Totaal	7	90,0%	6,3

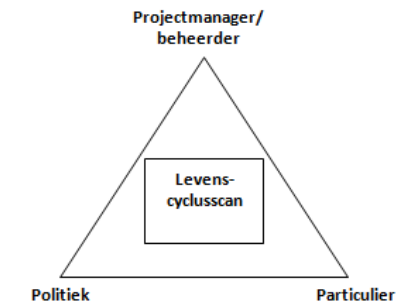
Figuur 5.2, Berekening urgentiecijfer.

Stap drie wordt door de afnemer (bijvoorbeeld Oranjewoud) van de scan ingevuld. In deze stap moeten de kenmerken van het gebied in de scan worden ingevuld. Daarbij wordt gekozen uit de eerder genoemde zes functietypologieën namelijk: **Landelijk gebied, Woonstraat laagbouw, Woonstraat hoogbouw, Centrumstraat, Kantoren en Bedrijven.**

Vervolgens moet door de afnemer worden bepaald hoeveel vierkante meter openbare ruimte aanwezig is (publieke ruimte/ voor iedereen toegankelijk), hoeveel vierkante meter vastgoed aanwezig (vierkante meter bruto vloeroppervlak) is en als laatste hoeveel vierkante meter particuliere ruimte aanwezig is (bijvoorbeeld tuinen).

5.3.2 Invullen door wie?

Zoals al in hoofdstuk 1 is vermeld, staat in de Levenscyclusscan de gebruiker van een gebied centraal. Het is wel belangrijk dat niet alleen de gebruiker de scan invult, maar juist alle actoren die bij het gebied zijn betrokken: de zogenaamde drie p's (particulier, politiek en projectmanager/beheerder). De scan is te positioneren tussen deze drie partijen (zie figuur 5.3). Alle drie de partijen hebben namelijk een bepaalde interpretatie over de wensen en de werkelijke situatie van het gebied. De particulieren die de scan in moeten vullen bestaan uit bewoners maar ook uit ondernemers die in het gebied werkzaam zijn. Vervolgens moet de scan worden ingevuld door de politiek (volksvertegenwoordiging) en het bestuur waarbij de overheid zijn inbreng geeft. Als laatste moet de scan worden ingevuld door de projectmanager/beheerder. Deze partij vertegenwoordigt voor het gebied zowel de belangen van de gebruiker als van de overheid.



Figuur 5.3, Positionering Levenscyclusscan.

Wanneer de Levenscyclusscan is ingevuld door deze drie partijen worden de gegevens geanalyseerd. De analyse vindt plaats door de uitkomsten van alle drie de partijen over elkaar heen te leggen zodat meteen duidelijk is waar enerzijds de waarden liggen en anderzijds de knelpunten van het gebied. De laatste stap is het terugkoppelen van de analyseresultaten aan deze partijen. Actoren hebben meestal al een beeld van de waarden en knelpunten van een wijk. Deze worden vergeleken met de waarden en knelpunten uit de Levenscyclusscan. Op basis van deze terugkoppeling wordt een gezamenlijke oplossingsstrategie bepaald.

5.3.3 Score

Wanneer de Levenscyclusscan is ingevuld wordt per waarde een score op de 'maatschappelijke urgentieladder' ingevuld (zie figuur 5.4). Die score (de maatschappelijke urgentie) is zoals in figuur 5.2 te zien, gebaseerd op het verschil tussen wens en werkelijkheid. De vraag is echter, wat zo'n score nou daadwerkelijk zegt over het gebied? Allereerst valt aan de hand van de score af te lezen in welke fase een gebied zich bevindt. De fasen van het gebied zijn gekoppeld aan een viertal fysieke ingrepen, namelijk beheer, renovatie, herstructurering en transformatie. Wanneer een gebied bijvoorbeeld net is gerealiseerd hoeft alleen beheer plaats te vinden, terwijl een probleemwijk juist getransformeerd moet worden. Hoe hoger de score op de urgentieladder, hoe groter de ingreep. Deze ingrepen (en dus de fasen) zijn hieronder in het kort toegelicht. Hiermee wordt antwoord gegeven op zowel de tweede als de derde onderzoeksvraag.

Maatschappelijke urgentieladder																									
	Beheer					Renovatie					Herstructurering					Transformatie									
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	10,5	11	11,5	12	
Gebruikswaarde																									
Belevingswaarde																									
Toekomstwaarde																									
Economische waarde																									
Intrinsieke waarde																									

Figuur 5.4, Maatschappelijke urgentieladder.

Beheer

Wanneer op de urgentieladder tussen de 0 en 3 wordt gescoord, wordt gesteld dat met een (eenmalige) beheeringreep, de levensverwachting van een gebied wordt verbeterd. Een eenmalige beheeringreep valt buiten het regulier beheer en houdt bijvoorbeeld in dat het meubilair in de openbare ruimte een kleine schilderbeurt moet ondervinden. Aan de inrichting wordt dus nagenoeg niets veranderd. Beheer is de basis voor blijvende kwaliteit en betreft het in stand houden van de situatie na oplevering van een gebied. Omdat de Levenscyclusscan zich richt op een gebied in zijn totaliteit wordt dus onderscheid gemaakt in het beheer van de openbare ruimte en vastgoedbeheer.

Bij het beheer van de openbare ruimte wordt vaak gebruik gemaakt van zogenaamde kwaliteitsniveaus. Hiermee wordt bepaald op welk kwaliteitsniveau het gebied zou moeten worden onderhouden. Dat varieert tussen hoog, basis en laag. Om de kosten voor de Levenscyclusscan hanteerbaar te maken is gekozen om aan de hand van de urgentie het gewenste kwaliteitsniveau en dus de kosten te bepalen. Er wordt dus vanuit gegaan dat weinig kosten gemaakt hoeven te worden wanneer sprake is van weinig urgentie (bijvoorbeeld als slechts de perken en de grasvelden bijgewerkt moeten worden). Daartegenover staat dat er meer kosten gemaakt dienen te worden wanneer de openbare ruimte gebrekkig is (graffiti op meubels en voorzieningen of meubels met afgebladderde verf). Deze manier van kostenberekening wordt ook voor de andere fysieke maatregelen (renovatie, herstructurering en transformatie) toegepast. Wanneer sprake is van kosten met betrekking tot het (semi-) openbare vastgoed zal eenzelfde berekening worden gehanteerd.

Zoals hierboven is aangegeven is ook het onderhoud van vastgoed in een plangebied belangrijk. Vastgoedbeheer wordt sowieso steeds belangrijker omdat Nederland veel verouderd vastgoed kent waarbij de onderhoudsbehoefte sterk toeneemt (sfeervanbeheer, 2011, p. 1). Het gewenste onderhoudsniveau van een gebouw is afhankelijk van factoren als: de functie, het doel en de gebruiksintensiteit, de cultuurhistorische waarde en de termijn van gebruik. Vastgoedbeheer heeft betrekking tot de veiligheid, technische kwaliteit, het functioneren en de beleving van het aanwezige vastgoed (sfeervanbeheer, 2011, p. 2). In de scan worden ook kosten opgenomen voor vastgoedbeheer. De kosten van het vastgoedbeheer worden eveneens bepaald aan de hand van de mate van urgentie: lage, middel en hoge urgentie.

Renovatie

Wanneer op de urgentieladder tussen de 3,5 en 6 wordt gescoord betekent het dat met een eenmalige renovatie-ingreep, de levensverwachting in een gebied wordt verlengd. Renovatie wordt gebruikt om kleine mankementen in een gebied te verhelpen voor een algehele verbetering. Renovatie wordt ingezet omdat bepaalde aspecten in het gebied niet meer dezelfde kwaliteit hebben als bij de oplevering. Ook is het mogelijk dat de gebruikerseisen door de tijd heen veranderen waardoor kleine aanpassingen in het gebied moeten worden gedaan zoals het aanleggen van nieuwe parkeerplaatsen om aan het huidige autogebruik te voldoen. Voor de renovatie van de openbare ruimte wordt gedacht aan het wegwerken van opdrukkende wortels onder bestratingen en het herbestraten van oneffenheden in het straatwerk. Bij renovatie van het aanwezige vastgoed wordt bedoeld op het vervangen van de kozijnen, vervangen van dakpannen of het voegwerk repareren.

Herstructurering

Wanneer op de urgentieladder tussen de 6,5 en 9 wordt gescoord betekent dit dat met een eenmalige herstructureringsingreep de levensverwachting van een gebied verlengd wordt. Bij herstructurering van een gebied worden grote fysieke maatregelen genomen om de functionaliteit van een gebied te verbeteren. Tijdens de herstructurering wordt de (milieu)technische, sociale en economische veroudering tegengegaan en wordt het vestigingsmilieu vernieuwd. Dit heeft als resultaat dat de leefbaarheid in het gebied verbetert. Tevens heeft dit een positieve invloed op de directe omgeving van het gebied.

Hoe groter de urgentie, hoe een groter percentage van een gebied geherstructureerd moet worden. Dat betekent dat de kosten eveneens hoger zijn.

Bij de herstructurering van de openbare ruimte wordt gedacht aan verbetering van verlichting, oplossen parkeerproblemen, het vernieuwen van de verharding, van nuts-faciliteiten en van het aanwezige groen. Bij de herstructurering van vastgoed wordt bedoeld op het vervangen van het bouwvallige vastgoed om te zorgen voor een verbeterde uitstraling in een woonomgeving. Daarnaast helpen bijvoorbeeld detailhandelsvoorzieningen voor een betere sociale en fysieke structuur van de woonomgeving.

Transformatie

Wanneer op de urgentieladder tussen de 9,5 en 12 wordt gescoord wordt gesteld dat alleen nog met transformatie de levensverwachting van een gebied is te verlengen. Transformatie is de grootste en meest ingrijpende maatregel die genomen wordt. Wanneer een gebied wordt getransformeerd leidt dit (meestal) tot functieverandering. Indien een gebied ruimtelijk, sociaal en economisch disfunctioneert kan uiteindelijk overgegaan worden tot transformatie.

Bij transformatie van de openbare ruimte wordt een grote fysieke ingreep gedaan die zowel de uitstraling als de functionaliteit ervan wijzigt. Voorbeelden hiervan zijn het verleggen van waterwegen, het aanpassen van infrastructuur. De natuur kan een grotere rol spelen in de woonomgeving. Wanneer sprake is van de transformatie van vastgoed moet gedacht worden aan de realisatie van compleet nieuwe woningtypes ten koste van de reeds bestaande woningtypes. Het Ruimtelijk Planbureau geeft hier een aantal voorbeelden van: het gebruik van portiekflats van drie die omgevormd worden tot herenhuizen. Een ander voorbeeld dat het Ruimtelijk Planbureau geeft, is het optoppen van portiekflats waarbij nieuwe liften worden geplaatst en de bovenste verdieping kan worden gebruikt als seniorenwoning terwijl daaronder grondgebonden woningen met tuinen worden gerealiseerd (Bijlsma et al., 2008, pp. 82-83).

Kosten

De Levenscyclusscan koppelt de omvang van de maatschappelijke urgentie aan de te maken kosten.

In de scan zijn kosten per fysieke ingreep (zoals beheer, en renovatie) opgedeeld in laag, middel en hoge kwaliteitsniveau? Dit betekent simpelweg dat de kosten voor de verbetering van de levensverwachting hoger zijn als sprake is van meer verloedering en dus meer urgentie. Met het opnemen van de kosten in de Levenscyclusscan wordt antwoord gegeven op de derde en laatste onderzoeksvraag van het onderzoek.

5.3.4 Interpretatie van de resultaten van de Levenscyclusscan

Interpretatie van criteria

Zoals in paragraaf 5.1 is aangegeven dient de Levenscyclusscan als een quickscan te worden gebruikt. De resultaten uit de scan zijn verkennend en niet definitief. De scan dient om te bepalen waar de huidige waarden en knelpunten liggen, maar geeft geen definitief resultaat. Bijvoorbeeld het criterium 'veiligheid': wanneer twee groepen bewoners de Levenscyclusscan invullen en aangeven dat de veiligheid te wensen overlaat, kan dit zowel fysieke als sociale oorzaken hebben. Het onveilige gevoel kan dus worden veroorzaakt door een onveilige verkeerssituatie, terwijl een andere bewoner een onveilig gevoel heeft door het gebrek aan sociale veiligheid. De scan maakt dus duidelijk dat de veiligheid in het gebied te wensen overlaat maar om de oorzaak van het onveilige gevoel te kunnen achter halen moeten vervolgvragen worden gesteld.

Interpretatie resultaten per actor

Bij de analyse van Levenscyclusscan moet rekening worden gehouden met de actor die de scan heeft ingevuld. De mening van een expert telt bijvoorbeeld zwaarder als het gaat om (milieu)technische aspecten en economische aspecten in het gebied. De mening van de gebruiker telt echter zwaarder mee wanneer het gaat om de beleving van het gebied, de sociale aspecten en de gebruiksvriendelijkheid van het gebied.

In de analyse moet daarom rekening worden gehouden met de actor die de scan invult omdat, dit een andere wending geeft aan de uitkomst. In de scan is geen mogelijkheid opgenomen om onderscheid te maken tussen de verschillende actoren die de Levenscyclusscan invullen. De afnemer van de scan dient hier zelf rekening mee te houden. In het vervolg kan het actorbelang in de scan worden toegevoegd.

Knelpunten in de praktijk

Om te testen of de Levenscyclusscan in de praktijk werkt heeft Oranjewoud de scan getoetst in een hoeveelheid onderhandse projecten. Een aantal professionals hebben de Levenscyclusscan getoetst op cases waar zij in de praktijk mee bezig zijn. Uit deze praktijktoets zijn verschillende verbeterpunten naar voren gekomen, die enerzijds de werking van de Levenscyclusscan in de praktijk verhelder en anderzijds in de analyse van de Levenscyclusscan voor meer duidelijkheid zorgen. Het grootste gedeelte van de verbeterpunten zijn inmiddels opgenomen in de Levenscyclusscan. Een drietal knelpunten zijn niet opgenomen in de Levenscyclusscan omdat ze niet aansluiten bij de doelstelling van dit onderzoek. Het betreft hier feedback wat niet is opgenomen in de Levenscyclusscan omdat het daarmee het karakter van quickscan zou verliezen. Echter zijn ze wel dermate belangrijk dat ze zijn opgenomen in de aanbevelingen (hoofdstuk 8).

Verwerkte feedback

De Levenscyclusscan behelst zowel de scan als de daaropvolgende analyse. Een vijftal knelpunten met betrekking tot op de twee cases verwerkt.

1. In de analyse van de Levenscyclusscan telt in sommige gevallen de mening van de expert meer mee dan die van de gebruiker en soms is het andersom. Dit wordt in overleg met de opdrachtgever bepaald.
2. Welk verschil zit er in de scores op de urgentieladder (bijvoorbeeld: wat is het verschil tussen 6 en 7). De afnemer van de scan moet duidelijkheid bieden aan de actoren wat een verschil in urgentie betekent voor de maatregelen die genomen moeten worden en de kosten die daarbij komen kijken.
3. Sommige criteria zijn te ruim van begrip. Veiligheid kan bijvoorbeeld een sociale of fysieke oorzaak hebben.
4. De verhouding tussen vragen en criteria is onlogisch. Per criterium worden vier vragen gesteld maar kan slechts een score worden gegeven die overlappend is voor al deze vragen.
5. Bij vragen over de aanwezigheid van verontreiniging en verdroogde natuur is een lage score juist positief. Dit conflicteert met de andere criteria waar juist een hoge score positief is.

5.4 Samenvatting

Kortom, de Levenscyclusscan meet de levensverwachting aan de hand van de maatschappelijke urgentie. Voor een flexibel karakter van de scan is gekozen voor een zestal functietypologieën van gebieden, zoals genoemd in paragraaf 5.3.1. De criteria in de scan zijn onderling met elkaar verbonden. Wanneer één criterium wordt aangepakt, zorgt het onderlinge verband ervoor dat dit op meerdere criteria van invloed is. Zodoende zorgt een kleine ingreep voor een groter effect en voor verbetering in een wijk of gebied.

Er dienen verschillende stappen doorlopen te worden om de Levenscyclusscan in te vullen. Om de waarden en knelpunten van het gebied inzichtelijk te krijgen, dient de scan ingevuld te worden door drie verschillende partijen, de zogenaamde drie P's (privaat, politiek en projectmanager/beheerder). De mening van verschillende partijen is belangrijk in de analyse, en in sommige gevallen telt de mening van de gebruiker zwaarder mee, terwijl in andere gevallen de mening van de expert zwaarder meetelt. Nadat de scan door partijen is ingevuld, moeten de kenmerken van het gebied in de Levenscyclusscan worden ingevuld. Met deze gegevens wordt de scan uitgevoerd en worden in navolging daarop verschillende oplossingsstrategieën geadviseerd.

Om de resultaten te analyseren moet duidelijk worden wat verschillende scores betekenen. Een hoge score stelt dat sprake is van een hoge maatschappelijke urgentie en vice versa. Een hoge score betekent dan ook dat moet worden gekozen voor een andere strategie en dat daar dus ook meer kosten aan vast zitten. Om de werking van de Levenscyclusscan te toetsen is de scan binnen Oranjewoud op onderhandse projecten getest. Daaruit zijn een aantal knelpunten naar voren gekomen die deels zijn toepast en deels zijn meegenomen in de aanbevelingen.

