

Herontwikkeling van "De Nieuwe Stad"

Een analyse van herontwikkeling en de invloed daarvan op de kwaliteit van de leefomgeving in het Oliemolenkwartier te Amersfoort.



Bron: De Nieuwe Stad(2014)

Luuk Schoenmaekers S1911643

Bachelorscriptie Sociale Geografie & Planologie
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen
Rijksuniversiteit Groningen

Thema: Vastgoed vraagstukken binnen stedelijke gebieden
Begeleider: Dr. Mark van Duijn

Samenvatting

Stedelijke regio's worden steeds belangrijker en krijgen steeds meer invloed. Dit komt door de decentralisatie en de bijbehorende macht die steden en gemeenten hiermee in handen krijgen. Landsgrenzen worden hierbij overschreden en stedelijke netwerken worden steeds belangrijker. Echter wordt de ruimte in deze regio's ook steeds schaarser en moet er dus gekeken worden naar gebieden in binnenstedelijke regio's, die onderbenut zijn en herontwikkeld kunnen worden. In de zoektocht naar dit soort locaties stuit men vaak op *brownfieldlocaties*. *Brownfields* zijn voormalige industriële gebieden, die vervallen en onderbenut zijn. Deze gebieden bieden kansen voor overheden en ontwikkelaars en kunnen doormiddel van herontwikkeling weer waardevol voor de omgeving worden.

In dit onderzoek wordt de kwaliteit van de leefomgeving onderzocht in de buurt het Gildenkwartier. Het Gildenkwartier is gelegen aan het onlangs herontwikkelde Oliemolenkwartier en Eemplein, dit is een *brownfieldlocatie*. Maar wat is nou de invloed van een dergelijke herontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving in een buurt en hoe ervaren de buurtbewoners die herontwikkeling? Vandaar dat de hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

“Welke invloed heeft de herontwikkeling van het Eemplein en het Oliemolenkwartier op de kwaliteit van de leefomgeving?”

Dit is onderzocht doormiddel van een enquête die is opgesteld aan de hand van relevante literatuur met betrekking tot de kwaliteit van de leefomgeving en herontwikkeling van *brownfieldlocaties*. De resultaten die hier uit naar voren zijn gekomen bieden inzicht in de negatieve en positieve externe effecten. De negatieve effecten wegen minder zwaar dan de positieve effecten, die zijn voortgekomen uit de herontwikkeling. De buurtbewoners ervaren de herontwikkeling en de bijkomende externe effecten als een verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving.

Inhoud

Hoofdstuk 1. Inleiding	- 4 -
1.1. Aanleiding.....	- 4 -
1.2. Probleemstelling.....	- 5 -
1.3. Leeswijzer	- 6 -
Hoofdstuk 2. Theoretisch kader	- 7 -
2.1. Brownfield herontwikkeling	- 7 -
2.2. Externe effecten.....	- 8 -
2.3. Kwaliteit van de leefomgeving	- 9 -
2.4. Het Gildenkwartier	- 11 -
Hoofdstuk 3. Methodologie	- 13 -
3.1. Methode.....	- 13 -
3.2. Dataverzameling.....	- 14 -
3.3. Ethische vraagstukken.....	- 14 -
3.4. Data-analyse.....	- 14 -
H.4. Resultaten	- 15 -
4.1. Verschillen tussen mannen en vrouwen	- 15 -
4.2. Verschillen tussen jongeren en ouderen.....	- 16 -
4.3. Buurtcijfers	- 17 -
4.3.1. Verschillen in buurtcijfers binnen de groepen geslacht en leeftijd.....	- 18 -
4.4. Invloed van de herontwikkeling	- 19 -
Hoofdstuk 5. Conclusie.....	- 21 -
5.1. Conclusie	- 21 -
5.2. Aanbevelingen.....	- 22 -
Literatuurlijst	- 23 -
Bijlage	- 25 -

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

“Van Oliemolenkwartier naar innovatieve microstad.” Zo luidt de ondertitel van “De Nieuwe Stad” in Amersfoort. Het project is gestart in mei 2013 door de gemeente Amersfoort, vastgoedontwikkelaar Schipper Bosch en stedenbouwkundig bureau ZUS (De Nieuwe stad, 2014). De Nieuwe Stad heeft betrekking op een oude Prodentfabriek, gelegen in het Oliemolenkwartier nabij de historische binnenstad en aan de Eem. In De Nieuwe Stad zijn momenteel 50 bedrijven gevestigd die op eigen wijze bijdragen aan de herontwikkeling van het terrein. Het doel van De Nieuwe Stad is het herontwikkelen van dit gebied door middel van samenwerking met andere partijen. Dit doel valt dan ook in de breedste zin op te vatten, want iedereen kan met ideeën komen en momenteel wordt er dan ook aan een ambitiedocument gewerkt. Buurtbewoners, ondernemers, creatievelingen, instellingen en bedrijven, iedereen mag met input komen voor dit ambitiedocument om zo samen tot een functionele en innovatieve microstad te komen, die zijn invloed heeft op de omgeving (De Nieuwe Stad, 2014).

Op hetzelfde terrein ligt ook het onlangs gerealiseerde Eemplein. Het Eemplein is ontwikkeld op een voormalige industriële locatie en omvat nu een winkelcentrum, appartementen, een bibliotheek, horeca en diverse andere voorzieningen.

Het verschil tussen beide projecten is, dat bij het Eemplein is gekozen voor nieuwbouw op een voormalig industrieel terrein terwijl bij het Oliemolenkwartier bestaande industriële gebouwen worden herontwikkeld.

Doordat er momenteel veel herontwikkeling is in de binnenstedelijke regio, is deze case studie relevant voor de wetenschap en beleidsmakers. Zo stelt Pacione (2003), dat een goed functionerend stadscentrum vaak samen gaat met een hoge kwaliteit van de leefomgeving. Veel gebieden in en nabij oude stadscentra zijn vervallen en hebben zeer weinig positieve invloed op een stad of gebied. Door herontwikkeling van deze gebieden en het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving kunnen dit weer sterke en vitale stedelijke gebieden worden. Vandaar ook het belang van onderzoek naar invloeden van herontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving.

Bij herontwikkeling is er geen “one size fits all” oplossing, die van elk voormalig industrieel gebied een bruisend en aantrekkelijk herontwikkeld gebied maakt (De Sousa, 2002). Wel kunnen er ideeën uit worden opgedaan en lessen uit geleerd worden die zo bij volgende projecten kunnen worden meegenomen. Trends en ontwikkelingen op het gebied van herontwikkeling worden zo ook beter in kaart gebracht en wat de externe effecten nou precies doen met de omgeving. Het is echter zaak dat de politiek en de private sector de handen ineen slaan om zo samen van deze gebieden, met vaak een

toplocatie, een vitale en sterke economie en leefomgeving weten te creëren (Adams et al., 2009).

1.2. Probleemstelling

Dit onderzoek richt zich op de invloed van het Oliemolenkwartier en het Eemplein op de kwaliteit van de leefomgeving. De leefomgeving die hierbij onderzocht wordt, is de buurt het Gildenkwartier.

De Nieuwe Stad ligt in het Oliemolenkwartier en naast het recent herontwikkelde Eemplein. Deze beide locaties zorgen voor een hoop bedrijvigheid in het gebied en hebben zo dus hun invloed op de omgeving en de buurt. Vanwege de locatie van het herontwikkelde gebied is het een interessant studiegebied en biedt het inzicht in de invloeden van herontwikkelde locaties op de kwaliteit van de leefomgeving.

De hoofdvraag luidt dan ook:

“Welke invloed heeft de herontwikkeling van het Eemplein en het Oliemolenkwartier op de kwaliteit van de leefomgeving?”

Om deze hoofdvraag te kunnen beantwoorden, worden er een aantal aanvullende vragen beantwoord.

Wat zijn de karakteristieken van de buurt en leefomgeving en welke kwaliteiten zijn er te vinden?

