

Vrijetijd in de woonomgeving

De rol van vrijetijdsvoorzieningen bij
binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Afstudeerscriptie Master of City Developer
Erasmus Universiteit Rotterdam / TU Delft

Herma Harmelink

Juli 2009





Voorwoord

Begeren is leuker dan bezitten, behalve bij vrije tijd dan is bezitten leuker dan begeren.

Voor u ligt mijn onderzoek naar de rol van vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkeling. Dit onderzoek is tevens de afronding van de opleiding Master of City Developer (MCD) die ik de afgelopen twee jaar met veel plezier aan de Erasmus Universiteit in Rotterdam heb gevolgd.

Een studie naast je werk maakt dat je heel bewust wordt van je vrije tijd: studie is namelijk ook invulling van vrije tijd, maar het voelt niet altijd zo. Vooral in de laatste maanden tijdens het schrijven van mijn scriptie was ik vrijwel elk moment van mijn vrije tijd bezig met de studie. Door mijn studie ben ik me dus veel bewuster geworden van vrije tijd en hoe en ik deze kon invullen. Ik heb ontdekt dat ik gelukkig in een gebied ben gaan wonen waar vrije tijd om de hoek zit: even in het park ontspannen en reflecteren met vrienden, lunchen op het terras om toch even een zonnestraaltje mee te pikken en met volleybal de irritaties eruit slaan... Of dat andere gebieden deze mogelijkheden ook bieden, kunt u lezen in deze scriptie.

Graag wil ik van deze gelegenheid gebruik maken om een aantal mensen te bedanken. Allereerst wil ik mijn werkgever Bureau BUITEN bedanken voor het geven van de mogelijkheid om deze opleiding te volgen. Ook wil ik mijn scriptiebegeleider Dion Kooijman bedanken voor de begeleiding bij het schrijven van deze scriptie. Ik heb veel aan zijn adviezen gehad en onze gesprekken hebben mij – nog meer – bewust gemaakt van de complexiteit van het onderwerp vrije tijd. Verder wil ik alle geïnterviewden bedanken voor het vrijmaken van hun tijd, het beschikbaar stellen van informatie en vooral voor de inspirerende gesprekken.

Manon, Ellen en Loek en mijn collega's Sander, Anneke en Janine die altijd beschikbaar waren voor inspiratie, hulp, aanbevelingen en meelesen. Allemaal hartelijk dank! En Jeroen, Rogier en Mireille met wie ik vele uurtjes in de Universiteitsbibliotheek in Utrecht heb doorgebracht; de pauzes bij Gutenberg zal ik gaan missen!

Tot slot wil ik al mijn andere vrienden en familie bedanken die steeds weer de verhalen over de scriptie hebben moeten aanhoren en mij hebben geholpen met het vele klussen in mijn nieuwe huis, terwijl ik aan het studeren was. Daardoor woon ik nu niet nog steeds tussen de dozen. De housewarming komt in het najaar! Ik ga nu eerst genieten van mijn vrije tijd!

Herma Harmelink, Utrecht, 2009

Samenvatting

Vrije tijd maakt een belangrijk deel uit van ons hedendaagse leven. Naast de vrije tijd die binnenshuis wordt doorgebracht, wordt een groot deel buitenshuis besteed. Trends laten zien dat dit aandeel waarschijnlijk toe zal nemen. Om vrije tijd in de omgeving van de woning door te kunnen brengen moet de omgeving zo zijn ingericht dat dit ook mogelijk is. De laatste jaren komt er dan ook steeds meer aandacht voor integrale gebiedsontwikkelingen waarbinnen vrijetijdsvoorzieningen onderdeel uitmaken van de plannen. Het idee hierachter is dat door rekening te houden met vrijetijdsvoorzieningen de kwaliteit van woongebieden wordt verbeterd. De doelstelling van dit onderzoek is om inzicht te krijgen in de rol die vrijetijdsvoorzieningen hebben bij de ontwikkeling van woongebieden in een binnenstedelijke omgeving.

In dit onderzoek omvatten vrijetijdsvoorzieningen alle voorzieningen en functies die de gelegenheid bieden om vrije tijd buitenshuis te besteden. Het kan hierbij gaan om:

- commerciële vrijetijdsvoorzieningen (horeca, bioscopen, uitgaansgelegenheden, etc.);
- publieke vrijetijdsvoorzieningen (bibliotheek, sportzaal, etc.);
- openbare ruimte (parken, plantsoenen, speelvelden, architectuur, cultuurhistorische elementen, etc.);
- routes (specifieke infrastructuur als wandel- en fietspaden).

Daarnaast worden vrijetijdsvoorzieningen op verschillende schaalniveau meegenomen: er wordt gekeken naar voorzieningen op wijkniveau en naar bovenwijkse voorzieningen. Commerciële en publieke vrijetijdsvoorzieningen komen op beide schaalniveaus voor. De openbare ruimte is vooral belangrijk op wijkniveau. Routes zorgen voor de verbinding van het gebied met de omliggende omgeving.

Uit de theorie blijkt onder andere dat het bewust creëren van vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke en marktkwaliteit van een gebied. Vrijetijdsvoorzieningen maken een gebied aantrekkelijk(er), dragen bij aan de diversiteit, leefbaarheid en belevingswaarde van een gebied. Vrijetijdsvoorzieningen zijn daarnaast (mede)bepalend voor het imago van een gebied. Ook hebben vrijetijdsvoorzieningen een economische functie omdat ze direct of indirect bijdragen aan werkgelegenheid en de waarde van de woningen in de omgeving mede bepalen.

Met behulp van drie casestudies is onderzocht of er in de planning van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen rekening wordt gehouden met vrijetijdsvoorzieningen, in welke fase van gebiedsontwikkeling ze een plek krijgen en wat hierbij de rol van de verschillende bij gebiedsontwikkeling betrokken actoren is. De geselecteerde cases zijn het Chassé Park in Breda, Parkhaven in Utrecht en Roombeek in Enschede.

In de drie onderzochte wijken zijn diverse vrijetijdsvoorzieningen aanwezig. In het Chassé Park zijn er vooral bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen gerealiseerd die aan de rand van het gebied liggen. Daarnaast is er in deze wijk veel aandacht voor de openbare ruimte die grotendeels bestaat uit groen (parkomgeving). Dit groen vormt de verbinding tussen de gebouwen. Er is een plein met hoogwaardig materiaal aangelegd, maar dit plein wordt (nog) weinig gebruikt. In Parkhaven zijn de vrijetijdsvoorzieningen vooral op de wijk gericht. Ook hier staat de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte voorop. Er is veel aandacht voor groen, maar dit groen is vooral 'kijkgroen'. Flexibele omgang met het bestemmingsplan heeft gezorgd voor relatief veel restaurants die – samen met de historische haven – een belangrijke bijdrage leveren aan het imago van het gebied. In Roombeek zijn zowel vrijetijdsvoorzieningen op wijkniveau als bovenwijkse voorzieningen gerealiseerd. De ongewone geschiedenis heeft ervoor gezorgd dat er veel aandacht was voor de wensen van bewoners. Bijzonder is het

centrale voorzieningencluster waarin veel vrijetijdsvoorzieningen op wijkniveau een plek hebben gekregen.

Met betrekking tot de planning kan worden geconstateerd dat de aandacht voor vrijetijdsvoorzieningen niet systematisch is verankerd in het gebiedsontwikkelingsproces, maar in eerste instantie het resultaat is van het realiseren van gemeentelijke beleidsdoelstellingen op andere gebieden. Het gaat hierbij vooral om doelstellingen op het gebied van kwaliteit van de leefomgeving en voldoende groenvoorzieningen voor bewoners.

De meeste vrijetijdsvoorzieningen krijgen een plek tijdens de planvormingsfase: de rol van de ontwerper is hierin groot. Hij moet de wensen, eisen en belangen van de verschillende actoren koppelen en deze vervolgens vertalen in een goed raamwerk waarbij er naast de andere ruimtelijke functies voldoende ruimte is voor vrijetijdsvoorzieningen.

Wat verder opvalt bij de cases is dat vrijetijdsvoorzieningen een 'window of opportunity' vormden bij de gebiedsontwikkeling. In Utrecht was het opknappen van het Statenjacht de aanleiding om de haven te behouden. In Parkhaven kwam Holland Casino op het juiste moment langs op zoek naar een nieuwe locatie en in Roombeek was het willen behouden van het Rozendaalcomplex een uitkomst voor drie musea die gezamenlijk een nieuwe plek zochten. Alle drie de gebieden laten ook zien dat flexibiliteit zeer belangrijk is. Tijdens zowel de realisatie- als de beheerfase hebben zich regelmatig nieuwe kansen voor gedaan waar op ingespeeld is.

De gemeente heeft in alle drie de gebieden een grote rol gespeeld bij het initiëren van vrijetijdsvoorzieningen in de wijk. Dit wordt vooral ingegeven door haar sociaal-maatschappelijke rol. De ontwikkelaars en woningcorporaties zijn vooral (mede)ontwerper, opdrachtgever, uitvoerder en financier van de te ontwikkelen vrijetijdsvoorzieningen (deze rol hebben gemeenten overigens ook). Bewoners zijn op verschillende manieren betrokken bij vrijetijdsvoorzieningen in hun woonomgeving: zij zijn met name gebruiker, maar kunnen ook (mede)beheerder en initiator zijn.

Ontmoetingsplekken (parken, horeca, speelplekken, etc.) worden steeds belangrijker in stedelijke omgevingen. Daarnaast draagt een goede mix van wijkvoorzieningen en bovenwijkse voorzieningen bij aan draagvlak: bovenwijkse voorzieningen hebben een groter verzorgingsgebied, maar kunnen tevens een stimulans zijn om buurtvoorzieningen op peil te houden en meervoudig gebruik stimuleren.

Zowel de theorie als de cases laten zien dat vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke woongebieden een belangrijke toegevoegde waarde hebben. Uit de gevoerde gesprekken met gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporatie blijkt dat deze steeds vaker de toegevoegde waarde van vrijetijdsvoorzieningen inzien om een extra dimensie voor de woonomgeving te creëren. Ook voor bewoners hebben vrijetijdsvoorzieningen in hun directe omgeving meerwaarde. In de keuze om ergens te gaan wonen speelt de woonomgeving – waar vrijetijdsvoorzieningen een belangrijk onderdeel van uitmaken – een steeds grotere rol. Bewoners maken regelmatig gebruik van vrijetijdsvoorzieningen in hun eigen woonomgeving.

Kortom: vrijetijdsvoorzieningen maken een gebied aantrekkelijk om er te wonen en dragen in belangrijke mate bij aan de kwaliteit en het imago van een gebied. Vrijetijdsvoorzieningen kunnen goed worden gebruikt om een gebied op de kaart te zetten. Sterkere verankering in het proces en meer aandacht in alle fasen van het gebiedsontwikkelingsproces voor verschillende vormen van vrijetijdsvoorzieningen zijn nodig om de toegevoegde waarde te kunnen gebruiken en vergroten. Tegelijkertijd moet een voldoende mate van flexibiliteit in de plannen worden behouden om in te kunnen spelen op nieuw geboden kansen.

Inhoud

Voorwoord	III
Samenvatting	III
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling en onderzoeksvraag	4
1.3 Aanpak en onderzoeksmethode	4
1.4 Selectie cases	7
1.5 Leeswijzer	7
2 Vrijtijdsvoorzieningen in de woonomgeving in theorie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Context: omgevingskwaliteit en vrijetijdsbesteding	9
2.2.1 Stedelijke ontwikkeling	9
2.2.2 Vrije tijd en overheidsbeleid	12
2.3 Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling	13
2.4 Vrijtijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkeling	17
2.5 Conclusies en onderzoeksmodel	25
3 Chassé Park - Breda	29
3.1 Gebiedsbeschrijving	29
3.2 De gebiedsontwikkeling	29
3.3 Vrijtijdsvoorzieningen in Chassé Park	34
3.4 Conclusie	39
4 Parkhaven - Utrecht	44
4.1 Gebiedsbeschrijving	44
4.2 De gebiedsontwikkeling	44
4.3 Rol van vrijetijdsvoorzieningen in Parkhaven	48
4.4 Conclusie	53
5 Roombeek - Enschede	57
5.1 Gebiedsbeschrijving	57
5.2 De gebiedsontwikkeling	57
5.3 De rol van vrijetijdsvoorzieningen in Roombeek	62
5.4 Conclusie	66
6 De drie casestudies vergeleken	69
6.1 Inleiding	69
6.2 Kenmerken gebied en aanwezige vrijetijdsvoorzieningen	69
6.3 Planning, fasering, toegevoegde waarde en rol actoren	74
7 Conclusies en aanbevelingen	81
7.1 Onderzoeksdoelstelling	81
7.2 Toegevoegde waarde van vrijetijdsvoorzieningen	81
7.3 Planning en fasering vrijetijdsvoorzieningen	82
7.4 Rol van de actoren	83
7.5 Aandachtspunten bij vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkelingen	84
7.6 Aanbevelingen	87
Literatuurlijst	90

Bijlagen	96
Bijlage 1 Geïnterviewde personen	98
Bijlage 2 Gespreksleidraad interviews	99
Bijlage 3 Voorbeeld invloed veranderde regelgeving	104
Bijlage 4 Vrije tijd en mobiliteit	105

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De laatste jaren komt er steeds meer aandacht voor integrale gebiedsontwikkeling waarbinnen vrijetijdsvoorzieningen onderdeel uitmaken van de plannen. Vrijetijdsvoorzieningen zijn een onderdeel van de aantrekkelijkheid van een woonomgeving en deze aantrekkelijkheid van de woonomgeving speelt een steeds grotere rol bij de keuze die mensen maken om ergens te gaan wonen. Elke stad, maar ook elke wijk en buurt, heeft unieke kenmerken die samen de aantrekkelijkheid van de stad, wijk of buurt bepalen. Het gaat hierbij om een combinatie van fysieke (ruimtelijke structuur, gebouwen, infrastructuur, openbare ruimte, voorzieningen), culturele (imago, identiteit), economische (werkgelegenheid) en sociale (demografie) kenmerken. Bij integrale gebiedsontwikkeling worden al deze kenmerken meegenomen in de ontwikkeling. Diversiteit en functiemenging moeten voorkomen dat gebieden monofunctionalistisch worden.

In de naoorlogse stedenbouw plande de overheid onze woonomgeving waarbij vrijetijdsvoorzieningen werden meegenomen (bijvoorbeeld de groenstructuur in Amsterdam-Bijlmer). Tegenwoordig worden woonomgevingen gepland in Publiek-Private Samenwerking (PPS) constructies met verschillende actoren. Vrijetijdsvoorzieningen worden echter niet vanzelf meegenomen in dit proces; het zijn immers de woningen die het geld opbrengen. Tegelijkertijd maakt vrije tijd een belangrijk deel uit van ons hedendaagse leven. Mensen proberen rust en ontspanning te vinden in het drukke dagelijkse leven en willen zoveel mogelijk persoonlijk rendement halen uit de vrije tijd die ter beschikking staat. De behoefte aan voorzieningen en omgevingen om vrije tijd door te brengen en daarmee ontspanning te zoeken is de laatste jaren explosief gestegen.

Een deel van de vrije tijd wordt buitenshuis doorgebracht. Dit doen mensen zowel in de directe omgeving van de woning als op andere locaties. De traditionele vrijetijdsactiviteiten die mensen buitenshuis ondernemen, zijn wandelen en fietsen, maar andere vrijetijdsbestedingen die in het teken staan van ontmoeten (bijvoorbeeld picknicken, horeca, etc) en beleven nemen aan belang toe. Mensen willen in hun 'schaarse' vrije tijd steeds meer ervaren en dat moet bij voorkeur uniek zijn (Pine & Gilmore, 1999 en 2007). Al deze verschillende vrijetijdsactiviteiten hebben een ruimteclaim in de vorm van vrijetijdsvoorzieningen. Tevens leiden deze activiteiten tot extra vervoersbewegingen, waardoor de druk op de beperkt beschikbare ruimte toeneemt. Tegelijkertijd kan vrijetijdsbesteding in de 'eigen' omgeving economisch gezien werkgelegenheid creëren en een inkomstenbron zijn.

De toerisme- en recreatiesector (ook wel vrijetijdsector genoemd) is wereldwijd een van de snelst groeiende economische sectoren. In Nederland is de toeristische sector goed voor 3% van het Bruto Binnenlands Product (CBS, 2008), wat een aanzienlijke bijdrage is. Gemiddeld beschikken Nederlanders over ongeveer 45 uur vrije tijd per week (www.tijdsbesteding.nl/SCP, 2006). Van de totale bestedingen per huishouden wordt zo'n 25% aan vrijetijdsbestedingen uitgegeven (CBS, 2008). De vrijetijdsector genereert veel directe en indirecte werkgelegenheid.

Om de negatieve gevolgen voor ruimte en mobiliteit te kunnen tegengaan is het wenselijk dat in elk geval een deel van de vrijetijdsbesteding in de omgeving van de woning door kan worden gebracht. De omgeving moet dan zo zijn ingericht dat dit ook mogelijk is. De aanwezigheid van vrijetijdsvoorzieningen is hierbij van belang, evenals de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de directe omgeving.

Maar wordt die ruimte voor vrijetijdsvoorzieningen in de woonomgeving ook gerealiseerd in de beperkte fysieke ruimte die er in de steden is? Wie bepaalt welke vrijetijdsvoorzieningen in een woongebied een plek krijgen? En wat zijn dan de aandachtspunten die daarbij een rol spelen?

1.2 Doelstelling en onderzoeksvraag

In dit onderzoek staat de relatie tussen vrijetijdsvoorzieningen en gebiedsontwikkeling centraal. Door rekening te houden met vrijetijdsvoorzieningen kan de kwaliteit van woongebieden worden verbeterd. De doelstelling van dit onderzoek is dan ook om inzicht te krijgen in de rol van vrijetijdsvoorzieningen bij de ontwikkeling van woongebieden in een binnenstedelijke omgeving. Deze doelstelling leidt tot de volgende probleemstelling:

Welke rol spelen vrijetijdsvoorzieningen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?

Deze algemene probleemstelling is in de volgende specifieke deelvragen opgesplitst:

- Wat is volgens verschillende actoren en de literatuur de toegevoegde waarde van vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke woongebieden?
- In hoeverre wordt er in gebiedsontwikkelingsprocessen rekening gehouden met planning voor vrijetijdsvoorzieningen?
- Op welke momenten worden vrijetijdsvoorzieningen verankerd in het planontwikkelingsproces?
- Wat is de rol van verschillende actoren met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen?
- Wat zijn de aandachtspunten met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?

Met het beantwoorden van de onderzoeksvragen:

- wordt inzicht verkregen in hoe verschillende actoren aankijken tegen de rol van vrijetijdsvoorzieningen in woonomgevingen;
- worden de daarbij behorende kritische factoren inzichtelijk gemaakt;
- en wordt het mogelijk om de kwaliteit van gebiedsontwikkelingen te vergroten.

1.3 Aanpak en onderzoeksmethode

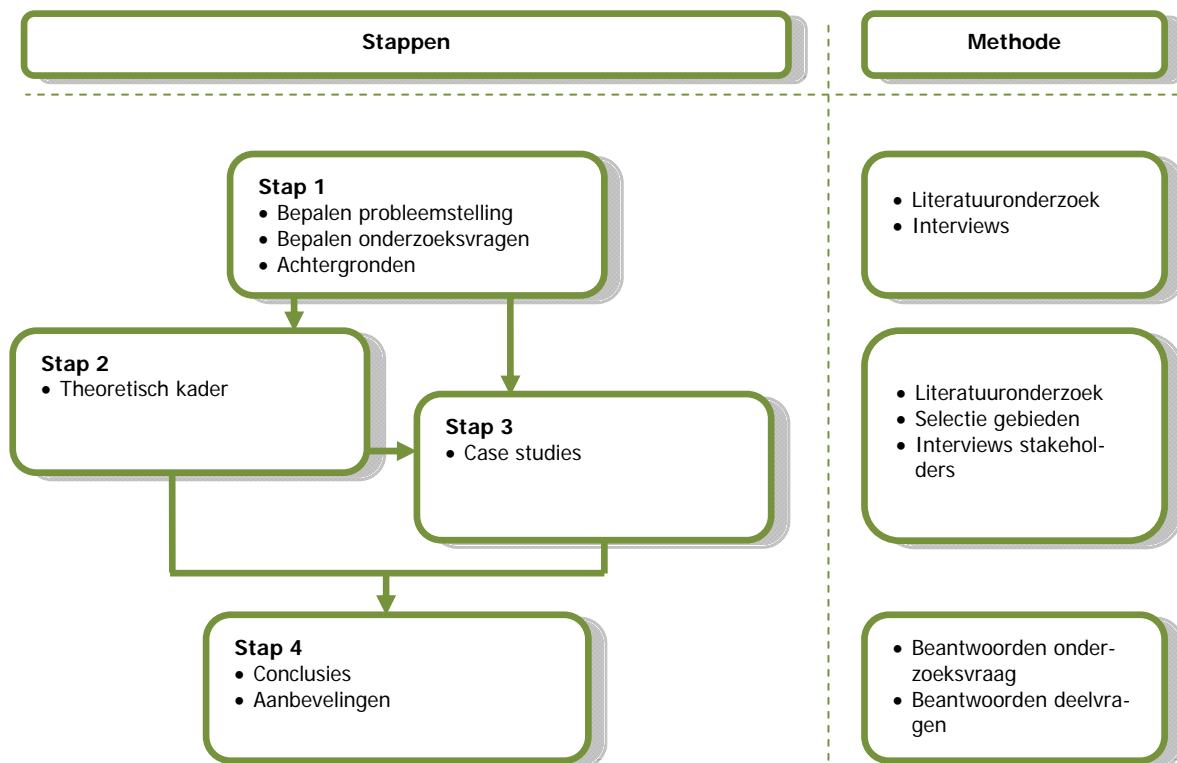
Aanpak en onderzoeksmethode

Het onderzoek is verdeeld in een viertal stappen. Deze staan weergegeven in figuur 1. In stap 1 zijn de probleemstelling en onderzoeksvragen opgesteld. Deze stap is gevolgd door een literatuurstudie (stap 2). Om de invloed van vrije tijd in gebiedsontwikkelingen te bepalen is aan de hand van onder andere beleidsstukken en wetenschappelijke literatuur nagegaan wat de betekenis is van vrijetijdsvoorzieningen in stedelijke gebiedsontwikkeling. Uiteraard is hierbij ook de context meegenomen. Uit de literatuurstudie zijn vervolgens enkele conclusies getrokken die als basis dienden voor het conceptuele model en de beantwoording van de centrale vraag van het onderzoek.

Vervolgens is gekozen voor een meervoudige casestudie om de onderzoeksvragen te onderzoeken (stap 3). Bij een casestudie wordt een sociaal verschijnsel met behulp van een of enkele voorbeelden intensief bestudeerd (Swanborn, 2003) Er wordt hierbij aan een groot aantal variabelen tegelijkertijd aandacht besteed om zo de ontstaansgeschiedenis, veranderingen en complexe structuur te kunnen beschrijven. De casestudie heeft een kwalitatieve, explorerende aanpak.

De casestudies spitsten zich toe op drie recent ontwikkelde binnenstedelijke woongebieden waarin vrijetijdsvoorzieningen een rol spelen. Er is gebruik gemaakt van diverse bronnen zoals documenten, nota's en internet om de cases te beschrijven. Beschikbare en relevante beleidsdocumenten zijn geanalyseerd en zijn aangevuld met interviews met partijen die bij de gebiedsontwikkelingen betrokken zijn (gemeente, ontwikkelaars, woningcorporatie). De interviews zijn afgenomen bij personen die rechtstreeks betrokken zijn of waren bij de geselecteerde gebiedsontwikkelingen. Op basis van de theorie is een leidraad met vragen opgesteld (zie bijlage 2) die bij de interviews is gebruikt om aanvullende informatie te krijgen over de rol van vrijetijdsvoorzieningen in het gebiedsontwikkelingsproces. De vragen zijn gesteld als open vragen. De geïnterviewden zijn vooraf over de onderwerpen op de hoogte gebracht door middel van telefonisch contact en een informerende email.

Figuur 1.1: Onderzoeksmethode



Enkele van de gestelde vragen waren:

- Welke rol speelden vrijetijdsvoorzieningen gedurende het proces van de gebiedsontwikkeling?
- Op welk moment kregen welke vrijetijdsvoorzieningen een plek in het proces?
- Wie heeft het initiatief genomen om de vrijetijdsvoorziening te realiseren?

Om te kijken of de aanwezigheid van vrijetijdsvoorzieningen een rol speelt bij de koop van woningen zijn er aanvullend interviews afgenomen met de betrokken makelaars en zijn ter aanvulling in elk gebied een beperkt aantal bewoners ondervraagd over het gebruik van de vrijetijdsvoorzieningen in hun omgeving. Ook hiervoor zijn vragenlijsten opgesteld (zie bijlage 2).

Daarnaast is met behulp van observatie ter plekke en externe bronnen een overzicht geschetst van de op het moment van onderzoek in de betreffende gebieden aanwezige en geplande vrijetijdsvoorzieningen. De beschrijvingen en resultaten van de casestudies zijn getoetst aan de theorie met als resultaat conclusies en aanbevelingen (stap 4).

Afbakening, keuzes en definities

Vrijetijdsvoorzieningen

In dit onderzoek worden een aantal keuzes gemaakt. De eerste betreft vrijetijdsvoorzieningen. Vrije tijd (als activiteit) kent vele verschillende benaderingen en definities. Tot vrije tijd rekent men grosso modo de activiteiten met betrekking tot sport, recreatie, toerisme, cultuur, media, hobby's, maatschappelijke participatie en horeca. In diverse onderzoeken komen verschillende perspectieven en samenvoegingen aan de orde. Een voorbeeld is dat vrije tijd kan worden gezien als het ontsnappen aan het alledaagse. Een andere betekenis van vrije tijd is dat je zeggenschap hebt over de tijdsbesteding (Van der Poel, 2004). Vrije tijd is de tijd die overblijft naast het werken en andere persoonlijke taken. In de vrije tijd kunnen we doen wat we leuk en plezierig vinden. Bij vrije tijd gaat het dus om alle ervaringen en belevenissen die iemand heeft, dus ook die die niet direct samenhangen met con-

sumptieve bestedingen zoals wandelen, fietsen, etc. Indirect geven deze vrijetijdsactiviteiten wel aanleiding tot consumptieve bestedingen, door het aanschaffen van specifieke kleding en attributen of door het onderweg nuttigen van een hapje of drankje. Vrijetijdsbesteding kan zowel binnenshuis als buitenshuis plaatsvinden.

In dit onderzoek wordt alleen gekeken naar vrijetijdsbesteding buitenshuis en dan specifiek naar de ruimtelijke functies en omgeving waarin vrijetijdsactiviteiten buitenshuis plaatsvinden: de vrijetijdsvoorzieningen. Het kan hierbij gaan om het aanleggen van specifieke infrastructuur (bijvoorbeeld wandel-/fietspaden), de inrichting en omvang van openbare ruimte als parken en plantsoenen of specifieke recreatieve voorzieningen als horeca, musea en uitgaansgelegenheden. In hoofdstuk 2 worden de vrijetijdsvoorzieningen nader beschreven.

Wanneer de verschillende elementen worden samengevoegd, leidt dat tot de volgende definitie die in deze scriptie zal worden gebruikt voor vrijetijdsvoorzieningen:

Vrijetijdsvoorzieningen omvatten alle voorzieningen en functies die de gelegenheid bieden om vrijetijd buitenshuis te besteden.

Gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Er zijn verschillende typen gebiedsontwikkeling. Deze variëren van plattelandsontwikkelingen, uitleglocaties aan de rand van steden en dorpen tot binnenstedelijke ontwikkelingen. In dit onderzoek wordt specifiek gekeken naar binnenstedelijke ontwikkelingen, waarbij de volgende definitie wordt gehanteerd:

Bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling gaat het om de ruimtelijke herontwikkeling of vernieuwing van een bestaand stedelijk gebied.

Binnenstedelijke woongebieden

Binnen de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen is in dit onderzoek vervolgens bewust gekozen voor binnenstedelijke woongebieden. Vrijetijdsvoorzieningen hebben in stedelijke gebieden een verschillende rol. In gebieden specifiek gericht op leisure (zoals de Amsterdam Arena) hebben vrijetijdsvoorzieningen uiteraard een belangrijke rol. In woon- of werkgebieden komt het belang van vrije tijd tot uitdrukking in bijvoorbeeld de kwaliteit van de woon-/werk omgeving (groen, water), maar ook in de aanwezigheid van publieke en commerciële vrijetijdsfuncties. In dit onderzoek is ervoor gekozen om de rol van vrijetijdsvoorzieningen in woongebieden te onderzoeken.

Schaalniveau

Vrijetijdsvoorzieningen hebben verschillende schaalniveaus. Er zijn vrijetijdsvoorzieningen op buurt- en wijkniveau (speelplekken voor kinderen, plantsoenen, parken, hardlooproutes etc.), en er zijn bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen (musea, uitgaansgelegenheden, horeca, etc.). Grootchalige attracties en evenementen hebben vaak een bovenregionaal of zelfs (inter)nationaal schaalniveau. In dit onderzoek worden gebieden onderzocht waar vrijetijdsvoorzieningen van diverse schaalniveaus aanwezig zijn.

Actoren

Tenslotte zijn er verschillende actoren betrokken bij de realisatie van vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkeling: gemeente, ontwikkelaars, woningcorporaties, beleggers, ondernemers, makelaars en de (toekomstige) eindgebruikers. Elk van de actoren heeft een eigen belang en een eigen standpunt met betrekking tot de rol van vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkeling. In dit onderzoek zal vooral naar de rol en voorwaarden die gemeenten, projectontwikkelaars en woningcorporaties aan vrijetijdsvoorzieningen in de woonomgeving stellen, worden gekeken. Ter aanvulling zijn ook de betrokken makelaars en enkele bewoners in de casestudies ondervraagd. Aangezien in de geselecteerde casestudies beleggers niet of nauwelijks een rol hebben gespeeld, zijn deze niet meegenomen in de analyse.

1.4 Selectie cases

Selectie cases

Zoals hierboven beschreven richt dit onderzoek zich op vrijetijdsvoorzieningen in de woonomgeving in binnenstedelijke gebieden. Voor dit onderzoek is er een selectie gemaakt van drie gebieden waarbij wonen de hoofdfunctie van het gebied is. Ook speelt een vorm van vrije tijd een rol speelt bij de ambitie van het gebied. Daarnaast moeten de gebieden voldoen aan de volgende eisen:

- Hoofdfunctie van het gebied is wonen. Er mag sprake zijn van andere functies in het gebied (werken, leisure, retail);
- De gebieden liggen in een stedelijke omgeving, buiten het (historische) centrum van de stad;
- De gebieden zitten (deels) in realisatie- of beheerfase. De gebiedsontwikkeling moet dus (bijna) zijn afgerond;
- De gebieden hebben een of meer vrijetijdsvoorzieningen als aantrekkingskracht van gebied in planvorming (bijvoorbeeld park, water, groen, museum, etc.);
- De gebieden zijn ruimtelijk af te bakenen van gebieden in de omgeving.

Er is tot op heden slechts een beperkt aantal gebieden gerealiseerd waarin vrijetijdsvoorzieningen expliciet een rol spelen in de ontwikkeling van een woongebied. Navraag bij diverse bij gebiedsontwikkelingen betrokken personen heeft geleerd dat er op dit moment wel binnenstedelijke woongebieden worden ontwikkeld met vrijetijdsvoorzieningen maar deze bevinden zich nog in de planfase (bijvoorbeeld Suytkade in Helmond, Strijp S in Eindhoven of Laan van Spartaan in Amsterdam). Andere gebieden hebben vrije tijd als hoofdfunctie (Amsterdam Arena, Parkboulevard in Rotterdam) en komen daardoor niet in aanmerking. Op basis van de hierboven genoemde criteria is de keuze gemaakt voor:

Locatie	Stad	Vrijetijdsvoorziening o.a.
Chassé Park	Breda	Park, theater, museum, casino, poppodium
Parkhaven	Utrecht	Historische haven, horeca, ecologische tuin, speelplekken
Roombeek	Enschede	Bleken (parkjes), musea, voorzieningencluster, speelplekken

Chassé Park in Breda

AM en Proper Stok hebben samen met de gemeente Breda het Chassé Park ontwikkeld. De woningen zijn gerealiseerd in een groene campusachtige omgeving. Tevens bevinden zich een theater, casino, museum, hotel en poppodium in het Chassé Park.

Parkhaven in Utrecht

De gemeente Utrecht herontwikkelt samen met Bouwfonds-ASR een voormalig bedrijventerrein in de Dichterswijk. In het plan zijn de aanleg van een historische haven en een ecologische tuin opgenomen. Er zijn diverse restaurants aanwezig in het gebied en enkele speelplekken voor kinderen.

Roombeek in Enschede

De gemeente Enschede is samen met woningcorporaties De Woonplaats en Domijn, enkele ontwikkelaars en particulieren (via particulier opdrachtgeverschap) bezig met de realisatie van Roombeek. In Roombeek is een centraal voorzieningencluster voor bewoners ontwikkeld met daarin diverse vrijetijdsvoorzieningen. Tevens zijn er een museum, is De Roombeek (beekje) teruggebracht in het gebied, de openbare ruimte kwalitatief hoogwaardig ingericht en zijn er diverse speelplekken voor kinderen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de achterliggende theorieën van zowel vrijetijdsvoorzieningen in stedelijke ontwikkelingen als gebiedsontwikkeling beschreven. De belangrijkste aspecten die een rol spelen bij vrijetijdsvoorzieningen in woongebieden komen hierbij aan de orde. Deze zijn tevens de basis voor de analyse van de casestudies. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conceptueel model.

Hoofdstukken 3, 4 en 5 beschrijven de drie cases. Elk hoofdstuk eindigt met een conclusie waarin de toegevoegde waarde de planning en fasering van vrijetijdsvoorzieningen in het gebied en de rol van de betrokken actoren worden beschreven.

In hoofdstuk 6 worden de cases met elkaar vergeleken en worden conclusies getrokken die betrekking hebben op de drie bestudeerde cases. Tenslotte worden in hoofdstuk 7 de conclusies van het theoretische hoofdstuk en de drie casestudies naast elkaar gelegd. Hiermee worden de onderzoeksvragen en probleemstelling beantwoord.

2 Vrijtijdsvoorzieningen in de woonomgeving in theorie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van theorieën de rol van vrijtijdsvoorzieningen in het proces van de ontwikkeling van binnenstedelijke woongebieden beschreven. Hierbij wordt eerst ingegaan op de stedelijke ontwikkelingen en randvoorwaarden voor vrijtijdsvoorzieningen in het algemeen. Vervolgens worden kort de verschillende aspecten die een rol spelen bij integrale gebiedsontwikkeling weergegeven. Ook wordt aangegeven wat volgens de theorie de betekenis is van vrijtijdsvoorzieningen in de woonomgeving. Vrijtijdsvoorzieningen worden daarbij ingedeeld in een aantal typen. Tenslotte wordt het veranderende vrijetijdsgedrag van mensen, en trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op vrijetijdsontwikkelingen beschreven. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een conclusie.

2.2 Context: omgevingskwaliteit en vrijetijdsbesteding

2.2.1 Stedelijke ontwikkeling

Een wezenlijk kenmerk van een stad is de menging van functies. Steden zijn immers ontstaan door samenklontering op een locatie van verschillende functies; tot de industriële revolutie was het mengen van functies als wonen, werken, vervoeren, recreëren etc. gemeengoed. De industriële groei in de negentiende en twintigste eeuw zorgde echter voor een grote verandering van het stedelijke leefmilieu. Functiescheiding (bijvoorbeeld van woningen en vervuilende industrie) was het gevolg. De naoorlogse wederopbouw versterkte dit door in een rap tempo grote woningbouwprojecten de grond uit te stampen om aan de vraag naar woningen te kunnen voldoen. Er was weinig aandacht voor de wensen van de individuele consument. Hierdoor ontstonden grote monofunctionalistische woonwijken, waar in andere functies als werken en vrijetijdsvoorzieningen slechts een beperkte plek kregen. Colenbrander & Lengkeek (2008) concluderen dat in de afgelopen 50 jaar wonen het stedelijke leven is gaan domineren waarbij andere functies elders werden gegroepeerd en aan betekenis hebben ingeboet. Dit is veroorzaakt door de heersende functionele planningstradities in de twintigste eeuw, waarbij het scheiden van wonen, werken, ontspanning en verkeer, en daarmee een sectorale insteek, de boventoon voerden.

In de jaren '60 is Jane Jacobs de eerste die de dan heersende modernistische functionele planning ter discussie stelt in haar boek *The Death and Life of Great American Cities*. Volgens haar is het de diversiteit van bevolking, functies en architectuur die een levendige, creatieve, veilige buurt creëren (in Colenbrander & Lengkeek, 2008). Het uitgangspunt moest volgens Jacobs meer liggen op het concrete sociale leven, de stad moest worden opgevat als een levend organisme waarin een 'georganiseerde complexiteit' heerst en het gedrag van specifieke actoren van belang is. Door diversiteit ontstaan levendige wijken en steden. Om die diversiteit te laten ontstaan moet volgens haar worden voldaan aan vier voorwaarden: de wijk moet meerdere functies hebben die elkaar aanvullen en ondersteunen, er moet een fijnmazig stratenpatroon zijn, de gebouwen moeten uit uiteenlopende perioden stammen en verschillend zijn qua staat van onderhoud en er moet een voldoende concentratie aan mensen zijn (in Colenbrander & Lengkeek, 2008). De dynamiek uit zich in diversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De 'sociologische' kant van stedelijke ontwikkeling doet hiermee haar intrede in de stedelijke planning. In de daarop volgende decennia wordt dit steeds belangrijker. Er komt steeds meer besef dat functiemenging een waardevolle bijdrage kan leveren aan de sociale, economische en ruimtelijke kwaliteit van wijken en steden.

Quality of place

Betrokkenheid van consumenten en de aandacht voor 'softe' en onderscheidende locatiefactoren bij stedelijke ontwikkelingen zijn gedurende de jaren '90 steeds belangrijker geworden. Dit werd mede veroorzaakt door toenemende mobiliteit van bewoners, bedrijven en bezoekers, waardoor steden steeds meer met elkaar moesten gaan concurreren. Richard Florida geeft in zijn boek 'The Rise of the Creative Class' (2002) aan dat de 'quality of place' steeds belangrijker wordt voor mensen – in zijn theorie gaat het om kenniswerkers – om zich te vestigen in een stad. Kenniswerkers kiezen niet voor een woonplek vanwege aanwezigheid van banen, maar met name vanwege de aanwezigheid van natuurlijke, recreatieve en leefstijlvoorzieningen. Mensen kiezen voor een woonomgeving waarin diverse vrijetijdsvoorzieningen die bij hun leefstijl passen worden aangeboden, bij voorkeur dicht bij huis en 'just in time' (Florida, 2000). De leefomgeving heeft volgens hem daarmee een directe invloed op de economische ontwikkeling omdat het werk de kennis (mensen) volgt.

Onderscheidende factoren als leefbaarheid, hoogwaardige voorzieningen en attracties spelen dus een steeds belangrijkere rol bij stedelijke ontwikkeling. Niet alleen basis-factoren als de ligging van de stad, het klimaat, het woningaanbod en bereikbaarheid maar ook elementen die niet van nature in een stad aanwezig zijn, zijn belangrijk. De aanwezigheid van voldoende en hoogwaardige vrijetijdsvoorzieningen zijn mede bepalend voor de leefbaarheid en aantrekkingskracht van een stad. Dit geldt ook op kleinere schaal voor woonwijken: de aantrekkelijkheid van woonwijken wordt mede bepaald door aanwezigheid en kwaliteit van vrijetijdsvoorzieningen. Mensen willen deze voorzieningen dichtbij huis kunnen gebruiken (Florida, 2000).

Volgens Van den Berg et al (1999) is de aantrekkelijkheid van een leefmilieu afhankelijk van:

- de kwaliteit en bereikbaarheid van voorzieningen;
- kwaliteit en bereikbaarheid van het woonmilieu;
- kwaliteit en bereikbaarheid van de natuurlijke omgeving.

Third place

Eind jaren '80 is er door Ray Oldenburg in zijn boek 'The Great Good Place' het begrip 'Third place' geïntroduceerd. Een 'Third Place' is volgens hem een plek waar buiten huis (First Place) of werk (Second Place) iemand naar toe gaat om te ontspannen en onderdeel te voelen van een gemeenschap. "The third place is a generic designation for a great variety of public places that host the regular, voluntary, informal, and happily anticipated gatherings of individuals beyond the realms of home and work" (Oldenburg, 1999, p.16). Het zijn plekken waar mensen naar toe gaan om in het gezelschap van mensen te zijn zonder verplicht contact en zonder actieve deelname. Mensen genieten simpelweg van de dingen die om hun heen gebeuren en het gezelschap dat zich op die plek bevindt. Het kan hierbij gaan om een bar, boekwinkel, postkantoor, maar ook om openbare ruimten, parken en straten. Het zijn plekken die geïntegreerd zijn in het dagelijks leven. Kortom het zijn plekken waar mensen (een deel van hun) 'vrije tijd' buitenshuis doorbrengen.

Een fitnessclub is een goed voorbeeld van een plek waar mensen anoniem naar toe kunnen gaan, maar toch gezamenlijk met anderen sporten en waarmee ze dus deel uit maken van een 'gemeenschap'. Een ander voorbeeld is een terras bij een café: mensen kunnen er anoniem gaan zitten, ondertussen genietend van de andere mensen die op het terras zitten en daarmee deel uit maken van de 'terrasgemeenschap'. Ondanks dat zowel de fitnesser als de terrasganger klanten zijn van respectievelijk de fitnessclub en het café, zijn ze tegelijkertijd onderdeel van het aanbod (zouden andere mensen komen als er niemand was?). Mensen maken op deze manier zelf onderdeel uit van het vrijetijdsaanbod.

Met toenemende ICT-mogelijkheden wordt het gebruik van 'third places' in stedelijk gebied alleen maar groter. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het veranderend gebruik van stadsparken in Amsterdam: 10% van de hoogopgeleide bezoekers van het Westerpark gebruikt het park als werkplek (Gadet en Smeets, 2009). De parken krijgen een steeds stedelijker gebruik. Er is sprake van vervagende grenzen tussen werk en privé en daarmee tussen werk en vrije tijd. Flexibele werktijden, toenemende ICT-mogelijkheden waardoor mensen op andere plekken kunnen werken dan op kantoor of thuis maken

dit mogelijk: met de laptop in het park de email checken, even het laatste nieuws over de begrafenis van Michael Jackson lezen of een ticket voor een concert boeken.

Toenemende rol vermaakfunctie

Volgens Burgers (2006) heeft de openbare ruimte in de stad door de tijden heen altijd al een vermaakfunctie gehad, maar is de stedelijkheid in de afgelopen decennia speelser geworden. Dit is volgens hem terug te voeren op drie ontwikkelingen. Allereerst: het belangrijker worden van de dienstensector voor de werkgelegenheid waardoor secundaire/zachte locatie-factoren aan belang winnen. Steden concurreren steeds meer om de bedrijven en zetten daarvoor de kwaliteit van het lokale culturele klimaat en voorzieningen op het gebied van recreatie en vermaak in. Daarnaast trekken de recreatieve voorzieningen en attracties bezoekers van buiten waardoor de werkgelegenheid en economie van de stad groeit. Tenslotte ontlenen mensen hun maatschappelijke identiteit steeds meer aan leefstijlen en consumptiepatronen waarbij de activiteiten die mensen ondernemen in hun vrije tijd uitdrukken wie mensen willen zijn. Als gevolg hiervan ontstaan in steden nieuwe stedelijke ruimtes met de nadruk op hoogwaardige winkelgebieden, culturele voorzieningen en woningen in het duurder marktsegment. "Steden worden in plaats van productiemilieus steeds meer consumptiemilieus en podia waarop mensen hun identiteit tentoonspreiden te midden van soortgelijke anderen. Steden worden plekken van vertier, vermaak en ontspanning". In steden komt steeds meer nadruk op functies die vooral een onverplichtend en vrijwillig karakter dragen (Burgers, 2006), wat zich vooral uit in de vrijetijdsfuncties (winkelen, uitgaan, wandelen, fietsen, etc.).

Ontspanning, vertier en vermaak zijn belangrijke functies geworden die in toenemende mate hun stempel drukken op de inrichting en vormgeving van de omgeving (Tracy Metz, 2002). Deze functies geven een gebied identiteit, er valt wat te beleven en het heeft een economische functie (het levert geld op zowel in waardebeoordeling van de gebouwen, maar ook direct via inkomsten die worden geïncasseerd).