6 Case Rembrandtplein, Amsterdam

6.1 Beschrijving Case

Het Rembrandtplein heeft een stedelijk karakter en is gelegen binnen de Grachtengordel-Zuid, in Amsterdam (zie figuur 6.1). De omgeving van het plein heeft een binnenstedelijk karakter en wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van veel horecagelegenheden en tevens wat woningen. Het plein kent problemen met het verblijfsklimaat en de leefbaarheid. Als reactie daarop heeft het Amsterdamse stadsdeel Centrum de opdracht tot herinrichting gegeven (Oranjewoud, 2007, p. 2). Deze case is gebruikt om het functioneren van de Levenscyclusscan te toetsen.

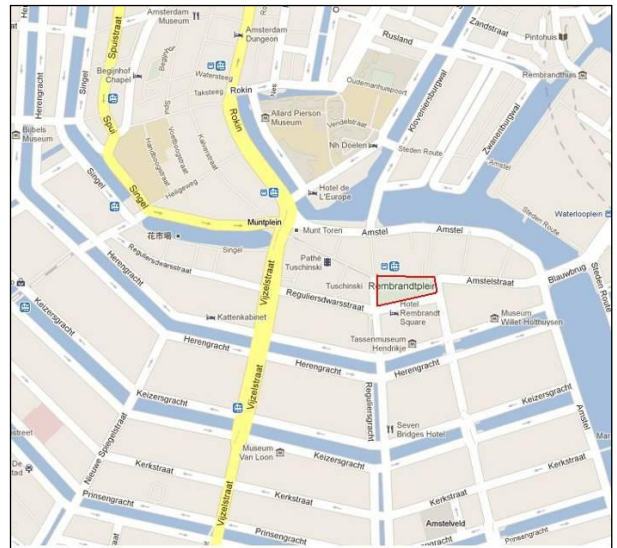
In 2007 is door Oranjewoud een beoordeling opgesteld voor het Rembrandtplein. Hierin zijn maatregelen beschreven voor het verbeteren van het verblijfsklimaat en de daarbij behorende kosten. De voorgenomen herinrichting van het Rembrandtplein in Amsterdam is voor de ondernemers reden geweest om een aantal zaken te onderzoeken. De Kamer van Koophandel Amsterdam vertegenwoordigde hierbij de belangen van de ondernemers en heeft Oranjewoud de opdracht gegeven om twee zaken uit te zoeken. Enerzijds moest duidelijk worden welke maatregelen genomen moesten worden om te zorgen voor een positieve bijdrage aan het verblijfsklimaat van het plein. Anderzijds moest gekeken worden wat de kosten zouden zijn om tot die positieve bijdrage te komen (Oranjewoud, 2007, p. 2).

De participerende partijen zijn op te delen in de driehoek particulier, politiek en projectmanager/beheerder. De particuliere partij bestaat uit de ondernemers rondom het plein vertegenwoordigd door de opdrachtgever (Kamer van Koophandel Amsterdam). Het politieke niveau dat belang heeft bij het project is het Amsterdamse stadsdeel Centrum. De laatste betrokken partij is de projectmanager/beheerder. Deze wordt vertegenwoordigd door de projectmanager/beheerder die is aangewezen vanuit Oranjewoud (Oranjewoud, 2007, p. 2).

Een aantrekkelijk Rembrandtplein is het visitekaartje voor de ondernemers rondom het plein. Om een aantrekkelijk plein te realiseren is eerder een werksessie met de ondernemers gehouden. Uit de werksessie wordt gesteld dat met name de focus gelegd moet worden op een viertal zaken, namelijk: een vlakke verharding, paaltjes weg, geen fietsen en het verwijderen van beplanting die het zicht ontnemt (Oranjewoud, 2007, p. 8). De wensen van het Amsterdamse stadsdeel Centrum richten zich voornamelijk op de makkelijke beheerbaarheid van het plein. Daarnaast moeten de kosten van het beheer binnen propertes blijven (Oranjewoud, 2007, p. 8). De projectmanager/beheerder vanuit Oranjewoud dient ervoor te zorgen dat de wensen van de ondernemers en de wensen van stadsdeel Centrum zoveel mogelijk op elkaar aansluiten.

6.2 Levenscyclusscan

Om te onderzoeken waar de waarden en knelpunten vanuit de drie partijen precies liggen is de Levenscyclusscan ingevuld (in bijlage 5 is deze in zijn geheel weergegeven). De Levenscyclusscan is niet door de partijen zelf ingevuld maar aan de hand van de gegevens die Oranjewoud in zijn bezit heeft van



Figuur 6.1, Rembrandtplein (rood omlijnt) en directe omgeving. (Bewerking Google Maps, 2011).

deze drie partijen. Met de gegevens wordt gekeken waar de waarden en knelpunten liggen, wat de urgentie per partij is en wat de gemiddelde urgentie is van alledrie de partijen. In de paragrafen die nu volgen wordt eerst per partij de uitslag gepresenteerd. Vervolgens worden die uitslagen vergeleken. Als laatste wordt het gemiddelde van de drie partijen genomen.

6.2.1 Particuliere partij

Aan de hand van de input vanuit de ondernemers is de scan als volgt ingevuld (zie figuur 6.2): Het kopje 'Verschil' geeft per criteria aan wat het verschil is tussen de wensscore en de werkelijke score. Het kopje 'Totaal' geeft per criterium een percentage aan welke wordt berekend door de weging te vermenigvuldigen met het verschil. De laatste stap die is genomen is de vermenigvuldiging van het 'totale verschil' met het 'totale Totaal'. De uitkomst weergegeven in het groene vlak, geeft de mate van urgentie weer. Dit cijfer wordt ingevuld op de maatschappelijke urgentieladder welke voor de particuliere partij is weergegeven in figuur 6.3.

De hoogste urgentie ligt volgens de ondernemers bij de Toekomstwaarde en de Gebruikswaarde. In deze twee waarden valt vooral de hoge weging voor Veiligheid, Technische kwaliteit en Flexibiliteit op (respectievelijk 45%, 30% en 30%) (zie figuur 6.2).

Bij deze criteria ligt volgens de ondernemers het grootste verschil maar zijn ook het belangrijkste voor de representativiteit van het plein. Dit is ook terug te zien in de urgentieladder (zie figuur 6.3). Interessant is het feit dat de weging voor zowel de Belevingswaarde als de Intrinsieke waarde niet bijzonder hoog is. Beide waarden hebben met de beleving van het plein te maken en zijn toch ook belangrijk voor een plein als visitekaartje. Een mogelijke verklaring hiervoor is het feit dat het Rembrandtplein een van de bekendste pleinen (met uitgaansgelegenheden) in Amsterdam is. De ondernemers rondom het plein zien het misschien als vanzelfsprekend dat het plein een positieve identiteit en imago heeft. Kortom, in figuur 6.3 zien we de visie van de particuliere partij vertaalt in de noodzaak tot renovatie om de Toekomst- en Gebruikswaarde van het plein te waarborgen.

Criteria	Wens	Werkelijk	Verschil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)					
Voorzieningen	5	4	1	10,0%	
Toegankelijkheid	5	3	2	10,0%	
Veiligheid	5	2	3	45,0%	
Totaal			6	65,0%	3,9
Belevingswaarde (BW)					
Identiteit	5	3	2	4,0%	
Schoonheid	5	2	3	15,0%	
Ecologie	5	3	2	10,0%	
Totaal			7	29,0%	2,03
Toekomstwaarde (TW)					
Duurzame Samenleving	5	4	1	5,0%	
Technische kwaliteit	5	2	3	30,0%	
Flexibiliteit	5	2	3	30,0%	
Totaal			7	65,0%	4,55
Economische waarde (EW)					
Actuele waarde	5	2	3	15,0%	
Optiewaarde	5	3	2	10,0%	
Indirect Voordeel	5	4	1	5,0%	
Totaal			6	30,0%	1,8
Intrinsieke waarde (IW)					
Imago	5	4	1	6,0%	
Cultuurhistorie	5	3	2	12,0%	
Symbolische waarde	4	3	1	6,0%	
Totaal			4	24,0%	0,96
Totaal:					13,24

Figuur 6.2, Overzicht scores particuliere partij Rembrandtplein

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Economische waarde																								
Intrinsieke waarde																								

Figuur 6.3, Maatschappelijke urgentieladder scores particuliere partij Rembrandtplein.

6.2.2 Politieke partij

Aan de hand van de input vanuit het Amsterdamse stadsdeel Centrum is de scan ingevuld. Het resultaat is aangegeven in figuur 6.4.

De hoogste urgentie ligt volgens het stadsdeel Centrum bij de Toekomstwaarde. In deze waarde vallen vooral de hoge weging voor Flexibiliteit en de Technische kwaliteit op (respectievelijk 20% en 30%). De verklaring voor deze scores ligt bij het feit dat het stadsdeel voornamelijk voor een makkelijk te beheren gebied gaat. Beide waarden zijn belangrijk voor het praktisch beheer. Verder valt het criterium Ecologie op met een score van 20% terwijl de Belevingswaarde juist erg laag scoort. Hieruit wordt afgeleid dat het Stadsdeel vooral de nadruk legt op een groene identiteit van het plein. Naast ecologie scoort veiligheid ook met 20%. Het plein kende voorheen dode hoeken en werd als onveilig beschouwd. Dit is de reden dat de veiligheid hoog scoort. Als laatste is de Economische waarde interessant om het feit dat zowel qua score als qua weging erg laag wordt gescoord (zie figuur 6.4).

Criteria	Wens	Werkelijkheid	Verschil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)					
Voorzieningen	3	2	1	5,0%	
Toegankelijkheid	4	3	1	10,0%	
Veiligheid	4	2	2	20,0%	
Totaal			4	35,0%	1,4
Belevingswaarde (BW)					
Identiteit	3	3	0	0,0%	
Schoonheid	3	3	0	0,0%	
Ecologie	4	2	2	20,0%	
Totaal			2	20,0%	0,4
Toekomstwaarde (TW)					
Duurzame Samenleving	3	2	1	5,0%	
Technische kwaliteit	4	2	2	30,0%	
Flexibiliteit	4	2	2	20,0%	
Totaal			5	55,0%	2,75
Economische waarde (EW)					
Actuele waarde	3	3	0	0,0%	
Optiewaarde	4	3	1	4,0%	
Indirect Voordeel	3	2	1	4,0%	
Totaal			2	8,0%	0,16
Intrinsieke waarde (IW)					
Imago	4	3	1	4,0%	
Cultuurhistorie	4	3	1	5,0%	
Symbolische waarde	4	3	1	4,0%	
Totaal			3	13,0%	0,39
				Totaal:	5,1

Figuur 6.4, Overzicht scores politieke partij Rembrandtplein.

In figuur 6.5 zien we dat de politieke partijen vooral belang hechten aan een verbetering van de toekomst- en Gebruikswaarde. Ze verwachten echter met een inhaalslag in beheer dit afdoende aan te pakken.

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Economische waarde																								
Intrinsieke waarde																								

Figuur 6.5, Maatschappelijke urgentieladder scores politieke partij Rembrandtplein.

6.2.3 Projectmanager/beheerder

Als laatste is aan de hand van de input vanuit de projectmanager/beheerder van Oranjewoud de scan ingevuld. Het resultaat is af te lezen in figuur 6.6.

De hoogste urgentie ligt volgens de projectmanager bij de Toekomstwaarde. Opvallend in deze waarde zijn de hoge weging voor de Technische kwaliteit en de Flexibiliteit. Verder wordt de Gebruikswaarde eveneens gezien als urgent. Dit is te danken aan de waardering voor alle drie de criteria die onder de Gebruikswaarde vallen. De Intrinsieke waarde is in tegenstelling tot de Gebruikswaarde laag. Dit komt enerzijds door een klein verschil tussen de wenselijke- en de werkelijke situatie en anderzijds doordat de weging van de intrinsieke waarde vrij laag ligt. Naar alle waarschijnlijkheid heeft de projectmanager/beheerder de Intrinsieke waarde laag gewogen omdat deze waarde al voldoende aanwezig is.

Criteria	Wens	Werkelijkheid	Verschil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)					
Voorzieningen	4	2	2	10,0%	
Toegankelijkheid	4	2	2	10,0%	
Veiligheid	4	2	2	10,0%	
Totaal			6	30,0%	1,8
Belevingswaarde (BW)					
Identiteit	4	4	0	0,0%	
Schoonheid	5	4	1	5,0%	
Ecologie	4	2	2	20,0%	
Totaal			3	25,0%	0,75
Toekomstwaarde (TW)					
Duurzame Samenleving	4	3	1	5,0%	
Technische kwaliteit	4	2	2	30,0%	
Flexibiliteit	4	2	2	20,0%	
Totaal			5	55,0%	2,75
Economische waarde (EW)					
Actuele waarde	4	3	1	5,0%	
Optiewaarde	4	3	1	5,0%	
Indirect Voordeel	4	3	1	10,0%	
Totaal			3	20,0%	0,6
Intrinsieke waarde (IW)					
Imago	4	3	1	5,0%	
Cultuurhistorie	4	3	1	5,0%	
Symbolische waarde	4	3	1	5,0%	
Totaal			3	15,0%	0,45
Totaal:					6,35

Figuur 6.6. Overzicht scores projectmanager/beheerder Rembrandtplein.

Verder is het opmerkelijk dat behalve de hoge score voor ecologie, de score van de Belevingswaarde relatief laag is. De focus ligt dus net als bij het stadsdeel Centrum ook bij het gebruik van het gebied en een makkelijk beheer.

Figuur 6.7 stelt dat de projectmanager net als de andere partijen vooral druk legt op de Toekomst- en Gebruikswaarde. De projectmanager verwacht echter eveneens dat het Rembrandtplein met een (extra) beheeringreep afdoende is aan te pakken. Hierbij moet gedacht worden aan een goede opknappbeurt van het plein.

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Economische waarde																								
Intrinsieke waarde																								

Figuur 6.7. Maatschappelijke urgentieladder scores projectmanager/beheerder Rembrandtplein.

6.2.4 Vergelijking van scores

Wanneer de scores van de drie partijen met elkaar worden vergeleken valt meteen op dat ze op eenzelfde lijn liggen. De politieke partij en de projectmanager/beheerder scoren nagenoeg gelijk. Enig verschil is dat de projectmanager/beheerder hoger uitkomt op de Gebruikswaarde. In tegenstelling tot de twee andere partijen scoort de particuliere partij op elke waarde hoger. Omdat het Rembrandtplein het visitekaartje is voor ondernemers (een mooi plein zorgt voor meer klanten en dus meer omzet) wordt een hogere beoordeling gegeven en scoort de particuliere partij dus hoger. Verder verschillen de urgentiescores van de drie partijen aanzienlijk. De urgentiescore geeft alleen aan hoe urgent de verschillende partijen de herontwikkeling van het Rembrandtplein vinden. De particuliere partij scoort 13,24 wat betekent dat zij de herontwikkeling van het Rembrandtplein als zeer noodzakelijk achten. In tegenstelling tot de politieke partij met 5,1 en de projectmanager/beheerder met 6,35.

Verder is opvallend dat bij alle partijen op de urgentieladder zowel de Gebruikswaarde als de Toekomstwaarde hoog scoren. Daaruit valt af te leiden dat op deze twee waarden de focus moet liggen bij de herontwikkeling. Wat betreft de Toekomstwaarde ligt het zwaartepunt op zowel de technische kwaliteit als de flexibiliteit. Verder scoort het criterium veiligheid vooral hoog bij de particulieren en de politieke partij. Terwijl bij de projectmanager/beheerder vooral de ecologie hoog scoort.

Kortom als de scores worden vergeleken wordt gesteld dat vooral veiligheid, de technische kwaliteit, de flexibiliteit en de ecologie in het gebied meer aandacht nodig hebben. In vervolgesprekken wordt meer op deze onderwerpen ingezoomd om erachter te komen waar precies de knelpunten voor het Rembrandtplein liggen.

6.2.5 Gemiddelde van scores

Na de vergelijking van de individuele scores wordt een laatste analyse gemaakt. De scores van de drie actoren worden berekend in een gemiddelde score. Deze wordt zodoende gezien als het gedeeld verlangen (wensenpakket) van een gebied.

Zoals uit de vergelijking van de individuele scores blijkt, scoren de Gebruikswaarde en de Toekomstwaarde gemiddeld gezien het hoogst. De totale urgentiescore van 7,89 wijkt ietwat af van de score van de politieke partij en de projectmanager/beheerder. Volgens de resultaten zoals te zien zijn in figuur 6.8, dient vooral aandacht te worden besteed aan de Toekomstwaarde. Als enige valt de Toekomstwaarde binnen het 'renovatie vlak' in de urgentieladder (zie figuur 6.9). Ook de gemiddelde Gebruikswaarde scoort aanzienlijk. In figuur 6.8 is af te lezen aan welke criteria meer aandacht moet worden besteed, dat zijn voornamelijk de technische kwaliteit de flexibiliteit en de veiligheid.