Deze vraag geeft een inzicht in het onderzoeksgebied, het Gildenkwartier. De vraag wordt beantwoord aan de hand van demografische gegevens over de wijk en aan de hand van wetenschappelijke literatuur en eigen waarnemingen.

Hoe ziet het proces van herontwikkeling en marktwerking van vastgoed eruit in het Oliemolenkwartier en de aangrenzende buurt?

Om een inzicht te krijgen in de invloed van de herontwikkeling van het Eemplein en het Oliemolenkwartier is het van belang naar verdere vastgoedkundige ontwikkelingen in het gebied te kijken.

Wat voor invloed heeft de herontwikkeling van “brownfields” op de kwaliteit van de leefomgeving?

Door middel van wetenschappelijke literatuur over *brownfield* herontwikkeling en kwaliteit van de leefomgeving te bestuderen worden inzichten opgedaan over de invloed van herontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving

Wat zijn externe effecten, die voortkomen uit herontwikkeling, en hoe zijn die veranderd in het Oliemolenkwartier?

Deze vraag wordt behandeld aan de hand van beschrijvende statistiek en statistische analyses. De gebruikte data is verkregen door middel van een zelf afgenomen enquête. De uitkomsten worden gekoppeld aan theorieën en geanalyseerd.

1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk twee zullen de begrippen en theorieën van de *Brownfieldlocaties*, herontwikkeling, externe effecten en kwaliteit van de leefomgeving verder besproken worden. Hoofdstuk drie bevat de methodologie van het onderzoek en verklaart de gekozen onderzoeksmethode. Vervolgens worden in hoofdstuk vier de resultaten en analyses van de data uiteengezet en gekoppeld aan het theoretisch kader van hoofdstuk twee. In hoofdstuk vijf worden de belangrijkste bevindingen behandeld in de conclusie en worden verdere aanbevelingen gedaan voor aanvullend onderzoek.

Hoofdstuk 2. Theoretisch kader

2.1. *Brownfield* herontwikkeling.

Stedelijke gebieden raken steeds voller en de ruimte wordt er schaarser. Door deze ruimtelijke ontwikkeling is het van belang om efficiënt met de overgebleven ruimte om te gaan. Stadsvernieuwing of revitalisatie is een middel om onderbenutte gebieden te verbeteren en dit gebeurt door herontwikkeling(Adams et al, 2000). Zo moet er gekeken worden naar leegstand, onbenutte stukken grond en naar de kansen die hier uit voort kunnen komen(De Sousa, 2002). In de loop van de tijd hebben steden zich steeds meer naar buiten ontwikkeld. Vroeger waren de fabrieken dicht bij het centrum gevestigd in verband met de infrastructuur, openbaar vervoer en de nabijheid van goedkope grond voor arbeiderswoningen. Zo konden de arbeiders zich verplaatsen met het openbaar vervoer en woonden ze dicht bij hun werk. Door technologische ontwikkelingen zijn de fabrieken uit de stadscentra verdwenen of verdreven en leverde dit leegstaande of onderbenutte gebouwen en terreinen op(Ahlfeldt, 2011). Deze voormalige fabrieksgebouwen hebben nog steeds een bepaalde uitstraling en kunnen zo van toegevoegde waarde zijn voor een stad, mits opgeknapt of herontwikkeld(Van Duijn et al, 2014). Deze locaties worden ook wel *brownfield* genoemd. Een *brownfield* is een voormalig industrieel gebied, dat leeg staat of niet meer gebruikt wordt. Het vermoeden bestaat dat de grond vervuild is, waardoor de kosten van herontwikkeling hoog kunnen oplopen (Mccarthy, 2002). In de meeste gevallen zijn deze verontreinigingen alleen maar vermeend en niet werkelijk aanwezig, waardoor het aantrekkelijke plekken zijn nabij stadscentra voor herontwikkeling(Mccarthy, 2002).

Brownfields zijn interessante gebieden voor stadsbestuurders en particulieren om te herontwikkelen. Deze samenhang van diverse partijen is zichtbaar in figuur 1. Het model is opgesteld aan de hand van de processen die voorafgaan aan de herontwikkeling van een *brownfield*. Als ontwikkelaars hier namelijk iets willen bouwen of willen hergebruiken, zouden er zeer hoge kosten bij kunnen komen door de verontreinigde grond die gezuiverd moet worden(Mccarthy, 2002). Door middel van *brownfield* herontwikkeling proberen stadsbestuurders en ontwikkelaars beiden te profiteren van onderbenutte locaties(Adams et al., 2000). Stadsbestuurders doen dit niet voor persoonlijk gewin, maar in het belang van de stad en gemeenschap. Bij *brownfield* herontwikkeling zijn vaak wel particulieren nodig die willen investeren in de herontwikkeling, omdat lokale overheden meestal niet voldoende vermogen hebben en geen risico willen nemen(Mccarthy, 2002). Vandaar ook het belang van de herontwikkeling van *brownfields*, omdat deze herontwikkeling stadsdelen kan versterken en revitaliseren tot krachtige gebieden.



Figuur 1. Conceptueel model met relevante theorieën en concepten

2.2. Externe effecten.

De herontwikkeling van *brownfieldlocaties* heeft invloed op de nabije omgeving. De invloed uit zich in externe effecten. Externe effecten kunnen zich uiten als negatieve of positieve effecten. De Vor en de Groot(2011), stellen dat negatieve externe effecten de waarde van vastgoed verlagen. Zij onderzochten wat de invloed was van de nabijheid van fabrieksterreinen op de waarde van vastgoed. De waarde van het vastgoed daalt, omdat deze plekken niet bijdragen aan de gezondheid van bewoners en overlast kunnen veroorzaken. Deze terreinen hebben dan ook een negatieve invloed op de kwaliteit van de leefomgeving(De Vor en de Groot, 2011). Bij een herontwikkeling wil men deze negatieve effecten tegengaan of zo klein mogelijk houden. Door de herontwikkeling van deze locaties treden er positieve externe effecten op, wat ten goede komt van het omliggende vastgoed. Zo stellen Schwartz et al.(2006), dat alleen al door het herontwikkelen van deze gebieden de externe effecten in positieve zin zullen toenemen. Door herontwikkeling en verbetering van het gebied brengt dit nieuwe investeringen met zich mee. Schwartz et al.(2006)noemen dit het *demonstration effect*. Het *demonstration effect* zorgt ervoor dat er nieuwe projecten en investeringen worden aangetrokken tot de locatie(Schwartz et al., 2006). Het gaat hierbij om een voorbeeldfunctie, waaruit is gebleken dat een investering in een buurt succesvol is. Door dit *demonstration effect* worden dus andere ontwikkelaars en investeerders aangetrokken, wat leidt tot waardevermeerdering van de bestaande woningvoorraad. De externe effecten nemen in positieve zin toe en de kwaliteit van de leefomgeving ook.

In figuur 1 is ook te zien dat de kwaliteit van de leefomgeving niet alleen ontstaat door herontwikkeling en de daarmee gemoeide externe effecten. Herontwikkeling vindt ook plaats in buurten waar al een goede kwaliteit van de leefomgeving is. Mensen willen hier namelijk graag wonen en dus is het rendabel voor ontwikkelaars hier te investeren (Brambilla et al.2013). In dit geval is het Eemplein gerealiseerd in navolging op diverse ontwikkelingen in de nabijheid van deze locatie. Zo is er aan de westelijke kant van het Oliemolenkwartier en Eemplein een vestiging van de Hogeschool van Utrecht gebouwd, een winkelcentrum en een nieuw woongebied met diverse verschillende winkels en voorzieningen.

