

SAMEN ÉCHT GEZOND

Onderzoek naar het aantoonbaar toepassen van gezondheidsbevorderende maatregelen in een gebiedsontwikkeling



Scriptie:	Master of Real Estate 2020-2022
Datum:	17 mei 2024
Auteur:	R.P. Jansen



Dit onderzoek betreft een company research paper en is het laatste onderdeel van de postdoctorale opleiding Master of Real Estate (MRE) van de Amsterdam School of Real Estate.

GEGEVENS COMPANY RESEARCH PAPER

Titel: Samen écht gezond

Subtitel: Onderzoek naar het aantoonbaar toepassen van gezondheidsbevorderende maatregelen in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling.

Status: Definitief

Zoektermen: gezondheid, geluk, welzijn, woningbouw, gebiedsontwikkeling, projectontwikkeling, bouw, ontwikkeling, participatie, duurzaamheid, mens centraal.

AUTEUR

Naam: Robert-Paul Jansen

E-mailadres: robertpauljansen@gmail.com

LinkedIn: <https://www.linkedin.com/in/robertpauljansen/>

Opleiding: Master of Real Estate (MRE), jaargang 2020 - 2022

BEGELEIDING / BEOORDELING

Begeleider: J. Schrader

Tweede lezer: N. Zijlstra

ACADEMISCH INSTITUUT

Amsterdam School of Real Estate (ASRE)

Jollemanshof 5 (Huis Azië), 1019 GW te Amsterdam

Website: www.asre.nl

E-mailadres: info@asre.nl

Telefoon: 020 – 6681129

Niets uit dit onderzoek mag worden op welke wijze dan ook openbaar gemaakt worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de auteur. Dit onderzoek mag wel zonder toestemming gebruikt worden ten behoeve van studie met gebruik van bronvermelding.

VOORWOORD

Omgevingen creëren waarin geluk en gezondheid voorop staan. Dat is onze missie voor nu en de toekomst. Dat vraagt om een andere manier van leven, ontwikkelen en bouwen. Onze motivatie om de wereld weer een stuk gezonder te maken is groot. (Dura Vermeer, Groener & Gezonder met een zachte g, 2024, p.3).

Dat is de krachtige inleiding van het bedrijfsboekje dat Dura Vermeer Bouw Zuid heeft gemaakt om onder andere de missie, visie, kernwaarden en cultuur over te brengen aan de lezer.

Maar hoe weet je of de omgeving daadwerkelijk bijdraagt aan de gezondheid? En hoe kun je alle werknemers van Dura Vermeer leren dat zij ook weten op welke manier zij invloed kunnen hebben op de gezondheid en geluk van de toekomstige bewoners en gebruikers van de gebouwen die zij realiseren?

Met veel genoegen presenteer ik jullie dit Company Research Paper (CRP), waarin ik mijn bevindingen en aanbevelingen deel over het creëren van leefomgevingen waar gezondheid en geluk ook écht centraal staan. Deze CPR is tot stand gekomen in het kader van mijn masterstudie MRE aan de Amsterdam School of Real.

Deze CRP richt zich op de vraag hoe we als professionals in het vastgoed invloed kunnen uitoefenen op de gezondheid en het geluk van de mensen in de leefomgevingen die we realiseren. Met behulp van theoretisch- en empirisch onderzoek heb ik getracht inzicht te krijgen in de determinanten die van invloed zijn op de gezondheid en geluk van bewoners en gebruikers.

Het is van cruciaal belang dat we als ontwikkelaar de impact van onze projecten op de gezondheid en geluk van mensen begrijpen. Daarom hebben we binnen Dura Vermeer Bouw Zuid de ambitie om ons verder te ontwikkelen op dit gebied en concrete maatregelen te implementeren in onze processen en projecten.

Graag wil ik mijn waardering uitspreken voor de steun en medewerking die ik heb ontvangen van mijn begeleiders, collega's en de directie van Dura Vermeer. Zonder hun betrokkenheid en inzichten zou dit onderzoek niet mogelijk zijn geweest. Daarnaast ben ik dankbaar voor de inspirerende gesprekken en samenwerking met experts en professionals uit het vakgebied.

Het zou mooi zijn als deze CRP een waardevolle bijdrage kan leveren aan het vergroten van het bewustzijn en de kennis rondom gezonde en gelukkige leefomgevingen. Ik hoop dat het een inspiratiebron kan zijn voor andere professionals in de vastgoedsector en zo kan bijdragen aan het streven naar een gezondere toekomst!

Robert-Paul Jansen

SAMENVATTING

Dit onderzoek richt zich op het aantoonbaar toepassen van gezondheidsbevorderende maatregelen in gebiedsontwikkeling. Het doel is om inzicht te krijgen in hoe gezondheid en geluk kunnen worden geïntegreerd in stedelijke ontwikkelingsprojecten en hoe deze maatregelen kunnen worden geborgd in het werkproces Flow van Dura Vermeer. De studie omvat een uitgebreid literatuuronderzoek, interviews met experts en de directie Dura Vermeer, casestudies en een methodologische reflectie op het onderzoeksproces.

De onderzoeksvraag luidt:

(Hoe) kun je mensen aantoonbaar gelukkig en gezonder laten leven in een (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling, en hoe kan Dura Vermeer dit toepassen in haar ontwikkel- en bouwproces?

Uit het literatuuronderzoek blijkt dat er in de wetenschappelijke literatuur veel onderzoek is verricht naar gezondheid en geluk, danwel naar specifieke aspecten binnen gebiedsontwikkeling. Hoewel er weinig specifiek onderzoek is gedaan naar "Gezondheid in Gebiedsontwikkeling", biedt het theoretisch kader de mogelijkheid om conclusies te trekken door verschillende onderzoeken naar deelonderwerpen te combineren. Zo zijn er bijvoorbeeld studies die zich richten op de relatie tussen de fysieke leefomgeving en de gezondheid van individuen, terwijl andere onderzoeken zich meer richten op de sociale aspecten van stedelijke ontwikkeling en het welzijn van gemeenschappen. Door deze verschillende invalshoeken te combineren, ontstaat een breder beeld van de invloed van gebiedsontwikkeling op geluk en gezondheid (welzijn).

De interviews met experts hebben waardevolle inzichten opgeleverd over de praktische aspecten van gebiedsontwikkeling en de uitdagingen bij het implementeren van gezondheidsbevorderende maatregelen. Experts benadrukten het belang van een integrale benadering waarbij niet alleen gekeken wordt naar de fysieke aspecten van de leefomgeving, maar ook naar sociale en economische factoren. Daarnaast kwam naar voren dat samenwerking tussen verschillende stakeholders essentieel is voor het succesvol implementeren van gezondheidsbevorderende maatregelen. Dit vereist een proactieve rol van overheden, projectontwikkelaars en gemeenschappen om doelen te bereiken en synergie te creëren.

Hoewel er weinig concrete voorbeelden zijn van reeds *gerealiseerde* projecten waar gezondheid een integraal onderdeel is van de ontwikkeling, biedt het onderzoek voldoende inzichten om de belangrijkste determinanten te identificeren die van invloed zijn op gezondheid en geluk in gebiedsontwikkeling.

Gebouwde omgeving

- Op het niveau van een gebiedsontwikkeling gaat het hier om de gezondheid van het Gebouw binnen de ontwikkeling zoals het toepassen van biobased materialen, wat niet in dit onderzoek is meegenomen.

Gezond milieu

- Betere Luchtkwaliteit
- Minder hoge geluidsniveaus
- Mindere hittestress
- Vermindering wateroverlast

Groene buitenruimte

- Meer groenvoorziening en natuurlijke elementen
- Toegang tot blauwe ruimtes (water)
- Ruimte om te ontmoeten in de groene / blauwe omgeving

Gezonde mobiliteit

- Beweegvriendelijke omgeving
- Toegankelijkheid openbaar vervoer (+alternatief vervoer)
- Korte afstanden tot voorzieningen (school)

Buurtgemeenschap en Sociale Interactie

- Meer ruimte voor ontmoeten
- Participatie in omgeving
- Toegankelijkheid van (passende) voorzieningen
- Passende woningen en verschillende doelgroepen

Gezonde voeding

- Buurtmoestuin aanleggen
- Programma gezonde voeding op school aanbieden
- Een gezond voedselaanbod in de buurt (restaurants, winkels)

Een methodologische reflectie op het onderzoeksproces laat zien dat de keuze voor interviews met experts een waardevolle aanpak was, maar dat een breder scala aan actoren uit de gebiedsontwikkeling het onderzoek nog verder had kunnen verrijken. Daarnaast wordt aanbevolen om verder onderzoek te doen naar de meetbaarheid van gezondheidsbevorderende maatregelen en of het centraal stellen van geluk en gezondheid in gebiedsontwikkelingen ook nieuwe kansen biedt als het gaat om bijvoorbeeld nieuwe samenwerkingsvormen of opbrengsten.

Een cruciale factor voor de succesvolle implementatie van gezondheidsbevorderende maatregelen in gebiedsontwikkeling is participatie door middel van empowerment. Uit het onderzoek blijkt dat actieve betrokkenheid van belanghebbenden essentieel is om draagvlak te creëren en de effectiviteit van maatregelen te vergroten. Bovendien draagt empowerment bij aan het creëren van draagvlak en betrokkenheid, waardoor de kans op duurzame en effectieve interventies wordt vergroot. In essentie is empowerment een essentieel aspect van participatieve processen die gericht zijn op het bevorderen van gezondheid in de bebouwde omgeving.

Al met al biedt dit onderzoek een waardevolle basis voor toekomstig onderzoek en praktijktoepassingen op het gebied van geluk en gezondheid in gebiedsontwikkeling. Het legt de nadruk op het belang van een integrale benadering, samenwerking tussen stakeholders en het geeft een begin aan het meetbaar maken van de determinanten.

Een onderdeel van de onderzoeksvraag is *“en hoe kan Dura Vermeer dit toepassen in haar ontwikkel- en bouwproces?”*. Onderdeel van het onderzoek is dan ook de theorie van het standaard werkproces van Dura Vermeer, Flow. Er is tijdens het onderzoek kort gekeken naar de opzet en inhoud van Flow en hoe en waar de uitkomsten van dit onderzoek het beste geïntegreerd kunnen worden zodat de toepassing van gezondheidsbevorderende maatregelen geborgd is in de organisatie.

De nieuw te ontwikkelen Flow Gebiedsontwikkeling richt zich specifiek op het proces van gebiedsontwikkeling. Belangrijkste onderscheid dat we in de Flow gebiedsontwikkeling wordt gemaakt is dat bewust afscheid genomen wordt van het principe van een van A tot Z gestructureerd proces. Een belangrijk, misschien wel het belangrijkste deel van het gebiedsontwikkeling proces laat zich niet structureren. Dit gaat om de fase tót het moment waarop we tot wilsovereenstemming komen met de gelegenheidsgever (doorgaans een gemeente), en vooral, welk programma hier dan moet worden gerealiseerd en de verdere condities die daarbij horen. Dura Vermeer noemt dit het definiëren van het ‘gedeelde verlangen’, en Gezondheid kan een belangrijk onderdeel vormen van dit ‘gedeeld verlangen’.

Kortom: dat maatregelen toegevoegd kunnen worden aan de flow is duidelijk geworden, er is zelfs een heel concrete tool aan het licht gekomen tijdens dit onderzoek dat wel eens een groot onderdeel van de hoofdvraag kan oplossen. Het register Duurzame Leefomgeving (RDL) geeft via een NL Omgevingsscan inzichten in de stand van zaken van een gebied op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Dit is een nieuwe tool van NL Greenlabel waarmee je kunt analyseren, aanpassen en monitoren. In vervolgonderzoek moet worden vastgesteld welke parameters worden gebruikt en of deze (gedeeltelijk) passen bij de vastgestelde meest waardevolle determinanten. Daarnaast bieden de casestudies voldoende leerpunten en kunnen zij dienen als inspiratie voor verdere uitwerking.

Bij het implementeren van de maatregelen uit dit onderzoek naar voren zijn gekomen, wordt aangeraden om een interdisciplinair team samen te stellen dat verantwoordelijk is voor de implementatie van deze maatregelen en het monitoren van de effecten op de gezondheid en het geluk van bewoners. Dit team kan ook de samenwerking aangaan met externe partners, gemeentes en andere belanghebbenden om de impact van de gedane inspanningen te vergroten.

Dit onderzoek heeft waardevolle inzichten opgeleverd, maar verdere studie is nodig. Het is essentieel om te begrijpen hoe vastgestelde determinanten in de praktijk kunnen worden toegepast en welke obstakels daarbij kunnen optreden. Aanbevelingen vanuit Bajeskwartier en Cartesius kunnen hierbij van pas komen. Daarnaast is verdiepend onderzoek vereist om te begrijpen hoe gezondheidsbevorderende maatregelen het beste kunnen worden geïmplementeerd en geëvalueerd in gebiedsontwikkelingsprojecten. Het wordt aanbevolen om beide casestudies te blijven volgen om aanvullende inzichten te verkrijgen en de implementatie van gezondheidsbevorderende maatregelen te verbeteren.

Living labs stellen onderzoekers en ontwikkelaars in staat om samen met bewoners real-time data te verzamelen en te analyseren, waardoor de effectiviteit van interventies kan worden gemeten en geoptimaliseerd. Dit leidt tot een beter begrip van factoren die bijdragen aan gezondheid en geluk. Daarnaast bevordert deze aanpak gemeenschapsparticipatie, wat cruciaal is voor succesvolle gezondheidsmaatregelen in stedelijke gebieden.

Geconcludeerd mag worden dat dit onderzoek een solide basis biedt voor verdere verkenning en ontwikkeling op het gebied van gezondheid en welzijn in gebiedsontwikkeling. Door middel van samenwerking tussen verschillende belanghebbenden en een integrale aanpak kan aantoonbaar worden bijgedragen aan het creëren van leefomgevingen die het geluk en gezondheid van mensen aantoonbaar bevorderen.

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	3
SAMENVATTING.....	4
INHOUDSOPGAVE	7
1. INLEIDING & ONDERZOEKSOPZET	10
1.1 Aanleiding	10
1.2 Probleemstelling.....	11
1.3 Beleid Dura Vermeer	12
1.3.1 Visie DVBZ.....	13
1.3.2 Missie DVBZ	13
1.3.3 Kernwaarden DVBZ.....	13
1.4 Doelstelling en onderzoeksvraag.....	14
1.4.1 Deelvragen.....	14
1.5 Relevantie van het onderzoek	15
1.5.1 Maatschappelijke relevantie.....	15
1.5.2 Relevantie voor Dura Vermeer	15
1.6 Onderzoeksmethodologie en -model	16
1.6.1 Literatuuronderzoek.....	17
1.6.2 Semigestructureerd interview met professionals.....	17
1.6.3 Casestudies.....	18
1.6.4 Semi gestructureerd interview directie Dura Vermeer	18
1.7 Analyse	18
2. THEORETISCH KADER.....	21
2.1 Gebiedsontwikkeling	21
2.2 Actoren binnen gebiedsontwikkeling	22
2.3 Gezondheid.....	24
2.4 Geluk.....	24
2.5 Welzijn	25
2.6 Samenhang Gezondheid, Geluk en Welzijn	26
2.7 Determinanten van gezondheid en geluk.....	26
2.7.1 De impactvolle determinanten (RIVM, 2021).....	27
2.7.2 Waardoor wordt gezondheid beïnvloedt?.....	28
2.7.3 Invloed van de leefomgeving en leefstijl	29
2.7.4 Determinanten van gezondheid en geluk in een gebiedsontwikkeling	29
2.8 De domeinen	33

2.9	Invloed van omgevingsconditie op gezondheid.....	33
2.10	Invloed, de empowerment community	35
2.11	Processen van empowerment	36
2.12	Werkproces Flow	37
3.	TOETSING THEORIE AAN DE PRAKTIJK: KWALITATIEF ONDERZOEK.....	42
3.1	Ervaringen met gezondheid binnen een gebiedsontwikkeling	42
3.2	Bekende beperkingen of uitdagingen	43
3.3	Oplossingsgerichtheid.....	43
3.4	Metten en evalueren	44
3.5	Actoren en verantwoordelijkheden	44
3.6	Beste praktijkvoorbeelden.....	45
4.	CASESTUDIES	46
4.1	Bajeskwartier, Amsterdam	46
4.2	Cartesius, Utrecht.....	48
4.3	Conclusie casestudies	50
5.	ANALYSE TOEPASBAARHIED UITKOMSTEN ONDERZOEK.....	53
6.	CONCLUSIE , AANBEVELINGEN EN REFLECTIE	54
6.1	Conclusie.....	54
6.2	Management aanbevelingen voor Dura Vermeer	55
6.3	Methodologische reflectie.....	57
	LITERATUURLIJST	59
	BIJLAGE A. INTERVIEW PROFFESIONALS	66
	BIJLAGE B. INTERVIEW INTERN	67

INLEIDING EN ONDERZOEKSOPZET



Net als dat je eigenlijk voor vogels niet kan zeggen of ze wel of niet in een nestkast gaan zitten, kan je voor mensen ook niet garanderen dat ze echt een collectief gaan vormen. Dus we kunnen niet zeggen we ontwerpen een collectief. Dat bestaat niet. Je kan alleen maar faciliteren dat het makkelijker kan ontstaan.

QUOTE INTERVIEW NINA AALBERS, ARCHITECTUUR MAKEN

1. INLEIDING & ONDERZOEKSOPZET

1.1 Aanleiding

De vastgoedwereld staat voor diverse maatschappelijke uitdagingen die direct of indirect invloed hebben op het werk als vastgoedprofessional. Problemen zoals woningtekort, hyperinflatie, betaalbaarheid, stikstof, het klimaatakkoord, vergrijzing en grondstoftekorten zijn slechts enkele voorbeelden van de dagelijkse vraagstukken waarmee we worden geconfronteerd.

De cumulatieve effecten van deze problemen leggen verdere druk op de reeds kwetsbare woningmarkt. De publicaties over het woningtekort volgen zich in hoog tempo op en is bijna wekelijks onderwerp van gesprek in de nationale media en op het avonddnieuws. Deze voortdurende druk kan ertoe leiden dat aspecten zoals gezondheid en welzijn naar de achtergrond worden gedrongen.

Een fijne, eigen plek draagt bij aan een positievere mentale en fysieke gezondheid (Guite et al., 2006). De COVID-19 pandemie heeft de mensheid nog meer bewust gemaakt van de noodzaak van een eigen ruimte waar iedereen tot zichzelf kan komen en zich thuis voelt maar dat we post-COVID ook anders moeten kijken naar de inrichting van de stad (Pisano, 2020).

Het gebrek aan betaalbare woningen en het grondwettelijk recht op een woning hebben geleid tot verschillende demonstraties, zoals het woonprotest in het Westerpark in Amsterdam in september 2021 waar circa 15.000 mensen bij elkaar kwamen om luidkeels om aandacht te vragen voor de wooncrisis (RTL nieuws, 2021). Het bleef niet bij deze ene demonstratie, hierna volgden nog een aantal vreedzame protesten.

Het verder oplopen van het woningtekort heeft verschillende redenen, waaronder de bevolkingsgroei en betaalbaarheid. Er is door vergrijzing, immigratie en de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens (Rijksoverheid, 2024) niet alleen behoefte aan meer woningen, maar ook aan compacte betaalbare woningen. De markt sluit niet meer aan op het aanbod.

Er dreigt een herhaling van de geschiedenis, vergelijkbaar met de situatie in de jaren 50, waarin de nadruk voornamelijk lag op het versnellen van het bouwproces, met onvoldoende aandacht voor de gezondheid en het welzijn van de bewoners (Omroep NTR, 2019). Door schaarste in de markt werd in die tijd vooral gekeken naar het bouwen van woningen met alternatieve bouwmaterialen en vooral door gebruik te kunnen maken van ongeschoolde arbeiders met de zogenaamde vroeg naoorlogse niet-traditionele bouwmethoden' (Andeweg, 2013). Het is van essentieel belang dat de bouwwereld lessen trekt uit het verleden en zich bewust wordt van de consequenties van een eenzijdige focus op snelheid en efficiëntie.

Het vinden van een evenwicht tussen betaalbaarheid, snelle realisatie en het creëren van een gezonde, plezierige woonomgeving is van essentieel belang. Door te investeren in duurzame en mensgerichte ontwerpen, kunnen we een positieve impact hebben op het leven van mensen en tegelijkertijd de woningnood aanpakken.

De belofte van AM bij het winnen van de tender voor het Bijlmerbajesgebied, dat "Mensen die straks naar het Bajes Kwartier verhuizen drie jaar langer leven dan andere Amsterdammers," heeft mij altijd geïntrigeerd. Ik heb me altijd afgevraagd hoe dergelijke beweringen concreet en

meetbaar kunnen worden gemaakt in een gebiedsontwikkeling. Belofte maakt schuld, en het verkrijgen van inzicht of de belofte daadwerkelijk is geleverd vereist het meten van resultaten of de implementatie van empirisch onderbouwde maatregelen.

De invloed van de gebouwde omgeving op het welzijn

Sir Winston Churchill's quote "We shape our buildings; thereafter they shape us" uit 1943 is ook van toepassing op de bouwsector. De gebouwen en gebieden waarin we leven en werken hebben een directe invloed op zowel onze fysieke als mentale gezondheid. Ze hebben invloed op hoe we leven, hoe bewust we zijn van de omgeving en hoe we ons voelen. Als vastgoedprofessionals moeten we ons bewust worden van onze invloed en verantwoordelijkheid bij het vormen van de gebouwde omgeving.

Om geluk en gezondheid een grotere rol te laten spelen in het ontwerpproces van gebouwen, is bewustwording en verandering nodig. Dit begint bij het erkennen van de invloed van de gebouwde omgeving op het welzijn van mensen en het inzien van de waarde van gezonde gebouwen. Het vergt ook samenwerking tussen verschillende disciplines, het betrekken van experts en het integreren van gezondheidsbevorderende maatregelen in het hele bouwproces.

Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken hoe de levenskwaliteit van individuen bevorderd kan worden door het toepassen van deze gezondheidsbevorderende maatregelen in het de bebouwde omgeving.

Door te erkennen dat we bouwen voor de mens en de beschikbare instrumenten effectief in te zetten, hebben we de mogelijkheid om een positieve verschuiving te bewerkstelligen in de vastgoedsector. Hierdoor kunnen we bijdragen aan het tot stand brengen van gezonde en gelukkige leefomgevingen die toegankelijk zijn voor iedereen.

1.2 Probleemstelling

In de huidige maatschappij wordt veel nadruk gelegd op gezond leven, met trends zoals plantaardige melk, smoothies, flexitarisme, bio-groenten en het faciliteren van sporten tijdens werktijd. Echter, in de gebouwde omgeving zien we deze focus op gezondheid nog maar op kleine schaal terug, ondanks de duidelijk positieve effecten of zelfs heling die het heeft op het creëren van aangename leefomgevingen.

Er bestaan twee benaderingen om gezondheid te bevorderen. De eerste benadering richt zich op het aanpakken van risicofactoren die leiden tot ziekte of ongezondheid, ook wel bekend als pathogenese. De tweede benadering daarentegen, stimuleert een gezonde omgeving en gezond gedrag, wat bekend staat als salutogenese. Door het toepassen van salutogenese is aangetoond dat het ontwerp van gebouwen een positieve invloed heeft op gezondheid en geluk van de gebruikers (Golembiewski, J. (2012, Mittelmark et al., 2016).

Dit roept de vraag op: Wat als het daadwerkelijk mogelijk is om woningen op een gezondere wijze te ontwerpen en te realiseren? Welke implicaties heeft dit voor aspecten als betaalbaarheid en bouwtijd? Is er empirisch bewijs dat dergelijke gezondheidsgerichte woningen daadwerkelijk bijdragen aan een verhoogd gevoel van positief welzijn en fysieke gezondheid bij bewoners?