Criteria	Vershil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)			
Voorzieningen	1,33	8,3%	
Toegankelijkheid	1,67	10,0%	
Veiligheid	2,33	25,0%	
Totaal	5,33	43,3%	2,31
Belevingswaarde (BW)			
Identiteit	0,67	1,3%	
Schoonheid	1,33	6,7%	
Ecologie	2,00	16,7%	
Totaal	4,00	24,7%	0,99
Toekomstwaarde (TW)			
Duurzame Samenleving	1,00	5,0%	
Technische kwaliteit	2,33	30,0%	
Flexibiliteit	2,33	23,3%	
Totaal	5,67	58,3%	3,31
Economische waarde (EW)			
Actuele waarde	1,33	6,7%	
Optiewaarde	1,33	6,3%	
Indirect Voordeel	1,00	6,3%	
Totaal	3,67	19,3%	0,71
Intrinsieke waarde (IW)			
Imago	1,00	5,0%	
Cultuurhistorie	1,33	7,3%	
Symbolische waarde	1,00	5,0%	
Totaal	3,33	17,3%	0,58
Totaal:			7,89

Figuur 6.8, Overzicht gemiddelde score alle partijen Rembrandtplein.

6.2.6 Gedeeld verlangen en de kosten

Nu duidelijk is waar voor alle drie de partijen het gedeeld verlangen (wensenpakket) ligt, kan men zich gaan bezighouden met wat voor type bebouwing er moet komen. In dit geval komt het type 'centrumstraat' qua gebruiksdruk het dichtst bij de identiteit van het Rembrandtplein. Vervolgens moet worden aangegeven hoe groot de openbare ruimte is en hoeveel vierkante meter publiek vastgoed aanwezig is in het gebied. In dit geval bedraagt het Rembrandtplein 8.450 vierkante meter aan openbare ruimte (Oranjewoud, 2007, p. 16). Verder is geen vastgoed en particuliere ruimte op het plein aanwezig. Nu de gegevens van de actoren duidelijk zijn, is het mogelijk de kosten van levensduurverlenging aan de urgentieladder te koppelen. Dit houdt in dat een kostenplaatje wordt gehangen aan de verschillende urgentiescores. Zo is per score af te lezen wat een mogelijke levensduurverlenging zou kosten (zie figuur 6.9).

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Intrinsieke waarde																								
Economische waarde																								

Enmalige Kosten	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog
Openbare Ruimte	€ 35.000	€ 38.000	€ 40.000	€ 227.000	€ 267.000	€ 352.000	€ 455.000	€ 535.000	€ 704.000	€ 682.000	€ 802.000	€ 1055.000
Vastgoed	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000
Totaal	€ 35.000	€ 38.000	€ 40.000	€ 227.000	€ 267.000	€ 352.000	€ 455.000	€ 535.000	€ 704.000	€ 682.000	€ 802.000	€ 1055.000

Figuur 6.9, Maatschappelijke urgentieladder inclusief normbedragen gemiddeld van drie partijen (Rembrandtplein).

Het gaat hier wel om normbedragen, dus de daadwerkelijk te maken kosten kunnen afwijken. Voor het Rembrandtplein zijn het vooral de Gebruikswaarde en de Toekomstwaarde waarin geïnvesteerd moet worden. Om de Toekomstwaarde te verbeteren moet een investering worden gedaan van ongeveer €227.000 (zie figuur 6.9). Het geld moet vooral geïnvesteerd worden in de verbetering van de technische waarde en de flexibiliteit. Om de Gebruikswaarde terug op het gewenste niveau te krijgen moet een investering worden gedaan van rond de €40.000 (zie figuur 6.9). Uit de scores komt naar voren dat het geld dus vooral gestoken moet worden in het verbeteren van het gevoel van veiligheid rondom het Rembrandtplein.

Om aspecten van Toekomstwaarde te verbeteren moet een lichte renovatie op het Rembrandtplein worden uitgevoerd. Voor een verbetering van de Gebruikswaarde dient hooguit een eenmalige beheeringreep te worden uitgevoerd. Een combinatie van de middelen bevordert de verbetering op alle fronten. Zoals in paragraaf 4.7 wordt vermeld heeft een verbetering van de technische kwaliteit invloed op de veiligheid en dus de Gebruikswaarde. Aangezien de Gebruikswaarde binnen het vlak 'beheer' valt is het goed denkbaar dat een investering wordt gedaan in de Toekomstwaarde en dat die investering een positieve invloed heeft op de Gebruikswaarde zodat in die waarde niet hoeft te worden geïnvesteerd. Dit zou betekenen dat niet nog eens €40.000 extra geïnvesteerd dient te worden.

6.3 Evaluatie Scan

Nu de toetsing van de Levenscyclusscan in de praktijk heeft plaatsgevonden, moet worden bepaald in hoeverre de scan functioneert. Aangezien het project Rembrandtplein al is uitgevoerd, kunnen de resultaten van de scan worden vergeleken met de toenmalige beoordeling van het plein. Zo wordt deze case op interne validiteit getest.

Vanuit de afdeling beheer van Oranjewoud is al veel ervaring opgedaan met het aanpakken van problemen in de openbare ruimte. Tevens beschikt de afdeling over een reeks instrumenten om een gebied te verbeteren. De afdeling beheer besteedt daarbij zorgvuldig aandacht aan minimale ingrepen om een gebied maximaal te optimaliseren.

Ook voor het Rembrandtplein is de ervaring van de afdeling beheer toegepast. Het plein is geëvalueerd en daaropvolgend zijn actievoorstellen gedaan om het Rembrandtplein te verbeteren. De beoordeling vanuit Oranjewoud is in twee delen opgebouwd. Enerzijds is de wenssituatie vanuit de gemeente opgesteld en berekend en anderzijds is dat gedaan voor de ondernemers rondom het plein. Om tot een wenssituatie te komen die beide partijen tevreden stemt, is bepaald dat een herinrichting van het plein moest plaatsvinden.

Die herinrichting houdt in dat een aantal zaken op het plein vervangen zouden worden (Oranjewoud, 2007, p. 19). Deze herinrichting is vergelijkbaar met een renovatie. Het grote verschil in de wenssituatie vanuit de gemeente en de ondernemers is dat de ondernemers vroegen om een hogere ruimtelijke kwaliteit. Deze hoge kwaliteit zou volgens de begroting ongeveer €272.000 gaan kosten, terwijl de kosten van de wenssituatie van het stadsdeel op €213.000 zou komen (Oranjewoud, 2007, pp. 16-19). Deze bedragen zijn nu te vergelijken met de normbedragen die in de Levenscyclusscan zijn opgenomen. De Toekomstwaarde valt binnen het 'vlak' renovatie en komt enigszins overeen met de toenmalige beoordeling van het Rembrandtplein. Qua kosten stelt de scan dat €227.000 voor de verbetering van de Toekomstwaarde geïnvesteerd moet worden. Dit bedrag valt dus tussen de eerder genoemde kosten voor het plein.

6.4 Samenvatting bevindingen

Aan de hand van de Levenscyclusscan wordt duidelijk dat in dit geval de knelpunten vooral te vinden zijn in de Gebruikswaarde en de Toekomstwaarde. Meer specifiek zijn het vooral de criteria Veiligheid, Flexibiliteit en Technische kwaliteit waar verbeteringen in aangebracht moeten worden. Voor specifiekere probleemaanduiding is het verstandig om met de betreffende partijen vervolgesprekken aan te gaan om erachter te komen waar in die criteria het probleem precies ligt. Als aan de score bedragen worden gekoppeld moet eerst gesteld worden dat het gebied (van 8450 m²) qua gebruiksdruk het meeste wegheeft van een centrumstraat. Om de Toekomstwaarde te verbeteren moet een bedrag van €227.000 worden geïnvesteerd. Voor de verbetering van de Gebruikswaarde is een bedrag van €40.000 gemoeid. Het verschil in bedragen heeft voornamelijk te maken met de duidelijke ontevredenheid over de Flexibiliteit en de Technische kwaliteit waardoor de Toekomstwaarde binnen het vlak 'renovatie' valt en de Gebruikswaarde binnen 'beheer'. Omdat de technische kwaliteit van invloed is op de veiligheid in het gebied wordt gesteld dat door de investering in de Toekomstwaarde, geen investering meer gedaan hoeft te worden in de Gebruikswaarde. Het totaalbedrag zou dus komen op €227.000.

Het uiteindelijke oordeel is dat het Rembrandtplein gerenoveerd dient te worden en dat bepaalde elementen van het plein verwijderd moeten worden. Het verschil in de wenssituatie ligt voornamelijk in het feit dat de ondernemers een hogere ruimtelijke kwaliteit wilden dan het stadsdeel Centrum. Om de wenssituatie voor de ondernemers te bekostigen moest een bedrag €272.000 worden betaald. De wenssituatie van het stadsdeel Centrum zou €213.000 kosten. De Levenscyclusscan valt met de kosten van €227.000 daar tussen in. Verder wordt een treffende diagnose gesteld betreffende de waarden en knelpunten.

De Levenscyclusscan stelt een goede diagnose wat betreft de ingreep die op het Rembrandtplein toegepast moet worden. Er is wel sprake van een vrij groot verschil tussen de werkelijke kosten en de kosten uit de Levenscyclusscan. Als reactie op de bevindingen van deze scan is gekozen om de prijzen in de Levenscyclusscan naar onder bij te stellen.

7 Case Bosgebied Heyendaal Zuid, Nijmegen

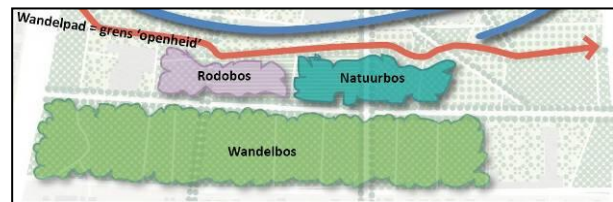
7.1 Beschrijving Case

Het bosgebied Heyendaal Zuid (met een grootte van 100.800 vierkante meter) is gelegen op landgoed Heyendaal in Nijmegen en maakt onderdeel uit van de campus van de Radboud Universiteit. Het bosgebied ligt aan de zuidwestelijke kant van het landgoed, en wordt begrensd door (met de klok mee), de Alfafaculteit van de Radboud Universiteit, het Berchmanianum, de Houtlaan en het 'Max Planck Institute for Psycholinguistics' (zie figuur 7.1). Het bosgebied is opgebouwd uit drie verschillende bosstructuren (zie figuur 7.2). Er is een 'Rodobos' aanwezig (parkbos met Rododendrons), een 'productiebos' (waarbij de ecologische waarde ondergeschikt is aan de productie van hout), en een 'wandelbos' (waarbij 'recreëren in de natuur' centraal staat) (Oranjewoud, 2011, p. 3).



Figuur 7.1, Landgoed Heyendaal met gearceerd het 'bosgebied Zuid' (Buro Poelmans Reesink, 2009, p. 15).

In het bosgebied is de laatste jaren weinig onderhoud toegepast, wat geresulteerd heeft in een lage gebruikswaarde. De entrees van het gebied zijn onduidelijk wat zorgt voor een lage toegankelijkheid en gebruikswaarde voor gebruikers. Daarnaast is er sprake van een grote hoeveelheid onderbeplanting bij de bomen (planten en struiken). De onderbeplanting is bepalend voor de openheid van het bos en zorgt voor een lage sociale veiligheid (Oranjewoud, 2011, p. 4).



Figuur 7.2, Ligging bostypen 'Bosgebied Heyendaal Zuid' (Oranjewoud, 2011, p. 5).

Het Universitair Vastgoed Bedrijf is van plan om de oude parklandschapstructuur weer terug te brengen op het landgoed Heyendaal (Buro Poelmans Reesink, 2009, p. 8). Bosgebied Heyendaal Zuid maakt deel uit van het aan te pakken gebied. De drie typen bos in het plangebied dienen te worden aangepakt. Voor het productiebos geldt dat het moet worden omgevormd tot een natuurbos. Het Rodobos met de daarin gelegen zichtlijnen, moet behouden blijven en de zichtlijnen moeten worden versterkt. En als laatste dient de open structuur van het wandelbos behouden en versterkt te worden.

Het bosgebied Heyendaal Zuid is eigendom van de Radboud Universiteit, daarom wordt deze case uitgevoerd binnen de organisatie van de Universiteit. De gebruikers van het gebied zijn de studenten en de medewerkers van de Radboud Universiteit. De politieke partij die van belang is voor deze case is de directie van het Universitair Vastgoed Bedrijf. Als laatste wordt de Levenscyclusscan ingevuld door de betrokken projectmanager/beheerder van Oranjewoud. Omdat het bosgebied deel uit maakt van de campus, is het belangrijk dat het gebied er representatief uit ziet. Het Universitair Vastgoed Bedrijf stelt dat het bosgebied bijdraagt aan het groene karakter van de Universiteitscampus. De gebruikers van het bosgebied hebben er belang bij dat zij het gebied kunnen betreden om te recreëren. De projectmanager/beheerder vanuit Oranjewoud zorgt ervoor dat de wensen vanuit het Universitair Vastgoed Bedrijf worden nageleefd.

7.2 Levenscyclusscan

Om te onderzoeken waar de waarden en knelpunten vanuit de drie partijen precies liggen is de Levenscyclusscan door de drie partijen ingevuld (in bijlage 5 is deze in zijn geheel weergegeven).

De uitkomsten van de scan worden hieronder toegelicht. Daarbij komen onder andere de urgentie per partij en de gedeelde urgentie aanbod.

7.2.1 Particuliere partij

De scan is door een medewerker van de Universiteit ingevuld alsmede door een student vanuit de studievereniging Mundus (voor studenten sociale geografie en planologie). In figuur 7.3 is een gemiddelde van de scores van beide partijen genomen als input vanuit de particuliere partij. Het kopje 'Verschil' geeft per criteria aan wat het verschil is tussen de wensscore en de werkelijke score. Het kopje 'Totaal' geeft per criterium een percentage aan welke wordt berekend door de weging te vermenigvuldigen met het verschil. De laatste stap die is genomen is de vermenigvuldiging van het 'totale verschil' met het 'totale Totaal'. De uitkomst weergegeven in het groene vlak, geeft de mate van urgentie weer. Dit cijfer wordt ingevuld op de maatschappelijke urgentieladder welke voor de particuliere partij is weergegeven in figuur 7.4.

Criteria	Wens	Werkelijk	Verschil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)					
Voorzieningen	5	4	1	3,0%	
Toegankelijkheid	5	3	2	14,0%	
Veiligheid	5	2	3	30,0%	
Totaal			6	47,0%	2,82
Belevingswaarde (BW)					
Identiteit	5	3	2	6,0%	
Schoonheid	5	2	3	9,0%	
Ecologie	5	3	2	20,0%	
Totaal			7	35,0%	2,45
Toekomstwaarde (TW)					
Duurzame Samenleving	4	2	2	10,0%	
Technische kwaliteit	5	2	3	15,0%	
Flexibiliteit	3	2	1	5,0%	
Totaal			6	30,0%	1,8
Economische waarde (EW)					
Actuele waarde	5	3	2	6,0%	
Optiewaarde	5	4	1	8,0%	
Indirect Voordeel	5	2	3	30,0%	
Totaal			6	44,0%	2,64
Intrinsieke waarde (IW)					
Imago	4	3	1	10,0%	
Cultuurhistorie	5	4	1	8,0%	
Symbolische waarde	5	4	1	10,0%	
Totaal			3	28,0%	0,84
Totaal:					10,55

Figuur 7.3, Overzicht scores particuliere partij bosgebied Heyendaal Zuid

Een aantal zaken in dit resultaat vallen op. Allereerst valt de Gebruikswaarde op die met een urgentiescore van 2,82 het slechtste wordt beoordeeld. Als op die waarde wordt ingezoomd wordt duidelijk dat veiligheid zowel een groot verschil kent als een hoge weging. De veiligheid zorgt dus voornamelijk voor de hoge urgentie bij de Gebruikswaarde. Een lage score voor de veiligheid heeft waarschijnlijk te maken met de onderbeplanting in het bosgebied. Het indirect voordeel wat onder de Economische waarde valt scoort eveneens slecht. Aannemelijk is dat dit te maken heeft met de negatieve uitstralingseffecten en een onevenwichtige natuur van het bosgebied. De urgentiescore van de Economische waarde komt daarom ook in de buurt van de Gebruikswaarde. Als verder puur op het verschil tussen wens en werkelijkheid wordt gelet valt de Belevingswaarde op. De criteria identiteit, schoonheid en ecologie worden door de gebruiker als minder belangrijk ervaren (wat opmerkelijk is aangezien het een bosgebied betreft).

In figuur 7.4 zien we de visie van de particuliere partij vertaalt in de noodzaak tot een eenmalige beheeringreep om de Gebruikswaarde (en wellicht de Belevingswaarde en Economische waarde) van het bosgebied te waarborgen.

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Economische waarde																								
Intrinsieke waarde																								

Figuur 7.4, Overzicht scores particuliere partij bosgebied Heyendaal Zuid.

7.2.2 Politieke partij

Aan de hand van de input vanuit het Universitair Vastgoed Bedrijf is de scan ingevuld. Het resultaat is aangegeven in figuur 7.5.

De Gebruikswaarde is in deze score dan ook meteen de meest opvallende waarde. In tegenstelling tot de andere waarden die maximaal op 1,62 uitkomen, wordt de Gebruikswaarde met een score van 3,84 bijzonder slecht beoordeeld. Als gekeken wordt naar de oorzaak moet worden ingezoomd op de drie criteria die de Gebruikswaarde vormen. Het criterium toegankelijkheid lijkt de grootste veroorzaker te zijn van de hoge score en wordt door de politieke partij ook als belangrijk criterium gezien. Ook het criterium veiligheid draagt bij aan de hoge score van de Gebruikswaarde, zij het in iets mindere mate. Een ander opvallend criterium is de technische kwaliteit waar sprake is van een groot verschil tussen wens en werkelijkheid.