Door het op voorhand verkennen van mogelijke externe effecten kunnen *brownfield* locaties steun krijgen vanuit de overheid door middel van subsidies of belastingvoordelen(De Souza, 2009). Als er externe effecten zijn die een positieve uitwerking op de omgeving hebben wordt het dus interessanter voor de lokale overheid om investeerders en ontwikkelaars te steunen. De overheid kan namelijk niet op eigen kosten alles ontwikkelen en door middel van haar steun, in de vorm van subsidie of belastingvoordelen, slaan de overheid en ontwikkelaars de handen ineen(Adams et al., 2000; De Sousa, 2009). Zo kan er voor de investeerder en ontwikkelaar winst behaald worden, terwijl de kwaliteit van de leefomgeving ook verbeterd. Op die manier zijn de belangen van de lokale overheid verwezenlijkt en hebben de ontwikkelaars en investeerders ook hun winst kunnen nastreven.

2.3. Kwaliteit van de leefomgeving

De externe effecten beïnvloeden de kwaliteit van de leefomgeving. De kwaliteit van de leefomgeving is een erg breed en disciplineoverschrijdend begrip. In dit onderzoek wordt uitgegaan van de fysieke kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt onderzocht hoe de externe effecten van een *brownfield* herontwikkeling de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden. De gekozen definitie luidt als volgt:

“Environmental quality is the resultant of the quality of composing parts of a given region but yet more than the sum of parts, it is the perception of a location as a whole. The composing parts (nature, open space, infrastructure, built environment, physical environment amenities and natural resources) each have their own characteristics and partial quality” (Leidelmeijer en van Kamp 2003, p.7).

Dit is een brede definitie, maar geeft wel de gebieden aan waarop dit onderzoek verricht zal worden. Uit de literatuur komen enkele fysieke thema's naar voren die een meetbaarheid bieden voor de kwaliteit van de leefomgeving. Zo verwijzen van Kamp et al.(2003) naar een divers aantal verschillende modellen in hun artikel. In deze modellen komen diverse thema's aan bod die bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. In dit onderzoek is er voor gekozen om op basis van de modellen vier thema's te onderzoeken, waarbinnen diverse punten onderzocht worden. De thema's die onderzocht worden zijn: bedrijvigheid, veiligheid en overlast, natuur en

groenvoorzieningen, verkeerssituaties. De thema's zijn weer onderverdeeld in specifiekere gebieden. Voor de volledige weergave zie tabel 1.

Tabel 1. Onderzoeksthema's.

Bedrijvigheid	Veiligheid en overlast	Natuur en groen voorzieningen	Verkeerssituaties
<i>Winkelaanbod</i>	<i>Veiligheid</i>	<i>Parken</i>	<i>Verkeerssituaties</i>
<i>Restaurantaanbod</i>	<i>Overlast</i>	<i>Groen op straat</i>	<i>Verkeersveiligheid</i>
<i>Caféaanbod</i>	<i>Hangjongeren</i>	<i>Onderhoud</i>	<i>Verkeersoverlast</i>
<i>Culturele voorzieningen</i>	<i>Verlichting</i>	<i>Straatmeubilair</i>	
<i>Festivals en evenementen</i>	<i>Verloedering</i>		
<i>Grondgebruik</i>	<i>Vernieling</i>		

Bron: Van Kamp et al.(2003) en eigen toevoegingen

Deze thema's vallen onder de aspecten die in het artikel van Van Kamp et al.(2003) naar voren komen als aspecten die de kwaliteit van de leefomgeving beïnvloeden.

Bedrijvigheid zegt namelijk iets over het aanbod van voorzieningen en levendigheid van een gebied. Bij veel bedrijvigheid zijn dus veel voorzieningen aanwezig en zal dit vaak als prettig worden ervaren door de bewoners van een wijk of buurt. Ook sluit dit aan op het feit dat mensen graag in de buurt van culturele voorzieningen wonen die vaak in stadscentra liggen(Ahlfeldt, 2011). Door de toename in het winkelaanbod en horeca voorzieningen neemt de kwaliteit van de leefomgeving toe in voormalige *brownfield* locaties, zo hebben Brambilla et al.(2013) onderzocht.

Een extern effect dat de herontwikkeling van *brownfields* op de kwaliteit van de leefomgeving heeft is het toenemende gevoel van veiligheid. Door de herontwikkeling worden namelijk verouderde en verlaten industriële panden herontwikkeld tot vernieuwde locaties met een nieuwe functie. Waar deze locaties voorheen werden geassocieerd met criminaliteit en vandalisme, kan een betreffende locatie aanzienlijk worden verbeterd. Zo kunnen er nieuwe woningen worden gebouwd en economische bedrijvigheid worden aangetrokken. Door het aantrekken van mensen die hoger opgeleid zijn neemt ook de kans op criminele activiteiten af, zo stelt Rosenthal(2008). Dit is een positief extern effect bij het aantrekken van nieuwe buurtbewoners. Een

slechte waardering voor veiligheid komt de kwaliteit van de leefomgeving niet te goede zo stellen Pacione(2003) en Rosenthal(2008).

Van Kamp et al.(2003) stellen dat groene ruimte van belang is voor onderling contact van buurtbewoners. Het verbeteren van deze buurteigenschap zou dus zeer welkom zijn in het geval er nog niet voldoende groene ruimte zou zijn. Ook stellen Leidelmeijer en van Kamp(2003) dat de groene ruimte bijdraagt aan de gezondheid van buurtbewoners. Het is niet alleen gezonder maar het geeft ze ook het gevoel. De aanwezigheid van natuurvoorzieningen of ornamenten is dus van invloed op de kwaliteit van de leefomgeving.

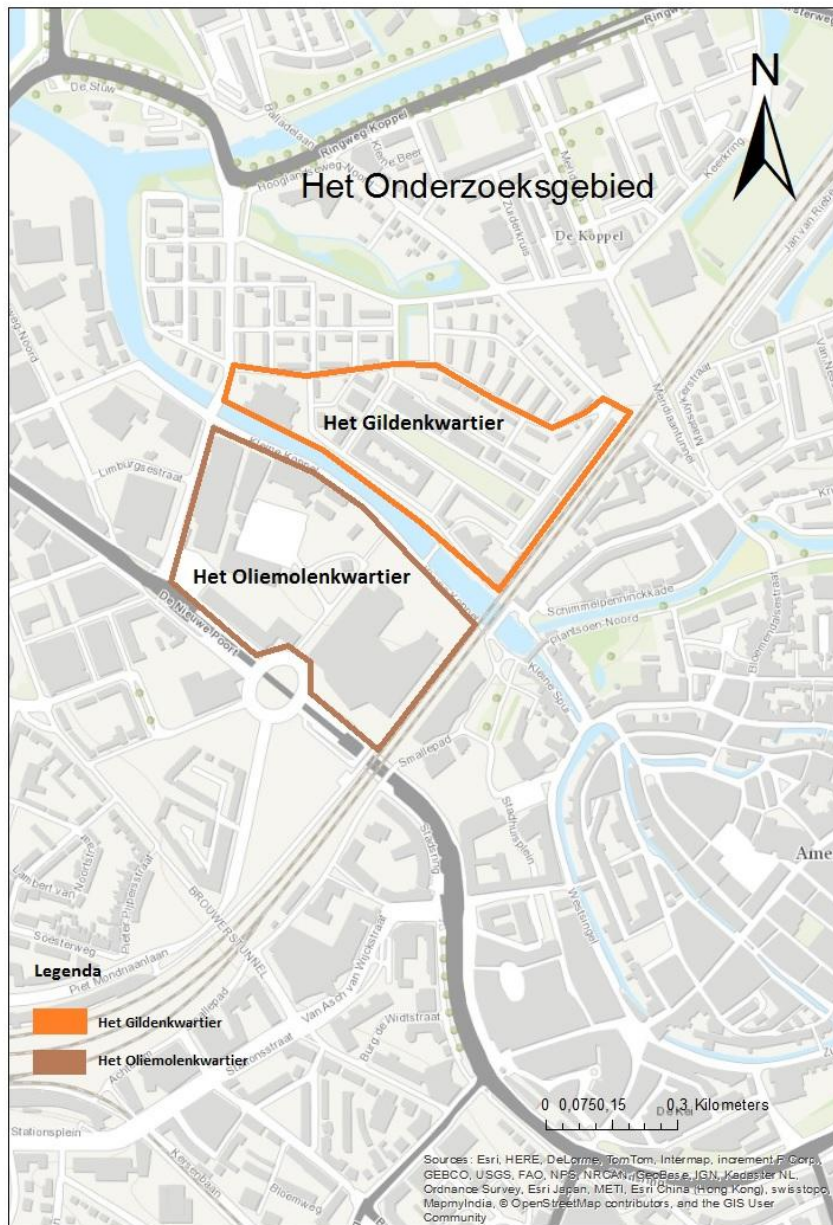
Een gevolg van een toename van de bedrijvigheid in een gebied is ook een toename van verkeersstromen(Pacione, 2003; Van Kamp et al., 2003). De toename van verkeersstromen kan leiden tot negatieve externe effecten. Hier moet goed op ingespeeld worden door de ontwikkelaars anders kan dit leiden tot overlast of een afname van de verkeersveiligheid.