Bovendien is het belangrijk om te onderzoeken welke maatregelen reeds zijn genomen en welke effectief zijn gebleken. Zijn er snelle maatregelen (laaghangend fruit) waarmee direct aan de slag kan worden gegaan? Er is ook een gebrek aan academisch onderzoek naar de impact van een gezonde leefomgeving op het welzijn van mensen. Daarnaast blijft de druk om het woningtekort op te lossen door sneller en goedkoper te bouwen de vastgoedwereld in zijn greep houden, waardoor er mogelijk onvoldoende aandacht wordt besteed aan de gezondheid van gebruikers.

Daarom is het tevens van cruciaal belang om te evalueren of de beloften en ambities met betrekking tot gezondheid daadwerkelijk worden nagekomen bij tenders en aanbestedingen. Is er concreet meetbaar bewijs dat individuen daadwerkelijk een gelukkiger en gezonder leven leiden in een specifieke woning of leefomgeving? Welke meetbare parameters kunnen we vaststellen om dit voor elk afzonderlijk project te beoordelen?

Om een gebiedsontwikkeling te realiseren waar gezondheid en geluk voorop staan, is het noodzakelijk om eerst de kenmerken en kwalificeerbare aspecten van gezondheid en geluk te bepalen en daarnaast vast te stellen welke maatregelen genomen kunnen worden die gezondheid en het geluk beïnvloeden, en hoe we deze meetbaar en kwantificeerbaar kunnen maken.

1.3 Beleid Dura Vermeer

Dit hoofdstuk belicht de fundamentele kenmerken van het beleid, de missie en visie van Dura Vermeer Bouw Zuid (DVBZ). Als een van de vier werkmaatschappijen binnen Dura Vermeer (Bouw en Vastgoed), positioneert DVBZ zich als een vooraanstaande ontwikkelende bouwer in het zuiden van Nederland, met een expliciete focus op het creëren van omgevingen waar geluk en gezondheid centraal staat. De kernwaarden, ambitie en focus van het bedrijf worden belicht, evenals de motivatie achter de inzet van DVBZ voor het bevorderen van gezonde leefomgevingen.

Dura Vermeer hanteert een beleid dat gericht is op het creëren van duurzame, gezonde en gelukkige leefomgevingen. Het beleid omvat verschillende aspecten, zoals het verminderen van de impact op het milieu, het bevorderen van de fysieke en mentale gezondheid van bewoners en gebruikers en het stimuleren van sociale inclusie en leefbaarheid. Het bedrijf streeft ernaar om in al zijn projecten een positieve bijdrage te leveren aan de maatschappij en het welzijn van de mensen.

In haar visie Het Goede Doen hanteert Dura Vermeer als missie *“Wij willen als familie van ontwikkelaars, doeners en bouwers graag gebieden, projecten en gebouwen creëren waar mensen meetbaar gezonder en gelukkiger zijn – en dat zo lang en duurzaam mogelijk* (Het Goede Doen, Dura Vermeer).”

Sinds het jaar 2023 heeft Dura Vermeer haar duurzaamheidsbeleid verder versterkt door zich te richten op het verlagen van de CO₂-uitstoot via het implementeren van het NET ZERO-beleid. Een belangrijke doelstelling is om tegen het jaar 2030 een vermindering van 50% te realiseren in vergelijking met de uitstoot die in 2022 werd vastgesteld. Op langere termijn streeft het bedrijf ernaar om tegen 2050 volledig klimaatneutraal te zijn, wat inhoudt dat de stikstofuitstoot tot nul wordt teruggebracht. Dit betekent niet dat de motivatie om groene en gezonde leefomgevingen te realiseren minder is geworden.

1.3.1 Visie DVBZ

De missie van DVBZ is duidelijk en inspirerend geformuleerd als volgt: "Een gezonde wereld waarin alles en iedereen met elkaar verbonden is." Deze missie weerspiegelt de overtuiging van het bedrijf dat het creëren van een gebouwde omgeving waarin harmonie en verbondenheid centraal staan, van cruciaal belang is voor het bevorderen van gezondheid en geluk. DVBZ wil een verschil maken door te streven naar de inclusieve realisatie van projecten die een positieve impact hebben op de gezondheid en de leefbaarheid van de gebruikers.

1.3.2 Missie DVBZ

DVBZ heeft als missie om omgevingen te creëren waar geluk en gezondheid voorop staan, zowel nu als in de toekomst. Dit betekent dat ze streven naar het ontwerpen en realiseren van gebouwde omgevingen die niet alleen functioneel zijn, maar ook bijdragen aan het welzijn van de bewoners, werknemers en gebruikers. Hun doel is om duurzame en inclusieve projecten te ontwikkelen die zorgen voor comfort, veiligheid en welzijn, en tegelijkertijd inspelen op hedendaagse en toekomstige behoeften. Zo willen ze een gezondere en gelukkigere leefomgeving voor iedereen creëren.

1.3.3 Kernwaarden DVBZ

De kernwaarden van DVBZ, namelijk Daadkracht, Met elkaar en Grensverleggend, vormen de essentie van het bedrijf en dragen bij aan het realiseren van de missie en visie. Deze kernwaarden weerspiegelen de cultuur en de manier van werken binnen de organisatie.

Daadkracht is een belangrijke waarde die DVBZ onderscheidt. Het bedrijf staat bekend om zijn vastberadenheid en het vermogen om resultaten te behalen. Medewerkers zijn gedreven, gepassioneerd en trots op hun werk. Ze tonen initiatief, pakken uitdagingen aan en leveren daadwerkelijk toegevoegde waarde aan projecten. Deze mentaliteit van aanpakken en doorpakken zorgt ervoor dat DVBZ in staat is om concrete resultaten te boeken en te voldoen aan de verwachtingen van klanten of die te overstijgen.

Met elkaar is een kernwaarde die de nadruk legt op samenwerking, respect en aandacht voor elkaar, klanten en de omgeving. DVBZ erkent dat iedereen binnen het bedrijf even belangrijk is en dat succes alleen kan worden bereikt door gezamenlijke inspanningen. Medewerkers werken met plezier en ondersteunen elkaar waar mogelijk. Ze bouwen aan duurzame relaties, zowel intern als extern, en streven naar een positieve impact op de samenleving.

Grensverleggend is een waarde die de ambitie en innovatieve mindset van DVBZ benadrukt. Het bedrijf is altijd op zoek naar verbeteringen en uitdagingen om de beste oplossingen te vinden en de klant voorop te stellen. Grenzen worden verlegd door continu te streven naar duurzaamheid, efficiency, snelheid en kwaliteit. DVBZ is vastbesloten om voorop te blijven lopen in de bouwsector en te anticiperen op veranderende behoeften en ontwikkelingen.

Daarnaast hanteert DVBZ ook de kernwaarden van de Dura Vermeer Groep NV, namelijk Veiligheid, Betrouwbaarheid en Kwaliteit. Deze waarden vormen de basis van de bedrijfsvoering en benadrukken het belang van veiligheid op de werkvloer, betrouwbare dienstverlening en het leveren van hoogwaardige kwaliteit in alle projecten.

Deze kernwaarden vormen het fundament waarop het beleid, de missie en visie van DVBZ rusten. Ze inspireren en motiveren medewerkers om zich in te zetten voor het creëren van gezonde leefomgevingen en het realiseren van projecten die een positieve impact hebben op de samenleving en de natuur. Dit CRP houdt rekening met dit belangrijke beleid, de missie en visie en de kernwaarden van Dura Vermeer.

1.4 Doelstelling en onderzoeksvraag

(Hoe) kun je mensen aantoonbaar gelukkig en gezonder laten leven in een (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling, en hoe kan Dura Vermeer dit toepassen in haar ontwikkel- en bouwproces?

Deze onderzoeksvraag beoogt te onderzoeken welke specifieke aspecten in de gebouwde leefomgeving een positieve invloed hebben op het geluk en de gezondheid van bewoners. Daarnaast heeft het onderzoek als doel om te bepalen in hoeverre deze aspecten kunnen worden opgenomen en toegepast in het standaard werkproces Flow van Dura Vermeer. Hoewel het begrip 'aantoonbaar' lastig is te operationaliseren, wordt het expliciet genoemd in dit onderzoek vanwege de nadruk die wordt gelegd op het implementeren van gezondheidsbevorderende factoren in gebiedsontwikkeling die meetbaar zijn of waarvan onderzoek heeft aangetoond dat ze daadwerkelijk bijdragen aan het welzijn van de bewoners.

Het theoretisch onderzoek zal zich concentreren op het identificeren van maatregelen die nodig zijn om zowel fysiek als mentaal welzijn te bevorderen binnen de gebouwde omgeving. Hierbij worden relevante literatuur, studies en onderzoeken geraadpleegd om inzicht te krijgen in de effecten van verschillende omgevingsaspecten op het welzijn van bewoners. Het onderzoek richt zich verder op het identificeren van succesvolle praktijkvoorbeelden die daadwerkelijk hebben bijgedragen aan het bevorderen van gezondheid en geluk in de leefomgeving.

Daarnaast zal het onderzoek specifiek aandacht besteden aan de haalbaarheid en toepasbaarheid van deze maatregelen in het standaard werkproces Flow van Dura Vermeer. Er zal worden onderzocht in hoeverre het ontwerpproces aangepast kan worden om ruimte te bieden aan aspecten die bijdragen aan de gezondheid van de gebruikers. Hierbij zal worden gekeken naar zowel technische als organisatorische aspecten binnen het werkproces.

1.4.1 Deelvragen

Om deze centrale vraag te beantwoorden, zijn de volgende deelvragen geformuleerd.

1. Wat is de definitie van gezondheid en geluk in een (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling?
2. Welke aspecten van de gebouwde leefomgeving zijn van invloed op het geluk en de gezondheid van bewoners?
3. Welke korte en lange termijn factoren zijn belangrijk voor het succesvol implementeren en onderhouden van gezonde maatregelen in een gebiedsontwikkeling?
4. Welke praktijkvoorbeelden binnen een gebiedsontwikkelingen dragen bij aan het bevorderen van gezondheid en geluk van bewoners?
5. Hoe zijn deze aspecten en maatregelen toepasbaar op het ontwerpproces Flow van Dura Vermeer?

Door deze onderzoeksvragen te beantwoorden, worden inzichten verkregen in de cruciale aspecten van de leefomgeving die bijdragen aan de gezondheid en het geluk van de gebruiker of bewoner. Het doel is ook om te bepalen hoe Dura Vermeer deze inzichten kan integreren in haar ontwikkelings- en bouwproces Flow.

1.5 Relevantie van het onderzoek

1.5.1 Maatschappelijke relevantie

In het verleden zijn meerdere onderzoeken uitgevoerd naar de algemene gezondheid en het welzijn van mensen. Bovendien is er aanvullend onderzoek verricht naar de specifieke factoren die de gelukstoestand en productiviteit van individuen in kantooromgevingen beïnvloeden. Recente onderzoeken hebben steeds sterker aangetoond dat een gezonde omgeving direct van invloed is op de mentale gezondheid van mensen.

Zo concludeert de World Green Building Council in 2021 dat er overweldigend bewijs is dat laat zien dat de inrichting van een kantoor invloed heeft op de gezondheid, het welzijn en de productiviteit van zijn gebruikers (World Green Building Council, 2021). Deze bevindingen hebben ook geleid tot een verschuiving in de investeringsfocus van vastgoedbeleggers naar gezonde gebouwen (Jensen et al., 2020; Mygind et al., 2019).

Op het vlak van de woonomgeving ontbreken actuele onderzoeken die bijdragen aan het betrekken van geluk en gezondheid in het ontwikkel- en realisatieproces. Dit onderzoek beoogt een aanvulling te bieden om de kennis op dit gebied in het algemeen te vergroten. In de afgelopen jaren is er gelukkig meer aandacht besteed aan het centraal stellen van de gezondheid van de mens, maar de vraag blijft of dit ook daadwerkelijk wordt nageleefd.

1.5.2 Relevantie voor Dura Vermeer

Dura Vermeer is een ontwikkelende bouwer die een sterke nadruk legt op het bevorderen van gezondheid binnen haar projecten.

De relevantie van dit onderzoek voor Dura Vermeer ligt in het streven naar het creëren van gezonde en gelukkige leefomgevingen voor haar bewoners en gebruikers. Als ontwikkelaar en bouwbedrijf heeft Dura Vermeer een belangrijke rol in het vormgeven van stedelijke gebieden en woongemeenschappen. In lijn met de groeiende aandacht voor gezondheid en welzijn in de samenleving, is het essentieel dat Dura Vermeer haar ontwikkel- en bouwprocessen afstemt op deze behoeften en ambities.

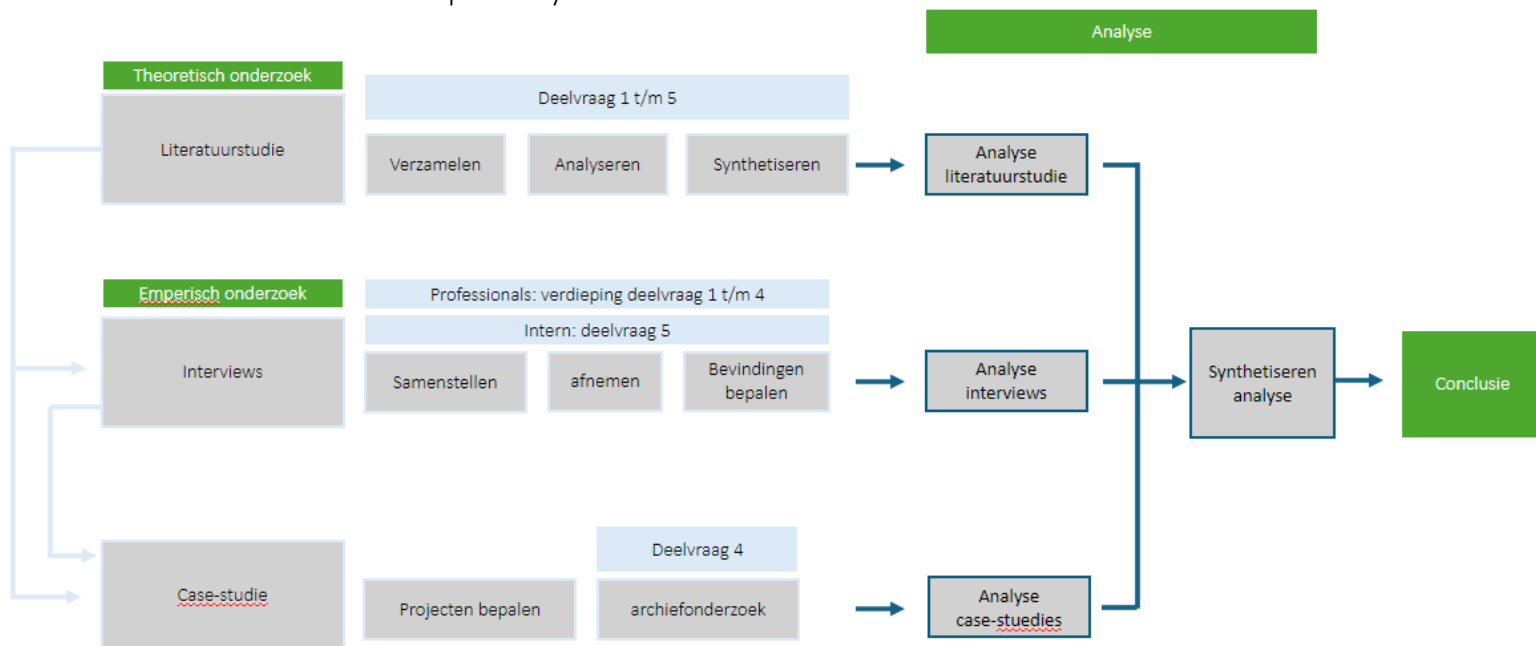
Dit onderzoek biedt Dura Vermeer waardevolle inzichten in de cruciale aspecten van de leefomgeving die bijdragen aan de gezondheid en het welzijn van de bewoners en gebruikers. Door deze inzichten te integreren in haar ontwikkel- en bouwprocessen, kan Dura Vermeer leefomgevingen creëren waarin mensen floreren en een gelukkiger en gezonder leven kunnen leiden. Dit niet alleen als een integraal onderdeel van haar bedrijfsstrategie, maar ook als een manier om bij te dragen aan de maatschappelijke verantwoordelijkheid en het welzijn van haar klanten.

1.6 Onderzoeksmethodologie en -model

Het is de ambitie van dit onderzoek om te onderzoeken of er aantoonbare verbeteringen kunnen worden gerealiseerd in het geluk en de gezondheid van individuen in de gebouwde leefomgeving. Middels een theoretisch onderzoek zal worden nagegaan welke specifieke maatregelen kunnen bijdragen aan het vergroten van de gezondheid en geluk van individuen. Hierbij zal zowel aandacht worden besteed aan de invloed van het gebouw (woning) als de leefomgeving (openbare ruimte). Er wordt onderzocht of beide aspecten voldoende mogelijkheden bieden om de gezondheid van gebruikers te bevorderen.

De bevindingen en conclusies van dit onderzoek zullen worden verwerkt in een advies aan Dura Vermeer, waarin aanbevelingen worden gedaan om de gezondheid van de mens een centrale rol te geven in het ontwikkel- en bouwproces van de woningen. Door deze aanbevelingen op te nemen in het beleid en de projecten, kan het bedrijf streven naar het creëren van leefomgevingen die daadwerkelijk bijdragen aan het geluk en de gezondheid van de bewoners.

Het onderzoek bestaat daarbij uit drie fasen. Het theoretisch onderzoek, het empirisch onderzoek en de conclusie casu quo analyse.



Figuur 1. Onderzoeksopzet (eigen afbeelding, 2024)

Om de hoofdvraag en deelvragen van dit onderzoek te beantwoorden is gekozen voor een kwantitatieve benadering om tot een grondig begrip en een gefundeerde conclusie te komen. De drie hoofdmethoden die zullen worden toegepast, zijn een literatuurstudie daarnaast is theorie getoetst aan de praktijk door middel van een semigestructureerd interview met professionals uit de vastgoedsector en als laatste zijn casestudies uitgevoerd. De bevindingen zullen vervolgens in een interview worden besproken om toepasbaarheid te toetsen. Hierdoor worden de aanbevelingen uit dit onderzoek onderbouwd door een combinatie van wetenschappelijk onderzoek en praktijkervaring.

Hieronder worden deze methoden beschreven en hoe ze zullen worden toegepast in dit onderzoek.

1.6.1 Literatuuronderzoek

De eerste fase van het onderzoek omvat een uitgebreid literatuuronderzoek dat gebaseerd is op deskresearch. Het literatuuronderzoek vormt een essentieel onderdeel van dit onderzoek en zal dienen als basis voor het begrijpen van de theoretische concepten en het identificeren van relevante literatuur over het onderwerp. Tijdens deze fase zullen zowel nationale als internationale (academische) bronnen geraadpleegd worden om een goed beeld te krijgen van de theorie. Het doel van deze fase is het verkrijgen van een solide basis en onder andere het definiëren van de relevante begrippen gezondheid en geluk.

Voor het onderzoek is het essentieel om helderheid te verschaffen over de betekenis van deze termen om een duidelijk en helder advies te kunnen geven. Daarnaast zal worden onderzocht hoe deze aspecten kunnen worden toegepast in een gebouwde omgeving. Dit zal helpen bij het formuleren van onderzoeksvragen en het begrijpen van de context waarin het onderzoek plaatsvindt.

Bovendien wordt in het theoretisch onderzoek het ontwikkelproces van Dura Vermeer, genaamd Flow, uiteengezet. Hierdoor wordt duidelijk welke werkwijze het bedrijf hanteert. Vervolgens wordt Flow als basis genomen om te beoordelen in welke fasen er het beste invloed kan worden uitgeoefend om een gezonde gebiedsontwikkeling te realiseren. Om dit in het vervolgtraject te verankeren, moet worden onderzocht hoe de input die gekoppeld is aan het creëren van een gezonde leefomgeving het beste kunnen worden vastgesteld in het proces.

In het literatuuronderzoek is het de bedoeling om vooral antwoord te krijgen op de deelvragen 1 t/m 4.

Het theoretisch onderzoek dient als basis voor het empirisch onderzoek, waarin de theorie wordt getoetst in de praktijk.

1.6.2 Semigestructureerd interview met professionals

De tweede fase van het onderzoek is het empirisch onderzoek (hoofdstuk 3), waarbij het theoretische conceptuele model wordt getoetst in de praktijk.

Gezien de aard van dit onderzoek, dat gericht is op zachte factoren, worden de bevindingen uit het literatuuronderzoek aangevuld met resultaten verkregen uit empirisch onderzoek, waarbij semigestructureerde interviews met professionals zullen worden afgenomen. Deze uitkomsten van deze interviews worden gebruikt om inzicht te krijgen in de praktische ervaringen, perspectieven en meningen van experts op het gebied van het onderwerp.

Bij deze kwalitatieve methode worden vooraf interviewvragen vastgesteld, maar er is ook ruimte om dieper in te gaan op andere interessante onderwerpen die tijdens het gesprek aan bod komen (Baarda, et al. 2018). Deze benadering van interviewen is gekozen vanwege de mogelijkheid om meer gedetailleerde informatie te verkrijgen en om te voorkomen dat het blijft bij oppervlakkige antwoorden. Doordat dat het onderwerp gezondheid in gebiedsontwikkelingen een redelijk zacht onderwerp is, stelt deze methode de interviewer en geïnterviewde in staat duidelijkheden of onduidelijkheden te bespreken en adresseren.

Hierdoor kan getoetst worden in hoe gewenste maatregelen uit de theoretische bevindingen daadwerkelijk worden toegepast, of gezondheid een plek heeft in het ontwerp- of

ontwikkelproces en of dit achteraf nog wordt getoetst door de betrokken partijen. Zo wordt een verband gelegd tussen de uitkomsten van het theoretisch onderzoek en de praktijk.

Tijdens de interviews wordt een vaste vragenlijst gehanteerd, die te vinden zijn in BIJLAGE A van dit onderzoek. De structuur van het interview is daarmee vast, maar ieder interview heeft zijn eigen input en structuur. Door de vaste vragenlijst te hanteren kunnen interviews makkelijk vergeleken worden en kan een eenduidige conclusie getrokken worden. Het doel van de interviews is om verdieping te krijgen op de deelvragen.

1.6.3 Casestudies

In het empirisch onderzoek worden ook casestudies uitgevoerd om de implementatie van gezondheidsaspecten in verschillende stadia van gebiedsontwikkeling te onderzoeken.

Casestudies worden gedefinieerd als een “Een intensieve bestudering van een verschijnsel binnen zijn natuurlijke situatie, zodanig dat verwevenheid van relevante factoren behouden blijft” (Jochems en Joosten, 2005, p.61).

Het uitvoeren van casestudies biedt de mogelijkheid om specifieke situaties of gevallen te onderzoeken en te analyseren binnen de context van het onderzoek. Er is gekozen voor de enkelvoudige, ingebedde vorm (Yin, 2003) door een specifiek project te onderzoeken. De analyse richt zich specifiek op twee cases waarin de gezondheidsambities in de initiële fase al zijn vastgesteld. Het hoofddoel is om te evalueren welke gezondheidsmaatregelen werden toegepast en of deze ambities gedurende de ontwikkelingsfase behouden bleven, of dat andere factoren, zoals bouwkosten of regelgeving, een dominantere rol kregen in het proces.