Daarnaast wordt aan dit criterium ook een hoge geweging toegekend. Dit is te verklaren uit het feit dat het Universitair Vastgoed Bedrijf de beheerbaarheid van het bosgebied belangrijk vindt.

In figuur 7.6 zien we dat ook bij de politieke partij vooral de Gebruikswaarde onder druk staat. De scan stelt dat dit door renovatie voldoende valt aan te pakken.

Criteria	Wens	Werkelijkheid	Verskil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)					
Voorzieningen	4	3	1	8,0%	
Toegankelijkheid	5	2	3	36,0%	
Veiligheid	4	2	2	20,0%	
Totaal			6	64,0%	3,84
Belevingswaarde (BW)					
Identiteit	4	3	1	5,0%	
Schoonheid	4	3	1	5,0%	
Ecologie	5	3	2	30,0%	
Totaal			4	40,0%	1,6
Toekomstwaarde (TW)					
Duurzame Samenleving	4	3	1	5,0%	
Technische kwaliteit	5	2	3	21,0%	
Flexibiliteit	4	3	1	5,0%	
Totaal			5	31,0%	1,55
Economische waarde (EW)					
Actuele waarde	4	3	1	5,0%	
Optiewaarde	4	3	1	5,0%	
Indirect Voordeel	5	2	3	15,0%	
Totaal			5	25,0%	1,25
Intrinsieke waarde (IW)					
Imago	5	2	3	15,0%	
Cultuurhistorie	4	3	1	4,0%	
Symbolische waarde	5	3	2	8,0%	
Totaal			6	27,0%	1,62
				Totaal:	9,86

Figuur 7.5, Overzicht scores politieke partij bosgebied Heyendaal Zuid.

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Economische waarde																								
Intrinsieke waarde																								

Figuur 7.6, Overzicht scores politieke partij bosgebied Heyendaal Zuid.

7.2.3 Projectmanager/beheerder

Aan de hand van de input vanuit de projectmanager van Oranjewoud is de scan ingevuld. Het resultaat is aangegeven in figuur 7.7.

De Gebruikswaarde valt op in de resultaten. In tegenstelling tot de andere waarden die binnen het vlak 'Beheer' vallen, valt de Gebruikswaarde binnen het vlak 'Herstructurering' op de urgentieladder. Duidelijk is dat de grootste urgentie dus ligt bij het gebruik van het bosgebied. Aan de drie criteria onder de Gebruikswaarde dient volgens de beheerder aandacht besteed te worden waarbij de voorzieningen het belangrijkste zijn. Voor het bosgebied moet gedacht worden aan bankjes, prullenbakken en bewegwijzering. Naast de Gebruikswaarde scoort ook de Belevingswaarde van het gebied maar matig. Hoewel de Belevingswaarde nog net binnen het vlak 'Beheer' valt, is het duidelijk dat hier winst te behalen valt. De score van beheer wordt vooral veroorzaakt door het criterium identiteit. Volgens de publieke partij is sprake van een groot verschil tussen de wens en de werkelijkheid. Daarnaast wordt de identiteit wel als belangrijk geacht voor het bosgebied. De laatste opvallende criteria zijn de duurzame samenleving welke onder de Toekomstwaarde valt en de actuele waarde die onder de Economische waarde valt. Zowel de duurzame samenleving als de actuele waarde scoren beneden gemiddeld. Aannemelijk is dat dit te maken heeft met de slechte (actuele) Gebruikswaarde van het gebied.

Criteria	Wens	Werkelijkheid	Verskil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)					
Voorzieningen	4	1	3	30,0%	
Toegankelijkheid	4	2	2	40,0%	
Veiligheid	4	2	2	20,0%	
Totaal			7	90,0%	6,3
Belevingswaarde (BW)					
Identiteit	4	2	2	30,0%	
Schoonheid	4	2	2	20,0%	
Ecologie	4	3	1	10,0%	
Totaal			5	60,0%	3
Toekomstwaarde (TW)					
Duurzame Samenleving	4	1	3	30,0%	
Technische kwaliteit	3	2	1	1,0%	
Flexibiliteit	3	2	1	1,0%	
Totaal			5	32,0%	1,6
Economische waarde (EW)					
Actuele waarde	4	3	1	1,0%	
Optiewaarde	3	3	0	0,0%	
Indirect Voordeel	5	3	2	4,0%	
Totaal			3	5,0%	0,15
Intrinsieke waarde (IW)					
Imago	4	3	1	1,0%	
Cultuurhistorie	3	3	0	0,0%	
Symbolische waarde	4	3	1	5,0%	
Totaal			2	6,0%	0,12
Totaal:					11,17

Figuur 7.7, Overzicht scores projectmanager/beheerder bosgebied Heyendaal Zuid.

In figuur 7.8 zien we dat ook bij de projectmanager/beheerder vooral de Gebruikswaarde onder druk ligt. De scan laat zien dat alleen een herstructurering voldoende resultaat geeft.

	Maatschappelijke urgentieladder																							
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Economische waarde																								
Intrinsieke waarde																								

Figuur 7.8, Overzicht scores projectmanager/beheerder bosgebied Heyendaal Zuid.

7.2.4 Vergelijking van scores

Wanneer de scores van de drie partijen met elkaar worden vergeleken valt meteen op dat de urgentie bij alle partijen vooral bij de Gebruikswaarde ligt. Het verschil in urgentie tussen de drie partijen is echter wel behoorlijk. Interessant is dat de particuliere partij de herinrichting van het bosgebied minder dringend vindt. Dit is verassend aangezien zij juist de gebruikers van het bosgebied zijn. Deze uitslag valt te verklaren door het feit dat de respondenten weinig gebruik maken van het bosgebied. Het Universitair Vastgoed Bedrijf stelt dat er meer urgentie is omdat het gebied deel uit maakt van de representativiteit van de campus. Binnen de Gebruikswaarde scoren de criteria 'toegankelijkheid' en 'veiligheid' hoog, wat de hogere score van deze waarde bepaald. Alledrie de partijen geven aan dat deze twee criteria de belangrijkste zijn voor de mogelijke herinrichting van het bosgebied.

Kortom als de scores worden vergeleken wordt gesteld dat vooral de toegankelijkheid en de veiligheid van het bosgebied moeten worden aangepakt. In vervolggesprekken die nog volgen, wordt meer op deze onderwerpen ingezoomd om erachter te komen waar precies de knelpunten voor het bosgebied Heyendaal Zuid liggen.

7.2.5 Gemiddelde van scores

Na de vergelijking van de individuele scores wordt een laatste stap gezet. De scores van de drie actoren worden berekend in een gemiddelde score (zie figuur 7.9). Deze wordt dan gezien als het gedeeld verlangen van een gebied.

Zoals uit de vergelijking van de individuele scores blijkt, scoort de Gebruikswaarde gemiddeld gezien het hoogst. De totale urgentiescore van 10,19 is bijna gelijk met de score van de drie partijen. Volgens de resultaten zoals te zien zijn in figuur 7.9, dient vooral aandacht te worden besteed aan de Gebruikswaarde. Deze waarde valt als enige binnen het 'renovatie' vlak in de urgentieladder (zie figuur 7.10). In figuur 7.9 is af te lezen aan welke criteria meer aandacht moet worden besteed. Vooral de toegankelijkheid de veiligheid en de ecologie scoren namelijk hoog.

7.2.6 Gedeeld verlangen en de kosten

Nu duidelijk is waar voor alle drie de partijen het gedeeld verlangen (wensenpakket) ligt, kan men zich gaan bezighouden met wat voor type bebouwing er moet komen. In dit geval komt het type 'landelijk gebied' qua gebruiksdruk het dichtst bij de identiteit van het bosgebied Heyendaal Zuid. Vervolgens moet worden aangegeven hoe groot de openbare ruimte is en hoeveel vierkante meter publiek vastgoed aanwezig is in het gebied. In dit geval bedraagt het bosgebied 100.800 vierkante meter aan openbare ruimte (Oranjewoud, 2007, p. 16). Verder is geen vastgoed en particuliere ruimte in het bosgebied aanwezig. Nu de gegevens van de actoren en een gebied duidelijk zijn, is het mogelijk de kosten van levensduurverlenging aan de urgentieladder te koppelen. Dit houdt in dat een kostenplaatje wordt gehangen aan de verschillende urgentiescores. Zo is per score af te lezen wat een mogelijke levensduurverlenging zou kosten (zie figuur 7.10).

Criteria	Vershil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)			
Voorzieningen	1,67	13,7%	
Toegankelijkheid	2,33	30,0%	
Veiligheid	2,33	23,3%	
Totaal	6,33	67,0%	4,24
Belevingswaarde (BW)			
Identiteit	1,67	13,7%	
Schoonheid	2,00	11,3%	
Ecologie	1,67	20,0%	
Totaal	5,33	45,0%	2,40
Toekomstwaarde (TW)			
Duurzame Samenleving	2,00	15,0%	
Technische kwaliteit	2,33	12,3%	
Flexibiliteit	1,00	3,7%	
Totaal	5,33	31,0%	1,65
Economische waarde (EW)			
Actuele waarde	1,33	4,0%	
Optiewaarde	0,67	4,3%	
Indirect Voordeel	2,67	16,3%	
Totaal	4,67	24,7%	1,15
Intrinsieke waarde (IW)			
Imago	1,67	8,7%	
Cultuurhistorie	0,67	4,0%	
Symbolische waarde	1,33	7,7%	
Totaal	3,67	20,3%	0,75
Totaal:			10,19

Figuur 7.9, Gemiddelde score van alledrie de partijen, bosgebied Heyendaal Zuid.

7.3 Evaluatie Scan

Nu de toetsing van de Levenscyclusscan in de praktijk heeft plaatsgevonden moet worden bepaald in hoeverre de scan functioneert. Aangezien de kosten voor een fysieke ingreep in het bosgebied Heyendaal Zuid nog niet in detail zijn doorgerekend is de validiteit van de conclusies van de scan over de schatting van de hoogte van de kosten niet te toetsen. Wel is het mogelijk om de uitkomst/ingreep van de scan te vergelijken met wat experts vanuit Oranjewoud adviseren.

Vanuit de afdeling beheer van Oranjewoud is er al veel ervaring opgedaan met het aanpakken van problemen in de openbare ruimte. Tevens beschikt de afdeling over een reeks instrumenten om een gebied te verbeteren. De afdeling beheer besteedt daarbij zorgvuldig aandacht aan minimale ingrepen om een gebied maximaal te optimaliseren. Ook voor het bosgebied Heyendaal Zuid is de ervaring van de afdeling beheer toegepast. Het plein is geëvalueerd en daaropvolgend zijn actievoorstellen gedaan om het bosgebied te verbeteren.

Experts vanuit Oranjewoud stellen dat de Gebruikswaarde van het bosgebied Heyendaal Zuid onvoldoende is. Om de Gebruikswaarde te optimaliseren, is geadviseerd om te kiezen voor enerzijds een eenmalige beheeringreep of anderzijds een renovatie ingreep. Dit advies is vergeleken met het advies vanuit de Levenscyclusscan. De scan stelt dat voor de optimalisatie van de Gebruikswaarde in ieder geval renovatie moet plaatsvinden waarbij aandacht besteed wordt aan de veiligheid en de toegankelijkheid. Voor de optimalisatie van de Belevingswaarde moet een grote beheeringreep plaatsvinden waarbij vooral in de ecologie wordt geïnvesteerd.

Het advies van de experts betreffende de ingreep voor bosgebied Heyendaal Zuid komt grotendeels overeen met wat de scan laat zien. Waar de experts niets over melden zijn de problemen met de Belevingswaarde van het gebied. Vooral in de ecologie moet namelijk geïnvesteerd worden. Op het punt van Belevingswaarde is de validiteit dus niet bevestigd. De experts stellen dat het eindresultaat moet voorzien in een regelmatig gebruik van het bosgebied. De focus ligt daarom voornamelijk op de Gebruikswaarde. Daarentegen laten de resultaten uit de scan juist zien dat het niet alleen om de Gebruikswaarde gaat maar ook om de Belevingswaarde. Omdat de ecologie in het gebied slecht scoort beïnvloed dat de Gebruikswaarde van het gebied. De scan overziet op dat punt dus problemen die gerelateerd zijn aan de problemen rondom de Gebruikswaarde. In zoverre wordt gesteld dat de scan een goed beeld van de werkelijkheid geeft.

Behalve de knelpunten van het bosgebied zijn ook kosten in de scan af te lezen. De scan raamt dat een bedrag van €2.614.000 moet worden geïnvesteerd om de Gebruikswaarde en Belevingswaarde te verbeteren. De kosten voor de verbetering van de Belevingswaarde zijn geraamd op €155.000 terwijl de kosten voor de verbetering van de Gebruikswaarde geraamd zijn op €2.469.000. Verder geeft de Levenscyclusscan een beeld van de samenhang tussen de knelpunten in het bosgebied. Zoals figuur 4.6 laat zien is daar geen sprake van en is het dus onmogelijk om één knelpunt te optimaliseren zodat de andere knelpunten daar nut van ondervinden. Omdat de kosten nog niet zijn doorgerekend is niet te vergelijken in hoeverre de resultaten van de scan daarop aansluiten. Experts vanuit Oranjewoud hebben echter nadien berekend dat de kosten die de scan presenteert, relatief hoog uit vallen.

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer					Renovatie					Herstructurering				Transformatie									
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Instrinsieke waarde																								
Economische waarde																								

Enmalige Kosten	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog
Openbare Ruimte	€ 151.000	€ 153.000	€ 155.000	€ 2469.000	€ 2519.000	€ 2570.000	€ 4938.000	€ 5039.000	€ 5140.000	€ 7407.000	€ 7558.000	€ 7710.000
Vastgoed	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000
Totaal	€ 151.000	€ 153.000	€ 155.000	€ 2469.000	€ 2519.000	€ 2570.000	€ 4938.000	€ 5039.000	€ 5140.000	€ 7407.000	€ 7558.000	€ 7710.000

Figuur 7.10, Urgentieladder van de gemiddelde score van alledrie de partijen, bosgebied Heyendaal Zuid.

7.4 Samenvatting bevindingen

De Levenscyclusscan stelt dat de knelpunten in het bosgebied vooral zijn te vinden in de Gebruikswaarde en de Belevingswaarde. De criteria die er vooral toe doen zijn toegankelijkheid, veiligheid en ecologie. Voor een specifiekere probleemaanduiding dienen vervolgesprekken gevoerd te worden met de betrokken actoren. Op die manier wordt duidelijk binnen welke criteria de problemen precies liggen. Van de zes in de scan te kiezen functietypologieën heeft Bosgebied Heyendaal Zuid het meeste weg van een landelijk gebied. Voor de verbetering van het gebied dient €2.469.000 in de Gebruikswaarde geïnvesteerd te worden en €155.000 in de Belevingswaarde. Omdat geen sprake is van samenhang van criteria komt dit neer op een totaalbedrag van €2.614.000.

Het advies vanuit Oranjewoud is dat het gebied in ieder geval aangepakt dient te worden op de Gebruikswaarde. Daarvoor is geadviseerd een ingreep te doen die ligt tussen beheer en renovatie. De scan stelt dat de Gebruikswaarde met een renovatie is te optimaliseren maar stelt ook dat in de Belevingswaarde moet worden geïnvesteerd. De adviezen over de Gebruikswaarde sluiten dus goed aan op elkaar. Over de Belevingswaarde is door de experts van Oranjewoud niets gemeld, maar uit de scan blijkt dat er wel degelijk iets moet gebeuren wat betreft de ecologie in het gebied. De scan overziet op dat punt dus andere problemen die gerelateerd zijn aan de problemen rondom de Gebruikswaarde. In zoverre wordt gesteld dat de scan een goed beeld van de werkelijkheid geeft.

8 Conclusies en Aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk worden conclusies en aanbevelingen gedaan ten aanzien van de Levenscyclusscan en het gebruik ervan in de praktijk. In paragraaf 8.1 worden de conclusies uit het gehele onderzoek gegeven en wordt de centrale vraag beantwoord. In paragraaf 8.2 wordt een reflectie van het onderzoek gegeven. En als laatste worden in paragraaf 8.3 aanbevelingen gedaan voor het gebruik van de Levenscyclusscan en aanpassingen die de scan mogelijk effectiever kunnen maken.

8.1 Conclusies

In dit onderzoek staat het ontwerp en de toetsing van de Levenscyclusscan centraal. De Levenscyclusscan is ontwikkeld om de levensverwachting van gebieden te vergroten. Door middel van de inventarisatie van gebieden en het advies over de te nemen maatregelen, wordt de leefbaarheid verbeterd. Dit geldt voor zowel woongebieden als bedrijventerreinen. De hoofdvraag voor dit onderzoek luidt:

Gebruiks waarde	Voorzieningen
	Toegankelijkheid
Belevings waarde	Veiligheid
	Identiteit
	Schoonheid
Toekomst waarde	Ecologie
	Duurzame samenleving
	Techinische kwaliteit
Intrinsieke waarde	Flexibiliteit
	Imago
	Cultuurhistorie
Economische waarde	Symbolische waarde
	Actuele waarde
	Optiewaarde
	Indirect voordeel

Figuur 8.1, Onderverdeling van criteria per waarden.