2.4. Het Gildenkwartier

Eind 2012 zijn Het Oliemolenkwartier en het Eemplein opgeleverd. Het Eemplein als een nieuwbouwproject en het Oliemolenkwartier als een herontwikkelde industriële locatie. Het contrast tussen beide projecten is groot, maar ze vullen elkaar aan. Het Eemplein biedt diverse nationale ketens en bezit de nieuwe bibliotheek van Amersfoort en een Scholen in de Kunst. Aangrenzend ligt het Oliemolenkwartier met nog bestaande oude industriële panden en kleinschalige concepten, met een minder directe focus op commercie. Hier vindt men kleine *startups*, creatievelingen, kunstenaars en vernieuwende projecten.

De bedrijvigheid in het gebied is dus flink toegenomen en dit zal haar invloed hebben op de leefomgeving. De leefomgeving waarop de invloed onderzocht gaat worden is het Gildenkwartier, te zien in kaart 1. Het Gildenkwartier ligt in de wijk De Koppel samen met de buurten Jericho en Meridiaan. Vanuit demografisch oogpunt gezien springt de buurt uit de wijkcijfers. Zo is het gemiddelde inkomen van het Gildenkwartier in 2011 42.800 en het gemiddelde inkomen van de twee overige buurten in de wijk respectievelijk 26.100 en 27.700(Amersfoort, 2014). Wat betreft het woonaanbod zijn er ook grote verschillen waarneembaar. In het Gildenkwartier is slechts 9,8% van de woningvoorraad beschikbaar voor sociale huurwoningen terwijl dat in de andere wijken ligt op 92,9% en 70,7%. Beide cijfers zijn uitschieters voor Amersfoortse begrippen, aangezien het gemiddelde van de stad op 31% ligt(Amersfoort, 2014). De bevolkingsdichtheid van het gebied ligt ook zeer hoog ten opzichte van het gemiddelde in Amersfoort. In het Gildenkwartier is de bevolkingsdichtheid 73 inwoners per hectare, terwijl het Amersfoortse gemiddelde op 24 ligt(Amersfoort, 2014). Dit laat zien dat er veel appartementencomplexen zijn wat van toepassing is op een stedelijk gebied. Ook is er een grote mix van functies in dit gebied. Hier ligt alles op loopafstand van elkaar en

zijn er diverse functies, arbeidsplaatsen en voorzieningen in een buurt aanwezig of in de nabijheid. Dit sluit ook aan op wat Ahlfeldt stelt(2011), dat het stadscentrum herontdekt wordt door de midden- en topklasse. Oorzaak hiervan zijn lagere vervoerskosten voor de lagere bevolkingsgroep, het vernieuwen en verbeteren van de woningvoorraad in stadscentra en de aanwezigheid van culturele voorzieningen. Dit verklaart ook het hoge gemiddelde inkomen van de buurt.



Kaart 1. Onderzoeksgebied

Hoofdstuk 3. Methodologie

3.1. Methode

De hoofdvraag van dit onderzoek is gericht op de invloed van herontwikkeling op de kwaliteit van de buurt. Kwaliteit van de buurt is een redelijk subjectief onderzoeksgebied dat gemeten kan worden aan de hand van diverse indicatoren. Deze indicatoren worden door de onderzoeker vooraf bepaald aan de hand van de door hem relevant geachte literatuur. In dit onderzoek zal de kwaliteit van de buurt onderzocht worden aan de hand van de mening van de buurtbewoners. Mclafferty(2010) stelt dat een enquête een geschikte methode is om snel data te verzamelen van respondenten, waar het om specifieke meningen en standpunten gaat. Een enquête is ook een geschikte manier om snel en veel data te verzamelen en te kunnen verwerken. Vandaar dat voor dit onderzoek een kwantitatieve manier van dataverzameling wordt gehanteerd en een enquête wordt opgesteld.

In de enquête worden twee persoonlijke vragen gesteld om zo groepen te kunnen onderscheiden en verschillen tussen groepen te kunnen analyseren of verklaren. Vervolgens is de enquête opgedeeld in vier verschillende categorieën met elk hun eigen thema. Deze thema's zijn door de onderzoeker bepaald om zo tot een inzicht te komen over de invloeden van herontwikkeling op de kwaliteit van de buurt. De thema's worden in dit onderzoek gezien als externe effecten van de herontwikkeling van *brownfield* locaties. De thema's die bepaald zijn onderzoeken de veiligheid en overlast, natuur en groene ruimte, bedrijvigheid en de verkeerssituaties. Deze thema's zijn bepaald aan de hand van de literatuur en de daaruit relevant geachte onderzoeksgebieden. De thema's zijn gebaseerd op externe effecten die voortkomen uit de herontwikkeling van *brownfield* locaties opgesteld uit eerder verschenen wetenschappelijke literatuur, zichtbaar in tabel 1. De externe effecten dragen bij aan de kwaliteit van de leefomgeving in positieve of negatieve zin. Er wordt de respondenten gevraagd naar de huidige situatie. De respondent wordt gevraagd of de externe effecten zijn verbeterd of zijn verslechterd ten opzichte van de situatie voor de herontwikkeling.

De vragen onderzoeken de effecten van de herontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving. Er wordt dus onderzoek gedaan naar verschillen tussen twee situaties waar veranderingen in de omgeving zijn opgetreden. Hierbij krijgen zij vijf antwoordmogelijkheden. Deze antwoordmogelijkheden zijn gebaseerd op de Likert schaal. Robinson(1998) stelt, dat de Likert schaal respondenten de keuze biedt om tussen twee extreme posities te kiezen. De Likert schaal bestaat uit een oneven aantal antwoordmogelijkheden zodat de respondent in het midden kan gaan zitten als hij geen sterke of een neutrale mening heeft over het onderwerp. In dit onderzoek zal de neutrale positie dus aangeven, dat er geen externe effecten zijn waargenomen door de respondent.

De respondenten worden geselecteerd op basis van hun woonlocatie en het moment waarop zij woonachtig zijn geworden in de buurt. Het geschikte tijdstip van woonachtig worden in de gekozen buurt ligt uiteraard voor dat van de herontwikkeling. De buurt waarvan de kwaliteit van de leefomgeving wordt onderzocht is het Gildenkwartier. Er is voor deze buurt gekozen, omdat deze grenst aan het herontwikkelde gebied en zo wellicht onder invloed heeft gestaan van de herontwikkeling. Dit is te zien in kaart 1.

3.2. Dataverzameling

De respondenten worden persoonlijk benaderd en krijgen een uitleg over het onderzoek. De enquête wordt aan huis afgenomen en dit zal dus door de onderzoeker gedaan worden door van deur naar deur te gaan. De hoeveelheid respondenten is 91. Dit aantal is gebaseerd op twee leeftijdsgroepen waar onderscheid tussen gemaakt gaat worden in de statistische analyse.