Kwaliteit omgeving

Visser en van Dam (2006) geven aan dat de woonomgeving een belangrijke rol speelt bij het kiezen van een woning. In 'De prijs van de plek' staat de vraag centraal tot op welke hoogte de locatie en de omgeving bepalend zijn voor de woningkeuze en de verhuisbeslissingen van mensen. Aspecten van de woonomgeving die van invloed zijn op de prijsvorming van koopwoningen worden in dit onderzoek verkend. Er worden vier dimensies onderscheiden:

- Fysieke woningkenmerken: woningtype, oppervlakte, inhoud, aantal kamers, aanwezigheid cv, tuin of garage, staat van onderhoud, isolatie, etc.;
- Fysieke omgevingskenmerken: zoals hoeveelheid groen en water, de bebouwingsdichtheid in de buurt, de aard en de kwaliteit van de gebouwde omgeving, en de kwaliteit van de openbare ruimte in de buurt (% bebost gebied in de buurt, %parken en plantsoenen in de buurt, %recreatief water, overig binnenwater, recreatief groen);
- Sociale omgevingskenmerken: de bevolkingssamenstelling, het werkloosheidscijfer, het percentage huur- en koopwoningen en het gemiddeld inkomen in de buurt;
- Functionele omgevingskenmerken: de bereikbaarheid en afstand tot allerlei voorzieningen, infrastructuur en werkgelegenheid vanuit de woning.

Vooraf de fysieke omgevingskenmerken (bijvoorbeeld de hoeveelheid groen en water) blijkt een positieve invloed te hebben op het woongenot en de prijs van de woning. Aanwezigheid van bos binnen 50 meter van de woning of een groter percentage bebost gebied in de buurt van de woning geeft een hogere prijs per m² van grondgebonden woningen. Met name in steden speelt het percentage recreatief groen een grote rol, omdat parken en plantsoenen daar schaars zijn, waardoor een woning in de nabijheid van het groen een hogere prijs oplevert. Ook Gulicher (2009) geeft aan dat woningbezitters nut halen uit groene open ruimtes in de nabijheid van hun woning omdat deze ruimte mogelijkheden bieden voor ontspanning en vermaak. De bewoners zijn door de aanwezigheid van groene openruimtes – zeker in stedelijke gebieden – bereid om een hogere prijs te betalen voor hun woning.

De bereikbaarheid van allerlei voorzieningen is regelmatig onderwerp geweest van onderzoek naar de prijsvorming van woningen. Vooral in de VS en UK is de invloed van generieke bereikbaarheidsmaten, zoals afstand tot centrum, winkelcentra, treinstations, parken en plantsoenen en recreatieve gebieden, meermaals aangetoond (Laakso, 1992, 1997, Miller et al 1982 in Visser en van Dam, 2006).

De relatie tussen omgevingskenmerken en de prijs van woningen is echter complex. Het wonen in de buurt van groen heeft namelijk niet alleen voordelen, maar ook nadelen (overlast door rondhangende jongeren, etc.). Visser en van Dam (2006) concluderen dat bij ontwerp en realisering van nieuwe woningen, woonblokken, woonbuurten en woonwijken alsmede bij herstructurering van bestaande woonbuurten en woonwijken veel meer rekening gehouden moet worden met de voorkeuren/wensen van mensen/burgers voor hun directe woonomgeving. Ruime woningen, niet te hoge woondichtheden en ligging in groene woonomgevingen worden hoog gewaardeerd.

Vrijtijdsvoorzieningen

Welke vrijetijdsvoorzieningen dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de stad? Florida (2000) legt de nadruk op 'outdoor recreational activities' en de daarbij passende 'lifestyle amenities'. Het gaat om diverse sporten die deels anoniem beoefend kunnen worden (fietsen, mountainbiken, rennen, etc.) die toegankelijk en goed bereikbaar moeten zijn en voorzien zijn van aanvullende (horeca)faciliteiten. Van den Berg (1999) geeft aan dat bewoners het nog steeds belangrijk vinden dat winkel- en uitgaansfuncties op loopafstand zijn. Volgens Oldenburg (1999) gaat het vooral om vrijetijdsvoorzieningen waar mensen samen kunnen komen om anoniem toch onderdeel van een gemeenschap uit kunnen maken. Maar ook groene open ruimte is belangrijk (Visser en van Dam (2006) en Gulicher (2006) als plek waar mensen zich kunnen ontspannen en vermaken.

2.2.2 Vrije tijd en overheidsbeleid

De beschikbaarheid van vrije tijd verschilt per tijdsperiode en per individu. Tegenwoordig is er minder tijd nodig om de basisbehoeften van het levensonderhoud (eten, drinken, onderdak) veilig te stellen dan vroeger. Tegelijkertijd is er een groeiende behoefte aan ontspanning, ontplooiing en het opdoen van bijzondere ervaringen. Elk individu kan in de vrije tijd haar eigen identiteit en cultuur beleven en ontwikkelen, omdat vrije tijd zich in hoge mate onttrekt aan disciplinerende maatregelen (Mommaas, 2003).

Maar toch is de keuzevrijheid in de vrije tijd niet onbeperkt (van der Poel, 2004). Vrije tijd heeft te maken met diverse regels en beperkingen van fysieke, financiële en mentale aard. Veranderingen in toegestane openingstijden, het gebruik van clubkaarten bij voetbalwedstrijden, de invoering van het rookverbod in de horeca (zie bijlage 3) of de bebouwing van een park zijn enkele voorbeelden die van invloed zijn op de vrijetijdsbeleving. Deze door de overheid opgelegde regels en beperkingen zijn voor het eerst aan het begin eind van de 19^{de} en begin van de 20^{ste} eeuw ontstaan toen bepaalde vormen van vrije tijd aan banden werden gelegd vanwege hun 'verderfelijke' kant. Tegelijkertijd werden er in die tijd vrijetijdsprogramma's met alternatieve bezigheden en voorzieningen opgezet die dienden als volksoopvoeding en die voldeden aan de idealen en belangen van de toonaangevende burgerij.

Ook na de Tweede Wereldoorlog blijft de rol van de overheid groot (o.a. Mommaas, 2003 en van der Poel, 2004). Het is in die periode de overheid die de basisvoorzieningen voor vrijetijdsbestedingen aanlegt om te zorgen dat deze voor iedereen toegankelijk zijn. Historisch gezien heeft (overheids-) bemoeienis met vrijetijdsbesteding vooral te maken met opvoeden en sociale en culturele rechten van burgers oftewel toegankelijkheid en individuele keuzevrijheid: vormen van 'plat' vermaak werden verboden of ingeperkt, parken, bibliotheken, sportfaciliteiten en buurthuizen werden geopend en door middel van subsidiering van toegangsprijzen, aandacht voor sport en cultuur in het onderwijs en landelijke spreiding van voorzieningen worden 'verantwoorde' vormen van vrijetijdsbesteding gestimuleerd. Het algemene beeld in die periode na de Tweede Wereldoorlog is dat zinvolle vrijetijdsbesteding niet door de markt kan worden ontwikkeld.

Dat verandert in de jaren tachtig. Door toenemende invloed van de media (o.a. invoering van commerciële televisie) verandert het vrijetijdsspeelveld van karakter en ontstaat er een zelfstandige vrijetijdseconomie met vermaakformules en programma's met vertakkingen naar het uitgaansmilieu (Mommaas, 2003). De markt neemt als het ware de rol van de overheid (deels) over.

Naast de noodzaak om aantrekkelijk te zijn voor specifieke doelgroepen, worden door beleidsmakers ook steeds meer de economische potentie van vrije tijd erkend (Jókovi, 1996). De vrijetijdsector brengt economische groei, werkgelegenheid en heeft betekenis voor de bekendheid en het imago van

de stad. Evenementen en kunstinstanties die het imago van de stad versterken worden in toenemende mate georganiseerd.

De opkomst van leisure

Tegelijkertijd met de toenemende invloed van de marktsector wordt aan het einde van de jaren negentig het begrip 'leisure' steeds belangrijker. In eerste instantie was het vooral gerelateerd aan winkelen, nu wordt het meestal in ruimere zin gebruikt voor vrijetijdsvoorzieningen en omgevingselementen die aanleiding geven tot het opdoen van ervaringen en belevenissen in samenhang met consumptieve bestedingen (Verstappen, 2002). Voor leisure is er geen algemeen aanvaarde definitie en vaak wordt het gebruikt zonder dat er duidelijk is wat er precies mee wordt bedoeld.

Jansen-Verbeke (1988) maakt bij leisure onderscheid tussen kernelementen (primary elements), ondersteunende elementen (secondary elements) en additionele elementen. De kernelementen hebben een 'magnetische' uitstraling op de bezoekers. De ondersteunende elementen hebben niet alleen betekenis voor bezoekers maar worden vooral door de bewoners gebruikt. Bezoekers zijn medegebruikers van deze functies. Deze ondersteunende elementen hebben een belangrijke bijdrage aan de attractiviteit van een plek en vormen in vele gevallen zelfs de aanleiding voor een herhalingsbezoek (Jansen-Verbeke, 1988). De additionele elementen zijn de infrastructuur en de randvoorwaarden als bereikbaarheid, parkeren, informatievoorziening, etc.. Het koppelen van deze elementen aan een gebied biedt de mogelijkheid om een gebied te analyseren als een toeristisch-recreatief product. Jansen-Verbeke doet dat bijvoorbeeld voor de binnenstad. Voor het analyseren van vrije tijd in de woonomgeving zijn vooral de voor bewoners belangrijke ondersteunende en additionele elementen van belang. Al kunnen hierin ook prima kernelementen als een museum of theater passen waarbij deze een gebied extra aantrekkelijk maken als woongebied.

Vrijetijd en mobiliteit

Kilometerreductie was tot in de jaren 80 één van de motieven voor overheidsbeleid gericht op recreatie. Ook vandaag de dag is 38% van alle verplaatsingen en 44% van de verreden kilometers gerelateerd aan vrijetijdsbesteding. Inclusief winkelen is dit zelfs respectievelijk 60% en 54% (Harms, 2006, zie ook bijlage 4). In vergelijking met het aantal verplaatsingen voor het woonwerkverkeer (17%) is dit hoog. Ruim 51% van alle vrijetijdsverplaatsingen gebeurt met de auto waarmee 80% van de vrijetijdskilometers worden afgelegd. De ANWB geeft in haar visie op de recreatie-ontwikkelingen van de toekomst (ANWB, 2008) aan dat meer ruimte voor recreatie in stedelijke ontwikkeling wenselijk is. Vrijetijdsbesteding in de woonomgeving zou kunnen bijdragen aan de vermindering van mobiliteit.

2.3 Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Gebiedsontwikkeling is een dynamisch proces met vele actoren dat veelal jaren in beslag neemt. Een vastomlijnde definitie is moeilijk te geven. Het gaat om de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied met meestal een lange doorlooptijd waarbij verschillende sectoren en actoren betrokken zijn. Bij gebiedsontwikkelingen gaat het om het creëren van functies voor gebieden die een gebied aantrekkelijk maken om te wonen, verblijven en te bezoeken, die kwaliteit uitstralen en duurzaam zijn.

Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

Zoals bij de definities reeds is aangegeven gaat het bij een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling om de herontwikkeling oftewel vernieuwing van een bestaand stedelijk gebied dat al een eigen plek en functie heeft in de stad. Het 'nieuwe' gebied moet (opnieuw) worden verbonden met de rest van de stad. Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling kenmerkt zich dan ook door een grote verwevenheid van functies, waarbij aandacht voor reeds bestaande functies en structuren belangrijk is (van 't Verlaat, 2005).

Globaal kan onderscheid gemaakt worden tussen twee vormen van binnenstedelijke ontwikkeling: transformatie en herstructurering. Bij transformatie krijgt het gebied een nieuwe functie. Het gaat hierbij om gebieden die hun oorspronkelijke functie aan het verliezen zijn (bijvoorbeeld bedrijventerreinen en spoorzones) die worden getransformeerd tot bijvoorbeeld een gemengd of een woongebied. Bij herstructurering gaat het om het vernieuwen van de bestaande functie. Hierbij gaat het om het creëren van een nieuwe ruimtelijke structuur met behoud van de functies die reeds aanwezig zijn in het gebied. Beide situaties zijn qua proces complex door de veelheid aan stakeholders en actoren die

betrokken zijn. Bestaand stedelijk gebied heeft immers reeds bewoners, gebruikers en vaak een veelheid aan eigenaren. Bij binnenstedelijke opgaven gaat het erom een verbinding met de rest van de stad te creëren en de levendigheid van de stad een plek te geven.

In binnenstedelijke gebiedsontwikkeling wordt de laatste jaren functiemenging steeds belangrijker. Door stijgende aandacht voor duurzaamheid en de beperkt beschikbare ruimte krijgt ook meervoudig ruimtegebruik steeds meer aandacht. Ook vindt er de laatste jaren steeds meer sturing op kwaliteit plaats. Integrale en complexe gebiedsontwikkeling is hiervan het gevolg. Tegelijkertijd is er een groeiende afhankelijkheid tussen gemeenten en marktpartijen om integrale gebiedsontwikkelingen te kunnen realiseren (Bruil, I. et al, 2004).

Gebiedsontwikkeling vindt plaats binnen kaders en mogelijkheden die een gebied, het beleid, wet- en regelgeving, de actoren, etc. bieden. Elke gebiedsontwikkeling is daardoor anders. Gebiedsontwikkelingen kennen vaak een lange doorlooptijd. Flexibiliteit en aanpassingsvermogen aan steeds veranderende externe omstandigheden zijn een voorwaarde om een kwalitatief hoogwaardig en duurzaam gebied te ontwikkelen.

Kwaliteit en middelen

Zoals hierboven is beschreven wordt kwaliteit een steeds belangrijker aspect van gebiedsontwikkeling. Hieronder wordt kort weergegeven wat in gebiedsontwikkeling onder kwaliteit wordt verstaan. Deze beschrijvingen van ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit en middelen zijn gebaseerd op Van 't Verlaat (2005; p. 23-43).

Ruimtelijke kwaliteit en markt kwaliteit

Bij integrale gebiedsontwikkelingen wordt steeds vaker gestuurd op kwaliteit. Het gaat hierbij zowel om ruimtelijke kwaliteit als marktkwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit is de kwaliteit van een gebied in zijn ruimtelijke samenhang, een kwaliteit die onder andere wordt weergegeven door gebruikswaarde (functionaliteit), belevingswaarde (hoe ziet de omgeving eruit) en toekomstwaarde (duurzaamheid). Marktkwaliteit weerspiegelt of het gebied voldoet aan de wensen en eisen van de markt oftewel de wensen en eisen van de eindgebruikers. Omdat eindgebruikers verschillende wensen en eisen hebben, loopt de marktkwaliteit van verschillende gebieden uiteen.

Middelen

Naast ruimtelijke kwaliteit en marktkwaliteit zijn middelen een derde belangrijk aspect van gebiedsontwikkeling. Middelen bestaan uit onder andere financiering, grond, menskracht en kennis (Van 't Verlaat, 2005). Financiering van gebiedsontwikkelingen komt tot uitdrukking in grond- en vastgoedexploitaties. De grondexploitatie omvat de kosten en opbrengsten van de grondontwikkeling; de vastgoedexploitatie die van het realiseren en verkopen/verhuren van het vastgoed. Zowel de gemeente (publieke ontwikkeling), private partijen (private ontwikkeling) als gemeente en private partijen samen (publiek-private (PPS) ontwikkeling) kunnen verantwoordelijk zijn voor de grondexploitatie. De vastgoedontwikkeling wordt meestal privaat gerealiseerd. Publieke vastgoedontwikkeling komt voor als deze vanuit beleid noodzakelijk wordt gevonden en de markt deze niet realiseert. Eventuele tekorten op (grond en/of vastgoed) exploitaties kunnen met bijvoorbeeld subsidies of bijdragen van derden worden afgedekt, waardoor deze ondanks een negatief verschil tussen opbrengsten en kosten wel kunnen worden gerealiseerd.

Optimalisatie kwaliteit en middelen

Ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit en middelen hangen onderling sterk samen. Bij integrale gebiedsontwikkelingen vindt er een optimalisatie plaats van deze drie aspecten. Volgens Van 't Verlaat (2003, p.41) leidt teveel aandacht voor een van de drie aspecten tot 'gebrekkige producten'. De optimalisatie kan worden gerealiseerd door voldoende aandacht voor alle drie de aspecten.

Waardecreatie

In traditionele processen bedenkt (meestal) een overheidsinstantie een oplossing voor een probleem en besteedt deze als opdrachtgever de uitvoering van die oplossing uit aan private partijen. Door het steeds meer gezamenlijk optrekken van gemeenten en private partijen en het gezamenlijk en

interactief ontwerpen van gebiedsvisies en ambities neemt de ruimtelijke en marktkwaliteit van gebieden toe. Tijdens het proces van gebiedsontwikkeling wordt door de combinatie van functies meerwaarde gecreëerd voor het gebied. Het is belangrijk om al vroeg in het proces oog te hebben voor waardecreatie en hoe deze te realiseren (de Zeeuw, 2007). Tegenwoordig worden scope en concepten steeds vaker gebruikt voor de ontwikkeling van een gebied. Ook wordt kennis van de markt in toenemende mate gebruikt.

Conceptontwikkeling wordt dus steeds belangrijker. Het idee achter conceptontwikkeling is dat het gebruik en het programma worden afgestemd op de locatie die centraal staat. Hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte, een gezamenlijke visie op de lange termijn, goed kwalitatief leiderschap en flexibele opzet van het vastgoed zijn belangrijk bij gebiedsontwikkelingen (Van Dam, 2008).

Fasen in gebiedsontwikkeling

Bij gebiedsontwikkeling kunnen globaal 4 fasen worden onderscheiden (Van 't Verlaat, 2005):

- Initiatief visie en ambitie
- Planvorming masterplan, ontwikkelingsplan, stedenbouwkundig plan
- Realisatie realisatie van masterplan/ontwikkelingsplan
- Beheer beheerplan

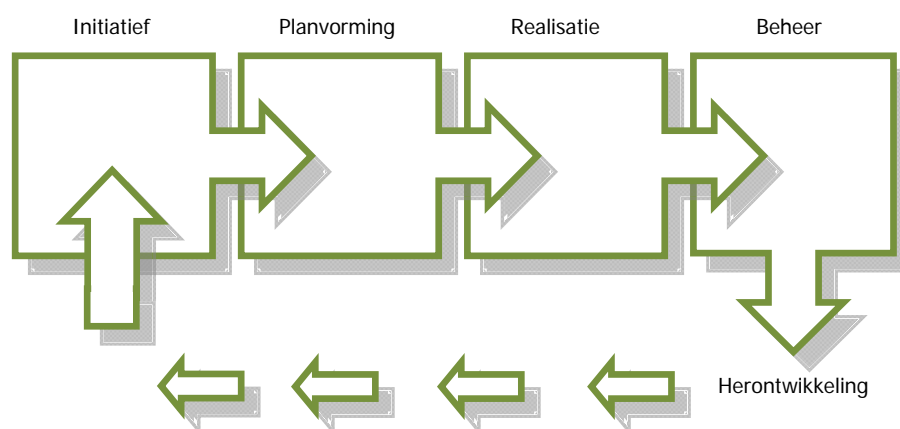
Tijdens de initiatieffase wordt het idee geboren om op een bepaalde locatie tot gebiedsontwikkeling over te gaan. In deze fase zal de ambitie en de toekomstige positionering van het gebied moeten worden vastgesteld binnen de context. In deze fase wordt meestal een visie opgesteld over hoe het gebied er in de toekomst uit zou moeten komen te zien.

In de planvormingsfase (ook wel haalbaarheidsfase genoemd) wordt de visie verder uitgewerkt tot concrete planvorming. In deze fase worden de verschillende aspecten en functies geïntegreerd tot een zo goed mogelijke ruimtelijke en functionele kwaliteit binnen een haalbaar plan. In deze fase wordt meestal een Masterplan en het Stedenbouwkundige Ontwerp opgesteld die de richtlijn vormen voor de realisatie. Ook wordt een intentie-overeenkomst door de betrokken partijen ondertekend waarin de intentie wordt uitgesproken het gebied volgens de afgesproken ambities te ontwikkelen.

In de realisatiefase wordt het plan daadwerkelijk gerealiseerd. Het project wordt volgens de opgestelde uitgangspunten gerealiseerd. In deze fase wordt een definitieve samenwerkings- of realisatieovereenkomst getekend tussen de verschillende bij de gebiedsontwikkeling betrokken partijen waarin de afspraken met betrekking tot realisatie van het gebied juridisch worden vastgelegd.

In de beheerfase worden de gebouwen geëxploiteerd, en wordt de openbare ruimte onderhouden. In deze fase kan een beheerplan worden opgesteld. In figuur 2.1 wordt de relatie tussen de verschillende fasen weergegeven.

Figuur 2.1 Fasen van stedelijke gebiedsontwikkeling



Bron: Van 't Verlaat, 2003

In elke fase moeten veel beslissingen worden genomen omtrent de invulling van het gebied. Volgens Kingdon (1995, in Bruil, et al 2004) zijn binnen de besluitvorming verschillende stromen te onderscheiden, maar volgen deze stromen elkaar niet noodzakelijkerwijs op in de tijd. Drie verschillende stromen (politieke omgeving, problemen en oplossingen) vinden naast elkaar plaats. Op kritieke momenten komen deze stromen samen en ontstaat een 'window of opportunity'. Op dit juiste moment kunnen initiatieven worden gerealiseerd en kansen benut.

Actoren

Er zijn verschillende partijen en actoren betrokken bij de binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. De belangrijkste worden hieronder kort beschreven:

- Publieke sector: bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling speelt binnen de publieke sector met name de gemeente een rol. In eerste instantie is deze rol publiekrechtelijk: de gemeente maakt het bestemmingsplan en zorgt voor de juiste vergunningen. Vaak neemt de gemeente al dan niet via een apart projectbureau ook de regierol in handen. Politieke belangen spelen uiteraard een grote rol: bestuurlijk en ambtelijk draagvlak is nodig om een gebiedsontwikkeling te kunnen realiseren. Hogere overheden spelen afhankelijk van het gebied een rol. De nationale overheid stelt uiteraard de nationale beleidskaders en wet- en regelgeving op.
- Private sector: binnen de private sector zijn diverse actoren te onderscheiden. Projectontwikkelaars ontwikkelen voor eigen rekening en risico gebouwen en/of een gebied. Beleggers investeren geld om op lange termijn een verantwoord rendement op de investering te halen. Bouwers zijn ondernemingen die het vastgoed realiseren.
- Woningcorporaties: hebben vanuit het verleden een maatschappelijke verantwoordelijkheid voor het realiseren van sociale woningbouw en voorzieningen. Tegenwoordig ontwikkelen ze net als ontwikkelaars voor eigen rekening en risico.
- Eindgebruikers: de bewoners en ondernemers die in het gebied (gaan) wonen of vestigen. Zij zijn degene die (samen met bezoekers) gebruik maken van het gebied. Zij zijn daarmee degene die uiteindelijk de markt en de behoefte aan een gebied bepalen.

Sturing en afstemming: organiserend vermogen

Zoals hierboven aangegeven zijn gebiedsontwikkelingen processen waarin veel verschillende actoren betrokken zijn. De gewenste toekomst van een gebied staat centraal in gezamenlijk proces. Het proces is ingewikkeld door de veelheid aan wensen, eisen en belangen van de verschillende actoren. Afstemming en sturing op verschillende niveaus en in verschillende fasen zijn noodzakelijk. Om de afstemming en besluitvorming te regelen, kan voor verschillende vormen van samenwerking worden gekozen, die per gebied en per ontwikkelingsfase kunnen verschillen. Onder andere Bruil (2004) geeft aan dat sturing van gebiedsontwikkeling een integrale aanpak moet nastreven, samenhang moet aanbrengen tussen fysiek-ruimtelijke, economische en sociaal-culturele aspecten en oog moet hebben voor de effecten in stedelijk perspectief. Creatieve oplossingen, integratie van kennis en vaardigheden en flexibiliteit zijn hiervoor noodzakelijk.

Zoals van 't Verlaat (2005) laat zien in zijn gebiedsontwikkelingsdriehoek is de kwaliteit van het organiserend vermogen belangrijk om een gebiedsontwikkelingsproces van de grond te krijgen. Organiserend vermogen legt een verband tussen ruimtelijke kwaliteit, marktkwaliteit en middelen en ook tussen inhoud, concept en toepassing. Er is sprake van een continu optimalisatieproces. Een goede balans tussen kwaliteit en middelen is noodzakelijk net als persoonlijke betrokkenheid van de uitvoerders (Colenbrander, 2008).

2.4 Vrijtijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkeling

Vrijetijd is van alle tijden

Het begrip 'vrijetijd' is ontstaan aan het einde van de 19de eeuw ten tijde van de industriële revolutie, toen mensen hun eerste arbeidscontracten sloten met werkgevers. Vrijetijd wordt in die periode gezien als de tijd die overblijft naast de arbeid en waarover de loonarbeiders in redelijke vrijheid kunnen beschikken (Mommaas 2003). Vrijetijd op zich bestaat al veel langer: tijd voor plezier, vertier en vermaak heeft altijd bestaan. Aristoteles deed in zijn tijd (384-322 v. Chr) al de uitspraak "We verrichten arbeid om vrije tijd te hebben". In de huidige steden is de rol die vrijetijd vroeger had bijvoorbeeld te zien aan de namen van straten en pleinen die zijn afgeleid van vrijetijdsactiviteiten. Een voorbeeld is de Maliebaan in Utrecht, vernoemd naar het maliespel, een voorloper van cricket, dat daar gespeeld werd. Deze baan werd reeds in 1637 aangelegd met aan weerskanten langs de baan wandelpaden. In de omgeving ontstonden theehuizen en andere uitspanningen. Vrijetijd is dus van alle tijden.

Typen vrijetijdsvoorzieningen

Vrijtijdsvoorzieningen zijn alle voorzieningen waar mensen hun vrije tijd buitenshuis kunnen besteden. Het gaat hierbij om voorzieningen op het gebied van horeca, uitgaan, sport, ontspanning, cultuur en kunst, maar ook om omgevingen (openbare ruimtes) en routes. Grofweg kunnen vrijetijdsvoorzieningen worden ingedeeld in vier typen die relevant zijn voor een stedelijke omgeving:

1. commerciële vrijetijdsvoorzieningen: alle vrijetijdsvoorzieningen die commercieel geëxploiteerd worden;
2. publieke vrijetijdsvoorzieningen: alle vrijetijdsvoorzieningen die niet of slechts voor een beperkt deel commercieel geëxploiteerd worden;
3. openbare ruimte: parken, plantsoenen, architectuur, kunst en cultuurhistorische elementen;
4. routes: de vrijetijdsinfrastructuur.

In onderstaande tabel staan per type vrijetijdsvoorziening voorbeelden weergegeven. Bioscopen, detailhandel en horeca zijn voorbeelden van commerciële voorzieningen, een bibliotheek en een sporthal zijn voorbeelden van niet-commerciële (publieke) voorzieningen. Het onderscheid tussen de typen vrijetijdsvoorzieningen is in de laatste decennia echter vager geworden. Het wordt steeds lastiger om onderscheid aan te brengen (van Dam, 2000).

Tabel 2.1 Voorbeelden van vrijetijdsvoorzieningen ingedeeld naar type

Type vrijetijdsvoorziening	Voorbeelden voorzieningen
Commercieel	Winkels (niet dagelijks), restaurant, café, lunchroom, overige horeca, discotheek, bioscoop, theater, evenement, fitnessclub, wellnesscentre, sauna, etc
Publiek	Bibliotheek, poppodium, museum, schouwburg, theater, evenement, festival, zwembad, sporthal, sportvelden, etc
Openbare ruimte	Park, plein, plantsoen, kunst, cultuurhistorische elementen, architectuur, etc
Routes	Wandelpaden, fietspaden, etc

Buiten het feit dat vrijetijdsvoorzieningen steeds meer in allerlei mengvormen voorkomen (bijvoorbeeld een café in een boekhandel) wordt ook het onderscheid tussen commerciële en publieke voorzieningen steeds vager. Er treden continue veranderingen op in de opvattingen en exploitatiewensen en -mogelijkheden van de verschillende vrijetijdsvoorzieningen. Een voorbeeld hiervan zijn theaters die vroeger bijna alleen maar publiek werden geëxploiteerd. Met de opkomst van de grote commerciële musicals is daar verandering in opgetreden en worden deze meer en meer door private partijen geëxploiteerd. Andere voorbeelden zijn musea, evenementen en sporthallen die zowel publiek als commercieel kunnen worden geëxploiteerd al dan niet samen met andere functies. De opkomst van de 'life-style'-fitness clubs draagt hieraan bij.

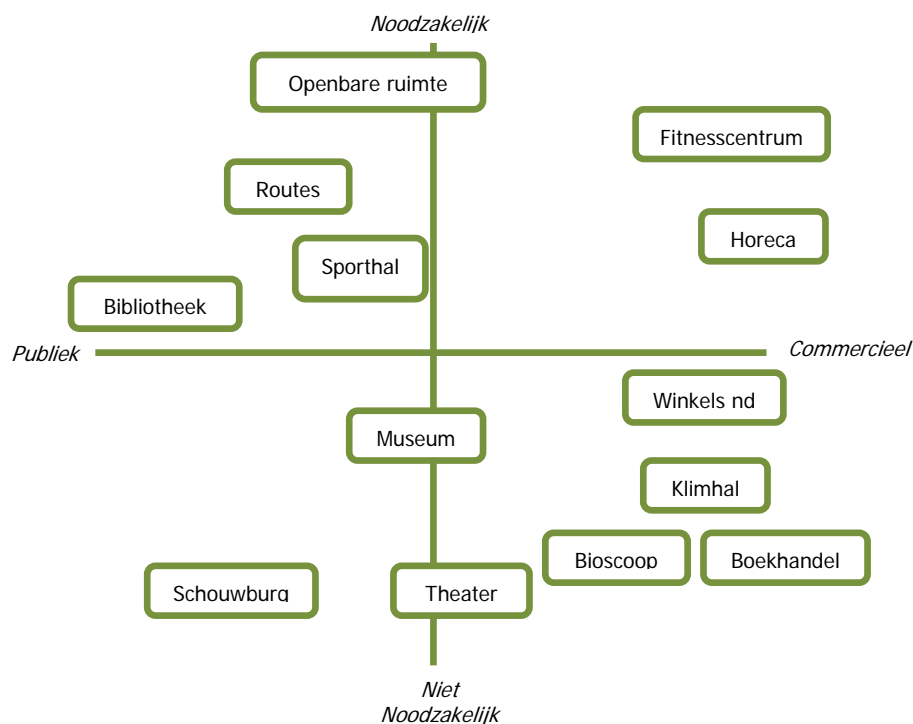
Ook publieke vrijetijdsvoorzieningen moeten steeds meer in hun eigen voortbestaan voorzien. Steeds meer gemeentelijke zwembaden sluiten bijvoorbeeld hun deuren omdat het onderhoud en beheer te veel kosten met zich mee brengen ten opzichte van de inkomsten. Tegelijkertijd worden openbare

ruimtes steeds vaker gebruikt voor evenementen en festivals. Mommaas (2003) geeft aan dat waar de vrije tijd eens vooral werd gezien als een context van sociale en culturele integratie, van vorming en ontplooiing, zij steeds meer verschijnt als een context van 'belevenisconsumptie' en van economische en ruimtelijke ontwikkeling. Er worden nieuwe dwarsverbanden ontwikkeld waarin publieke en private functies op allerlei complexe manieren met elkaar verstrengeld raken. Commerciële functies mengen zich met publieke functies en andersom. Dit leidt aan de ene kant tot vernieuwing, anderzijds tot verwarring over te dienen doelen en verantwoordelijkheden.

Noodzakelijke vrijetijdsvoorzieningen in een woonwijk

Naast de vier typen vrijetijdsvoorzieningen is een onderscheid tussen noodzakelijke en niet-noodzakelijke voorzieningen mogelijk (Molenaar 1992 in Van Dam, 2000). Noodzakelijke functies zijn functies die in de directe woonomgeving aanwezig moeten zijn en waarvoor mensen niet ver hoeven te reizen. Niet noodzakelijke functies zijn een welkome aanvulling maar hiervoor zijn mensen bereid verder te reizen.

Figuur 2.2: Vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke woonomgeving naar publiek-privaat en noodzaak



Bron: Bewerking op basis van Van Dam et al, 2000

Uit bovenstaande figuur blijkt dat noodzakelijke vrijetijdsvoorzieningen bijna allemaal publieke voorzieningen zijn. De figuur is uiteraard niet statisch. Zoals hierboven reeds beschreven vindt er steeds meer verweving tussen publieke en commerciële functies plaats. Daarnaast verandert ook de vrijetijdsbesteding van mensen, waardoor er nieuwe vrijetijdsvoorzieningen ontstaan of verdwijnen.

Aspecten bij vrijetijdsvoorzieningen

Vrijetijdsvoorzieningen zijn alle voorzieningen en functies die de gelegenheid bieden om vrije tijd buitenshuis te besteden. Deze zijn zeer uiteenlopend van aard en hebben daardoor een verschillende impact op de ruimtelijke ontwikkeling. Bij vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkelingen kunnen de volgende aspecten worden onderscheiden:

- Fysiek: ruimte die nodig is om de vrijetijdsvoorziening te realiseren en om vrije tijd te kunnen uitoefenen
- Economisch: bestedingen die mensen in hun vrije tijd doen, werkgelegenheid, maar ook de waarde van vastgoed

- Ecologisch: impact van vrijetijdsvoorzieningen en -bestedingen op natuur en milieu
- Sociaal: ontmoetingen, sociale relaties, visites en bezoeken
- Cultureel: vrijetijdsbestedingen zijn afhankelijk van en dragen bij aan leefstijl en normen en waarden van mensen
- Juridisch: wetgeving van invloed op vrijetijdsgedrag en ruimtelijke ontwikkelingen
- Politiek: wensen van bestuurders
- Imago/identiteit: de uitstraling van de vrijetijdsvoorzieningen

Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote directe en indirecte invloed op het gebruik van de vrijetijdsvoorzieningen en op gebiedsontwikkelingen. Veranderende opvattingen over duurzaamheid (CO2-neutraal, cradle-to-cradle, etc.), veranderende wet- en regelgeving (rookverbod, pensioenleeftijd, etc.), maar ook de huidige kredietcrisis hebben invloed op zowel vrijetijdsactiviteiten en -bestedingen als gebiedsontwikkelingen. Ruimtelijke, functionele en esthetische eisen veranderen continue. Veel ontwikkelingen hebben direct gevolgen voor vrije tijd. Bijvoorbeeld het opschroeven van de pensioenleeftijd heeft als gevolg dat over het totaal gezien mensen minder vrije tijd hebben en dus minder gebruik kunnen maken van vrijetijdsvoorzieningen. Daar staat tegenover dat mensen ouder worden en langer gezond zijn. Ook dit heeft gevolgen voor de vrijetijdsvoorzieningen (behoefte aan 'hangplekken' voor ouderen).

Kwaliteit en vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkelingen

De kwaliteit van een gebiedsontwikkeling is moeilijk meetbaar, omdat kwaliteit een grotendeels subjectief begrip is en door veel aspecten gemeten kan worden die elkaar onderling beïnvloeden. De invloed van vrijetijdsvoorzieningen op de kwaliteit van gebiedsontwikkeling kan worden bepaald door de invloed van vrijetijdsvoorzieningen op de (gebaseerd op o.a. Goossen et al (2007), Van 't Verlaat (2005)):

- Gebruikswaarde van een gebied: de geschiktheid van een gebied voor vrijetijdsbesteding wat onder andere kan worden bepaald door de aanwezigheid, diversiteit en toegankelijkheid van vrijetijdsvoorzieningen, etc.
- Leefbaarheid van een gebied: de waardering voor de sociale en fysieke ruimtelijke omgeving
- Aantrekkelijkheid van een gebied: de waardering voor de beschikbare voorzieningen in en de uitstraling van een gebied
- Imago/identiteit van een gebied: het beeld/de eigenschappen die samen kenmerkend zijn voor een gebied
- Belevingswaarde van een gebied: directe waarneming van het gebied, hoe ervaren bewoners en bezoekers het gebied waarbij het gaat om zowel de uitstraling (visueel) als ook de geluiden en geuren
- Waarde van vastgoed: de waarde die gebruikers toekennen aan vastgoed. Objectief kan de waarde van het vastgoed worden gemeten door de WOZ-waarde of de verkoopprijs

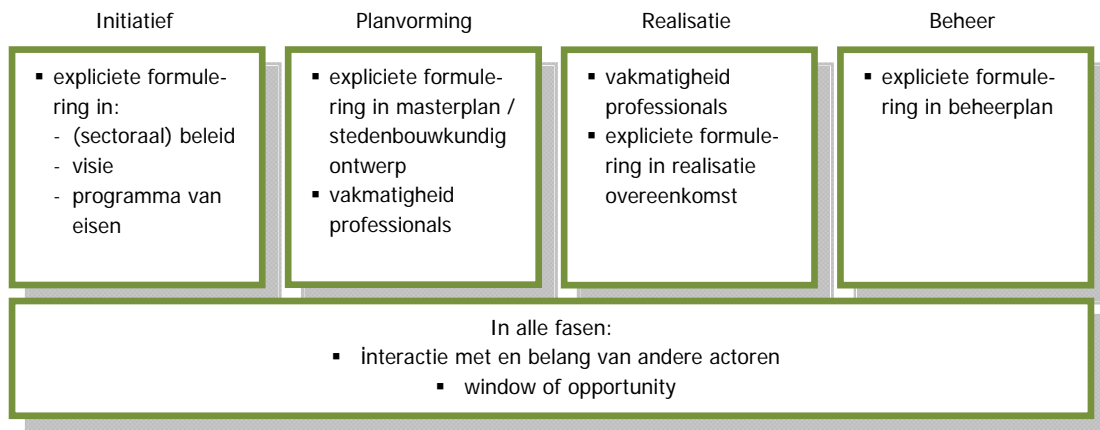
Voor vrijetijdsvoorzieningen specifiek kunnen deze waarden worden aangevuld met:

- Narratieve waarde van een gebied: het geheel van verhalen over het gebied die de kwaliteit mede bepaalt (Lengkeek, 2002 in Goossen et al, 2007). Een plek wordt bijzonder als er een verhaal over te vertellen is: de kwaliteit van een gebied verandert als er een bijzondere gebeurtenis heeft plaatsgevonden of als je de ontstaansgeschiedenis van een gebied kent. Dit kan zowel positief als negatief zijn. Deze narratieve waarde draagt bij aan het imago van het gebied
- Toe-eigeningswaarde van een gebied: de relatie de mensen hebben met een plek waardoor ze deze plek als 'eigen' beschouwen, bijvoorbeeld omdat ze er met hun opa hebben gevaren of hun eerste zoen hebben gehad. De toe-eigeningswaarde is onderdeel van de leefbaarheid van een gebied

Fasering vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkelingen

In onderstaande figuur is weergegeven op welke momenten vrijetijdsvoorzieningen een plek kunnen krijgen in het gebiedsontwikkelingsproces.

Figuur 2.3 Vrijetijdsvoorzieningen in fasen in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen



Financiering van vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkelingen

Bij de financiering van vrijetijdsvoorzieningen kan onderscheid worden gemaakt tussen de commercieel en publiek geëxploiteerde voorzieningen. Bij publiek geëxploiteerde voorzieningen speelt het maatschappelijk effect van deze voorzieningen een grote rol. Gemeenten willen de toegankelijkheid van deze voorziening borgen voor de inwoners van hun gemeente. De gemeente (of andere publieke instanties) subsidiëren deze voorzieningen voor een groot deel. Meestal wordt een deel van de exploitatie gehaald uit entreegelden of bijdragen van derden. Het risico van het ontwikkelen van zo'n voorziening is relatief laag, omdat de gemeente garant staat voor financiering en exploitatie. De gemeente kan zo'n voorziening zelf laten ontwikkelen of dit uitbesteden aan een ontwikkelaar of woningcorporatie.

Het financieren van commerciële vrijetijdsvoorzieningen is echter vaak risicovol (o.a. Poell, 2001). Dit komt onder andere door:

- de dynamiek van en snelle ontwikkelingen binnen de vrijetijdsector, waarmee ook de wensen waaraan gebouwen en omgevingen moeten voldoen snel veranderen (courantheid panden);
- de moeilijkheid een exploitant te vinden in een dynamische markt;
- hoge investeringen.

Met name de grootschalige leisure is onderhevig aan deze dynamiek. Trends en ontwikkelingen hebben uiteraard ook hun invloed op de andere vrijetijdsvoorzieningen als horecasector (inrichting en aankleding panden), sport- en spelvoorzieningen (inrichting, maar ook bijvoorbeeld door veranderende veiligheidseisen) en de omgeving (uitstraling en inrichting van openbare ruimte, gebruiksubjecten in en -mogelijkheden van deze ruimte).

Poell (2001) geeft verder aan dat de gevolgen van de hoge dynamiek tijdens de exploitatie onzekerheden met zich meebrengen over de ontwikkeling van bezoekersaantallen en cash flows, waardoor ontwikkelaars en beleggers niet zo snel bereid zijn om hierin te investeren. Tegelijkertijd is vrijetijdsvastgoed door het bijzondere en daardoor afwijkende karakter niet zo courant. Door de beperkte alternatieve gebruiksmogelijkheden van het vastgoed is de restwaarde laag. Bij horecafuncties is dit uiteraard anders dan voor bijvoorbeeld een bioscoopcomplex. Poell (2001) geeft ook aan dat hoe breder een project wordt ingevuld en dus hoe minder 'dominant' de leisurecomponent is hoe meer het financieringsprobleem naar de achtergrond verschuift. Het integraal ontwikkelen van een gebied met verschillende functies als wonen, kantoren, winkels is een vorm van risicospreiding. Ook Bastiaanse

(2001, in Barendse, 2005) geeft aan dat voor projectontwikkelaars leisure een aanvulling moet zijn op een project; het moet dus een gebied versterken.

Integrale ontwikkeling kan uiteraard ook bijdragen aan de financiering van de openbare ruimte. Investerings in de openbare ruimte leveren geen directe opbrengsten op en worden vaak door de overheid gefinancierd. Er is echter wel sprake van indirecte waardeontwikkeling; een huis in een mooie omgeving levert meer op dan een huis in een lelijke omgeving. Bijdragen uit verkoopopbrengsten aan de inrichting van de omgeving is een van de mogelijkheden. Degene die investeert in de vrijetijdsvoorzieningen is echter niet altijd degene die van de opbrengsten profiteert. Bijvoorbeeld het aanleggen van een kwalitatief hoogwaardig ingerichte openbare ruimte is duur, de opbrengsten zijn alleen indirect waarneembaar door een hogere waarde van het vastgoed. Goede financiële afspraken over kosten en opbrengsten zijn dan noodzakelijk.

Bij het ontwikkelen van voorzieningen in woonwijken is er sprake van een spanningsveld: ondernemers willen vaak pas investeren op het moment dat zij voldoende omzet kunnen halen, terwijl tegelijkertijd de bewoners vanaf het eerste moment gebruik willen maken van voorzieningen in hun directe omgeving. Mensen zijn gewoontedieren, als ze eenmaal gewend zijn om elders hun boodschappen te doen of hun vrije tijd te besteden, dan is het moeilijk dit weer te veranderen. De kritische grens oftewel het moment waarop er voldoende bewoners zijn om goed te kunnen functioneren, hangt af van type vrijetijdsvoorziening. Juist in binnenstedelijke gebieden kan dit opgevangen worden door tijdelijke voorzieningen onder gunstige voorwaarden.

Actoren en vrijetijdsvoorzieningen

De verschillende bij gebiedsontwikkeling betrokken actoren hebben ieder hun eigen rol met betrekking tot vrije tijd. Commerciële functies worden vooral door private partijen ontwikkeld. Dit gebeurt meestal door projectontwikkelaars in opdracht van beleggers of eindgebruikers. Het gaat hierbij met name om grootschalige leisure functies of -voorzieningen. Ontwikkelaars en beleggers zijn terughoudend in het beleggen in leisure, omdat de risico's hoog zijn (alternatieve gebruiksmogelijkheden van het leisurevastgoed zijn beperkt), en het is een gevoelige markt.

Het creëren van een prettiger verblijfsklimaat en een aantrekkelijker omgeving waardoor de waarde van het overig vastgoed toeneemt, zijn beweegredenen voor ontwikkelaars en beleggers om in vrijetijdsvoorzieningen te investeren. Hierbij gaat het ook steeds meer om niet-commerciële functies als openbare ruimte, parken, architectuur, etc.. Het gaat om het creëren van een totaal concept; een woning in haar woonomgeving. Synergie met overige functies is belangrijk net als toegevoegde waarde van het te creëren gebouw.