'Hoe kan de fase van de levenscyclus van een stedelijk gemengd gebied gemeten worden, welke maatregelen moeten genomen worden om de levensverwachting van een gebied te verlengen en hoe zijn de kosten van levensduurverlenging inzichtelijk te maken?'

Om antwoord te geven op deze hoofdvraag zijn een drietal deelvragen opgesteld. Deze worden beantwoord aan de hand van een bureauonderzoek, een praktijktoets en interviews met experts. Centraal in de Levenscyclusscan staan vijf verschillende waarden die een rol spelen bij de leefbaarheid en levensverwachting: Gebruikswaarde, Belevingswaarde, Toekomstwaarde, Economische waarde en Intrinsieke waarde. Per waarde zijn een drietal criteria opgesteld. De eerste onderzoeksvraag is gericht op deze criteria, en luidt als volgt:

Welke criteria uit de Placemakingmethode en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit dragen bij aan het opstellen van een methodiek om te bepalen in welke fase een stedelijk gemengd gebied zich bevindt?

Tijdens het onderzoek zijn een tweetal methoden bestudeerd. De Placemakingmethode heeft gediend om het begrip levensverwachting uit te werken en het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit om het begrip ruimtelijke kwaliteit uit te werken. Uit het Analyse kader en de Placemakingmethode zijn een aantal criteria afgeleid. Vervolgens is gekeken welke criteria samengevoegd kunnen worden hoe die onderverdeeld verdeeld kunnen worden in de vijf waarden. Voor de keuze van de criteria en de verdeling onder de waarden is gebruik gemaakt van wetenschappelijke literatuur en van interviews.

Het opstellen van de criteria voor de Intrinsieke waarde was minder makkelijk. Dit heeft te maken met het feit dat de Belevingswaarde en de Intrinsieke waarde enerzijds elkaar overlappen en anderzijds toch los van elkaar gezien moeten worden. Er kan geconcludeerd worden dat de Belevingswaarde de beleving van gebiedskenmerken beschrijft terwijl de Intrinsieke waarde verklarend is voor de waardevolle aspecten in het gebied zoals de cultuurhistorie. De uiteindelijke verdeling van criteria per waarde is in figuur 8.1 inzichtelijk gemaakt.

Vervolgens, nadat de criteria zijn onderverdeeld in de vijf waarden, is een manier gevonden om advies te geven over de levensduurverlenging van gebieden aan de hand van de Levenscyclusscan. De tweede onderzoeksvraag is hierop gericht en luidt:

Hoe wordt de methodiek gebruikt om inzichtelijk te krijgen welke maatregel tot levensduur verlenging leidt?

Voorop in de Levenscyclusscan staat dat door de onderlinge koppeling van criteria met minimale ingrepen maximale vooruitgang moet worden geboekt in de levensverwachting. Om minimale ingrepen uit te voeren moet daarom eerst zeer specifiek duidelijk worden waar de knelpunten en waarden liggen binnen het gebied. De belanghebbende actoren dienen daarom de scan in te vullen waarbij per criterium de wensscore, de werkelijke score en de weging gegeven moeten worden. Daarnaast wordt het gebiedstype ingevuld en de verdeling van openbare ruimte, vastgoed en particuliere ruimte. Nadat deze stappen zijn doorlopen wordt per waarde berekend hoe ze scoren (variërend van 0 t/m 12) op de maatschappelijke urgentieladder zoals weergegeven in figuur 8.2.

Geconcludeerd wordt, dat na het doorlopen van deze stappen, met behulp van de urgentieladder een duidelijk beeld geschetst wordt van de waarden en knelpunten in het gebied. Om vervolgens antwoord te geven op de onderzoeksvraag moet gekeken worden naar de score op de urgentieladder (zie figuur 8.2). De scores vallen binnen een van de vier fasen van het gebied. Deze zijn gekoppeld aan een viertal fysieke ingrepen: beheer, renovatie, herstructurering en transformatie.

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5	5,0	5,5	6,0	6,5	7,0	7,5	8,0	8,5	9,0	9,5	10,0	10,5	11,0	11,5	12,0
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Intrinsieke waarde																								
Economische waarde																								

Enmalige Kosten	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog	Laag	Middel	Hoog
Openbare Ruimte	€ 35.000	€ 38.000	€ 40.000	€ 227.000	€ 267.000	€ 352.000	€ 455.000	€ 535.000	€ 704.000	€ 682.000	€ 802.000	€ 1055.000
Vastgoed	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000	€ .000
Totaal	€ 35.000	€ 38.000	€ 40.000	€ 227.000	€ 267.000	€ 352.000	€ 455.000	€ 535.000	€ 704.000	€ 682.000	€ 802.000	€ 1055.000

Figuur 8.2, Maatschappelijke urgentieladder inclusief normbedragen gemiddeld van drie partijen (Rembrandtplein).

Als voorbeeld is de case Rembrandtplein te Amsterdam geschikt. Wanneer de Toekomstwaarde van het Rembrandtplein binnen het vlak 'renovatie' valt, dient een renovatiemaatregel getroffen te worden om de leefbaarheid op dat punt te verbeteren. Vervolgens dient rekening gehouden te worden met de relatie van criteria onderling. Bij het Rembrandtplein moet geïnvesteerd worden in de toegankelijkheid (wat onder Gebruikswaarde valt). Die investering heeft indirect een positieve invloed op het criterium technische kwaliteit (wat onder Toekomstwaarde valt). Hieruit kan geconcludeerd worden dat door de koppeling van de criteria onderling geld bespaard kan worden. Door de investering in één criterium wordt invloed uitgeoefend op een web van samenhangende en overlappende criteria.

De financiële crisis verhoogt de druk op een goede kostenindicatie bij herontwikkeling. De Levenscyclusscan dient een goede indicatie te geven betreffende fysieke ingrepen als beheer, renovatie, herstructurering en transformatie. Daarom is een laatste onderzoeksvraag opgesteld die hieraan invulling moet geven. Deze onderzoeksvraag luidt:

Hoe kan de scan de kosten van de maatregel inzichtelijker maken?

Om de bovenstaande onderzoeksvraag te beantwoorden dienen de kosten per fysieke maatregel inzichtelijk gemaakt te worden. De fysieke maatregelen zijn in de maatschappelijke urgentieladder (zie figuur 8.2) onderverdeeld in: beheer, renovatie, herstructurering en transformatie. Om tot de kostenindicatie te komen is de hulp van een aantal experts vanuit Oranjewoud ingeroepen. Met behulp van referentiebedragen voor de openbare ruimte en vastgoed zijn de kosten per fysieke ingreep geraamd. Voor een betere kostenindicatie is uitgegaan van een drietal kostenniveaus: laag, middel en hoog. Hoe slechter de gebiedssituatie hoe hoger het kostenniveau. Daarnaast hangt de kostenindicatie af van gebiedskenmerken. Belangrijk zijn het type gebied (bijvoorbeeld landelijk gebied of woonwijk laagbouw), de hoeveelheid openbare ruimte in vierkante meters en de hoeveelheid vastgoed in vierkante meters.

In de Levenscyclusscan is de kostenindicatie bij de maatschappelijke urgentieladder gevoegd (zie figuur 8.2). Zo is gemakkelijk af te lezen wat de kosten zijn bij een bepaalde fysieke ingreep, opgedeeld in kosten voor openbare ruimte en kosten voor vastgoed. Geconcludeerd kan worden dat de scan bijdraagt aan het inzichtelijk maken van de kosten per maatregel.

8.2 Validiteit van de bevindingen en conclusies

Een eerste reflectie op de validiteit van de bevindingen is dat met behulp van de Levenscyclusscan het niet mogelijk is om een volledig competente analyse te maken waarbij de precieze prijs per maatregel bepaald wordt. Daarvoor zou achter de scan een enorme database moeten zitten met veel meer gegevens. De Levenscyclusscan is natuurlijk een quickscan waarvan het doel nooit is geweest om een volledig antwoord te geven. De Levenscyclusscan legt meer de context op de problematiek en de kosten van de maatregelen.

Een ander aandachtspunt is dat de Levenscyclusscan slechts op een tweetal cases is getoetst. Hoe minder cases worden onderzocht, hoe lastiger het is om de generaliseerbaarheid te bevestigen. Omdat de scan van toepassing moet zijn op gebieden met een verschillende identiteit is het van belang dat ten minste twee representatieve cases worden geselecteerd. Daarom is gekozen voor cases die verschillend zijn van aard om te bewijzen dat de scan voor uiteenlopende gebieden een goede analyse biedt.

Ten slotte zijn de deskundigen die voor dit onderzoek zijn geïnterviewd allen werkzaam bij Oranjewoud. Dit kan een vertekend beeld geven. Daarom zijn deskundigen van verschillende afdelingen van Oranjewoud geïnterviewd. Zo zijn ook inzichten verkregen vanuit verschillende invalshoeken.

8.3 Aanbevelingen

Als laatste volgen nu de aanbevelingen voor het vervolg van dit onderzoek. Deze aanbevelingen kunnen bijdragen aan het effectiever maken van de Levenscyclusscan in de toekomst. De eerste aanbevelingen zijn afkomstig van experts van Oranjewoud. Het betreft hier feedback wat niet is opgenomen in de Levenscyclusscan omdat de scan daarmee het karakter van quickscan zou verliezen. Verder volgen aanbevelingen die voort komen uit dit onderzoek. Wanneer Oranjewoud ervoor kiest om in specifieke situaties met de Levenscyclusscan toch dieper op de knelpunten en waarden in te gaan worden de onderstaande zaken uitgewerkt.

In de Levenscyclusscan wordt gekozen uit een zestal typen gebieden. In de huidige scan staat een lijst met vragen die van toepassing is op elk soort gebied. Echter zou voor elk type gebied andere vragen opgesteld moeten worden. De vragen zijn dan gericht op de problematiek in het type gebied. Een landelijk gebied heeft bijvoorbeeld geen voorzieningen om de dagelijkse boodschappen te doen. Vragen met betrekking tot deze voorzieningen zijn overbodig en dienen weggelaten te worden om zodoende de problematiek in het gebied concreter te beschrijven.

Vervolgens is in de Levenscyclusscan per criterium een viertal vragen gesteld waar slechts een gezamenlijk antwoord op gegeven wordt. Om een duidelijker beeld te schetsen van de problematiek zou per vraag één antwoord gegeven moeten worden. Dit biedt de mogelijkheid om specifieker de problemen in het gebied te bepalen. Als een vraag namelijk slecht scoort is meteen duidelijk op welk probleem de activiteiten gericht moeten zijn. Terwijl in de huidige scan de problematiek alleen bij het criterium gelegd kan worden waardoor vervolg onderzoek nodig is voor de kern van de problematiek.

De laatste aanbeveling vanuit de experts betreft de levensduur. Het oorspronkelijke doel van de Levenscyclusscan was dat de scan aan kon geven hoeveel jaar een gebied nog leefbaar is. Daarnaast zou aangegeven worden hoe lang de levensduur verlengd kon worden door een fysieke maatregel te treffen. Die optie is niet aan de scan gekoppeld. In de toekomst zou dit wel mogelijk kunnen zijn. Op de maatschappelijke urgentieladder zijn nu de scores van 0 tot en met 12 aangegeven. In plaats van deze scores kunnen ook maanden of jaren worden weergegeven (bijvoorbeeld een verdeling van 0 tot en met 25 jaar). Dus wanneer bijvoorbeeld de score 10 wordt behaald is het gebied nog 10 jaar leefbaar. Natuurlijk kunnen de scores en jaren niet één op één worden overgenomen maar dienen hier berekeningen aan vooraf te gaan.

Literatuurlijst

- Bijlsma, L., Bergenhenegouwen, G., Schluchter, S., Zaaier, L. (2008). Transformatie van woonwijken met behoud van stedenbouwkundige identiteit. Den Haag: NAI uitgevers.
- Bouman, J. (z.d.). Beschrijving van de Intrinsieke waarde methode. Geraadpleegd op 03-05-11.
- Bremer, W. (2008) Kiezen voor kwaliteit; een praktijkinvulling van ruimtelijke kwaliteit in het Nederlandse rivierengebied. Enschede, Universiteit Twente.
- Bryman, A. (2004). Social Research Methods, Second Edition. Oxford: Oxford University Press.
- Dauvellier, P. (2003). Ruimtelijke kwaliteit in de praktijk. Den Haag: Dauvellier planadvies.
- Deelstra, H. (2010). Projectvoorstel SV-3: Levenscyclusbenadering als waardeoffensief
- De Zeeuw, F. (2011). Duurzame gebiedsontwikkeling: Doe de tienkamp! Delft: Technische Universiteit Delft.
- Driessen, P.J. (2005) Sturen op Kwaliteit: Over veranderende ambities en strategieën in het omgevingsbeleid. Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht, Utrecht.
- Gemeente Amsterdam (2010). De Sociaal Duurzame Stad: Begripsverkenning en sociaalruimtelijke implicaties.
- Gemeente Boskoop (2007). Programma van Eisen openbare ruimte, Gemeente Boskoop. (Voorbeeld Document handboek openbare ruimte VNG).
- Gerding, M.A.W. (2003). Belvedere en de geschiedenis van de groene ruimten. Groningen: Nederlands Agronomisch Historisch Instituut.
- Gesprek met Bart Klaver 20 april 2011. Capelle aan de IJssel
- Geurs, K. (2005). De optiewaarde van het openbaar vervoer: een vergeten batencategorie in kosten-baten analyses?
- Gieryn, T.F. (2000). A Space for Place in Sociology. Bloomington: Indiana University.
- Greve Zicht op de Zuidas: Een kwalitatieve analyse van exposure verlies bij het dokmodel Zuidas. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- Hamelink, E. (2009). Een onderzoek naar de mogelijke bijdragen van kunst en cultuur aan de identiteit van de Waalsprong. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- Harisson, S., Dourish, P. (1996). Replacing Space: The Roles of Place and Space in Collaborative Systems. Cambridge: Xerox Palo Alto Research Center.
- Hooimeijer, P., Kroon, H. Luttik, J. (2001). Kwaliteit in meervoud: conceptualisering en operationalisering van ruimtelijke kwaliteit voor meervoudig ruimtegebruik. Gouda: Habiforum.
- Identiteit & Branding. (2006). Methode voor gebiedsintegere ontwikkeling.
- Jacobs, J. (1961). The Death and life of great American Cities. New York: Random House.
- Janssen-Jansen, L., Klijn, E.H., Opdam, P. (2009). Ruimtelijke kwaliteit in gebiedsontwikkeling.
- Josse, N. (2010). Cultuurhistorie, een bruikbaar en waardevol element in de herstructurering van de Noord-Oostpolder? Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.
- Koster, H.M. (2009). De relatie tussen Belevingswaarde en gebruikersparticipatie bij vastgoedprocessen binnen defensie. Enschede: Universiteit Twente.
- LPBL (2010) MKBA in duurzame gebiedsontwikkeling: Duurzaamheid waarderen en verzilveren.
- Leidelmeijer, K., Marlet, G., van Woerkens, C., Schulenberg, R. (2011). Omslagpunten in de ontwikkeling van wijken: leefbaarheid en selectieve migratie. Amsterdam: Rigo Research en Advies
- Lepofsky, J. Fraser, J. (2003). Building community citizens: Claiming the Right to Place-Making in the city. Urban Studies 40 (1): pp. 127-142.
- Luijten, A. (2011). Leren van Vinex : Tien jaar bouwen op uitleggebieden. NAW, 26, pp. 44-49.
- Lupi, T., Walberg, A., Musterd, S. (2007). Gouda: Pioniers in Placemaking: Proeftuin IJburg. Habiforum.
- Mispelaar, A.C.M. (2001). Ruimte voor water, Ruimte voor kwaliteit. Wageningen: Faculteit van omgevingswetenschappen, Wageningen Universiteit.