3.3. Ethische vraagstukken

De respondenten krijgen een uitleg over het onderzoek en de onderzoeker stelt zichzelf netjes voor en maakt zijn bedoelingen kenbaar. De manier waarop de dataverzameling wordt opgeslagen is anoniem, want er worden geen persoonlijke gegevens van de respondent genoteerd op de leeftijd en het geslacht na. Gezien de verwachte hoeveelheid respondenten zullen er dus geen specifieke antwoorden te herleiden zijn naar individuele respondenten. Mocht de respondent geïnteresseerd zijn in het uiteindelijke onderzoeksresultaat dan kan deze zijn email adres noteren en zal hij te zijner tijd een digitaal exemplaar van het onderzoek ontvangen.

3.4. Data-analyse

De data zal verwerkt en geanalyseerd worden in Microsoft Excel en SPSS. Zo worden beschrijvende en statistische analyses gedaan. Ook worden in tabellen en diagrammen bevindingen gepresenteerd. De gebruikte toetsen zijn de Chi-kwadraat toets, de Mann-Whitney toets en de Wilcoxon rangteken toets.

H.4. Resultaten

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in het Gildenkwartier. Uit deze enquête zijn de volgende statistieken over de testgroep gekomen. Zo zijn er 45 vrouwen en 46 mannen geënquêteerd en is de procentuele verdeling hiervan 49,5% en 50,5%. Een andere variabele die meegenomen wordt in de analyse is de leeftijd. Zo zijn er twee leeftijdsgroepen, die bestaan uit een groep van 45 jaar of jonger en een groep van 46 jaar of ouder. De verdeling hiervan lag op 45 respondenten van 45 jaar of jonger en 46 respondenten van 46 jaar of ouder. De procentuele verhoudingen hiervan zijn 49,5% en 50,5%.

4.1. Verschillen tussen mannen en vrouwen

Aan de hand van de enquête is er onderzocht wat de invloed is van de herontwikkeling op de kwaliteit van de leefomgeving ervaren door buurtbewoners. Om te constateren of er verschillen zitten in de beoordeling van de externe effecten van de herontwikkeling tussen mannen en vrouwen is de Chi-kwadraat toets gebruikt. Deze test is volgens Norusius(2012) geschikt om te onderzoeken of er verschillen zijn tussen twee categorieën, in dit geval geslacht en leeftijd, ten opzichte van een andere variabele. De variabele waarvan dit onderzocht wordt dient een ordinale verdeling te hebben. Bij de Chi-kwadraat toets is het van belang dat 80% van de frequenties groter dan vijf zijn en niet kleiner dan één. De voorwaarden voor het juist kunnen uitvoeren van de test zorgen ervoor dat de antwoordcategorieën van diverse vragen zijn samengevoegd. Zo zijn de categorieën “zeer slecht” en “slecht” samengevoegd evenals de categorieën “verbeterd” en “erg verbeterd”. Deze samenvoegingen waren noodzakelijk om aan de voorwaarden van de Chi-kwadraat toets te voldoen.

Bij deze toets luidt de nulhypothese: Er is geen verschil in waardering voor desbetreffende variabele tussen mannen en vrouwen. Als bij de uitkomst een significantieniveau van 0,05 of lager wordt gevonden kan de nulhypothese worden verworpen en bestaat er een significant verschil tussen de waardering van mannen en vrouwen voor desbetreffende variabele.

In tabel 2 zijn de uitkomsten van de toets zichtbaar. Er kan geconcludeerd worden op basis van de uitkomsten, dat de nulhypothese alleen voor de variabele “verkeersveiligheid” verworpen kan worden. Bij de externe effecten die voortkomen uit de herontwikkeling is de verkeersveiligheid dus de enige variabele die door mannen en vrouwen anders wordt gewaardeerd. Welke groep dit anders waardeert komt niet naar voren bij de Chi-kwadraat toets, er wordt alleen aangetoond dat er een verschil in waardering van het externe effect bestaat. Als er echter naar het databestand wordt gekeken kan er gesteld worden dat vrouwen de verkeersveiligheid vaker een lagere waardering geven. Op alle overige externe effecten zitten er geen verschillen tussen de geslachten en worden deze op dezelfde wijze gewaardeerd.

Tabel 2. Chi-kwadraat uitkomsten voor de variabelen leeftijd en geslacht per hypothese

Uitkomsten Chi-Kwadraat	Leeftijd	Geslacht
Hypothese:	Asymp.Sig.(2-zijdig)	Asymp.Sig.(2-zijdig)
Bedrijvigheid	0,234	0,984
Winkelaanbod	0,457	0,244
Culturele Voorziening	0,516	0,261
Grondgebruik	0,715	0,844
Overlast	0,367	0,884
Hangjongeren	0,022	0,468
Verloedering	0,181	0,473
Verkeersveiligheid	0,754	0,012
Verkeersoverlast	0,158	0,862
Verkeersdrukke	0,42	0,252
Groenvoorzieningen	0,006	0,776

4.2. Verschillen tussen jongeren en ouderen

In de enquête is ook onderscheid gemaakt op basis van leeftijd. Aan de hand van de verzamelde data zal door middel van de Chi-kwadraat toets geanalyseerd worden of er verschillen in waardering van de externe effecten bestaan tussen jongeren en ouderen.

Bij deze toets luidt de nulhypothese: Er is geen verschil in waardering voor desbetreffende variabele tussen jongeren en ouderen. Als bij de uitkomst een significantieniveau van 0,05 of lager wordt gevonden kan de nulhypothese worden verworpen en bestaat er een significant verschil tussen de waardering van mannen en vrouwen voor desbetreffende variabele.

In tabel 2 zijn de uitkomsten van de toets zichtbaar. Er kan geconcludeerd worden op basis van de uitkomsten, dat de nulhypothese alleen voor de variabelen “hangjongeren” en “groenvoorzieningen” verworpen kan worden. Deze hebben beide een lager significantieniveau dan 0,005. Uit de statistische analyse kan geconcludeerd worden, dat binnen de variabele leeftijd er verschillen zitten in waardering van de externe effecten betreffende “hangjongeren” en “groenvoorzieningen”. De uitkomst geeft niet aan welke groep de betreffende variabelen anders waardeert en of dit een betere of slechtere waardering is.

Er wordt zo alleen aangegeven, dat er verschil is tussen jongeren en ouderen betreffende de externe effecten van de herontwikkeling op het gebied van hangjongeren en groenvoorzieningen. Alle andere uitkomsten vertoonden geen significante verschillen en daaruit kan geconcludeerd worden dat voor beide leeftijdsgroepen deze externe effecten even veel invloed hebben.

4.3. Buurtcijfers

Om te toetsen of er een significante verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving heeft plaatsgevonden wordt er een statistische toets gebruikt. De gekozen toets hiervoor is de Wilcoxon rangteken toets. Deze toets wordt gebruikt, omdat de data aan de juiste voorwaarden voldoen om een gepaarde waarneming met ordinale variabelen te vergelijken. De ordinale variabelen die hierbij gebruikt worden zijn de cijfers voor en na de herontwikkeling gegeven door de respondenten. De nulhypothese luidt: Er is geen significant verschil tussen de cijfers die voor en na de herontwikkeling worden gegeven voor de kwaliteit van de leefomgeving door de buurtbewoners.

De uitgevoerde Wilcoxon rangteken toets levert een significantieniveau van 0,000 op. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de nulhypothese verworpen kan worden, aangezien de p-waarde onder de 0,05 ligt. Hiermee is significant aangetoond dat de buurtbewoners de kwaliteit van de leefomgeving hoger waarderen na de herontwikkeling dan daarvoor. Het gemiddelde cijfer dat de buurtbewoners voor de herontwikkeling gaven was een 7,2 en na de herontwikkeling beoordelen ze de leefomgeving van hun buurt met een 8,1.

Met de Wilcoxon rangteken toets is ook onderzocht of er groepen zijn die vinden dat de buurt geen externe effecten heeft ondervonden van de herontwikkeling. Hierbij is gekeken naar de gegeven cijfers gegeven voor en na de herontwikkeling. De uitkomsten hiervan zijn te vinden in tabel 3.

