

Verlaten voetbalstadionlocaties

...en hoe ze herontwikkeld
(kunnen) worden

Pieter Visser
S1284525
Rijksuniversiteit Groningen
Master Economische Geografie
Februari 2007
Begeleiders: Bas Spierings
Jouke van Dijk

Voorwoord

Interesse voor voetbal is altijd groot in Nederland, en daarbuiten. Voor mijn bachelorscriptie in De Verenigde Staten heb ik (mede daarom) ook gekozen voor een onderwerp gericht op stadions en voetbal. Mensen beleven voetbal, mensen worden geïntrigeerd door voetbal en mensen beleven en kijken dit in de stadions. Het was zaak voor dit onderzoek een geografische link te vinden die verband hield met deze sport. Aangezien mijn interesse zich vooral richt op ruimtelijke ordening leek een onderzoek naar de ontwikkeling van voetbalstadions interessant. Deze megaprojecten bieden genoeg stof voor onderzoek. Dat bleek al snel toen ik stuitte op een grote hoeveelheid onderzoek met betrekking tot de ontwikkeling van de voetbalstadions van nu. Een gelijkend onderzoek wekte toen mijn interesse: hoe de oude, verlaten stadionlocaties zich ontwikkelen. Dhr. van Dijk droeg dit onderwerp aan. Toen ook dhr. Pellenburg dit onderwerp goedkeurde kon ik starten met het onderzoek waarvan het eindresultaat nu voor u ligt.

Voor de begeleiding stuitte ik op Bas Spierings. Een onderzoeker aan onze faculteit en iemand met een kijk op stedelijke ontwikkeling en stadsgeografie. Mijn grootste dank gaat dan ook naar hem uit. Met zijn kijk op de stedelijke planning en zijn tips kon ik mijn onderzoek afbakenen. De opbouwende kritiek van zijn kant was zeer welkom, duidelijk en tevens erg nuttig. Zijn hulp is dan ook de reden dat dit onderzoek op een juiste manier afgerond kon worden. Dank daarvoor!

Voor het afbakenen van het onderwerp kan ik eigenlijk vrienden en familie wel bedanken. Vragen met betrekking tot de voortgang en het onderwerp van het onderzoek hebben ertoe geleid dat ik kritisch heb kunnen kijken naar het onderzoek en tot de juiste afbakening heb kunnen komen.

Ook de medewerkers van de gemeente en andere diensten die ik heb gesproken verdienen een dankwoord. Via telefonische interviews en vragen via de e-mail heb ik de benodigde informatie vlot verkregen. Nuttig was deze zeker, en duidelijk ook.

Dankzij al deze mensen heb ik mijn onderzoek kunnen voltooien in het kader van Economische Geografie. Naar allen gaat mijn dank uit. Rest niets anders dan de lezer veel succes en plezier toe te wensen met het lezen van dit onderzoek.

Groningen, juli 2007

Pieter Visser

Samenvatting

De aanleiding voor het onderzoek kwam voort uit een interesse in voetbal en planologie. De nieuwe stadionprojecten zijn daarbij natuurlijk uitermate interessant, maar ook een onderwerp waar al vaak over gesproken en geschreven is. Echter, aangezien op dit gebied niet alleen de nieuwe stadions een impact hebben op de stad en de buurt, is het des te interessanter te kijken naar wat voor invloed de herontwikkeling van de verlaten stadionlocaties heeft op de wijk en de buurt. Ook is het nodig om te kijken hoe een dergelijk project aangepakt wordt en aangepakt kan worden.

Onderzoeksopzet

In dit project doe ik onderzoek naar de ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden van verlaten voetbalstadionlocaties. Dit onderzoek is gedaan door middel van een kwantitatieve analyse, waarbij informatie van de websites van de voetbalclubs is gehaald en van andere informatieve websites over de verschillende voetbalclubs. Veel data is daardoor verzameld en in dit onderzoek geanalyseerd. Naast deze kwantitatieve analyse is er ook een kwalitatief onderzoek gedaan, door middel van telefonische interviews en interviews via de e-mail. Op deze manier werd het mogelijk een veelomvattend beeld te krijgen van de herontwikkelingen en de herontwikkelingsmogelijkheden.

Het onderzoek

Het onderzoek is voltooid aan de hand van enkele onderzoeksvragen, die de leidraad vormen voor deze korte samenvatting. De overkoepelende vraag, de hoofdvraag van het onderzoek, kan aan de hand van deze vragen beantwoord worden. Deze hoofdvraag luidt als volgt:

Hoe zijn oude voetbalstadionlocaties herontwikkeld en welke ontwikkelingsmogelijkheden zijn er voor toekomstige oude stadionlocaties?

In deze hoofdvraag schuilt ook de doelstelling van het onderzoek: Het achterhalen van mogelijke herontwikkelingen voor een verlaten voetbalstadionlocatie. De onderzoeksvragen die deels zijn afgeleid van deze doelstelling zorgen ervoor dat de hoofdvraag van dit onderzoek beantwoord kan worden.