- Mitros. (2005). Cahier Leefbaarheid in wijken en buurten. Utrecht: Mitros.
- Nederland Boven Water (2011). Pamflet SV3: 'Levenscyclusbenadering als waardenoffensief'.
- Nijhof, B. (2009). Gebrek aan burgerparticipatie in Europese steden verbazingwekkend. City Journal, januari, 2009.
- Onzetaal (z.d.). Levensloopbestendige woning?. Geraadpleegd op 01-05-11, via <http://www.onzetaal.nl/advies/levensloopbestendig.php>.
- Oranjewoud (2007). Kwalitatieve beheerbegroting Rembrandtplein.
- Partij voor de dieren (2008). Wetsvoorstel seks met dieren is 19e eeuws. Geraadpleegd op 01-05-11, via: <http://www.partijvoordieren.nl/recent/opinieartikelen/i/38>
- PON. (2009). Begrip voor leefbaarheid. Tilburg: PON
- Project for Public Spaces (2005). How to turn a place around. New York: Project for Public Spaces Inc.
- Project for Public Spaces (2011). Placemaking. Vinddatum op 4 maart 2011 op www.pps.org.
- Sanders, F. (2010) Sociaal duurzame wijken, zoektocht en uitdaging? Delft: Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft.
- Saunders, M., Lewis, P., Thornhill, A. (2008). Methoden en technieken van onderzoek. Amsterdam: Pearson Education Benelux BV.
- Swanborn, P. G. (2010). Case study Research: What Why and How. London: Sage Publications Ltd.
- Sfeer van beheer (2011). Gebouwen. gevonden op 17 mei op www.sfeervanbeheer.nl.
- Shibley, R.G. (1998). The complete New Urbanism and the Partial Practices of Placemaking. Utopian Studies, 9, pp. 80-102.
- Smit, G.J. (2011). 'Systeemverandering Now'. Stadswerk, 03, pp. 28 - 31.
- Thissen, F., Rozema, H., Schonewille, J. Dorpen op waarde geschat. Rooilijn, 4, pp. 171-179.
- Thorborg, H.W.M. en Leidelmeijer, A.G.M. (2006). Leefomgevingkwaliteit en leefbaarheid: naar beleidsevaluatie en onderzoek. Bilthoven: Milieu- en Natuurplanbureau.
- Van Dinteren, J. (2008). Bedrijventerreinen als speelveld. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Van Dorst, M. (2002). Duurzaam leefbaar: De vertanding van leefbaarheid en een duurzame ontwikkeling in de gebouwde omgeving. Naarden: Gido Stichting.
- Van der Graaf, P., Duyvendak, J.W. (2009). Thuis voelen in de buurt: een opgave voor stedelijke vernieuwing. Amsterdam: Amsterdam University Press.
- van der Wijk, E., Deelstra, H., van den Broek, T. (2011, februari). Memo Systeemverandering! Gebruiker centraal in de levenscyclusbenadering van ontwikkelingen.
- Van het Rot, J.D. (2009, augustus). Naar een succesvol gebruik van de openbare ruimte: de toepasbaarheid van Placemaking in Nederland. Nijmegen: Faculteit der managementwetenschappen, Radboud universiteit.
- Veenhoven, R. (2000). Leefbaarheid: Betekenissen en meetmethoden. Rotterdam: Erasmus Universiteit.
- Verkeersprestatie op locatie. Geraadpleegd op 27 april 2011, www.ruimtexmilieu.nl.
- Verschuren, P en Doorewaard, H (2007). Het ontwerpen van een onderzoek. Boom Lemma uitgevers, Den Haag.
- Vis, A. (2010). Waterveiligheid en ruimtelijke kwaliteit. Utrecht: Faculteit Geowetenschappen, Universiteit Utrecht.
- Visser, A.J. (2002). Meervoudig besproken: Een analyse van de discoursen ruimtelijke kwaliteit bij projecten van meervoudig ruimtegebruik. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Vrom. (2009). Een duurzame samenleving, Vrom maakt het mogelijk.
- Weterings, M. (2003). Duurzaam en gezond bouwen met smaak. Den Bosch: Stichting Viba Expo.
- Whyte, W. (1980). The Social life of small urban spaces. New York: Project for Public Spaces inc.
- Zwart, H. (2004). Inleiding in de milieu-ethiek. Nijmegen: Faculteit der Natuurwetenschappen, Wiskunde en Informatica, Radboud Universiteit.

Bijlage 1: Vragen Project for Public Spaces

Toegankelijkheid

1. Is de openbare ruimte op afstand zichtbaar?
2. Is er een goede verbinding tussen de openbare ruimte en de aangrenzende gebouwen? en gebruiken de bewoners/gebruikers van die gebouwen de openbare ruimte?
3. Is de openbare ruimte voor voetgangers makkelijk te bereiken?
4. Is het mogelijk om via het trottoir naar de openbare ruimte te lopen?
5. Functioneert de openbare ruimte voldoende voor mensen met speciale behoeftes (handicaps)?
6. Zorgen de wegen en paden door de openbare ruimte ervoor dat mensen hun bestemming bereiken?
7. Kunnen mensen gebruik maken van verschillende vervoersmogelijkheden (bus, trein, auto en fiets) om de openbare ruimte te bereiken?
8. Zijn haltes geplaatst in de nabijheid van voorzieningen als bibliotheken, postkantoren, en parkingangen?

Comfort en imago

1. Maakt de openbare ruimte een goede eerste indruk?
2. Zijn er meer vrouwen dan mannen aanwezig binnen de openbare ruimte?
3. Zijn er voldoende zitplaatsen? Zijn de zitplaatsen goed geplaatst? Hebben gebruikers de mogelijkheid om in de zon of de schaduw te zitten?
4. Is de openbare ruimte schoon en vrij van afval? Wie is verantwoordelijk voor onderhoud, wat onderhouden ze en wanneer onderhouden ze?
5. Voelt de openbare ruimte veilig aan? Is er beveiliging aanwezig en zo ja wat doet de beveiliging en wanneer zijn ze aanwezig?
6. Zijn er mensen die foto's nemen? Is er voldoende mogelijkheid om foto's te nemen?
7. Domineren voertuigen de voetgangers in de openbare ruimte? zorgen voertuigen ervoor dat voetgangers moeilijk naar de openbare ruimte toe kunnen komen?

Gebruik en activiteiten

1. Wordt de openbare ruimte gebruikt?
2. Wordt de openbare ruimte gebruikt door verschillende leeftijdsgroepen?
3. Is er sprake van groepen mensen in de openbare ruimte?
4. Hoeveel verschillende activiteiten worden ondernomen (wandelende mensen, eten, schaken, uitrusten, lezen)?
5. Welke delen van de openbare ruimte worden gebruikt en welke niet?
6. Zijn er keuzemogelijkheden om activiteiten te ondernemen?
7. Is er management aanwezig die de ruimte beheert?

Gezellig

1. Is de openbare ruimte een plek waar je vrienden wil ontmoeten? Ontmoeten andere gebruikers van de openbare ruimte hier vrienden?
2. Zijn gebruikers in groepen aanwezig en vinden er onderling conversaties plaats?
3. Lijken de gebruikers elkaar bij naam en gezicht te kennen?
4. Nemen gebruikers vrienden mee om de openbare ruimte te tonen?
5. Lachen de gebruikers en hebben ze oogcontact?
6. Gebruiken mensen de openbare ruimte regelmatig?
7. Is een mix van leeftijd en etniciteit een afspiegeling van de werkelijke buurtsamenstelling?
8. Rapen gebruikers afval op wanneer ze dit zien?

Bijlage 2: Interviewopzet - interviewvragen

Onderzoek

Om tot sociaal duurzame/leefbare wijken en buurten te komen richt dit onderzoek zich op de systeemverandering door middel van de levenscyclusbenadering. In deze systeemverandering wordt gericht gekeken naar de levensverwachting van een gebied om te voorkomen dat overhaast grote fysieke maatregelen als worden uitgevoerd. Daarbij wordt uitgegaan van het centraal stellen van gebruiker bij beheer en (her)inrichting van het gebied en de openbare ruimte. Doel van het onderzoek is om een Levenscyclusscan op te stellen die antwoord geeft op een drietal vragen:

1. Hoe kies je bewust tussen beheren, renoveren, herstructuren of nieuwbouw in bestaande gebieden?
2. Kun je levensduurdenken met systeemveranderingen afdwingen?
3. Kun je de financiële voordelen inzichtelijk maken?

Een belangrijke eigenschap van deze Levenscyclusscan is het feit dat de gebruiker erin centraal wordt gesteld. Aan de basis van dit onderzoek staan de Placemakingmethode van Project for Public Spaces (PPS) en het Analyse kader van ruimtelijke kwaliteit dat voortkomt uit het kenniscluster van De Raad voor Ruimtelijk, Milieu en Natuuronderzoek, het Innovatienetwerk Groene Ruimte en Agrocluster en Habiforum. Beide methoden stellen de gebruiker centraal en sluiten daarbij aan op de systeemverandering gebaseerd op de levenscyclusbenadering,

Respondenten

De interviews zijn allen afgenomen bij Oranjewoud intern. De acht respondenten zijn werkzaam bij vier verschillende afdelingen en hebben een eigen inbreng en kijk op het onderzoek. De interviews zijn per interview toegespitst op de bijdrage die de respondent kan leveren aan het onderzoek.

Respondenten per afdeling Oranjewoud			
Gebiedsontwikkeling	Beheer	Vastgoed	Ruimtelijke ordening
Bart Klaver	Dick van de Lagemaat	Anita te Lindert	John Ogink
Liesbeth Bijvoet	Theus van den Broek	Boudewijn Sanders	
Renier Koenraad			

Met twee respondenten is een gesprek gevoerd wat heeft geleid tot de bedragen die in de tabbladen 'openbare ruimte' en 'vastgoed' van de Levenscyclusscan staan. Met Dick van de Lagemaat zijn de bedragen besproken met betrekking tot de openbare ruimte en met Boudewijn Sanders zijn de bedragen besproken met betrekking tot het vastgoed. Aantekeningen hiervan zijn niet opgenomen in deze bijlage. De uitwerking van de bedragen zijn immers al meegenomen in de Levenscyclusscan. Daarnaast is 24 maart 2011 een bijeenkomst bijgewoond van Nederland Boven Water waarbij de uitwerking is opgenomen in deze bijlage.

Interview Bart Klaver

Donderdag 21 april 2011 Betreffende de Levenscyclusscan en de positionering

Wat is het verschil tussen de Intrinsieke waarde en de Belevingswaarde?

- De Intrinsieke waarde:
 - Karakter/identiteit van een wijk
 - De historie van een wijk
 - (Heeft de wijk een gedeeld verhaal)

- Belevingswaarde
 - Hoe komt het over voor: Gebruiker en de bewoner

De methode is mogelijk niet meer geschikt voor weilandlocaties. Zou dit voor Oranjewoud en NLBW een probleem zijn?

NLBW is juist niet meer gericht op de weilandlocatie maar meer op de binnenstedelijke herstructurering. Daarbij wordt continue de vraag gesteld: Moet er nog wel worden geherstructureerd?

Welke zaken zijn belangrijk om mee te nemen bij de analyse van de scan?

De aanleiding is belangrijk om te kijken vanuit welke hoek de herstructurering wordt genomen. Soms zijn het fysieke ingrepen die genomen worden om een sociaal probleem op te lossen. Bijvoorbeeld door het veranderen van de wijksamenstelling op cultureel niveau en leeftijdsniveau. Een andere mogelijkheid is de wijk juist veranderen om een levensloopbestendige wijk te creëren.

Hoe moet rekening worden gehouden met het karakter van een gebied?

Elke wijk heeft een karakter (leefpatroon)

Een studentenwijk kent bijvoorbeeld een snelle bewonerswissel (samenstelling verandert elke 4-5 jaar)

Een Volksbuurt kent eerder bewoners die hun hele leven in een wijk blijven wonen.

Aanleiding →	Methode →	Strategie	
Fysiek	Wensen vaststellen	Beheren →	Herinrichten openbare ruimte door afdeling beheer.
Sociaal	Knelpunten vaststellen	Renoveren	
Economisch		Herstructureren	
		Transformeren	

Welke rol spelen voorzieningen?

Belangrijk om over na te denken is de situatie wanneer voorzieningen uit de gemeenschap wegtrekken.

Hoe behoud je een gemeenschap zonder basis (de voorzieningen)

Kan een gemeenschapshuis de structuur in de gemeenschap opvangen?

Misschien wel focussen op de Economische waarde → Voorzieningenniveau

Met wat voor aanvullende zaken moet in de Levenscyclusscan rekening worden gehouden?

De methode moet wel goed de focus leggen op zowel de openbare ruimte als het vastgoed. Het zwaartepunt ligt op het vastgoed dit kost ook het meeste geld.

Voor de economische crisis was er eerder sprake van de sloop van een gebied wanneer deze niet meer leefbaar was. Omdat er toch voldoende geld aanwezig was, werd er vooral gedacht in ontwikkelen.

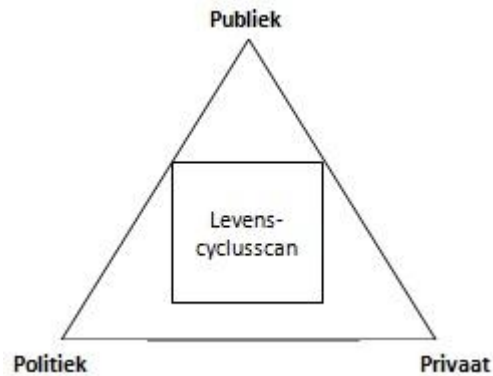
Andere manieren om niet in slopen en herontwikkelen te denken: Woningen samentrekken in krimpregio's.

In welk domein zou je de scan willen positioneren?

Methode moet leiden tot het bij elkaar brengen van verschillende werelden: Beheer en gebiedsontwikkeling

De methode moet leiden tot het bij elkaar brengen van verschillende actoren: Politiek/Privaat./ Projectmanager (beheerder)

De methode beweegt zich binnen de driehoek Politiek/Privaat./ Projectmanager (beheerder):



Van zowel de politieke en de publieke partijen en de projectmanager(beheerder) moeten zowel de wensen als knelpunten worden gemeten.

Zo is het de meest objectieve mogelijkheid tot vergelijking van de perceptie van waarden.

Het model zou een flexibel karakter moeten hebben. Indien nodig zou het model aanpasbaar moeten zijn per gemeente. Wanneer een gemeente op bepaalde waarden de nadruk wil leggen moet dit in het model kunnen worden toegepast.

De opzet is er → Zwaartepunten kunnen verschoven worden.

Interview John Ogink

Maandag 11 april 2011, Betreffende mogelijke Cases en de werking van de Appel van Oranjewoud.

Welke problemen worden ondervonden bij (her)ontwikkelingstrajecten?

Problemen waar tegen aan wordt gelopen zijn dat de volgorde van betrokkenen bij ontwikkeling vaak verkeerd loopt. In eerste instantie dienen de hoofdrolspelers (shareholders) worden betrokken en daarna pas de omgeving (stakeholders).

Voorbeelden van fouten die gemaakt worden in de praktijk zijn:

Stadsblokken Meinerswijk in Arnhem:

De ontwikkelaar werd hier voorbij gespeeld terwijl deze in het bezit was van 1/3 van het grondgebied.

Wijkwinkelcentrum Oldenzaal:

Groepen actoren schoten telkens de plannen van elkaar af. Zo werden steeds nieuwe plannen op elkaar geworpen zonder een definitief plan.

Oplossing: Een gezamenlijk opgesteld Plan van Aanpak

Hoe zou je de werking methoden uit het theoretisch kader zien in (her)ontwikkelingsprojecten?

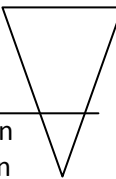
De waarden uit het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit kunnen worden onderverdeeld naar beoordelingsgroepen:

Gebruikswaarde: Bewoners/beheerder

Belevingswaarde: Bewoners

Toekomstwaarde: Beheerder/ Woningcorporatie

Bij hedendaags gebiedsbeheer licht (bij de appel van Oranjewoud) de focus op:

1. Comfort en beheer	Veel	
2. Uitstraling en identiteit	Minder	
3. Toegankelijkheid en bereikbaar	Weinig	
4. Sociale veiligheid en omgang	(Bijna) geen	
5. Gebruik en actie	(Bijna) geen	

Appel van Oranjewoud

Bart Klaver heeft project met betrekking tot Appel van Oranjewoud gedaan

Positief aan de appel van Oranjewoud is de mix tussen fysieke en sociale facetten.

Daarnaast zijn het niet alleen de partijen met een zak geld die iets kunnen doen, ook bewoners die geen geld hebben kunnen iets voor een gebied betekenen. Dit zorgt voor committent en dat is belangrijk voor een duurzame gebiedsontwikkeling.

De appel zorgt voor zicht vanuit meerdere invalshoeken

Een voorbeeld hoe de economische invalshoek zou kunnen worden benadert is:

Kwaliteit= kans x draagvlak

Mentaal eigenaarschap/commitment is ook een punt wat wordt besproken in de systeemverandering wat kun je daarmee doen in projecten?

- Om tot commitment goed met de belangen van verschillende actoren om te gaan is het verstandig om te werken met een lagenbenadering aan de hand van belangen.
- Daarnaast is een goede communicatie belangrijk. Hierbij moet ook worden teruggekoppeld naar de actoren.
- Wanneer commitment wordt nagestreefd is het belangrijk om vanuit 'Quick wins' te werken.

- Een andere manier om meer commitment te verkrijgen is te zorgen dat elke actor zijn plek kent. Daarnaast moeten de actoren betrokken worden bij de ontwikkeling binnen de wijk. Door de ontwikkeling op te knippen in kleinere stukjes kunnen actoren ook daadwerkelijk meewerken aan de ontwikkeling (dit zorgt voor mentaal eigenaarschap).
 - Voorbeelden zijn bij structurele werkeloosheid, leertrajecten via aannemers (binnen de ontwikkeling) aanbieden.
 - Onderwijsprogramma's om het probleem bij de kern aan te pakken

'Het ontmoeten' is het sleutelbegrip voor een duurzame gebiedsontwikkeling!

Een ander voorbeeld om meer commitment te krijgen binnen de wijk:

De gezonde wijk met het thema: De gezonde keuze is de makkelijkste.

Dit voorbeeld dat sport centraal stelt kan worden toegepast op verschillende schaalniveaus

Ik ben nog op zoek naar mogelijke projecten waar ik de Levenscyclusscan op kan toepassen. Heb je nog ideeën van projecten die hier goed bij aan kunnen sluiten?