Nulhypothese	
Er is geen verschil tussen de cijfers die voor en na de herontwikkeling worden gegeven voor de kwaliteit van de leefomgeving bij de volgende groepen ...	
groepen	Asymp.Sig.(2-zijdig)
Vrouw	0,000
Man	0,000
45 of jonger	0,000
46 of ouder	0,004

Tabel 3. Wilcoxon toets op de gemiddelde cijfers voor en na de herontwikkeling per groep

Aan de significantieniveaus die uit de test zijn gekomen kan voor elke groep de nulhypothese worden verworpen, vanwege het significantieniveau onder de 0,05. Er kan dus geconcludeerd worden dat voor elke groep geldt dat zij de kwaliteit van de buurt een hoger cijfer geven na de herontwikkeling dan hiervoor. De toets zelf zegt niets over

de richting van het verschil, maar door de toename van het gemiddelde cijfer kan er geconcludeerd worden dat dit een positieve verandering is. Het overzicht dat de Wilcoxon toets levert met betrekking tot de negatieve waarden en positieve waarden is te vinden in de bijlage.

4.3.1. Verschillen in buurtcijfers binnen de groepen geslacht en leeftijd

Om te onderzoeken of er groepen zijn die significant hogere of lagere cijfers geven is er gebruik gemaakt van de Mann-Whitney test. Bij deze test krijgen de ordinale variabelen rangnummers toegekend, waardoor verschillen aangetoond kunnen worden tussen de gemiddelde cijfers die de groepen geven.

De nulhypothese hierbij luidt: Er is geen verschil tussen de twee verschillende groepen in het toekennen van een cijfer voor de kwaliteit van de leefomgeving. Hierbij wordt de nulhypothese verworpen als de p-waarde kleiner is dan 0,05.

Dit is een vrij brede hypothese en die wordt dan ook per groep geanalyseerd. De resultaten hiervan zijn te vinden in tabel 4.

Tabel 4. Uitkomsten Mann-Whitney test

Groep:	Voor de herontwikkeling Asymp.Sig.(2-zijdig)	Na de herontwikkeling Asymp.Sig.(2-zijdig)
Geslacht	0,058	0,016
Leeftijd	0,238	0,038

In beide gevallen kan er geconcludeerd worden dat nulhypothese met betrekking tot de cijfers van vóór de herontwikkeling aangenomen kan worden. Beide groepen, geslacht en leeftijd, kennen een gemiddeld cijfer toe aan de kwaliteit van de leefomgeving dat niet significant van elkaar afwijkt. Mannen en vrouwen, jongeren en ouderen kennen dus gemiddeld dezelfde cijfers toe.

De cijfers die zijn gegeven ná de herontwikkeling wijken echter wel significant af tussen de twee groepen. De p-waarde ligt in beide gevallen onder de 0,05 en dus wordt de nulhypothese verworpen. Er kan dus gesteld worden dat er een significant verschil bestaat tussen mannen en vrouwen, jongeren en ouderen in de manier waarop zij de herontwikkeling beoordelen. Uit deze toets is niet af te leiden welke groep de herontwikkeling dan beter beoordeeld, maar aan de hand van de gemiddelde cijfers van de groepen is dit te achterhalen.

Tabel 5. Gemiddelde cijfers van de leefomgeving op basis van leeftijd

Leeftijd	Voor	Na	Vershil
45 jaar of jonger	7,13	8,24	1,11
46 jaar of ouder	7,33	7,88	0,55

Uit tabel 5 is op te maken dat het verschil wordt gemaakt door de groep 45 jaar of jonger, die de buurt een gemiddeld hoger cijfer geven dan de groep van 46 jaar of ouder.

Tabel 6. Gemiddelde cijfers van de leefomgeving op basis van geslacht

Geslacht	Voor	Na	Vershil
Vrouw	7,38	8,27	0,89
Man	7,09	7,85	0,76

Uit tabel 6 kan worden geconcludeerd dat de vrouwen de buurt een gemiddeld hoger cijfer geven dan de mannen. Aan de hand van deze bevindingen in combinatie met de uitgevoerde Mann-Whitney tests kan geconcludeerd worden dat vrouwen en personen van 45 jaar of jonger de buurt een hoger cijfer geven en de externe effecten voortkomend uit de herontwikkeling als positiever ervaren.

4.4. Invloed van de herontwikkeling

Door middel van de enquête is er onderzocht welke externe effecten de meeste invloed hebben gehad op de kwaliteit van de leefomgeving. In tabel 7 zijn de externe effecten geselecteerd die de grootste positieve of negatieve veranderingen hebben veroorzaakt. De overige uitkomsten zijn te vinden in de bijlage.

Tabel 7. Externe effecten met de meeste invloed

Variabele	Ze er slecht(%)	Slecht(%)	Neutraal(%)	Verbeterd(%)	Erg verbeterd(%)
Bedrijvigheid	1 (1,1)	4 (4,4)	18 (19,8)	46 (50,5)	22 (24,2)
Winkelaanbod	-	-	4 (4,4)	38 (41,8)	49 (53,8)
Restaurantaanbod	-	3 (3,3)	20 (22)	45 (49,5)	23 (25,3)
Culturele voorzieningen	-	-	5 (5,5)	47 (51,6)	39 (42,9)
Grondgebruik	-	2 (2,2)	12 (13,2)	65 (71,4)	12 (13,2)
Hangjongeren	8 (8,8)	33 (36,3)	43 (47,3)	6 (6,6)	1 (1,1)
Verloedering	-	2 (2,2)	16 (17,6)	49 (53,8)	24 (26,4)
Verkeersveiligheid	1 (1,1)	30 (33)	46 (50,5)	14 (15,4)	-
Verkeersdruk	8 (8,8)	50 (54,9)	22 (24,2)	11 (12,1)	-
Straatafval	7 (7,7)	40 (44)	35 (38,5)	9 (9,9)	-

De bedrijvigheid heeft een grote verandering doorgemaakt. Dit is te verklaren doordat een vervallen onbenut gebied diverse functies heeft gekregen waarmee de lokale economie weer opbloeit en het een levendiger gebied is geworden. Dit komt overeen met bevindingen van Ahlfeldt(2011) en De Souza(2002). Hierdoor kunnen ook direct de verbeteringen van het winkelaanbod, culturele voorzieningen, restaurantaanbod en de verandering van grondgebruik verklaard worden.

De achteruitgang van de verloedering wordt ook door de respondenten gezien als een positief extern effect. Veel braakliggende grond en vervallen panden zijn opgeknapt of herontwikkeld. Dit is van belang voor het weren van criminele activiteiten en komt ten goede van de prijzen op de vastgoedmarkt volgens Schwartz et al.(2006).

De buurtbewoners ervaren het externe effect verkeer, als een negatief extern effect. Dit kan verklaard worden door de toename van passantenstromen en het achterblijven van infrastructurele verbetering in het gebied(Van Kamp et al., 2003). Door de toename van passantenstromen en inwoners kan ook de negatieve verandering van het straatafval verklaard worden, aangezien meer mensen meer afval produceren.

Hoofdstuk 5. Conclusie

5.1. Conclusie

Uit dit onderzoek is gebleken dat de herontwikkeling van een voormalige industriële locatie invloed heeft op de kwaliteit van de leefomgeving van een aangrenzende buurt. De externe effecten beïnvloeden de leefomgeving hier op een positieve en negatieve wijze.

Door de herontwikkeling van het Eemplein en het Oliemolenkwartier heeft er een verbetering plaatsgevonden op sociaaleconomisch en cultureel niveau in de buurt. De buurtbewoners ervaren de veranderingen van de bedrijvigheid, het winkelaanbod, culturele voorzieningen als zeer positief. Dit komt overeen met de bevindingen van Ahlfeldt(2011) en De Souza(2002), zij stellen dat de toename van bedrijvigheid gestuwd wordt door de toename van inwoners en bezoekers van het gebied.