1.6.4 Semi gestructureerd interview directie Dura Vermeer

Om de uitkomsten van het literatuuronderzoek en de interviews met professionals te toetsen aan de toepasbaarheid in de Flow zal een interview plaatsvinden met de directeur gebiedsontwikkeling van Dura Vermeer waarbij de belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek zullen worden besproken.

Tijdens het interview wordt een standaard vragenlijst gebruikt, die te vinden is in Bijlage B van dit onderzoek. De opzet van het interview is vastgesteld, maar kan tijdens het gesprek worden aangepast op basis van de antwoorden die worden gegeven.

1.7 Analyse

In hoofdstuk 5 worden de resultaten van zowel het theoretisch als het empirisch onderzoek geanalyseerd en wordt onderzocht of en hoe Dura Vermeer de bevindingen kan toepassen in haar standaard proces, Flow. Het doel is om ervoor te zorgen dat de projecten die Dura Vermeer realiseert daadwerkelijk een positieve bijdrage leveren aan zowel de fysieke als mentale gezondheid van de bewoners. Dit stelt Dura Vermeer in staat om achter haar eigen visie te staan en aantoonbaar in praktijk te brengen dat zij waarde hechten aan gezondheid en geluk in de gebouwde omgeving.

De analyse van de onderzoeksresultaten zal inzicht geven in de aspecten van de leefomgeving die bijdragen aan een gelukkig en gezonder leven. Dit omvat zowel de ontwerp- en realisatiefasen als

de latere beoordeling van de gerealiseerde gebiedsontwikkelingen. Door de theoretische inzichten te vergelijken met de uitkomsten van de interviews, kunnen aanbevelingen worden gedaan over welke maatregelen effectief zijn gebleken en waar mogelijke verbeteringen kunnen worden aangebracht.

Dit onderzoek richt zich op het identificeren van de aspecten van de bebouwde omgeving die een positieve invloed hebben op het fysieke, mentale en sociale welzijn van bewoners. Het doel is om praktijkvoorbeelden te onderzoeken die succesvol zijn in het bevorderen van gezondheid en geluk, en te bekijken hoe deze maatregelen kunnen worden geïntegreerd in het standaard werkproces van Dura Vermeer.

Daarom zal worden onderzocht hoe Dura Vermeer de uitkomsten van het onderzoek kan integreren in haar Flow-proces. Dit omvat het identificeren van de relevante fasen binnen Flow waarin invloed kan worden uitgeoefend om een gezonde gebiedsontwikkeling te realiseren. Daarnaast zal worden onderzocht hoe de budgetten die gekoppeld zijn aan het creëren van een gezonde leefomgeving het beste kunnen worden vastgesteld en geïntegreerd in het proces.

De bevindingen zullen bijdragen aan het begrip van de relaties tussen de bebouwde omgeving en gezondheid en zullen praktische inzichten bieden om gezondheid en geluk centraal te stellen bij toekomstige gebiedsontwikkelingen (Triguero-Mas et al., 2015).

Door deze aanpak te omarmen, kan DVBZ haar missie (om omgevingen te creëren waarin gezondheid en geluk voorop staan) verder versterken en bijdragen aan het welzijn van haar toekomstige bewoners en gebruikers. Met de antwoorden en aanbevelingen die voortkomen uit dit onderzoek kan de hoofdvraag worden beantwoord.

THEORETHISCH KADER



CARTESIUS, UTRECHT BRON: MRP DEVELOPMENT

2. THEORETISCH KADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het theoretisch kader. Voor dit onderzoek is het van belang om de begrippen gezondheid, geluk en welzijn te definiëren, zodat er een duidelijk en helder referentiekader ontstaat.

Om te begrijpen welke maatregelen aantoonbaar effect hebben op de gezondheid en het geluk van mensen in het algemeen, wordt gekeken naar factoren en kenmerken die bijdragen aan een gezonder leven en welke invloed deze hebben. Het doel is om concrete aanbevelingen te formuleren die kunnen bijdragen aan een leefomgeving die meer gezondheid en geluk als resultaat heeft.

Daarnaast kijkt dit onderzoek naar Flow van Dura Vermeer. Wat zijn de verschillende fasen die zich voordoen in een gebiedsontwikkeling en wie zijn de actoren die invloed hebben op het implementeren van maatregelen die de gezondheid van de uiteindelijke gebruikers en bewoners kunnen beïnvloeden. Een gebiedsontwikkeling omvat diverse stappen, zoals de initiatieffase, de planfase, de ontwerpfasen, de realisatiefase en de beheerfase. Binnen elk van deze fasen zijn er verschillende partijen betrokken, zoals overheden, projectontwikkelaars, architecten, bouwers, investeerders en bewoners. Het is essentieel om inzicht te krijgen in de rol en invloed van deze actoren om te begrijpen hoe maatregelen ter bevordering van gezondheid en geluk kunnen worden geïntegreerd in de gebiedsontwikkeling.

Met behulp van dit theoretisch kader wordt er een stevige basis gelegd voor het verdere onderzoek en worden de begrippen en aspecten geanalyseerd die van invloed zijn op het bevorderen van gezondheid en geluk in gebiedsontwikkelingen.

2.1 Gebiedsontwikkeling

Om duidelijkheid te krijgen over de actoren, werkzaamheden en verantwoordelijkheden binnen een gebiedsontwikkeling is het voor dit onderzoek van belang om een korte uiteenzetting te doen van deze zaken.

In zijn publicatie 'De engel uit het marmer: Reflecties op gebiedsontwikkeling' definieert De Zeeuw (2007) gebiedsontwikkeling als "de kunst van het verbinden van functies, disciplines, partijen, belangen en geldstromen, met het oog op de ontwikkeling van een gebied" (De Zeeuw, 2007, p. 7). Het onderscheid met projectontwikkeling ligt in het feit dat projectontwikkeling voornamelijk gericht is op de realisatie van een specifiek bouwwerk, zoals een grondgebonden woning of een appartementencomplex.

Bij projectontwikkeling gaat het met name om het maakbaar maken van een project door de kaders tijd, geld, kwaliteit, organisatie en informatie te beheersen (Peek & Gehner, 2018). Projectontwikkeling is een resultante van gebiedsontwikkeling en de opbrengsten van projectontwikkeling dragen bij aan de grondexploitatie van een gebied via marktconforme voorwaarden.

Gebiedsontwikkeling gaat om meer dan het puur maken van een project. Bij gebiedsontwikkeling zijn proces en inhoud onlosmakelijk met elkaar verbonden (De Zeeuw, 2018), het gaat vaak ook

om samenwerking tussen publieke en private partijen die afhankelijk zijn van elkaar en vaak gemeenschappelijke belangen hebben (Ministerie van VROM, 2009).

Bij gebiedsontwikkeling gaat het om het realiseren van ruimtelijke en functionele kwaliteit, waarbij kennis wordt ingebracht vanuit zowel de publieke als private sector uit het vastgoed. Daarmee is het ook een integraal en voortdurend proces van 'rekenen en tekenen' (Reiswijzer gebiedsontwikkeling, 2019). Overleg en afstemming is in dit proces daarom erg belangrijk, naast het continue toetsen van actualiteiten als markt. Gedurende de looptijd van de gebiedsontwikkeling veranderen publieke, private en maatschappelijke actoren, waardoor het erg belangrijk is om het uiteindelijke doel van een gebiedsontwikkeling helder te hebben en te borgen in het proces.

2.2 Actoren binnen gebiedsontwikkeling

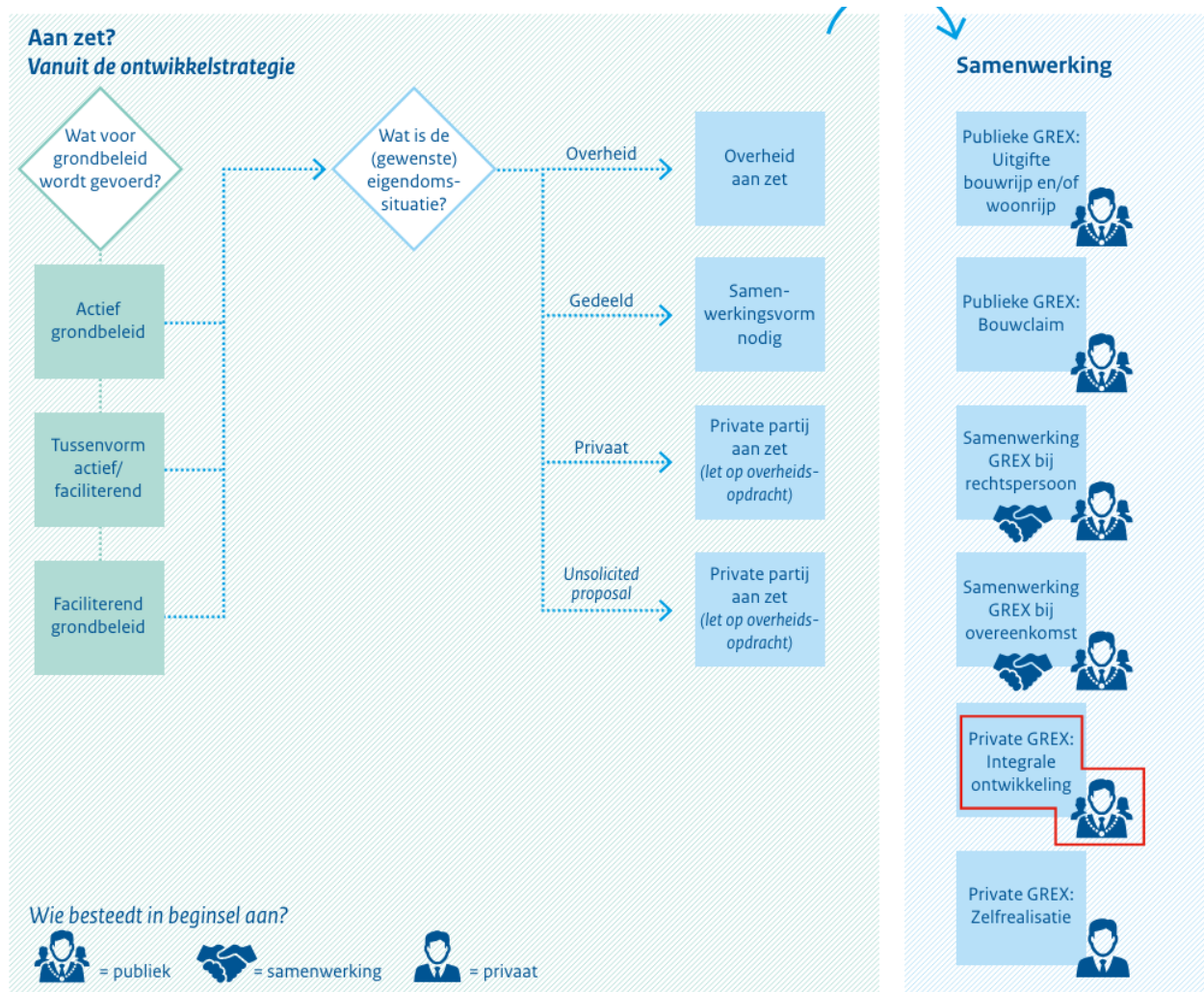
Actoren spelen een belangrijke rol in de gebiedsontwikkeling in stedelijke gebieden. In het domein van stedelijke ontwikkeling vinden voortdurend veranderende interorganisationale samenwerkingsverbanden plaats (Peek, 2015) tussen publieke, private, particuliere en maatschappelijke actoren.

Dit alles vormt een complexe en voortdurende taak voor een gezonde stad. In deze sectie wordt nader ingegaan op de actoren die betrokken zijn bij Nederlandse stedelijke (her)ontwikkelingen.

Volgens de Handreiking Duurzame Ruimtelijke Ontwikkeling (Handreiking DRO, z.d.) zijn de belangrijkste actoren:

- Bestuurlijk verantwoordelijke partijen (gemeente, waterschap, provincie en Rijk).
- Gebruikers en bewoners.
- Ontwikkende partijen.
- Partijen met andere belangen, zoals grondeigenaren, ondernemers met milieuruimte, eigenaren / beheerders van infrastructuur (het Rijk, Prorail, energiebedrijven etc.), natuurorganisaties, sportverenigingen, volkstuinen etc.

Wie de gebiedsontwikkeling initieert kan verschillen, maar het is wel belangrijk dat het bestuur de gebiedsontwikkeling ondersteunt. Volgens de Reiswijzer Gebiedsontwikkeling (2019) kunnen de volgende samenwerkingen ontstaan tussen het Bestuur en ontwikkelende partijen (Reiswijzer Gebiedsontwikkeling, p. 212). De samenwerking tussen publieke en private organen is cruciaal voor het succes van een gebiedsontwikkeling.



Figuur 2. Noot. Overgenomen uit “Van ontwikkelstrategie naar samenwerkingsmodel”, door Ministerie van BZK et al., 2019, Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019: Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden, p. 157.

Het ontwerp en bepalen van het concept is vanaf het eerste stadium, de initiatiefase, van cruciaal belang in het ontwikkelproces. Ontwerpers, vaak stedenbouwkundigen en (landschap)architecten, vervullen een rol bij de analyse van de locatie. Omdat de analyse van de locatie weer afhankelijk is van de verantwoordelijke (publiek, samenwerking, privaat), kan gesteld worden dat de verantwoordelijke voor de keuzen van het toepassen van gezondheidsbevorderende maatregelen in een gebiedsontwikkeling afhankelijk is van de samenwerking uit bovenstaand schema.

In de initiatieffase wordt de plancapaciteit van de locatie bepaald, wordt stedenbouw en het beeldkwaliteit plan vastgesteld en past het ook het beste om de mogelijkheden en uitdagingen met betrekking tot gezondheid en geluk vast te stellen en ambities te stellen.

Het is aan de gebiedsontwikkelaar (publiek danwel privaat) om de ruimte te bieden om de maatregelen die bijdragen aan gezondheid en geluk van de bewoners en gebruikers een plek te geven in een gebiedsontwikkeling zodat ook keuzes voor enerzijds het plan (dichtheid, woonvormen, hoeveelheid groen, voorzieningen) als actoren (architect, duurzaamheidsadviseurs, omgevingspsychologen, plaatselijke actoren) kunnen worden gemaakt.

Het doel van het onderzoek is om, in welk geval dan ook, handvaten te geven om te werken aan de Gezonde Gebiedsontwikkeling, of invloed uit te kunnen oefenen om de Gezonde Gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren.

2.3 Gezondheid

De gezondheid van de mens in het algemeen krijgt een steeds belangrijkere plek in de maatschappij. Daarbij wordt duidelijk verschil gemaakt in de fysieke, mentale- en sociale gezondheid.

Interessant is dat de Wereldgezondheidsorganisatie bij het definiëren van gezondheid rekening houdt met zowel fysiek als mentaal welzijn en zelfs (een zekere mate van) geluk omvat.

“Health is a state of complete physical, mental and social well-being and not merely the absence of disease or infirmity.” (World Health Organization, 1946)

Gezondheid wordt hiermee gedefinieerd als een toestand van volledig lichamelijk, geestelijk en sociaal welzijn, en niet enkel de afwezigheid van ziekte (WHO, 1946). Deze holistische benadering benadrukt de onderlinge verbanden tussen fysieke, mentale en sociale aspecten van welzijn, en benoemt het belang van een evenwichtige levensstijl, toegang tot gezondheidszorg en ondersteunende sociale netwerken. In het onderzoek van Huber et al., 2011 wordt deze quote te summier bevonden en wordt gezondheid vooral gezien als ‘het vermogen om jezelf aan te passen en jezelf te beheren in de drie dimensies van gezondheid: psychisch, mentaal en sociaal.

Onderzoek heeft aangetoond dat een holistische benadering van gezondheid, die naast fysieke gezondheid ook mentaal welzijn en geluk omvat, essentieel is voor het bereiken van een optimaal welzijn en een hogere levenskwaliteit (Helliwell et al., 2019).

Voor dit onderzoek wordt de definitie van gezondheid zoals gehanteerd door de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO) gebruikt, waarbij de benadering van Helliwell et al. stelt dat geluk invloed heeft op de beleving en intensiteit van gezondheid, evenals op het bredere welzijn.

2.4 Geluk

In de wetenschappelijke context verwijst het begrip geluk naar de mate waarin een individu de algehele kwaliteit van zijn of haar leven positief beoordeelt (Veenhoven, 1984).

Geluk en gezondheid zijn twee verwante maar onderscheidende omschrijvingen die verschillende aspecten van het menselijk welzijn vertegenwoordigen. Hoewel ze vaak met elkaar worden geassocieerd, hebben ze elk een eigen betekenis en reikwijdte:

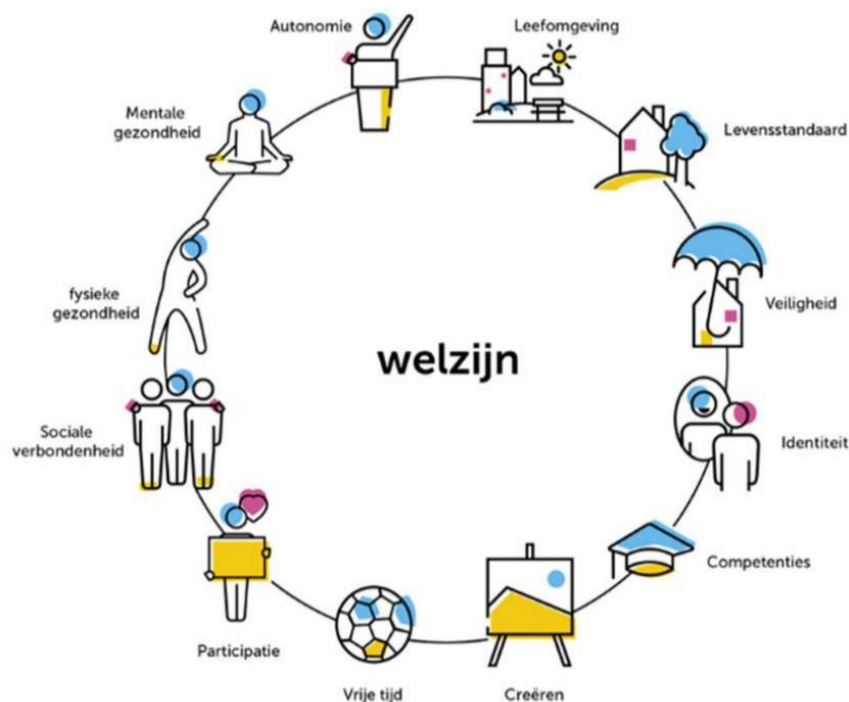
Geluk is een emotionele en subjectieve gemoedstoestand die wordt gekenmerkt door gevoelens van tevredenheid, vreugde en plezier. Het is een kortdurende emotionele reactie op positieve gebeurtenissen, ervaringen of situaties. Geluk kan variëren in intensiteit en duur, en het kan worden beïnvloed door zowel interne als externe factoren.

2.5 Welzijn

Om een compleet beeld te geven van de termen die gebruikt kunnen worden om de gezondheid en geluk van bewoners te duiden, wordt hieronder ook de term welzijn gedefinieerd. Welzijn heeft betrekking op een bredere en meer holistische toestand van gezondheid die alle aspecten van het leven omvat, zoals fysieke, mentale, emotionele, sociale en spirituele gezondheid. Het gaat niet alleen om het ervaren van gelukkige momenten, maar ook om het hebben van een gevoel van vervulling, tevredenheid en balans in het leven op de lange termijn.

Welzijn kan worden onderverdeeld in verschillende dimensies zoals Fysieke gezondheid, mentale gezondheid, identiteit en sociale verbondenheid.

Deze dimensies manifesteren zich op verschillende manieren, afhankelijk van individuele en contextuele factoren. Fysieke gezondheid kan bijvoorbeeld tot uiting komen in de afwezigheid van ziekte, een goede lichamelijke conditie en het vermogen om dagelijkse activiteiten uit te voeren zonder belemmeringen. Mentale gezondheid kan zichtbaar worden in emotioneel welbevinden, veerkracht bij tegenslagen en het vermogen om emoties te reguleren. Identiteit kan tot uitdrukking komen in zelfbeeld, zelfwaardering en de mate waarin men zich verbonden voelt in een sociale groep. Sociale verbondenheid kan worden waargenomen in de kwaliteit van interpersoonlijke relaties, het gevoel van gemeenschapszin en de mate van sociale steun die men ervaart. Deze dimensies interacteren voortdurend en kunnen elkaar beïnvloeden, wat leidt tot een holistisch begrip van welzijn.

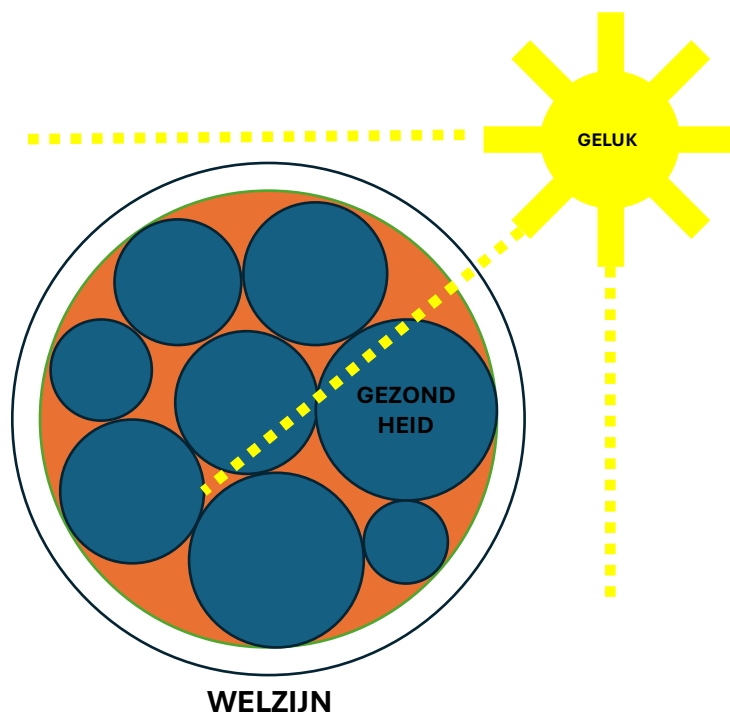


Figuur 3. Noot. Overgenomen uit "Welzijn kan worden opgedeeld in totaal twaalf verschillende dimensies", door TNO, 2024, Sturen op brede welvaart met WISE Policy Making

2.6 Samenhang Gezondheid, Geluk en Welzijn

Kortom, geluk verwijst naar een positieve emotionele toestand op een bepaald moment, terwijl welzijn een bredere en diepgaandere toestand van gezondheid omvat, die alle aspecten van het leven bestrijkt. In figuur 3 is dit schematisch weergegeven. Welzijn is duurzamer en omvat niet alleen positieve emoties, maar ook het vermogen om met uitdagingen om te gaan en een gevoel van balans en voldoening in het leven te ervaren.

Een studie uitgevoerd door Boehm en Kubzansky (2012) heeft aangetoond dat mensen die zowel fysiek gezond zijn als positieve emoties ervaren, een lager risico hebben op chronische ziekten en een verhoogde levensverwachting hebben. Bovendien benadrukken Lyubomirsky et al. (2005) in hun onderzoek dat gelukkige mensen geneigd zijn om gezondere leefstijlkeuzes te maken, zoals regelmatige lichaamsbeweging en een gebalanceerd dieet. Deze wederkerige relatie tussen gezondheid en geluk benadrukt het belang van het streven naar zowel fysiek als mentaal welzijn om een optimale levenskwaliteit te bereiken.