Projecten	Contactpersonen
Hembrugterrein	Liesbeth Bijvoet
Gorssel Woonzorgcentrum en corporatiewoningen	John Ogink
Promonadeplan Tolkamer	Paul Jetten
Herontwikkeling stadshart Nieuwegein	Paul Jetten
Herontwikkeling stadshart Lelystad	Boudewijn Sanders
Overbrugging N348 en Spoor Dieren (mislukt)	Willem Maris
Speeltuin Realisatie Herstructurering Veldhuizen Ede. Met commissie bewoners → Commitment	John Ogink
Leefbaarheidonderzoek Barne	Anja Bouma

Interview Liesbeth Bijvoet

Donderdag 14 april 2011 Betreffende toepassing van parkmanagement en context Levenscyclusscan

In welke context zou de Levenscyclusscan naar jou idee het beste kunnen werken?

Bij uitbreidingslocaties: Wensen en eisen aan het gebied vooraf opstellen aan de hand van de Levenscyclusscan.

Bij inbreidingslocaties: De scan gebruiken om de huidige staat van het gebied te toetsen en daarop aanbevelingen doen voor verbeterpunten.

Hoe zou je de scan in de praktijk kunnen gebruiken?

Per criteria zou gekeken kunnen worden welke partij daar iets mee zou kunnen. De afweging valt te maken tussen de overheid enerzijds en de bewoners/gebruikers anderzijds.

Hoe zou je een financiële rekenslag mogelijk kunnen maken en het model financieel kunnen onderbouwen?

Voor de financiële rekenslag zou het mogelijk kunnen zijn om aan de criteria een waarde in euro's te koppelen? Op die manier is het mogelijk om aan de hand van criteria door te rekenen hoe duur ingrepen zijn en wat het verwachte resultaat is. Dit is voor natuurontwikkeling wel eens geprobeerd.

Natuurontwikkeling kost niet alleen geld maar levert ook wat op in de vorm van verhoging huizenprijzen en dergelijke.

De scan moet een verkoopbaar verhaal worden waarbij een financiële doorrekening plaatsvindt van criteria. Zonder deze doorrekening heb je geen verkoopbaar verhaal voor gemeentes.

Zijn er projecten die aansluiten op mijn verhaal en onderzoek wat ik kan gebruiken?

Een voorbeeld is Hazeldonk dat is een bedrijventerrein in Noord Brabant waarbij parkmanagement wordt toegepast.

Daarbij werden werkgroepen met ondernemers opgesteld waarbij elke werkgroep een probleem krijgt toebedeelt.

- Bereikbaarheid
- ruimtelijke kwaliteit
- Veiligheid
- Duurzaam ondernemen

Parkmanagement: Geef de ondernemers het geld dat de overheid zelf aan beheer/onderhoud besteed. Daarna mogen de ondernemers zelf deze taken op zich nemen. (huur hovenier in en dergelijke).

Interview Renier Koenraad

Dinsdag 26 april 2011 Betreffende mentaal eigenaarschap, en methodieken

Wat zijn uw activiteiten binnen Oranjewoud?

Grote projecten, vooral transformatieprojecten (meestal) gelegen in het buitengebied, Ik leidt die projecten en ik organiseer avonden voor bewoners.

Daarnaast heb ik een boek geschreven over hoe wordt je als bewoner in zo'n project betrokken?

Wat maakt gebieden belangrijk voor de bewoners/gebruikers: Symboolwaarde.

Wat is mentaal eigenaarschap?

Mentaal eigenaarschap is een van de ongetemde problemen van Habiforum. En is het gevoel dat de bewoners/gebruikers bij een gebied hebben wat ze beweegt om zich mentaal eigenaar te voelen van een gebied.

Een urgentie die bewoners en bestuurders hebben bij een bepaald gebied.

- Bewoners die eerder de ontwikkelingen tegen houden.
- En de bestuurders die eerder de ontwikkelingen door laten gaan.

Zijn er praktijkvoorbeelden van mentaal eigenaarschap?

Uiteindelijk is het belangrijk om te komen tot het verhaal achter het verhaal. Dat is alleen mogelijk door echt in dialoog te gaan met de actoren en bijvoorbeeld de kritische personen in een gebied.

Ik zie het model als volgt: Het zou heel goed kunnen dienen als een vertrekpunt waarbij in de beginfase de belangen meteen duidelijk worden. Dit kan worden opgetekend om trends te vormen waarbij gefocust moet worden op enerzijds de zaken waar de meningen flink verschillen en anderzijds de zaken waar de meningen dichter bij elkaar liggen. In principe zou gesteld kunnen worden dat de methode goed gekoppeld zou kunnen worden aan een actoranalyse.

Hoe ontwikkel je mentaal eigenaarschap bij bewoners en gebruikers?

Alvorens te beginnen met acties is het belangrijk dat de ontwikkeling die je gaat toepassen goed en eenzijdig moet zijn doorgecommuniceerd naar de bewoners en gebruikers. Door middel van bakkerspraatjes zijn de beelden van die ontwikkelingen vaak helemaal verschillend.

Dan kan begonnen worden met het tweede deel:

Het organiseren van workshops en werkateliers. Deze zouden opgedeeld moeten worden in sessies voor:

- Bestuurders
- Bewoners
- Geleerden

Bij de kritische groep bewoners kun je uiteindelijk wel tot drie mogelijke alternatieven op het bestaande ontwerp komen. Vervolgens moet je dit doorontwikkelen tot een voorkeursalternatief waarbij zowel nut als noodzaak wordt gediend.

Hoe bereik je een goede gemêleerde groep die de gemeenschap afspiegelt?

Altijd kritisch kijken naar de reacties die je krijgt. Is dit wel een goede afspiegeling voor de gemeenschap.

In de praktijk: Eerst eens de kritische mensen laten spreken

Daarna de bestuurders en de andere delen van de bevolking.

Mogelijk met een actoranalyse werken.

Daarnaast moet nagedacht worden over hoe je de methode voorlegt?

Welke groepen gebruik je om in te laten vullen, hoe kom je aan die groepen welke verdeling maak je, wie betrek je wel en niet bij de methode en waarom?

Bewoners zijn conservatief van aard ze wonen niet voor niets in bepaalde gebieden. → omdat het mooi wonen is. Anders zouden ze wel verhuizen.

Kijk ook naar het verschil in bestuurders! Sommige bestuurders kijken meer vanuit de beheerkant, andere bestuurders kijken veel meer vanuit een beleidskant.

U heeft meegewerkt aan het opstellen van methodieken?

Welk model ik veel gebruik is de vier V's:



Bij grote transformatieprojecten gebruik ik deze methodiek om te kijken waar het proces zit?

1. Versnelling (van besluiten) enerzijds Financieel en anderzijds bestuurlijk.
2. Verdieping als onderzoek. Eerst onderzoeken dan pas besluiten nemen.
3. Visie van bestuurders. (hoeft nog niet aan te sluiten bij de visie van de gebruikers).
4. Verbinding is de link tussen visie bestuur en visie gebruikers.
5. Zonder die link geen of moeilijk besluit.

Interview Theus van de Broek

Maandag 11 april 2011 Betreffende de uitwerking van de methodologie

Waar moet de Levenscyclusscan zich op richten?

Beheer bezit al een aantal tools om de kwaliteiten van een gebied te meten. Er moet nu alleen niet vanuit een klein gebied (place) worden gekeken maar juist naar een wijk, stadsdeel, of stad.

Is met de Gebruikswaarde, de Belevingswaarde en de Toekomstwaarde het model compleet?

De waarden uit het Analyse kader ruimtelijke kwaliteit zouden mogelijk verder kunnen worden uitgewerkt. Zo zou gebruik gemaakt kunnen worden van twee nieuwe waarden:

1. Intrinsieke waarde
2. Economische waarde

De Intrinsieke waarde vertegenwoordigd de symboolwaarde van een gebied, (de waarde in zichzelf). Om een voorbeeld te geven zou een gebied dat op de werelderfgoed lijst staat de hoogste symboolwaarde hebben.

De Economische waarde vertegenwoordigd de geldstromen van en naar een wijk/gebied. Duidelijk moet worden of een wijk geld opbrengt, of alleen maar geld kost. Daarnaast zou er gekeken kunnen worden naar een soort Bruto Binnenlands Product per wijk.

Hoe zou de methode opgezet kunnen worden als rekening gehouden moet worden met de gebruiker centraal?

1. Een mogelijkheid om in de methode te verwerken is de verdeling van: Wens/Voorkeur/Weging

Hierbij zou dan een matrix kunnen worden ontwikkelt met verticaal de waarden en (bijvoorbeeld 3 bijbehorende criteria). Horizontaal kan dan een onderscheid worden gemaakt in wens, score, weging. De weging geeft aan welke waarde het meeste meetelt daar wordt een percentage aan gekoppeld. Dit percentage wordt vermenigvuldigd met het verschil tussen de huidige situatie en de gewenste situatie.

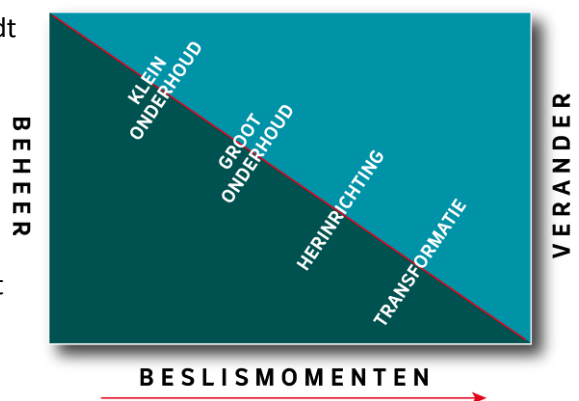
2. De weging kan vervolgens worden gebruikt om onderscheidt te maken tussen:

- Beheer
- Renovatie
- Herstructureren
- Transformeren

3. Om een gebied te beoordelen kan gebruik worden gemaakt van een kwaliteitsmeetlat of begrippenmeetlat. Die kan eruit zien aan de hand van:

Kwaliteitsweegschaal 1 tot en met 5

- 1: Zeer slecht
- 2: Slecht
- 3: Gemiddeld
- 4: Hoog
- 5: Zeer Hoog



4. Een laatste deel van de methode zal de financiële doorkoppeling zijn. Om deze doorrekening vorm te geven kan gebruik worden gemaakt van het bovenstaande schema. Beheer: Effect, Verander: Kosten. Hier komen twee lijnen uit waarbij het beste punt licht waar de kosten minimaal zijn en het effect maximaal.

Vanuit beheer worden meerdere methoden gebruikt, Waaronder Bebob en M2M. Oranjewoud heeft hiermee al een aantal projecten gedraaid. Deze zijn opgenomen in project Workspace onder de nummers: Project BeBob: 137500 (BeBob Enschede) Project M2M: 173399 (Lijn 5, Meetlat duurzaam/leefbaar)

Het onderstaande schema is een uitwerking van hoe de methodologie eruit kan komen te zien:



Interview Anita te Lindert

Donderdag 14 april 2011 Betreffende de financiële doorrekening van de Levenscycluscan

Waar houdt u zich binnen Oranjewoud vooral mee bezig?

Strategisch grondbeleid als Wet Voorkeursrecht Gemeenten. Veel bezig met de Grondexploitatiewet en maakt deel uit van de vakgroep Gebiedsontwikkeling.

Hoe is de financiële doorrekening van openbare ruimte en criteria mogelijk (wanneer is het omslagpunt)?

Hoe ga je om met de doorrekening van waarden van groen en water op vastgoed?

Groen en water zijn een toevoeging voor de woningwaarde Alterra van de Wageningen universiteit is daar mee bezig geweest.

Er zijn verschillende mogelijkheden om de kosten voor de financiële doorrekening op te nemen, namelijk:

1. Aan de hand van de kostenverhaalsystematiek van de Bro 6.2.4
2. Nabijheid van voorzieningen (profijt, Toerekenbaarheid en proportionaliteit)
3. Afschrijvingscyclus afschrijving van wegen en groen

Hoe zou je moeten kijken naar de vergelijking kosten en urgentie?

Hoe ouder het te beheren gebied, hoe duurder het beheer wordt. De omslag zal plaatsvinden wanneer beheer teveel kost in relatie tot wat je ervoor terugkrijgt.

Anderzijds kan je stellen dat de wanneer de kwaliteit van water en groen in een gebied minimaal is, dat dit ook weer een negatieve invloed kan hebben op de vastgoed(woning)waarde.

Met wie kan in contact opnemen voor de doorrekening van de kosten voor openbare ruimte en vastgoed?

1. Peter Zuurbier: Onderzoek vanuit onderzoeksbureau Fines (onder Oranjewoud) Gemeente Zoetermeer waarbij voor aspecten in de begroting ruimte zit om minder geld aan te besteden (sommige wegen kunnen ipv 10, 20 jaar mee)

2. Boudewijn Sanders: 5962 Mob, 0622791356 mob

Contacteren voor bezigheden met grondexploitatie, vastgoedexploitatie gebiedsexploitatie. Vathorst is voorbeeld van vastgoedexploitatie (is wel fout gegaan bij subsidies oid)

Beheer wordt niet meegenomen in de grond en vastgoedexploitaties, heb je ideeën hoe ik dat mee kan nemen in de Levenscycluscan?

Beheer wordt al niet opgenomen in de grondexploitatiewet er wordt dus wettelijk al een kuil gegraven om de omwonenden niet mee te hoeven laten betalen aan beheer.

Enige mogelijkheid is tijdelijk beheer Bro 6.2.4. onder K (moet kosten beheer worden verminderd met opbrengsten tijdelijk beheer) terwijl 40% van de waarde van de woning wordt bepaald door omgevingsfactoren. Daarnaast is de omgeving van de wijk is vaak bepalend voor de beleving van een wijk.

Heb je nog tips waarnaar ik kan kijken om gegevens te verzamelen?

Funda/CBS heeft veel info over wijkgegevens

DBCA methode van Bureau Boom kan mogelijkheden bieden (Kees Duijvestein).

Partnerbijeenkomst Nederland Boven Water

Donderdag 24 maart SV3 Levenscyclusbenadering als waardenoffensief

Aanwezig:

Hans-Lars Boetes	Dienst Landelijk Gebied
Maartje ...	Waternet
Germaine Sanders	Dura Vermeer
Ad de Schutter	Staats Bos Beheer
Boudewijn Tooren	Gemeente Eindhoven
Theus van den Broek	Oranjewoud
Esther van der Wijk	Oranjewoud
Tom Vermuë	Oranjewoud
Henri Deelstra	Oranjewoud

Staatsbosbeheer: Missing link is de relatie van de gebruiker met de omgeving. Wat wil de gebruiker doen met de omgeving en de gebruiker moet opstaan als beheerder van de omgeving.

Om tot een beheerde ruimte te komen kan een Vereniging van eigenaren worden opgesteld die zich verantwoordelijk stelt voor het beheer.

Gemeente Eindhoven: Een andere mogelijkheid om aan te denken zit in het moreel/mentaal eigenaarschap. Daarbij valt te kijken naar de Tripel I en landschapsveiling.

Waternet: een praktijkvoorbeeld van dat mentaal ondernemerschap is de watertuinen in de Pijp (Amsterdam). Het initiatief van het beheer van deze tuinen volgde uit maatschappelijk oogpunt. Gemeente draagt daar 20% van de kosten aan bij.

Dura Vermeer: Om tot mentaal eigenaarschap te komen maar ook om tot toepassing van de Levenscyclusscan te komen moet je gebieden definiëren. Daarbij moet je kijken naar:

- Wie waardeert het gebied
- Wanneer wordt het gewaardeerd

Daarom moet er een splitsing van gebieden plaatsvinden aan de hand van ? Misschien documenten VROM. Om uiteindelijk dat gebied te definiëren moet worden ingezoomd en uitgezoomd.

Er is namelijk sprake van verschillende schaalniveaus die weer andere gebruikers hebben. Elk schaalniveau heeft ook weer andere kenmerken etc.

Dienst Landelijk Gebied: Waarde en geld liggen op een lijn:

- Wie heeft er baat bij?
 - Publiek
 - Deelnemer
- Zijn de belanghebbenden bereid te betalen?

Individuele waarde versus collectieve waarde

- Gebied is voorraad die je niet uit mag buiten.
- Gebruiken maar niet verbruiken
- Gebied als bestuurbaar geheel

Gemeente Eindhoven: Door Europese Aanbesteding geen commitment vanuit de ontwikkelaar met het gebied en dat is te zien doordat na de ontwikkeling de handen van het gebied worden af getrokken (geen beheer)

Het gaat niet om een levenscyclus maar om levenscycli dit is afhankelijk van schaalniveaus
In een gebied zijn gelijktijdig meerdere fases van een gebied bezig, op meerdere schaalniveaus.

Dura Vermeer: Kijk niet naar de lange termijn (is onvoorspelbaar) Kijk niet naar de korte termijn dat is te kortzichtig voor een gebied(sontwikkeling).

Kijk naar de middellange termijn voor gebiedsontwikkelingen: Lees 10 tot 20 jaar.\

Op die termijn moet je periode worden gericht.

In een gebiedsontwikkeling moeten geen keuzes gemaakt worden maar moet een focus gelegd worden op onderdelen.

Je vind elkaar op gedeeld verlangen

Van monitoren naar diagnose

Sturen op de middellange termijn is sturen op gedeeld verlangen.