De toename van personen in het gebied zorgt ook voor meer verkeersstromen. De buurtbewoners hebben dit als een negatief extern effect ervaren en het is dus een probleem dat nog opgelost dient te worden. Het verkeersprobleem dient bij toekomstige projecten dan ook goed bestudeerd te worden. Dit probleem zal niet alleen van toepassing zijn bij het Gildenkwartier, maar zal ook spelen bij projecten in andere steden. Hier zal dus rekening mee moeten worden gehouden in de aanleg of verbetering van de infrastructuur bij andere herontwikkelingsprojecten.

De herontwikkeling van de *brownfields* heeft een positieve invloed gehad op de kwaliteit van de leefomgeving. Door middel van een statistische analyse kan worden geconcludeerd dat er een significante verbetering heeft plaatsgevonden. Waar de bewoners voorheen de wijk een 7,2 gaven is dat na de herontwikkeling een 8,1. Een significant verschil in de waardering tussen mannen en vrouwen, jongeren en ouderen werd hier ook aangetoond. Vrouwen vinden dat de kwaliteit van de leefomgeving meer is verbeterd ten opzichte van de mannen. Hetzelfde geldt voor jongeren ten opzichte van ouderen.

Er kan dus geconcludeerd worden dat de positieve externe effecten zwaarder wegen voor de buurtbewoners dan de negatieve externe effecten. Aangezien zij ondanks de negatieve invloed de kwaliteit van de leefomgeving significant verbeterd vinden.

5.2. Aanbevelingen

Voor toekomstig onderzoek zou het van belang kunnen zijn om grotere steekproeven te nemen, zodat het mogelijk is de Chi-kwadraat toetst beter uit te voeren. Ondanks de respons van 91 personen, moesten antwoordcategorieën heringedeeld worden, waardoor er minder verschillen tussen de beide groepen ontstonden. Door deze herindeling werd het moeilijker om verschillen tussen de verschillende groepen aan te tonen.

Een andere aanbeveling is om de onderzochte gebieden ook op sociaaleconomische kenmerken te onderzoeken. Het Gildenkwartier is een welvarende buurt in Amersfoort. Mensen uit een ander milieu kunnen de veranderingen heel anders waarderen en zien het misschien als een aantasting van hun woongebied waar ze aan gehecht zijn. Dit is slechts een aanname, maar meer onderzoek naar diverse buurten zou hier meer inzichten in kunnen geven.

Literatuurlijst

Adams, D., De Sousa, C. and Tiesdell, S. (2009). Brownfield Development: A Comparison of North American and British Approaches. *Urban Studies*, 47(1), pp.75-104.

Adams, D., Disberry, A., Hutchison, N., Munjoma, T. (2000). Mind the gap! Taxes, subsidies and the behaviour of brownfield owners. *Land use policy*, 17 (2000), pp. 135—145.

Ahlfeldt, G. (2011). Blessing or curse? Appreciation, amenities and resistance to urban renewal. *Regional Science and Urban Economics*, 41(1), pp.32-45.

Brambilla, M., Michelangeli, A. and Peluso, E. (2013). Equity in the City: On Measuring Urban (In)equality of Life. *Urban Studies*, 50(16), pp.3205-3224.

De nieuwe stad (2014) *De Nieuwe Stad, van Oliemolenkwartier naar innovatieve microstad*. Geraadpleegd op 6-10-2014 via www.denieuwestad.nl/. Amersfoort: De Nieuwe Stad

De Sousa, C. (2002). Brownfield redevelopment in Toronto: an examination of past trends and future prospects. *Land Use Policy*, 19(4), pp.297--309.

De Sousa, C., Wu, C. and Westphal, L. (2009). Assessing the effect of publicly assisted brownfield redevelopment on surrounding property values. *Economic development quarterly*.

De Vor, F. and de Groot, H. (2011). The Impact of Industrial Sites on Residential Property Values: A Hedonic Pricing Analysis from the Netherlands. *Regional Studies*, 45(5), pp.609-623.

Gemeente Amersfoort (2014) *Kop van het Gildenkwartier*. Geraadpleegd op 6-10-2014 via www.amersfoort.nl/ Amersfoort: Gemeente Amersfoort

Leidelmeijer, K., van Kamp, I. (2003). *Kwaliteit van de leefomgeving en leefbaarheid*. RIVM rapport 630950002/2003 RIGO Rapportnummer: 80330. RIVM en RIGO

McCarthy, L. (2002). The brownfield dual land-use policy challenge: reducing barriers to private redevelopment while connecting reuse to broader community goals. *Land Use Policy*, 19(4), pp.287--296.

McLafferty, S. L. (2010). *Conducting Questionnaire Surveys*. In N. Clifford, S. French & G. Valentine (Red.), *Key Methods in Geography*. London: Sage Publications Ltd.

Norusis, M.J. (2011). *IBM SPSS Statistics 19 Guide to Data Analysis*. New Jersey: Pearson Education International/Prentice Hall.

- Pacione, M. (2003). Urban environmental quality and human wellbeing—a social geographical perspective. *Landscape and Urban Planning*, 65(1-2), pp.19-30.
- Robbinson, G. (1998). *Methods and Techniques in Human Geography*. New York: Wiley.
- Rosenthal, S. (2008). Old homes, externalities, and poor neighborhoods. A model of urban decline and renewal. *Journal of Urban Economics*, 63(3), pp.816--840.
- Schwartz, A., Ellen, I., Voicu, I. and Schill, M. (2006). The external effects of place-based subsidized housing. *Regional Science and Urban Economics*, 36(6), pp.679--707.
- Van Duijn, M., Rouwendal, J. and Boersema, R. (2014). Transformations of industrial heritage: Insights into external effects on house prices. *Tinbergen Institute Discussion Paper 14-122/VIII*.
- van Kamp, I., Leidelmeijer, K., Marsman, G. and de Hollander, A. (2003). Urban environmental quality and human well-being. *Landscape and Urban Planning*, 65(1-2), pp.5-18.

Bijlage

Enquête:

Invloed van de herontwikkeling van het Oliemolenkwartier en Eemplein op de kwaliteit van de buurt

Beste Meneer/Mevrouw,

Mijn naam is Luuk Schoenmaekers en ben momenteel bezig met het afronden van mijn bachelor sociale geografie en planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen. Bij het afronden van die bachelor hoort ook het schrijven van een bachelor thesis en het uitvoeren van een wetenschappelijk onderzoek.

Het thema van mijn bachelor thesis is vastgoedkunde en als onderwerp heb ik gekozen voor de invloed van herontwikkeling van industriële locaties op de kwaliteit van de buurt.

Ik heb in mijn jeugd altijd in Amersfoort gewoond, waarvan de afgelopen negen jaar in het Gildenkwartier aan de Eem. Vandaar ook mijn interesse in de herontwikkeling van het Eemplein en het Oliemolenkwartier. Dit is dan ook de casestudie die ik ga verrichten.

Om onderzoek te kunnen doen en mijn onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden heb ik gekozen voor het uitvoeren van een enquête. Uiteindelijk wil ik uitspraken kunnen doen over de kwaliteit van de buurt en hoe deze is beïnvloed door de herontwikkeling van het Eemplein en het Oliemolenkwartier. Hiervoor heb ik uw medewerking nodig en ik zou u dus vriendelijk willen verzoeken mijn enquête in te vullen. Het invullen van de enquête kost u ongeveer vijf minuten van uw tijd en u zou mij er ontzettend mee helpen.

Ook voor u is het interessant, want u kunt ook mijn eindversie krijgen door mij een email te sturen. Zo wordt er dus op een wetenschappelijke wijze onderzoek gedaan naar de invloed van de herontwikkeling van het Eemplein en het Oliemolenkwartier op de kwaliteit van uw buurt.

Uw antwoorden worden anoniem verwerkt in de resultaten en zullen dus niet naar u te herleiden zijn.