Figuur 4. Welzijn, Gezondheid, Geluk (eigen afbeelding, 2024)

2.7 Determinanten van gezondheid en geluk

Geluk draagt bij aan een betere beleving van gezondheid omdat het een positieve invloed heeft op iemands gemoedstoestand en stressniveaus kan verminderen. Wanneer mensen gelukkiger zijn, zijn ze vaak meer gemotiveerd om gezonde keuzes te maken en actief te zijn, wat de algehele gezondheid ten goede komt. Daarom is het integreren van elementen die bijdragen aan zowel gezondheid als geluk in gebiedsontwikkelingen een belangrijke strategie om te streven naar welzijn en levenskwaliteit voor de bewoners.

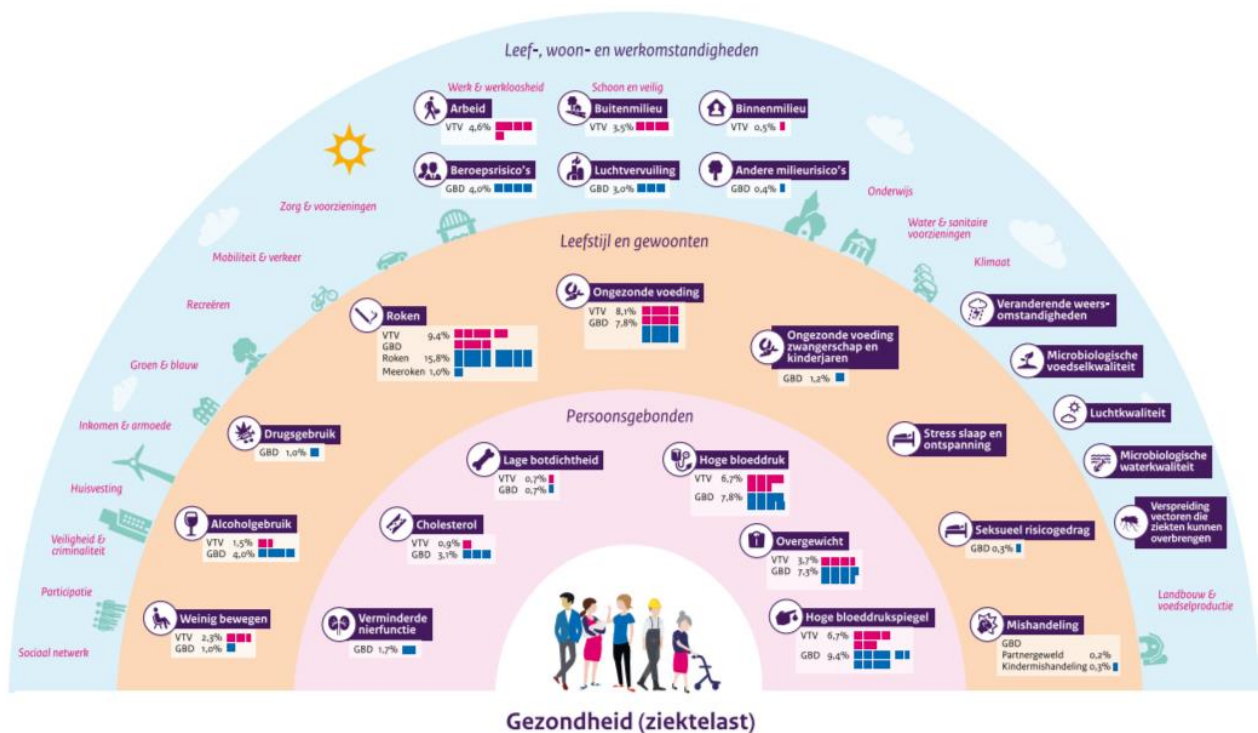
2.7.1 De impactvolle determinanten (RIVM, 2021)

Het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) heeft in 2021 de impactvolle determinanten van gezondheid in kaart gebracht. Determinanten zijn factoren die zowel positief als negatief van invloed zijn op de volksgezondheid. Ze kunnen persoonsgebonden zijn (zoals leeftijd en geslacht), verband houden met de leefstijl (zoals lichaamsbeweging, alcoholgebruik en tabaksgebruik) en gerelateerd zijn aan de fysieke en sociale leefomgeving (zoals geluid en luchtkwaliteit) (RIVM, 2021).

De determinanten van gezondheid zijn ingedeeld in vijf hoofdonderwerpen: algemene, problematisch alcoholgebruik, psychosociale arbeidsbelasting, bewegen, voeding en luchtkwaliteit. Van deze determinanten kunnen met name bewegen, voeding en luchtkwaliteit direct worden beïnvloed door de inrichting van de bebouwde omgeving. Problematisch alcoholgebruik en psychosociale arbeidsbelasting zijn mogelijk in mindere mate te beïnvloeden door de leefomgeving.

Het RIVM heeft voor het onderzoek naar determinanten van gezondheid voornamelijk gebruikgemaakt van literatuuronderzoek. Uit dit onderzoek zijn twee studies naar voren gekomen die als basis dienen voor een praatplaat, namelijk de Volksgezondheid Toekomstverkenning 2018 en de 'Global Burden of Disease study' 2017. De praatplaat is opgebouwd volgens het regenboogmodel van Dahlgren-Whitehead, wat een visuele weergave is van de determinanten van gezondheid en hun onderlinge samenhang (Dahlgren, G., & Whitehead, M. (2021).

Deze informatie biedt een overzicht van de belangrijke factoren die van invloed zijn op gezondheid en of deze kunnen worden beïnvloed door de inrichting van de bebouwde omgeving.



Figuur 5. Noot. Overgenomen uit "praatplaat Impactvolle determinanten van gezondheid", door RIVM, (2021.), Impactvolle determinanten van gezondheid.

Uit onderzoek blijkt dat ongeveer 6% van de aantoonbare ziektelast in Nederland wordt veroorzaakt door milieufactoren zoals geluid en luchtverontreiniging (RIVM, 2014; Hänninen en Knol, 2011). Milieufactoren behoren daarmee tot de top drie van veroorzakers van ziektelast.

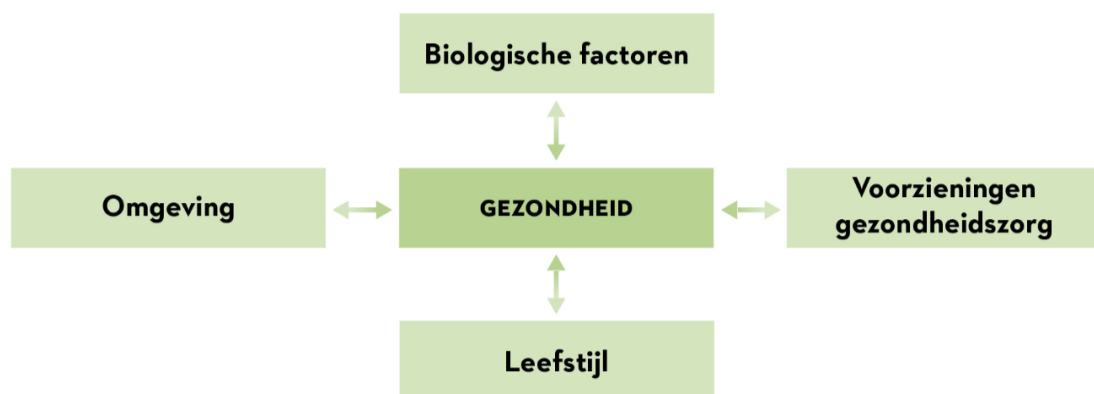
Gezondheid wordt beïnvloed door leefstijlfactoren, oftewel gedrag. Onder deze factoren is roken veruit de meest significante oorzaak van ziekte en overlijden, met 13% van de totale ziektelast in Nederland die eraan wordt toegeschreven. Hierop volgt overgewicht, dat verantwoordelijk is voor ruim 5% van de ziektelast, gevolgd door een ongezond voedingspatroon (ruim 4%), onvoldoende lichamelijke activiteit (3,5%) en alcoholgebruik (bijna 3%). Zoals dit onderzoek al heeft geconstateerd uit de studie van Lyubomirsky et al. (2005) is gebleken dat gelukkige mensen de neiging hebben om gezondere leefstijlkeuzes te maken. Deze bevinding benadrukt het belang van het creëren van een gebouwde omgeving die het geluk van bewoners en gebruikers bevordert, zodat bovenstaande risico's indirect beïnvloedt kunnen worden.

2.7.2 Waardoor wordt gezondheid beïnvloed?

Het Health Field Concept (Lalonde, 1974)

Ook uit het model van Lalonde blijkt dat gezondheid wordt beïnvloed door verschillende determinanten. In zijn Health Field Concept (Lalonde, 1974) staan deze beschreven als vier categorieën, te weten biologische factoren, voorzieningen in de gezondheidszorg, leefstijl en omgeving.

MODEL VAN LALONDE (1974)



Figuur 6. Noot. Overgenomen uit “Model van Lalonde (1974)”, door Vlaams Instituut Gezond Leven, (2024.), Gezondheidsdeterminanten

Om een effectief gezondheidsbeleid uit te voeren is het noodzakelijk om in te spelen op al deze factoren (De Hollander et al., 2006).

De omgeving uit dit model zijn de fysieke en sociale factoren uit onze directe omgeving die op onze gezondheid werken. Dat kan positief of negatief zijn. Een aantal voorbeelden van determinanten uit de fysieke omgeving zijn bijvoorbeeld geluid, straling, fijnstof, kwaliteit van een woning of de inrichting van de wijk (Lemmers et al., 2022).

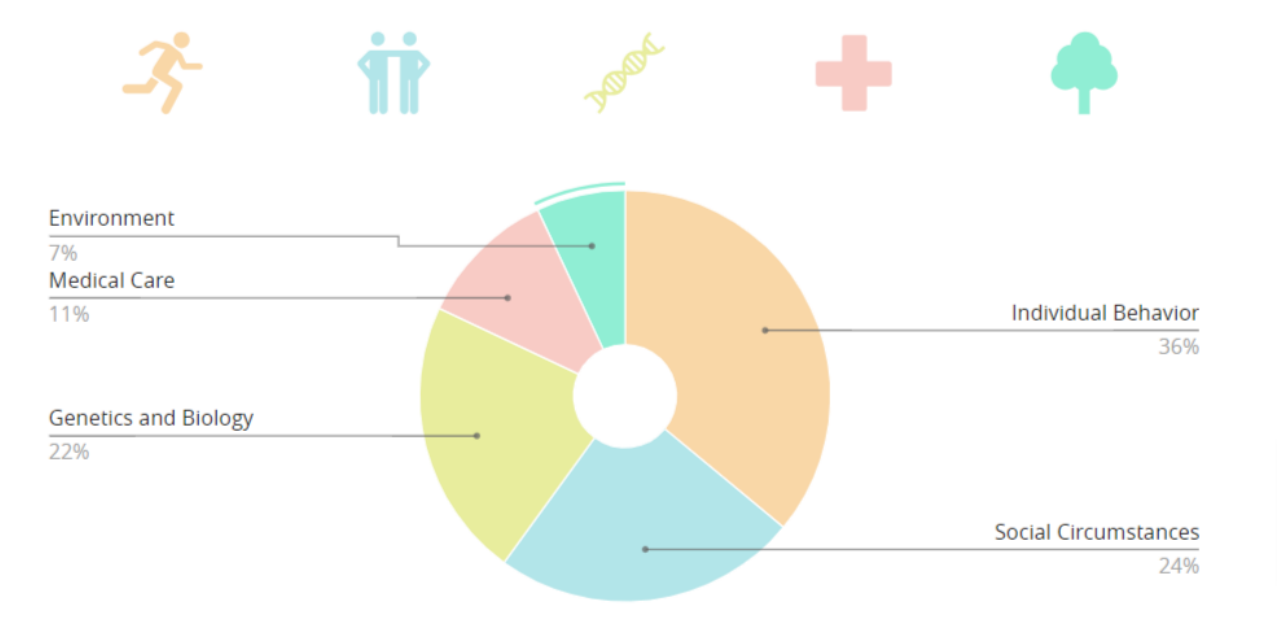
Met leefstijl wordt bedoeld hoe een persoon leeft, welk gedrag iemand toont wat van invloed is op zijn of haar gezondheid. Dat gedrag wordt bepaald door de competenties van een individu. Dat kan zijn de drijfveren die iemand heeft om gezond te leven of de omgeving waarin het individu leeft.

De fysieke en sociale factoren uit de fysieke omgeving stimuleren gezond gedrag (leefstijl), en werkt daardoor tevens gezondheidsbevorderend (Kruize et al., 2015). Daardoor zal het inpassen van positieve determinanten in een gebouwde omgeving extra meewegen in het bevorderen van de gezondheid van de gebruiker. Wanneer je mensen gezond wil laten leven in een gebiedsontwikkeling zal het streven zijn om deze holistische benadering toe te passen.

2.7.3 Invloed van de leefomgeving en leefstijl

Gezondheid is meer dan medische zorg (goinvo, 2017)

Uit onderzoek van Goinvo (2017) blijkt dat meer dan twee derde (67%) van de staat van onze gezondheid wordt bepaald door de fysieke leefomgeving, gedrag van het individu en de sociale omstandigheden, de onderdelen Leefomgeving en Leefstijl in het model van Lalonde. Dit zijn onderdelen die beïnvloed kunnen worden in een gebiedsontwikkeling.



Figuur 7. Noot. Overgenomen uit "Determinants of Health Visualized", door Goinvo, (2017.), Determinants of Health

2.7.4 Determinanten van gezondheid en geluk in een gebiedsontwikkeling

Door middel van optimalisatie van de bebouwde omgeving kan niet alleen de gezondheid van individuen worden beïnvloed, maar ook hun gelukservaringen. Deze invloed kan op haar beurt van invloed zijn op hun levensstijlkeuzes en bijdragen aan verdere verbeteringen in de gezondheidssituatie.

Dit kan worden bereikt door het ontwerpen van leefomgevingen die positieve emoties stimuleren, zoals vreugde, ontspanning en tevredenheid, en door ruimtes te bieden die beweging, sociale interactie en gemeenschapsvorming bevorderen. Het creëren van groene, toegankelijke openbare

ruimtes, de aanwezigheid van natuurlijke elementen zoals waterpartijen en groen, en het verminderen van omgevingsstressoren zoals geluidshinder, dragen allemaal bij aan het algemene welzijn en de levenskwaliteit van de bewoners (Ulrich, 1984; White et al., 2013; Stansfeld & Matheson, 2003). Door deze principes toe te passen bij het ontwerpen en ontwikkelen van de bebouwde omgeving, kan worden bijgedragen aan het geluk en de gezondheid van de mensen die er wonen en werken.

Binnen het domein van de gebouwde leefomgeving zijn talrijke factoren aan te wijzen die het welzijn van bewoners en gebruikers kunnen beïnvloeden. Onderzoek wijst uit dat beperkte toegankelijkheid van openbare ruimtes en gebouwen voor kwetsbare groepen, een gebrek aan groen en water, het ontstaan van hittestress en een tekort aan ontmoetingsplaatsen en variatie in bebouwing daadwerkelijk van invloed zijn op de gezondheid en levenskwaliteit (Hartig et al., 2014; Kabisch et al., 2015; Bratman et al., 2019).

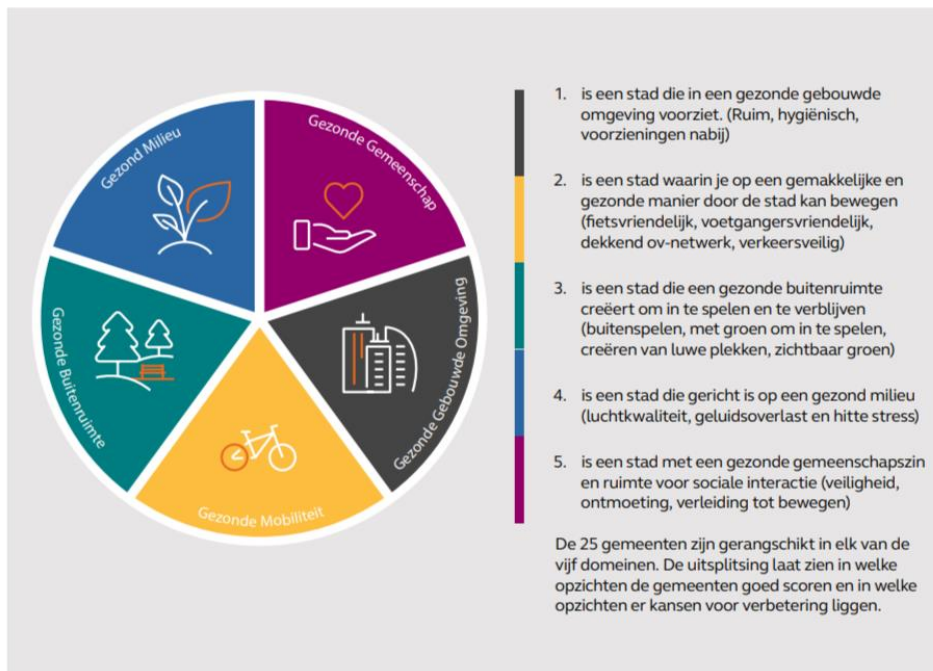
Hartig et al. (2014) hebben aangetoond dat de aanwezigheid van groene ruimtes in de leefomgeving positief is geassocieerd met het welbevinden van individuen. Kabisch et al. (2015) hebben benadrukt dat toegang tot natuur en openbare ruimtes een belangrijke rol speelt bij het bevorderen van een gezonde levensstijl en het verminderen van stress. Bratman et al. (2019) hebben in hun onderzoek aangetoond dat blootstelling aan natuurlijke omgevingen zoals parken en groene gebieden verband houdt met een verbeterde stemming en verminderde mentale vermoeidheid.

In 2016 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) onderzoek verricht naar de kenmerken van een Gezonde Stad.

Om de kenmerken van een Gezonde Stad te identificeren, hebben onderzoekers een diverse groep van 250 professionals geraadpleegd, afkomstig uit uiteenlopende vakgebieden zoals gezondheidszorg, ruimtelijke ordening en milieu. Deze professionals werden gevraagd om de volgende zin aan te vullen: 'Een Gezonde Stad is voor mij...'. Het resultaat van deze raadpleging was een uitgebreide lijst van 350 kenmerken, variërend van fysieke aspecten zoals luchtkwaliteit en groenvoorzieningen tot sociaaleconomische factoren en gemeenschapsbetrokkenheid. Vervolgens zijn deze kenmerken geanalyseerd, geëvalueerd en gecategoriseerd om een diepgaand inzicht te verkrijgen in de verschillende dimensies van een Gezonde Stad (RIVM, 2016).

Als opvolging hierop heeft Arcadis in 2020 en 2022 de uitgave "De Gezonde Stad" uitgebracht waarin zij aan de hand van de in de Gezonde Stad vastgestelde kenmerken een onderverdeling heeft gemaakt van vijf onderwerpen met de belangrijkste kenmerken uit de 'Fysieke Inrichting' en 'Sociale kenmerken' en hebben zij 'een stad die ruim opgezet is' binnen 'Gezonde Gebouwde Omgeving' toegevoegd om de stedenbouwkundige opzet mee te kunnen nemen in het onderzoek. Daaruit is onderstaand model ontstaan.

De kenmerken zijn onderdeel van vijf brede domeinen waaraan een Gezonde Stad moet voldoen:



Figuur 8. Noot. Overgenomen uit “De Gezonde Stadindex”, door Arcadis, (2022.)

In 2017 voerde de gemeente Utrecht het project GO! uit in samenwerking met het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) om een gezonde leefomgeving in de stad te bevorderen. Als onderdeel van dit project heeft het RIVM uitgebreid onderzoek uitgevoerd naar verschillende aspecten, waaronder milieu, stedelijke inrichting en sociale cohesie. Dit onderzoek resulteerde in een gedetailleerde lijst van maatregelen die genomen kunnen worden om wijken te verbeteren en te optimaliseren op het gebied van gezondheid en welzijn. Deze maatregelen zijn zorgvuldig afgewogen en vertaald naar praktische interventies die gericht zijn op het creëren van een gezondere en meer leefbare omgeving voor de inwoners van Utrecht. Dit onderzoek is op nagenoeg dezelfde determinanten gekomen, maar heeft expliciet “Gezonde Voeding opgenomen (Gezonde Omgeving Utrecht, 2018). Omdat gezonde voeding volgens het regenboogmodel Determinanten van Gezondheid van het RIVM heeft Gezonde voeding direct 9,3% invloed op de gezondheid, los van de genoemde ziekten als cholesterol of overgewicht met respectievelijk 3,1% en 7,3%.

Door deze onderzoeken te combineren en de genoemde determinanten samen te voegen ontstaat een lijst met op volgorde van belangrijkheid de meest belangrijke determinanten. Deze determinanten helpen vervolgens in het vervolg van dit onderzoek duidelijk te ordenen en in een eventueel vervolgonderzoek per determinator meetbaar te maken en te evalueren.

Gebouwde omgeving

De gebouwde omgeving is een determinant die vooral bedoeld is voor de stad als geheel. Hierbij zijn kenmerken als ‘bereikbare zorg’, een ‘hygiënische stad’ en een stad die ruim opgezet is. Voor een gebiedsontwikkeling is deze determinant minder relevant, en hoort het op het niveau van een gebiedsontwikkeling meer bij de opzet en mate van gezondheid van het Gebouw binnen de ontwikkeling of het toepassen van biobased materialen, wat niet in dit onderzoek is meegenomen.

Gezond milieu

- Betere Luchtkwaliteit
- Minder hoge geluidsniveaus
- Mindere hittestress
- Vermindering wateroverlast

Groene buitenruimte

- Meer groenvoorziening en natuurlijke elementen
- Toegang tot blauwe ruimtes (water)
- Ruimte om te ontmoeten in de groene / blauwe omgeving

Gezonde mobiliteit

- Beweegvriendelijke omgeving
- Toegankelijkheid openbaar vervoer (+alternatief vervoer)
- Korte afstanden tot voorzieningen (school)

Buurtgemeenschap en Sociale Interactie

- Meer ruimte voor ontmoeten
- Participatie in omgeving
- Toegankelijkheid van (passende) voorzieningen
- Passende woningen en verschillende doelgroepen

Gezonde voeding

- Buurtmoestuin aanleggen
- Programma gezonde voeding op school aanbieden
- Een gezond voedselaanbod in de buurt (restaurants, winkels)

Deze onderzoeksbevindingen leggen een duidelijke link tussen aspecten van de gebouwde omgeving en het welzijn van individuen. Door te begrijpen hoe deze determinanten van invloed zijn op de gezondheid en het geluk van bewoners en gebruikers, kunnen stappen worden ondernomen om gezonde leefomgevingen te ontwerpen en te ontwikkelen die bijdragen aan een betere levenskwaliteit.

Gezien het feit dat deze omstandigheden vooral binnen de bebouwde omgeving plaatsvinden, of in ieder geval direct tot het meeste resultaat leiden en stedelijke gebieden gestaag uitbreiden, is het aannemelijk om dit onderzoek specifiek te richten op gebiedsontwikkeling binnen stedelijke contexten.

Daarnaast zal van de 900.000 woningen die naar mening van de Rijksoverheid tot 2030 gerealiseerd moeten worden, ruim 75% worden gerealiseerd in binnenstedelijke context (Koning, Endhoven en Spijker (2021). Dit biedt kansen om de stad als geheel gezonder te maken. Vroeger werd wel gelet op gezondheid, maar tegenwoordig zijn het andere factoren die een rol spelen. Waar vroeger vooral gekeken werd naar licht, lucht en ruimte spelen tegenwoordig ook onderwerpen als overgewicht, bewegen, depressies, geluidshinder, luchtkwaliteit in gebouwen en hittestress (stelt Frank van der Hoeven, universitair hoofddocent Urban Design bij de TU Delft (Vendrig-De Punder, 2020). Door nieuwe, gezonde gebiedsontwikkelingen aan de stad toe te voegen, wordt niet alleen de woningvoorraad vergroot, maar wordt ook de algehele gezondheid van steden, inclusief de bestaande omgeving, bevorderd.