Vanuit haar sociaal maatschappelijke rol stimuleert de overheid de ontwikkeling van vrijetijdsvoorzieningen. Vrijetijdsvoorzieningen kunnen bijdragen aan een aantrekkelijker en sociaal veiligere leefomgeving. De overheid stelt de kaders en randvoorwaarden vast en realiseert publieke vrijetijdsvoorzieningen bijvoorbeeld op het gebied van groen, cultuur en sport.

Door toenemende commercialisering, wordt de rol van de eindgebruiker groter. De keten wordt als het ware omgekeerd: de bewoner (consument) staat steeds meer centraal. Vrije tijd wordt schaarser en de steeds kritischer wordende consument wil haar schaarse tijd zo goed mogelijk besteden. De eindgebruiker is steeds belangrijker bij het bepalen van de functies van de gebieden.

Tabel 2.2 Vrijetijdsvoorziening en betrokken actoren

Type	Actoren
Commerciële voorzieningen	Ontwikkelaar, woningcorporatie, belegger, exploitant
Publieke voorzieningen	Gemeente, woningcorporatie
Openbare ruimte	Gemeente, ontwikkelaar, woningcorporatie
Routegebonden	Gemeente

Met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen dient afstemming plaats te vinden over elk van de vier typen vrijetijdsvoorzieningen:

- commerciële voorzieningen (winkels, restaurants, fitnesscentra, bioscopen, etc.);
- publieke voorzieningen (sportfaciliteiten, musea, poppodia, evenementen, etc.);
- openbare ruimten (pleinen, groene structuren,);

- routes (infrastructuur en bereikbaarheid, bijvoorbeeld wandel- en fietspaden, die aansluiten op bestaande stedelijke structuren).

Deze functies hebben ieder hun eigen randvoorwaarden. Publieke randvoorwaarden zoals openingstijden, bestemmingsplannen, en andere wet- en regelgeving spelen hierbij een belangrijke rol.

De actoren kunnen bij ontwikkeling van vrijetijdsvoorzieningen in een wijk verschillende rollen spelen:

- initiator: initieert de vrijetijdsvoorziening, dit kan ook een creatieve ideevormer zijn;
- ontwerper: ontwerpt een vrijetijdsvoorziening (stedenbouwkundige, architect);
- regisseur: stelt kaders en de randvoorwaarden op of begeleidt het totale project en draagt zorg voor de integraliteit en afstemming tussen de verschillende onderdelen en fasen (bijvoorbeeld als gebiedsmanager);
- opdrachtgever: verleent opdracht voor realisatie van de vrijetijdsvoorziening;
- financier: financiert de realisatie van het gebouw of de openbare ruimte;
- uitvoerder: realiseert de vrijetijdsvoorziening;
- gebruiker: exploiteert of gebruikt degene die de vrijetijdsvoorziening;
- beheerder: beheert de vrijetijdsvoorziening.

Deze rollen bestaan naast elkaar. Actoren kunnen bij verschillende vrijetijdsvoorzieningen een verschillende rol hebben en niet voor alle vrijetijdsvoorzieningen zijn alle rollen aanwezig. Actoren kunnen bijvoorbeeld zowel initiator als gebruiker zijn. Een voorbeeld is een particuliere initiatief als het Blijburg (strand op IJbrug) waar de initiator ook de exploitant is. De gemeente is daarbij de regisseur, zij stelt randvoorwaarden op over de afgrenzing van de locatie, de openingstijden, de maximale geluidsnorm, etc.

Gebruikers

De vrijetijdsvoorzieningen worden gerealiseerd zodat bewoners en bezoekers er gebruik van kunnen maken. Enig inzicht in de vrijetijdsbesteding van mensen is daarom noodzakelijk om gewenste voorzieningen te kunnen realiseren.

Vrijetijdsbesteding

Besteding van vrije tijd is zeer persoonlijk. Wat de een leuk vindt om te doen, vindt de ander helemaal niks. Leefstijl en leefstijl zijn hierbij belangrijk. Voor mensen met kinderen is een plek waar kinderen buiten kunnen spelen van groter belang dan voor mensen zonder kinderen.

De totale tijd die iemand beschikbaar heeft per week is 168 uur (SCP, www.tijdsbesteding.nl, 2009). Gemiddeld hebben mensen bijna 45 uur per week om aan vrije tijd te besteden, wat ongeveer 30% van de totale tijdsbesteding is. Van deze 45 uur wordt 40% (18 uur) buitenshuis besteedt. Uit het tijdsbestedingsonderzoek van het SCP blijkt verder dat het aandeel vrije tijd in de totale tijdsbesteding van Nederlanders tussen 1975 en 2005 is afgenomen. Mensen krijgen dus steeds minder vrije tijd. Het aantal ondernomen vrijetijdsactiviteiten neemt echter toe.

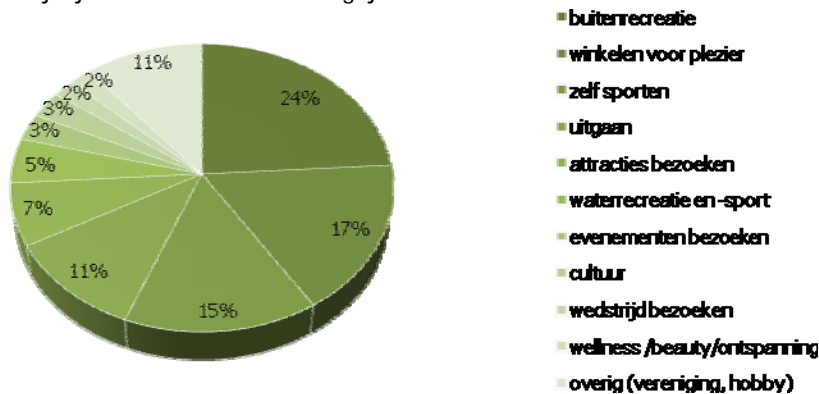
Ruim 99% van alle mensen onderneemt weleens vrijetijdsactiviteiten buitenshuis (CVTO 2006/2007 in Recreatiecijfers bij de hand, 2008). Gemiddeld ondernemen mensen 5 activiteiten per week, oftewel 260 activiteiten per persoon per jaar. Jaarlijks worden er in totaal ruim 4 miljard vrijetijdsactiviteiten buiten de woning ondernomen. De belangrijkste vrijetijdsactiviteit buitenshuis is buitenrecreatie (wandelen, fietsen, etc.): van alle buitenshuis ondernomen activiteiten is 24% (980 miljoen activiteiten) buitenrecreatie. Een tweede belangrijke categorie is funshoppen (17%; 710 miljoen activiteiten). Dat Nederlanders graag funshoppen en wandelen blijkt ook uit de participatie: 91% van de Nederlanders gaat wel eens funshoppen, 88% gaat wel eens wandelen.

Van alle vrijetijdsactiviteiten buitenshuis wordt 42% in de eigen gemeente ondernomen. De overige activiteiten worden ondernomen in de rest van Nederland (56%) en het buitenland (2%). Plekken om vrije tijd te kunnen besteden in de eigen gemeente zijn dus belangrijk.

De populairste buitenrecreatie activiteit is wandelen: 17% van alle vrijetijdsactiviteiten buitenshuis. Mensen wandelen bij voorkeur in de eigen wijk (27%), gevolgd door eigen dorp/stad/stadspark

(21%), bos en heide (19%) en landelijk gebied (10%). Een blokje om, joggen, hardlopen, kortom activiteiten die direct vanuit huis kunnen, zijn activiteiten die mensen graag ondernemen.

Figuur 2.4 Vrijtijdsactiviteiten naar belangrijkste activiteit



Bron: CVTO 2006/2007 in Recreatiecijfers bij de hand 2008, bewerking

Tabel 2.3 Voorbeelden van vrijetijdsactiviteiten naar type voorziening

Voorbeelden activiteiten	Type vrijetijdsvoorziening
winkelen niet dagelijkse boodschappen (funshoppen)	commercieel
uit eten/café bezoek/ uitgaan	commercieel
bezoek aan discotheken, evenementen, festivals	commercieel publiek openbare ruimte
bezoek aan bioscoop, theater, museums, galerieën, beoefenen podiumkunsten	commercieel publiek
sporten en spelen (actief): wandelen, fietsen, skeeleren, schaatsen, klimmen, bolderen, paardrijden, gaming, urban golf, etc.	commercieel publiek openbare ruimte routes
bezoek aan parken, groene routes, cultuurhistorische elementen, water, openbaar groen, architectuur, kunst, industrieel erfgoed, zonnen, zitten, picknicken	openbare ruimte publiek routes
wellness, tuinieren in volkstuin, buurttuin, etc.	commercieel publiek
combinatie van bovengenoemde activiteiten	commercieel publiek openbare ruimte routegebonden

Leefstijlen

Hoewel bewoners als gebruiker van vrijetijdsvoorzieningen meestal niet betrokken zijn bij de ontwikkeling van binnenstedelijke gebieden zijn hun wensen en eisen wel belangrijk. Het zijn immers de bewoners die in een gebied wonen en gebruik maken van de voorzieningen. Bewoners kunnen worden ingedeeld in verschillende doelgroepen. Tegenwoordig wordt hiervoor steeds vaker de leefstijlmethode gehanteerd.

Motivaction deelt mensen in acht sociale milieus: Traditionele Burgerij, Moderne burgerij, Nieuwe Conservatieven, Kosmopolieten, Postmaterialisten, Opwaarts Mobielen, Postmoderne Hedonisten en Gemaksgeoriënteerden. Elk van deze groepen heeft eigen waarden die variëren tussen behouden, bezitten & verwennen en ontplooiën & beleven.

Smart Agent gebruikt het Brand Strategy Research (BSR) model waarbij mensen in vier groepen worden ingedeeld. De rode wereld bevat relatief veel innovators – artistiekelingen, kunstenaars en creatieve ondernemers die los staan van trends en hun eigen richting bepalen. De blauwe wereld kent veel early adapters – groepen die snel trends oppikken en kosmopolitisch leven. De grote meerderheid van vroege en late volgers zit in de gele en groene wereld. Wat betreft vrije tijd behoren mensen

echter niet tot één bepaalde doelgroep. Mensen combineren vrijetijdsactiviteiten, waar ze vroeger apart werden ondernomen. Ze gaan bijvoorbeeld òn wandelen òn naar een museum òn winkelen.

Trends in vrijetijdsgedrag

Er zijn diverse trends die van invloed zijn op het vrijetijdsgedrag van mensen. De belangrijkste trends en ontwikkelingen worden hieronder beschreven.

Belevenissen

Mensen willen steeds meer beleven en ervaren. Dingen die ze meemaken moeten uniek en bijzonder zijn. Het gaat daarbij verder dan alleen de activiteit zelf. Immateriële zaken en symboliek worden steeds belangrijker. Mommaas (2000) verwijst hierbij naar de 'Erlebniskultur' van Schulze en Experience Economy van Pine & Gilmore: niet alleen het kopje koffie is belangrijk, maar het merk en de plek waar het gedronken wordt.

Toename kwaliteit

De vrijetijdsactiviteiten van mensen zullen de komende jaren sterk gaan veranderen. 'Quality time' zal steeds vaker buiten de deur zal plaatsvinden, waarbij de consument zoekt naar een balans tussen inspannen en ontspannen (Keizer (2007) in van Dam (2008)).

Maximaal rendement

In aansluiting op de 'quality time' willen mensen ook maximaal rendement halen uit hun vrijetijd. De consument zal bewuster met vrijetijd omgaan, aangezien deze schaars is en schaarser wordt. De consument zal bewust keuzes maken en kan dit steeds makkelijker doen door verbeterde toegankelijkheid van de beschikbare informatie. Vanuit huis kunnen openingstijden worden opgezocht, entreebewijzen gekocht, zodat de consument zijn tijd zo efficiënt mogelijk kan gebruiken.

Leefstijl

Vrijetijdsgedrag wordt in steeds grotere mate bepaald door beeldvorming, imago, verhalen, trends en media-aandacht (Woestenburg et al, 2009). In principe zijn tegenwoordig alle vormen van vrijetijd voor iedereen beschikbaar. Bij vrijetijdsonderzoeken worden mensen daarom steeds vaker ingedeeld naar leefstijlen, waarbij mensen wordt getypeerd naar hun waarden, behoeften en gedrag en niet meer naar sociale status en inkomen (sociale status en inkomen bepaalden vroeger in sterke mate het vrijetijdsgedrag).

Vergrijzing

Het activiteitenpatroon van een omvangrijke en groeiende groep 65+ers zal in de komende decennia sterk zal veranderen. Ouderen blijven langer gezond, zullen zich langer jong voelen, sportiever zijn ingesteld en hebben meer geld te besteden. Ouderen brengen steeds minder tijd thuis door en trekken er zowel door de week als in het weekend op uit.

Vrijetijd in directe woonomgeving

Mensen brengen graag tijd door in hun directe woonomgeving. Ondanks daling van de totale beschikbare tijd voor vrijetijd, brengen mensen nog steeds veel vrijetijd door in hun directe woonomgeving. Wandelen en fietsen zijn hierbij het populairst, daarna plekken om te ontspannen als parken, horeca en speelplekken voor kinderen.

Veranderingen in vrijetijd

Vrijetijd mengt zich steeds meer met andere functies. Deze verandering in vrijetijdactiviteiten heeft invloed op het gebruik en het ontwerp van de ruimte. Er komen steeds meer verbindingen tussen vroeger gescheiden functies. Menging van vrijetijd en zorg (bijvoorbeeld zorghotels), vrijetijd en landbouw (bijvoorbeeld verkoop van streekproducten) maar ook van vrijetijd en wonen (ontspanning in en om huis) vindt steeds meer plaats. Dit verandert ook het vrijetijdsgedrag van mensen.

Imago en identiteit

Vrijetijdsbesteding wordt steeds belangrijker voor het bepalen van de identiteit van mensen, maar ook voor het bepalen van de identiteit en imago van een woonwijk. Een identiteit kan worden omschreven als een set aan eigenschappen die samen kenmerkend zijn voor een product. Het beeld dat mensen hebben van een product is een imago. Een imago kan dus voor iedereen anders zijn. Woningen in een parkomgeving hebben een hele andere uitstraling dan woningen in een niet-parkachtige omgeving. Maar ook een hip café, aanwezige musea, of een park om de hoek bepalen mede het imago van de wijk.

Wonen met vrijetijdsvoorzieningen in omgeving

Er zijn slechts zeer beperkt gegevens bekend over welke rol vrijetijdsbesteding speelt bij de keuze voor een woning. Van Dam en Verhoeff beschrijven in *Ruimte voor vrije tijd* (2000) dat de woonomgeving een steeds belangrijker rol gaat spelen bij de woningkeuze. Het belangrijkste motief om ergens te gaan wonen is nog altijd de woning zelf (kwaliteit-prijsverhouding), maar de woonomgeving, leefbaarheid en – voor een toenemend aantal doelgroepen – worden vrijetijdsvoorzieningen in de woonomgeving steeds belangrijker.

Vrijetijdsbestedingsmogelijkheden spelen bijvoorbeeld een grote rol bij de woningkeuzen van jonge, hoog opgeleide alleenstaanden en samenwonenden en voor welgestelde senioren (culture elite). De jonge hoogopgeleiden zijn 'uithuizig' in hun vrijetijdsbesteding en plekken waar deze vrije tijd buitenshuis besteed kan worden zijn zelfs belangrijker bij de woningkeuze dan de kwaliteit van de woning (Van Dam en Verhoeff, 2000, p.72). Naast de jonge hoogopgeleiden heeft ook de culturele elite een voorkeur voor een woonomgeving die past bij hun leefstijl: zij wensen te wonen in een omgeving waarin onder andere culturele topinstellingen en unieke evenementen aanwezig zijn (Van Dam en Verhoeff, p.73). Voor de overige doelgroepen is dit in 2000 nog beperkt. Wel wordt de verwachting uitgesproken dat vrijetijdsbestedingsmogelijkheden steeds belangrijker worden in de beslissing voor de woonplek.

Ook Gadet en Smeets (2009) beschrijven dat de aanwezigheid van groen in de woonomgeving belangrijk is voor de woonplek keuze: voor bijna 50% van de respondenten van het Grote Groenonderzoek in Amsterdam is de aanwezigheid van een park een belangrijke reden is geweest voor de keuze van de uiteindelijke woonplek (Gadet en Smeets, p. 13).

2.5 Conclusies en onderzoeksmodel

Vrije tijd is een belangrijk onderdeel van het leven. Een groot deel van de vrije tijd wordt buitenshuis doorgebracht. Mensen gaan er graag op uit en doen dat deels in de directe woonomgeving. Trends laten zien dat het besteden van vrije tijd in de directe omgeving van de woning belangrijk zijn en blijven. Ruimte om te wandelen, fietsen, maar ook het bezoeken van een restaurant, café of park dragen bij aan de vrijetijdsbelevissen van mensen. De aanwezigheid van vrijetijdsvoorzieningen speelt daarnaast een steeds grotere rol in de keuze voor een woning (o.a. Van Dam en Verhoeff (2000) en Gadet en Smeets (2009)). Uiteraard bepaalt de leefstijl van de bewoners het gebruik van de verschillende vrijetijdsvoorzieningen. Ouders met kinderen zullen gebruik maken van speelplekken, een net-afgestudeerde hoogopgeleide zal waarschijnlijk meer behoefte hebben aan een loungebar.

Vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkelingen kunnen worden ingedeeld naar voorzieningen op wijkniveau en naar bovenwijkse voorzieningen. Voorzieningen op wijkniveau hebben als doelgroep de bewoners uit de directe omgeving, bovenwijkse voorzieningen richten zich op een grotere doelgroep. Daarnaast kunnen in vrijetijdsvoorzieningen vier typen worden onderscheiden: commercieel geëxploiteerde voorzieningen, publiek geëxploiteerde voorzieningen, openbare ruimte en routes. Hierbij moet worden opgemerkt dat de scheidslijn tussen commercieel en publiek geëxploiteerde voorzieningen in een aantal gevallen (bijvoorbeeld musea, theaters, sportfaciliteiten, etc.) niet eenduidig is. De relatie tussen het schaalniveau en de typen staat in onderstaande tabel weergegeven:

Tabel 2.4 Relatie type vrijetijdsvoorziening en schaalniveau

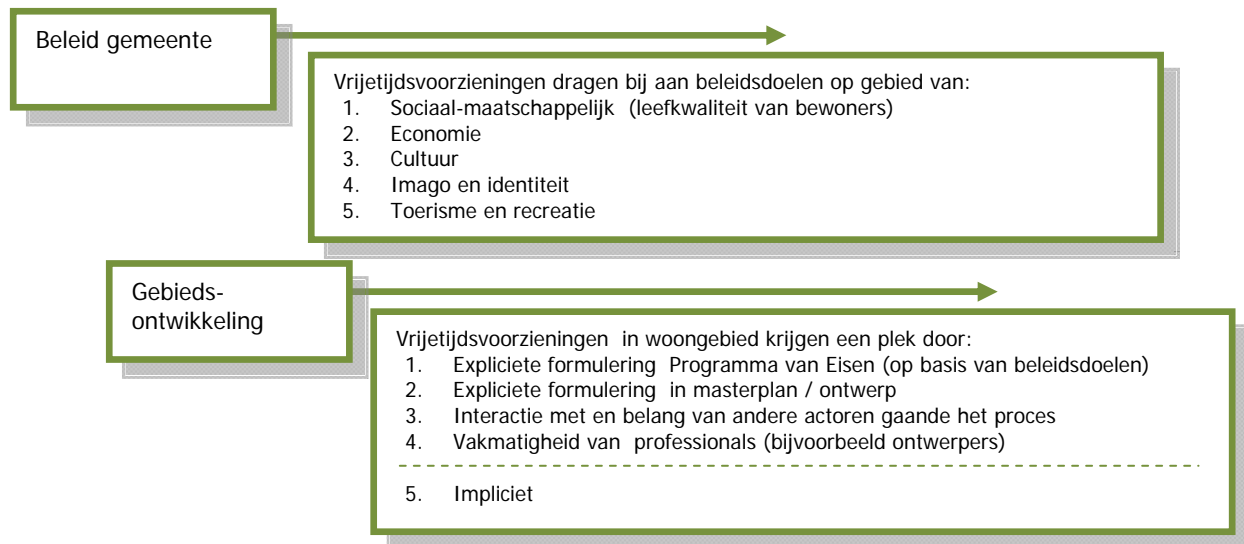
	Bovenwijkniveau	Wijkniveau
Commerciële voorzieningen		
Publieke voorzieningen		
Openbare ruimte		
Routes		

Commerciële en publieke vrijetijdsvoorzieningen komen op beide schaalniveaus voor. De openbare ruimte is vooral belangrijk op wijkniveau. Routes zorgen voor de verbinding van het gebied met de

omliggende omgeving. Deze zijn dus ook vooral op wijkniveau belangrijk. Kwaliteit van een gebied kan worden gewaarborgd door een goede mix van vier typen vrijetijdsvoorzieningen op verschillende schaalniveaus.

Vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingsprocessen kunnen op verschillende manieren een plek krijgen in de planning. In het onderstaande schema wordt dit weergegeven:

Figuur 2.5 Vrijetijdsvoorzieningen in planning van binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen



Naast de planning van vrijetijdsfuncties speelt ook de fasering van gebiedsontwikkelingen een rol. In elk van de vier fasen in de gebiedsontwikkeling (initiatief, planvorming, realisatie en beheer) moeten beslissingen worden genomen over de invulling van het gebied en dus ook over welke vrijetijdsvoorzieningen een plek krijgen. De bij de gebiedsontwikkeling betrokken actoren hebben grote invloed op welke vrijetijdsvoorzieningen worden ontwikkeld. Zij hebben uiteenlopende belangen en hebben daarvoor een verschillende rol.

Bij gebiedsontwikkelingen gaat het om het creëren van functies voor gebieden die een gebied aantrekkelijk maken om te wonen, verblijven en te bezoeken, die kwaliteit uitstralen en duurzaam zijn. Onder andere Florida (2000 en 2002), Metz (2002), Jacobs (1961) en van den Berg (1999) geven aan dat vrijetijdsvoorzieningen een gebied **aantrekkelijk(er)** maken, dat het bijdraagt aan de **diversiteit, leefbaarheid** en **belevingswaarde** van een gebied. Metz (2002), Florida (2002) en Jókovi (1996) geven aan dat vrijetijdsvoorzieningen een **economische functie** hebben, ze dragen direct of indirect bij aan werkgelegenheid. Vrijetijdsvoorzieningen zijn volgens hun belangrijk voor het **imago** van een gebied. Visser en van Dam (2006) en Gulicher (2009) geven aan dat vrijetijdsvoorzieningen (groene openbare ruimten) mede bepalend zijn voor de **waarde van de woningen**. In gebiedsontwikkelingen kan het bewust creëren van vrijetijdsvoorzieningen een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke en marktkwaliteit van een gebied.

Het uiteindelijke doel van gebiedsontwikkeling is waardecreatie. Actoren sturen op ruimtelijke kwaliteit en marktkwaliteit. Daarnaast spelen middelen een grote rol: de grond- en vastgoedexploitaties moeten haalbaar zijn en voldoende rendement opleveren. Een knelpunt van vrijetijdsvoorzieningen is dat deze aanzienlijke kosten en risico's met zich meebrengen. Ook is degene die investeert in de voorzieningen niet altijd degene die van de opbrengsten profiteert. Bijvoorbeeld het aanleggen van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte is duur, de opbrengsten zijn alleen indirect waarneembaar door een hogere waarde van het vastgoed.

Welke vrijetijdsvoorzieningen aanwezig moeten zijn in een bepaald gebied is afhankelijk van de gekozen doelgroep van het gebied en de ligging van het gebied. De ligging van een gebied bepaalt mede welke vrijetijdsvoorzieningen aanwezig kunnen zijn. Vrijetijdsvoorzieningen met een bovenwijkschaalniveau stellen nu eenmaal andere eisen aan bijvoorbeeld bereikbaarheid en het minimaal aantal benodigde bezoekers dan vrijetijdsvoorzieningen op wijkniveau. Tegelijkertijd kunnen steden inspelen

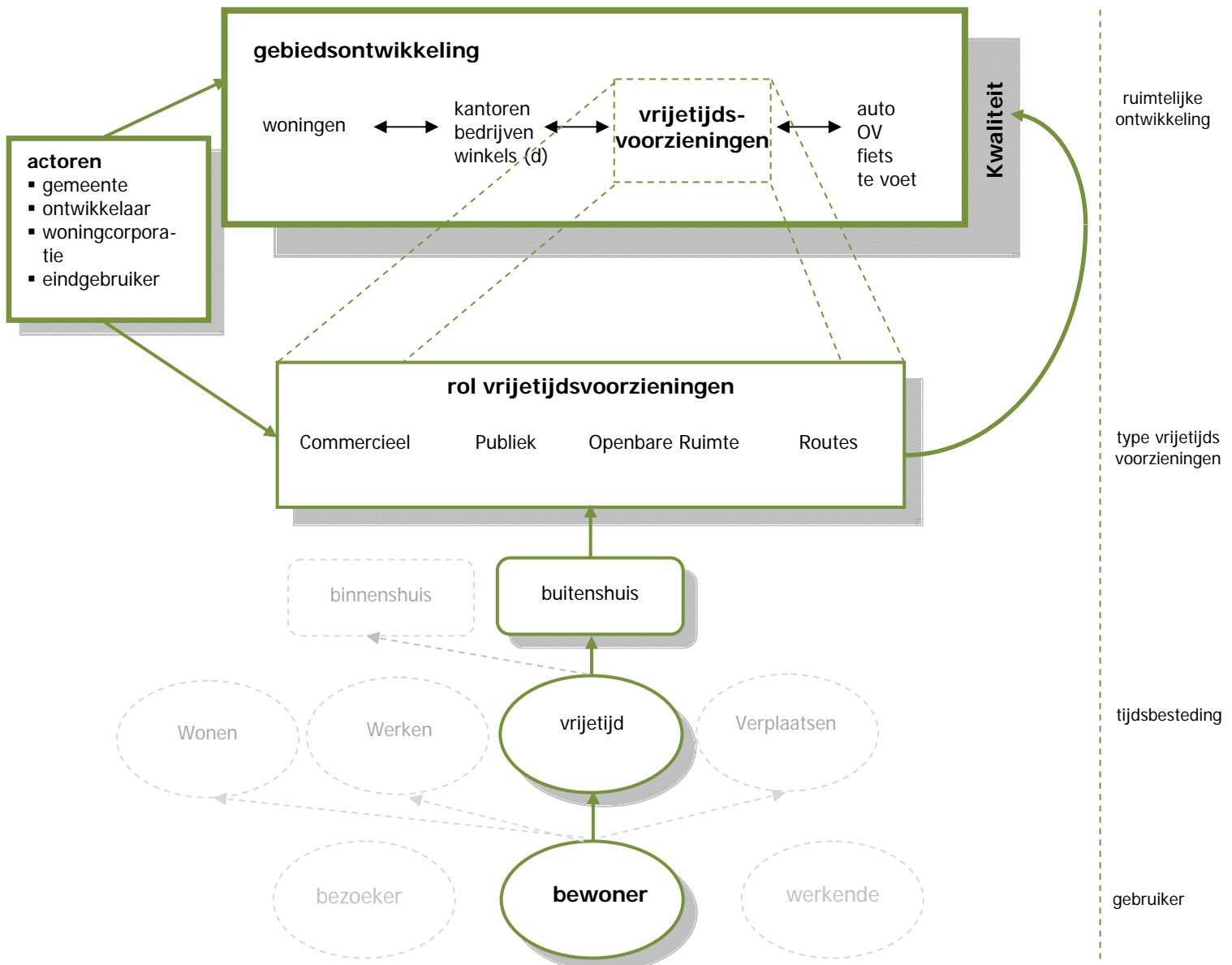
op vrijetijdsbestedingswensen van bewoners door het investeren in en (laten) aanleggen van voorzieningen, openbare ruimte en routes.

Onderzoeksmodel

Op basis van de theorie is het volgende onderzoeksmodel ontwikkeld (zie figuur 2.6). Het onderzoeksmodel beschrijft de relatie tussen vrijetijdsvoorzieningen en gebiedsontwikkelingen:

- Vrijetijdsvoorzieningen zijn naast wonen, werken en infrastructuur onderdeel van de ruimtelijke ontwikkeling in een integrale gebiedsontwikkeling;
- Vrijetijdsvoorzieningen hebben in gebiedsontwikkelingen hun eigen rol en eigen randvoorwaarden;
- Deze rol en randvoorwaarden worden onder andere bepaald door het type vrijetijdsvoorziening (commercieel, publiek, omgeving, route) en het type gebied (woon-, werk-, leisure-locatie);
- Vrijetijdsvoorzieningen hebben invloed op de kwaliteit van gebiedsontwikkelingen;
- Bij gebiedsontwikkeling zijn verschillende partijen betrokken. Deze partijen hebben ieder hun eigen rol, wensen en eisen met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen;
- In woongebieden zijn het met name de bewoners die gebruik zouden moeten kunnen maken van vrijetijdsvoorzieningen buitenshuis.

Figuur 2.6 Onderzoeksmodel: Relatie tussen vrijetijd(svoorzieningen) en gebiedsontwikkeling



Bron: H. Harmelink (2009)

Het onderzoeksmodel zal in de volgende hoofdstukken worden getoetst met behulp van drie case studies. In deze casestudies wordt bij drie recent ontwikkelde gebieden gekeken in hoeverre in de praktijk vrijetijdsvoorzieningen een rol spelen. De casestudies zijn uitgewerkt op basis van de interviews en beschikbare documenten (voor de gebruikte bronnen zie literatuurlijst). Elke case studie wordt beschreven volgens de volgende indeling:

- Inleiding: in de inleiding wordt het een korte beschrijving gegeven van het gebied, de ligging en de historie;
- Proces: vervolgens wordt het gebiedsontwikkelingsproces van de geselecteerde case beschreven. Hierin komen de actoren, het gewenste en gerealiseerde programma, de fasering en de doelgroepen aanbod;
- Situatie: vervolgens wordt weergegeven welke vrijetijdsvoorzieningen gerealiseerd zijn, wanneer ze een plek in het proces hebben gekregen, door wie ze zijn geïnitieerd, worden geëxploiteerd en beheerd;
- Conclusie: de casestudies worden afgesloten met een conclusie waarin de onderzoeksvragen worden beantwoord.

3 Chassé Park - Breda

Het Chassé Park is een voormalig kazerneterrein dat is herontwikkeld tot een campusachtig groen woongebied met diverse vrijetijdsvoorzieningen op zowel wijkniveau (park) als bovenwijks niveau (theater, museum, casino, poppodium, hotel). Het gebied heeft inmiddels als inspiratiebron gediend voor andere stedelijke opgaven in heel Europa en is genomineerd voor verschillende prijzen. Vanaf het begin van de ontwikkeling heeft vrije tijd een rol gespeeld bij de ontwikkeling. Het Chassé Park moest een plek worden om te wonen, werken en te recreëren.

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het Chassé Park is een volledig gerealiseerd gebied aan de oostkant van het centrum van Breda. Het ligt tussen de Claudius Prinsenlaan, de Chassésingel, Vierwindenstraat, Keizerstraat, Oude Vest en Vlaszak. Het plangebied omvat ongeveer 13 hectare.

Het gebied ligt op een historische plek: tussen de eerste omwalling van de stad en de singel rond de binnenstad (stammende uit de 19^{de} eeuw). De naam Chassé Park is afgeleid van de officier David Hendrik Chassé die begin 19^{de} eeuw leefde.

Het terrein is ontwikkeld in het kader van de VINEX-opgave van Breda om een deel van de bevolkingsgroei binnenstedelijk op te vangen. In het centrum van de stad moesten in totaal ongeveer 2.000 nieuwe woningen een plek krijgen. Het Chasséterrein was één van de locaties waar een deel van deze opgave kon worden gerealiseerd.

In het Chassé Park wonen ongeveer 1.500 mensen (www.stadsarchief.breda.nl, 2009).

Figuur 3.1 Ligging Chassé Park



Bron: Google Earth, 2009

3.2 De gebiedsontwikkeling

Historie en context

In het Structuurplan Breda 1988-1998 wordt het Chasséterrein genoemd als een van de locaties waar binnenstedelijke ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Voor de binnenstad is in 1992 een apart Structuurplan Binnenstad vastgesteld dat diende als toetsingskader voor ontwikkelingen binnen de singels. In dit Structuurplan Binnenstad wordt het Chasséterrein aangewezen als één van drie belangrijke ontwikkelingsprojecten in het centrum van Breda, waarin een aantal regionale vrijetijdsvoorzieningen een plek zouden kunnen krijgen (stadsschouwburg, hotel, hergebruik historische gebouwen voor vrijetijdsfuncties en een terrein waar evenementen kunnen worden gehouden). Deze focus op vrijetijdsvoorzieningen paste in het veranderende denkkader dat vanaf begin jaren negentig in Breda zijn intrede deed: het bewust worden van de belevings- en culturele waarde van de binnenstad om de economie te stimuleren en ontvolking tegen te gaan.

Het Chasséterrein heeft in het Structuurplan Binnenstad de functie van overgangsgebied waarin hoogwaardige stedelijke en regionale functies uiteenlopend van stedelijk wonen, kantoren tot recreatieve en toeristische functies een plek krijgen. Daarnaast moest het terrein aansluiten op de groenstructuur van de stad en moeten de mogelijkheden om het monumentale hoofdgebouw van de kazerne een toeristisch-recreatieve herbestemming te geven worden onderzocht. Bovendien kunnen

door particuliere investeringen mogelijkheden worden gecreëerd om op het centrale deel van het Chasséterrein een hoogwaardig woonmilieu te ontwikkelen.

Op het gebied van vrije tijd geeft het Structuurplan Binnenstad aan dat in de rand van het Chassé Park een toeristisch interessante structuur moest worden ontwikkeld. De aanleiding hiervoor was het inspelen op de toenemende interesse voor toerisme. Eén van de beleidsdoelstellingen was om bezoekers uit heel Nederland en uit de Europese regio aan te trekken.

Actoren

De Gemeente Breda heeft het initiatief genomen om het Chasséterrein te ontwikkelen. In 1994 is de gemeente Breda aan de rand van het terrein begonnen met het ontwikkelen van het Chassétheater. Gezien de grote potentie van het gebied heeft de gemeente Breda in hetzelfde jaar een Programma van Eisen (PvE) opgesteld en een prijsvraag uitgeschreven voor de verdere ontwikkeling van het Chassé Park. Naast het ontwikkelen van minimaal 600 woningen stonden er een aantal eisen met betrekking tot culturele voorzieningen en ecologie in het PvE. De plannen moesten daarnaast worden geplaatst in de complete stedenbouwkundige context van de binnenstad en er moest aandacht zijn voor de inrichting van de openbare ruimte. Vijf ontwerpteams maakten een voorstel.

In het najaar van 1994 zijn de ontwerpplannen in een open planproces beoordeeld. Twee plannen – het plan van Proper-Stok- Ballotra (De kamers van Breda) en het plan van Geerlings/Wilma-Koolhaas (het Campus model) – streden nek aan nek. Het college ondersteunde het plan van Proper Stok-Ballotra, maar in de zomer van 1995 werd dit plan afgewezen in de raad. Ook het Campus model van Geerlings/Wilma-Koolhaas behaalde geen meerderheid. Proper-Stok (ontwikkelaar) en Wilma (bouwbedrijf) stellen daarna voor om samen op basis van het Campusmodel van Koolhaas een nieuw plan te ontwikkelen. In het najaar van 1995 gaat de raad akkoord om het voorstel op deze manier uit te werken.

In het voorjaar van 1996 verenigen Proper-Stok en Wilma¹ zich in Chassé CV en laten Rem Koolhaas op basis van de inmiddels gewijzigde PvE een nieuw stedenbouwkundig plan opstellen. Het nieuwe PvE schreef voor dat slechts 25% van het totale terrein bebouwd mocht worden. Het voorlopig ontwerp wordt aan het eind van 1996 vastgesteld en wordt in 1997 met de raadscommissie verder uitgewerkt.

In het voorjaar van 1998 wordt het definitieve ontwerp goedgekeurd en wordt er een samenwerkingsovereenkomst (realisatieovereenkomst) gesloten tussen Chassé CV en de Gemeente Breda. De Gemeente Breda wordt verantwoordelijk voor ontwikkeling van het Chassétheater, Kloosterkazerne, de officiersmess, museum en stadskantoor. De Chassé CV verplicht zich in de samenwerkingsovereenkomst tot het ontwikkelen van de woningen en het aanleggen de openbare ruimte. In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over het ambitieniveau, campusmodel, planning, architecten, financiële randvoorwaarden en het slopen en bouw- en woonrijp maken. Er worden een kernteam en een projectteam opgericht waarin alle partijen deelnemen en die wekelijks overleggen. Er is sprake van veel vertrouwen tussen de verschillende partijen wat mede komt door continuïteit van de in het ontwikkelingsproces betrokken personen.

De woongebouwen zijn door acht verschillende architecten ontworpen. De architecten en de landschapsarchitecten (West 8) zijn gelijktijdig opgetrokken. De openbare ruimte is na ontwikkeling door Chassé CV overgedragen aan de gemeente. Uitgangspunt van het park is 'de ontmoeting' tussen mensen en tussen gebouwen en functies onderling. Het park is een collectief stadslandschap. Integriteit is kracht van het plan.

Programma en doelgroepen

Het PvE bevatte randvoorwaarden met betrekking tot het te realiseren aantal woningen, het behoud van monumentale delen van de kazerne, parkeren zoveel mogelijk ondergronds, aansluiting op de ecologische zone, behoud van waardevolle boomgroepen en aansluiting op de gewenste gemeentelijke ontwikkelingen (stadskantoor, theater, etc.). Er moesten minimaal 600 woningen (waarvan 100 sociale woningen) en 600 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Bij de herziening van het PvE in 1996

¹ Door overname van Wilma is vanaf 1998 AM (toen nog Amstelland) betrokken bij de ontwikkeling.

is daaraan toegevoegd dat slechts 25% van het totale gebied bebouwd mocht worden.

Figuur 3.2 Plankaart en impressie Chassé Park



Bron: Gemeente Breda, 2007

Wonen en bedrijven

Er zijn in totaal 700 woningen (550 koop-, 50 vrije sector huur- en 100 sociale huurwoningen) en 30.000 m² kantoor (waaronder het stadskantoor van de gemeente) gerealiseerd in het Chassé Park. Alle gebouwen zijn voorzien van ondergrondse parkeergarages.

Vrijtijdsvoorzieningen

De ontwikkeling van het theater en de renovatie van de kazerne en het vestigen van het Museum zijn niet in het PvE opgenomen, maar hebben wel altijd deel uitgemaakt van het stedenbouwkundig plan. Wel moesten de monumentale kazernegebouwen behouden worden en is bepaald dat 75% van het gebied openbare ruimte moest worden. Een deel van deze ruimte moest worden kunnen gebruikt als evenemententerrein. Later zijn er een poppodium, casino en vijf-sterren hotel aan het totaal programma toegevoegd.

Doelgroepen

De gemeente en Chassé CV hebben in de jaren negentig een woningmarktonderzoek en marktanalyses uitgevoerd om te bepalen welke groepen er op het Chassé Park moesten komen wonen. Uit deze marktonderzoeken bleek dat Chassé Park vooral geschikt was voor twee doelgroepen die beide gericht zijn op een stedelijke omgeving met in de omgeving aanwezige culturele voorzieningen en horeca:

- 'jongere' oudere: mensen die aan het begin van een tweede actieve periode staan, die riant willen wonen in de binnenstad met de (vrijtijds)voorzieningen onder handbereik;
- jonge tweeverdieners die in een stedelijke omgeving willen wonen om deel te kunnen nemen aan activiteiten

In Breda was er op het moment van realisatie van het Chassé Park (bijna) geen aanbod voor deze doelgroepen. Het realiseren van kwalitatief hoogwaardige woningen in een gebied aan de rand van de historische binnenstad en met vrijtijdsvoorzieningen in de directe nabijheid sloot goed aan bij de wensen van deze doelgroepen.

Realisatie en exploitatie

Realisatie en fasering

De realisatie van het Chassé Park heeft sterk gefaseerd plaatsgevonden. De gemeente is begonnen met het ontwikkelen van het theater. De woongebouwen zijn ook gefaseerd gerealiseerd. Dit was mogelijk omdat het aparte ontwikkelingen waren met elk een eigen identiteit. Maar ook omdat alle partijen (gemeente, Proper-Stok, AM) strak hebben vastgehouden aan het hoge ambitieniveau en de gewenste hoge kwaliteit van het gebied.

Tijdens de realisatie zijn in de laatste fase van ontwikkeling van de woningen om markttechnische redenen enkele wijzigingen in het programma doorgevoerd om meer evenwicht tussen de verschillen-

de woningtypen te krijgen. Daarnaast is een deel van de woningen omgezet naar appartementen die door Chassé BV aan Vesteda zijn verkocht voor verhuur.

Met betrekking tot de geplande vrijetijdsvoorzieningen hebben zich gedurende de ontwikkeling van het terrein nieuwe kansen voorgedaan. Holland Casino was op zoek naar een nieuwe locatie en heeft de oude Kloosterkazerne van de gemeente overgenomen en deze gerenoveerd. Ook het poppodium Mezz is in een latere fase aan het plan toegevoegd. Het oorspronkelijke doel om het plein op het dak van de parkeergarage als evenemententerrein te gebruiken is naar beneden bijgesteld. Omdat de garage minder diep werd en het dak van de parkeergarage verhoogd moest worden is het dak minder sterk geworden waardoor het plein niet meer geschikt is voor alle soorten evenementen. Met betrekking tot de openbare ruimte is bewust gekozen voor hoogwaardige kwaliteit. Dit is onder andere gedaan door materiaalkeuze en het bewust planten van 'volwassenere' bomen. Het vijf-sterrenhotel is nog niet gerealiseerd.

Exploitatie en beheer

De gemeente Breda heeft het Chasséterrein gekocht van Defensie met als doel het terug te geven aan de stad. Het terrein was dus volledig eigendom van de stad. De grondexploitatie was voor risico van de gemeente. Chassé CV heeft de woningen ontwikkeld en geëxploiteerd. Chassé CV heeft ook de openbare ruimte en infrastructuur aangelegd. Deze is na realisatie overgedragen aan de gemeente.

In de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Chassé CV was een clausule opgenomen dat bij een groeiende markt de winst verdeeld zou worden over alle partijen inclusief de gemeente (benefit sharing) en dat een deel van de winst zou gebruikt worden voor extra kwaliteit van de openbare ruimte. Door deze financiële mogelijkheden is er gekozen voor materiaal van extra hoge kwaliteit voor het plein op het dak van de parkeergarage. De uitgaven van de sierbestrating bedroegen in totaal 2,2 miljoen euro waaraan de gemeente 560.000 euro heeft bijgedragen (dit mede omdat het ontwerp van de parkeergarage op verzoek van de gemeente was aangepast). De overige kosten waren voor rekening van de ontwikkelingscombinatie Chassé CV die garant stonden voor het bouw- en woonrijpmaken van de openbare ruimte.

Exploitatie en beheer vrijetijdsvoorzieningen

De voormalige Kloosterkazerne is door Holland Casino voor een symbolisch bedrag overgenomen van de gemeente en vervolgens volledig gerenoveerd (kosten +/- 50 miljoen euro).

Het Chassé Theater is door de architect Herman Herzberger ontworpen ter vervanging van de schouwburg Concordia. De kosten van de investering bedroegen ongeveer 67 miljoen gulden. Er zijn drie theaterzalen en drie filmzalen in het gebouw. Het Chassé Theater heeft een gedeelte van de activa van de voormalige stadsschouwburg Concordia overgenomen. Het Chassé Theater heeft hiervoor een lening afgesloten met de gemeente. De gemeente Breda heeft een 100% aandelenbezit in de Chassé Theater Beheer N.V., welke op haar beurt weer 100% van de aandelen bezit van Chassé Theater N.V. In 2001 was de waarde van de aandelen 225.000 euro (jaarrekening 2001, gemeente Breda). Het theater krijgt een jaarlijkse subsidie van 4,8 miljoen euro per jaar van de gemeente.