Mocht u hier vragen over hebben dan hoor ik het graag. U kunt hiervoor altijd mailen naar luukschoenmaekers@live.nl.

Veel plezier met het invullen van de enquête.

Met vriendelijke groet,

Luuk Schoenmaekers

Enquête kwaliteit van de buurt Eemplein en Oliemolenkwartier

In deze enquête wordt onderzocht wat voor invloed de herontwikkeling van het Eemplein en het Oliemolenkwartier hebben gehad op de kwaliteit van de buurt. De huidige kwaliteit van de buurt wordt dus vergeleken met die van voor de herontwikkeling.

De enquête is opgebouwd uit diverse categorieën met bijbehorende vragen. U kunt telkens één mogelijkheid kiezen, waarbij - - zeer slecht of negatief is en ++ erg verbeterd of zeer positief is. Omcirkel uw antwoord.

Bedrijvigheid in het woongebied

1. Wat vindt u van de verandering van bedrijvigheid in uw woongebied na de herontwikkeling?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

2. Wat vindt u van de verandering van het winkelaanbod in uw woongebied na de herontwikkeling?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

3. Wat vindt u van de verandering van het restaurantaanbod in uw woongebied na de herontwikkeling?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

4. Wat vindt u van de verandering van het caféaanbod in uw woongebied na de herontwikkeling?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

5. Wat vindt u van de hoeveelheid van aanwezige culturele voorzieningen in uw woongebied na de herontwikkeling? Denk hierbij aan theaters, bioscopen, concertzalen, poppodia, musea, etc.

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

6. Wat vindt u van de verandering van het aanbod van festivals en evenementen in uw woongebied na de herontwikkeling?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

7. Hoe is het grondgebruik in uw woongebied veranderd na de herontwikkeling? Denk hierbij aan verschillende functies van grondgebruik(horeca, winkels, wonen, kantoren, etc.)

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

Veiligheid en overlast in het woongebied

8. Hoe is de overlast in uw woongebied veranderd sinds de herontwikkeling?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

9. Wat is de invloed van de herontwikkeling op de veiligheid in uw woongebied?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

10. Hoe heeft de herontwikkeling bijgedragen aan de hoeveelheid hangjongeren in uw woongebied?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

11. Hoe heeft de herontwikkeling bijgedragen aan de verlichting van uw woongebied? Denk hierbij aan donkere stukken of portieken die een onveilig gevoel kunnen geven.

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

12. Wat is de invloed van de herontwikkeling op de verloedering van uw woongebied? Denk hierbij aan graffiti, leegstaande panden en achterstallig onderhoud van de openbare ruimte en gebouwen.

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

Verkeersveiligheid in uw woongebied

13. Hoe heeft de herontwikkeling bijgedragen aan de verkeersveiligheid in uw woongebied?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

14. Hoe heeft de herontwikkeling bijgedragen aan de verkeersoverlast in uw woongebied?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

15. Hoe heeft de herontwikkeling bijgedragen aan de verkeersdruk in uw woongebied? Denk hierbij aan auto's, fietsers, etc.

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

natuur en groenvoorzieningen in uw woongebied

16. Hoe heeft de herontwikkeling bijgedragen aan de aanwezigheid van parken en groenvoorzieningen in uw woongebied?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

17. Hoe heeft de herontwikkeling bijgedragen aan de aanwezigheid van straatmeubilair en ontmoetingsplaatsen in uw woongebied?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

18. Hoe heeft de herontwikkeling bijgedragen aan de hoeveelheid straatafval?

zeer slecht slecht neutraal verbeterd erg verbeterd

19. Wat voor cijfer zou u de kwaliteit van uw leefomgeving geven voor de herontwikkeling?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

20. Wat voor cijfer zou u de kwaliteit van uw leefomgeving geven na de herontwikkeling?

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Wat is uw geslacht?

0 Vrouw

0 Man

Wat is uw leeftijd?

0 Jonger dan 25

0 25 – 45

0 46 – 65

0 Ouder dan 65

Einde van de enquête.

Hartelijk dank voor uw medewerking.

Nogmaals ontzettend bedankt voor uw tijd om de enquête in te vullen. Mocht u nog geïnteresseerd zijn om het eindresultaat van mijn onderzoek te ontvangen dan kunt u mij mailen en stuur ik u een digitaal exemplaar als mijn onderzoek is afgerond. U kunt dan mailen naar luukschoenmaekers@live.nl

Bedankt voor uw tijd en met vriendelijke groet,

Luuk Schoenmaekers

Enquete resultaten:

Variabele	Zeer slecht(%)	Slecht(%)	Neutraal(%)	Verbeterd(%)	Erg verbeterd(%)
Bedrijvigheid	1 (1,1)	4 (4,4)	18 (19,8)	46 (50,5)	22 (24,2)
Winkelaanbod	-	-	4 (4,4)	38 (41,8)	49 (53,8)
Restaurantaanbod	-	3 (3,3)	20 (22)	45 (49,5)	23 (25,3)
Caféaanbod	1 (1,1)	15 (16,5)	58 (63,7)	17 (18,7)	-
Culturele voorzieningen	-	-	5 (5,5)	47 (51,6)	39 (42,9)
Festivals en evenement	-	6 (6,6)	22 (24,2)	50 (54,9)	13 (14,3)
Grondgebruik	-	2 (2,2)	12 (13,2)	65 (71,4)	12 (13,2)
Overlast	1 (1,1)	28 (30,8)	44 (48,4)	18 (19,8)	-
Veiligheid	-	6 (6,6)	49 (53,8)	34 (37,4)	2 (2,2)
Hangjongeren	8 (8,8)	33 (36,3)	43 (47,3)	6 (6,6)	1 (1,1)
Verlichting	-	3 (3,3)	32 (35,2)	47 (51,6)	9 (9,9)
Verloedering	-	2 (2,2)	16 (17,6)	49 (53,8)	24 (26,4)
Verkeersveiligheid	1 (1,1)	30 (33)	46 (50,5)	14 (15,4)	-
Verkeersoverlast	3 (3,3)	28 (30,8)	49 (53,8)	11 (12,1)	-
Verkeersdrukke	8 (8,8)	50 (54,9)	22 (24,2)	11 (12,1)	-
Groenvoorzieningen	4 (4,4)	19 (20,9)	59 (64,8)	8 (8,8)	1 (1,1)
Straat meubilair	-	-	34 (37,4)	53 (58,2)	4 (4,4)
Straatafval	7 (7,7)	40 (44)	35 (38,5)	9 (9,9)	-

Overzicht Wilcoxon toets:

Ranks			N	Mean Rank	Sum of Ranks
Leeftijd	Cijfer na herontw. - Cijfer vr herontw.	Negative Ranks	1 ^a	13,50	13,50
		Positive Ranks	38 ^b	20,17	766,50
		Ties	6 ^c		
		Total	45		
45 of jonger	Cijfer na herontw. - Cijfer vr herontw.	Negative Ranks	9 ^a	17,72	159,50
		Positive Ranks	27 ^b	18,76	506,50
		Ties	10 ^c		
		Total	46		

- a. Cijfer na herontw. < Cijfer vr herontw.
 b. Cijfer na herontw. > Cijfer vr herontw.
 c. Cijfer na herontw. = Cijfer vr herontw.

Ranks			N	Mean Rank	Sum of Ranks
Geslacht	Cijfer na herontw. - Cijfer vr herontw.	Negative Ranks	6 ^a	16,58	99,50
		Positive Ranks	33 ^b	20,62	680,50
		Ties	6 ^c		
		Total	45		
Vrouw	Cijfer na herontw. - Cijfer vr herontw.	Negative Ranks	4 ^a	19,13	76,50
		Positive Ranks	32 ^b	18,42	589,50
		Ties	10 ^c		
		Total	46		

- a. Cijfer na herontw. < Cijfer vr herontw.
 b. Cijfer na herontw. > Cijfer vr herontw.
 c. Cijfer na herontw. = Cijfer vr herontw.