Door deze nadruk op stedelijke gebieden kunnen de bevindingen en aanbevelingen van het onderzoek direct worden toegepast op het creëren van gezonde leefomgevingen in steden.

2.8 De domeinen

"The Good Life" is een eerste onderzoeksstudie uitgevoerd door Dura Vermeer, gericht op de implementatie van gezondheidsbevorderende maatregelen in bouwprojecten. Door middel van interviews en brainstormsessies is een lijst ontstaan met suggesties voor het creëren van gezonde gebouwde omgevingen. De "The Good Life" benadering omvat vier domeinen: Gezond Gebouw, Gezonde Omgeving, Gezonde Services en Gezond Gedrag. Het Gezond Gebouw en de Gezonde Omgeving hebben directe invloed op de gezondheid en het welzijn, waarbij het Gezond Gebouw zich richt op de gezondheid van individuele woningen en de Gezonde Omgeving op het bredere gebied van gebiedsontwikkeling. Gezonde Services worden ingezet als instrumenten om een gezonde levensstijl te bevorderen, terwijl Gezond Gedrag kan worden gestimuleerd door keuzes tijdens zowel het ontwikkelings- als het bouwproces van een woning of gebiedsontwikkeling.

Dit onderzoek richt zich op een verdieping en praktisch en aantoonbare benadering hoe gezondheid en welzijn kunnen worden bevorderd op drie belangrijke domeinen: Gebouw, Omgeving en Gedrag. Binnen deze domeinen spelen Gezonde Services een cruciale rol bij het verbeteren van het welzijn en de gezondheid.

De invloed van professionals op de omgeving is van groot belang. Het theoretisch kader van Commers et al. (2007) biedt een instrument om de omgeving zodanig aan te passen dat individuen worden beïnvloed om gezonder te leven. Dit stelt bijvoorbeeld projectontwikkelaars in staat om de theoretische bevindingen toe te passen in de omgeving, zodat gebruikers deze integreren en hun gezondheid verbetert.

Commers et al. beschrijven interventiemethoden als acties van gezondheidsbevorderaars/professionals om actoren in de omgeving te beïnvloeden, zodat gezondheidsbevorderende veranderingen in de omgevingscondities tot stand kunnen worden gebracht (Commers et al., 2007).

Nu is aangetoond dat de omgeving invloed heeft op de gezondheid van individuen, is de volgende stap het ontwikkelen van een instrument waarmee de omgeving ten behoeve van de gezondheid kan worden aangepast. Hierdoor wordt de omgeving een vooraf gedefinieerde staat van sociale, biologische en fysieke omstandigheden die van invloed zijn op gezondheids- en geluksindicatoren (Green and Kreuter, 2005).

2.9 Invloed van omgevingsconditie op gezondheid

Het model van Commers et al. (2007) onderzoekt de relatie tussen omgevingscondities, gedrag, perceptie en gezondheid van individuen. Het model stelt dat de omgevingscondities waarin mensen zich bevinden invloed hebben op hun gedrag en perceptie, wat uiteindelijk resulteert in gezondheidsuitkomsten.

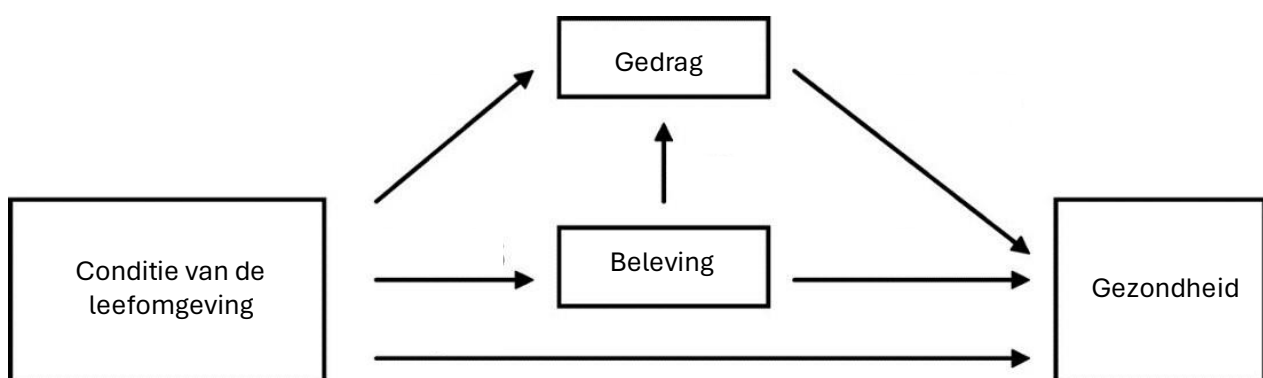
De omgeving wordt gekwantificeerd als: “het totaal van de sociale, de biologische en de fysieke omstandigheden in relatie tot een bepaalde kwaliteit van leven, gezondheid, gedragsdoel of probleem” (Green and Kreuter, 2005).

Volgens het model hebben omgevingscondities een directe invloed op het gedrag van individuen. Deze omgevingscondities omvatten fysieke, sociale, biologische en politieke/economische factoren. De fysieke omgeving kan bijvoorbeeld de beschikbaarheid van gezonde voedselopties beïnvloeden, terwijl de sociale omgeving sociale normen en sociale steun kan bieden die van invloed zijn op gezond gedrag. De biologische omgeving kan ziekten veroorzaken of beïnvloeden, terwijl de politieke/economische omgeving de toegang tot gezondheidszorg en gezonde leefomstandigheden kan beïnvloeden.

Het gedrag van individuen wordt op zijn beurt beïnvloed door de omgevingscondities. Het gedrag kan variëren van gezonde keuzes zoals lichamelijke activiteit en gezond eten, tot risicovol gedrag zoals roken en overmatig alcoholgebruik. De omgevingscondities kunnen het gedrag stimuleren of ontmoedigen, afhankelijk van factoren zoals beschikbaarheid, toegankelijkheid en sociale invloeden.

Daarnaast speelt perceptie een belangrijke rol in het model. Individuen vormen percepties over de omgevingscondities en hun invloed op gezondheid. Deze percepties kunnen op hun beurt het gedrag beïnvloeden. Als individuen bijvoorbeeld de perceptie hebben dat hun buurt onveilig is, kan dit hun bereidheid om buiten te sporten beïnvloeden.

Uiteindelijk resulteren de omgevingscondities, het gedrag en de perceptie samen in gezondheidsuitkomsten. Dit kunnen positieve uitkomsten zijn, zoals een verbeterde fysieke en mentale gezondheid, of negatieve uitkomsten, zoals het ontwikkelen van chronische ziekten. Het model van Commers et al. benadrukt dus de complexe interacties tussen omgevingscondities, gedrag, perceptie en gezondheidsuitkomsten. Het biedt inzicht in de manier waarop de omgeving individueel gedrag en perceptie kan beïnvloeden, en uiteindelijk de gezondheid van mensen kan beïnvloeden. Het begrijpen van deze relaties is essentieel voor het ontwikkelen van interventies en beleidsmaatregelen die de gezondheid bevorderen en welzijn verbeteren.



Figuur 9. Noot. Overgenomen en vertaald uit “Four pathways of environmental health etiology”, door Commers, M. J., Gottlieb, N., & Kok, G. (2007), How to change environmental conditions for health

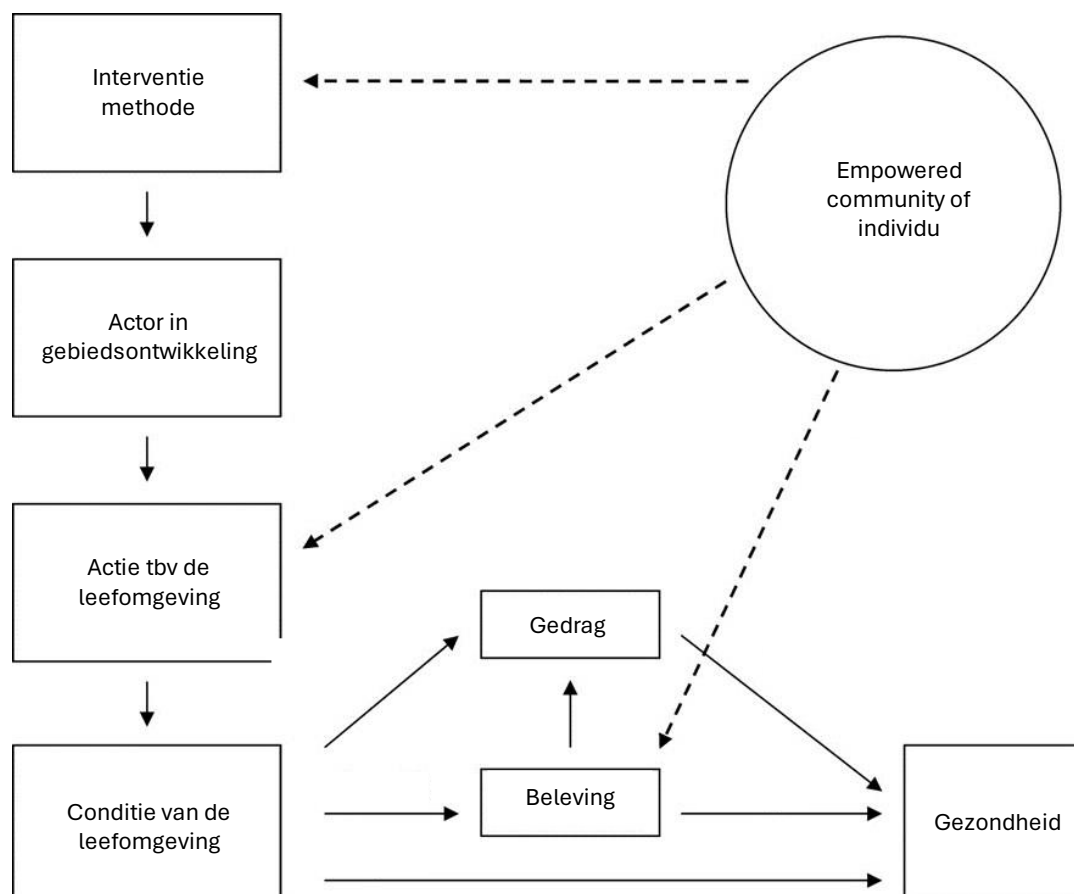
In het model wordt gesteld dat de conditie van de leefomgeving, ofwel de positieve als negatieve invloeden vanuit de omgeving, direct of indirect gevolgen heeft voor de gezondheid van het individu. Deze gevolgen kunnen plaatsvinden via de perceptie en/of het gedrag van het individu.

Het model benadrukt dat er meerdere manieren zijn waarop individuen zowel positief als negatief beïnvloed kunnen worden door aanpassingen in de leefomgeving.

Het is de verantwoordelijkheid van de actoren die betrokken zijn bij de initiatief- of realisatiefase om het verschil te maken en directe invloed uit te oefenen op de gezondheid en het welzijn van de gebruikers en bewoners. Het is daarom belangrijk om te begrijpen hoe de bewoners of gebruikers beïnvloed kunnen worden en wat de invloed is op de determinanten van gezondheid, zodat er gericht gestuurd kan worden naar een gezonde leefomgeving.

Door inzicht te krijgen in de manier waarop de leefomgeving de perceptie en het gedrag van individuen beïnvloedt, kunnen er gerichte interventies en maatregelen worden ontwikkeld om een gezonde leefomgeving in de projecten van Dura Vermeer te bevorderen.

2.10 Invloed, de empowerment community



Figuur 10. Noot. Overgenomen en vertaald uit "Complete analytical instrument for mapping environmental conditions, actions and interventions.", door Commers, M. J., Gottlieb, N., & Kok, G. (2007), *How to change environmental conditions for health*

Het succesvol uitoefenen van invloed op de leefomgeving en daarmee op de gebruikers vereist dat de empowered community of het professionele individu met invloed zich bewust is van de mogelijkheden tot beïnvloeding en beschikt over passende coping-strategieën (Denkwijze(r) voor goede participatie, 2020). Empowerment is een proces dat gericht is op het aanleren van vaardigheden en methoden om bewust om te gaan met omgevingsfactoren.

Het is essentieel dat de gemeenschap of het individu dat invloed wil uitoefenen, in staat is om controle te verkrijgen en deze vervolgens over te dragen aan de gebruikers. Het is belangrijk om op te merken dat dit geen eenvoudig proces is, aangezien sommige individuen of gemeenschappen mogelijk minder makkelijk te beïnvloeden zijn dan anderen. Empowerment werkt het beste

Het bewustzijn van de mogelijkheden tot beïnvloeding en het vermogen om controle uit te oefenen en over te dragen, stellen de gemeenschap of het individu in staat om een positieve invloed uit te oefenen op de leefomgeving en zo bij te dragen aan de gezondheid en het welzijn van de gebruikers. Door middel van empowerment kunnen mensen zich actief inzetten voor een gezonde leefomgeving en streven naar verbeteringen die de kwaliteit van leven bevorderen.

2.11 Processen van empowerment

Empowerment is gebaseerd op het vermogen van individuen om hun leven vorm en betekenis te geven (Van Regenmortel, 2002). Het concept van 'power' verwijst naar macht en kracht. Empowerment draait om het ontwikkelen en benutten van eigen kracht, het voeren van eigen regie, en dit vormt de essentie van empowerment.

In de context van de leefomgeving impliceert empowerment dat individuen en gemeenschappen de nodige middelen, kennis en vaardigheden verwerven om invloed uit te oefenen op hun omgeving. Door het vergroten van hun zelfvertrouwen en het ontwikkelen van vaardigheden zoals besluitvorming, communicatie en probleemoplossing, zijn ze in staat om actief deel te nemen aan processen die van invloed zijn op de kwaliteit van hun leefomgeving (Programma Aan de slag met de Omgevingswet, 2020).

Empowerment moedigt mensen aan om zelfstandig beslissingen te nemen en verantwoordelijkheid te nemen voor hun eigen welzijn en de welzijn van anderen (Labonté & Laverack, 2008). Het versterkt hun gevoel van eigenwaarde, autonomie en betrokkenheid bij hun omgeving.

Door empowerment kunnen individuen en gemeenschappen een actieve rol spelen in het vormgeven van hun leefomgeving, het streven naar verbeteringen en het realiseren van een gezondere en meer welzijnsbevorderende omgeving. Het stimuleert een bottom-up benadering waarbij de stem en behoeften van de mensen centraal staan in het proces van leefomgevingsontwikkeling.

Een succesvol participatie traject bestaat uit vier elementen:

1. Er moet nog ruimte zijn in het proces voor inbreng van participanten;
2. Zowel de organisatie als de participant geldt: ze kunnen het niet alleen. Organisatie moet openstaan voor inbreng, participant moet gevoel eigenaarschap hebben;
3. Participanten moeten in staat zijn om inbreng te leveren (empowerment);
4. Een diverse groep participanten resulteert in een dieper inzicht in het vraagstuk en een bredere scala aan mogelijke oplossingen (Visser, et al., 2019).

Het programma Aan de slag met de Omgevingswet hanteert in haar publicatie Denkwijze(r) voor goede participatie (2020) vijf criteria voor een succesvolle participatie door middel van empowerment. Het gaat om : transparantie, kwaliteit, gelijkheid, inclusiviteit en geschiktheid. Hierdoor wordt ook het belang van mensen die niet deel hebben genomen aan het proces meegenomen in de participatie.

2.12 Werkproces Flow

Het proces Flow van Dura Vermeer is het uniforme proces voor grondgebonden en gestapelde woningbouw in een eigen ontwikkeling van Dura Vermeer (Dura Vermeer, 2018). Afgelopen jaren (2018-2023) is Flow uitgebreid naar een digitaal proces in SharePoint.

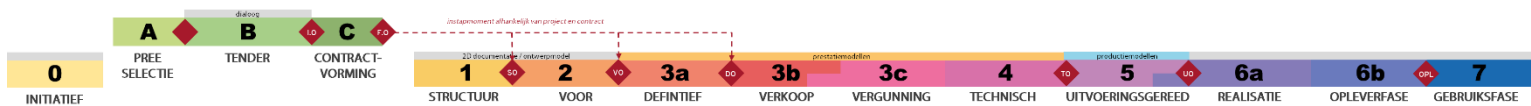
In zijn algemeenheid is de Flow een processchema, bestaande uit “verantwoordelijkheden” en “producten” dat structuur geeft aan het ontwikkel- én realisatieproces van verschillende vastgoedcategorieën. We onderscheiden onder andere een Flow voor grondgebonden woningen, voor appartementen en voor Utiliteitsgebouwen.

De Flow gebiedsontwikkeling wordt momenteel gemaakt en richt zich, specifiek op het proces van gebiedsontwikkeling. Het eindproduct van dit proces is geen gebruiksklaar vastgoed maar een bouwrijp gebied inclusief een titel om te starten met de opstalontwikkeling, oftewel een onherroepelijke bestemming. Belangrijkste onderscheid dat we in de Flow gebiedsontwikkeling wordt gemaakt is dat bewust afscheid genomen wordt van het principe van een van A tot Z gestructureerd proces. Een belangrijk, misschien wel het belangrijkste deel van het gebiedsontwikkeling proces laat zich niet structureren. Dit gaat om de fase tót het moment waarop we tot wilsovereenstemming komen met de gelegenheidsgever (doorgaans een gemeente) om daadwerkelijk tot ontwikkeling van een gebied te komen, en vooral, welk programma hier dan moet worden gerealiseerd en de verdere condities die daarbij horen. Dura Vermeer noemt dit het definiëren van het ‘gedeelde verlangen’, en Gezondheid kan een belangrijk onderdeel vormen van dit ‘gedeeld verlangen’.

In lineaire Flow zijn overlegstructuren, documentatie en verificatie vastgelegd, vanaf de initiatief fase alsmede in de realisatiefase en de gebruiksfase. De flow brengt duidelijkheid in hoe verschillende expertises samenwerken, zowel intern als met partners, onderaannemers en opdrachtgevers. Dit voorkomt dubbel werk, waarbij iedereen altijd weet waar zijn of haar verantwoordelijkheid ligt. Het belangrijkste voordeel is dat de stappen die doorlopen moeten worden van tevoren helder zijn, inclusief documentatie en overdracht om kennis en informatie te

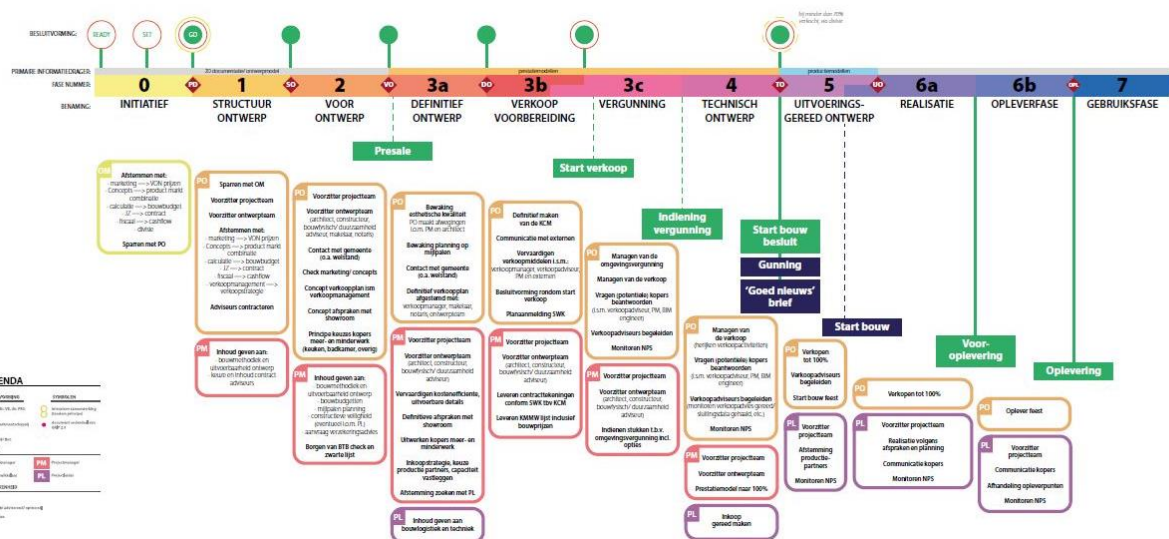
behouden. Iedere fase wordt afgerond en vastgelegd met een overdracht, inclusief bijbehorende producten en te ondernemen acties. Noodzakelijke kennis en informatie gaan zo niet verloren, maar blijft behouden gedurende het gehele traject van een project.

De processtappen lopen van de initiatieffase tot aan de gebruiksfase van de woningen en geeft een duidelijk beeld wat van eenieder wordt verwacht in het ontwikkelproces. Door een uniform proces dat over de verschillende werkmaatschappijen van Dura Vermeer eenduidig wordt gebruikt ontstaat een uniform proces waarbij fouten worden vermeden, bepaalde werkwijzen in het traject worden geborgd en mensen over de werkmaatschappijen uitwisselbaar zijn.



Figuur 11. Noot. Overgenomen uit Flow Het uniform proces voor VGO woningbouw. , door Dura Vermeer (2018)

In de verschillende benoemde fasen staat duidelijk omschreven wat het doel van de betreffende fase is, wat de werkzaamheden zijn die in deze fase vallen, worden voorbeelden getoond van eindproducten in de fase.



Figuur 12. Noot. Overgenomen uit Flow Het uniform proces voor VGO woningbouw. , door Dura Vermeer (2018)

Om daadwerkelijk de invloed van mensen te kunnen waarborgen, is het belangrijk dat zij vanaf de initiatieffase van het ontwikkeltraject invloed kunnen uitoefenen. Op deze manier kunnen de gezondheidsbevorderende factoren al in een vroeg stadium worden geïntegreerd en worden opgenomen in het budget wanneer kosten moeten worden gemaakt. Kantekening is dat het belang van vroegtijdige participatie contrasterend is met het feit dat veel mensen pas gemotiveerd raken wanneer het concreet wordt en zij daadwerkelijk betrokken zijn bij het project (Visser et al., 2019).

In de initiatief fase staat vermeld dat het doel van deze eerste fase is "het zodanig inventariseren en vastleggen van de ambities, eisen, wensen, verwachtingen en voorwaarden van de

toekomstige gebruikers, dat op basis daarvan een ontwerpproces kan worden gestart (Dura Vermeer, 2018).

Volgens de WHO Working Group on Health Promotion Evaluation (Rootman, 2001) zijn de principes van gezondheidsbevordering onder andere empowerment, participatie, holistisch, intersectoraal en helpt het om verschillende strategieën in te zetten om de gezondheid te bevorderen. Hierdoor wordt meer draagvlak gecreëerd wordt bij de (beoogde) eindgebruikers en is de kans op succes groter.

Om ervoor te zorgen dat de toe te passen maatregelen ook daadwerkelijk bijdragen aan het vergroten van de gezondheid en geluk van de gebruikers of bewoners is het belangrijk om deze mensen een bepaalde mate van interventie te geven. Dit zal tweezijdig werken. Als eerste hebben de gebruikers danwel bewoners van de te realiseren bebouwde omgeving het gevoel dat wat er wordt gerealiseerd een keuze is geweest van henzelf. Mensen houden er niet van om dingen te doen die anderen hebben bedacht (Dillard, J. P., & Shen, L., 2005). Door mensen te betrekken in het proces zal de intrinsieke motivatie om daadwerkelijk gebruik te maken van elementen in de gebiedsontwikkeling veel groter.