Het Golden Tulip hotel de Keyser was reeds aanwezig voordat het gebied werd ontwikkeld. Naast aanwezige horeca in het Theater, Casino en het hotel is er op dit moment geen andere horeca aanwezig in het Chassé Park. Het Chassé Theater, Casino en Hotel de Keyser bieden gezamenlijk arrangementen aan. Met de realisatie van het vijf-sterrenhotel komt er naar verwachting extra horeca. Er is op dit moment nog geen exploitant bekend voor het vijf-sterrenhotel. De locatie waar het hotel zou moeten komen (Gebouw F) wordt tijdelijk gebruikt als stadsgalerij voor het tentoonstellen van kunst. Het pand is eigendom van de gemeente en wordt in bruikleen gegeven aan Stichting Tranzforma voor steeds een periode van 1 jaar.

De gemeente heeft het poppodium gebouwd. Het poppodium bestaat uit een verbouwde officiersmess uit 1899 en een koperen schelpvormige uitbreiding. Voor het poppodium heeft de gemeente een exploitatie overeenkomst met Stichting Mezz afgesloten. De investeringskosten voor het pand bedroegen 3,5 miljoen euro. De gemeente draagt bij aan de exploitatie via een maximale subsidiebijdrage van +/- 300.000 euro per jaar. Het poppodium is in oktober 2002 geopend.

Een bijzondere ontwikkeling is dat het Chassé Theater, Holland Casino en stadskantoor gezamenlijk gebruik maken van Koudte-Warmte-opslag voor hun energielevering. Het Chassé Theater, Holland Casino en de gemeente gaan binnenkort gezamenlijk het plein aan de voorkant van de gebouwen opknappen (mei 2009).

Alle genoemde vrijetijdsvoorzieningen functioneren goed. De bezoekersaantallen van het theater, casino en poppodium zijn in de afgelopen jaren gestegen.

Beheer openbare ruimte

Voor het beheer van de openbare ruimte is een speciale beheerconstructie ontworpen. Uitgangspunt is om de hoogwaardige kwaliteit van het gebied te behouden en de invloed van betrokkenen bij de woon- en werkomgeving te vergroten. In de beheerconstructie (Stichting Beheersbelangen Chassé Park) zitten de gemeente, projectontwikkelaars, gebruikers en bewoners (via vereniging van eigenaren). Het reguliere beheer wordt door de stad gedaan op een hoog niveau (niveau stadspark). Het additionele beheer wordt door de Stichting Beheersbelangen Chassé Park geregeld. Bewoners dragen via het verplichte lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren financieel bij aan de Stichting die met het beheergeld kan zorgen voor extra onderhoud, maar ook voor extra veiligheid. De beheerconstructie is door de minister van VROM als landelijk voorbeeld erkend in het kader van het Stimuleringsprogramma Intensief Ruimtegebruik. Het ministerie heeft in 2000 een bedrag van 200.000 gulden ter beschikking gesteld voor het verder uitwerken en uitdragen van dit plan. De gemeente betaalt jaarlijks ongeveer 240.000 euro aan beheer van het park. De bewoners en zakelijke partners betalen ongeveer 140.000 euro per jaar voor additioneel beheer.

Het park functioneert tevens als een soort 'wissellijst' voor diverse culturele activiteiten. De gemeente heeft een katalyserende injectie voor beeldende kunst gegeven van 300.000 euro. Daarnaast is er een financiële reserve voortkomend uit de hogere opbrengsten van de woningen waarmee kunstprojecten kunnen worden gefinancierd. Evenementen die plaatsvinden in het park vragen eigen subsidies aan.

Chasséparking

De kosten van de garage waren 17,2 miljoen euro. De parkeergarage verdient zichzelf terug door de door parkeren gegenereerde opbrengsten.

"Het Chassé Park is vooral een wereld van fietsers en wandelaars die via een netwerk van paden op uitbundige wijze van het luwe verblijfsklimaat gebruik kunnen maken.... Het geheel ademt een losse en informele sfeer van ontmoeten, waarbij de kwaliteit van het gebied bewaakt wordt door een bijzondere beheersconstructie waarin alle betrokkenen zijn vertegenwoordigd." (Van Onna, 2007, p. 108)

3.3 Vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park

Aanwezige vrijetijdsvoorzieningen

In onderstaande tabel en figuur staan de in het Chassé Park aanwezige vrijetijdsvoorzieningen weer gegeven.

Commerciële vrijetijdsvoorzieningen

In het Chassétheater vinden diverse voorstellingen plaats op het gebied van toneel, film, dans, opera, musicals, muziek en cabaret. In 2007 hebben 406.000 mensen het theater bezocht (Onderzoek en Informatie, Gemeente Breda, 2009). Er zijn 3 theaterzalen en 3 filmzalen. Er worden 500 theatervoorstellingen en 2900 filmvertoningen per seizoen gegeven, naast nieuwe en jaarlijks terugkerende festivals.

In het voormalige Kloosterkazerne zit sinds 2003 het Holland Casino. Met behoud van de oude architectuur zijn de nieuwe functies ingepast. In het gebouw is een overdekt binnenplein. Het Bredase casino is een van de grootste van Nederland (12.390 m²). Er komen tussen de 800 en 3.000 bezoekers per avond. Er is tevens een brasserie en vergaderruimtes die apart kunnen worden gehuurd. Het

casino en theater maken gebruik van een gezamenlijke hoofdentree. Daarnaast is er een driesterren hotel met 87 kamers aanwezig.

Tabel 3.1 Aanwezige vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park

Vrijetijdsvoorziening	In Chassé Park
Commercieel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Holland Casino ▪ Chassé Theater (2.500 stoelen) ▪ Golden Tulip Hotel (met 87 kamers, restaurant en terras) ▪ Geen winkels of overige horeca
Publiek	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Poppodium Mezz (650 plaatsen) ▪ Breda's Museum, stadsarchief ▪ evenementen op plein en in park (bijvoorbeeld Smaakvol Breda, Chassé Jazz Night, Breda Photo) ▪ Tijdelijk: stadsgalerij in gebouw F ▪ Geen sportvoorzieningen aanwezig
Openbare Ruimte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Park (8 ha) ▪ Plein (op dak parkeergarage) ▪ architectuur ▪ cultureel erfgoed (gebouwen casino, museum) ▪ er zijn nog geen speelplekken voor kinderen (wel gepland)
Routes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ langzaam verkeerroute langs singel ▪ paden in park

Figuur 3.3 Vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park



- 1 Chassé Theater Herman Hertzberger 1995
- 2 Holland Casino Kraaijvanger Urbis (Dirk Jan Postel) 2003
- 3 Vijfsterren hotel in ontwikkeling (nu stadsgalerij)
- 4 Golden Tulip Hotel De Keyser (inclusief restaurant)
- 5 Breda's Museum
- 6 Poppodium Mezz

- Plein
- Park
- LV route langs singel
- Restaurant/horeca

Bron: Google Earth, bewerking, 2009

Publieke voorzieningen

In het Chassé Park zijn het Breda's Museum, het stadsarchief en het Poppodium Mezz gevestigd. Het Breda's Museum trekt jaarlijks zo'n 57.000 bezoekers. Er vinden diverse wisselende tentoonstellingen plaats. Het poppodium trekt jaarlijks 68.000 bezoekers. Naast een zaal voor 650 bezoekers zijn er een café, oefenruimtes, kleedkamers, een kantoor en een foyer aanwezig.

Op een aantal plekken in het Chassé Park is kunst geïntegreerd in gebouwen. Voorbeelden hiervan zijn de entree van de parkeergarage waarin een fotokunstwerk van de Japanse kunstenaar Nobuyoshi is gebruikt en het casino waar glaskunstwerk van Coin in de gevel is geïntegreerd. Het is de bedoeling dat er op meer plekken in het Chassé Park kunst komt.

De verschillende bovenwijkse commerciële en publieke vrijetijdsvoorzieningen werken met elkaar samen ter bevordering van de synergie en het aantrekken van extra publiek. Er zijn bijvoorbeeld arrangementen tussen het casino, theater, museum en het hotel en tentoonstellingen van het Breda's museum vinden in een van de andere gebouwen plaats.

Openbare ruimte

Slechts 28% van het totale gebied is bebouwd. Het gebied bestaat dus voor 72% uit openbare ruimte. Dit is mogelijk gemaakt door het parkeren zoveel mogelijk ondergronds en onder de gebouwen te realiseren. Een groot deel van de ruimte is groen. Omdat er nauwelijks particuliere tuinen zijn, zijn de bewoners dan ook aangewezen op het openbare groen. Er zijn diverse grasvelden.

Boven de Chasséparking ligt een centraal plein. Op dit plein worden evenementen georganiseerd. Het plein is ingericht met zwart-witte Portugese keitjes. De bewoners van de omliggende gebouwen kunnen het patroon dat zo is gecreëerd beleven vanuit hun woning. Het gebruik van het plein is (nog) beperkt; er worden slechts enkele evenementen op georganiseerd. Het plein ligt daarnaast niet in de looproute door het park, er zijn geen zitplekken en er is geen horeca die direct aan het plein grenst waardoor levendigheid nu ontbreekt. Een tweede plein ligt tussen het Breda's Museum en het Paleis. Dit plein heeft een meer besloten karakter. Rondom een voormalige appelplaats is een zitrand gecreëerd, de binnenkant is gras. Op het plein kunnen kleinschalige culturele activiteiten plaatsvinden. Naast de openbare ruimten zijn er ook semi-openbare binnentuinen aangelegd op en tussen de gebouwen.

Met betrekking tot de cultuurhistorie is een aantal van de monumentale gebouwen – de Kloosterkazerne, de officiersmess en Chassékazerne – bewust behouden en is er een vrijetijdsfunctie gevonden voor de exploitatie van deze gebouwen. Andere aanwezige cultuurhistorische elementen zijn bijvoorbeeld een hek, maar ook de accentuering van de voormalige appelplaats.

Routes

Het park heeft een informeel netwerk van voetgangers- en fietspaden. Er zijn directe verbindingen met de omliggende wijken. Er is een wens om een oost-west brugverbinding aan te leggen om routes te optimaliseren. De looproutes zijn echter zo dat deze niet over het centrale plein lopen. Er worden door de VVV wandelingen door het Chassé Park georganiseerd.

Vrijetijdsvoorzieningen in de gebiedsontwikkeling van Chassé Park

Initiatieffase

In het Structuurplan Binnenstad wordt als één van de maatschappelijke trends gesignaleerd dat er een toenemend aantal mensen zal zijn met vrije tijd en dat mensen bewuster omgaan met de vrije tijd. De gemeente is zich er van bewust dat dit gevolgen heeft voor de inrichting van de binnenstad. Dit betekent dat er mogelijkheden gecreëerd moesten worden om zowel de formele kunstsector als de informele circuits waarin mensen kunnen participeren van ruimte en middelen moeten worden voorzien. In het Structuurplan Binnenstad geeft de gemeente dan ook aan in te willen spelen op de nieuwe ontwikkelingen door onder andere de realisatie van bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen zoals de stadsschouwburg (theater).

Verder is opgenomen dat het Chassé Park moet aansluiten op de groenstructuur van de stad. Op het gebied van vrije tijd geeft het Structuurplan Binnenstad aan dat in de rand van het Chassé Park een toeristisch interessante structuur moest worden ontwikkeld. De aanleiding hiervoor was het inspelen op de toenemende interesse voor toerisme. Een van de beleidsdoelstellingen was om bezoekers uit heel Nederland en uit de Europese regio aan te trekken.

Met betrekking tot vrije tijd waren in het Programma van Eisen de volgende aspecten opgenomen:

- huisvesting van het Breda's Museum in de Chassé Kazerne;
- uitbreiding Hotel Keyser (Golden Tulip);
- behoud van boomgroepen en ecologische verbindingzones;
- aandacht voor inrichting van de openbare ruimte met mogelijkheden voor kunsttoepassingen.

In 1996 is het Programma van Eisen bijgesteld op basis van de uitwerkingsregels in het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad. Eén van de toevoegingen is het poppodium Para (nu Mezz) een plek te geven in de voormalige officiersmess en een maximum bebouwingspercentage van 25%, waardoor er veel openbare ruimte zou ontstaan.

Planvormingsfase

Het stedenbouwkundig plan is opgesteld door Rem Koolhaas van OMA. Het plan is gebaseerd op een campus-visie waarin woonblokken verspreid in een groene omgeving hun plek krijgen. Slechts 28% van het terrein is bebouwd. Centraal in het stedenbouwkundig plan stond dat het een ontmoetingsplaats moest worden voor bewoners en bezoekers. De paden tussen de gebouwen en het groen vormen de verbinding.

Winkels mochten niet in het plan worden opgenomen, wegens mogelijke concurrentie met de binnenstad. Menging en integraliteit is ontstaan door aan de rand van het plan vrijetijdsvoorzieningen en kantoren in te passen (Xaveer de Geyter – OMA, in van Onna, 2007).

Het Chassé theater en de Kloosterkazerne (waar nu Holland Casino zit) maakten geen deel uit van het Programma van Eisen, maar waren wel onderdeel van het totale stedenbouwkundig plan.

Realisatie en beheerfase

Gedurende de uitvoering van het plan, hebben zich een aantal nieuwe kansen op het gebied van vrijetijdsvoorzieningen voorgedaan. Een voorbeeld is het Holland Casino dat uit haar jasje groeide op de oude locatie en een nieuwe plek zocht. De Kloosterkazerne die direct naast het Chassé Theater ligt, was hiervoor geschikt. Ook kleinere elementen als het behouden van een hek achter het museum, zijn gedurende het proces ingepast.

Tijdens de realisatiefase is ook de bijzondere vorm van beheer van de openbare ruimte ontwikkeld. De beheerconstructie is aan de grondverkoop gekoppeld. Bewoners betalen via servicekosten een bijdrage voor extra beheer. Door middel van een kettingbeding zijn ook toekomstige bewoners verplicht om bij te dragen aan het beheer van de openbare ruimte.

Actoren en vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park

Gemeente

De gemeente Breda geeft aan dat vrijetijdsvoorzieningen belangrijk zijn voor binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen. Vrijetijdsvoorzieningen weerspiegelen de dynamiek van de stad en zijn belangrijk voor de levendigheid. Vrijetijdsvoorzieningen maken een gebied aantrekkelijk om te wonen en te leven. De identiteit van het Chassé Park wordt onder andere bepaald door het campuskarakter, de groene en ruime opzet en de aanwezige bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen.

De bovenwijkse voorzieningen zijn deels door de gemeente gepland. In de raadsperiode 1990-1994 was reeds een streven opgenomen om een aantal culturele en cultuurhistorische instellingen te concentreren op één locatie. De locatie was toen echter nog niet bekend. Door het beschikbaar komen van het Chasséterrein deed zich ineens een mogelijkheid voor om aan de rand van het centrum een concentratiegebied te maken voor bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen. Dit is onder andere ten uitvoering gekomen in de westhoek van het Chassé Park waar het Breda's Museum en Poppodium Mezz hun plek vonden, maar ook aan de oostkant waar het Theater een plek kreeg.

Figuur 3.4 Foto's Chassé Park met v.l.n.r. het plein, Breda's Museum en deel van het park



De gemeente wil met de realisatie van bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen inspelen op nieuwe ontwikkelingen omtrent vrijetijdsbestedingen van mensen en de economie van de stad stimuleren. De gemeente heeft dan ook zelf deze vrijetijdsvoorzieningen ontwikkeld en in het programma van eisen aangegeven dat er met deze ontwikkelingen en het behoud van monumentale panden rekening gehouden moest worden. In de loop van de gebiedsontwikkeling is er ingespeeld op nieuwe ontstane kansen zoals de vestiging van het Holland Casino in de oude Kloosterkazerne en het poppodium in de officiersmess.

Met betrekking tot de openbare ruimte en routes waren er aanvankelijk geen harde eisen vanuit beleid. In de aanpassing van het Programma van Eisen is wel een eis voor openbare ruimte opgenomen.

Door de gemeente en Chassé CV samen is een doelgroepenonderzoek gedaan. In dit onderzoek is gekeken voor welke doelgroepen het gebied geschikt zou zijn en voor welke doelgroepen er marktruimte was in Breda. Er heeft geen nader onderzoek plaatsgevonden naar de vrijetijdsbestedingen van de beoogde doelgroepen. Er is vooral gekeken naar wooncomfort en men is er vanuit gegaan dat door de ligging van het gebied aan de rand van de binnenstad en de reeds gecreëerde nieuwe bovenwijkse voorzieningen er voldoende de vrijetijdsvoorzieningen aanwezig waren voor de beoogde doelgroepen.

Ontwikkelaars

Het hoge ambitieniveau dat de gemeente wenste in het Programma van Eisen is door de ontwikkelaars opgepakt in hun uitwerking van het stedenbouwkundig plan. Met de keuze voor het Campusmodel van OMA en West 8 is er bewust gekozen voor veel openbare ruimte. (De gemeente heeft deze campusgedachte opgepakt in het aangepaste Programma van Eisen). De invalshoek was hierbij een mooie aantrekkelijke omgeving en niet bewust de creatie van een plek om vrije tijd te besteden. In het gebied zijn door de ontwikkelaars verder geen vrijetijdsvoorzieningen gecreëerd. De ontwikkelaars geven aan dat zij niet vanuit het oogpunt van vrije tijd naar de gebiedsontwikkeling hebben gekeken. Zij hebben zich puur gericht op het realiseren van de woningen en het bouw- en woonrijp maken van de openbare ruimte en het inrichten van een aantrekkelijke groene omgeving. Winkels mochten van de gemeente niet worden opgenomen in het plan en het plein moest zo worden ingericht dat het geen hangplek werd. De overige vrijetijdsvoorzieningen zijn door de gemeente gerealiseerd.

Beide ontwikkelaars geven aan dat vrijetijdsvoorzieningen belangrijk zijn voor de aantrekkelijkheid van een gebied, de leefbaarheid van een gebied en vooral voor het imago van een gebied. Ook heeft het een positief effect op de waarde van woningen: de woonomgeving en de daarbij aanwezige vrijetijdsvoorzieningen zijn aspecten die een duurzame omgeving creëren.

Makelaar

Bij de verkoop van de woningen was makelaar Schonk, Schul & Compagnie betrokken. Volgens de makelaar is vrije tijd een belangrijk onderdeel van de woonomgeving. Na woning (kwaliteit-prijsligging) is de omgeving en welke functies er zitten in de omgeving een belangrijke bepaler of mensen kiezen om ergens te gaan wonen. Bij het Chassé Park kiezen mensen voor de totale woonbeleving: het rustig wonen aan de rand van de binnenstad met de voorzieningen binnen handbereik. Vrijetijdsvoorzieningen geven meerwaarde aan de leefkwaliteit. De woning wordt gepromoot in zijn totaal plaatje.

Bewoners

Toen de plannen voor het Chasséterrein zijn ontwikkeld woonden er geen mensen in het gebied. Bij de ontwikkeling van het gebied is via een marktanalyse dan ook een keuze gemaakt voor een beoogde doelgroep. De huidige bewoners zijn over het algemeen zeer tevreden over hun woning en de woonomgeving.

Eén van de redenen om in het Chassé Park te komen wonen was de aanwezigheid van voorzieningen, waaronder ook vrijetijdsvoorzieningen in de directe omgeving. In het Chassé Park zijn de bewoners tevreden over de vrijetijdsvoorzieningen die aanwezig zijn en ze maken er ook gebruik van. Mensen lopen door het park, bezoeken af en toe festivals/evenementen, het theater en het museum. Met

name het rustige wonen aan de rand van de historische binnenstad maakt het een aantrekkelijke plek. Het enige wat wordt gemist is een kinderspeelplek en wat meer levendigheid op het plein.

"We houden ervan het leven zo aangenaam mogelijk te maken. Het theater, de bioscoop en restaurantjes op loopafstand helpen hier voortreffelijk bij. Het is fijn even naar de markt te kunnen lopen of een winkel in het centrum binnen te schieten." (Rieke Spierings, bewoner in Chasséparkbericht, december 2005).

3.4 Conclusie

De gemeente Breda heeft met het Chassé Park een bijzonder plan gerealiseerd met een zeer hoog ambitieniveau. Door de campusachtige constructie en de wens voor concentratie van bovenwijkse voorzieningen zijn er zowel bewust gepland als ongepland vrijetijdsvoorzieningen gerealiseerd in het Chassé Park.

Planning en fasering vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park

Voorafgaand aan de initiatieffase was één van de beleidsdoelen de gemeente Breda op zoek te gaan naar een plek waar cultuur en cultuurhistorie (Breda's museum, stadsarchief en archeologie) samen komen. Omdat er door het afstoten van het Chasséterrein door Defensie een locatie beschikbaar kwam, zijn in de initiatieffase van de ontwikkeling van het Chassé Park de mogelijkheden onderzocht om het Breda's museum daar te vestigen.

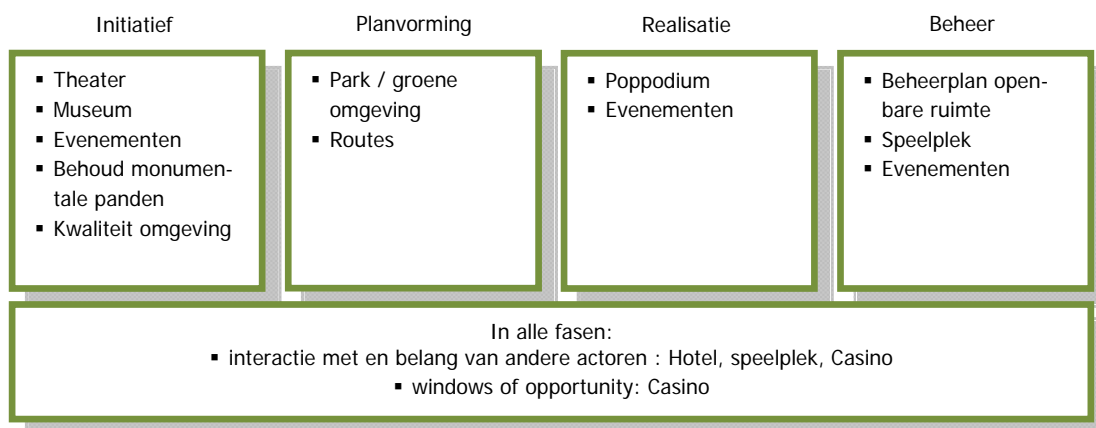
Vanuit het beleid zijn de huisvesting van het Breda's Museum in de Chassé Kazerne, uitbreiding van Hotel Keyser (Golden Tulip), het behoud van boomgroepen en ecologische verbindingzones en aandacht voor inrichting van de openbare ruimte met mogelijkheden voor kunsttoepassingen opgenomen in het PvE.

In 1996 is het PvE bijgesteld op basis van de uitwerkingsregels in het nieuwe Bestemmingsplan Binnenstad en naar aanleiding van het eerste Stedenbouwkundig Ontwerp. Een van de toevoegingen is het poppodium Mezz een plek moest krijgen in de voormalige officiersmess en vaststelling van een maximum bebouwingspercentage van 25%, waardoor er veel openbare ruimte zou ontstaan. Groen was dus een aandachtspunt, maar was in eerste instantie niet een belangrijk doel van het beleid en het programma van eisen. Nadat het Campusmodel van Koolhaas de voorkeur kreeg, is het PvE bijgesteld en is de maximum bebouwingsdichtheid bepaald. De nu aanwezige openbare ruimte en routes zijn dus voornamelijk ontstaan door de invloed van de ontwerper.

Tabel 3.2 Planning vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park

<i>Planning vrije tijd door</i>	<i>Vrijetijdsvoorziening</i>
beleid	Theater, Museum, evenementen, behoud monumentale panden
expliciete formulering in PvE	Museum, poppodium, Hotel Keyzer, boomgroepen, kwaliteit inrichting openbare ruimte
interactie met en belang van andere actoren	Casino, Hotel, speelplek
vakmatigheid professionals	Omgeving/Park, routes
impliciet	Omgeving, evenementen

Figuur 3.5 Fasering vrijetijdsvoorzieningen Chassé Park



Alle partijen streefden gezamenlijk naar een hoge kwaliteit voor wonen en woonomgeving en dat is gedurende alle fasen van het gebiedsontwikkelingsproces vastgehouden. Tegelijkertijd was het stedenbouwkundig plan flexibel en was er een redelijke mate van vrijheid waardoor gedurende de uitvoering op nieuwe ontwikkelingen kon worden ingespeeld.

Toegevoegde waarde vrijetijdsvoorzieningen

“De veranderende bevolkingsopbouw heeft geleid tot een grotere hoeveelheid vrije tijd. Consumenten zijn bereid meer te betalen voor een bezoek of een product door de beleving van de omgevingsfactoren die eraan gekoppeld zijn. Het Chassé Park functioneert als een podium voor die beleving, mogelijk gemaakt door de combinatie van historisch decor, moderne architectuur en stadsgroen. Daarnaast leiden de diverse samenwerkingsverbanden tussen instellingen tot aantrekkelijke recreatieve pakketten, openbare manifestaties en een geschakeerd horeca aanbod” (Van Onna, 2007, p. 144)

Zowel de gemeente als de ontwikkelaars vinden vrijetijdsvoorzieningen belangrijk voor de aantrekkelijkheid van de woonomgeving van het Chassé Park. Vrijetijdsvoorzieningen zorgen voor een levendig gebied. Vrijetijdsvoorzieningen:

- hebben een ontmoetingsfunctie;
- hebben een ontspanningsfunctie;
- zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving;
- dragen bij aan de leefbaarheid en veiligheid. Op verschillende momenten van de dag zijn er verschillende activiteiten. Een restaurant en theater brengen bijvoorbeeld avondactiviteiten met zich mee. Deze activiteiten stimuleren de leefbaarheid en veiligheid van een stedelijke wijk. Het theater, casino en het nog te ontwikkelen hotel creëren avondactiviteiten voor het Chassé Park;
- creëren werkgelegenheid: door synergie tussen verschillende bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen komen er extra bezoekers, maar ook de aantrekkelijkheid van een wijk met hoge kwaliteit trekt bezoekers;
- verhogen de belevingswaarde van het totale gebied door de openbare ruimte en routes die de verschillende commerciële en publieke vrijetijdsvoorzieningen met elkaar verbinden;
- kunnen financieel een oplossing bieden voor dure parkeergarages door mogelijkheden van dubbelgebruik.

Tabel 3.3 Belang van vrijetijdsvoorzieningen voor kwaliteit van het gebied door Gemeente en ontwikkelaar:

	Gemeente	Ontwikkelaar
De aantrekkelijkheid van het gebied		
Het imago van het gebied		
De leefbaarheid van het gebied		
De belevingswaarde van het gebied		
De waarde van de woningen		

Heel belangrijk
 Belangrijk
 Een beetje belangrijk

Wel wordt opgemerkt dat het realiseren van bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen afhankelijk is van de ligging en type gebied. De bovenwijkse voorzieningen bij het Chassé Park waren mogelijk omdat het gebied aan de rand van het centrum ligt en goed bereikbaar is. De logica van een plek moet goed gebruikt worden.

Rol actoren met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen

Gemeente:

De gemeente vindt het vanuit haar sociaal maatschappelijke rol belangrijk om vrijetijdsvoorzieningen te realiseren. Vrijetijdsvoorzieningen dragen bij aan een aantrekkelijke en leefbare woonomgeving. Daarnaast wilde de gemeente nieuwe bewoners aantrekken om in de binnenstad te komen wonen. De

gemeente vindt vrijetijdsvoorzieningen dus vooral vanuit haar politieke en beleidsdoelen belangrijk. Om deze te realiseren heeft de gemeente in een Programma van Eisen voorwaarden gesteld aan de te ontwikkelen vrijetijdsvoorzieningen die vanuit beleid of wensen van andere actoren naar voren komen.

De rol van de gemeente met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park is:

- initiator: - van theater, behoud monumenten;
- regisseur: - heeft in Programma van Eisen de kaders en de randvoorwaarden opgesteld voor o.a. ruimtelijke inrichting (% openbare ruimte);
 - begeleidt (samen met de ontwikkelaars) het totale project;
 - draagt zorg voor de integraliteit;
 - speelt in op nieuw geboden kansen als Holland Casino en Poppodium;
- financier: - financiert de ontwikkeling van de bovenwijkse functies;
- opdrachtgever: - verleent opdracht voor realisatie van theater, museum, poppodium;
- beheerder: - beheert de openbare ruimte.

Daarnaast verleent de gemeente subsidies aan het museum, poppodium en theater.

Ontwikkelaars

Voor de ontwikkelaars zijn vrijetijdsvoorzieningen vooral belangrijk vanuit een de creatie van waarde voor het vastgoed. Vrijetijdsvoorzieningen zijn belangrijk voor een aantrekkelijke woonomgeving en het imago van het gebied. Bij het Chassé Park hebben de vrijetijdsvoorzieningen een grote rol gespeeld bij de identiteit en het imago van het gebied: rustig wonen in een groene omgeving met voorzieningen op loopafstand. De vrijetijdsvoorzieningen zijn in dit gebied niet bewust 'ingebracht' door de ontwikkelaars, maar dit was min of meer toeval omdat de gemeente deze voorzieningen wilde.

De ontwikkelaars vinden vooral in binnenstedelijke gebieden met als doelgroep jongeren en actieve ouderen de aanwezigheid van vrijetijdsvoorzieningen cruciaal. Het creëert levendigheid en activiteiten, waardoor een gevoel van veiligheid en gemeenschap ontstaat. Het gaat hierbij zowel om voldoende openbare ruimte als ruimte bieden aan commerciële en publieke vrijetijdsfuncties. De commerciële functies moeten wel financieel haalbaar zijn en er moet van te voren een exploitant bekend zijn.

Beide bij het Chassé Park betrokken ontwikkelaars streven naar duurzame omgevingen met een hoge leefkwaliteit. Een verscheidenheid aan functies maakt daar onderdeel van uit. Bij de ontwikkeling van plannen wordt niet expliciet naar vrijetijdsvoorzieningen gekeken. Wel wordt er aandacht besteedt aan het ontwerp en de inrichting van de omgeving. Vrijetijdsvoorzieningen staan of in het Programma van Eisen of worden meestal 'onbewust' meegenomen in de plannen.

De rol van de ontwikkelaars met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park is:

- ontwerper: - in opdracht van ontwikkelaars is het parkachtige stedenbouwkundige plan ontwikkeld
- regisseur: - begeleidt (samen met de gemeente) het totale project
 - gaat samen met gemeente voor hoge ambitie
- opdrachtgever: - heeft opdracht gegeven voor realisatie van openbare ruimte

Makelaar

Volgens de makelaar zijn vrijetijdsvoorzieningen een belangrijk onderdeel van de woonomgeving. Vrijetijdsvoorzieningen geven meerwaarde aan de leefkwaliteit. Na woning (kwaliteit-prijs-ligging) is omgeving en welke functies er zitten in de omgeving een belangrijke bepaler of mensen kiezen om ergens te gaan wonen. Met name sportvoorzieningen en een groene omgeving worden steeds belangrijker voor vrijetijdsbestedingen in de directe omgeving. De makelaar heeft echter geen invloed op het te realiseren plan.

De makelaar had geen directe rol met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park.

Bewoners

De rol van bewoners in de ontwikkeling van Chassé Park was beperkt. Op het moment van de ontwikkeling van de plannen woonden er geen mensen in het gebied. Wel zijn de stedenbouwkundige plannen voorgelegd aan omwonenden ter beoordeling. Zij hadden ook mogelijkheden voor inspraak in de te ontwikkelen plannen. Nu het plan in de beheerfase zit hebben de bewoners inspraak. Zij kunnen via de speciale beheerconstructie zelf het niveau van onderhoud van de openbare ruimte bepalen. In overleg met de gemeente kunnen zij evenementen organiseren in het park. De bewoners hebben aan de gemeente aangegeven dat ze graag een kinderspeelplaats willen. Deze zal worden gerealiseerd.

De rol van de bewoners met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park is:

- gebruiker: - de bewoners maken gebruik van de aanwezige vrijetijdsvoorzieningen
- initiator: - op verzoek van bewoners komt er een speelplaats voor kinderen
- beheerder: - de bewoners beheren via een beheersconstructie de openbare ruimte

Overige actoren

- stedenbouwkundige: - initiator van parkachtige omgeving
- exploitanten: - Holland Casino, hoteleigenaar

4 Parkhaven - Utrecht

Parkhaven in de gemeente Utrecht is een woningbouwlocatie die wordt ontwikkeld op een voormalig bedrijventerrein in de wijk Dichterswijk. Bij de ontwikkeling van het gebied heeft de haven een belangrijke rol gespeeld. De ambitie van het gebied is om een sterk gedifferentieerd woonmilieu te worden met een reeks groene verblijfsplekken. Er zijn in het gebied vooral vrijetijdsvoorzieningen op wijkniveau aanwezig (ecologische tuin, groene route langs het water, restaurants).

4.1 Gebiedsbeschrijving

Parkhaven is een onderdeel van de Dichterswijk in de gemeente Utrecht. Het is gelegen tussen de Croeselaan, het Merwedekanaal, de Jaarbeurs, en de Bolsbeekstraat. Het plangebied omvat ongeveer 18 hectare.

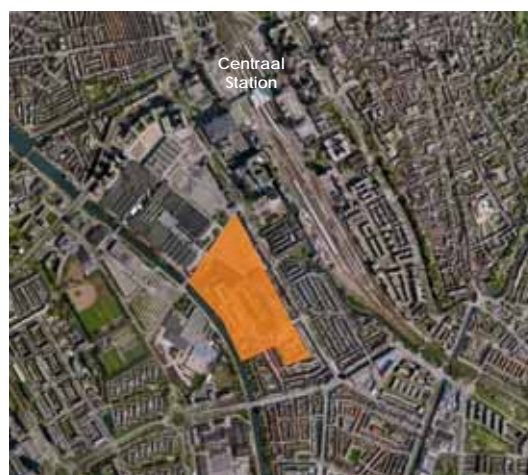
Het gebied is ingedeeld in zes deelgebieden:

1. Het Veilinghaventerrein
2. Het Merwedekanaalblok
3. De Timmerwerf (het middengebied)
4. De Van Zijstweg
5. Het Roycoterrein
6. De historische haven

In het gebied worden in totaal 980 woningen gerealiseerd en 3.000m² aan bedrijfsruimte. In de buurt Dichterswijk (groter dan Parkhaven) wonen ongeveer 4.750 mensen (CBS buurtgegevens, 2009).

In de omgeving van Dichterswijk-West vinden een aantal belangrijke ontwikkelingen plaats: het Centraal Station wordt herontwikkeld en de Rabobank bouwt een nieuw hoofdkantoor aan de rand van het gebied.

Figuur 4.1 Ligging Parkhaven



Bron: Google Earth, 2009

4.2 De gebiedsontwikkeling

Historie en context

Het bedrijventerrein Dichterswijk West (het huidige plangebied Parkhaven) was vroeger een belangrijk overslaggebied voor bouwmaterialen en voor groente- en fruitveilingen. De oorspronkelijke haven is in 1920 gegraven. De bebouwing die het gebied kenmerkte waren grote hallen waar schepen hun waar konden afleveren voor de markt. In 1968 komt er een einde aan de functie van haven en veilinghallen als de veiling naar een grotere locatie in Nieuwegein vertrekt. Een deel van de haven wordt gedempt en de oorspronkelijke veilinghallen worden gebruikt voor diverse (vooral laagwaardige) bedrijvigheid als autowerkplaatsen, oefenruimte voor muzikanten, stadstimmerwerf, etc.. Ook andere bedrijven als Bo-rent en Royco vinden een plek op het terrein. De voormalige veilinghal werd gebruikt als sportzaal.

In de jaren '80 wordt door de gemeente de potentie van het gebied als mogelijk aantrekkelijk en gevarieerd woonmilieu ingezien. De eerste plannen uit die jaren om het bedrijventerrein aan de veilinghaven te transformeren zijn echter nooit tot uitvoering gekomen. In april 1990 wordt er een stadsvernieuwingsplan voor de Dichterswijk West vastgesteld door de gemeenteraad. Het vervolgens in 1991 opgestelde Masterplan voor de Veilinghal- en Veilinghaventerrein is echter niet goedgekeurd omdat de belangen van de bedrijven in het gebied onvoldoende beschermd werden en is dus niet ten uitvoer gebracht.

In het kader van de VINEX-opgave (waarin binnenstedelijke locaties specifiek aandacht kregen) ontstaan er midden jaren '90 opnieuw ideeën om het bedrijventerrein te transformeren naar een stedelijk woonmilieu. In 1994 wordt de planontwikkeling weer opgepakt. Een projectgroep met vertegenwoordigers uit de wijk en de gemeente stelt een zogenaamde planidentificatie op met beleidsuitgangspunten en een programma van eisen. In november 1996 besluit het college van B&W van Utrecht om op basis van het projectdocument 'Dichterswijk-West' de planontwikkeling van het gebied nieuw leven in te blazen. Zij geeft opdracht om samen met marktpartijen een integraal stedenbouwkundig ontwikkelingsperspectief op te stellen. De gezamenlijke partijen hebben hiervoor opdracht gegeven aan Quadrat.

Figuur 4.2 Luchtfoto voormalig bedrijventerrein) en stedenbouwkundig plan



Bron: Utrechts Archief en www.parkhaven.nl, 2009

Actoren

De gemeente Utrecht heeft vanaf het begin samenwerking gezocht met Bouwfonds-ASR en Sociaal Fonds Bouwnijverheid, die beide grondposities in het gebied hadden. In 1997 zijn de onderhandelingen over een intentieovereenkomst voor samenwerking gestart die in 1998 is ondertekend. In 2000 is deze omgezet in een definitieve samenwerkingsovereenkomst. De partijen hebben samen Quadrat opdracht gegeven het stedenbouwkundig plan op te zetten. Sociaal Fonds Bouwnijverheid heeft de ontwikkelrechten gekregen voor het bouwblok aan de historische haven en Merwedekanaal. Het overige vastgoed is door Bouwfonds-ASR ontwikkeld.

In het voorjaar van 1998 zijn de bewoners en bedrijven in de buurt geïnformeerd over de plannen en heeft er inspraak plaatsgevonden. Het project is ingedeeld in 4 ontwikkelingsfasen (zie figuur 4.3). Zowel de gemeente, Bouwfonds-ASR als Sociaal Fonds Bouwnijverheid hadden ten tijde dat het nog een bedrijventerrein was grondposities in het gebied verworven. Na goedkeuring van het plan is actief grond verworven om realisatie van fase 1 t/m 3 mogelijk te maken. Voor de 4^{de} fase is er sprake van passieve verwerving: op dit moment zitten er nog twee bedrijven in dit deel van het plangebied: Royco en Bo-rent. De gemeente voert om financiële redenen geen actief beleid om deze bedrijven uit te kopen of te verplaatsen.

Figuur 4.3 Fasen ontwikkeling Parkhaven



Bron: Bestemmingsplan Dichterswijk West, 2000

Vrijtijdsvoorzieningen

Het idee om de haven in te richten als een 'historische' haven (een haven waarin alleen historische woonboten mogen aanleggen) komt van het particulier initiatief Historische Haven en SUWO (Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg). Dit idee is overgenomen door de gezamenlijke partijen en is verwerkt het Definitieve Stedenbouwkundige Ontwerp dat in 1999 door de gemeenteraad is vastgesteld. De gemeente Utrecht heeft de Historische Haven vervolgens aangelegd. Ook de ecologische tuin is door de gemeente Utrecht aangelegd. De (semi)openbare ruimte in het gebied is door Bouwfonds-ASR gerealiseerd, net als de bedrijfsruimte (waar nu deels horeca in zit) aan de Veilinghavenkade. Bouwfonds-ASR heeft ook de ontvangstruimte/restaurant gerealiseerd.

Programma en doelgroepen

De ruimtelijke kaders en hoofdlijnen van de planontwikkeling staan beschreven in het stedenbouwkundig plan ontworpen door Quadrat (vastgesteld in juli 1999). Na inspraak is het plan vastgelegd in het bestemmingsplan 'Dichterswijk-west' (vastgesteld in oktober 2001). Het stedenbouwkundig ontwerp voorziet in 950 nieuwe woningen en circa 3.000m² bedrijfsruimte in een zeer gevarieerd woonmilieu (bron: raadsbesluit 31 mei 1999). De voorheen gedempte haven wordt weer deels uitgegraven. Het plan bestaat uit vier zones die elk een eigen karakter hebben, waardoor er een afwisselend gebied moet ontstaan.

In het raadsbesluit van 31 mei 1999 wordt aangegeven dat de belangrijkste elementen van het gevarieerde woonmilieu zijn:

- aansluiting op bestaande stedenbouwkundige structuur,
- grote variëteit aan woningen zowel in type als prijsklasse,
- de grote variëteit aan openbare ruimte inclusief benutting kanaal en haven,
- het autoluwe en – vrije karakter door het ondergronds brengen van de parkeergarage.

Mede als gevolg van de inspraakprocedure zijn enkele wijzigingen in het oorspronkelijke plan aangebracht waaronder de mogelijkheid voor een historische haven en het toevoegen van een gymzaal bij de basisschool.

Controversieel maar ook bepalend voor de verdere ontwikkeling van Parkhaven was het slopen van een pas 7 jaar oude school. Dit gebouw moest 'verplaatst' worden om de verbindingen in het gebied te kunnen optimaliseren en een duidelijke entree te creëren. Het monumentale entreegebouw van de Veilinghal kreeg daardoor een betere plek in het gebied wat ten goede kwam aan de ruimtelijke kwaliteit.

Vrijtijdsvoorzieningen

In het raadsbesluit staat aangegeven dat de Veilinghaven een levendig haven moet worden. In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan is in de haven een mogelijkheid ingetekend voor het aanleggen van een rondvaartboot. Er was toen nog geen sprake van een historische haven. De initiatiefgroep Historische Haven Utrecht en SUWO (Stedelijk Utrechts Woonschepen Overleg) hebben het initiatief genomen om van de geplande haven een historische haven te maken.

Vanaf het begin is er sprake dat groen een plek moet krijgen in de wijk. In de Structuurvisie Utrecht 1995 wordt aangegeven dat het toevoegen van groen belangrijk is voor de kwaliteit van de woonomgeving en dat er langs het Merwedekanaal een groenzone voor vrijtijdsvoorzieningen moet worden aangelegd. In het stedenbouwkundig ontwerp is dan ook langs het kanaal een groenzone met een ecologische tuin op de landtong ingetekend.

Met betrekking tot de horeca is in het Stedenbouwkundig Ontwerp een voorzichtige formulering opgenomen: "Bij gebruik van de haven wordt gestreefd naar een bedrijvig karakter. Aan de oostzijde van de haven zijn verhuurbare ruimtes gesitueerd. Hier kan een horecavestiging een plaats krijgen, naast vestigingen van hoogwaardige commerciële dienstverlening of combinaties van werkruimtes met bovenliggende woningen." (p. 25). In het bestemmingsplan is in het deelgebied aan de Van Zijstweg 750m² horeca in de categorie B (café, bar of brasserie) toegestaan.

Tabel 4.1 Programma en realisatie

Deelgebied	Programma	Gerealiseerd
Het Veilinghaventerrein	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 88 stadswoningen ▪ School ▪ Gymzaal 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Volledig gerealiseerd, bewoond sinds 2003
Het Merwedekanaalblok of de locatie Burgman/Heybroek,	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 124 havenappartementen (SFB) ▪ 87 kade appartementen ▪ 92 parkappartementen ▪ Groenzone (ecologische tuin) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Volledig ▪ 63 gerealiseerd, nog 24 in verkoop (2009) ▪ 46 gerealiseerd, 46 gaan in 2009 in verkoop
De Timmerwerf (het middegebied)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 200 maisonettes 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gerealiseerd
De Van Zijstweg	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 161 havenappartementen ▪ 36 hofwoningen ▪ Bedrijfsruimten 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Volledig gerealiseerd ▪ Naast bedrijfsruimten ook horeca
Het Roycoterrein (incl Bo-rent)	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 120 woningen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fase IV (nog niet gerealiseerd)
De historische haven	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 15 ligplaatsen historische woon-boten ▪ Bedrijvigheid ▪ Statenjacht 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gerealiseerd ▪ bedrijvigheid in U-trechers ▪ afmeerplek en werkplaats / infocentrum ▪ restaurant

Doelgroepen

De doelgroepen van Parkhaven zijn mensen die stads willen wonen en die dichtbij de stedelijke voorzieningen willen zitten. Het gaat hierbij om zowel jongeren als ouderen. Er is geen specifiek doelgroepen onderzoek gedaan. De woningmarkt in Utrecht is al jaren krap, met name voor binnenstedelijk wonen. Parkhaven had een goede marktpotentie voor wonen 'in de stad'.