Verlangen boven brengen dmv Tools

Waardes binnen gebiedsontwikkeling en hoe deze waardes te waarderen/operationaliseren

Gemeente Eindhoven: Duurzaam Casco met fluctuerende inhoud

Behalve fluctuerende inhoud ook fluctuerend eigenaarschap

Voorbeeld Thialf: Wat is de bepalende factor voor de levenscyclus?

- Vanuit beheerder
- Vanuit Topsporter
- Vanuit Publiek

Hoe baken je projecten af?

Afschrijvingstermijn en sloopkosten zijn onbenoemde kostenposten.

Bijlage 3: Vragenlijst Levenscycluscan

Gebruikswaarde

Voorzieningen

1. Is er iets te doen?
2. Wordt er regelmatig iets georganiseerd?
3. Kan ik mijn dagelijkse boodschappen doen?
4. Zijn er meerdere voorzieningen bij elkaar gelegen (Buurtwinkelcentrum)?

Toegankelijkheid

1. Kan ik er makkelijk lopen?
2. Kan ik er makkelijk fietsen?
3. Kan ik er met het OV komen?
4. Kan ik mijn auto parkeren?

Veiligheid

1. Zijn er bewijzen van vandalisme?
2. Voel ik me veilig?
3. Voel ik me veilig in het verkeer?
4. Is er voldoende verlichting?

Belevingswaarde

Identiteit

1. Voel ik me thuis?
2. Is het uniek?
3. Onderscheidt het gebied zich van omliggende gebieden?
4. Is de bewonerssamenstelling goed?

Schoonheid

1. Vind ik het mooi?
2. Is het onderhouden?
3. Is de bebouwing passend?
4. Is er een natuurlijke omgeving

Ecologie

1. Is er veel groen aanwezig?
2. Is er water aanwezig?
3. Is er sprake van goed onderhouden groen?
4. Is er sprake van aaneengesloten stukken groen?

Toekomstwaarde

Duurzame samenleving

1. Praten mensen met elkaar?
2. Zijn er kinderen en senioren?
3. Zijn er mensen in groepen?
4. Begroeten mensen elkaar?

Technische kwaliteit

1. Hoe is de staat van de omliggende panden?
2. Hoe is de staat van objecten in de openbare ruimte?
3. Zijn de wegen, fietspaden en trottoirs voor iedereen begaanbaar?
4. Is het zichtbaar dat er technisch onderhoud wordt toegepast?

Flexibiliteit

1. Zijn woningen aanpasbaar voor mindervaliden?
2. Zijn er woon-zorgcomplexen in de omgeving?
3. Zijn er veel verschillende leeftijdscategorieën woonachtig in de wijk?
4. Zijn er veel mensen met verschillende culturen woonachtig in de wijk?

Economische waarde

Actuele waarde

1. Hecht ik waarde aan de mogelijkheid tot recreatie?
2. Hecht ik waarde aan de mogelijkheid om boodschappen te doen?
3. Hecht ik waarde aan activiteiten die worden georganiseerd?
4. Hecht ik waarde aan voorzieningen?

Optiewaarde

1. Hecht ik waarde aan duurzaam gebruik van groenvoorzieningen?
2. Hecht ik waarde aan het gebruik van voorzieningen door toekomstige generaties?
3. Hecht ik waarde aan het gebruik van woningen door toekomstige generaties?
4. Hecht ik waarde aan aanpasbare woningen?

Indirect voordeel

1. Hecht ik waarde aan goed onderhouden openbare ruimte?
2. Hecht ik waarde aan een groene leefomgeving?
3. Hecht ik waarde aan goed onderhouden bebouwing?
4. Hecht ik waarde aan de bevolkingssamenstelling?

Intrinsieke waarde

Imago

1. Is er markante architectuur aanwezig?
2. Is er spraakmakende openbare ruimte aanwezig?
3. Is er een vernieuwd concept toegepast?
4. Is er sprake van een bijzonder gebiedskarakter?

Cultuurhistorie

1. Zijn er monumenten aanwezig?
2. Zijn er gebouwen aanwezig die monumentwaardig zijn?
3. Zijn er oude wijkstructuren herkenbaar?
4. Is er sprake van een historisch karakter

Symbolische waarde


1. Hecht je waarde aan aanwezige markante gebouwen?
2. Hecht je waarde aan de wijkstructuur?
3. Hecht je waarde aan de historie van de wijk?
4. Hecht je waarde aan een bijzonder gebiedskarakter?

Bijlage 4: Verband tussen criteria Levenscycluscan

		Gebruikswaarde			Belevingswaarde			Toekomstwaarde			Intrinsieke waarde			Economische waarde		
		Voorzieningen	Toegankelijkheid	Veiligheid	Identiteit	Schoonheid	Ecologie	Duurzame samenleving	Technische kwaliteit	Flexibiliteit	Imago	Cultuurhistorie	Symbolische waarde	Actuele waarde	Optiewaarde	Indirect voordeel
Gebruiks waarde	Voorzieningen															
	Toegankelijkheid															
	Veiligheid															
Belevings waarde	Identiteit															
	Schoonheid															
	Ecologie															
Toekomst waarde	Duurzame samenleving															
	Technische kwaliteit															
	Flexibiliteit															
Intrinsieke waarde	Imago															
	Cultuurhistorie															
	Symbolische waarde															
Economische waarde	Actuele waarde															
	Optiewaarde															
	Indirect voordeel															

Bijlage 5: Levenscycluscan

Invulblad

Gebruiksaanwijzing	
1. De wensscore, de werkelijke score en de weging zijn reeds ingevuld dit dient slechts als voorbeeld.	
2. De vragen dienen ter verduidelijking van de criteria en hoeven niet per stuk te worden beoordeeld.	
3. Vul in het tabblad "Invulblad" zowel bij de wensscore als bij de werkelijke score (per criterium) een vakje in.	
4. Vul per criterium de weging in. Deze mag tussen de 1% en de 100% zijn, maar mag opgeteld niet boven de 100% uitkomen.	
5. Het percentage van de "symbolische waarde" wordt automatisch ingevuld en vult het totale percentage aan tot 100%.	
6. In het tabblad "Resultaat" zijn de uitslagen zichtbaar van het "Invulblad".	
7. In het tabblad "Maatschappelijke urgentie" zijn de uitslagen van het tabblad resultaat weergegeven in een maatschappelijke urgentieladder.	
8. De eenmalige kosten daaronder zijn bedragen die zijn opgenomen in tabblad 4 en 5 en dienen als referentiebedragen per score.	

Gebruikswaarde											
Criterium Voorzieningen											
1. Is er iets te doen? 2. Wordt er regelmatig iets georganiseerd? 3. Kan ik mijn dagelijkse boodschappen doen? 4. Zijn er meerdere voorzieningen bij elkaar gelegen (Buurtwinkelcentrum)?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Toegankelijkheid											
1. Kan ik er makkelijk lopen? 2. Kan ik er makkelijk fietsen? 3. Kan ik er met het OV komen? 4. Kan ik mijn auto parkeren?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Veiligheid											
1. Zijn er bewijzen van vandalisme? 2. Voel ik me veilig? 3. Voel ik me veilig in het verkeer? 4. Is er voldoende verlichting?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Belevingswaarde											
Criterium Identiteit											
1. Voel ik me thuis? 2. Is het uniek? 3. Onderscheidt het gebied zich van omliggende gebieden? 4. Is de bewonerssamenstelling goed?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Schoonheid											
1. Vind ik het mooi? 2. Is het onderhouden? 3. Is de bebouwing passend? 4. Is er een natuurlijke omgeving?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Ecologie											
1. Is er veel groen aanwezig? 2. Is er water aanwezig? 3. Is er sprake van goed onderhouden groen? 4. Is er sprake van aaneengesloten stukken groen?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Toekomstwaarde											
Criterium Duurzame samenleving											
1. Praten mensen met elkaar? 2. Zijn er kinderen en senioren? 3. Zijn er mensen in groepen? 4. Begroeten mensen elkaar?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Technische kwaliteit											
1. Hoe is de staat van de omliggende panden? 2. Hoe is de staat van objecten in de openbare ruimte? 3. Zijn de wegen, fietspaden en trottoirs voor iedereen begaanbaar? 4. Is het zichtbaar dat er technisch beheer wordt toegepast?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Flexibiliteit											
1. Zijn woningen aanpasbaar voor mindervaliden? 2. Zijn er woon-zorgcomplexen in de omgeving? 3. Zijn er veel verschillende leeftijds categorieën woonachtig in de wijk? 4. Zijn er veel mensen met verschillende culturen woonachtig in de wijk?	Wensscore				Werkelijke score				Weging 1-100%		
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld		Hoog	Zeer hoog
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%

Economische waarde											
Criterium Actuele waarde											
1.Hecht ik waarde aan de mogelijkheid tot recreatie? 2.Hecht ik waarde aan de mogelijkheid om boodschappen te doen? 3.Hecht ik waarde aan activiteiten die worden georganiseerd? 4. Hecht ik waarde aan voorzieningen?	Wensscore					Werkelijke score					Weging 1-100%
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Optiewaarde											
1.Hecht ik waarde aan duurzaam gebruik van groenvoorzieningen? 2.Hecht ik waarde aan het gebruik van voorzieningen door toekomstige generaties? 3.Hecht ik waarde aan het gebruik van woningen door toekomstige generaties? 4. Hecht ik waarde aan aanpasbare woningen?	Wensscore					Werkelijke score					Weging 1-100%
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Indirect voordeel											
1.Hecht ik waarde aan goed onderhouden openbare ruimte? 2.Hecht ik waarde aan een groene leefomgeving? 3.Hecht ik waarde aan goed onderhouden bebouwing? 4. Hecht ik waarde aan de bevolkingssamenstelling?	Wensscore					Werkelijke score					Weging 1-100%
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Intrinsieke waarde											
Criterium Imago											
1.Is er markante architectuur aanwezig? 2.Is er spraakmakende openbare ruimte aanwezig? 3.Is er een vernieuwd concept toegepast? 4. Is er sprake van een bijzonder gebiedskarakter?	Wensscore					Werkelijke score					Weging 1-100%
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Cultuurhistorie											
1.Zijn er monumenten aanwezig? 2.Zijn er gebouwen aanwezig die monumentwaardig zijn? 3.Zijn er oude wijkstructuren herkenbaar? 4. Is er sprake van een historisch karakter?	Wensscore					Werkelijke score					Weging 1-100%
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	1%
Criterium Symbolische waarde											
1.Hecht je waarde aan aanwezige markante gebouwen? 2.Hecht je waarde aan de wijkstructuur? 3.Hecht je waarde aan de historie van het gebied? 4. Hecht je waarde aan een bijzonder gebiedskarakter	Wensscore					Werkelijke score					Weging 1-100%
	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	Zeer laag	Laag	Gemiddeld	Hoog	Zeer hoog	
	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	86%
De weging van alle criteria samen mag maximaal 100% zijn											100%

Resultaat invulblad

Verschil	Totaal	Urgentie
Gebruikswaarde (GW)		
4	4,0%	
4	4,0%	
4	4,0%	
12	12,0%	1,44
Belevingswaarde (BW)		
4	4,0%	
4	4,0%	
4	4,0%	
12	12,0%	1,44
Toekomstwaarde (TW)		
4	4,0%	
4	4,0%	
4	4,0%	
12	12,0%	1,44
Economische waarde (EW)		
4	4,0%	
4	4,0%	
4	4,0%	
12	12,0%	1,44
Intrinsieke waarde (IW)		
4	4,0%	
4	4,0%	
4	344,0%	
12	352,0%	42,24

Maatschappelijke urgentie en bekostiging

Maatschappelijke urgentieladder																								
	Beheer						Renovatie						Herstructurering						Transformatie					
	0,5	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5	5	5,5	6	6,5	7	7,5	8	8,5	9	9,5	10	10,5	11	11,5	12
Gebruikswaarde																								
Belevingswaarde																								
Toekomstwaarde																								
Instrinsieke waarde																								
Economische waarde																								

Enmalige Kosten	Laag		Middel		Hoog		Laag		Middel		Hoog		Laag		Middel		Hoog							
Openbare Ruimte	€	150	€	150	€	150	€	2.449	€	2.449	€	2.449	€	4.899	€	4.899	€	4.899	€	7.348	€	7.348	€	7.348
Vastgoed	€	420	€	525	€	630	€	2.985	€	4.100	€	6.340	€	5.970	€	8.200	€	12.680	€	6.570	€	8.800	€	13.280
Totaal	€	570	€	675	€	780	€	5.434	€	6.549	€	8.789	€	10.869	€	13.099	€	17.579	€	13.918	€	16.148	€	20.628

Functietypologie	Type 1
Openbare Ruimte in m2	100
Vastgoed in m2	100
Particuliere ruimte in m2	100
Totaal oppervlak gebied in m2	300

Vul hier het type
bebouwing in
en de oppervlaktematen

- Type 1 Landelijk gebied
- Type 2 Woonstraat laagbouw
- Type 3 Woonstraat hoogbouw > 5 lagen
- Type 4 Centrumstraat
- Type 5 Kantoren
- Type 6 Bedrijven

Kosten Openbare Ruimte per m2				
	Beheer	Renovatie	Herstructurering	Transformatie
Laag	€ 1,50	€ 24,49	€ 48,99	€ 73,48
Middel	€ 1,50	€ 24,49	€ 48,99	€ 73,48
Hoog	€ 1,50	€ 24,49	€ 48,99	€ 73,48

Kosten Vastgoed per m2				
	Beheer	Renovatie	Herstructurering	Transformatie
Laag	€ 4,20	€ 29,85	€ 59,70	€ 65,70
Middel	€ 5,25	€ 41,00	€ 82,00	€ 88,00
Hoog	€ 6,30	€ 63,40	€ 126,80	€ 132,80

Referentieprijzen Openbare Ruimte

Eenheidsprijzen		Enmalige Kosten Laag				Enmalige Kosten Middel				Enmalige Kosten Hoog			
Functietypologie		Beheer	Renovatie	Herstructurering	Transformatie	Beheer	Renovatie	Herstructurering	Transformatie	Beheer	Renovatie	Herstructurering	Transformatie
Type 1	Landelijk gebied	€ 1,50	€ 24,49	€ 48,99	€ 73,48	€ 1,50	€ 24,49	€ 48,99	€ 73,48	€ 1,50	€ 24,49	€ 48,99	€ 73,48
Type 2	Woonstraat laagbouw	€ 3,07	€ 27,33	€ 54,65	€ 81,98	€ 2,90	€ 33,39	€ 66,77	€ 100,16	€ 3,10	€ 42,75	€ 85,50	€ 128,24
Type 3	Woonstraat hoogbouw > 5 lagen	€ 2,32	€ 29,22	€ 58,44	€ 87,67	€ 1,88	€ 26,59	€ 53,18	€ 79,77	€ 1,81	€ 28,19	€ 56,38	€ 84,57
Type 4	Centrumstraat	€ 4,10	€ 26,90	€ 53,79	€ 80,69	€ 4,44	€ 31,64	€ 63,27	€ 94,91	€ 4,72	€ 40,63	€ 81,26	€ 121,90
Type 5	Kantoren	€ 2,18	€ 16,70	€ 33,40	€ 50,10	€ 2,00	€ 17,88	€ 35,76	€ 53,65	€ 1,27	€ 16,24	€ 32,48	€ 48,72
Type 6	Bedrijven	€ 0,37	€ 9,15	€ 18,31	€ 27,46	€ 1,42	€ 17,13	€ 34,26	€ 51,38	€ 1,42	€ 17,13	€ 34,26	€ 51,38

Referentieprijzen Vastgoed

Eenheidsprijzen		Enmalige Kosten Laag				Enmalige Kosten Middel				Enmalige Kosten Hoog			
Functietypologie		Beheer	Renovatie	Herstructurering	Transformatie	Beheer	Renovatie	Herstructurering	Transformatie	Beheer	Renovatie	Herstructurering	Transformatie
Type 1	Landelijk gebied	€ 4,20	€ 29,85	€ 59,70	€ 65,70	€ 5,25	€ 41,00	€ 82,00	€ 88,00	€ 6,30	€ 63,40	€ 126,80	€ 132,80
Type 2	Woonstraat laagbouw	€ 4,20	€ 29,85	€ 59,70	€ 65,70	€ 5,25	€ 41,00	€ 82,00	€ 88,00	€ 6,30	€ 63,40	€ 126,80	€ 132,80
Type 3	Woonstraat hoogbouw > 5 lagen	€ 4,20	€ 25,48	€ 50,95	€ 56,95	€ 5,25	€ 36,63	€ 73,25	€ 79,25	€ 6,30	€ 59,03	€ 118,05	€ 124,05
Type 4	Centrumstraat	€ 4,20	€ 33,98	€ 67,95	€ 73,95	€ 5,25	€ 45,13	€ 90,25	€ 96,25	€ 6,30	€ 67,53	€ 135,05	€ 141,05
Type 5	Kantoren	€ 3,50	€ 21,88	€ 43,75	€ 49,75	€ 4,55	€ 38,03	€ 76,05	€ 82,05	€ 5,60	€ 60,43	€ 120,85	€ 126,85
Type 6	Bedrijven	€ 3,25	€ 19,00	€ 38,00	€ 44,00	€ 4,30	€ 35,15	€ 70,30	€ 76,30	€ 5,35	€ 57,55	€ 115,10	€ 121,10