Het voeren van een participatieproces als basis om een gezonde gebiedsontwikkeling te realiseren zal er ervoor zorgen dat Dura Vermeer in alle fasen van het ontwikkelproces vast moet houden aan de gemaakte afspraken met de participanten. Hierdoor zullen de gezondheidsmaatregelen ook daadwerkelijk onderdeel zijn en blijven van de ontwikkeling. Hiermee wordt hun missie en visie daadwerkelijk geborgd in het ontwikkelproces met draagvlak in de organisatie en bij de toekomstige gebruikers.

In een proces van gebiedsontwikkeling is het niet realistisch om individuen of groepen volledige vrijheid te geven bij het maken van keuzes. Daarom is het aan te bevelen om een menukaart op te stellen met verschillende oplossingen waaruit de gebruikers of bewoners kunnen kiezen. Hierbij kan de mogelijkheid worden geboden om binnen bepaalde kaders vrijheid te hebben in de uitwerking van de gezondheidsmaatregelen voor een specifiek project.

Een belangrijk aspect van deze keuze is dat de belanghebbende het gevoel heeft dat zijn of haar keuze daadwerkelijk impact heeft, dat er ruimte is voor assertiviteit en dat zij duidelijk betrokken zijn bij het transparante besluitvormingsproces (Chamberlain, J., 1998).

In Flow kan Dura Vermeer de momenten definiëren dat –samen met de gebruikers- wordt bekeken welke gezondheidsbevorderende maatregelen worden toegepast. Geheel conform de lijn van de WHO Working Group on Health Promotion Evaluation (Rootman, 2001) zal deze ook daadwerkelijk in alle stadia van de processen participatie (invloed door eindgebruiker) mogelijk moeten zijn.

Om te bewaken dat de maatregelen daadwerkelijk worden meegenomen in het gehele proces, en niet als eerste worden losgelaten bij tegenvallers in de gebiedsontwikkeling of planontwikkeling is het van belang dat keuzes voor het toepassen worden vastgelegd in een terugkomende rapportage.

Daarvoor kan het beste dezelfde richtlijn gevolgd worden als de beoordeling van het verloop van het proces van de andere producten als planning en budgetten. Deze worden tijdens een driemaandelijks PER gesprek (Prognose Eind Resultaat) waarin directie en Finance worden bijgepraat en nieuwe prognoses worden gesteld. Hiermee wordt geborgd dat Gezondheid ook onderdeel wordt van het ontwikkel en bouwproces en het verloop van het project op grond van de vastgestelde uitgangspunten wordt gemonitord.

KWALITATIEF ONDERZOEK



HORTUS LUDI, NIJMEGEN BRON: DURA VERMEER

3. TOETSING THEORIE AAN DE PRAKTIJK: KWALITATIEF ONDERZOEK

Om de theoretische inzichten te valideren aan de hand van praktijkervaring, zijn er experts geïnterviewd die bekend zijn met het implementeren van gezondheidsbevorderende maatregelen in gebiedsontwikkeling. Om een divers scala aan ervaringen binnen gebiedsontwikkeling te verkrijgen, vertegenwoordigen zij verschillende rollen, waaronder die van adviseur (adviseur duurzaamheid), (concept)ontwikkelaar en een ontwerper (architect).

De ervaring van de experts geeft meer inzicht in de praktische benadering van het onderwerp, als aanvulling op de theoretische bevindingen uit het literatuuronderzoek.

De vragen voor het interview zijn samengesteld naar aanleiding van de uitkomsten van het theoretisch onderzoek en middels een semigestructureerd interview wordt antwoord verkregen op de volgende onderwerpen.

- Ervaring met gezondheid binnen een gebiedsontwikkeling
- Bekende beperkingen of uitdagingen
- Oplossingsgerichtheid
- Meten en evalueren
- Actoren en verantwoordelijkheden
- Beste praktijkvoorbeelden.

Alle interviews zijn persoonlijk, via Microsoft Teams, afgenomen. De interviews zijn met goedkeuring van de geïnterviewden opgenomen en vervolgens getranscribeerd voor analyse.

3.1 Ervaringen met gezondheid binnen een gebiedsontwikkeling

In het algemeen is er wel ervaring met het toepassen van maatregelen binnen de bebouwde omgeving die de gezondheid bevorderen, echter is het vaak niet zo dat dit als eerste uitgangspunt gebeurt of als belangrijkste drijfveer. Vaak is gezondheid een gevolg van het toepassen van een fijne plek, een (sociaal) duurzame plek, of heel concreet binnen een gebouw waar gezondheid een rol speelt. Daarnaast blijkt uit bevindingen van de experts dat gezondheid vaak wel aanwezig is in (gebieds)ontwikkelingen, maar doorgaans als resultante en niet als iets meetbaars, eerder gebaseerd op intuïtie.

Nina Aalbers van Architectuur MAKEN bespreekt in het interview hoe zij duurzaamheid, gezondheid en de leefomgeving met elkaar verbindt in haar projecten. Ze benadrukt het belang van het creëren van gezonde en duurzame gebouwen voor de toekomst, waarbij de gezondheid van zowel mensen als de natuur centraal staat. Ze noemt voorbeelden van projecten waar gezondheid een belangrijk element is, zoals een zorgproject voor dementerende kunstenaars in Amsterdam en Hortus Ludi in Nijmegen. Nina legt uit hoe zij bij het ontwerpen van gebouwen rekening houdt met veiligheid, autonomie en het creëren van een fijne leefomgeving voor de bewoners. Ze benadrukt het belang van groen en buitenruimtes voor het welzijn van mensen en hoe dit bijdraagt aan een gezonde leefomgeving.

Daarnaast wordt duidelijk dat iedere expert heel anders denkt over de betekenis gezondheid. Zo worden geluk, welzijn, gezondheid verschillend en door elkaar gebruikt of wordt creatief gesproken over gezondheid. Zo geeft Nina Aalbers van Architectuur MAKEN aan dat werken aan

gezondheid ook kan betekenen dat je een duurzaam plan maakt waarin minder of schone energie wordt gebruikt. Dat is beter voor de mensen nu, maar ook voor de gezondheid voor de mensen in de toekomst. Duidelijk is dat de terminologie voor Geluk, Welzijn en Gezondheid door iedere expert anders geïnterpreteerd worden.

3.2 Bekende beperkingen of uitdagingen

Uitdagingen bij het implementeren van gezondheid en duurzaamheid zijn onder meer het ontbreken van een gedeelde visie, budgetbeperkingen en de noodzaak van voortdurende evaluatie en meting van projectresultaten. Het belang van participatie en gedeelde doelen wordt benadrukt als cruciaal voor de succesvolle implementatie van gezondheids- en duurzaamheidsprincipes in gebiedsontwikkelingen.

Het is geen verrassing dat geld of rendement regelmatig een beperking is om maatregelen die de gezondheid verbeteren toe te passen. In alle interviews wordt dit als een van de beperkingen genoemd waardoor soms toch wordt gekozen om een maatregel niet toe te passen.

Dat heel concreet zijn, doordat bijvoorbeeld vierkante meters minder gebouw kan worden gerealiseerd als rekening wordt gehouden met bestaande bomen, maar ook de te maximaliseren grondopbrengst voor de plint in en gebiedsontwikkeling zorgt vaak voor dat eenzijdige architectuur en straatbeeld ontstaat, terwijl het verlagen van de gewenste huuropbrengst er juist voor kan zorgen dat leuke initiatieven ontstaan waardoor er een grotere vorm van buurtgemeenschap en sociale interactie.

In de interviews wordt gesproken over het belang om als ontwikkelaar kritisch te blijven kijken naar jezelf (organisatie) en het proces, met speciale aandacht voor gezondheid. Er wordt benadrukt dat gezondheid holistisch is en dat het belangrijk is om hier rekening mee te houden. Er wordt ook gesproken over het belang van gedragsverandering bij de actoren en het integreren van verschillende vormen van data om inzicht te krijgen in gezondheid.

Maar ook het feit dat gezondheid of geluk niet meetbaar is, of in ieder geval minder concreet is draagt niet bij aan het overtuigen van actoren in gebiedsontwikkeling om maatregelen toe te passen. Daarnaast geeft Nina Aalbers aan dat de zachte kant er ook voor zorgt dat je nooit kan forceren dat iets werkt.

3.3 Oplossingsgerichtheid

In deze sectie worden de oplossingen die door de experts zijn aangedragen, beschreven om bij te dragen aan het creëren van gezondere en gelukkigere leefomgevingen. Wat de grote gemene deler is: mensen betrekken bij de ontwikkeling en de maatregelen die je wil treffen. Daarnaast komt de adviseur heel concreet met een online omgeving waarin je heel duidelijk kunt zien wat de factoren zijn waar binnen de gebiedsontwikkeling rekening mee gehouden kan worden.

Steven Kamerling heeft eerder al aangegeven dat NL Greenlabel een nieuwe tool heeft ontwikkeld om een omgevingsscan te kunnen maken. Het register Duurzame Leefomgeving (RDL) geeft via een NL Omgevingsscan inzichten in de stand van zaken van een kavel of kavels op het gebied van biodiversiteit, klimaatadaptatie en gezondheid. Dit is een nieuwe tool van NL Greenlabel waarmee je kunt analyseren, aanpassen en monitoren.

Dat kan dan gaan om voorspelbare onderwerpen als groen, water, hittestress, maar ook onderwerpen als obesitas of eenzaamheid in de wijk. Dat geeft een heel mooi inzicht in de conditie van de leefomgeving voor de start van de gebiedsontwikkeling en na realisatie. Hierdoor stelt deze tool de gebiedsontwikkelaar (publiek danwel privaat) in staat om aantoonbaar te maken dat de determinanten succesvol zijn toegepast, waaruit geconcludeerd kan worden dat bewoners en gebruikers daardoor aantoonbaar gelukkiger en gezonder leven in het nieuwe gebied.

De architect geeft ook een aantal tools door die kunnen helpen bij het identificeren van mogelijke tekortkomingen in de wijk als het gaat om duurzaamheid casu quo gezondheid. Zo gebruiken zij altijd voor de start van een project de Klimaateffectatlas, Topotijdreis en GIS informatie om vast te stellen welke problemen als hittestress, wateroverlast, hoeveelheid groen, et cetera van toepassing zijn in een specifiek gebied. Dit stelt de architect in staat om gericht verbeteringen te verwerken in een bestaande wijk of plek door het nieuw te realiseren project.

Door deze tools te gebruiken kan toegewerkt worden naar een gedeeld verlangen, waardoor het implementeren van maatregelen voor het creëren van een gezonde leefomgeving wordt bevorderd.

3.4 Meten en evalueren

Los van een specifiek project waarbij meten een expliciete opdracht was, blijkt uit de praktijk dat er over het algemeen weinig metingen of evaluaties worden uitgevoerd. Hoewel experts na de voltooiing van een project soms terugkeren naar de locatie voor gesprekken met bewoners of gebruikers, ontbreekt vaak een systematische meting om te beoordelen wat de impact is geweest van de genomen maatregelen binnen de nieuwe wijk.

Hoewel het Register Duurzame Leefomgeving concrete hulpmiddelen biedt om toegepaste verbeteringen in de bebouwde omgeving meetbaar te maken, is het een relatief nieuw instrument. Steven Kamerling benadrukt dat dit altijd aangevuld moet worden met kwantitatief onderzoek. Dit is van belang voor het meten van diverse aspecten van de leefomgeving, zoals de aanwezigheid van groen en de gezondheid van de buurtbewoners. Het wordt tevens genoemd als een methode om te monitoren of genomen maatregelen een positief of negatief effect hebben gehad.

Het biedt echter een mogelijkheid om meetbaarheid op een concrete wijze te realiseren, gebaseerd op een aantal determinanten.

3.5 Actoren en verantwoordelijkheden

In algemeen worden ontwikkelaars, beleggers, gemeenten, en gebruikers genoemd als belangrijkste actoren. Hun verantwoordelijkheden zijn onder andere eigenaarschap, onderhoud, exploitatie, betrokkenheid, en het creëren van coalities.

Er wordt geconstateerd dat er aanzienlijke variatie bestaat in de benadering van duurzaamheid door verschillende gemeenten, waarbij sommige gemeenten meer nadruk leggen op duurzaamheidsaspecten dan andere. In het algemeen is er meer kennis over duurzaamheid en gezondheid bij de grotere gemeenten, en hebben zij gezondheid ook onderdeel gemaakt van de gunningscriteria van vastgoedtenders.

Zo wordt al door veel gemeenten gewerkt en getoetst op de 3-30-300 regel, waarbij ieder nieuw project, bij toepassing van deze regel, moet voldoen aan de volgende voorwaarden.

3-30-300 regel

- Vanuit elke woning moet er zicht zijn op minimaal drie bomen.
- Er dient een bladerdekdekking te zijn van ten minste 30% van het oppervlak.
- In overeenstemming met wetenschappelijk onderzoek en de richtlijnen van de Wereldgezondheidsorganisatie (WHO), wordt aanbevolen dat elke burger toegang zou moeten hebben tot een aanzienlijke openbare groene ruimte binnen een straal van 300 meter, wat doorgaans overeenkomt met een wandeltijd van ongeveer 5 minuten.

De term "3–30–300 regel" is veelvoorkomend in de vastgoedsector, maar dit onderzoek heeft duidelijk gemaakt dat er een stevig academisch fundament achter schuilt. Onderzoek, zoals beschreven door Konijnendijk (2022), bevestigt dat buurten die voldoen aan de principes van deze regel daadwerkelijk groener, veerkrachtiger en gezonder worden.

Er wordt tevens benadrukt dat het van cruciaal belang is dat overheden en beleidsmakers meer aandacht en zorg besteden aan het verbeteren van bestaande gebouwen. Daarnaast wordt er in de interviews gesproken over de rol van meetmethoden en het belang van het kritisch beoordelen van deze methoden. Tot slot wordt er aangedrongen op het maken van weloverwogen afwegingen en het nauwlettend evalueren van wat werkelijk van belang is in elk project.

3.6 Beste praktijkvoorbeelden.

De beste praktijkvoorbeelden van een gebiedsontwikkeling waar gezondheid een rol heeft gespeeld hebben een duidelijke uitkomst: alle experts komen met een klein specifiek project waarbij een mooie oplossing is gevonden en een project is ontstaan waar mensen fijn werken of leven. Ook hier gaat het meer om het gevoel dat een bepaald project geeft, dan concrete specifieke maatregelen die het project heeft toegevoegd.

Wat opvallend is in de interviews is dat de experts allemaal bekend zijn met grotere projecten waar gezondheid een rol speelt of zal gaan spelen in de uitwerking, maar dat zijn niet direct de projecten waar ze aan moeten denken. Toch zijn alle projecten stuk voor stuk een inspiratie.

4. CASESTUDIES

In de onderzoeksmethodologie van dit onderzoek is aangegeven dat het onderzoek verrijkt wordt met de uitkomsten van casestudies. Tijdens het onderzoek is echter geconstateerd dat het centraal stellen van de gezondheid en geluk van de eindgebruikers nog niet vaak is toegepast of het zijn projecten die nog niet zijn afgerond. De aanleiding van dit onderzoek, de quote van Bajeskwartier, kan ook nog niet worden onderzocht, omdat binnen dit project pas net enkele gebouwen zijn gerealiseerd. Kortom, het is een relatief nieuw onderwerp waar meer projecten gerealiseerd moeten zijn om echt waardevolle, kwantitatieve data uit te kunnen genereren.

4.1 Bajeskwartier, Amsterdam

Het Bajeskwartier, gelegen in Amsterdam, betreft een herontwikkelingsinitiatief dat plaatsvindt op de voormalige locatie van de Bijmerbajes, gelegen in het zuidoostelijke stadsdeel van Amsterdam. Het ambitieuze project omvat de transformatie van dit gevangenis terrein naar een dynamische woonwijk met een gevarieerd aanbod van 1.350 wooneenheden, een onderwijsinstelling, diverse faciliteiten, groene zones en culturele voorzieningen, waaronder kunstgaleries (AM, z.d.). Naast het realiseren van een gezonde wijk is een fundamentele pijler van het ontwerp de realisatie van een autoluwe omgeving, waarbij parkeermogelijkheden ondergronds worden gefaciliteerd.

Tijdspad

Q1 2016 – tender Rijksvastgoedbedrijf, verkoop Bijmerbajes

Q3 2016 – AM winnaar tender met Bajeskwartier

Q2 2017 tot Q2 2019 – ontwikkeling Bajeskwartier

Q2 2022 – start verkoop eerste gebouwen

Q1 2024 – oplevering eerste woongebouw

Q4 2026 – beoogde oplevering totale ontwikkeling

Een van de factoren die heeft bijgedragen aan de selectie van dit project als winnaar van de tender, is de prominente rol die gezondheid heeft in het concept.

'Mensen die straks naar het Bajes Kwartier verhuizen leven drie jaar langer dan andere Amsterdammers.', Eric Frijters, partner van Fabrications

Gebiedsontwikkelaar AM heeft de ambitie om het vastgoedproject uit te werken vanuit een holistische benadering van duurzaamheid, waarbij circulariteit, duurzame energie, groen, gezondheid en sociale cohesie een integraal onderdeel uitmaken van de ontwikkeling (Roelofs, 2018). Het moet de groenste wijk worden van Amsterdam, met 98% hergebruikte materialen (AM, z.d.).

Tim de Groot voltooide een onderzoek aan de Technische Universiteit Delft getiteld "Realising healthy urban areas: A Study of current Challenges in the Netherlands and Recommendations to overcome them" (De Groot, 2023). In zijn onderzoek voerde hij een casestudie uit naar het Bajes Kwartier als onderdeel van zijn afstudeerproject bij AM. In zijn scriptie benadrukt hij dat de integratie van gezondheidsbevorderende maatregelen binnen het project plaatsvond in drie domeinen: de gebouwde omgeving, de openbare ruimte en de living labs, met als doel te evalueren of deze maatregelen effectief waren. Onderdeel van zijn casestudie is een afzonderlijk

interview met de ontwikkelaar en de conceptontwikkelaar openbaar gebied (beiden AM) waardoor dit onderzoek een goed beeld geeft van het ontstaan en de uitwerking van het plan.

De keuzes in het ontwerpproces zijn allemaal gemaakt met gezondheid als hoofddoel. Niet alleen de uitwerking van de gebouwen, maar ook de inrichting van de plinten en de partijen die zich daar konden vestigen moesten passen binnen het concept. Alle functies dragen zo bij aan de ambitie van een gezond gebied in Amsterdam (De Groot, 2023).

De ontwerper van de openbare ruimte van het gebied geeft in het onderzoek van De Groot aan dat gezondheid vanaf het begin een rol moet spelen in de gebiedsontwikkeling, en het moet ook continue op de agenda staan. Bovendien wordt onderstreept dat het betrekken van stakeholders bij het concept en de doelstellingen van de ontwikkeling een essentiële stap is (De Groot, 2023).

Toch is ook in deze case nog niet duidelijk hoe wordt gemeten of bewoners daadwerkelijk drie jaar langer leven dan de gemiddelde Amsterdammer. Daar worden in het onderzoek van De Groot door de geïnterviewden een aantal redenen voor genoemd.

- Het is een nieuwe gebied, waarbij 30% van de woningen zijn toegewezen als sociale huurwoningen waarvoor corporaties afhankelijk zijn van wachtlijsten. Het is daardoor niet exact bekend welke doelgroepen hier komt wonen.
- Het monitoren van gezondheidsaspecten was niet top of mind; andere elementen zoals betaalbaarheid en de fasering van het project kregen meer aandacht.
- Sommige aspecten die bekend staan om hun bijdrage aan gezondheid, zoals bomen, zijn moeilijk te monitoren, ondanks hun algemeen erkende positieve invloed.
- Het meten van externe factoren die van invloed zijn op het gebied blijkt uitdagend te zijn.
- De omvang van het gebied is te beperkt om een causaal verband te kunnen leggen tussen oorzaak en gevolg (De Groot, 2023).

Desalniettemin is de conclusie dat het integreren van gezondheid in het project ervoor zorgt dat dit daadwerkelijk een onderdeel wordt van het gebied. Het moet echter een duidelijke keuze zijn, aangezien het benadrukken van gezondheid betekent dat er minder nadruk komt te liggen op andere aspecten van de ontwikkeling (De Groot, 2023).

Tijdens de interviews met De Groot hebben beide ontwikkelaars enkele tips gegeven die zij hebben ervaren tijdens de ontwikkeling van Bajeskwartier.

- Ontwerp mogelijkheden om gezond gedrag te stimuleren.
- Onderzoek de meest effectieve opties.
- Let op thema-overstijgende en grenseffecten van maatregelen.
- Neem gezondheid vanaf het begin van het project op en benadruk dit voortdurend, ook in de businesscase.
- Betrek dezelfde belanghebbenden gedurende het hele ontwikkelingsproces.
- Een groene omgeving levert meer op.
- Handhaaf een hoge kwaliteit van de openbare ruimte. Verminder in eerste instantie de kwaliteit van de gebouwen.
- Focus op monitoring op stadsniveau met objecten die een positieve invloed hebben.
- Maak gebruik van eigen kennis over gezondheid ten gunste van het project (De Groot, 2023).

Ondanks dat het Bajes Kwartier nog niet is afgerond en pas de eerste bewoners hun plek hebben ingenomen kan geconstateerd worden dat de intentie om de meest gezonde wijk van Amsterdam te maken nog steeds actueel is. Op de verkoopwebsite van het Bajes Kwartier staat de belofte dat mensen langer en gezonder leven in het Bajes Kwartier nog steeds vermeld (AM, z.d.). Daarnaast is op de website van de Hogeschool van Amsterdam, waar de ontwikkelaar een partnership mee aangegaan is, te lezen dat het Living Lab (Healthy Urban Living Lab) daadwerkelijk is gerealiseerd en reeds twee onderzoeken hebben plaatsgevonden (Hogeschool van Amsterdam (HvA), z.d.).

De centrale onderzoeksvraag van het Healthy Urban Living Lab luidt: Hoe kan deze nieuwe wijk tegemoetkomen aan de behoeften van de bewoners om gezond te zijn en gezond te leven, voldoende te bewegen en elkaar te ontmoeten? De resultaten van deze onderzoeken worden door de Hogeschool van Amsterdam aan de ontwikkelaar verstrekt, zodat deze maatregelen kan implementeren die de gezondheid van de gebruikers en bewoners van het Bajes Kwartier bevorderen.

De belangrijkste maatregelen in het Bajes Kwartier om de gezondheid van individuen te bevorderen zijn:

- Stimuleren tot bewegen (sporten, spelen), ontspannen en ontmoeten;
- Lucht is schoner door toepassen van groen, maar ook specifieke beplanting die meer fijnstof omzet naar CO₂;
- Beperkt autogebruik en duurzame mobiliteit;
- Gebruik van gezonde bouwmaterialen;
- Gezond en lokaal voeding in eetgelegenheden

4.2 Cartesius, Utrecht

Cartesius Utrecht, gelegen tussen de Cartesiusweg en het spoor, betreft een voormalig bedrijventerrein van de NS. Het vormt een van de grootste en laatste herontwikkelingsgebieden binnen het centrum van Utrecht. De transformatie van Cartesius fase 2-6 omvat de ontwikkeling van een wijk met 2.600 woningen, een school, supermarkt en diverse andere voorzieningen, waarbij het streven is naar een autovrije omgeving. Ballast Nedam Development en MRP zijn de gebiedsontwikkelaars en hebben met partners het Cartesius gebiedsconcept bedacht (Ballast Nedam Development & MRP, z.d.).

Tijdspad

Q1 2017 – Start verkoopprocedure Cartesiusdriehoek

Q1 2019 – Cartesiusdriehoek fase 2-6 definitief gegund aan Ballast Nedam en MRP

Q1 2019 tot Q1 2023 – ontwikkeling Cartesius

Q2 2023 – start verkoop deelgebied Nicoya

Q3 2023 – start realisatie eerste 770 huurwoningen

Q1 2024 – start realisatie deelgebied Nicoya

2028 – beoogde oplevering totale ontwikkeling

Vanuit het Koersdocument Cartesiusdriehoek wordt ook duidelijk beschreven waar de verkopende partijen en de gemeente willen dat de toekomstige woonwijk aan moet voldoen.