Realisatie en beheer

Realisatie

Fase 1 t/m 3 zijn inmiddels bijna gerealiseerd. Op dit moment wordt nog een deel van fase 3 gebouwd. Fase 4 (de herontwikkeling van Bo-rent en Royco) staat gepland voor ontwikkeling rond 2014. Er wordt echter niet actief grond verworven, dus realisatie kan ook eerder of later plaatsvinden. De realisatie is in verschillende stappen uitgevoerd. In Fase 1 zijn 88 grondgebonden woningen aan de westkant van het gebied gerealiseerd, tezamen met de school en gymzaal. Een deel van fase 2 rond de Jekersstraat wordt op dit moment nog gerealiseerd (dit door late verwerving van een van de bedrijven die daar nog gevestigd was). De gemeente is reeds in een vroeg stadium begonnen met de in Fase 3 geplande aanleg van de historische haven en de openbare ruimte. Ook zijn de appartementen uit Fase 3 gerealiseerd in het gebied tussen Veilingstraat en van Zijstweg.

Exploitatie

De grondexploitatie was voor rekening en risico van de gemeente Utrecht. Voor de eerste 3 fasen van het plan (exclusief de ontwikkeling Bo-Rent en Royco) was er ten tijde van de vaststelling van het stedenbouwkundig ontwerp sprake van een negatief saldo. De uitvoering is tot nu toe met een positief saldo gerealiseerd, vanwege de gunstige ontwikkelingen op de woningmarkt.

Exploitatie vrijetijdsvoorzieningen

De gemeente heeft zelf de historische haven aangelegd en onderhoudt en beheert de haven. Voor de havenpost met ontvangstruimte van het Statenjacht is een aparte bestemming gemaakt. De vereniging voor het Statenjacht had een plek nodig voor ontvangst van mensen en vrijwilligers. Bouwfonds-ASR heeft een ontwerp laten maken voor een restaurant met daaronder de ontvangstruimte (De Havenpost). Het gebouw wordt commercieel geëxploiteerd. Het Statenjacht wordt particulier geëxploiteerd. De vereniging hoeft echter geen liggeld te betalen (is afgekocht door de gemeente).

Met betrekking tot de commerciële horecaruimte is geen specifiek marktonderzoek gedaan. De kansen werden door zowel gemeente als Bouwfonds-ASR als positief ingeschat omdat er in de omgeving nauwelijks horeca te vinden was. In 2006 heeft een eerste horeca-exploitant zich gevestigd op de rand van Parkhaven op de hoek van Heycopstraat en de Croeselaan (net buiten het plan gebied). De exploitant zag voldoende mogelijkheden gezien de ligging tussen de kantoren van de Rabobank, de Jaarbeurs en de nieuwe wijk die gebouwd zou gaan worden. In het bestemmingsplan is de plint op de Veilinghavenkade bewust breed bestemd met bedrijfsfuncties, waarvan maximaal 750 m² horeca. Inmiddels heeft er een wijziging van het bestemmingsplan plaatsgevonden en zitten er drie restaurants aan de Veilinghavenkade. De restaurants worden commercieel geëxploiteerd.

De ecologische tuin langs het water is aangelegd door de gemeente. Er loopt een voetpad doorheen en er staan enkele bankjes. Het beheer van de tuin wordt door de gemeente gedaan. De semi-openbare ruimten zijn aangelegd door Bouwfonds-ASR. De semi-openbare tuinen worden beheerd door de bewoners zelf. Via de servicekosten dragen de bewoners bij aan het onderhoud. De eerste jaren is dit geregeld via Bouwfonds, die het gaat overdragen aan de Overkoepelende vereniging van eigenaren.

De gemeente heeft het voormalige Voorgebouw De Veiling gerenoveerd en verbouwd tot ruimte voor sport en kinderopvang. In dit gebouw zit ondermeer de worstelvereniging. Er is door de gemeente Utrecht een investeringbudget ter beschikking gesteld. Na de renovatie worden de gebouwen via huuropbrengsten geëxploiteerd.

4.3 Rol van vrijetijdsvoorzieningen in Parkhaven

Aanwezige vrijetijdsvoorzieningen

De in Parkhaven aanwezige vrijetijdsvoorzieningen staan in onderstaande tabel en figuur weergegeven.

Commerciële vrijetijdsvoorzieningen

Er zijn slechts beperkte commerciële vrijetijdsvoorzieningen aanwezig in Parkhaven. Het gaat hierbij om 4 restaurants. Volgens zowel de gemeente als de ontwikkelaar is er bewust plaats ingeruimd voor horeca (al staat het in het stedenbouwkundig plan zeer summier beschreven). De behoefte aan horeca was groter dan oorspronkelijk gepland. Een van de restaurants is gevestigd in de havenpost voor het Statenjacht.

In de winter ligt naast de restaurants het Statenjacht in de haven. Er zijn mogelijkheden zijn om dit te huren voor onder andere feesten en partijen.

Publieke vrijetijdsvoorzieningen

Langs het Merwedekanaal is een park aangelegd met een moerassige zone, een ecologische tuin, halfverharde wandelpaden en enkele zitplekken. Verder is er een sportzaal in het gerenoveerde Voorgebouw van De Veiling. In dit gebouw zit ondermeer de worstelvereniging.

Openbare Ruimte

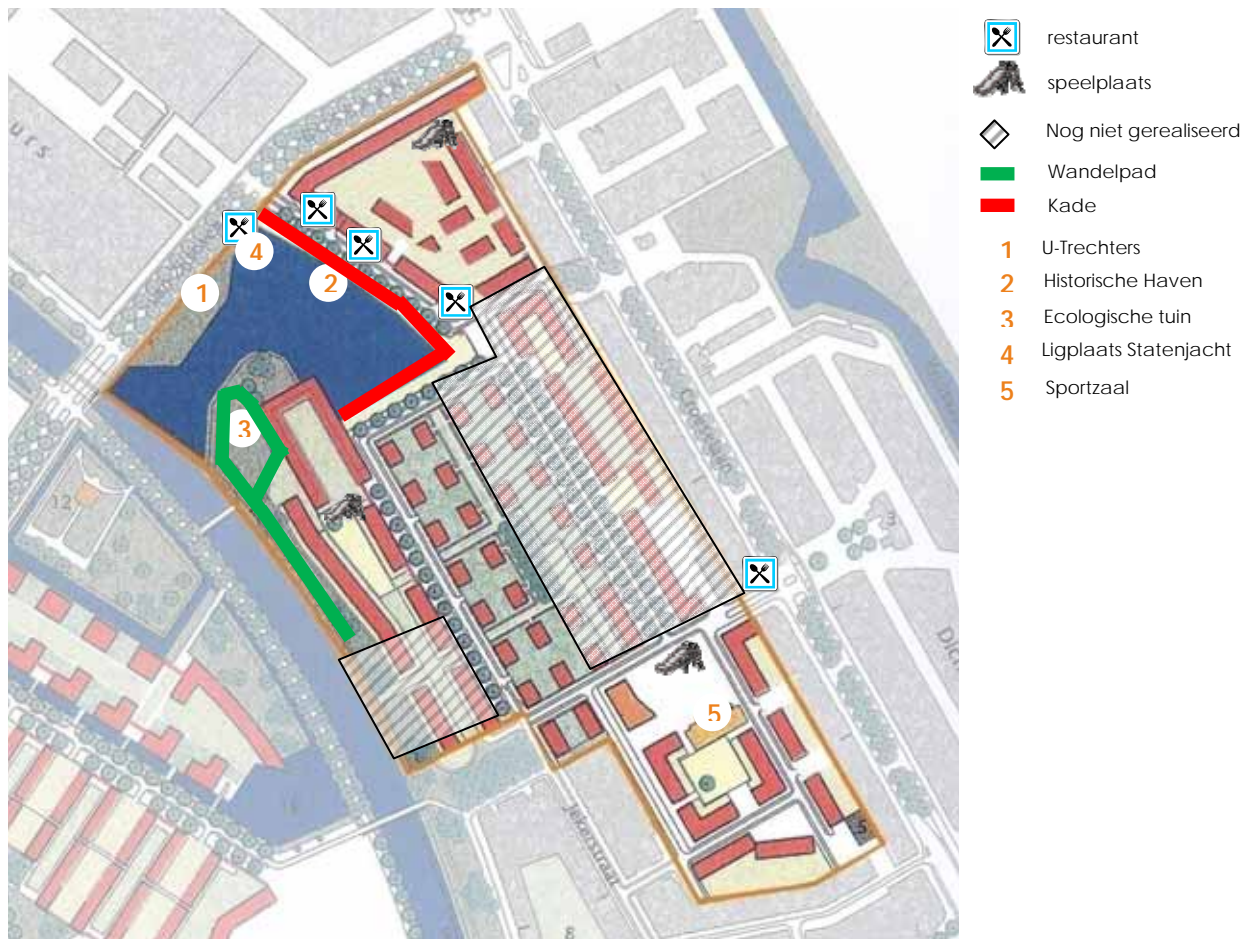
De openbare ruimte beslaat circa 44% van het gehele plangebied (18 ha). Daarnaast is een deel van het uitgeefbare terrein niet bebouwd doordat er bijvoorbeeld groen op het dak van de parkeergarage is gerealiseerd (semi-openbare ruimte). De totale openbare en semi-openbare ruimte is daardoor groter.

Er is veel aandacht geschonken aan het realiseren van een hoogwaardige kwaliteit voor de openbare ruimte. Dit is gedaan door materiaalgebruik en aandacht voor historisering van het gebied door bijvoorbeeld het aanleggen van de historische haven met kades en het neerzetten van zandtrechters die als kantooruimte, vergaderruimte of atelier worden gebruikt. Ook is het voormalige entreegebouw van de Veiling gerenoveerd. Er is tevens bewust gekozen voor bijzondere architectuur van de gebouwen: één gebouw is door 4 architecten gezamenlijk ontworpen.

Tabel 4.2 Vrijtijdsvoorzieningen in Parkhaven

Vrijtijdsvoorziening	In Parkhaven
Commercieel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Restaurants ▪ Havenpaviljoen/ Informatiecentrum en ontvangstruimte statenjacht
Publiek	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Evenementen (samen met private partijen georganiseerd) ▪ Sportzaal ▪ Roeivereniging
Openbare Ruimte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Ecologische tuin ▪ Semi-openbare ruimtes ▪ Kinderspeelplaatsen ▪ Historische haven met kades ▪ Historiserende elementen: zandtrechters (U-trechters) ▪ Architectuur gebouwen
Routes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wandelpaden langs water

Figuur 4.4 Ligging vrijetijdsvoorzieningen Parkhaven



Bron: Stedebouwkundig Ontwerp (1997), bewerking

Voor het entreegebouw van de Veiling ligt een speelplein. Andere speelplekken voor kinderen zijn er aan het Rolderdiephof en in de semiopenbare ruimte achter de Veilinghavenkade. Er worden onder andere door de Gemeente Utrecht en Bouwfonds-ASR samen regelmatig evenementen (Havenfeest, Thriatlon, Utrechtse Grachtenrace voor roeisloepen) georganiseerd. Tot slot heeft de sloeproeivereniging van de Hogeschool van Utrecht een vaste ligplaats in het gebied gekregen.

Bouwfonds ASR wil enkele kunstwerken schenken en deze plaatsen in de openbare ruimte van Parkhaven. Bewoners zullen betrokken worden bij de vormgeving van de beelden. De verwachte oplevering van de kunstwerken is in 2010.

Routes

Er is een voetpad langs het water en door de ecologische tuin. Verder zijn er wandelmogelijkheden langs de kade van de haven.

Vrijtijdsvoorzieningen in de gebiedsontwikkeling van Parkhaven

Initiatieffase

In de Structuurvisie Utrecht van 1995 wordt de Merwedekanaalzone (waar Dichterswijk West onderdeel van uitmaakt) aangewezen als één van de aandachtsgebieden waar ontwikkelingsmogelijkheden liggen voor een combinatie van woningbouw, groen en aantrekkelijke bedrijvigheid. Hierbij wordt aangegeven dat de strook langs het kanaal een groen en openbaar karakter moet krijgen voor fietsers, vissers, joggers en voor spelende kinderen. Ook het kanaal zelf kan worden gebruikt voor vrijetijdsactiviteiten.

Volgens het Wijkplan Zuidwest 1997-2000 ligt de opgave voor gehele de Dichterswijk in het versterken van de woonfunctie, onder andere door middel van het toevoegen van woningen in de hogere marktsegmenten. In het wijkplan wordt genoemd dat er daarnaast opgaven zijn voor welzijn, voorzieningen, verkeer, mobiliteit, leefbaarheid en veiligheid. Vrijtijdsvoorzieningen worden niet specifiek genoemd. Samen met de ontwikkelaar heeft de gemeente een kwaliteitsambitie voor het gebied neergelegd.

Planvormingsfase

In het stedenbouwkundig ontwerp² dat in opdracht van de gezamenlijke partijen is opgesteld door Quadrat staan de volgende vrijetijdsvoorzieningen aangegeven:

- aanlegplaats rondvaartboot: de verlaagde kade langs de haven waar de rondvaartboot en het statenjacht aan kunnen leggen;
- ecologische tuin;
- een plein voor het Veilinggebouw waarin de nieuwe basisschool is gesitueerd;
- eventueel horeca langs de veilinghaven kade.

In het groenontwerp ligt de nadruk op het maken van een reeks verschillende verblijfsplekken: een ecologische tuin op de kop (een vrije parkruimte die bereikbaar is via openbare routes), een laagliggend schipperspad en een verhoogd terras met vergezicht over de lengte van het kanaal. Het woongebied moet een sterke groene structuur krijgen met stedelijke activiteiten en dichtheden. De bouwblokken omringen stadstuinen die zich kenmerken door een geterrasseerde groenstructuur. Daarnaast zijn er hofjes. De stadstuinen worden verhoogd aangelegd om ondergronds parkeren mogelijk te maken.

In het eerste stedenbouwkundige plan is er nog geen sprake van een historische haven. Deze is in het Definitief Inrichtingsplan uit 2003 wel meegenomen. Ook staat daarin een terras op de veilinghavenkade ingetekend.

Aandacht voor de kwaliteit van de woonomgeving is een belangrijk aspect voor Parkhaven. Alle partijen hechten grote waarde aan een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Er is een gezamenlijk inrichtingsplan ontworpen waarin materiaalgebruik, beplanting en straatmeubilair staan beschreven.

Realisatie en beheerfase

In de haven werd voorafgaand aan de realisatie reeds het Statenjacht opgeknapt. Ten tijde van de uitvoering van de plannen, wilde de Gemeente graag de mogelijkheid bieden voor winterstalling van het Statenjacht. Gedurende de ontwikkeling is het idee ontstaan om een ontvangstruimte voor het Statenjacht te combineren met een restaurant.

² In het stedenbouwkundig ontwerp staat ook de westzijde van het Merwedekanaal beschreven. Deze plannen zijn echter op de lange baan geschoven en daarom niet meegenomen in dit onderzoek.

Zoals hierboven reeds aangegeven bleek de behoefte aan horeca groter dan ingeschat. Na realisatie van de bedrijfsruimten is het bestemmingsplan dan ook aangepast om de vestiging van extra horeca mogelijk te maken.

Het reeds vroegtijdig realiseren van de haven (2004), de havenpost met restaurant en het statenjacht, maar ook het stadsstrand en de evenementen die er zijn georganiseerd hebben bijgedragen aan het positieve imago van het gebied. Ook voorzieningen (nieuwe school, sportzaal en kinderdagverblijf) zijn al in de 1^e fase gerealiseerd.

Omdat parkeren grotendeels ondergronds plaatsvindt, konden de binnengebieden tussen de woningen als verblijfsgebied met groen worden ingericht.

Er zijn diverse speelplekken gerealiseerd, die deels waren opgenomen in het stedenbouwkundig plan

Beheer

De openbare ruimte (ecologische tuin) wordt door de gemeente beheerd, de kade door het havenbedrijf van de gemeente. Het beheer van de semi-openbare ruimte is geregeld via beheerconstructies met bewoners. De bewoners dragen bij via de servicekosten. Door de Vereniging van Eigenaren het beheer van de semi-openbare ruimte te laten regelen wordt de binding met het gebied versterkt. Bouwfonds-ASR heeft voor de eerste twee jaar contracten met hoveniers afgesloten. Na deze opstartperiode moet de VVE het zelf regelen.

Actoren en vrijetijdsvoorzieningen in Parkhaven

Gemeente

Een aantrekkelijke woonomgeving met voldoende voorzieningen (waaronder vrijetijdsvoorzieningen) is belangrijk voor de gemeente Utrecht. In de periode dat Parkhaven is ontwikkeld was er met name veel aandacht voor groenvoorzieningen. Deze zijn dan ook expliciet opgenomen in de opdracht aan het stedenbouwkundig bureau. Er is verder bewust ingezet op de ontwikkeling van de haven en een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving met aandacht voor verblijf buiten, zodat het aantrekkelijk voor mensen zou zijn om in de stad te wonen.

Volgens de gemeente was de bouw van het Statenjacht een stimulans om de haven in het gebied te behouden. Het Statenjacht heeft het gebied karakter gegeven en kan bijdragen om lokale recreatie en toerisme te bevorderen. De gemeente Utrecht benoemt het Statenjacht en de historische haven in haar toeristisch beleidsplan 2000-2004. De gemeente heeft dan ook bewust ingezet op behoud en de winterligplaats van het jacht in de historische haven. Het jacht kan dan worden gebruikt voor informele meetings, borrels, bruiloften en partijen. Ook is er bewust voor gekozen om samen met de ontwikkelaar reeds vroegtijdig in het proces evenementen in de haven te organiseren. In 2004 en 2005 was er Utrecht Beach (het stadsstrand van Utrecht). Sinds 2006 wordt jaarlijks een havenfeest georganiseerd. Het creëren van een imago voor een gebied is zeer belangrijk en kan dienen als drijfveer voor de ontwikkeling. Plekken voor vertier en horeca dragen in belangrijke mate bij aan het imago van een gebied. Goede routes en verbindingen met omliggende wijken en voorzieningen zijn belangrijk.

Er is gewerkt vanuit één projectgroep en één planteam waarin zowel de gemeente als ontwikkelaar zaten.

Figuur 4.5 Foto's Parkhaven met v.l.n.r. historische haven, terrassen Veilinghavenkade en School met speelplein



Ontwikkelaar

Voor de ontwikkelaar is net als bij de gemeente het creëren van een aantrekkelijke woonomgeving belangrijk. Ze hebben van te voren niet bewust nagedacht over vrijetijdsvoorzieningen in het gebied, al maken vrijetijdsvoorzieningen wel impliciet onderdeel uit van een aantrekkelijke woonomgeving.

Bij commerciële vrijetijdsvoorzieningen is de exploitatie zeer belangrijk. De haalbaarheid van een plan staat voorop. De ambitie om vrijetijdsvoorzieningen mee te nemen in planontwikkeling is er wel, maar het staat of valt met de financierings- en exploitatiemogelijkheden. Om het imago van het gebied te versterken worden er samen met de gemeente vanaf het begin van de realisatie evenementen georganiseerd. De aandacht voor de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte is groot. Bouwfonds-ASR heeft bijvoorbeeld recent het initiatief genomen om een drietal kunstwerken in het gebied te plaatsen.

Makelaar

In Parkhaven is Louteslager als makelaar betrokken bij de verkoop van de woningen. Volgens de makelaar zijn de architectuur en de openruimten tussen de gebouwen de onderscheidende factoren van het gebied. Mensen kiezen bewust voor een centrumlocatie. De haven geeft het gebied sfeer en samen met de horeca geeft dit het gebied een unieke stempel. De terrassen op de Veilinghavenkade zijn ontmoetingsplekken die belangrijk zijn bij stedelijk wonen.

Bewoners

De bewoners waren niet van te voren bij de plannen betrokken. Door behoefte aan ontmoetingsplekken is er meer horeca gekomen dan aanvankelijk in de plannen stond. De bewoners vinden het wonen in Parkhaven prettig, het is goed bereikbaar en ligt dicht bij het centrum. Er is niet bezuinigd op de kwaliteit van de omgeving.

4.4 Conclusie

Parkhaven is een 'hippe' stedelijke woonlocatie dichtbij het centrum. Door de aanwezigheid van de historische haven en de horeca op de kade is er een goede ambiance waar mensen komen om elkaar te ontmoeten. Door de wijdmazige opzet van het plan is er veel (semi) openbaar groen aanwezig.

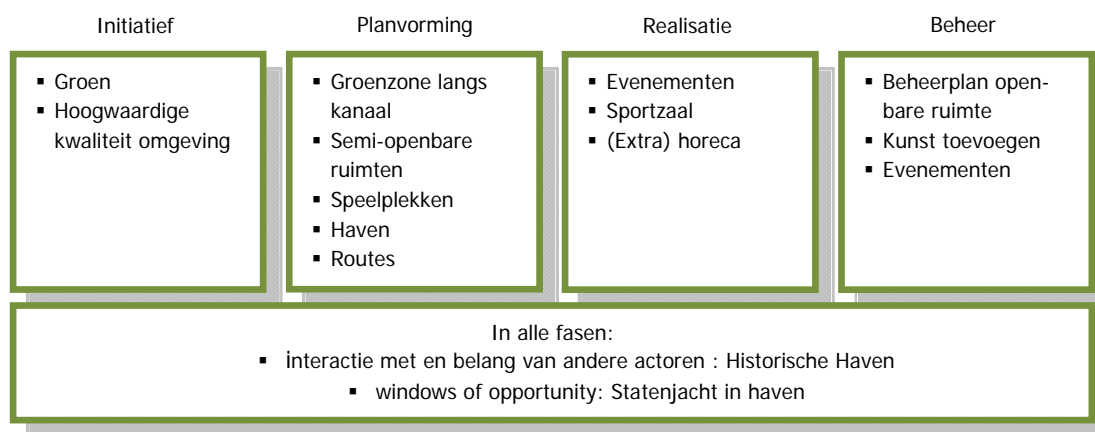
Planning en fasering vrijetijdsvoorzieningen in Parkhaven

- Groenvoorzieningen en een hoge kwaliteit voor wonen en woonomgeving waren vanaf het begin belangrijke aandachtspunten;
- Er is een integraal inrichtingsplan gemaakt voor het hele plangebied waarin de inrichting van zowel de openbare gebieden als de woonomgeving binnen en tussen de bouwblokken (semi-openbare gebieden) zijn opgenomen. In het inrichtingsplan worden inrichtingsaspecten als speelplekken, beplanting, inrichtingselementen, te gebruiken materialen, ecologische en verblijfszone langs het Merwedekanaal en de parkeerplaatsen behandeld;
- Voor de Historische Haven is een apart programma van eisen opgesteld, waarbij de vereniging voor het Statenjacht is betrokken.

Tabel 4.3 Planning vrijetijdsvoorzieningen in Parkhaven

<i>Planning door</i>	<i>Vrijetijdsvoorziening</i>
beleid	Groen, kwaliteit leefomgeving
expliciete formulering in visie / masterplan /PvE	Speelplekken, groen
interactie met en belang van andere actoren	Historische haven
vakmatigheid professionals	Semi-openbare ruimten, evenementen
impliciet	Historische haven, horeca

Figuur 4.6 Fasering vrijetijdsvoorzieningen in planfasen Parkhaven



Toegevoegde waarde vrijetijdsvoorzieningen

Volgens de gemeente en ontwikkelaar is de toegevoegde waarde van vrijetijdsvoorzieningen in Parkhaven:

- De aanwezige horeca, het Statenjacht, de roeivereniging, maar ook mogelijkheden om in de haven aan te leggen met een boot, etc. zorgen voor een levendig gebied;
- Met name de horecavoorzieningen hebben een ontmoetingsfunctie. Dit geldt niet alleen voor de bewoners maar ook voor de in de directe omgeving aanwezige bedrijvigheid en kantoren;
- De combinatie van historische haven, Statenjacht en horeca zorgen voor een bijzonder imago voor het gebied. Deze vrijetijdsvoorzieningen zorgen voor een aantrekkelijke woonomgeving;
- In het gebied zelf zitten geen bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen. Deze zitten echter wel op loopafstand van Parkhaven bij de Jaarbeurs (theater) en in het centrum.

Tabel 4.4 Belang van vrijetijdsvoorzieningen voor:

	Gemeente	Ontwikkelaar
De aantrekkelijkheid van het gebied	Heel belangrijk	Belangrijk
Het imago van het gebied	Heel belangrijk	Belangrijk
De leefbaarheid van het gebied	Belangrijk	Een beetje belangrijk
De belevingswaarde van het gebied	Een beetje belangrijk	Een beetje belangrijk
De waarde van de woningen	Belangrijk	Belangrijk

Heel belangrijk
 Belangrijk
 Een beetje belangrijk

Rol actoren met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen

Gemeente:

De gemeente heeft de randvoorwaarden opgesteld waarbinnen het gebied ontwikkeld kon worden. Het belangrijkste uitgangspunt was om een aantrekkelijke woonomgeving te realiseren. Daarnaast moest vanuit beleid invulling worden gegeven aan de groenopgave van de gemeente. Omdat de gemeente het Statenjacht wilde behouden, heeft zij een belangrijke rol gespeeld bij het faciliteren van de ruimte voor dit jacht en ook voor het behoud van de haven.

De rol van de gemeente met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen was:

- initiator:
 - behoud van Statenjacht
 - hoogwaardige kwaliteit omgeving
 - realiseren van groen
 - organiseert samen met ontwikkelaar evenementen

- ontwerper: - in opdracht van gemeente en ontwikkelaar heeft stedenbouwkundige routes, voorzieningen langs haven en semi-openbare ruimten ontworpen.
- regisseur: - samen met ontwikkelaars opstellen van kaders en de randvoorwaarden voor gebiedsontwikkeling
 - lid van het projectteam dat ontwikkeling begeleidt
 - onderneemt actie op geboden kansen als uitbreiding horecavoorzieningen
- opdrachtgever: - verleent opdracht voor realisatie van de historische haven
- financier: - de gemeente financiert de aanleg van de haven, ecologische tuin en de school/sportzaal
- uitvoerder: - realiseert de historische haven
- beheerder: - beheert de openbare ruimte (o.a ecologische tuin en via Havenbedrijf de haven)

Ontwikkelaar

Volgens de ontwikkelaar zijn vrijetijdsvoorzieningen zijn belangrijk voor de woonomgeving, vooral in binnenstedelijk gebied met als doelgroepen jongeren en actieve ouderen. Vrijetijdsvoorzieningen zijn echter niet bewust ingezet bij de ontwikkeling van Parkhaven. Horeca is in eerste instantie 'spontaan' ontstaan en de groenvoorzieningen waren een wens van de gemeente. Later is door Bouwfonds-ASR ingespeeld op de behoefte aan horeca in het gebied en is samen met Jaarbeurscatering de Havenpost ontwikkeld. Ook worden drie kunstwerken geschonken aan het gebied.

De rol van de ontwikkelaar met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen was:

- initiator: - organiseert samen met gemeente evenementen
 - bedenkt en ontwikkelt de havenpost (met restaurant)
 - schenkt Parkhaven drie kunstwerken
- ontwerper: - in opdracht van gemeente en ontwikkelaar heeft stedenbouwkundige routes, voorzieningen langs haven en semi-openbare ruimten ontworpen.
- regisseur: - samen met gemeente opstellen van kaders en de randvoorwaarden voor gebiedsontwikkeling
 - lid van het projectteam dat ontwikkeling begeleidt
- opdrachtgever: - verleent opdracht voor realisatie van de bedrijvigheid
 - verleent opdracht voor het beheer van de semi-openbare ruimte (voor de eerste 2 jaar)
- financier: - financiert de bouw van de havenpost, bedrijfsruimten en openbare ruimte
- uitvoerder: - realiseert de havenpost, openbare en semi-openbare ruimtes en horeca/bedrijfsruimten

Makelaar

De makelaar heeft geen directe rol gespeeld bij de ontwikkeling van vrijetijdsvoorzieningen in Parkhaven. Er is geen marktconsultatie geweest. De makelaar gebruikt de aanwezige vrijetijdsvoorzieningen (kwaliteit openbare ruimte, groen en de architectuur) als onderscheidende factoren om de woningen te verkopen. De haven met historische boten en de aanwezige horeca geven volgens de makelaar het gebied een unieke stempel.

Bewoners en gebruikers

Parkhaven was een bedrijventerrein. Er waren in het gebied geen bewoners ten tijde van de planvorming. De bewoners uit de directe omgeving zijn wel betrokken bij de ontwikkeling van Parkhaven. Door inspraak van een particulier initiatief is de historisering van de haven gerealiseerd en door vraag vanuit de markt is er horeca gekomen.

De ondervraagde bewoners geven aan dat ze in hun eigen wijk wandelen, fietsen en gebruik maken van de aanwezige restaurants. Een bewoner geeft aan dat een park in de directe omgeving (de ecologische tuin is niet geschikt om te picknicken) een goede aanvulling zou zijn. Een andere bewoner geeft aan dat er voor de jeugd een buurthuis ontbreekt (dit was er wel maar is afgebroken). De overige vrijetijdsvoorzieningen zijn goed bereikbaar en horeca (restaurants) om hoek maakt makkelijk om met mensen af te spreken.

De rol van de bewoners met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen is/was:

- initiator:
 - van de historisering van de haven (particulier initiatief)
 - schenkt Parkhaven drie kunstwerken
- gebruiker:
 - gebruikt de aanwezige vrijetijdsvoorzieningen als de openbare ruimte, de horeca, haven, routes
 - organiseert bijvoorbeeld buurtfeest
- beheerder:
 - regelt via beheerconstructie het beheer van de openbare ruimte

Overige actoren

- stedenbouwkundige: - ontwerper openbare ruimte
- exploitanten:
 - Jaarbeurs Catering (samen met Bouwfonds) initiator Havenpostrestaurant
 - overige horeca exploitanten

5 Roombeek - Enschede

Roombeek ligt in het hart van stadsdeel Enschede-Noord. De naam van de wijk is afgeleid van 'de Roombeek', een beekje dat in het dal ten westen van een stuwwal heeft gelopen. Roombeek heeft een bijzondere geschiedenis door de vuurwerkramp die in mei 2000 de wijk zwaar heeft getroffen en die de herstructurering van de wijk in een stroomversnelling heeft gebracht. De ambitie van de gebiedsontwikkeling Roombeek is 'Roombeek: een wijk met toekomstwaarde'. Deze toekomstwaarde wordt mede vormgegeven door de in de wijk aanwezige vrijetijdsvoorzieningen op zowel wijk- als bovenwijken schaalniveau.

5.1 Gebiedsbeschrijving

Roombeek is een binnenstedelijke herstructureeringslocatie van ongeveer 62 hectare groot. De wijk ligt ten noorden van het centrum tussen de Lasondersingel en het Amelinkse bos. Aan de westkant wordt het begrensd door de Deurningestraat en aan de oostkant door de Voortsweg / Blijdesteinlaan. Het gebied wordt doorkruist door een tracé van een voormalige spoorlijn richting Lonneker. Voor de herstructurering bestond het gebied uit enkele woonbuurten, voormalige industrieterreinen stammend uit het begin van de 20^{ste} eeuw en de Grolschbrouwerij. In het gebied wonen ongeveer 3.530 mensen³ (CBS Buurtgegevens, 2009).

Figuur 5.1 Ligging Roombeek



Bron: Google Earth, 2009

5.2 De gebiedsontwikkeling

Roombeek is ontstaan door de komst van de textielindustrie naar Enschede aan het einde van de 19^{de} en 20^{ste} eeuw. De goede ontsluiting per spoor en de beschikbaarheid van water die Roombeek kenmerkte, maakte het voor de textielbedrijven aantrekkelijk om zich te vestigen in Roombeek. Dit resulteerde in een grote concentratie van textielfabriekscomplexen. Naast de textielindustrie vestigde zich aan het einde van de 19^{de} eeuw ook een brouwerij – later bekend geworden als Grolschbrouwerij – in het gebied. In navolging van de fabrieken kwamen de arbeidskrachten. Deze arbeidskrachten werden in de directe omgeving van de fabrieken gehuisvest.

De wijk was een echte volksbuurt. In de jaren '80 waren er reeds plannen om een deel van de wijk te herstructureren en uit te breiden. Deze plannen zijn echter nooit gerealiseerd. Op 13 mei 2000 heeft de vuurwerkramp plaatsgevonden waarbij een groot deel van de wijk werd verwoest.

Ten tijde van de planontwikkeling van Roombeek waren er diverse beleidsdoelen beschreven in de 'Toekomstvisie Enschede'. Eén van de doelstellingen van de gemeente Enschede was het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Tegelijkertijd was er vanuit de netwerkstad Twente de doelstelling geformuleerd om aantrekkelijke vestigingsmilieus te creëren voor burgers, bedrijven en instellingen die bijdragen aan een vitaal stedelijk leven. Enschede zette hierbij in op haar kwaliteiten

³ Het plangebied Roombeek en de CBS-buurt indeling komen niet helemaal overeen. Exacte gegevens over het inwoner aantal van het plangebied Roombeek zijn niet beschikbaar.

als groene woonstad en moderne werk- en voorzieningstad, waarbij groen binnen de stad gebruikt wordt voor het maken van aantrekkelijke woonmilieus.

Actoren

De Gemeente Enschede, woningcorporaties De Woonplaats en Domijn en particuliere opdrachtgevers (bewoners zelf) zijn de partijen die in Roombeek het grootste deel van het vastgoed en de vrijetijdsvoorzieningen hebben gerealiseerd. Slechts een zeer beperkt deel is en wordt door ontwikkelaars Bouwfonds (woningen op Menkoterein) en ING Real Estate (bezig met realisatie van woon- en winkelcomplex Op de Brouwerij) gerealiseerd.

Direct na de vuurwerkcramp is de gemeente via een intensief participatietraject begonnen met de herontwikkeling van de wijk. In opdracht van de Gemeente Enschede heeft Pi de Bruin een nieuw stedenbouwkundig plan gemaakt. Hij heeft bewoners en belanghebbenden vanaf het begin intensief betrokken bij de ontwikkeling van de plannen. De hieruit volgende Stedenbouwkundige Structuurvisie Roombeek is in maart 2002 vastgesteld. In mei 2002 is vervolgens het beleidsdocument Ontwikkelingsplan Roombeek (OPR) vastgesteld waarin de structuurvisie inhoudelijk verder is uitgewerkt. In het voorjaar van 2004 is het bestemmingsplan Roombeek goedgekeurd door de gemeenteraad.

Door de gemeente is Peter Kuenzli als externe directeur van het Projectbureau Wederopbouw (PWB) aangesteld om het hele proces te begeleiden. Het PWB wordt gezien als een aparte dienst binnen de gemeente en krijgt de gemeentelijke regie over de wederopbouw. Het bureau bestaat uit vier pijlers: sociaal, fysiek, economisch en cultureel. De projectdirecteur heeft een ruim mandaat binnen vastgestelde gemeentelijke kaders voor de wederopbouw. Binnen de gemeentelijke organisatie is er ook een aparte Raadscommissie en heeft Roombeek een eigen projectwethouder. De ontwikkeling van de wijk vindt verder plaats onder supervisie van Pi de Bruijn. Met deze constructie is bewust ingezet op een hoge kwaliteit van de proces organisatie.

De gemeente Enschede heeft door het vestigen van het voorkeursrecht op Roombeek de zeggenschap over een groot deel van de grond verworven. Dit is van belang geweest om een groot deel van de woningen via particulier opdrachtgeverschap te kunnen realiseren. De gemeente heeft ook gezorgd voor ondersteuning door middel van bouwbureaus waarvoor de gemeente een belangrijk deel van de kosten aan de particulier vergoed.

De invloed van de (voormalige) bewoners van het gebied is groot geweest. Er zijn intensieve sessies samen met de bewoners gehouden waarin de kernpunten waaraan het gebied moest voldoen zijn ontstaan. Hierin ligt ook de grondslag voor de vrijetijdsvoorzieningen in het gebied. De bewoners vonden integrale ontwikkeling zeer belangrijk en wilden een gemengde wijk, waarin historie zichtbaar zou zijn en diverse functies naast elkaar kunnen bestaan.

Woningcorporaties De Woonplaats en Domijn hebben zich met name gericht op de vervangende bouw van woningen. De Woonplaats heeft daarnaast het voorzieningencluster Prismare gerealiseerd, waarin diverse vrijetijdsvoorzieningen aanwezig zijn. Slechts een zeer klein deel van de woningen, is door een ontwikkelaar ontwikkeld, omdat deze daar een grondpositie had. Daarnaast wordt op dit moment door ING vastgoed een nieuw appartementencomplex en winkelcentrum op de oude Grolschbrouwerij locatie ontwikkeld.

De openbare ruimte is gerealiseerd door de gemeente. Er is veel aandacht besteed aan de kwaliteit van de openbare ruimte. Er was door het Rijk en de Provincie Overijssel extra budget (32 miljoen euro) ter beschikking gesteld voor een extra kwaliteitsimpuls. De gemeente is vervolgens vrijwel direct begonnen met het aanleggen van de openbare ruimte en groen in het centrale deel. Door de gerealiseerde hoogwaardige kwaliteit heeft dit de overige partijen gestimuleerd om dit te volgen.

Twee ontwikkelaars zijn actief in het gebied: Bouwfonds heeft een deel van de woningen op het voormalige Menkoterein gerealiseerd en ING Real Estate is op dit moment bezig met de realisatie van het woon-winkelcomplex op de voormalige Brouwerij-locatie. De gemeente Enschede heeft ING Real Estate gevraagd om samen met andere partijen uit het gebied een ontwikkelingsvisie op te stellen omdat zij eigenaar zijn van het winkelcentrum Mekkelholt dat gesloten gaat worden.

Programma en doelgroepen

Uit een intensief participatietraject met bewoners en belanghebbenden zijn richtinggevende ambities en principes geformuleerd die zijn vertaald in 'behoud van waardevolle elementen uit het verleden' en 'het scheppen van kansen voor de toekomst'. Het ruimtelijk programma is uitgewerkt in drie delen: een voor woningbouw, een voor bedrijvigheid en een voor voorzieningen.

De basis van het stedenbouwkundige plan ligt in de oude stedenbouwkundige structuur van de wijk die wordt gekenmerkt door diversiteit, fijnmazige menging van woon- en werkfuncties en uiteenlopende sociaal-economische milieus. Het bestaande stratenpatroon is zoveel mogelijk gehandhaafd, waarbij op de voormalige bedrijventerreinen in het oostelijke deel mogelijkheden waren voor nieuwe verkavelingen. De openbare ruimte is de bindende factor in de wijk. Het stedenbouwkundig plan heeft 4 dragers:

- de betekenis van de historie van het plangebied: het behoud van oude elementen en historische objecten en gebouwen;
- de karakteristieke menging van functies: menging van woningen, bedrijven en voorzieningen genereren synergie die kenmerkend is voor stadsleven, verwevenheid met de bestaande stad;
- de variëteit van uiteenlopende stadsmilieus; diversiteit aan buurten met eigen identiteit;
- de krachtige structuur van openbare ruimtes; langs de voormalige spoorlijn zijn 3 grote openbare ruimtes – de bleken – gecreëerd en er loopt een cultuuras richting Rijksmuseum Twenthe.

Figuur 5.2 Structurerende openbare ruimte



Bron: Ontwikkelingsplan Roombeek, 2002

Wonen en bedrijven

Er worden in totaal 1.500 woningen, 5.700 m² detailhandel en 90.000 m² kantoor en bedrijfsruimten gerealiseerd in Roombeek. Uniek in deze ontwikkeling is dat de helft van de woningen via particulier opdrachtgeverschap wordt ontwikkeld. Dit wordt gedaan vanuit het principe dat bewoners en gebruikers worden gestimuleerd om hun eigen wijk te ontwikkelen. In het OPR is gewerkt met voorbeeldverkavelingen om flexibiliteit in het stedenbouwkundig programma te kunnen houden.

Tabel 5.1 Programma Roombeek

Ruimtegebruik	m ²	%	Programma	m ²	%
Bruto uitgeefbaar:	384.749	61	Woningbouw	253.041	65
Verharding:	158.944	25	Bedrijvigheid	79.576	21
Groen:	73.288	12	Detailhandel	5.737	2
Water	9.903	2	Kantoren	7.468	2
			Voorzieningen	38.927	10
Totaal:	626.884	100	Totaal	384.749	100

Bron: OntwikkelingsPlan Roombeek, 2002

Vrijtijdsvoorzieningen

In het OPR zijn diverse vrijetijdsvoorzieningen beschreven. De openbare ruimte wordt gezien als de ruggengraat van het gebied en heeft daarmee een belangrijke functie in het gebied. De Roombeek wordt teruggebracht met stromend water met randen waar op gezeten kan worden. Bij de groenstructuur is het behoud en versterking van de reeds aanwezige structuur het uitgangspunt geweest. De Bleken (openbare ruimte vernoemd naar de voormalige bleken van de textielindustrie) moeten het hart van Roombeek vormen en zijn de verbindende schakel tussen de buurten, het centrum en het buitengebied en tussen oud en nieuw. De Bleken vormen een ontmoetingsplaats en

worden met elkaar verbonden door wandelpaden. In één van de bleken wordt een herdenkingsmonument gerealiseerd. De Bleken zijn overwegend groen en parkachtig. Van noord naar zuid veranderen de bleken van natuurlijk en landschappelijk naar gebieden met een meer cultuurrijk en architectonisch karakter. Naast de Bleken wordt er op diverse plekken tussen de woningen ruimte gereserveerd voor groen en speelplekken voor kinderen.

Specifiek wordt in het OPR aandacht geschonken aan het cultuurcluster en het voorzieningencluster:

- Het cultuurcluster heeft een bovenwijkse functie met als doel om de centrumfunctie van Enschede te versterken. Het cultuurcluster moet ondermeer ruimte bieden aan hergebruik van het cultuurhistorische (industriële) erfgoed bijvoorbeeld via musea en tentoonstellingsruimten. In het cluster zijn in het OPR de volgende voorzieningen opgenomen: het Rijksmuseum Twenthe, het Environ (een combinatie van bestaande collecties van Museum Jannink, het Natuurmuseum Enschede en het Van Deirse Instituut), het Media Art centrum, het Regionaal Archief Centrum, het Centrum voor Beeldende Kunst i.o., ateliers voor kunstenaars en verwante functies op gebied van retail en horeca. Het cultuurcluster wordt via de Culturas voor langzaam verkeer verbonden met het centrum van Enschede.
- Het voorzieningencluster is wijkgericht: de (vrijtijds)voorzieningen richten zich op de mensen in de wijk. In dit cluster moeten verschillende voorzieningen worden verenigd. De vrijetijdsvoorzieningen die in dit cluster een plek krijgen zijn o.a.: sportzaal, jeugdhonk, buitenruimtes (pleinen) en ruimtes voor verenigingen.

Daarnaast wordt in het OPR aangegeven dat er aan de Roomweg en op het Grolschterrein mogelijkheden worden gecreëerd voor detailhandel en horeca.

Doelgroepen

Bij het ontwikkelen van het ruimtelijk programma zijn 2 uitgangspunten gehanteerd met betrekking tot doelgroepen:

1. Het scheppen van mogelijkheden om direct getroffen en van de vuurwerkramp te laten terugkeren
2. Het creëren van stadsmilieus aan de bovenkant van de markt

Realisatie en beheer

Roombeek is ingedeeld in tien verschillende deelgebieden. De deelgebieden zijn afzonderlijk van elkaar gerealiseerd. De totale investering van de wederopbouw lag rond de 600 miljoen euro. Het Rijk heeft via het Wederopbouwconvenant 122 miljoen euro bijgedragen. Daarnaast heeft het Rijk gezamenlijk met de Provincie Overijssel nog eens 32 miljoen euro geïnvesteerd in een kwaliteitsimpuls. De rest is grotendeels gefinancierd met kavelverkoop, subsidies en investeringen van derden (woningcorporaties, particulieren, etc.). De eerste woningen zijn in het voorjaar van 2003 opgeleverd.

Om ruimtelijke versnippering te voorkomen is Roombeek onderverdeeld in zones van beeldregie. Belangrijke plekken hebben de hoogste beeldregie en moeten daarmee voldoen aan vast omschreven vormen en materialen. Deze plekken staan onder directe regie van de supervisor. Andere plekken hebben een lagere beeldregie en dus meer vrijheid. Tijdens de realisatiefase had de projectdirecteur relatief grote vrijheid om binnen de gestelde kaders functies een plek te geven.