- Gezond moet ontegenzeggelijk hét thema worden van de nieuwe woonwijk;
- Het nieuwe gebied moet worden ingericht volgens de principes van de Gezonde Stad;
- Forse beperking van autogebruik, promoten gebruik van fiets en openbaar vervoer;
- Een autovrije, groene inrichting van het openbaar gebied waar men kan spelen, bewegen en ontspannen;
- Stimuleren van ontmoetingen met publieke functie van het CAB gebouw;
- Duurzame klimaatbestendige invulling van energie en inrichtingsprincipes (*Nederlandse Spoorwegen et al., 2017*)

Na winst van de tender met het plan “Blue District”, waarvan het concept is gebaseerd op de blue zones: de plekken op aarde waar mensen langer leven, is de winnaar door NS ook geroemd als “winnend plan voor Cartesiusdriehoek laat mensen langer en gezonder leven”(Nederlandse Spoorwegen, 2018).

Een aantal elementen uit het concept Blue District zoals benoemd in de aankondiging van de winst van dit plan zijn onder andere:

- In het CABLAB zal het winnende team in nauwe samenwerking met vier Nederlandse universiteiten, verzekeraar ONVZ en andere gebruikers werken aan de verdere uitwerking van het concept
- Ook de buurt en andere betrokkenen krijgen de vraag op welke manier zij deel uit willen maken van de komende ontwikkelingen.
- Het voormalige bedrijventerrein van NS moet de meest gezonde, OV- en fietsvriendelijke wijk van Nederland worden
- Er is veel aandacht voor duurzaamheid, innovatieve energieoplossingen en voor duurzame (deel-) mobiliteit.
- De wijk bestaat uit een variatie aan woningtypes voor uiteenlopende doelgroepen (Nederlandse Spoorwegen, 2018).

Vooralsnog houdt het Cartesius consortium, bestaande uit gebiedsontwikkelaars Ballast Nedam en MRP vast aan de beloften uit de tender van Blue District. Zo wordt in juli 2023 samen met partijen Gemeente Utrecht, NS Stations, UMC Utrecht, Hogeschool Utrecht, Universiteit Utrecht, Woningcorporatie Portaal, Achmea Real Estate en CBRE Investment Management het ‘Convenant Bouwen aan een Gezonde Wijk’ ondertekend (Balast Nedam, Development, 2023).

Door inzicht te krijgen in welke interventies in de bebouwbare omgeving positief bijdragen aan de gezondheid en welzijn van bewoners om zo in te spelen op onder andere de toenemende druk op de gezondheidszorg. Deze interventies zullen de komende 5 tot 10 jaar gemeten gaan worden, om zo hernieuwde inzichten te verschaffen. In het CAB gebouw zal deze living lab een plek krijgen (Balast Nedam, Development, 2023).

Op de website van Data- En Kennishub Gezond Stedelijk Leven wordt een korte samenvatting geschetst van de onderzoeken die tot heden zijn verricht. Zo is tot nu toe de gezondheidsimpact van de kwaliteit van lucht en geluidsoverlast in beeld gebracht en heeft het RIVM het effect van de groenplannen op gezondheid onderzocht (Data- En Kennishub Gezond Stedelijk Leven, z.d.).

Alles op de website van de nieuwe wijk (cartesius-utrecht.nl) staat in het teken van een groene, gezonde wijk. Zo worden er nu al volop acties gehouden als ‘Samen Cartesius Schoon’ waar niet alleen de wijk wordt schoongemaakt, maar ook wordt gezorgd voor ontmoeting en verbinding van de verschillende gebruikers van de wijk. Daarnaast wordt ingezet op duurzame, schone materialen als de emissievrije boormachine voor heipalen, wordt een Craamkamer geïntroduceerd waar bestaand groen een tweede leven krijgt en later wordt gebruikt in nieuwe gedeelten van de wijk, en worden opleidingsinstituten en studenten gebruikt om innovatie die bijdragen aan de gezondheid van de bewoners te onderzoeken.

Op de website wordt onder de duidelijk aanwezige menu “Visie” het concept van Cartesius omschreven welke gebaseerd is op de Blue zones: In Cartesius staat het streven naar een gezond en gelukkig leven centraal, waarbij de wetenschappelijke theorie van de Blue Zones als inspiratiebron fungeert. Blue Zones verwijst naar gebieden op aarde waar mensen aantoonbaar langer gezond en gelukkig leven. De inzichten die voortkomen uit deze wetenschappelijke bevindingen worden geïmplementeerd in Cartesius, waar ruimte is voor experimenten, systematische metingen en het benutten van lessen ter bevordering van de wetenschap. Op deze wijze draagt Cartesius bij aan de voortdurende uitbreiding van kennis op het gebied van gezonde gebiedsontwikkeling (Ballast Nedam Development & MRP. (z.d.).

Over een tijd zal duidelijk worden of de gezondheidsbevorderende maatregelen in Cartesius daadwerkelijk voor gezorgd hebben dat bewoners langer en gelukkiger leven. De World Health Organisation (WHO) heeft namelijk naar aanleiding van de ambities en intenties van het Cartesius consortium aangegeven de effecten te gaan meten (De Utrechtse Internet Courant, 2023).

De belangrijkste maatregelen in Cartesius om de gezondheid van individuen te bevorderen zijn:

- In Cartesius draait het tot nu toe direct om gezond leven, alles is hier op ingesteld en het is duidelijk hét thema van de wijk.
- Er wordt geëxperimenteerd en gemeten op het gebied van gezondheid, resultaten dienen ter verbetering van de wetenschap die zich richt op de gezonde gebiedsontwikkeling.
- De wijk wordt gepresenteerd als een wijk zonder auto’s, mét smart mobility.
- CAB is de huiskamer van de wijk met veel aandacht voor gezondheid en ontmoeting.
- Cartesius wordt een groene, rustige oase in de stad.
- In de wijk zal ruimte zijn voor eigen initiatieven, sociale cohesie, slimme mobiliteit, productie en educatie gezonde voeding en worden gezonde gebouwen gerealiseerd met aandacht voor daglicht, buitenruimte en bewegen.

4.3 Conclusie casestudies

De twee gekozen casestudies lopen duidelijk voorop in het ontwikkelen van een gezonde gebiedsontwikkeling. Beide casestudies plaatsen gezondheid centraal binnen hun ontwikkelingsstrategieën en richten zich op de meetbaarheid van gezondheidsbevorderende maatregelen door de implementatie van zogenaamde living labs.

Zowel Cartesius als Bajeskwartier zijn geïnspireerd door wetenschappelijke modellen en bevindingen. Cartesius baseert zijn concept op de Blue Zones, gebieden waar mensen langer en gezonder leven, terwijl Bajeskwartier een holistische benadering hanteert die gezondheid, circulariteit en sociale cohesie integreert.

Beide projecten werken daardoor ook samen met universiteiten en gezondheidsorganisaties om de effectiviteit van gezondheidsbevorderende maatregelen te onderzoeken en te verbeteren. Cartesius heeft samenwerkingen met vier Nederlandse universiteiten en gezondheidsorganisaties zoals ONVZ, terwijl Bajeskwartier samenwerkt met de Hogeschool van Amsterdam in het Healthy Urban Living Lab.

Er is een duidelijke overeenkomst in de gebieden waar beide projecten inzetten op het bevorderen van de gezondheid van de bewoners, en deze komen ook overeen op de eerder in dit onderzoek vastgestelde determinanten van gezondheid en geluk in een gebiedsontwikkeling (h 2.7.4).

De projecten promoten autovrij of autoluw wonen en leggen sterke nadruk op duurzame mobiliteit, zoals elektrische deelauto's, fietsen en openbaar vervoer. Groene ruimtes zijn prominent aanwezig in beide wijken om schone lucht te bevorderen en bewoners te stimuleren om buiten te bewegen en te ontspannen. In beide projecten zijn voorzieningen afgestemd op het thema gezondheid en wordt een gezond voedselaanbod in de buurt aangeboden.

Voldoen de Projecten aan de Beloften van de Ontwikkelaars?

Het project Cartesius voldoet zeker aan deze belofte door de sterke focus op gezondheid en duurzaamheid. Dit komt terug in alle uitingen en initiatieven van het project. Het Convenant Bouwen aan een Gezonde Wijk en de initiatieven zoals 'Samen Cartesius Schoon' illustreren de voortgang en betrokkenheid bij deze doelstellingen. Ze gaan ervoor om de wetenschap omtrent dit onderwerp te verrijken zoals onder andere blijkt uit de experimentele en meetbare gezondheidsinterventies en de samenwerking met kennisinstellingen.

Het Bajeskwartier project heeft de ambitie uitgesproken om een van de gezondste wijken van Amsterdam te worden, waar mensen langer en gezonder leven. De holistische benadering van duurzaamheid en gezondheid, en de integratie van deze principes in het ontwerp en de bouw, bevestigen dat het project voldoet aan deze belofte. Hoewel het nog vroeg is om de uiteindelijke impact te beoordelen, worden gezondheidsbevorderende maatregelen systematisch geïmplementeerd en onderzocht in samenwerking met de Hogeschool van Amsterdam.

Beide ontwikkelaars tonen aanzienlijke inzet om te kunnen voldoen aan de oorspronkelijke beloften door de nadruk op gezondheid, duurzaamheid en wetenschappelijke validatie van hun interventies. Terwijl de volledige impact pas na verloop van tijd zichtbaar zal zijn, zijn de initiële stappen en huidige ontwikkelingen in lijn met de gestelde doelstellingen en beloftes.

Beide projecten zijn een belangrijke inspiratiebron om het aantoonbaar realiseren van een gebiedsontwikkeling waar mensen gelukkig en gezonder leven.

THEORETHISCH KADER



CITY LIVING REINVENTED, BAJESKWARTIER, AMSTEDAM BRON: AM

5. ANALYSE TOEPASBAARHIED UITKOMSTEN ONDERZOEK

Dit hoofdstuk heeft tot doel een analyse te bieden van de toepasbaarheid van de bevindingen uit het onderzoek binnen de context van gebiedsontwikkeling.

Vanuit het literatuuronderzoek zijn concrete handvaten gekomen om bij de verdere uitwerking van het flow proces concreet invulling te geven aan de volgende onderdelen.

- Vaststellen van betekenis van geluk, gezondheid en gezondheid (zelfde taal spreken);
- Maak gezondheid vanaf begin onderdeel uit van het concept, en betrek actoren hierin;
- Vaststellen actoren in gebiedsontwikkeling, wat zijn maatregelen die toepasbaar zijn binnen de verschillende samenwerkingen met publieke en private organen?;
- Maatregelen die aantoonbaar gezondheid beïnvloeden in gebiedsontwikkeling verwerken in een menukaart;
- Gebruik participatie om door middel van empowerment invloed te geven aan gebruikers als onderdeel van de ambitie om gezonde gebiedsontwikkelingen te realiseren;
- Betrek dezelfde belanghebbenden gedurende het hele ontwikkelingsproces.
- Een bibliotheek van interessante artikelen, rapporten en tools vaststellen ter inspiratie;
- Gesprek aangaan met de adviseur NL Green Label om te kijken of Register Duurzame Leefomgeving en de Omgevingsscan geïntegreerd kan worden in de standaard werkwijze van Dura Vermeer en welke determinanten onderdeel zijn van het programma;
- Geef gezondheid een vaste plek in Flow
- In Flow kan Dura Vermeer de momenten definiëren dat –samen met de gebruikers- wordt bekeken welke gezondheidsbevorderende maatregelen worden toegepast;
- Borg gekozen maatregelen in het proces, zodat gezondheid net als planning en kosten/baten analyse een vaste plek krijgt in de terugkomende overlegstructuur;
- Evaluer processen en de toegepaste maatregelen die gezondheid en geluk bevorderen
- Hou rekening met de doelgroep, pas processen en maatregelen aan aan de doelgroep en tijdgeest.

6. CONCLUSIE , AANBEVELINGEN EN REFLECTIE

6.1 Conclusie

In conclusie heeft dit onderzoek belangrijke inzichten opgeleverd in de determinanten die van invloed zijn op gezondheid en welzijn, én dat deze aantoonbaar beïnvloed kunnen worden door de inrichting van de bebouwbare omgeving. Door een combinatie van theoretisch onderzoek, interviews en casestudies zijn diverse factoren geïdentificeerd die een rol spelen bij het creëren van een gezonde en gelukkige leefomgeving. Hieruit blijkt daarnaast het belang van participatie en empowerment van verschillende belanghebbenden, alsook de noodzaak van een integrale aanpak waarbij zowel de fysieke omgeving als het gedrag van mensen wordt meegenomen.

Het interview met de Directeur Gebiedsontwikkeling van Dura Vermeer heeft aanvullende inzichten gegeven over hoe Gezondheid geïntegreerd kan worden in de in ontwikkeling zijnde Flow Gebiedsontwikkeling, waardoor het een vaste positie krijgt als een van de fundamenteën voor gebiedsontwikkeling bij Dura Vermeer. Bovendien is onderzocht op welke punten binnen de standaard Flow-ontwikkeling (zowel voor grondgebonden woningen als appartementen) gezondheid een plaats kan krijgen en hoe wordt verzekerd dat toekomstige afspraken aandacht besteden aan borging en voortgang van dit onderwerp.

Dit onderzoek heeft waardevolle inzichten opgeleverd, maar verdere studie is nodig. Het is essentieel om te begrijpen hoe vastgestelde determinanten in de praktijk kunnen worden toegepast en welke obstakels daarbij kunnen optreden. Aanbevelingen vanuit Bajeskwartier en Cartesius kunnen hierbij van pas komen. Daarnaast is verdiepend onderzoek vereist om te begrijpen hoe gezondheidsbevorderende maatregelen het beste kunnen worden geïmplementeerd en geëvalueerd in gebiedsontwikkelingsprojecten. Het wordt aanbevolen om beide casestudies te blijven volgen om aanvullende inzichten te verkrijgen en de implementatie van gezondheidsbevorderende maatregelen te verbeteren.

Door middel van living labs kunnen onderzoekers en ontwikkelaars in nauwe samenwerking met bewoners en andere stakeholders real-time data verzamelen en analyseren. Dit proces maakt het mogelijk om de effectiviteit van verschillende interventies te meten, aan te passen en te optimaliseren, wat leidt tot een diepgaand begrip van de factoren die bijdragen aan een gezond en gelukkig leven. Bovendien bevordert deze aanpak participatie en betrokkenheid van de gemeenschap, wat essentieel is voor het succes van gezondheidsbevorderende maatregelen in stedelijke gebieden.

Geconcludeerd mag worden dat dit onderzoek een solide basis biedt voor verdere verkenning en ontwikkeling op het gebied van gezondheid en welzijn in gebiedsontwikkeling. Door middel van samenwerking tussen verschillende belanghebbenden en een integrale aanpak kan aantoonbaar worden bijgedragen aan het creëren van leefomgevingen die het geluk en gezondheid van mensen aantoonbaar bevorderen.

6.2 Management aanbevelingen voor Dura Vermeer

Met genoegen presenteer ik u de uitkomsten van het onderzoek naar de relatie tussen gezondheid, geluk en de gebouwde leefomgeving. Het doel van dit onderzoek is om te onderzoeken hoe Dura Vermeer aantoonbaar kan bijdragen aan het bevorderen van een gezonde en gelukkige leefomgeving voor bewoners en gebruikers van gebiedsontwikkelingen. Op basis van mijn bevindingen wil ik u graag enkele aanbevelingen doen voor het implementeren van maatregelen in het Flow-proces van Dura Vermeer.

Het theoretisch en empirisch onderzoek heeft aangetoond dat de gebouwde leefomgeving een aanzienlijke invloed (67%) heeft op de gezondheid en het geluk van de bewoners. Uit de literatuur en onderzoeksresultaten is gefilterd wat de belangrijkste determinatoren zijn die de gezondheid en geluk beïnvloeden.

Empowerment van belanghebbenden speelt een cruciale rol bij het succesvol implementeren van maatregelen ter bevordering van de gezondheid in de bebouwde omgeving. Door participatie kunnen belanghebbenden, zoals bewoners, gemeenschappen en andere stakeholders, actief deelnemen aan besluitvormingsprocessen die hun leefomgeving beïnvloeden. Dit vergroot niet alleen het gevoel van eigenaarschap en verantwoordelijkheid bij de betrokkenen, maar zorgt er ook voor dat de maatregelen beter aansluiten bij hun behoeften, wensen en ervaringen. Bovendien draagt empowerment bij aan het creëren van draagvlak en betrokkenheid, waardoor de kans op duurzame en effectieve interventies wordt vergroot. In essentie is empowerment een essentieel aspect van participatieve processen die gericht zijn op het bevorderen van gezondheid in de bebouwde omgeving.

In de ontwikkelfase van een nieuwbouwproject is het van essentieel belang om de vastgestelde determinanten die van invloed zijn op de gezondheid van de mens binnen de gebiedsontwikkeling te integreren en te blijven toetsen. Dit stelt Dura Vermeer in staat om te waarborgen dat het project voldoet aan de missie, visie en kernwaarden van DVBZ, waarin het creëren van gezonde en gelukkige leefomgevingen centraal staat, nu en in de toekomst.

Vervolgens moeten passende meetinstrumenten en methoden worden gekozen om de invulling van deze determinanten meetbaar te maken. Dit kan onder andere door het invoeren van (extra) databronnen in het Register Duurzame Leefomgeving, het uitvoeren van observaties ter plaatse door middel van een living lab, en het uitvoeren van enquêtes of interviews om de ervaringen en percepties van de (toekomstige) bewoners te achterhalen.

Door het systematisch toetsen van de determinanten in de initiatieffase, ontwikkelfase en na realisatie van het nieuwbouwproject, en het toepassen van participatie (empowerment community) zodat passende maatregelen getroffen kunnen worden, kan worden gewaarborgd dat de gebiedsontwikkeling bijdraagt aan het creëren van gezonde leefomgevingen voor de toekomstige bewoners.

Op basis van deze bevindingen wordt aangeraden om de volgende maatregelen te implementeren in het Flow-proces:

- Vaststellen van betekenis van geluk, gezondheid en gezondheid (zelfde taal spreken);
- Maak gezondheid vanaf begin onderdeel uit van het concept, en betrek actoren hierin;
- Vaststellen actoren in gebiedsontwikkeling, wat zijn maatregelen die toepasbaar zijn binnen de verschillende samenwerkingen met publieke en private organen?;
- Maatregelen die aantoonbaar gezondheid beïnvloeden in gebiedsontwikkeling verwerken in een menukaart;
- Gebruik participatie om door middel van empowerment invloed te geven aan gebruikers als onderdeel van de ambitie om gezonde gebiedsontwikkelingen te realiseren;
- Betrek dezelfde belanghebbenden gedurende het hele ontwikkelingsproces.
- Een bibliotheek van interessante artikelen, rapporten en tools vaststellen ter inspiratie;
- Gesprek aangaan met de adviseur NL Green Label om te kijken of Register Duurzame Leefomgeving en de Omgevingsscan geïntegreerd kan worden in de standaard werkwijze van Dura Vermeer en welke determinanten onderdeel zijn van het programma;
- Geef gezondheid een vaste plek in Flow
- In Flow kan Dura Vermeer de momenten definiëren dat –samen met de gebruikers- wordt bekeken welke gezondheidsbevorderende maatregelen worden toegepast;
- Borg gekozen maatregelen in het proces, zodat gezondheid net als planning en kosten/baten analyse een vaste plek krijgt in de terugkomende overlegstructuur;
- Evaluer processen en de toegepaste maatregelen die gezondheid en geluk bevorderen
- Hou rekening met de doelgroep, pas processen en maatregelen aan aan de doelgroep en tijdgeest.

Het advies is om deze maatregelen stapsgewijs te integreren in het Flow-proces. Dit kan onder andere door het betrekken van experts op het gebied van gezondheid en welzijn in de ontwerpfase, het opstellen van richtlijnen voor duurzame gebiedsontwikkeling en het organiseren van bewustwordingscampagnes voor bewoners, maar zeker ook werknemers. Het Health Lab zou een mooie toevoeging zijn aan het verder uitbouwen van ervaringen en verbeteren van resultaten.

Door het implementeren van deze maatregelen kan Dura Vermeer een aantoonbare bijdrage leveren aan de fysieke en mentale gezondheid van de bewoners en gebruikers van haar gebiedsontwikkelingen. Bovendien sluit dit aan bij de visie op duurzaamheid en maatschappelijke verantwoordelijkheid die Dura Vermeer heeft.

Bij het implementeren van deze maatregelen, wordt aangeraden om een interdisciplinair team samen te stellen dat verantwoordelijk is voor de implementatie van deze maatregelen en het monitoren van de effecten op de gezondheid en het geluk van bewoners. Dit team kan ook de samenwerking aangaan met externe partners, gemeentes en andere belanghebbenden om de impact van onze inspanningen te vergroten.

Het is van belang om samen met u de aanbevelingen verder te bespreken en te implementeren in de organisatie. Door te investeren in de gezonde stad van de toekomst kan Dura Vermeer niet alleen een positieve bijdrage leveren aan het welzijn van de klanten, maar zal het tevens Dura Vermeer onderscheiden als een vooruitstrevende en verantwoordelijke gebiedsontwikkelaar.

6.3 Methodologische reflectie

Het uitgevoerde onderzoek naar het aantoonbaar toepassen van gezondheidsbevorderende maatregelen in gebiedsontwikkeling heeft een reeks nieuwe inzichten en verhelderingen opgeleverd. Aanvankelijk was er enige zorg over het vinden van voldoende bronnen in de literatuur om een solide theoretisch kader te schetsen. Gedurende het onderzoek bleek echter dat er veel onderzoek is verricht naar specifieke aspecten binnen gebiedsontwikkeling. Hoewel er weinig specifiek onderzoek is gedaan naar "Gezondheid in Gebiedsontwikkeling", biedt het theoretisch kader toch de mogelijkheid om conclusies te trekken door verschillende onderzoeken naar deelonderwerpen te combineren.

Deze bevindingen vormden een solide basis voor het onderzoek. De theoretische inzichten hebben verrassende perspectieven geleverd die aanvankelijk niet voorzien waren, maar die als zeer waardevol voor het onderzoek blijken.

Bovendien heeft het theoretisch onderzoek mijn kennis in de begrippen Gezondheid, Welzijn en Geluk aanzienlijk verdiept. Ook in de casestudies komt dit duidelijk naar voren. Het helpt om deze definities vast te stellen binnen de organisatie om onduidelijkheden te voorkomen. Deze concepten blijken complex en onderhevig aan interpretatie, vooral bij het meetbaar maken van toegepaste maatregelen. Terwijl sommige aspecten zoals groenoppervlak en temperatuur goed meetbaar zijn, blijft het uitdagend om de effecten op gezondheid en geluk nauwkeurig vast te stellen. Een verdere verdieping in onderzoek is daarom aan te bevelen om de toepassing van gezondheidsbevorderende maatregelen beter te begrijpen, te onderzoeken hoe deze zich manifesteren en deze vervolgens te kunnen kwantificeren.

De keuze voor interviews met experts bleek een waardevolle aanpak, omdat dit de praktische aspecten van gebiedsontwikkeling belichtte. Desondanks had een breder scala aan actoren uit de gebiedsontwikkeling, inclusief de publieke sector, het onderzoek kunnen verrijken.

Helaas bleek het lastig om projecten te vinden waar gezond leven aantoonbaar een integraal onderdeel was van de ontwikkeling. Hierdoor kon niet definitief worden vastgesteld welke determinanten meetbare invloed hebben op gezondheid en geluk in gebiedsontwikkelingen. Het onderzoek van De Groot heeft waardevolle informatie gegeven over een van de eerste projecten waar gezondheid een rol speelt, Het Bajeskwartier. Toch zijn de toegepaste maatregelen als kwalitatief groen, het plaatsen van trappen naar buitenzijde en verplaatsen liften uit het zicht niet de meest verrassende maatregelen, als onderdeel van een totaalconcept ontstaat wel een gebied waar gezondheid een duidelijke hoofdrol speelt.

Mede daardoor heeft het theoretisch onderzoek voldoende inzichten opgeleverd om de belangrijkste determinanten te identificeren die van invloed zijn op gezondheid en geluk zodat het werkproces Flow van Dura Vermeer verrijkt kan worden met maatregelen om gezondheid en geluk van de bewoner of gebruiker te vergroten.

Hoewel er ruimte is voor verbetering, met name wat betreft de aanpak en planning van het onderzoek, ben ik vastbesloten om dit onderzoek voort te zetten en te verrijken in toekomstige projecten. Persoonlijk heeft dit proces mijn toewijding versterkt om gezondheid en geluk centraal te stellen in de projecten die ik realiseer, in de overtuiging dat hierdoor de mooiste resultaten worden behaald. Mooie, passende gebiedsontwikkelingen waar mensen fijn en gezond leven.

“

Er zitten allemaal beelden in ieders hoofd, maar op het moment dat je mensen er gewoon bij betrekt, dan blijkt het heel anders te zijn. En dan blijkt ook, dus niet altijd, maar dan zijn er ook coalities mogelijk die je van tevoren niet gemogen had gehouden.

QUOTE INTERVIEW OEDSEN BOERSMA, SITE URBAN DEVELOPMENT

LITERATUURLIJST

- AM. (z.d.). Stadsleven opnieuw uitgevonden. AM | Ontwikkelaars van Impact. Geraadpleegd op 12 mei 2024 van <https://www.am.nl/project/bajeskwartier/>.
- AM. (z.d.). Woonvoordelen - Bajeskwartier. AM | Ontwikkelaars van Impact. Geraadpleegd op 16 mei 2024 van <https://bajeskwartier.com/nl/aanbod/woon-voordelen/>.
- Andeweg, M. T. (2013). Niet-traditionele bouwmethoden uit de periode 1945-1965.
- Arcadis. (2022). Arcadis Gezonde Stad Index 2022.
- Baarda, D. B., Bakker, E., Boullart, A., Julsing, M., Fischer, T., Peters, V., & Van der Velden, T. (2018). Basisboek kwalitatief onderzoek. Noordhoff.
- Balast Nedam development. (2023, 11 juli). Convenant 'Bouwen aan een Gezonde Wijk' is getekend door een brede coalitie van partijen voor het langjarig monitoren van gezondheid en welzijn in gebiedsontwikkeling Cartesius Utrecht. Geraadpleegd op 16 mei 2024, van <https://www.development.ballast-nedam.nl/nieuws/2023/convenant-bouwen-aan-een-gezonde-wijk-is-getekend-voor-cartesius-utrecht/>.
- Ballast Nedam Development & MRP. (z.d.). Visie. Cartesius Utrecht. Geraadpleegd op 12 mei 2024 van <https://www.cartesius-utrecht.nl/cartesius-utrecht/het-plan>.
- Boehm, J.K., Kubzansky, L.D. The heart's content: the association between positive psychological well-being and cardiovascular health.
- Bratman, G.N., Anderson, C.B., Berman, M.G., Cochran, B., de Vries, S., Flanders, J., Folke, C., Frumkin, H., Gross, J.J., Hartig, T., Kahn, P.H., Jr, Kuo, M., Lawler, J.J., Levin, P.S., Lindahl, T., Meyer-Lindenberg, A., Mitchell, R., Ouyang, Z., Roe, J., Scarlett, L., Daily, G.C. (2019). Nature and mental health: An ecosystem service perspective.
- Chamberlain, J. (1998). A working definition of empowerment.
- Churchill, Sir W. (1943, 28 oktober). House of Lords requesting the House of Lords bombed out in May 1941 be rebuilt exactly as before. The Guardian. Geraadpleegd van <https://www.theguardian.com/sustainable-business/sustainable-building>
- Commers, M.J., Gottlieb, N., & Kok, G. (2007). How to change environmental conditions for health. Health promotion international.
- Dahlgren, G., & Whitehead, M. (2021). The Dahlgren-Whitehead model of health determinants: 30 years on and still chasing rainbows.
- Data- En Kennishub Gezond Stedelijk Leven. (z.d.). Cartesius Utrecht. Data- en Kennishub Gezond Stedelijk Leven. Geraadpleegd op 16 mei 2024, van <https://gezondstedelijklevenhub.nl/innovatie/projecten/impact-stedelijke-ontwerp-cartesiusdriehoek.html>.

De Hollander, A.E.M., Hoeymans, N., Melse, J.M., van Oers, J.A.M., & Polder, J.J. (2006). Zorg voor gezondheid. Volksgezondheid toekomst verkenning 2006.

De Utrechtse Internet Courant. (2023, 17 juli). Wordt Cartesius ook echt de gezondste wijk van Utrecht? De WHO gaat het onderzoeken. Geraadpleegd op 16 mei 2024, van <https://www.duic.nl/algemeen/wordt-cartesius-ook-echt-de-gezondste-wijk-van-utrecht-de-who-gaat-het-onderzoeken/>.

Dillard, J. P., & Shen, L. (2005). On the Nature of Reactance and its Role in Persuasive Health Communication. Communication Monographs.

Dura Vermeer (2018). Flow. Het uniform proces voor VGO woningbouw.

Dura Vermeer (2018). The Good Life, brainstormresults.

Dura Vermeer (2024). Groener & Gezonder met een zachte g.

Dura Vermeer (2022). Het Goede Doen, geraadpleegd van <https://www.duravermeer.nl/dura-vermeer-bouw-hengelo/het-goede-doen/>.

Endhoven, Koning, van Meurs en de lange (2022), 'Nationale Woon- en Bouwagenda: Onderzoek naar de haalbaarheid van 100.000 nieuwe woningen per jaar', Economisch Instituut voor de Bouw, Amsterdam, oktober 2022.

Gezonde omgeving Utrecht. (2018, November 20). Rijksinstituut Voor Volksgezondheid En Milieu. Geraadpleegd op April 20, 2024, van <https://www.rivm.nl/gezonde-stad/gezonde-omgeving-utrecht>.

Golnvo. Determinants of Health Visualized. (2017), geraadpleegd op 17 april 2024, van <https://www.golnvo.com/vision/determinants-of-health/>.

Golembiewski, Jan. (2012). Salutogenic design: The neural basis for health promoting environments. World Health Design Scientific Review.

Green, L. and Kreuter, M. (2005) Health program planning: An educational and ecological approach. 4th Edition, McGraw Hill, New York.

Guite, H.F., Clark, C., & Ackrill, G. (2006). The impact of the physical and urban environment on mental well-being. Public health.

Handreiking Duurzame Ruimtelijke ontwikkeling - Actoren. (z.d.). Geraadpleegd op 18 april 2024, van <http://www.handreikingdro.nl/proces/veel-gestelde-vragen-over-het-proces/actoren/>.

Hartig, T., Mitchell, R., de Vries, S., Frumkin H (2014). Nature and health. Annu Rev Public Health.

Helliwell, J.F., Layard, R., & Sachs, J.D. (2019). World Happiness Report 2020. Geraadpleegd van <https://happiness-report.s3.amazonaws.com/2020/WHR20.pdf>.

- Hoekstra, M.J., Lousberg, L., Rooij, R.M., Wilms Floet, W.W.L.M., & Zijlstra, S. (Eds.) (2020). Inzicht: Academische vaardigheden voor bouwkundigen 2020-2021_Q1. Delft University of Technology.
- Hogeschool van Amsterdam (HvA). (z.d.). Bajeskwartier - HVA. Hogeschool van Amsterdam. Geraadpleegd van <https://www.hva.nl/urban-vitality/gedeelde-content/projecten/gezondheid-en-omgeving/bajes-kwartier.html> op 16 mei 2024.
- Huber, M., Knottnerus, J.A., Green, L., van der Horst, H., Jadad, A.R., Kromhout, D., Leonard, B., Lorig, K., Loureiro, M. I., van der Meer, J.W.M., Schnabel, P., Smith, R., van Weel, C., & Smid, H. (2011). How should we define health? BMJ: British Medical Journal.
- Institute for Health Metrics and Evaluation (IHME). Findings from the Global Burden of Disease Study 2017. Seattle, WA: IHME, 2018.
- Jensen, K.L., Aanestad, M., Ljunggren, E.S., & van Donk, D.P. (2020). Investigating well-being and job performance among knowledge workers: The effects of an activity-based office design. *Journal of Facilities Management*.
- Kabisch, Nadja & Stadler, Jutta & Korn, Horst & Bonn, Aletta. (2016). Nature-based Solutions to climate Change mitigation and Adaptation in urban Areas.
- Konijnendijk, C.C. Evidence-based guidelines for greener, healthier, more resilient neighbourhoods: Introducing the 3–30–300 rule.
- Koning, Endhoven en Spijker (2021), 'Ruimtelijke ordening en bouwlocaties', Economisch Instituut voor de Bouw, juni 2021.
- Kruize, H., De Bont, A.W.M.M., Van Dale, D., Van der Ree, J., Wendel-Vos, G.C. W., Den Hertog, F.R.J., & RIVM. (2015). Ruimte en gezondheid, een vanzelfsprekende combinatie? : Een verkenning naar de relatie tussen ruimtelijke ordening en gezondheid vanuit het ruimtelijk, milieu- en volksgezondheidsdomein. RIVM Rapport.
- Labonté, Ronald & Laverack, Glenn. (2008). Health Promotion in Action: From Local to Global Empowerment.
- Lalonde M. A new perspective on the health of Canadians: a working document. Department of National Health and Welfare, 1974.
- Lemmers, L. en Greef, J. de (2022). Gezondheidsbevordering en leefstijl. Een praktische inleiding. Amstedarm: Boom uitgevers.
- Lyubomirsky, S., King, L., & Diener, E. (2005). The Benefits of Frequent Positive Affect: Does Happiness Lead to Success? *Psychological Bulletin*.
- Ministerie van VROM (2009), Reiswijzer gebiedsontwikkeling 2009. Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden, Den Haag.

- Mittelmark, M.B., & Bauer, G.F. (2016). The meanings of salutogenesis. In Springer.
- Mygind, L., Kjeldstad, B., & Ryhl, C. (2019). The relation between human health and architectural design. *International Journal of Environmental Research and Public Health*.
- Nederlandse Spoorwegen. (2018, 10 juli). Winnend plan voor Cartesiusdriehoek laat bewoners langer en gezonder leven. Geraadpleegd op 12 mei 2024 van <https://nieuws.ns.nl/winnend-plan-voor-cartesiusdriehoek-laait-bewoners-langer-en-gezonder-leven/>.
- Nederlandse Spoorwegen, Gemeente Utrecht, BGSV bureau voor stedenbouw en landschap, & Urban Xchange. (2017). Koersdocument Cartesiusdriehoek.
- Omroep NTR. (2019, juli 26). De (h)eerlijke Jaren 50 - Wederopbouw en woningnood in de jaren 50. NTR. Geraadpleegd op 20 april 2024, van https://ntr.nl/De-heerlijke-Jaren-50/340/detail/Wederopbouw-en-woningnood-in-de-jaren-50/WO_NTR_15632189.
- Otto Hänninen O, Knol. A (Eds), *European Perspectives on Environmental Burden of Disease: Estimates for Nine Stressors in Six European Countries*, THL, 2011. Geraadpleegd van <http://www.thl.fi/thl-client/pdfs/b75f6999-e7c4-4550-a939-3bccb19e41c1>.
- Peek, G.-J., & Gehner, E. (2018). *Handboek Projectontwikkeling*. nai010 uitgevers.
- Peek, G.-J. (2015). *Veranderstad; Stedelijke gebiedsontwikkeling in transitie*.
- Pisano C. *Strategies for Post-COVID Cities: An Insight to Paris En Commun and Milano 2020*. Sustainability. 2020.
- Programma Aan de slag met de Omgevingswet. (2020). *Denkwijze(r) voor goede participatie*. Geraadpleegd op 11 januari 2024, van <https://iplo.nl/>.
- Rijksoverheid (2024). *Tussenrapportage, IBO woningbouw en grond*.
- RIVM, *Introductie leefomgeving en gezondheid Een beknopt overzicht*, 18 augustus 2014.
- RIVM, *Gezonde stad* (2016) geraadpleegd van <https://www.rivm.nl/gezonde-stad>.
- RIVM (2018). *Volksgezondheid Toekomst Verkenning (VTV) 2018: Een gezond vooruitzicht*.
- RIVM (2021). *Impactvolle determinanten van gezondheid zoals geraadpleegd op 18 mei 2022*, van <https://www.rivm.nl/determinanten-van-gezondheid>.
- Roelofs, H. (2018, 8 juni). "In het Amsterdamse Bajes Kwartier leven bewoners straks drie jaar langer". *Vastgoedmarkt*. <https://www.vastgoedmarkt.nl/133760/het-amsterdamse-bajes-kwartier-leven-bewoners-straks-drie-jaar-langer>.

- Rootman, I., Goodstadt, M., Hyndman, B., McQueen, David V., Potvin, L. et al. (2001). Evaluation in health promotion: principles and perspectives. World Health Organization. Regional Office for Europe.
- Ruim 15.000 mensen bij het woonprotest, tientallen arrestaties. (2021, 12 september). RTL Nieuws. Geraadpleegd van <https://www.rtlnieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5253782/woonprotest-amsterdam-westerpark-dam-duizenden-mensen-gecindigd>.
- Stansfeld, S.A., & Matheson, M.P. (2003). Noise pollution: non-auditory effects on health. British Medical Bulletin.
- Triguero-Mas, M., Dadvand, P., Cirach, M., Martínez, D., Medina, A., Mompart, A., ... & Nieuwenhuijsen, M.J. (2015). Natural outdoor environments and mental and physical health: relationships and mechanisms. Environment international.
- Ulrich RS. View through a window may influence recovery from surgery. Science (1984).
- Van Regenmortel T. (2002), Empowerment en Maatzorg. Een krachtgerichte psychologische kijk op armoede. Acco, Leuven/Leusden.
- Veenhoven, R. (1984). Conditions of Happiness. Dordrecht: Springer.
- Vendrig-De Punder, Y. (2020, 12 maart). Stedelijke verdichting biedt risico's én kansen voor de gezondheid. Omgevingsweb. Geraadpleegd op 17-04-2024, van <https://www.omgevingsweb.nl/nieuws/stedelijke-verdichting-biedt-risicos-en-kansen-voor-de-gezondheid/>.
- Visser, V., van Popering-Verkerk, J., & van Buuren, A. (2019). Onderbouwd ontwerpen aan participatieprocessen. Kennisbasis participatie in de fysieke leefomgeving.
- White, M.P., Alcock, I., Wheeler, B.W., Depledge, M.H. (2013). Would you be happier living in a greener urban area? A fixed-effects analysis of panel data.
- World Green Building Council. (2021). Health, Wellbeing, and Productivity in Offices: The next chapter for green building.
- World Health Organization (WHO). (1946). Constitution of the World Health Organization.
- Yin, R. (2003). Applications of Case Study Research.
- Zeeuw, F. de (2007). De engel uit het marmer: Reflecties op gebiedsontwikkeling. Delft University of Technology.
- Zeeuw, F. de (2018). Zo werkt gebiedsontwikkeling (1ste dr.). Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft.

FIGUREN

Figuur 1

Onderzoeksopzet (eigen afbeelding, 2024).

Figuur 2

Ministerie van BZK et al. (2019). “Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2019: Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden”. Den Haag, Ministerie van BZK.

Figuur 3

TNO (2023). “Sturen op brede welvaart met WISE Policy Making” geraadpleegd op 19 april 2024, van <https://www.tno.nl/nl/samenwerken/sturen-brede-welvaart-wise-policy-making/>.

Figuur 4

Welzijn, Gezondheid, Geluk (eigen afbeelding, 2024).

Figuur 5

RIVM (2021). “praatplaat Impactvolle determinanten van gezondheid” geraadpleegd op 18 mei 2022, van <https://www.rivm.nl/determinanten-van-gezondheid>.

Figuur 6

Vlaams Instituut Gezond Leven (2024). “Model van Lalonde (1974)” geraadpleegd op 18 maart 2024, van <https://www.gezondleven.be/wat-is-gezondheid/leefstijl-%C3%A9n-omgeving-als-focus/gezondheidsdeterminanten>.

Figuur 7

Golnvo (2017). Determinants of Health Visualized geraadpleegd op 17 april 2024, van <https://www.golnvo.com/vision/determinants-of-health/>.

Figuur 8

Arcadis (2022). “De Gezonde Stadindex 2022”.

Figuur 9 en 10

Commers, M. J., Gottlieb, N., & Kok, G. (2007). How to change environmental conditions for health.

Figuur 11 en 12

Dura Vermeer (2018). Flow. Het uniform proces voor VGO woningbouw.

Figuur 13

Nederlandse Spoorwegen et al., (2017). Koersdocument Cartesiusdriehoek.

FOTO'S

Voorzijde
Getty Images

P 22
MRP Development. Cartesius, Utrecht.

P43
Dura Vermeer. Hortus Ludi, Nijmegen.

P54
AM. City Living Reinvented, Bajeskwartier, Amsterdam.

BIJLAGE A. INTERVIEW PROFESSIONALS

Interview met professionals uit de vastgoedsector met betrekking tot het onderwerp van mijn onderzoek: *(Hoe) kun je mensen aantoonbaar gelukkig en gezonder laten leven in een (binnenstedelijke) gebiedsontwikkeling, en hoe kan Dura Vermeer dit toepassen in haar ontwikkel- en bouwproces?*

1. Wat is uw naam en op wat voor manier bent u werkzaam in het vastgoed?
2. Bent u of uw bedrijf betrokken geweest bij gebiedsontwikkelingsprojecten waarbij gezondheid van bewoners en gebruikers centraal stond? Zo ja, kunt u een voorbeeld geven en beschrijven welke maatregelen werden genomen om dit te bevorderen?
3. Welke specifieke aspecten van de gebouwde omgeving, zoals groenvoorzieningen, toegankelijkheid van openbare ruimtes, luchtkwaliteit, geluidsniveaus, spelen volgens u een belangrijke rol bij het creëren van een gezonde en gelukkige leefomgeving?
4. Wat zijn volgens u de belangrijkste uitdagingen en beperkingen bij het implementeren van gezonde maatregelen en ontwerpkenmerken in gebiedsontwikkelingen?
5. Op welke manier kunnen ontwikkelaars, architecten, bouwbedrijven en andere belanghebbenden in de gebiedsontwikkeling bijdragen aan het creëren van een gezonde en gelukkige leefomgeving?
6. Zijn er specifieke samenwerkingsverbanden of strategieën die u zou aanbevelen?
7. Hoe zou u de betrokkenheid van bewoners en gebruikers bij het ontwerp- en ontwikkelingsproces van gebiedsontwikkelingsprojecten kunnen vergroten om ervoor te zorgen dat hun behoeften en gezondheidsaspecten worden meegenomen?
8. Welke factoren zijn volgens u cruciaal voor het succesvol implementeren en onderhouden van gezonde maatregelen in een gebiedsontwikkelingsproject, op de lange termijn?
9. Op welke manier zou u de impact van gezondheidsbevorderende maatregelen in gebiedsontwikkeling kunnen meten en evalueren?
10. Zijn er specifieke meetinstrumenten of indicatoren die u zou aanbevelen?
11. Welke rol zouden beleidsmakers en lokale overheden moeten spelen bij het bevorderen van gezonde leefomgevingen in gebiedsontwikkelingsprojecten?
12. Bent u bekend met best practices of inspirerende voorbeelden van gebiedsontwikkelingsprojecten waarbij gezondheid en welzijn centraal staan?
13. Zo ja, kunt u er een noemen en beschrijven wat u daarvan heeft geleerd?

BIJLAGE B. INTERVIEW INTERN

Interview met de heer drs. ing. T.P. Klevering MRE, Directeur Gebiedsontwikkeling Dura Vermeer Divisie Bouw en Vastgoed.

1. Hoe zou u de Flow-methode van Dura Vermeer in projectontwikkeling beschrijven en welke principes liggen hieraan ten grondslag?
2. Kunnen we meer inzicht krijgen in de ontwikkeling van de Flow-methode voor gebiedsontwikkeling bij Dura Vermeer en hoe deze zich onderscheidt van de traditionele benadering van de Flow voor grondgebonden danwel gestapelde woningen?
3. In het onderzoek is geconstateerd dat gezondheidsbevorderende maatregelen beter werken als participatie wordt toegepast, de actoren daadwerkelijk inbreng hebben en gedurende het proces aangehaakt blijven. Wij hebben als Dura Vermeer ook geconstateerd dat het toepassen van participatie een gebiedsontwikkeling sterker maakt. Welke mogelijkheden ziet u voor het betrekken van bewoners en belanghebbenden bij het ontwikkelingsproces, zodat hun behoeften en voorkeuren worden meegenomen in de ontwerp- en besluitvormingsfasen?
4. Op welke manieren kunnen we het participatietraject (voor gezondheid) integreren binnen de verschillende fasen van de Flow Gebiedsontwikkeling danwel Flow?
5. Tijdens onze gebiedsontwikkeling driedaagse is niet veel gesproken over duurzaamheid of gezondheid binnen een gebiedsontwikkeling. Welke rol spelen duurzaamheid en groene initiatieven binnen de Flow Gebiedsontwikkeling?
6. De inrichting van de openbare ruimte en de toegankelijkheid van voorzieningen kunnen bijdragen aan het creëren van gezonde en inclusieve gemeenschappen. Hoe worden binnen de Flow-methode beslissingen genomen met betrekking tot deze onderwerpen?
7. Mixed-use projecten spelen een steeds grotere rol binnen gebiedsontwikkelingen. De inrichting van plinten doet veel met de beleving van een wijk. Hoe leeft dit nu binnen de ontwikkelmanagers en conceptontwikkelaars van Dura Vermeer?
8. Zijn er werkmethoden om een goede invulling van plinten te bewerkstelligen?
9. Zijn er specifieke gebiedsontwikkelingsprojecten waarbij succesvolle strategieën met betrekking tot gezondheid zijn toegepast, en hoe zouden we deze het beste kunnen integreren in de standaard werkwijze van Dura Vermeer?
10. Waar denkt u dat de de Flow-methode het best kan worden aangepast of versterkt om gezondheidsbevorderende aspecten effectiever te integreren?
11. Welke uitdagingen ziet u bij het implementeren van gezondheidsbevorderende maatregelen in de Flow-methode voor gebiedsontwikkeling?

12. Hoe denkt u dat het onderzoek naar gezondheid in de gebouwde omgeving kan bijdragen aan een meer evidence-based benadering van gebiedsontwikkeling binnen Dura Vermeer? Hoe kunnen we ervoor zorgen dat gezondheid een vaste plek krijgt binnen het ontwikkelproces van Dura Vermeer, en welke structurele maatregelen zijn daarvoor nodig?
Ben je bekend met NL Omgevingsscan van NL Greenlabel
13. Hoe zou DV de invloed van gezondheid gerelateerde maatregelen binnen een project het beste kunnen meten en evalueren om het top of mind te houden en de effectiviteit ervan te waarborgen?
14. Tot slot, welke stappen ziet u als essentieel om de bevindingen van het lopende onderzoek over gezondheid effectief te integreren bij Dura Vermeer?