Met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen is het centrale deel van de openbare ruimte reeds vroeg in het proces aangelegd. Mede om de hoge kwaliteitsstandaard te laten zien die de gemeente in het gebied voor ogen had is een deel van de openbare ruimte al ingericht voordat er was begonnen met de verkoop van de kavels. De overige openbare ruimte is in verschillende fasen aangelegd. Zo stroomt de Roombeek sinds eind 2008 weer en is in het voorjaar van 2009 de laatste hand gelegd aan de realisatie van de inrichting van de Lonnekerbleek. Het terugbrengen van de Roombeek in de wijk is een samenwerking van de Gemeente Enschede en het Waterschap Regge en Dinkel. De beek heeft een stedelijke vorm gekregen. In het gedeelte langs de Roomweg liggen stepping stones die de uitstraling en beleving van de beek vergroten. De openbare ruimte wordt door de gemeente beheerd.

Ruim 12 miljoen euro vanuit de Kwaliteitsimpuls van het Rijk was beschikbaar voor de ontwikkeling van het cultuurcluster. Onderdeel hiervan was het realiseren en behouden van het cultuurhistorisch erfgoed met zijn karakteristieke cultuurhistorische elementen uit het textielverleden en dit bestemmen voor zoveel mogelijk museale en culturele functies en het toegankelijk maken van historische archieven en ateliers voor kunstenaars. De gemeente heeft dit budget ingezet voor het Rozendaalcomplex. Dit complex is gerenoveerd in opdracht van de Gemeente Enschede. De totale stichtingskosten bedroegen ruim 18 miljoen euro. In het complex zijn verschillende functies samengebracht: meerdere musea, horeca, ateliers en een aantal woningen. In april 2008 is hier de TwentseWelle geopend. Het museum wordt deels commercieel deels publiek geëxploiteerd. De gemeente draagt financieel bij aan de exploitatie van het museum, omdat een volledig commercieel museum niet haalbaar was. In 2008 hebben 40.000 bezoekers het museum bezocht.

In het voorjaar 2003 heeft Jan Cremer het aanbod gedaan om in Enschede een museum in te richten. Voor huisvesting werd gedacht aan Roombeek. In 2005 heeft de gemeenteraad van Enschede een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren naar de vestiging van het Cremermuseum in Roombeek. De gemeente Enschede heeft vervolgens het Balengebouw aan De Woonplaats verkocht met als doel daar het museum te vestigen. In maart 2009 is er een overeenkomst getekend tussen de stichting Cremer Museum, de gemeente Enschede en De Woonplaats voor realisatie van het museum. De Woonplaats gaat het Balengebouw verbouwen (kosten ± 6,2 miljoen euro) en verhuren aan de Stichting Cremer Museum. Gedurende 15 jaar wordt het huurbedrag van het Cremer Museum gesponsord door De Woonplaats. Naast het museum komt er ook horeca in het pand. De gemeente gaat het museum niet structureel subsidiëren. De Stichting Cremer Museum is verantwoordelijk voor de exploitatie (naar verwachting ligt de jaarlijkse begroting rond de 390.000 euro) door middel van eigen inkomsten en externe financiering. Het museum gaat naar verwachting in de zomer van 2010 open.

Voor de ontwikkeling van het voorzieningencluster heeft de Gemeente Enschede woningcorporatie De Woonplaats uitgedaagd om dit te realiseren. Het projectbureau Wederopbouw was in eerste instantie de trekker van het proces om het voorzieningencluster te realiseren en heeft de Europese aanbesteding gedaan. Het opdrachtgeverschap is vervolgens door De Woonplaats overgenomen. Voor de woningcorporatie is vanuit haar rol als maatschappelijk ondernemer een leefbare wijk zeer belangrijk en (vrijtijds)voorzieningen maken daar onderdeel van uit. De totale ontwikkelingskosten van het cluster bedroegen ruim 20 miljoen euro. Ook voor het voorzieningencluster was er geld beschikbaar vanuit de wederopbouwconvenant en vanuit de kwaliteitsimpuls (8 miljoen euro). Daarnaast heeft de Gemeente Enschede als eenmalige afkoop een bijdrage geleverd in de investeringskosten en een kapitaalinjectie gegeven voor de facilitaire dienst. Prismare is ontworpen door de architect Peter Hübner is samenspraak met de bewoners en gebruikers. In 2006 is Prismare geopend en er zitten nu 38 verschillende verenigingen in het gebouw.

De Woonplaats is eigenaar, exploitant en beheerder het voorzieningencluster Prismare. Er is een apart projectteam opgericht dat zorg draagt voor de exploitatie van de ruimten. Betrokkenheid van bewoners bij de exploitatie is groot en samenwerking tussen de verschillende gebruikers wordt gestimuleerd onder andere door een inspanningsverplichting voor de wijk bij huur van een ruimte. De inwoners van Roombeek kunnen een Prismarepas aanvragen waarmee ze korting krijgen bij activiteiten en voorrang bij voorstellingen. Ruimtes worden daarnaast ook verhuurd aan de zakelijke markt voor congressen en vergaderingen.

Het bestemmingsplan Roombeek is zo flexibel dat – onder voorwaarden - op diverse plekken verschillende functies gerealiseerd kunnen worden. Met betrekking tot horeca zijn plekken gerealiseerd langs de Roomweg, bij het museum Twentse Welle, in Prismare en in de Lonnekerbleek. De aanwezige horeca in het gebied wordt commercieel geëxploiteerd.

Ook op de locatie Op de Brouwerij komen mogelijkheden voor horeca (dit gebied richt zich op de creatieve industrie en daarbij is horeca een belangrijke vestigingsfactor). ING Real Estate realiseert hier momenteel een woon-winkelcomplex. In januari 2004 zijn ING Real Estate, Domijn, Volion (onderdeel van De Woonplaats), en de gemeente Enschede een intentieovereenkomst aangegaan voor de ontwikkeling van dit gebied. De partijen hebben vervolgens op verzoek van de Gemeente Enschede gezamenlijk een ontwikkelingsplan opgesteld voor het totale gebied en hebben in 2005 een raamovereenkomst ondertekend waarin de hoofdlijnen zijn verwoord voor de deelontwikkelingen binnen

het Grolschterrein. Het noordelijk deel van het terrein wordt door de gemeente Enschede zelf ontwikkeld tot creatieve campus. Voor het zuidelijk deel heeft ING Real Estate een bieding gedaan. De gemeente Enschede heeft met ING Real Estate een aparte projectontwikkelingsovereenkomst afgesloten waarin nadere afspraken voor ontwikkeling en realisatie van het zuidelijk deel zijn vastgelegd. Het gaat hierbij om realisatie van onder andere 4.800 m² detailhandel, 2.000m² thematische detailhandel, 10.000m² voorzieningen (o.a. horeca en sport), 5.000 m² bedrijvigheid, 120 appartementen, een parkeergarage, waterberging en de aanleg van de openbare ruimte.

Niet alle locaties zijn op dit moment volledig ontwikkeld. Er zijn nog individuele kavels beschikbaar voor particulier opdrachtgeverschap. Ook is men bezig met de uitvoering van de Brouwerijlocatie.

5.3 De rol van vrijetijdsvoorzieningen in Roombeek

Aanwezige vrijetijdsvoorzieningen

In onderstaande tabel en figuur staan de in Roombeek aanwezige vrijetijdsvoorzieningen weergegeven.

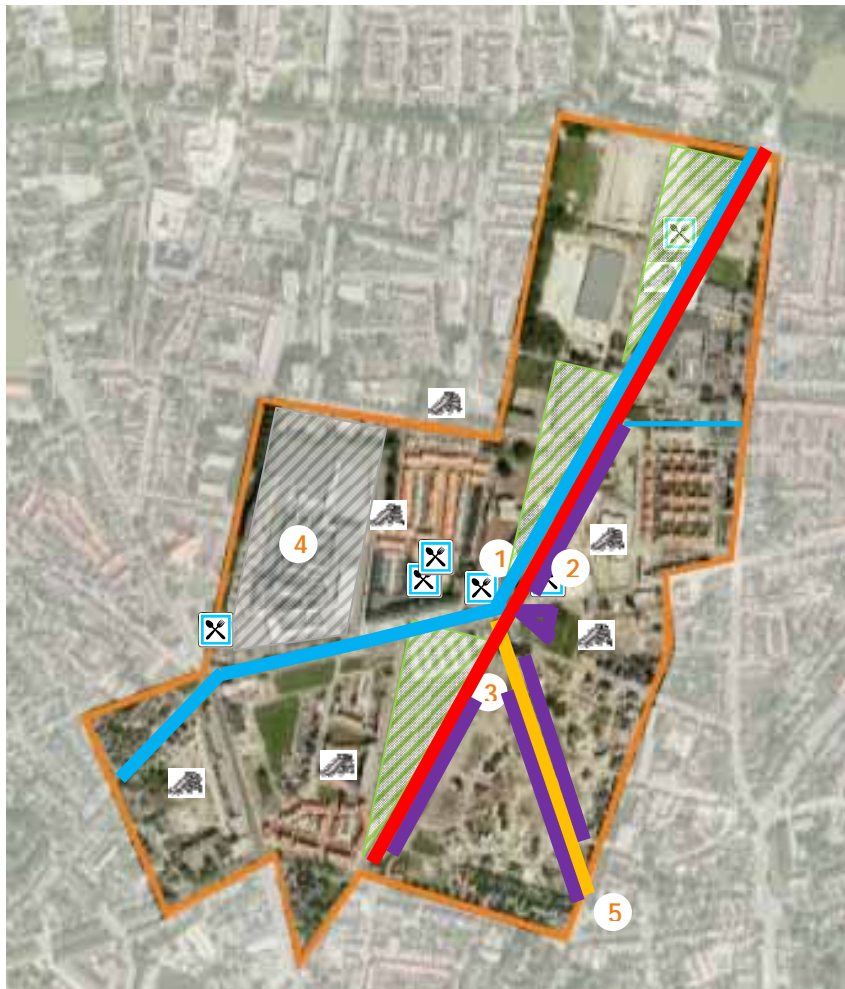
Commerciële vrijetijdsvoorzieningen

- Er is een beperkte winkelconcentratie langs de Roombeek met vooral een wijkverzorgend karakter. Er zijn mogelijkheden voor een aantal frequent benodigde, niet-dagelijkse winkelvoorzieningen.
- Daarnaast is er een aantal horecavestigingen aanwezig (langs de Roomweg, in Lonnerbleek, in Prismare en bij Museum TwentseWelle). Het gaat hier vooral om lunchrooms.
- Met de nieuwe ontwikkelingen op het Grolschterrein wordt door ING Real Estate in opdracht van de gemeente een winkelcentrum gerealiseerd van 5.800m² (waaronder 2 supermarkten) en 1.500 m² horeca. Dit complex zal in 2010 worden opgeleverd.

Tabel 5.2 Aanwezige vrijetijdsvoorzieningen in Roombeek

<i>Vrijetijdsvoorziening</i>	<i>In Roombeek</i>
Commercieel	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Horeca (met name lunchrooms) ▪ een recreatiepaviljoen voor senioren ▪ 21-rozendaal (ruimte voor actuele kunst) ▪ Museumcafé ▪ Sterrenwacht ▪ Enkele winkels voor niet dagelijkse boodschappen aan de Roomweg ▪ Wijkwinkelcentrum 'op de Brouwerij' (opening 2010)
Publiek	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Voorzieningencluster Prismare, met ruimtes voor o.a. verenigingen, een theater, sportzaal, bibliotheek, jeudghonk, lounge ruimte) ▪ Museum Twentse Welle ▪ Cremer-museum (opening 2010) ▪ Diverse culturele festivals en evenementen ▪ Wisselende exposities in Balengebouw ▪ Vrije Ruimten voor podium en expositieruimte
Openbare Ruimte	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bleken ▪ Cultuuras: o.a. geluidskunst, architectuur ▪ Roombeek (water) ▪ architectuur ▪ cultureel erfgoed (industriële panden) ▪ cultuurhistorische elementen in groenstructuur ▪ diverse speelplekken voor kinderen
Routes	<ul style="list-style-type: none"> ▪ wandelpaden door bleken ▪ cultuuras naar centrum ▪ fietsroute langs OVbaan

Figuur 5.3 Aanwezige vrijetijdsvoorzieningen Roombeek



-  Horeca
 -  speelplaats
 -  Nog niet gerealiseerd
 -  Bleek
 -  Wandelpad
 -  Fietspad
 -  water
 -  Cultuuras
 -  Architectuur
-
- 1** Twentse Welle Museum
 - 2** Prismare, voorzieningencuster
 - 3** Cremer museum (2010)
 - 4** Op de Brouwerijlocatie
 - 5** Rijksmuseum Twente

Bron: Google Earth, bewerking, 2009

Publieke voorzieningen

- In het voorzieningencuster zitten onder andere een sportzaal, theaterruimte, jeugdhonk, ruimtes voor diverse verenigingen, een bibliotheek en buitenruimtes zoals school- en speelpleinen. Het voorzieningencuster is een ontmoetingsplek voor de bewoners uit de buurt en is daarom multifunctioneel en flexibel ingericht. Ruimtes worden meervoudig gebruikt.
- In het cultuurcluster is het Museum TwentseWelle gerealiseerd. In 2010 wordt het Cremermuseum geopend.

Openbare ruimte

- Er is speciale aandacht voor industrieel erfgoed. Er zijn 3 gebouwen in het gebied als industrieel erfgoed aangemerkt. In het Roozendaalcomplex zit het TwentseWelle museum.
- De Roombeek is terug gebracht in de wijk met daaromheen een verkeersvrije openbare ruimte.
- Naast het voorzieningencuster is in de Stroinksbleek een vijver aangelegd. Deze vijvers worden in de zomer door de jeugd gebruikt om in te zwemmen.
- De drie Bleken vormen groene structuur. Zij refereren aan de oude bleekvelden van de textielindustrie.
- Een deel van de woningen wordt gerealiseerd onder hoge beeldregie: moderne hoogwaardige architectuur geeft een bijzonder uitstraling aan de woningen.

- De Lonnekerbleek (meest noordelijke) staat in teken van natuur, recreatie en sport en heeft een publieke functie. In de Lasonderbleek (meest zuidelijke) staat het herdenkingmonument van de vuurwerkramp.
- Binnen bouwblokken liggen een aantal besloten openbare ruimten, waarbinnen speelplekken voor kinderen zijn gerealiseerd.

Routes

- Door Roombeek loopt de fietsroute die vanuit het centrum van de stad naar de stadsrand loopt. De route is vooral aangelegd om mobiliteit af te remmen, dus niet met als uitgangspunt vrije tijd.
- Door de bleken lopen diverse wandelpaden.

Vrijtijdsvoorzieningen in de gebiedsontwikkeling van Roombeek

Initiatieffase

Door de bijzondere omstandigheden vanwege de vuurwerkramp was er vanaf het begin veel aandacht voor de inbreng van bewoners en de te realiseren gewenste hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte. De bewoners wilden een mix van wonen, werken en voorzieningen. Dit sloot aan bij de beleidsdoelen beschreven in de Toekomstvisie Enschede en de Wijkvisie Noord 1999-2015 (Kwaliteiten benutten en kansen creëren). Mensen moeten kunnen wonen in een gebied met aantrekkelijke en bereikbare voorzieningen in een prettig en functioneel leef- en verblijfsklimaat voor jong en oud.

De woningcorporaties De Woonplaats en Domijn hadden grondposities in het gebied. De aandacht van de ontwikkeling ging vooral uit naar de mogelijkheden voor terugkeer van de bewoners van voor de vuurwerkramp. Daarnaast was het uitgangspunt om een kwalitatief hoogwaardige wijk neer te zetten waarin de historie van de wijk zichtbaar zou zijn.

Planvormingsfase

Tijdens het planvormingsproces zijn zowel door het projectbureau, de ontwerper van het stedenbouwkundig plan als door de grote mate van participatie van bewoners veel vrijtijdsvoorzieningen zowel op wijk- als bovenwijkeniveau opgenomen in het stedenbouwkundig plan. Het begrip vrije tijd wordt echter niet genoemd. Wel is er veel aandacht voor de kwaliteit en inrichting van de openbare ruimte, het voorzieningencluster (met verschillende vrijtijdsvoorzieningen) en het cultuurcluster. In deze fase krijgt ook De Roombeek een plek.

In het OPR wordt onder andere aangegeven dat het mengen van activiteiten moet resulteren in een aantrekkelijke woonomgeving, sociale veiligheid en een groter draagvlak van voorzieningen. In de loop van het planvormingsproces zijn vrijtijdsvoorzieningen in het gebied toegevoegd zoals het cultuurcluster. Het zoeken van een nieuwe locatie voor drie musea (Environ – later TwentseWelle) gezamenlijk was hierbij een ‘window of opportunity’.

Voor het voorzieningencluster is in november 2002 een intentieovereenkomst tussen alle betrokken partijen ondertekend die als basis diende voor de ontwerpfase. In 2003 is er een realisatieovereenkomst afgesloten. Er is bewust gekozen om in de eerste ontwerpfase de activiteiten een belangrijke rol te laten spelen bij het ontwerp van het gebouw en dus niet – zoals meestal gebruikelijk - eerst het gebouw te ontwerpen waarna de activiteiten een plek krijgen.

Realisatie en beheerfase

De eerste voorzieningen zijn gerealiseerd in 2006. Gedurende de realisatie worden er nieuwe elementen toegevoegd zoals bijvoorbeeld het Cremer-museum. Met de komst van het Cremer-Museum wordt het cultuurcluster in Roombeek versterkt hetgeen mogelijkheden biedt tot synergie en samenwerking met betrekking tot programmering, communicatie en organisatie.

Het toevoegen van functies tijdens de realisatiefase is mogelijk omdat het bestemmingsplan globaal is van opzet en daardoor flexibiliteit biedt. Daarnaast waren in het oorspronkelijke bestemmingsplan nog niet alle delen beschreven. Een voorbeeld is de Op de Brouwerijlocatie die met een herziening alsnog globaal is bestemd. Hierbij zijn detailhandel en horeca opgenomen. Ook is tijdens één van de herzieningen de minimale oppervlakte van speelvoorzieningen vergroot.

Actoren en vrijetijdsvoorzieningen in Roombeek

Gemeente

De Gemeente Enschede heeft een zeer belangrijke rol gespeeld bij de realisatie van Roombeek en dus ook bij het realiseren van de vrijetijdsvoorzieningen in het gebied. De gemeente heeft direct na de vuurwerkcramp het projectbureau Wederopbouw opgericht. Het projectbureau voert de regie over de ontwikkeling binnen de kaders en randvoorwaarden die er door de gemeente zijn gesteld. Er is een externe directeur aangesteld die tot en met 2004 het project heeft begeleidt. Vanaf 2005 is er een programmamanager aangesteld die de realisatie van de gebiedsontwikkeling begeleidt.

Vrijetijdsvoorzieningen zijn voor de gemeente Enschede belangrijk als onderdeel van de integrale wijkontwikkeling. Uitgangspunt was een hoogwaardige openbare ruimte, daarnaast is er veel ruimte gegeven aan de inbreng van bewoners en gebruikers. De gemeente heeft geen marktonderzoek laten doen naar de behoefte aan vrijetijdsvoorzieningen. Door het samenspel van beleidsdoelen, inbreng bewoners, projectbureau, stedenbouwkundig ontwerp zijn de vrijetijdsvoorzieningen in Roombeek ontstaan. Er zijn ook keuzes gemaakt om bepaalde vrijetijdsactiviteiten niet te vestigen. De 'zwarte markt' was op zoek naar een nieuwe locatie en een van de mogelijkheden was Roombeek. Dit is uiteindelijk niet doorgegaan, omdat er een andere locatie ter beschikking kwam.

Woningcorporatie

De Woonplaats vindt het vanuit haar maatschappelijke rol belangrijk dat er een prettig leefklimaat is in Roombeek. De Woonplaats investeert niet alleen in woningen maar ook in ander vastgoed dat bijdraagt aan de versterking van de fysieke, economische en sociale structuur van een wijk. Vrijetijdsvoorzieningen maken daar onderdeel van uit. De Woonplaats is in Roombeek betrokken bij zowel de realisatie en het beheer van het voorzieningencluster als van het cultuurcluster. In het voorzieningencluster Prismare is een team van 7 mensen aangesteld dat de verenigingen begeleidt en zorg draagt voor de exploitatie van het gebouw. Ook helpen zij met het organiseren van evenementen en festivals en stimuleren ze buurtbewoners om een bijdrage te leveren aan een prettige leefomgeving.

Kenniscentrum Bouwen⁴

Het Kenniscentrum Bouwen USHI helpt de bewoners bij het bouwen van hun eigen huis. Ze hebben hiervoor een eigen methodiek ontworpen, waarbij de bewoners zoveel mogelijk zelf doen en zij alleen hulp bieden wanneer gewenst. Volgens USHI is het wonen in Roombeek aantrekkelijk omdat het rustig wonen is op loopafstand van het centrum is en dichtbij voorzieningen. Tegelijkertijd kunnen mensen hun eigen woonwensen realiseren. Het voorzieningencluster is belangrijk voor het sociale klimaat. De combinatie van verschillende functies (groen, horeca, cultuur, sportmogelijkheden) en het wonen met architectuur op loopafstand maakt Roombeek een aantrekkelijk gebied voor mensen om te investeren in een woning. USHI heeft geen invloed gehad op de ontwikkeling van vrijetijdsvoorzieningen.

Bewoners

I&O Research heeft in 2007 in opdracht van de Gemeente Enschede een monitoronderzoek gedaan naar het gevoerde beleid op het gebied van wonen, welzijn en zorg. In dit onderzoek is ook een vraag gesteld over de behoefte aan activiteiten waarvan bewoners gebruik zouden willen maken. Bijna een derde van de bewoners van Roombeek geeft aan gebruik te willen maken van sportfaciliteiten in de buurt, 12% heeft behoefte aan cursussen, 6% aan recreatiemogelijkheden. Uit de interviews met bewoners die in het kader van deze scriptie zijn gehouden blijkt dat zij regelmatig gebruik maken van de vrijetijdsvoorzieningen in hun directe omgeving. Het gaat hierbij zowel om wandelen als fietsen, maar de bewoners bezoeken ook het museum TwentseWelle, Prismare en de aanwezige horeca. De centrale ligging en het open karakter van de voorzieningen zijn hierbij belangrijk. Het stedelijke karakter kan nog worden uitgebreid door het vestigen van een loungebar/restaurant. Om te sporten gaan de bewoners naar sportvelden en voorzieningen buiten de wijk. Er zijn naast het Theater in Prismare

⁴ Aangezien in Roombeek een groot deel van de woningen is gerealiseerd via Particulier Opdrachtgeverschap is in plaats van met een makelaar gesproken met het Kenniscentrum Bouwen die de particulieren begeleidt bij het realiseren van hun woningen.

geen uitgaansgelegenheden. De architectuur en de kwaliteit van de openbare ruimte is belangrijk: mensen zijn trots op hun wijk en eigen huis en vertellen er graag over. Dit trekt bezoekers van buiten.

*“Nieuwbouw sprak ons het meeste aan, maar wonen bij het centrum was een andere belangrijke voorwaarde. Roombeek gaf ons de vrijheid om te bouwen met een eigen architect op een prachtlocatie. Roombeek blijkt voor ons echt dé plek te zijn. De wijk ontwikkelt zich als kunst- en cultuurcentrum van Enschede. Eigenlijk een tweede kloppend hart naast het bestaande centrum en dat zie je nu al in het straatbeeld. Er vestigen zich steeds meer creatieven in de wijk en er zijn veel festivals en evenementen. We kunnen bijna niet wachten tot het Rozendaal en het Cremer Museum hun deuren openen.”
Erik van der Wal, bewoners Lonnekerspoorlaan in uitgave ‘Roombeek’ van de stad Enschede (2008).*

5.4 Conclusie

In Roombeek zijn diverse vrijetijdsvoorzieningen ontwikkeld zowel op wijk- als bovenwijksschaalniveau. Deze voorzieningen hebben door de wens van bewoners, gemeentelijk beleid en sturing en de ontwerpers (zowel stedenbouwkundig als architectonisch) een plek gekregen in het gebied.

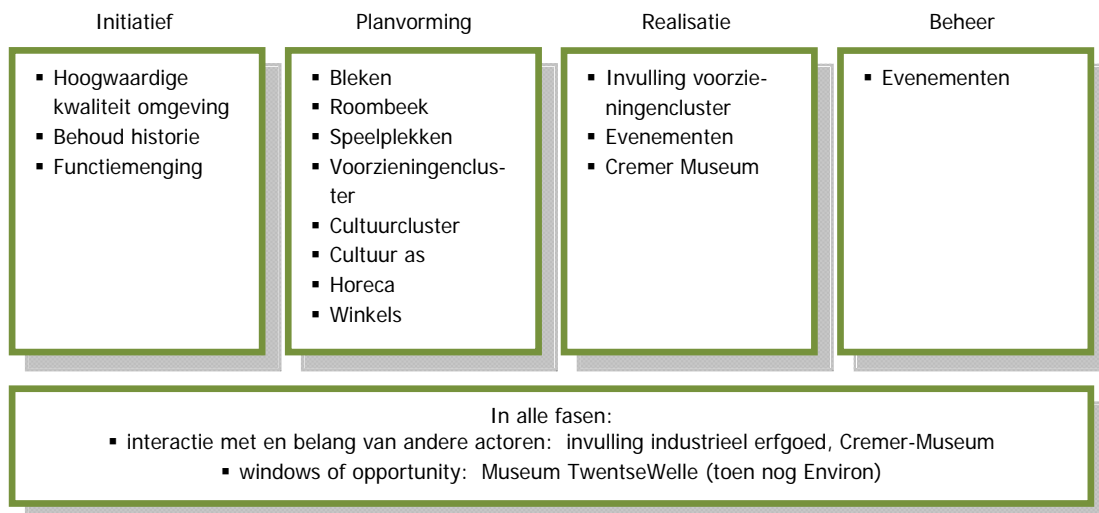
Planning en fasering vrijetijdsvoorzieningen in Roombeek

Bij de ontwikkeling van Roombeek hebben vrijetijdsvoorzieningen vanaf het begin een plek gekregen vooral door de grote invloed van de bewoners bij de planontwikkeling. Deze voorzieningen worden echter niet specifiek benoemd als vrijetijdsvoorzieningen maar zijn onderdeel van de openbare ruimte, historisering en functiemix die bewoners graag wilden in het nieuwe gebied. Voor andere vrijetijdsvoorzieningen zijn gedurende het ontwikkelingsproces kansen ontstaan (bijvoorbeeld de musea en de invulling van het voorzieningencluster). Vrijetijdsvoorzieningen zijn in Roombeek belangrijk als onderdeel van de integrale ontwikkeling. Op wijkniveau zijn er echter weinig sportmogelijkheden. Er is een sportzaal in het voorzieningencluster.

Tabel 5.3 Planning vrijetijdsvoorzieningen Roombeek

<i>Planning vrije tijd door</i>	<i>Vrijetijdsvoorziening</i>
beleid	evenementen, behoud industrieel erfgoed, kwaliteit leefomgeving
expliciete formulering in stedenbouwkundig ontwerp	cultuurcluster, voorzieningencluster, horecamogelijkheden
interactie met en belang van andere actoren	Musea, Roombeek (wens bewoners)
vakkennis professionals	Openbare ruimte (bleken), routes, kwaliteit omgeving

Figuur 5.4 Fasering vrijetijdsvoorzieningen in planfasen Roombeek



Toegevoegde waarde vrijetijdsvoorzieningen

Zowel de gemeente als de woningcorporatie hebben een maatschappelijke verantwoordelijkheid. Beide vinden vrijetijdsvoorzieningen belangrijk voor de leefkwaliteit van de bewoners. Vrijetijdsvoorzieningen in de directe omgeving dragen bij aan sociale ontmoetingen, levendigheid en culturele en sportieve ontwikkeling van bewoners. Prismare heeft bijvoorbeeld als één van de doelen het stimuleren van ontmoetingen tussen wijkbewoners. Door de centrale ligging en goede bereikbaarheid neemt Prismare samen met het cultuurcluster een centrale plek in in de wijk en draagt daardoor bij aan de leefbaarheid en veiligheid. Het vormt een plek waar mensen samen kunnen komen. Ook zorgen deze vrijetijdsvoorzieningen voor werkgelegenheid. Vrijetijdsvoorzieningen hebben daarnaast een grote invloed op de waarde van de woningen in het gebied. Volgens de gemeente is integraliteit belangrijk voor het imago van het gebied en zijn het niet specifiek de vrijetijdsvoorzieningen. Volgens de woningcorporatie zijn vrijetijdsvoorzieningen juist zeer belangrijk voor het imago van het gebied.

Tabel 5.4 Belang van vrijetijdsvoorzieningen voor:

	Gemeente	Woningcorporatie
De aantrekkelijkheid van het gebied	Heel belangrijk	Belangrijk
Het imago van het gebied	Een beetje belangrijk	Belangrijk
De leefbaarheid van het gebied	Heel belangrijk	Belangrijk
De belevingswaarde van het gebied	Belangrijk	Belangrijk
De waarde van de woningen	Heel belangrijk	Belangrijk

Heel belangrijk
 Belangrijk
 Een beetje belangrijk

Rol actoren met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen

Gemeente:

In Roombeek was er door de bijzondere situatie extra aandacht om een aantrekkelijk woongebied te realiseren. De gemeente heeft daar direct op ingespeeld door het oprichten van het Projectbureau Wederopbouw. Het projectbureau bestond uit vier pijlers: sociaal, fysiek, economisch en cultureel.

De rol van de gemeente met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen was:

- initiator:
 - hoogwaardige kwaliteit omgeving
 - cultuurcluster
 - organiseert diverse evenementen
- ontwerper:
 - in opdracht van gemeente heeft stedenbouwkundige het stedenbouwkundig plan ontworpen met daarin de openbare ruimte (3 bleken) routes, cultuuras, voorzieningencluster en cultuurcluster.
- regisseur:
 - stelt kaders en de randvoorwaarden voor gebiedsontwikkeling vast
 - richt een apart projectbureau op voor de wederopbouw van het gebied
 - stelt een externe directeur aan voor het projectbureau die de gebiedsontwikkeling regisseert
 - onderneemt actie op geboden kansen als het vestigen van musea
- opdrachtgever:
 - is opdrachtgever voor het ontwikkelen van het stedenbouwkundig plan
 - verleent opdracht voor realisatie van de openbare ruimten, de Roombeek, musea, voorzieningencluster
- financier:
 - financiert de ontwikkeling van diverse functies
- uitvoerder:
 - realiseert de openbare ruimte en de Roombeek
- beheerder:
 - beheert de openbare ruimte

Woningcorporatie

Voor de woningcorporatie zijn vanuit haar sociaal maatschappelijke taak vrijetijdsvoorzieningen belangrijk. Zij wil een aantrekkelijke en leefbare omgeving creëren voor de bewoners in de wijk.

De rol van de woningcorporatie met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen in Roombeek was:

- initiator: - organiseert diverse evenementen
- regisseur: - stelt kaders en de randvoorwaarden voor de te ontwikkelen voorzieningencluster op (samen met projectbureau)
- opdrachtgever: - is opdrachtgever voor het realiseren van het voorzieningencluster en het cultuurcluster
- financier: - financiert de realisatie van het voorzieningencluster en delen van het cultuurcluster
- uitvoerder: - realiseert het voorzieningencluster en het cultuurcluster
- beheerder: - beheert en exploiteert het voorzieningencluster en cultuurcluster

Kenniscentrum Bouwen

Vrijetijdsvoorzieningen zijn belangrijk voor de mensen die kiezen om in Roombeek een woning te realiseren. Het Kenniscentrum Bouwen heeft geen directe rol bij de ontwikkeling, realisatie en het beheer van vrijetijdsvoorzieningen.

Bewoners

De rol van bewoners in de ontwikkeling van Roombeek was groot.

- initiator: - behoud / aandacht voor historie, functiemenging
- terugbrengen van de Roombeek in het gebied
- organiseren bijeenkomsten, cursussen en evenementen
- ontwerper: - samen met stedenbouwkundige hebben bewoners invulling gegeven aan het ontwerp
- samen met architect is Prismare ontworpen
- particuliere opdrachtgevers ontwerpen samen met architecten hun eigen woning
- gebruiker: - gebruikt de verschillende vrijetijdsvoorzieningen in Roombeek

Overige actoren

- stedenbouwkundige: - initiator van Bleken en openbare ruimte
- regisseur beeldkwaliteit van architectuur gebouwen en openbare ruimte
- exploitanten: - exploiteren horeca en detailhandelsruimten

Figuur 5.5 Foto's Roombeek met v.l.n.r. De Roombeek met stepping stones, TwentseWelle Museum en Prismare



6 De drie casestudies vergeleken

6.1 Inleiding

Om de belangrijkste overeenkomsten en verschillen met betrekking tot de betekenis van vrijetijdsvoorzieningen in de drie cases inzichtelijk te maken worden in dit hoofdstuk de resultaten van de drie cases met elkaar vergeleken. Hierdoor wordt duidelijk welke betekenis vrijetijdsvoorzieningen hebben in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling. Op een aantal punten zal de reeds bekende informatie worden aangevuld met uit de interviews verkregen informatie die niet een plek heeft kunnen krijgen.

6.2 Kenmerken gebied en aanwezige vrijetijdsvoorzieningen

In tabel 6.1 staat per casestudie een aantal kenmerken weergegeven. Hieronder worden deze kenmerken kort beschreven.

Type binnenstedelijke gebiedsontwikkeling

In zowel Utrecht als Breda is er sprake van transformatie: de gebieden hebben een totale functieverandering ondergaan, waarbij een nieuwe stedenbouwkundige structuur, ruimtelijke en functionele invulling is neergezet. Wel is er een groot verschil in de oorspronkelijke staat van de beide terreinen: het Chassé Park was een voormalig defensie terrein dat in één keer door de gemeente Breda is aangekocht. Parkhaven was een verrommeld maar actief bedrijventerrein waar zowel de gemeente Utrecht als enkele ontwikkelaars grondposities hadden. Ook is er door de gemeente actief grondbeleid gevoerd om het grootste deel van de resterende panden op te kopen. Op dit moment zitten er nog steeds twee bedrijven in het gebied.

In Roombeek is er sprake van zowel transformatie als herstructurering. De voormalige woonbuurten hebben opnieuw een woonfunctie gekregen (herstructurering). De oude stedenbouwkundige structuur is hier aangehouden. Het voormalige bedrijventerrein (inclusief de Grolschlocatie) is getransformeerd waarbij er zowel een nieuwe stedenbouwkundige structuur is neergelegd als nieuwe functies (wonen en voorzieningen) zijn toegevoegd. Ook voor bedrijven is er ruimte gereserveerd in het plangebied.

Locatie en omvang gebied

Alle drie de gebieden liggen aan de rand van het centrum van de betreffende stad. Parkhaven (18 ha) en het Chassé Park (13 ha) zijn qua omvang vergelijkbaar. Roombeek is met 62 ha vier tot vijf keer zo groot als de beide andere gebieden en is voor een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling een grote locatie.

In alle drie de gevallen gaat het om het creëren van een woongebied met een hoge mate van stedelijkheid en met in meer of mindere mate menging met andere functies. Opvallend is dat met iets meer dan 50 woningen per hectare de gemiddelde woondichtheid in alle drie de gebieden relatief laag is voor binnenstedelijke gebieden.

Actoren

Gemeente, woningcorporaties en ontwikkelaars

Met betrekking tot de actoren is opvallend dat in Enschede de gemeente een hele grote rol heeft gespeeld bij de gebiedsontwikkeling van Roombeek. Gezien de noodzaak van de snelle (her)ontwikkeling na de vuurwerkramp is dit logisch. De gemeente heeft via het Projectbureau Roombeek afspraken gemaakt met de woningcorporaties De Woonplaats en Domijn en ontwikkelaar ING Real Estate voor het realiseren van woningen en voorzieningen. Daarnaast is de helft van de woningen via particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd. Vanaf het begin heeft in Roombeek – naast de fysieke kant van het snel realiseren van woningen – de sociale kant voorop gestaan: er moest een hoogwaardige leefom-

geving worden gerealiseerd voor zowel de terugkeerders als nieuwe bewoners. De openbare ruimte (Bleken en de Roombeek (water)) is door de gemeente gerealiseerd.

Tabel 6.1 Casestudies vergeleken

	Chassé Park	Parkhaven	Roombeek
Locatie	Voormalig defensie terrein gelegen zuidkant van centrum binnen de singels.	Voormalig bedrijventerrein tussen Merwedekanaal en Croeselaan, achterkant van het spoor.	Voormalig woonwijk en bedrijventerrein. Noordkant centrum net buiten singel.
Type gebiedsontwikkeling	Transformatie	Transformatie	Combinatie van herstructurering en transformatie
Omvang gebied	13 ha	18 ha	62 ha (waarvan 29,3 ha voor wonen)
Actoren	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeente Breda ▪ Proper Stok ▪ AM 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeente Utrecht ▪ Bouwfonds- ASR ▪ Sociaal Fonds Bouwnijverheid 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gemeente Enschede ▪ Woningcorporatie De Woonplaats ▪ Woningcorporatie Doorn ▪ Bouwfonds ▪ ING Real Estate ▪ Bewoners
Programma	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 700 woningen ▪ 30.000 m² kantoor ▪ Parkeerplaatsen ▪ Theater ▪ Museum ▪ Poppodium ▪ Casino ▪ 5-sterren hotel 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 950 woningen ▪ 3.000m² bedrijfsruimte (waarvan max 750m² horeca) ▪ haven 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 1.500 woningen ▪ 5.700 m² detailhandel ▪ 90.000 m² kantoor/bedrijfsruimte ▪ 38.900 m² voorzieningen
Woningen per ha	51	52	51
Vrijtijdsvoorzieningen (gerealiseerd)			
<i>Commercieel*</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Casino ▪ Theater ▪ Hotel (bestaand) ▪ Evenementen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Statenjacht ▪ Horeca 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Horeca ▪ Evenementen
<i>Publiek*</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Museum ▪ Stadsarchief ▪ Poppodium ▪ Evenementen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sportzaal ▪ Evenementen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Museum ▪ Voorzieningencluster (o.a. sportzaal, bibliotheek, theater, etc) ▪ Evenementen
<i>Openbare ruimte</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Cultuurhistorisch erfgoed ▪ Park ▪ Openbare ruimte ▪ Plein ▪ Architectuur 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Speelplekken ▪ Architectuur ▪ Evenementen ▪ (semi-) openbare ruimtes ▪ Ecologische zone langs kanaal 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bleken ▪ Speelplekken ▪ Cultuurhistorisch erfgoed ▪ Architectuur
<i>Routes</i>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Singel ▪ Paden door park 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wandelpad langs water 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Fietspad, ▪ Wandelpad door Bleken
Verhouding openbare ruimte vs. bebouwde ruimte	72%	44% (exclusief semi-openbaar)	38% (van totaal bruto uitgifbaar)

* Het scheidsvlak tussen commercieel en publiek geëxploiteerde vrijetijdsvoorzieningen is veelal vaag: voor een deel worden voorzieningen als musea commercieel geëxploiteerd, maar kunnen vaak niet voortbestaan zonder aanzienlijke subsidies van de gemeente.

De realisatie van het voorzieningencluster en cultuurcluster zijn door de gemeente uitbesteed aan woningcorporatie De Woonplaats die deze ook exploiteert. Voor het realiseren van het nieuwe winkelcentrum (mede ter vervanging van de Mekkelholtlocatie) heeft de Gemeente afspraken voor realisatie gemaakt met ING Real Estate.

In Parkhaven en in het Chassé Park zijn de gemeenten een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met ontwikkelaars. In Parkhaven hadden Bouwfonds-ASR en Sociaal Fonds Bouwnijverheid grondposities waardoor de gemeente heeft besloten met deze partijen samen te werken. De drie partijen hebben gezamenlijk opdracht gegeven aan Quadrant om een stedenbouwkundig plan te maken. In het Chassé Park heeft de gemeente een prijsvraag uitgeschreven en heeft de opdracht voor ontwikkeling van de woningen en de openbare ruimte aan de combinatie van Proper Stok en AM gegund. De ontwikkelaars hebben het stedenbouwkundig plan laten ontwikkelen door OMA en zijn met een voorstel voor ontwikkeling gekomen op basis van een programma van eisen dat is opgesteld door de gemeente Breda.

Met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen in deze gebieden is het opvallend dat een groot deel van openbare ruimte door de ontwikkelaars zijn gerealiseerd. De andere – door de gemeente gezien als essentieel voor het gebied gezeene – vrijetijdsvoorzieningen als de haven en ecologische tuin in Parkhaven en de bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen (theater, poppodium, museum, Holland Casino) in het Chassé Park zijn buiten de opdrachten aan de ontwikkelaars gehouden en zijn door de gemeenten zelf of in opdracht van de gemeente door een exploitant (bijvoorbeeld Holland Casino in de kloosterkazerne) gerealiseerd. De ontwikkelaars hebben vooral woningen en in Parkhaven ook enkele bedrijfs- en horecaruimten gerealiseerd. In geen van de gebieden zijn beleggers actief. Wel zijn er vrijetijdsvoorzieningen die commercieel worden geëxploiteerd.

Bewoners

Bewoners spelen in alle drie de gebieden een bijzondere rol met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen. In Roombeek zijn de bewoners actief betrokken bij de ontwikkeling en invulling van het gebied (daarom staan deze bewust in bovenstaande tabel genoemd bij actoren). Er zijn intensieve sessies geweest waarin bewoners en gebruikers hun wensen konden aangeven die vervolgens zijn meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Het resultaat is dat vrijetijdsvoorzieningen een relatief grote plek hebben in de gebiedsontwikkeling en de vrijetijdsvoorzieningen hier zijn aangepast aan de doelgroep. De vrijetijdsvoorzieningen zitten zowel geconcentreerd langs de centrale assen (Roomweg en Lonnekerveldweg) als in de diverse buurten in hofjes (speelvelden voor kinderen, ontmoetingsplekken (bankjes) voor jongeren/ouderen). Bij zowel het Chassé Park als Parkhaven hebben de bewoners weinig invloed gehad op de planontwikkeling, aangezien bij de ontwikkeling van de woonwijken nog niet duidelijk was wie de bewoners van de wijk zouden worden. Wel zijn de bewoners direct betrokken bij het beheer van de (semi-)openbare ruimtes door middel van speciale beheerconstructies.

Programma en exploitatie vrijetijdsvoorzieningen

In de te realiseren programma's is er vooral aandacht voor de te realiseren aantal woningen en bedrijfsruimten. Met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen wordt er in eerste instantie gesproken over voorzieningen in de brede zin van het woord. In Roombeek zijn voor een aantal gewenste vrijetijdsvoorzieningen (onder andere schoolplein, detailhandel, museum) m² opgenomen in het ontwikkelingsplan. Ook wordt daar bewust gesproken van een cultuurcluster en een voorzieningencluster en in het aparte ontwikkelingsplan voor de brouwerijlocatie over culturele en maatschappelijke functies.

Het programma van het Chassé Park richt zich op de realisatie van woningen, bedrijfsruimte en de openbare ruimte. Het Theater, Museum, Poppodium, 5-sterren hotel en kloosterkazerne (Casino) maken wel onderdeel uit van het totale gebied maar deze zijn geen onderdeel van de realisatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaars. Het programma voor Parkhaven richt zich op wonen en bedrijfsruimtes, waarvan een beperkt gedeelte bestemd is voor horeca.

In alle drie de gebieden is vanaf het begin aandacht voor de kwaliteit van de leefomgeving wat zich vooral vertaalt heeft in hoge beeldkwaliteit van de gebouwde omgeving (veel aandacht voor architec-

tuur), de omvang van de openbare ruimte (in het Chassé Park is zelfs 72% van het gebied openbare ruimte) en groenvoorzieningen (als onderdeel van de openbare ruimte).

Exploitatie

Gedetailleerde informatie over grondexploitaties, vastgoedexploitaties en bedrijfsresultaten van de commerciële en publieke vrijetijdsvoorzieningen is nodig om een exact beeld te kunnen geven van de relatie tussen exploitaties en de gekozen ontwikkelingen. Deze is helaas niet beschikbaar. Hieronder zal een korte beschrijving worden gegeven van de wel beschikbare informatie.

Roombeek is de meest complexe case door de omvang van het gebied en wens voor snelle realisatie van de woningen met toch veel aandacht voor de kwaliteit van de omgeving. De totale projectkosten bedragen rond de 600 miljoen euro (de grondexploitatie ligt rond de 192 miljoen euro). Om dit te kunnen realiseren is er door de gemeente met het Rijk een wederopbouwconvenant gesloten waarin het Rijk een aanzienlijke financiële bijdrage (122 miljoen euro) levert aan de wederopbouw. Deze is verder aangevuld met een impuls voor extra kwaliteit van nog eens 32 miljoen euro. Voor het gehele plan zal de grondexploitatie naar verwachting eindigen met een klein positief resultaat (1,8 miljoen euro, bron: Meerjarenperspectief Grondbedrijf Gemeente Enschede, 2008)). Voor Parkhaven was de grondexploitatie (in eerste instantie) negatief.

De vastgoedexploitaties van de woningen zijn in alle gebieden (tot nu toe) positief. In Parkhaven en Chassé Park is bij de samenwerkingsovereenkomsten met de ontwikkelaars afgesproken dat bij meeropbrengst van het vastgoed de gemeente in deze winst zal delen. In Enschede is bij de ontwikkeling van de Brouwerijlocatie is deze afspraak ook met ING Real Estate ook gemaakt. Voor de andere deellocaties in Roombeek is dit niet bekend. Bij het Chassé Park komt een deel van de meeropbrengst daarnaast ten goede aan een extra kwaliteitsimpuls in en voorziening voor de openbare ruimte.

Exploitatie van vrijetijdsvoorzieningen

Met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen zijn de kosten van de realisatie van de openbare ruimte meegenomen in de vastgoedontwikkelingen. In geen van de gebieden is op dit moment leegstand van commerciële vrijetijdsvoorzieningen. In Parkhaven zijn zelfs extra horeca gelegenheden gecreëerd door de grote vraag uit de markt. In Chassé Park lopen de (deels) publieke voorzieningen als het theater, museum en poppodium tot nu toe goed en trekken voldoende bezoekers. Ook het Holland Casino draait goed. Het vijfsterrenhotel dat gepland staat is echter nog steeds niet gerealiseerd.

In Roombeek komen er sinds de opening voldoende bezoekers voor het museum TwentseWelle en het voorzieningencluster (Prismare). Het risico om deze te realiseren waren beperkt door de extra financiering die voor deze voorzieningen waren vrijgemaakt door onder andere de Gemeente Enschede. Prismare wordt volledig door De Woonplaats geëxploiteerd. Zij maken gebruik van flexibele huurcontracten waarbij verenigingen de eerste paar jaar goedkoper kunnen huren als ze een bijdrage leveren aan bijvoorbeeld bijeenkomsten en open dagen. Een ander deel van de inkomsten van Prismare wordt gehaald uit de verhuur van vergaderruimte aan de zakelijke markt. Rond het Balengebouw zijn enkele vraagtekens rond de mogelijkheid of het Cremer-Museum rendabel zal kunnen worden geëxploiteerd. Het gebouw zal in 2010 worden geopend en zal zonder subsidie van de gemeente moeten kunnen functioneren.

Hoewel in Roombeek de meeste vrijetijdsvoorzieningen in eerste instantie zijn gericht op de buurtbewoners trekt de bijzondere geschiedenis en wederopbouw daarnaast veel bezoekers van buiten de wijk aan. Dit heeft een positief effect op met name de horecaontwikkelingen in het gebied. Ook de bewust gecreëerde relatie met de musea in het centrum van Enschede zorgt voor synergie.

NB: Tot vorig jaar zijn de locaties ontwikkeld in economisch gunstige tijden. Wat de invloed van de economische crisis op de nog deels in ontwikkeling zijnde locaties Parkhaven en Roombeek zal zijn, zal de toekomst leren. Met betrekking tot de vrijetijdsvoorzieningen in Parkhaven zal de invloed gering zijn, het zijn namelijk vooral woningen die nog moeten worden gerealiseerd. In Roombeek is men nu bezig met de bouw van een nieuw winkelcentrum. Omdat het nabijgelegen winkelcentrum Mekkelholt dichtgaat, kunnen winkeliers die nu daar zitten met voorrang verplaatsen naar het nieuwe winkelcentrum in Roombeek. Een groot deel van de nog te realiseren winkelruimte heeft dan ook al een toekomstige exploitant.

Gerealiseerde vrijetijdsvoorzieningen

Met betrekking tot de aanwezige vrijetijdsvoorzieningen valt op dat in Roombeek en Chassé Park voorzieningen op wijkniveau bewust zijn gemengd met voorzieningen op bovenwijksschaalniveau. Bij beide zijn het de bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen die de verbinding vormen met het centrum van de stad. In Roombeek ligt de bovenwijkse voorziening centraal in het gebied en wordt via de Cultuur-as (Museumlaan) verbonden met de binnenstad van Enschede. In het Chassé Park is de scheiding tussen bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen en voorzieningen voor de wijk duidelijk aanwezig; alle bovenwijkse functies liggen aan de rand van het gebied en vormen als het ware een 'beschermwal' met het ernaast gelegen historische centrum. De wijkvoorzieningen bestaan in Chassé Park slechts uit openbare ruimte en groen. Er zijn geen commerciële of publieke vrijetijdsvoorzieningen speciaal voor bewoners in het Chassé Park. In Parkhaven zijn geen grootschalige bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen aanwezig, maar liggen deze direct naast het gebied (o.a. Jaarbeurs, Beatrixtheater). Parkhaven is in vergelijking met de twee andere gebieden een 'echt' woongebied, waarin naast openbare ruimte en routes beperkt commerciële en publieke vrijetijdsvoorzieningen (horeca, sportzaal) voor bewoners aanwezig zijn.

Commerciële voorzieningen

Puur commerciële voorzieningen die in alle drie de gebieden aanwezig zijn, zijn de horecavoorzieningen. Deze lopen uiteen van lunchrooms tot restaurants en een hotel. In Parkhaven zitten vier restaurants dichtbij elkaar op de Veilinghavenkade. In het Chassé Park is de horeca beperkt tot het hotel en het Casino. In Roombeek zijn diverse lunchrooms. In Parkhaven en het Chassé Park is geen detailhandel aanwezig. In Roombeek zitten nu reeds een beperkt aantal kleine winkels langs de Roomweg, overige detailhandel wordt in het nieuwe winkelcentrum gerealiseerd.

Publieke voorzieningen

Zoals reeds eerder aangegeven is de scheidslijn tussen commerciële en publiek geëxploiteerde vrijetijdsvoorzieningen niet scherp te trekken. Een deel van de musea wordt volledig commercieel geëxploiteerd, een deel bestaat bij de gratie van financiële bijdragen van een gemeente. Zowel in Breda als in Enschede zijn er musea in het gebied. Het is onduidelijk in hoeverre deze publiek dan wel commercieel worden geëxploiteerd. In Breda zitten een theater (eigendom gemeente) en een poppodium in het gebied die beide bijdragen voor de exploitatie van de gemeente ontvangen door middel van subsidie. In Roombeek zit er een theater in het voorzieningencluster Prismare.

Hoewel sportvoorzieningen en dan specifiek een fitnesscentrum in de interviews door alle partijen is genoemd als een voorziening die in een binnenstedelijk gebied aanwezig moet zijn, komt deze functie in geen van de gebieden voor. Een van de redenen zou kunnen zijn dat een fitnesscentrum tegenwoordig een behoorlijke omvang moeten hebben om deze rendabel te kunnen exploiteren. In Roombeek en Parkhaven is er wel een sportzaal die voor allerlei activiteiten worden gebruikt.

Daarnaast is er in Roombeek voor allerlei voorzieningen waaronder verschillende vrijetijdsfuncties als een bibliotheek, ruimtes voor verenigingen, theatteruimte, etc. op een centraal in de wijk gelegen locatie een voorzieningencluster Prismare gerealiseerd. Prismare herbergt veel verschillende functies op wijkniveau. Uiteraard is in Roombeek gezien haar omvang meer draagvlak om dit soort functies te realiseren dan in de andere onderzochte gebieden.

In alle drie de gebieden worden regelmatig evenementen georganiseerd zowel voor de bewoners als voor bezoekers. In Roombeek en Parkhaven begonnen deze evenementen reeds in de planvormingsfase. Ook is in Parkhaven al in een vroegtijdig stadium een tijdelijk strand aangelegd.

Openbare ruimte

Bij alle drie de cases is een hoogwaardige openbare ruimte met relatief veel groen gerealiseerd. Dit wordt weerspiegeld in de percentages openbare ruimte die in de gebieden aanwezig zijn (variërend van 38% tot 72%). Bij zowel Parkhaven (de haven) als Roombeek (rond het cultuurcluster/ Lasonderbleek/ terugbrengen van de Roombeek) is de gemeente begonnen met het aanleggen van de centrale openbare ruimte van een hoge kwaliteit. Dit heeft in beide gevallen de andere partijen in het gebied gestimuleerd om ook hoogwaardige kwaliteit te leveren.

De aanwezigheid van openbare ruimtes en groene ruimtes garandeert echter nog niet het gebruik ervan. In Parkhaven is bijvoorbeeld de gebruiksvriendelijkheid van het groen beperkt; er is veel 'kijk-groen' tussen de woningen (de ruimtes zijn ingevuld met rododendrons en andere struiken) en er is weinig 'doegroen' (grotere speel- en picknickvelden ontbreken). Wel loopt er door de ecologische tuin langs het kanaal een voetpad en staat er een aantal bankjes. Hetzelfde zou kunnen worden geconcludeerd over het plein op het dak van de parkeergarage in het Chassé Park: het plein is leeg, het ligt buiten de looproutes en rondom en aan de rand van het plein gebeurt niks 'spannends'; er is geen terras waar iets kan worden genuttigd en er staan geen bankjes om even op te zitten. De gebruiksvriendelijkheid is dus beperkt. Het plein – net als de groene ruimte in het park – wordt wel gebruikt om evenementen op te organiseren.

Aanwezigheid en behoud van cultuurhistorisch erfgoed heeft in Roombeek en het Chassé Park een grote rol gespeeld. Opvallend is dat in beide gebieden de cultuurhistorische panden (deels) bovenwijkse vrijetijdsfuncties hebben gekregen. In Roombeek als musea (en woningen)⁵ en in het Chassé Park als museum / stadsarchief, poppodium en casino. Beide gebieden hebben door het behoud van deze monumentale panden een bijzondere uitstraling gekregen die bijdragen aan de belevingswaarde en de narratieve waarde.

Het willen behouden van monumentale panden in een gebied maakt een gebiedsontwikkeling extra complex. Er moet een nieuwe invulling worden gegeven aan reeds bestaande panden. De functie moet zich als het ware kunnen aanpassen aan de structuur en mogelijkheden van het gebouw. De kosten die dit met zich meebrengt zijn vaak hoog, maar de investeringen dragen wel bij aan de ruimtelijke kwaliteit, uitstraling en belevingswaarde van het totale gebied. In Enschede was er vanuit de kwaliteitsimpuls geld beschikbaar voor de renovatie en hergebruik van het monumentale Rozendaalcomplex met een culturele functie waardoor het mogelijk was hier het museum TwentseWelle te realiseren. In het Chassé Park heeft de gemeente het museum gerealiseerd en heeft Holland Casino de kloosterkazerne van de gemeente overgenomen en gerenoveerd. Opvallend is dat in Parkhaven – naast het behoud van het Statenjacht in het gebied – bewust cultuurhistorische elementen zijn toegevoegd: de historische woonboten en de zandtrechters waren voor de ontwikkeling niet aanwezig in de haven.

Met betrekking tot speelvoorzieningen voor kinderen is het opvallend dat er in het Chassé Park geen enkele speelvoorziening is. In Parkhaven en in Roombeek zijn over de diverse woonblokken verspreid speelvoorzieningen voor kinderen aanwezig.

Routes

De routes die aanwezig zijn in de drie gebieden zijn beperkt. Door Roombeek ligt van Noord naar Zuid een vrijliggend fietspad dat de stadsrand met het stadscentrum verbindt. Door de Bleken loopt een aantal wandelpaden. In Parkhaven is er een wandelpad langs het kanaal en biedt de kade langs de haven mogelijkheden. In het Chassé Park ligt de hoofdroute voor langzaam verkeer langs de singel. Door het gebied lopen verder diverse paden die de gebouwen met elkaar verbinden en het gebied verbinden met haar omgeving.

6.3 Planning, fasering, toegevoegde waarde en rol actoren

Planning

In geen van de drie cases worden vrijetijdsvoorzieningen specifiek als onderdeel van de gebiedsontwikkeling genoemd. Wel zijn bij alle drie de ontwikkelingen hoogwaardige leefkwaliteit en groen beleidsuitgangspunten die zijn meegenomen. Daarnaast is er in het Chassé Park en in Roombeek vanuit het gemeentelijk beleid bewust aandacht voor het behoud van cultureel / industrieel erfgoed (monumentale panden) en is er bij beide in de planning een museum opgenomen toen deze op zoek bleken te zijn naar een nieuwe locatie. Breda was, voordat de prijsvraag werd uitgeschreven, reeds

⁵ De musea zitten/komen in het Rozendaalcomplex en het Balengebouw (vanaf 2010). In het Rozendaalcomplex wordt het museum gecombineerd met enkele woningen. In de de Menko Watertoren en in het Tetembebouw worden koopappartementen/lofts gerealiseerd.

begonnen met het realiseren van het Theater aan de rand van het Chasséterrein. Vervolgens zijn er tijdens het proces van de uitwerking van het programma van eisen nieuwe inzichten ontstaan die een plek krijgen in het uiteindelijke stedenbouwkundig ontwerp.

Tabel 6.2 Planning vrijetijdsvoorzieningen

<i>Planning vrije tijd door</i>	<i>Chassé Park</i>	<i>Parkhaven</i>	<i>Roombeek</i>
beleid	Theater, behoud monumentale panden, kwaliteit leefomgeving, evenementen	Groen, kwaliteit leefomgeving	Kwaliteit leefomgeving, behoud industrieel erfgoed, evenementen
expliciete formulering in visie / masterplan /PvE	Museum, poppodium, groen	Speelplekken, groen, sportzaal	Cultuurcluster, voorzieningencluster, horecamogelijkheden
interactie met en belang van andere actoren	Casino, Hotel, (toekomstige speelplek)	Historische haven	Cremer Museum, Roombeek (water)
vakmatigheid professionals	Omgeving/Park, routes, architectuur	Semi-openbare ruimten, architectuur, evenementen	Openbare ruimte (bleken), routes, kwaliteit omgeving, architectuur

De inrichting van de openbare ruimte wordt vervolgens grotendeels door de stedenbouwkundige en/of landschapsarchitect (in samenspraak en afstemming met de opdrachtgevers) bepaald. Het gaat hierbij om plekken voor groen, speelplekken, routes en andere vrijetijdsvoorzieningen waarvan bekend is dat deze een plek zouden moeten krijgen in het gebied. Architecten worden ingeschakeld om kwalitatief hoogwaardige en bijzondere gebouwen te ontwerpen. De vakmatigheid van zowel de stedenbouwkundige als de architect is belangrijk voor het realiseren van vrijetijdsvoorzieningen. Roombeek is een goed voorbeeld: de activiteiten van de bewoners stonden voorop in het ontwerp waardoor de ruimte zo is ingericht dat er optimaal gebruik van gemaakt kan worden.

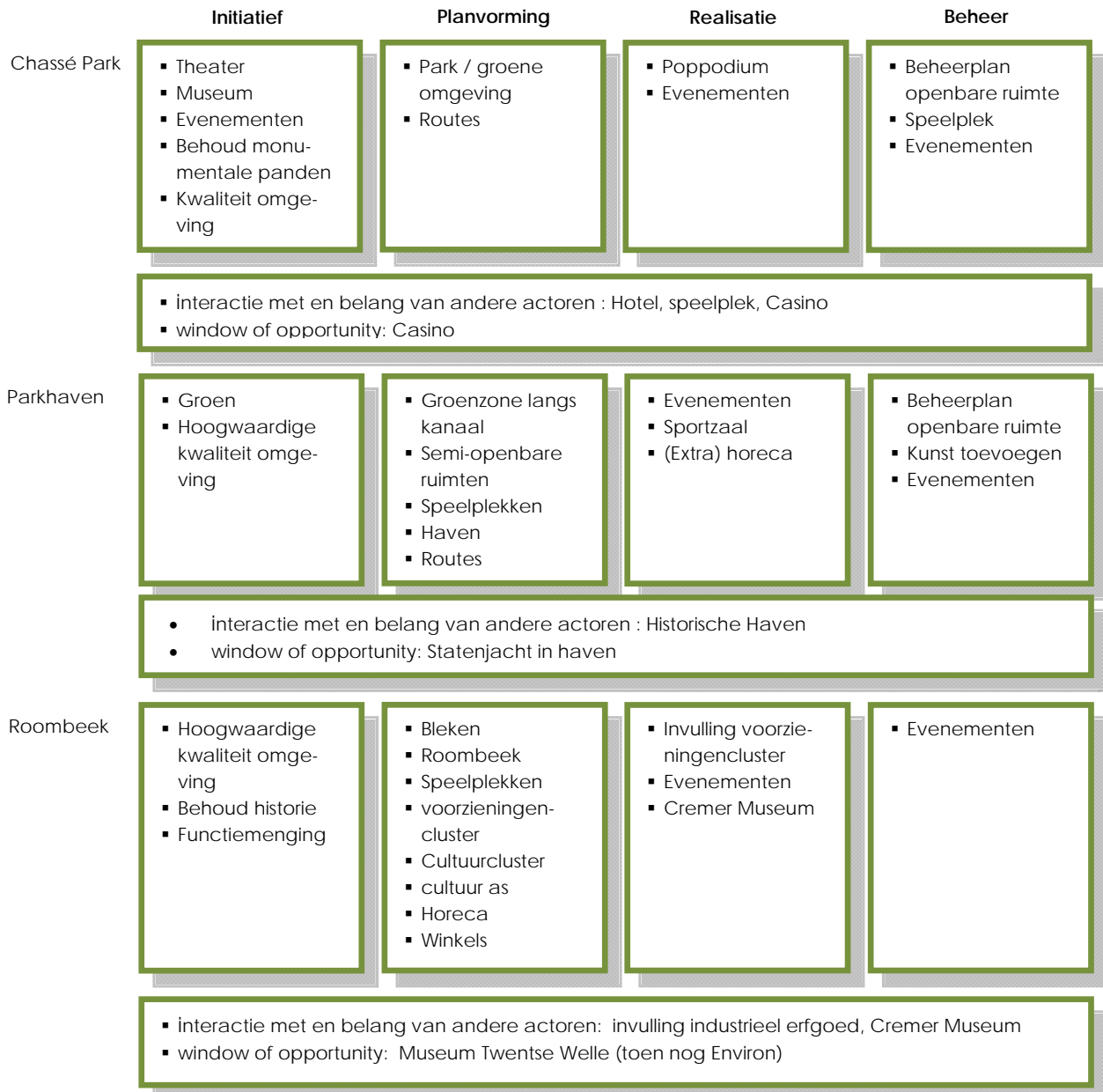
Opvallend is dat interactie met andere actoren in alle gebieden een grote rol blijkt te spelen op het gebied van vrijetijdsvoorzieningen. In Parkhaven is de historisering van de haven op voordracht van een particuliere stichting ontstaan. Achteraf gezien is deze historisering iets wat het gebied onderscheidt van andere gebieden. In Roombeek was het de wens van de bewoners om de geschiedenis van de wijk zichtbaar te laten zijn en ook om de Roombeek terug te brengen in het gebied. Dit is opgepakt door de stedenbouwkundige. De (toekomstige) realisatie van het Cremer Museum is ontstaan door de wens van Jan Cremer die graag in Enschede een museum wilde. Maar ook de inrichting van Prismare dat de bewoners eigenlijk samen met de architect hebben ontworpen is hiervan een voorbeeld. In het Chassé Park hebben eveneens 'externe' actoren een stempel op het gebied gedrukt met betrekking tot vrije tijd: Holland Casino was op zoek naar een nieuwe locatie en was bereid om de Kloosterkazerne op te knappen, resulterend in een 'trekker' voor het gebied en een goede samenwerking en synergie met het naastgelegen theater. Het hotel was reeds in het gebied aanwezig, maar de ontwikkelingen in het gebied hebben de eigenaar gestimuleerd het op te knappen. Op dit moment ligt er een verzoek van de bewoners voor een speelvoorziening voor jonge kinderen. Deze zal naar alle waarschijnlijkheid binnenkort gerealiseerd gaan worden.

Kortom om vrijetijdsvoorzieningen te realiseren is het mogelijk om diverse wegen te bewandelen. Flexibiliteit in de planvorming is bij alle drie de gebieden aanwezig. Door echter vooraf meer de bewoners te betrekken in de planvorming, kan een betere inschatting worden gemaakt voor de behoefte aan vrijetijdsvoorzieningen, waardoor bijvoorbeeld de horecavoorzieningen in Parkhaven en de speelvoorziening voor jonge kinderen in Chassé Park al eerder in het proces hadden kunnen worden meegenomen. In Roombeek zijn de bewoners veel meer betrokken geweest bij de ontwikkeling. Dit was ook mogelijk, aangezien dit deels een herstructurering was van een bestaande wijk.

Fasering

In onderstaand schema is weergegeven in welke fase van de gebiedsontwikkeling welke vrijetijdsvoorziening een plek krijgt. Aandacht voor de openbare ruimte is er in de initiatief fase met name door beleidsdoelen van de gemeenten. Tijdens de planvormingsfase wordt dit – gezamenlijk met de ontwerper en andere actoren – verder uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Hetzelfde geldt voor groenvoorzieningen. In de initiatieffase wordt door de gemeenten ook aangegeven dat cultureel erfgoed een plek moet krijgen. Deze drie ‘vrijetijdsvoorzieningen’ werden in de casestudies door de gemeente meegegeven als voorwaarde voor de ontwikkeling van het gebied.

Figuur 6.1 Fasering vrijetijdsvoorzieningen



In alle drie de gebieden wordt in de planvormingsfase door de stedenbouwkundige in samenspraak met de opdrachtgevers verder invulling gegeven aan het gebied en wordt er een haalbaar plan ontworpen. Vrijetijdsvoorzieningen krijgen een plek door de vakmatigheid van de ontwerper. In geen van de gebieden is marktonderzoek gedaan naar de behoefte aan vrijetijdsvoorzieningen voor de bewoners of bij bovenwijkse functies naar de bezoekers. Wel zijn in Roombeek de bewoners zeer sterk

betrokken bij de planontwikkeling. De haalbaarheid van een plan – zowel de grondexploitatie als de vastgoedexploitatie – staat in alle gevallen voorop, waarbij de eerste aandacht uitgaat naar het aantal te realiseren woningen / bedrijfsruimten. De (woon)omgeving is belangrijk voor de belevingswaarde en toekomstwaarde van het vastgoed. Vrijtijdsvoorzieningen maken daar onderdeel van uit, maar krijgen niet expliciet aandacht. In Breda was er zelfs bewust een scheiding tussen het te realiseren woongebied (door ontwikkelaars) en de te realiseren grootschalige vrijtijdsvoorzieningen (door de gemeente). De renovatie van de monumentale panden om deze vervolgens te gebruiken voor culturele functies zouden waarschijnlijk niet door een ontwikkelaar zijn gerealiseerd omdat dit minder/niet rendabel is. De gemeente en woningcorporatie zullen dit vanuit hun sociaal-maatschappelijke rol eerder realiseren.

Alle drie de gebieden laten ook zien dat flexibiliteit zeer belangrijk is. Tijdens zowel de realisatie- als de beheerfase hebben zich nieuwe kansen voor gedaan: in het Chassé Park zocht het poppodium een nieuwe plek, zijn er evenementen georganiseerd en blijkt er behoefte te zijn aan een kinderspeelplaats. In Parkhaven is er onder andere extra horeca gerealiseerd omdat de vraag vanuit de markt groot was, is de Havenpost (door de ontwikkelaar) ontwikkeld, krijgt de roeivereniging een plek en wordt er door de ontwikkelaar kunst in de wijk geplaatst. In Roombeek is er pas in de realisatiefase invulling gegeven aan het voorzieningencluster en het Balengebouw (toekomstig Cremer-museum).

Wat opvalt bij de cases is dat vrijtijdsvoorzieningen een 'window of opportunity' vormden bij de gebiedsontwikkeling. In Utrecht was het opknappen van het Statenjacht de aanleiding om de haven te behouden. In Parkhaven kwam Holland Casino op het juiste moment langs op zoek naar een nieuwe locatie en was bereid te investeren in de Kloosterkazerne. In Roombeek was het willen behouden van het Rozendaalcomplex een uitkomst voor drie musea die gezamenlijk een nieuwe plek zochten. De geplande vestiging van deze musea op de centrale locatie in Roombeek vormde de aanleiding om een cultuurcluster en vervolgens de cultuuras naar het centrum te realiseren.

Toegevoegde waarde vrijtijdsvoorzieningen volgens de actoren

Toegevoegde waarde

De meningen van de verschillende bij de gebiedsontwikkeling betrokken actoren over het belang van vrijtijdsvoorzieningen voor de woonomgeving komen redelijk overeen (zie tabel 6.3). De toegevoegde waarde van de vrijtijdsvoorzieningen is in alle drie de gebieden hoog. Vrijtijdsvoorzieningen zijn in alle drie de gebieden een uitdrager van het imago van het gebied en dragen daarnaast in grote mate bij aan de aantrekkelijkheid van de woonomgeving. De bijdrage aan het imago wordt door de ontwikkelaars en woningcorporaties iets belangrijker gevonden dan door de gemeente, terwijl de gemeente juist de bijdrage aan de aantrekkelijkheid van een gebied weer iets belangrijker vindt.

Vrijtijdsvoorzieningen zorgen daarnaast voor levendigheid van de woongebieden; ze dragen bij aan de belevingswaarde van de gebieden (de uitstraling is positief). Ook zijn vrijtijdsvoorzieningen positief voor de sociale en fysieke omgeving (leefbaarheid) van een gebied. Met name de gemeente en woningcorporaties vinden dit heel belangrijk. Zij hebben beide een sociaal-maatschappelijke verantwoordelijkheid waardoor de leefbaarheid van een gebied zeer belangrijk is. Vrijtijdsvoorzieningen hebben tenslotte ook invloed op de waarde van woningen in het gebied. De ontwikkelaars en woningcorporaties vinden dat vrijtijdsvoorzieningen in zeer grote mate bijdragen aan de waarde van de woningen, de gemeenten in iets mindere mate.

Tabel 6.3 Belang van vrijtijdsvoorzieningen (combinatie drie cases) voor:

	Gemeente	Ontwikkelaar	Woningcorporatie
De aantrekkelijkheid van het gebied	■	■	■
Het imago van het gebied	■	■	■
De leefbaarheid van het gebied	■	■	■
De belevingswaarde van het gebied	■	■	■
De waarde van de woningen	■	■	■

Heel belangrijk
 Belangrijk
 Een beetje belangrijk

Naast het belang van vrijetijdsvoorzieningen voor de ruimtelijke kwaliteit en marktkwaliteit van een gebied, hebben ze volgens de verschillende actoren ook de volgende functie:

- een ontmoetingsfunctie: bewoners kunnen elkaar ontmoeten in de parken, horeca, tijdens evenementen, etc. Een goed voorbeeld is Prismare in Roombeek dat ontmoetingen tussen bewoners als doel heeft, maar ook in de restaurants in Parkhaven ontmoeten bewoners elkaar;
- een ontspanningsfunctie: vrijetijdsvoorzieningen als sporten, maar ook uit eten gaan, in het park zitten, etc. zorgen voor ontspanning;
- bijdragen aan de veiligheid: op verschillende momenten van de dag zijn er verschillende activiteiten. Een restaurant, sportzaal, theater brengen bijvoorbeeld avondactiviteiten met zich mee. Deze activiteiten stimuleren de levendigheid en veiligheid van een stedelijke wijk;
- narratieve waarde: met name cultuurhistorische elementen of plekken die iets over de ontstaansgeschiedenis laten zien, geven het gebied een verhaal. Bij Roombeek is dit (logischerwijs) aanwezig door de vuurwerkramp. In het Chassé Park zijn er – naast de gebouwen – een aantal elementen (bijvoorbeeld: hek, appelplaats) die terugverwijzen naar het verleden als defensie terrein. In Parkhaven is het industriële verleden nu nog zichtbaar door de nog aanwezige Bo-rent en Royco. Als deze op den duur weg zijn, blijft de herinnering aan de industrie levend door de zandtrechters en de haven;
- creëren van werkgelegenheid: het exploiteren en beheren van vrijetijdsvoorzieningen zorgt voor banen. Dit is bij bovenwijkse vrijetijdsvoorzieningen uiteraard groter dan bij voorzieningen op wijkniveau;
- een financiële functie: vrijetijdsvoorzieningen kunnen financieel een oplossing bieden door mogelijkheden van dubbelgebruik. Parkeergarages kunnen bijvoorbeeld overdag worden gebruikt voor bedrijven en 's avonds voor theaterbezoek of sporters, maar ook de inrichting van de openbare ruimte kan door het organiseren van evenementen een dubbele functie krijgen die kan bijdragen aan financiering van het beheer.

Makelaars

Makelaars vinden vrijetijdsvoorzieningen een belangrijk onderdeel van de woonomgeving. Vrijetijdsvoorzieningen creëren meerwaarde voor een gebied en bepalen mede het imago. Hoewel de prijs-kwaliteitverhouding en ligging van de woning nog altijd de belangrijkste reden is waarom mensen kiezen voor een bepaalde woning, speelt de woonomgeving een steeds grotere rol. Met name de aanwezigheid van sportvoorzieningen en een groene omgeving worden steeds belangrijker voor vrijetijdsbestedingen in de directe omgeving.

Bewoners⁶

In alle drie de gebieden zijn de ondervraagde bewoners zeer tevreden over de mogelijkheden om vrije tijd te besteden in hun eigen woonomgeving. Bewoners maken dan ook regelmatig gebruik van vrijetijdsvoorzieningen in hun omgeving. Het gebruik is uiteraard afhankelijk van wat er in de omgeving ter beschikking is en de leefstijl en huishoudsamenstelling van de ondervraagde. In Roombeek spelen de aanwezige vrijetijdsvoorzieningen een iets grotere rol bij de keuze van de woonomgeving dan in Chassé Park en Parkhaven. Het gaat dan met name om de aanwezigheid van diverse voorzieningen, maar ook het culturele element en de architectuur spelen een rol bij de woningkeuze.

Bewoners schatten in dat ze 50% tot 75% van hun vrije tijd buitenshuis doorbrengen. In verhouding tot de cijfers van het SCP (40%) is dit veel. Een reden kan zijn dat ze een deel van de vrijetijdsactiviteiten thuis niet zien als vrijetijdsbesteding. Wandelen, fietsen en sporten zijn de activiteiten die de bewoners het meest doen in de vrije tijd die ze buitenshuis doorbrengen. Daarnaast is het afhankelijk van de interesses van de bewoner of ze al dan niet gebruik maken van theater, bioscoop en museum.

Het grootste deel van de ondervraagde bewoners in Roombeek en Chassé Park hebben gebruik gemaakt van de bovenwijkse voorzieningen die in de directe omgeving aanwezig zijn. Mensen met kinderen maken regelmatig gebruik van de speelplaatsen. Bewoners besteden een groot deel van hun vrije tijd ook elders in de stad, niet alle voorzieningen zijn immers in de eigen wijk aanwezig. Op de

⁶ Deze gegevens zijn gebaseerd op de interviews die met 3 tot 4 bewoners per gebied zijn gehouden. De gegevens moeten met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. Het is dan ook niet mogelijk om uit bovenstaande algemene conclusies te trekken. Nader onderzoek naar de behoefte en het gebruik van bewoners met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen zou hierover uitsluitel kunnen bieden.

vraag of bewoners vrijetijdsvoorzieningen missen in hun directe omgeving wordt zeer divers geantwoord. Dit loopt uiteen van uitdagende speeltoestellen voor kinderen (Chassé Park) tot een design restaurant/loungeplek in Roombeek en boekwinkel, speciaalzaken en jeugdvoorzieningen in Parkhaven.

Rol van de actoren

In alle gebieden heeft de gemeente een grote rol gespeeld bij het ontwikkelen van vrijetijdsvoorzieningen. De rol van de gemeente loopt uiteen van initiator (mede)ontwerper en regisseur tot opdrachtgever, financier, uitvoerder of beheerder. De rol van de gemeente is groot omdat zij zowel vanuit ruimtelijk oogpunt de bestemming van een gebied bepaalt als de randvoorwaarden voor ontwikkeling opstelt. Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is een leefbare wijk voor alle gemeenten belangrijk. Vrijetijdsvoorzieningen maken daar een belangrijk onderdeel van uit. Vrijetijdsvoorzieningen kunnen ook bijdragen aan de culturele doelstellingen van de gemeente: met name musea en theaters worden vaak door gemeenten (mede)gefinancierd. Politieke doelstellingen – zoals in Roombeek het creëren van een kwalitatief hoogwaardige en leefbare wijk – zijn uiteraard ook belangrijk. Vooral bij bovenwijkse voorzieningen speelt dit een rol.

De rol van de ontwikkelaars en woningcorporaties met betrekking tot de realisatie van vrijetijdsvoorzieningen is in alle drie de cases beperkter dan die van de gemeente. Zij zijn vaak de opdrachtgever, uitvoerder en financier van de te ontwikkelen vrijetijdsvoorziening. Het belang van de ontwikkelaar is vooral economisch (de waarde van het vastgoed), al is de sociaal-maatschappelijke kant – het creëren van een leefbare en aantrekkelijke omgeving – in zowel Parkhaven als Chassé Park – ook belangrijk. Voor de woningcorporatie in Roombeek staat in eerste instantie ook het rendement van de ontwikkeling voorop. Zij investeert echter ook bewust in (minder rendabele) culturele en maatschappelijke voorzieningen om de wijk aantrekkelijk te maken. Volgens de woningcorporatie vertaalt dit zich uiteindelijk in de waarde van het vastgoed.

De rol van de bewoners is in alle drie de gebieden vooral die van gebruiker van de vrijetijdsvoorzieningen. In Roombeek zijn de bewoners daarnaast (mede) initiator: zij waren het die de Roombeek terug wilden in het gebied en de zichtbaarheid van de geschiedenis en functiemenging belangrijk vonden. Opvallend is dat in Roombeek de bewoners het voorzieningencluster mede hebben ontworpen. De activiteiten van bewoners waren bij het ontwerp van zowel de stedenbouwkundige structuur als bij de inrichting van het voorzieningencluster een uitgangspunt. Bij het Chassé Park en Parkhaven zijn de bewoners beheerder van de openbare ruimte.

De makelaar heeft geen directe rol met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen.

Samengevat

In onderstaande tabel worden de belangrijkste kenmerken van de drie cases met betrekking tot de structuur van de vrijetijdsvoorzieningen, het proces en de bijzonderheden kort samengevat.

Tabel 6.4 Structuur, proces en bijzonderheden vrijetijdsvoorzieningen in Chassé Park, Parkhaven en Roombeek

Gebied	Structuur vrijetijdsvoorzieningen	Proces	Bijzonderheden
Chassé Park	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Bovenwijkse voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiatief bij gemeente 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Aandacht kwaliteit groen en openbare ruimte
Parkhaven	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wijkvoorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gezamenlijk initiatief gemeente en ontwikkelaar 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vroegtijdige aanleg haven met hoge kwaliteit en bijzonder (historisch) element
Roombeek	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Wijkvoorzieningen ▪ Bovenwijkse voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Initiatief bij gemeente ▪ Sterke betrokkenheid bewoners 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Vroegtijdige aanleg centraal deel openbare ruimte met hoge kwaliteit ▪ Centraal voorzieningencluster

7 Conclusies en aanbevelingen

7.1 Onderzoeksdoelstelling

In dit onderzoek staat de relatie tussen vrijetijdsvoorzieningen en binnenstedelijke gebiedsontwikkeling centraal. Vrije tijd en vrijetijdsvoorzieningen zijn brede begrippen met veel verschillende aspecten.

Vrije tijd maakt een belangrijk deel uit van ons hedendaagse leven. Misschien wordt er kwantitatief niet zoveel tijd aan besteed als aan persoonlijke verzorging en werk, maar de kwaliteit van vrijetijdsbesteding wordt steeds belangrijker. Naast de vrije tijd die binnenshuis wordt doorgebracht, wordt een groot deel buitenshuis besteed. Trends laten zien dat dit aandeel waarschijnlijk toe zal nemen. Tegelijkertijd zorgt vrijetijdsbesteding buitenshuis voor grote mobiliteitsstromen. De ontwikkeling van vrijetijdsvoorzieningen in de directe woonomgeving kan dus zowel bijdragen aan een aantrekkelijke woonomgeving, als zorgen voor mobiliteitsreductie. Het is dan wel belangrijk om te weten hoe vrijetijdsvoorzieningen een plek krijgen in de binnenstedelijke woongebieden. Daarom is voor dit onderzoek de volgende probleemstelling gedefinieerd:

Welke rol spelen vrijetijdsvoorzieningen bij binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?

Deze algemene probleemstelling is uitgesplitst in de volgende specifieke deelvragen die in de volgende paragrafen worden beantwoord:

- Wat is volgens verschillende actoren en de literatuur de toegevoegde waarde van vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke woongebieden? (wordt beantwoord in paragraaf 7.2)
- In hoeverre wordt er in gebiedsontwikkelingsprocessen rekening gehouden met planning voor vrijetijdsvoorzieningen? (wordt beantwoord in paragraaf 7.3)
- Op welke momenten worden vrijetijdsvoorzieningen verankerd in het planontwikkelingsproces? (wordt beantwoord in paragraaf 7.3)
- Wat is de rol van verschillende actoren met betrekking tot vrije tijd in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen? (wordt beantwoord in paragraaf 7.4)
- Wat zijn de aandachtspunten met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling? (wordt beantwoord in paragraaf 7.5)

Het hoofdstuk zal eindigen met een aantal aanbevelingen.

7.2 Toegevoegde waarde van vrijetijdsvoorzieningen

Wat is volgens verschillende actoren en de literatuur de toegevoegde waarde van vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke woongebieden?

Zowel de theorie als de cases laten zien dat vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke woongebieden een belangrijke toegevoegde waarde hebben omdat zij:

- belangrijk zijn voor het bepalen van het imago van een gebied;
- zorgen voor diversiteit en leefbaarheid in een gebied;
- bijdragen aan de belevingswaarde van een gebied;
- werkgelegenheid creëren en zo dus een economische functie hebben;
- een sociale (ontmoetings-)functie hebben;
- een positieve invloed hebben op de waarde van woningen.

De geïnterviewde bewoners in de gebiedsontwikkelingsprojecten onderstrepen dit. Ook uit de gevoerde gesprekken met gemeenten, ontwikkelaars en woningcorporatie blijkt dat deze steeds vaker de

toegevoegde waarde van vrijetijdsvoorzieningen om daarmee een extra dimensie voor de woonomgeving te creëren, inzien.

Kortom, vrijetijdsvoorzieningen maken een gebied aantrekkelijk om er te wonen en dragen bij aan de kwaliteit. Ook voor bewoners hebben vrijetijdsvoorzieningen in hun directe omgeving meerwaarde. In de keuze om ergens te gaan wonen speelt de woonomgeving – waar vrijetijdsvoorzieningen een belangrijk onderdeel van uitmaken – een steeds grotere rol. Bewoners maken regelmatig gebruik van vrijetijdsvoorzieningen in hun eigen woonomgeving.

7.3 Planning en fasering vrijetijdsvoorzieningen

In hoeverre wordt er in gebiedsontwikkelingsprocessen rekening gehouden met planning voor vrijetijdsvoorzieningen?

Met betrekking tot de planning van vrijetijdsvoorzieningen kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Ondanks dat alle actoren aangeven dat vrijetijdsvoorzieningen belangrijk zijn voor de aantrekkelijkheid, leefbaarheid en het imago van een binnenstedelijk woongebied, is de aandacht die vrijetijdsvoorzieningen krijgen in de planning beperkt.
- Het realiseren van sociaal-maatschappelijke (kwaliteit van de leefomgeving), ecologische (groenvoorzieningen), economische en culturele (beleids-)doelstellingen zijn de belangrijkste redenen om vrijetijdsvoorzieningen op te nemen in de planning. Het gaat hierbij vooral om het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte en culturele voorzieningen.
- Een uitbreiding van het aantal vrijetijdsvoorzieningen vindt vervolgens plaats tijdens het stedenbouwkundig ontwerp door inbreng van een van de samenwerkingspartners, een externe actor of door de ontwerper zelf.
- Een aanzienlijk deel van de vrijetijdsvoorzieningen die gerealiseerd zijn in de gebieden was niet vooraf gepland. Deze zijn ontstaan door een 'samenloop van omstandigheden': vrijetijdsvoorzieningen elders uit de stad die een nieuwe plek zochten, behoefte vanuit de markt of vraag vanuit de bewoners. Zolang deze mogelijkheden zich aandienen gedurende de planontwikkeling kunnen ze daarin worden meegenomen. Na realisatie zal veelal een wijziging van het bestemmingsplan nodig zijn. Flexibiliteit van de ruimtelijke plannen is noodzakelijk om vrijetijdsvoorzieningen te kunnen realiseren.
- Door de ontwikkeling van het gebied en de aanwezige/noodzakelijke randvoorwaarden ontstaan kleine en grote effecten op de aantrekkingskracht. De mate waarin hier flexibel op kan worden ingesprongen (het gebruiken als window of opportunity) maakt realisatie mogelijk. Hierin laten de drie cases een rol voor een combinatie van publieke en commerciële voorzieningen zien.

Op welke momenten worden vrijetijdsvoorzieningen verankerd in het planontwikkelingsproces?

Met betrekking tot de fasering kan worden geconcludeerd dat:

- in de initiatiefase de randvoorwaarden worden opgesteld met betrekking tot de kwaliteit van de openbare ruimte en het behoud van cultureel erfgoed. Aandacht voor andere vrijetijdsvoorzieningen is alleen aanwezig indien dit vanuit beleid gewenst is;
- de meeste vrijetijdsvoorzieningen in de planontwikkelingsfase aan het gebied worden toegevoegd;
- in de realisatie- en beheerfase nieuwe functies bij worden toegevoegd. Dit weerspiegelt de snelle ontwikkelingen op het gebied van vrije tijd en gewenste flexibiliteit in zowel het stedenbouwkundig als bestemmingsplan, maar geeft ook aan dat de eindgebruikers van vrijetijdsvoorzieningen niet of nauwelijks betrokken worden bij de planontwikkeling;
- de cases laten zien dat gedurende alle fasen van het ontwikkelingsproces blijvende aandacht van de ontwikkelingspartners nodig is om de ambities op het gebied van hoogwaardige kwaliteit te re-

aliseren. Het vroeg in de realisatiefase realiseren van een hoogwaardige openbare ruimte is hier toe een eerste goede stap en daagt andere partners uit om eenzelfde niveau neer te zetten.

7.4 Rol van de actoren

Wat is de rol van verschillende actoren met betrekking tot vrije tijd in binnenstedelijke gebiedsontwikkelingen?

De rol van de actoren met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkeling:

- de gemeente heeft een zeer grote rol als initiator. Dit komt vooral door te realiseren beleidsdoelen als kwaliteit leefomgeving, groenvoorzieningen, cultuureducatie etc. Slechts een beperkt aantal vrijetijdsvoorzieningen in de woonwijken wordt door toerisme-/recreatiebeleid bepaald. De gemeente is verder (mede)ontwerper, regisseur (bepaalt de randvoorwaarden, begeleidt het project en heeft vaak de rol van gebiedsmanager), opdrachtgever, financier, uitvoerder en beheerder van de openbare ruimte;
- de ontwikkelaar is (mede)ontwerper, opdrachtgever, uitvoerder en financier van de te ontwikkelen vrijetijdsvoorzieningen. In de bestudeerde cases is de ontwikkelaar slechts in zeer beperkte mate of niet initiator geweest voor het betrekken en inbrengen van vrijetijdsvoorzieningen in de gebiedsontwikkelingen. Dit wordt vooral ingegeven door het (verwachte) te behalen rendement. In gesprekken met ontwikkelaars geven zij overigens wel aan dat het creëren van een leefbare en aantrekkelijke omgeving voor hen steeds belangrijker wordt en dat zij dus op dit gebied ondertussen meer initiator zijn geworden.
- de woningcorporatie is initiator (in beperkte mate), (mede)ontwerper, opdrachtgever, uitvoerder, financier en beheerder. Naast het behalen van een voldoende rendement investeert een woningcorporatie bewust in minder rendabele culturele en maatschappelijke voorzieningen om de wijk aantrekkelijk te maken.
- De bewoners zijn vooral gebruikers van de vrijetijdsvoorzieningen. Om bewoners medeverantwoordelijk te maken voor de leefkwaliteit van een wijk zou moeten worden gestimuleerd dat zij ook initiator en beheerder van vrijetijdsvoorzieningen zouden moeten worden. Voor nieuw te ontwikkelen locaties is dit lastig aangezien van tevoren niet bekend is wie de bewoners van een nieuwe gebiedsontwikkeling zullen worden.

Tabel 7.1 Actoren, type voorziening, rol en belang

Actoren	Type	Rol	Belang
Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> ▪ publieke voorzieningen ▪ openbare ruimte ▪ routegebonden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ initiator ▪ (mede)ontwerper ▪ regisseur ▪ opdrachtgever ▪ financier ▪ uitvoerder ▪ beheerder 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sociaal maatschappelijk ▪ economisch ▪ politiek ▪ imago/identiteit ▪ juridisch ▪ cultuur ▪ ecologisch
Ontwikkelaar	<ul style="list-style-type: none"> ▪ commerciële voorzieningen ▪ publieke voorzieningen ▪ openbare ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ (mede)ontwerper ▪ opdrachtgever ▪ uitvoerder ▪ financier ▪ initiator (beperkt) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ economisch ▪ imago/identiteit
Woningcorporatie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ commerciële voorzieningen ▪ publieke voorzieningen ▪ openbare ruimte 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ initiator (in beperkte mate) ▪ (mede)ontwerper ▪ opdrachtgever ▪ financier ▪ uitvoerder ▪ beheerder 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sociaal maatschappelijk ▪ economisch ▪ imago/identiteit
Bewoner	<ul style="list-style-type: none"> ▪ publieke voorzieningen ▪ commerciële voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ gebruiker ▪ initiator 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ sociaal ▪ imago/identiteit

- | | | |
|-------------------|-------------|--------------|
| gen | ▪ beheerder | ▪ ecologisch |
| ▪ openbare ruimte | | ▪ gezondheid |
| ▪ routegebonden | | |

- De makelaar heeft geen directe rol met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen.
- De stedenbouwkundige heeft een belangrijker rol als ontwerper. Het is met name in de planontwikkelingsfase dat veel vrijetijdsvoorzieningen zich 'aandienen' en een plek moeten krijgen. Bij de ontwikkeling van het vrijetijdsvastgoed is er een belangrijke rol voor de architect.
- Exploitanten van vrijetijdsvoorzieningen worden vaak pas laat in het ontwikkelingsproces betrokken. Zij zouden echter naast rol van gebruiker en beheerder ook een goede initiator zijn.

7.5 Aandachtspunten bij vrijetijdsvoorzieningen in gebiedsontwikkelingen

Wat zijn de aandachtspunten met betrekking tot vrijetijdsvoorzieningen in binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?

Met betrekking tot de realisatie van vrijetijdsvoorzieningen kunnen de volgende aandachtspunten worden weergegeven:

Algemeen:

- Aandacht voor vrijetijdsvoorzieningen is niet systematisch verankerd in het gebiedsontwikkelingsproces, maar is in eerste instantie het resultaat van het realiseren van beleidsdoelstellingen op andere gebieden als kwaliteit van de omgeving en groen. De planning van vrijetijdsvoorzieningen is meer volgend dan sturend;
- Uit de cases blijkt dat een goed stedenbouwkundig ontwerp met voldoende aandacht voor vrijetijdsvoorzieningen als grondlegger van de planontwikkeling belangrijk is. Hierbij moet de ontwerper wensen kunnen vertalen in een goed raamwerk en belangen van verschillende partijen kunnen koppelen in een gezamenlijk ontwerp;
- Maatschappelijke ontwikkelingen hebben grote directe en indirecte invloed op het gebruik van de vrijetijdsvoorzieningen. Veranderende opvattingen over duurzaamheid, veranderende wet- en regelgeving, maar ook de huidige kredietcrisis hebben invloed op vrijetijdsactiviteiten en -bestedingen. Het gebruik van vrijetijdsvoorzieningen verandert continu;
- Kwaliteit en gebruiksvriendelijkheid van de openbare ruimten en de uitstraling van de gebouwde omgeving (architectuur) dragen bij aan het gebruik van vrijetijdsvoorzieningen.
- Naast de positieve kanten hebben vrijetijdsvoorzieningen ook enkele negatieve aspecten met betrekking tot veiligheid, rommel en overlast.

Diversiteit van vrijetijdsvoorzieningen

- Vrijetijdsvoorzieningen zijn zeer uiteenlopend van aard: het gaat om zowel openbare ruimte en groenvoorzieningen als om routes en publieke en commercieel geëxploiteerde vrijetijdsvoorzieningen;
- Vrijetijdsvoorzieningen zijn daarnaast zeer uiteenlopend van omvang: de voorzieningen op buurt/wijkniveau zijn veelal kleinschalig, bovenwijkse voorzieningen grootschalig;
- In een woongebied zijn vrijetijdsvoorzieningen vooral ontmoetingsplekken. Richt deze in zodat ze daarvoor ook zo gebruikt gaan worden;
- De gebouwen en de gebieden moeten worden ingericht op basis van de activiteiten die er plaats zullen gaan vinden;
- In een woongebied is een diversiteit aan vrijetijdsvoorzieningen met een uitstraling op verschillende schaalniveaus wenselijk. Deze zijn aan elkaar complementair en kunnen elkaar versterken;
- Voldoen aan de wensen van de doelgroepen met een stedelijke leefstijl wil zeggen dat er culturele vrijetijdsvoorzieningen in de directe omgeving van de woningen nodig zijn, maar ook horeca, sportmogelijkheden en 'gebruiksgroen'. Het gaat hierbij vooral om ontmoetingsplekken (third places). Deels zullen deze voorzieningen in de binnenstad zitten, deels kunnen deze in de directe omgeving worden gerealiseerd.

Grote mate van flexibiliteit:

- Het is belangrijk om een goed stedenbouwkundig ontwerp als basis te hebben waarin voor zowel de woningontwikkeling als voor de vrijetijdsvoorzieningen voldoende mogelijkheden voor flexibele invulling aanwezig zijn, zodat op het moment dat zich nieuwe kansen voordoen, deze kunnen worden benut;
- Daarnaast is het regelmatig afstemmen en faseren van verschillende functies gedurende het ontwikkelingsproces belangrijk;
- Snel elkaar opvolgende ontwikkelingen in de vrijetijdssector vragen om een grote mate van flexibiliteit van de gebouwde omgeving, maar ook om flexibiliteit in de planrealisatie.

Ambitie:

- Het realiseren van een kwalitatief hoogwaardige omgeving met veel vrijetijdsvoorzieningen vraagt om ambitie, lef en het gezamenlijk blijven 'gaan' voor deze eisen (commitment);
- Continuïteit van betrokken personen, vertrouwen en regelmatig overleg draagt bij aan het kunnen realiseren van vrijetijdsvoorzieningen;
- Persoonlijke betrokkenheid van de uitvoerders en bestuurders stimuleert het behouden van de ambitie.

Middelen en exploitatie:

- Het investeren in vrijetijdsvoorzieningen wordt met name door de private sector als risicovol gezien door de beperkte mogelijkheden het vastgoed voor andere functies te kunnen gebruiken;
- De kosten van het ontwikkelen van vrijetijdsvoorzieningen zijn vaak hoog. Daarnaast is degene die investeert in de vrijetijdsvoorzieningen niet altijd degene die van de opbrengsten profiteert (indirect rendement);
- In de eerste fasen van de gebiedsontwikkeling moeten duidelijke financiële afspraken worden gemaakt ook met betrekking tot de realisatie van vrijetijdsvoorzieningen. Hierin kunnen bijvoorbeeld afspraken staan over wie de vrijetijdsvoorzieningen gaat realiseren en hoe de kosten en opbrengsten van het realiseren worden gedragen door de verschillende partijen;
- Het hergebruiken van cultureel erfgoed is financieel vaak niet rendabel. De aantrekkelijkheid van een gebied wordt echter deels bepaald door de aanwezigheid van cultureel erfgoed. Financiële bijdragen vanuit gemeente of andere partijen (Monumentenzorg, stichtingen) kunnen ervoor zorgen dat cultureel erfgoed toch wordt opgeknapt en dat er nieuwe functies in worden gevestigd;
- Vrijetijdsvoorzieningen zijn zoals eerder vermeld gevoelig voor trends en maatschappelijke ontwikkelingen. In gebiedsontwikkelingen maken zij onderdeel uit van de omgeving. Als er kosten bespaard moeten worden, wordt er in eerste instantie meestal gekeken naar de inrichting van de omgeving. Met de huidige kredietcrisis, die grote invloed heeft op gebiedsontwikkelingen, is dit een extra aandachtspunt. Juist in deze tijden zou gekozen moeten worden voor een kwalitatief hoogwaardige omgeving met voldoende vrijetijdsvoorzieningen zodat er een voor nu en de toekomst aantrekkelijke en duurzame woonomgeving ontstaat.

Omdat de vrijetijdsvoorzieningen verschillend zijn van aard en omvang, hebben ze een verschillende impact op de ruimtelijke ontwikkeling. In onderstaande tabel worden enkele kenmerken weergegeven die van invloed zijn op de realisatie van vrijetijdsvoorzieningen in woongebieden.

Tabel 7.2 Aspecten die rol van vrijetijdsvoorzieningen in woongebieden mede bepalen:

Economisch	Sociaal	Ruimtelijk	Wetgeving/ Juridisch	Politiek
- Marktpotentie	- Doelgroep	- Ligging	- Milieuverordeningen	- Beleidsdoelstellingen
- Financieel (exploitatie)	- Inkomen	- Stedenbouwkundig plan	- Openingstijden	- Subsidies
- Beheerkosten	- Leefstijl	- Toegankelijkheid		
- Opbrengsten direct en indirect		- Bereikbaarheid		

7.6 Aanbevelingen

Op basis van het onderzoek worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Vrijtijdsvoorzieningen bepalen in belangrijke mate de aantrekkelijkheid en het imago van een gebied. Gebruik (tijdelijke) vrijtijdsvoorzieningen om een gebied op de kaart te zetten en onder de aandacht te brengen van potentiële doelgroepen en om het gebied te 'branden';
- Geef vanaf het begin van het gebiedsontwikkelingsproces voldoende aandacht aan vrijtijdsvoorzieningen voor bewoners. Stem de vrijtijdsvoorzieningen daarbij af op de beoogde doelgroep, de omgeving en voorzieningen in omliggende wijken. Neem voorwaarden op in het Programma van Eisen met betrekking tot vrijtijdsvoorzieningen en zorg ervoor dat deze voorzieningen worden meegenomen in het stedenbouwkundig plan. Een aandachtspunt hierbij is dat goede verbindingen met name voor fietsers en voetgangers belangrijk zijn;
- Betrek, indien mogelijk, eindgebruikers gedurende het hele gebiedsontwikkelingsproces. Het gaat hierbij zowel om bewoners als exploitanten van vrijtijdsvoorzieningen. Dit biedt kansen om de vrijtijdsvoorzieningen in de woonomgeving af te stemmen op de wensen en behoeften van de doelgroepen. Bij geheel nieuw te ontwikkelen gebieden zal dit niet altijd mogelijk zijn. Een marktonderzoek gericht op vrijetijdsbestedingen kan hiervoor uitkomst bieden. Daarnaast garandeert het vroegtijdig organiseren van het beheer van de voorzieningen dat eindgebruikers zich mede verantwoordelijk voelen de kwaliteit te blijven waarborgen;
- Gebruik de tijdsfactor als kans voor ontwikkelingen op het gebied van vrijtijdsvoorzieningen. Betrek de eerste bewoners van een gebied bij verdere ontwikkelingen en zorg dat exploitanten vroegtijdig kunnen aansluiten zodat de ontwikkeling wordt afgestemd op de vraag. Zorg dus voor voldoende flexibiliteit in de plannen zodat ingespeeld kan worden op nieuw geboden kansen;
- Gebruik de geschiedenis van een gebied voor de ontwikkeling. Dit draagt bij aan de 'narratieve' waarde en het imago van het gebied. Cultuurhistorische elementen kunnen een heel verhaal vertellen en sfeer bepalen voor een gebied;
- Maak goede financiële afspraken met betrekking tot de ontwikkeling van vrijtijdsvoorzieningen in het gebied. Kwalitatief hoogwaardige vrijtijdsvoorzieningen vertalen zich in hogere waarde van het vastgoed. Deze meeropbrengsten kunnen worden gebruikt voor extra kwaliteit of het beheer van de voorzieningen. Daarnaast zouden de kosten betaald moeten worden door degene die ook de opbrengsten van het gebied/vastgoed krijgt of zorg minimaal voor goede afspraken erover;
- In stedelijke omgevingen worden plekken voor ontmoeting (third places) steeds belangrijker. Creëer in nieuwe gebieden hiervoor ruimte en mogelijkheden. Bij voorkeur plekken die meervoudig gebruikt kunnen worden: opbrengsten van het gebruik kunnen dan worden benut voor het beheer. Een park is hierbij interessanter dan een plein: op een plein ga je minder makkelijk zitten dan in een park en groen geeft bovendien meerwaarde aan vastgoed in de omgeving;
- Goed voorbeeld doet goed volgen: wil je een hoge kwaliteit van vrijtijdsvoorzieningen creëren geef dan zelf het goede voorbeeld. Andere organisaties zullen zich aangesproken voelen en ook een hogere kwaliteit leveren;
- Voor mogelijk vervolgonderzoek zou het interessant zijn om bewoners in verschillende type wijken te ondervragen naar het gebruik van vrijtijdsvoorzieningen in hun directe omgeving en dit te koppelen aan aanwezige vrijtijdsvoorzieningen.

Zijn de vrijetijdsvoorzieningen in de onderzoeksgebieden geslaagd? Een persoonlijke impressie.

Los van beleidsrelevante aspecten is er ook een persoonlijk oordeel te geven over de drie bestudeerde gebiedsontwikkelingsprojecten. Dit is deels gebaseerd op de analyse van de gebieden, deels op de gevoerde gesprekken, maar ook voor een belangrijk deel op de bezoeken die ik tijdens het maken van de scriptie aan de drie locaties gebracht heb.

Mijn persoonlijke indruk is dat in Parkhaven en Chassé Park de vrijetijdsvoorzieningen voor bewoners slechts gedeeltelijk geslaagd zijn. In Parkhaven zorgt de horeca langs de Veilinghavenkade ervoor dat de buurt levendigheid krijgt; er hangt daar onder andere door de aanwezige historische boten een bijzondere sfeer. Wel is het jammer dat als je op een terras zit je alleen de masten van de boten ziet, omdat de kademuur het zicht op de boten ontnemt, maar dat is een detail. De buurt ziet er groen uit, maar er zijn geen plekken om gebruik te maken van het groen. Ook zijn er nauwelijks zitmogelijkheden langs de kade en het kanaal. De gebruikswaarde van het gerealiseerde groen is dus beperkt.

Het Chassé Park voelt echt als een park met veel gras en bomen. Toch ontbreekt hier vooral de stedelijke levendigheid die in een buurt aan de rand van het stadscentrum toch zeker aanwezig zou mogen zijn. De keren dat ik het gebied bezocht, voelde de wijk erg stil en verlaten. Dat kan natuurlijk liggen aan de momenten van de dag, maar ik miste voor een stedelijke omgeving de levendigheid. Vooral het plein is erg anoniem en kaal ondanks de gebruikte fraaie straatbekleding. Ook miste ik de horeca (met bijvoorbeeld een terras) aan het plein wat de buurt wat meer levendigheid zou kunnen geven. Wat mij verder verbaasde was dat de ingangen van de bovenwijkse voorzieningen niet rond het plein gecentreerd waren maar juist aan de buitenring zaten. Hiermee is een duidelijke scheiding tussen woonfuncties en vrijetijdsvoorzieningen gecreëerd die mijn inziens de levendigheid van het gebied niet ten goede is gekomen. Het geringe gebruik van het plein onderstreept dit.

Roombeek is voor mijn gevoel het meest geslaagd en heeft de meeste vrijetijdsvoorzieningen voor bewoners. Uiteraard speelt hier het schaalniveau van de wijk mee (en waarschijnlijk ook het beschikbare budget), maar als je in de wijk rondloopt heeft elke buurt zijn eigen speelplek, geven de bleken, het industriële erfgoed en de uitstraling van de architectuur sfeer aan het gebied en wordt de openbare ruimte en horeca intensief gebruikt. De buurt maakt een levendige, stedelijke indruk en dat terwijl er nog volop wordt gebouwd.

Literatuurlijst

- Aalst, I. van en E. Enne (2002) *Openbare ruimten: tussen activiteit en attractiviteit*. Utrecht: DGW/NETHUR.
- ANWB (2008) *De toekomst is mooi dichtbij. ANWB-visie op recreatie in 2033*. Den Haag: ANWB BV
- Barendse, F. (2005) *Leisure in het gebiedsontwikkelingsproces*. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam. Scriptie MCD1.
- Beek, van, W.M.J., A.J.H. Smallenbroek, J.M.C. Duiker, F. Huis (2004) *Vrijtijdsvoorzieningen in de woonomgeving. 35 gemeenten vergeleken* Den Haag: SGBO en Stichting Recreatie.
- Berg, van den, L., J. van der Meer, A.H.J. Otgaar (1999) *De aantrekkelijke stad. Katalysator voor Economische Ontwikkeling en Sociale Revitalisering*. Rotterdam: EURICEUR.
- Bramham, P., I. Henry, H. Mommaas, H. van der Poel (1989) *Leisure and Urban Processes. Critical Studies of Leisure Policy in Western European Cities*. London: Routledge.
- Bruil, I, Hobma, FAM, Peek, GJ & Wigmans, G (Eds.). (2004) *Integrale gebiedsontwikkeling: het stationsgebied 's Hertogenbosch*. Amsterdam: Sun.
- Burgers, J. (2006) *De stad als speelplaats*, in: Sociologie, jaargang 2, pag. 53-70.
- Colenbrander, B. & A. Lengkeek (2008) *Op locatie. Enschede na de vuurwerkramp*. Rotterdam: Uitgeverij 010.
- Dam, van F., J. Droogleever Fortuijn, W. Knulst, H. Mommaas, en R. Verhoeff (2000) *Ruimte voor vrijetijd*. Assen: Van Gorcum.
- Dam, van K.C. (2008) *Leisure & Gebiedsontwikkeling. Een theoretisch onderzoek naar het nut en de noodzaak van leisure in combinatie met retail als onderdeel van een gebiedsontwikkeling*. Scriptie. Amsterdam.
- Florida, R. (2000) *Competing in the Age of Talent. Quality of Place and the New Economy*. Pittsburg: R.K. Mellon Foundation, Heinz Endowments and Sustainable Pittsburg.
- Florida, R. (2002) *Rise of the creative class. And how it's transforming work, leisure, community, & everyday life*. New York: Basic Books.
- Gadet, J. en H. Smeets (2009) *Het grote groenonderzoek.*, Gemeente Amsterdam, PlanAmsterdam nr.3. Amsterdam: Dienst Ruimtelijke Ordening.
- Goossen, C.M. en T.A. de Boer (2008) *Recreatiemotieven en belevingsssferen in een recreatief landschap*. Alterra rapport 1692. Wageningen: Alterra.
- Goossen, C.M., J. Vreke en T.A. de Boer (2007) *De recreatieve en economische betekenis van het Zuiderpark in Den Haag en het Nationaal Park De Hoge Veluwe*, Rapport 40, Wettelijke Onderzoekstaken Natuur & Milieu. Wageningen: Alterra.
- Gulicher, T. (2009) *Prijseffect van groene open ruimte*, in Real Estate Research Quarterly, jaargang 8, nummer 2.
- Hall, M. en S.J. Page (1999) *The Geography of Tourism and Recreation. Environment, place and space*. London: Routledge.
- Harms, L. (2006) *Op weg in de vrije tijd. Context, kenmerken en dynamiek van vrijetijds mobiliteit*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Jansen-Verbeke, M.C., (1988) *Leisure, recreation and tourism in inner cities. Explorative casestudies*. Nijmegen: katholieke Universiteit Nijmegen Geografisch en Planologisch Instituut.
- Jókövi, E. M. (1996) *Inkomen en uitgaan. Over economische effecten van vrije tijd voor stedelijke ontwikkeling*. Proefschrift. Tilburg: Tilburg University Press.
- Kenniscentrum Recreatie (2008) *Recreatiecijfers bij de hand*. Den Haag: Kenniscentrum Recreatie.

- Metz, T. (2002) *Pret! Leisure en landschap*. Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Mommaas, J.T. (2000) *De vrijetijdsindustrie in stad en land. Een studie naar de markt van belevenissen*. Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid. Den Haag: SDU.
- Mommaas, J.T. (2003) *Vrije tijd in een tijdperk van overvloed*. Rede. Faculteit Sociale Wetenschappen, Universiteit van Tilburg. Tilburg.
- Bouwfonds Property Development (2008) *Gebiedsontwikkeling en voorzieningen*. NAWdossier nummer 29, september 2008. Amsterdam.
- Oldenburg, R. (1999) *The Great Good Place, Cafés, Coffee Shops, Bookstores, Bars, Hair Salons and other Hang-outs at the Heart of a Community*. Philadelphia: Da Capo Press.
- Pine, B.J. and J.H. Gilmore (1999) *The experience economy; Work is Theatre & Every Business a Stage*. Boston: Harvard Business School Press.
- Pine, B.J. and J.H. Gilmore (2007) *Authenticity, What consumers really want*. Boston: Harvard Business School Publishing.
- Poel, van der H. (2004) *Tijd voor vrijheid. Inleiding tot de studie van de vrije tijd*. Amsterdam: Boom.
- Poell, E.A. (2001) *Leisure in Ontwikkeling. De (on)aantrekkelijkheid van de leisuresector voor Heijmans/IBC Vastgoedontwikkeling*. Scriptie Postdoctorale opleiding Vastgoedkunde. Amsterdam.
- Sijmons, D., J. Urry, N. Hazendonk, M. Hendriks en H. Venema (2008) *Greetings from Europe - Landscape & Leisure*, Essays, Uitgeverij 010.
- Stichting Innovatie Recreatie & Ruimte (2008) *Winnen door ruimte, innovatieprogramma Recreatie & Ruimte 2009-2010*, Utrecht: Innovatie Netwerk.
- Sociaal Cultureel Planbureau (SCP) (2009) *www.tijdsbesteding.nl*
- Swanborn, P.G. (2003) *Case-study's. Wat, wanneer en hoe?* Amsterdam: Boom.
- Verlaet, van 't J. (2005) *Stedelijke gebiedsontwikkeling in hoofdlijnen*, Master City Developer. Rotterdam: Erasmus Universiteit.
- Verstappen, P. (2002) *Leisure-ontwikkelingen in de middelgrote Nederlandse steden. Een verkennend sociaal-geografische casestudie naar de potenties van de Nederlandse binnenstad*. Scriptie. Den Haag: Hoofdbedrijfschap Detailhandel.
- Visser, P. en F. van Dam (2006) *De prijs van de plek. Woonomgeving en woningprijs*. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag: Nai Uitgevers Rotterdam
- Woestenburg, M., J. Lengkeek en W. Timmermans (2009) *Recreatie & Landschap 1900-2009. Van bermtoerisme tot Dance Valley*. Wageningen: Uitgeverij Landwerk.
- Ministerie van VROM, (2007) *Oude gebieden nieuwe functies. Binnenstedelijke transformaties met bijzondere kwaliteit*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM, (2006) *Met groen meer stad. Nieuwe impulsen voor stedelijk groen*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM, (2005) *Actieve parken, sociaal cement*. IPSV-publicatie. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Ministerie van VROM (2007) *Reiswijzer Marktpartijen & Gebiedsontwikkeling, Een praktische routebeschrijving*. Den Haag: Ministerie van VROM.
- Zeeuw, de F. (2007). *De engel uit het marmer. Reflecties op gebiedsontwikkeling*. Delft: Technische Universiteit Delft.
- Overig:*
- Lezing Hans Mommaas 'De verbeelding aan de macht' NAI Rotterdam, 19 februari 2009
 - www.cbs.nl (november 2008)

- www.cbsinuwbuurt.nl (juni 2009)

Bronnen Chassé Park

Gemeente Breda (1988) *Ruimtelijke beleid in Breda. Een structuurplan voor de periode 1988 tot 1998*. Breda: Gemeente Breda.

Gemeente Breda (1992) *Structuurplan Binnenstad 1992-2007. Van stads- naar (Eu)regionaal centrum*. Breda: Gemeente Breda.

Gemeente Breda (1997) *Uitwerking bestemmingsplan binnenstad. Uitwerkingslokatie Chasséterrein*. Breda: Gemeente Breda.

Gemeente Breda en Ontwikkelingscombinatie Chassé CV (2004) *Het Chassé Park in vogelvlucht 2004*. Breda: Gemeente Breda.

Gemeente Breda (2007) *Leefbare steden in Europa. Steden leren van elkaar. Casus: Chassé Park Breda*. Presentatie Hans Thoolen. Breda: Gemeente Breda.

Gemeente Breda en Ontwikkelingscombinatie Chassé CV (2003) *Chasséparkbericht*. Breda: Broese & Peereboom.

Gemeente Breda en Ontwikkelingscombinatie Chassé CV (2004) *Chasséparkbericht*. Breda: Broese & Peereboom.

Gemeente Breda en Ontwikkelingscombinatie Chassé CV (2005) *Chasséparkbericht*. Breda: Broese & Peereboom.

ISACF la Cambre (2007) *Vademecum*. Op initiatief van van de staatssecretaris voor Stedenbouw van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, Françoise Dupuis. Brussel: ISACF.

Klerk, L. de en M. Swüste (2001) *Het goud van Breda. Visie op actualisering Structuurplan Binnenstad*. Amsterdam: Amsterdam Study Centre for the Metropolitan Environment (AME).

Masbouni A. (2008), *Breda, the making of the sustainable city*. Paris: French Ministry of Ecology, energy, Sustainable Development and Town and Country Planning, Groupe Monitor, department Architecture/Meeddat.

Ministerie van VROM (2005) *Ruimte van ons allemaal, Participeren in beheer van de openbare ruimte*. Den Haag: Ministerie van VROM.

Onna, E. van (2007) *Chassé Park/Breda/NL. Een campus als collectief stadslandschap*, Gemeente Breda, Proper-Stok BV, AM, Amsterdam: Bis Publishers.

www.breda.nl (diverse data)

www.chassepark.nl (diverse data)

www.stadsarchief.breda.nl (26 juni 2009)

www.am.nl (diverse data)

www.proper-stok.nl (diverse data)

Bronnen Parkhaven

Atelier Quadrat (1997) *Stedebouwkundig Ontwerp. Dichterswijk-west / Merwedekanaal / Defensieterrein Utrecht*, in opdracht van Gemeente Utrecht, Bouwfonds Woningbouw en Sociaal Fonds Bouwnijverheid. Rotterdam: Atelier Quadrat.

Gemeente Utrecht (1995) *Structuurvisie Utrecht*. Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (1999) *Raadsvoorstel ter vaststelling stedenbouwkundig ontwerp Dichterswijk-West, kenmerk OGU 98 129140/99..4322 BGS*. Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2000) *Zet 'm op toerisme. Meerjarenprogramma Toerisme 2000 – 2004*. Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2002) *Bestemmingsplan Dichterswijk-West*. Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2002) *Dichterswijk West. Inrichtingsplan woonomgeving Historische Haven Utrecht*. Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2002) *Dichterswijk West. Inrichtingsplan Woonomgeving. Historische Haven Utrecht*, Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2003) *Definitief Inrichtingsplan*. Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2003) *Commissie maatschappelijke Ontwikkeling. Agenda 15 april 2003*. Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2005) Rapportage meervoudig ruimtegebruik. Ten behoeve van de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling, BRW_SOV, Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2005) *Ruimtelijke onderbouwing project: Dichterswijk-west. Walpost met lunchroom en ontvangstruimte Statenjacht*. Utrecht: Gemeente Utrecht.

Gemeente Utrecht (2009) Wijkbericht juni 2009, op www.utrecht.nl

BPF Bouwinvest (2006) *In beweging. Kerncompetenties voor een veranderende wereld*. Jaarbericht 2006, Amsterdam.

www.parkhaven-utrecht.nl diverse data

www.statenjacht.nl 27-6-2009

www.havenfeestutrecht.nl/ 27-6-2009

Bronnen Roombeek

Architecten Cie. (2002) *De Stad Voortgezet. Ontwikkelingsplan Roombeek*. In opdracht van Projectbureau Wederopbouw. Enschede: Gemeente Enschede.

Brouwers, R. et al (2008) *Pi de Bruijn. Engagement + Stedenbouw*. In opdracht van de Gemeente Enschede. Delft: Prototype Editions.

Colenbrander, B. & A. Lengkeek (2008) *Op locatie. Enschede na de vuurwerkramp*. Rotterdam: Uitgeverij 010.

Gemeente Enschede (2002) *Voorzieningencluster Roombeek. Voorstel Gemeenteraad*. Nummer 02S006114. Enschede: Gemeente Enschede.

Gemeente Enschede (2003) *Cultuurcluster Roombeek/Rozendaalcomplex. Voorstel Gemeenteraad*. Nummer 03S002890. Enschede: Gemeente Enschede.

Gemeente Enschede (2004) *Cultuurcluster Roombeek. Voorstel Gemeenteraad*. Nummer 04S003060. Enschede: Gemeente Enschede.

Gemeente Enschede (2005) *Ontwikkelingsplan Grolsch-Mekkelholt en Overeenkomsten t.b.v. ontwikkeling Grolsch terrein. Voorstel Gemeenteraad*. Stuknummer 11658. Enschede: Gemeente Enschede.

Gemeente Enschede (2005) *Raamovereenkomst betreffende: Ontwikkeling van het Grolsch-terrein, Mekkelholt-gebied en Hulstraat e.o. te Enschede*. Enschede: Gemeente Enschede.

Gemeente Enschede (2009) *Bijdrage TwentseWelle. Voorstel Gemeenteraad*. Nummer 0900002339. Enschede: Gemeente Enschede.

Gemeente Enschede (2008). *Meerjaren Perspectief Grondbedrijf 2008. Deel 1. Dienst Stedelijke Ontwikkeling en Beheer – Grondbedrijf*. Enschede: Gemeente Enschede.

ING Real Estate (2004) *Nieuw leven in de brouwerij. Ontwikkelingsplan Grolsch-Mekkelholt*. Enschede: ING Real Estate.

Prismare (2009) *Meerjarenplan Prismare 2009 t/m 2015*

Projectbureau Wederopbouw (2003) *Tussen stenen en samenwerking. Procesverslag voorzieningencluster Roombeek*. Enschede: Ontwerpbureau 10.

Stad Enschede (2008) *Roombeek*. Enschede: Tuijtel Grafisch Bedrijf.

Stad Enschede (2009) *Roombeek Nieuws*. Enschede: Tuijtel Grafisch Bedrijf.

Strien van S. en T. Last (2007) *Proeftuinmonitor Roombeek. Tussenmeting ten behoeve van evaluatie van de doelstellingen*. Enschede: I&O Research.

www.roombeek.nl 14 mei 2009

www.enschede-stad.nl/projecten.php 14 mei 2009

www.dewoonplaats.nl diverse data

www.prismare.nl diverse data

Bijlagen

Bijlage 1 Geïnterviewde personen

Roombeek – Enschede

- Dhr. Ton van Snellenberg – programmamanager Roombeek, Gemeente Enschede
- Dhr. Evert van den Beld - activerings- en exploitatiemanager Prismare (De Woonplaats)
- Mevr. Marga Brunnikhuis – directeur USHI
- 4 bewoners

Chassé Park – Breda

- Dhr. Hans Thoolen – projectleider Chassé Park, Gemeente Breda
- Dhr. Rob van Kalmthout – directeur Concept & Creatie Proper Stok
- Dhr. Wim Scheffers – voormalig regiodirecteur AM Zuid
- Dhr. Ronald van den Eijnden – makelaar Schonk, Schul & Compagnie
- 3 bewoners

Parkhaven – Utrecht

- Dhr Evert van der Gronde – projectleider Parkhaven, Gemeente Utrecht
- Dhr. Michael Tramper - projectmanager Bouwfonds ontwikkeling
- Dhr. R.J. van Loenen - makelaar Lauteslager makelaars bv
- 3 bewoners

Overig

- Maarten Königs – partner Holland Branding Group

Bijlage 2 Gespreksleidraad interviews

Gemeente, ontwikkelaar en woningcorporatie

Rol van vrije tijd

1. Vanaf wanneer was uw organisatie betrokken bij deze ontwikkeling?
2. Wat was de ambitie van de gebiedsontwikkeling en wat was de ambitie met betrekking tot vrije tijd?
3. Wat zijn volgens u de onderscheidende factoren van dit gebied?
4. Zijn vrijetijdsfuncties bewust ingezet in deze gebiedsontwikkeling?
5. Wat was de aanleiding om vrije tijd een plek te geven in de gebiedsontwikkeling?
6. Waren er inhoudelijke doelen mbt vrije tijd voortkomend uit beleid?
7. Wie waren er betrokken bij de ideevorming mbt voorzieningen die t.b.v. vrije tijd binnen deze ontwikkeling zijn gepland?
8. Zijn er gedurende de gebiedsontwikkeling veranderingen opgetreden in geplande vrijetijdsfuncties? Zijn er nieuwe inzichten ontstaan?
9. Is de rol van vrije tijd gedurende het proces veranderd (belangrijker/onbelangrijker geworden)?
10. Zijn er vrijetijdsbestedingsmogelijkheden die nu nog niet gerealiseerd zijn, maar wel gepland zijn ongeacht of hier financiële middelen voor zijn)?

Vrije tijd in relatie tot omgeving en markt

11. Is er onderzoek gedaan naar de markt/behoefte aan vrijetijdsvoorzieningen?
12. In hoeverre is er rekening gehouden met vrijetijdsvoorzieningen die aanwezig zijn in omliggende wijken en rest van de stad?
13. Heeft u rekening gehouden met de specifieke wensen van de beoogde doelgroep mbt vrije tijd? Hoe?

Financieel

14. Wie droeg het risico mbt tot realisatie van vrijetijdsfuncties?
 - o Grondexploitatie
 - o Afzetrisico
15. Wie heeft de vrijetijdsfuncties gefinancierd?
16. Waren/zijn er financiële middelen gereserveerd voor de aan te leggen / aangelegde vrijetijdsvoorzieningen?
17. Wie draagt het risico van de vastgoed exploitatie? Waren en van te voren al exploitanten bekend / betrokken voor commercieel te exploiteren vrije tijdsfuncties? Zo ja, welke? Wanneer en hoe betrokken?

Organisatie

18. Wat de invloed van uw organisatie geweest op de planvorming van de vrijetijdsvoorzieningen?
19. Zijn er compromissen gesloten om te komen tot keuzes op het gebied van vrije tijd of was er sprake van consensus?

Algemeen

20. Wat is de rol van vrije tijd in uw projecten?
21. Hoe belangrijk vindt u organisatie vrije tijd in een integrale gebiedsontwikkeling?
22. Wat denkt u dat er van uw organisatie wordt verwacht met betrekking tot vrije tijd? Maakt de organisatie deze verwachtingen waar (in deze ontwikkeling).
23. Leiden volgens u investeringen in vrije tijd tot maatschappelijke kosten en/of baten?
24. Welke vrijetijdsfuncties moeten volgens uw organisatie minimaal aanwezig zijn in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?
25. Wat is volgens u het belang van vrijetijdsvoorzieningen voor:
 - a. De waarde van de woningen
 - b. De aantrekkelijkheid van het gebied
 - c. Het imago van het gebied
 - d. De leefbaarheid van het gebied
 - e. De belevingswaarde van het gebied
 - f. Het imago van de stad

Specifieke vragen aan makelaars

26. Vanaf wanneer bent u betrokken bij dit project?
 27. Wat zijn voor u de onderscheidende factoren die u gebruikt bij de verkoop van woningen in dit gebied?
 28. Kunt u aangeven of de vrijetijdsvoorzieningen invloed hebben / of kunnen hebben op de waarde van het vastgoed in het gebied? En hoe?

	onderzoeksgebied	algemeen
a. De waarde van de woningen		
b. De waarde van winkelvoorzieningen		
c. De waarde van kantoor- bedrijfsruimten		
d. De waarde van overige voorzieningen		

29. Hoe belangrijk vindt u organisatie vrije tijd in een integrale gebiedsontwikkeling?
 30. Leiden volgens u investeringen in vrije tijd tot maatschappelijke kosten en/of baten?
 31. Welke vrijetijdsfuncties moeten volgens uw organisatie minimaal aanwezig zijn in een binnenstedelijke gebiedsontwikkeling?

Vragen aan bewoners

1. Sinds wanneer woont u in?
 2. Wat waren voor u de belangrijkste redenen voor u om in deze wijk te gaan wonen?
 •
 •
 •

3. Wat doet u in uw vrije tijd die u buitenshuis doorbrengt. Waar doet u deze activiteiten?

Activiteit	Waar

4. Hoeveel van uw vrije tijd niet werk, reguliere boodschappen, familiebezoek, etc) brengt u door in huis en buitenshuis?
 ... in huis ... buitenshuis (%)
5. Is de tijd die u buitenshuis doorbrengt in de afgelopen 5 jaar:
 o Toegenomen
 o Gelijk gebleven
 o Afgenomen

6. Kunt u van de onderstaande voorzieningen aangeven of u er in de afgelopen 12 maanden gebruik van heeft gemaakt en waar u dat heeft gedaan?

	Buurt / wijk	Stad	Elders
sportvoorzieningen:			
<input type="radio"/> sporthal,			
<input type="radio"/> fitnesscentra,			
<input type="radio"/> sportvelden,			
<input type="radio"/> sportscholen,			
<input type="radio"/> zwembad,			
<input type="radio"/> wandelen			
<input type="radio"/> fietsen			
<input type="radio"/> anders, nl			
horecavoorzieningen:			
<input type="radio"/> café, grandcafé			
<input type="radio"/> restaurant			
<input type="radio"/> snackbar			
<input type="radio"/> anders, nl			
culturele voorzieningen:			
<input type="radio"/> bioscoop,			
<input type="radio"/> theater,			
<input type="radio"/> poppodium,			
<input type="radio"/> museums,			
<input type="radio"/> galerieën			
<input type="radio"/> bibliotheek			
<input type="radio"/> anders, nl			
uitgaansvoorzieningen:			
<input type="radio"/> discotheken,			
<input type="radio"/> evenementen			

o anders, nl			
winkelvoorzieningen:			
o winkels (niet voor dagelijkse boodschappen)			
omgeving:			
o park,			
o groene routes,			
o cultuurhistorische elementen,			
o water,			
o openbaar groen,			
o architectuur			
o kunst			
o anders nl			
Overige voorzieningen			
o kinderspeelplaats			
o ontmoetingsplekken voor diverse doelgroepen			
o anders, nl			

7. Vindt u dat er voldoende mogelijkheden zijn om uw vrije tijd te besteden in uw eigen omgeving? Ja / nee

8. Welke voorzieningen / activiteiten mist u in uw

- o Buurt:
- o Wijk:
- o Stad:

9. Als er meer / andere vrijetijdsvoorzieningen in uw directe omgeving zouden zijn, zou u daar gebruik van maken? Ja / nee

10. Heeft u thuiswonende kinderen? Ja / nee

11. Wat doen uw kinderen het liefst in hun vrije tijd? Waar doet u deze activiteiten?

Activiteit	Waar

12. Mist u voorzieningen voor (jonge) kinderen in uw wijk? Welke?

13. Mist u voorzieningen voor jongeren in uw wijk? Welke?

14. Mist u voorzieningen voor ouderen in uw wijk? Welke?

Algemene vragen

15. Is er in uw huishouden een auto? Ja / nee

16. Heeft u een betaalde baan? Ja / nee

17. Hoeveel uur per week werkt u? Ja / nee

18. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

19. Wat is uw leeftijd?

20. Man/vrouw

Bijlage 3 Voorbeeld invloed veranderde regelgeving

Steeds minder cafés

Het aantal cafés in Nederland neemt steeds sneller af. Volgens cijfers van het bedrijf Horeca en Catering sloten er tussen juli 2007 en juli 2008 maar liefst 367 hun deuren, wat neerkomt op een afname van ruim 3,5 procent.

Daardoor daalde het aanbod tot 9909 cafés. Dat blijkt uit een op 18 maart 2009 gepubliceerd onderzoek naar de cafésector door Van Spronsen & Partners uit Leiderdorp in opdracht van uitgaansvakblad Nightlife Magazine.

Afsnoepen

Een woordvoerder van het adviesbureau voor de gastvrijheids- en vrijetijdsindustrie zegt dat de daling te maken heeft met het feit dat er steeds meer bedrijven zijn die de markt aan het afsnoepen zijn van de cafésector. "Als je bijvoorbeeld kijkt naar een strandpaviljoen, dan zie je dat zo'n bedrijf zich steeds professioneler ontwikkelt. Je kan ook daar een borrel of een feestje geven. Eigenlijk nemen verschillende bedrijfstypen dingen van elkaar over", aldus de zegsman.

Brabant

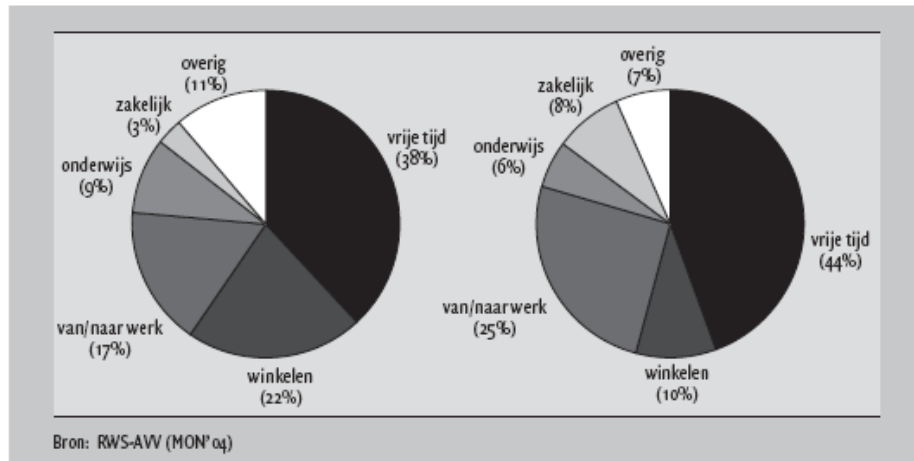
In alle provincies verdwenen cafés. Noord-Brabant kent de grootste afname: 75 kroegen sloten hun deuren. Ook de noordoostelijke provincies zagen hun caféaanbod fors afnemen, waarbij Groningen, Drenthe en Overijssel een afname tussen 6,3 procent en 7,7 procent hadden. Het adviesbureau verwacht dat, gezien de huidige economische situatie gecombineerd met het rookverbod, het aanbod van cafés verder zal afnemen. "Vooral de kleinere cafés zullen last ondervinden, omdat zij niet genoeg oppervlakte hebben voor bijvoorbeeld een rookruimte. Hierdoor zullen cafégasten zich verplaatsen naar grotere cafés, waardoor de kleinere gevaar lopen tot sluiting", aldus de woordvoerder.

Bron: www.nu.nl – 18 maart 2009

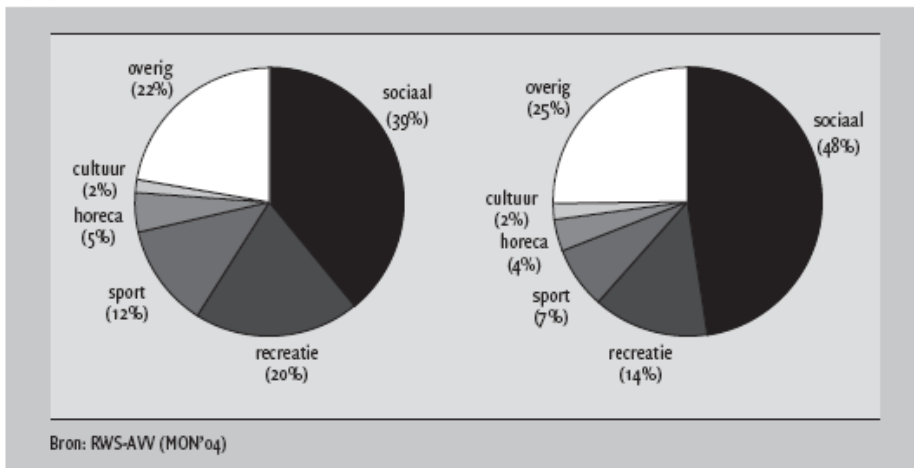
Bijlage 4 Vrije tijd en mobiliteit

Bron: Harms (2006)

Aantallen persoonsverplaatsingen (links) en afgelegde afstanden (rechts), naar motieven van totale mobiliteit, 2004 (in procenten)



Aantallen persoonsverplaatsingen (links) en afgelegde afstanden (rechts), naar motieven van vrijetijds mobiliteit, 2004 (in procenten)



Aantallen vrijetijdsverplaatsingen per persoon per dag (links) en afgelegde vrijetijdskilometers per persoon per dag (rechts), naar vervoerwijzen, 2004 (in procenten)