Welke theorieën zijn relevant voor de ontwikkeling van oude stadionlocaties?

Theorieën en begrippen die van toepassing zijn op deze soort herontwikkeling zijn er legio. De relevante zullen hier besproken worden, waaronder stedelijke herstructurering, de wijkeconomie, de broedplaatsfunctie, functiemenging, communicatieve benadering, financiering, marketing en de creatieve stad.

Welke partijen ontwikkelen de oude stadionlocatie?

Partijen die betrokken zijn bij de herontwikkeling zijn voornamelijk de gemeente, corporaties, projectontwikkelaars, private partijen en de wijk. In sommige gevallen is de voetbalclub ook betrokken bij de ontwikkeling, maar dat is dan vooral om te zorgen dat er geld voor de club en haar nieuwe stadion verdiend kan worden.

Welke locaties worden door oude, bestaande en nieuwe voetbalstadions ingenomen?

Voor de oude, verlaten stadions geldt dat deze gelegen zijn op locaties buiten het stadscentrum, maar vaak weer niet aan de stadsrand. Deze buiten-centrum locaties van de stadions zijn vaak omgeven door woningen. De reden dat de locaties verlaten worden door de clubs is dat er weinig uitbreiding mogelijk is op deze locatie. Daarom trekken clubs vaak naar andere locaties (de nieuwe en bestaande locaties) die ruimer zijn, maar vaak meer afgelegen liggen, aan de stadsrand of zelfs suburbaan. Hier zijn de stadions vaak omgeven door bedrijvigheid (vaak kantoren), welke ook ontstaan is om het stadion mede te financieren.

Wat is er met het oude stadion gebeurd?

In de meeste gevallen is het oude stadion gesloopt om zo ruimte te creëren voor andersoortige functies. In twee gevallen is het stadion blijven staan en in dergelijke gevallen blijft het stadion gebruikt worden door voetbalclubs.

Hoe is de oude stadionlocatie herontwikkeld?

De meeste voetbalstadionlocaties die verlaten worden door de club zijn herontwikkeld tot een woongebied. Ook is in sommige gevallen de sportfunctie behouden en worden de gebieden ontwikkeld met een combinatie van woningbouw en sportvoorzieningen. Een enkeling trekt bedrijvigheid aan en besluit tot een wat creatievere herontwikkeling.

Hoe gaat men in het buitenland om met ontwikkeling van verlaten stadionlocaties?

In het buitenland is te zien dat ook daar veel gekozen wordt voor een herontwikkeling met woningbouw. Daarnaast is wel opvallend dat sommigen anders omgaan met de herontwikkeling van het stadion zelf en dat er ook meer geld beschikbaar is om de locatie (en eventueel het stadion) te herontwikkelen. Een vergelijking is desondanks goed mogelijk, omdat de verschillende herontwikkelingen als voorbeeld en vergelijking gebruikt kunnen worden voor Nederlandse cases.

Waarom is de locatie op deze manier herontwikkeld?

In het geval van woningbouw speelt geld een grote rol. Met dit soort herontwikkeling is veel geld te verdienen. Ook lijken de gemeenten deze ontwikkeling aan te moedigen. Als er een sportfunctie behouden blijft, wordt dit meestal gedaan om de wijk levendig te houden en het bindmiddel van de wijk te behouden. Ook is het makkelijk, omdat de voorwaarden voor een sportfunctie al aanwezig zijn. In het enkele geval dat er iets anders met de locatie wordt gedaan, is dit vaak omdat de gemeente meer creatief is en meer durft. Ze legt dan bijvoorbeeld naast (of in plaats van) woningbouw ook andere functies aan als sportfuncties, voorzieningen of bedrijvigheid. Het aanleggen van bedrijvigheid of een buurtcentrum getuigt van een meer creatieve ontwikkeling met meer aandacht voor wat de wijk economie nodig heeft.

Welke ontwikkelingsmogelijkheden zijn er voor een verlaten stadionlocatie?

Mogelijke ontwikkelingen zijn woningbouw, voorzieningen, sportfuncties en een creatieve ontwikkeling. Bij woningbouw moet gedacht worden aan een mix van soorten woningen, maar ook aan bijvoorbeeld woon-werk gebouwen. Dat soort ontwikkelingen zouden eventueel in het stadion zelf mogelijk zijn. Voorzieningen zijn voornamelijk functies als winkelen, horeca, pleintjes of buurtcentra. Deze houden de wijk levendig en divers. Sportfuncties kunnen als bindmiddel fungeren van de betreffende wijken en het kan goed zijn om dit te behouden. Ook dit maakt een wijk levendig en verbonden. Een creatieve ontwikkeling is tevens een mogelijkheid. Het moet verschillende soorten mensen aantrekken en mogelijkheden voor kleine ondernemers en kunstenaars scheppen. Ook woningbouw kan tot de horizon behoren, maar dan wel woningbouw die ruimte biedt aan 'creatievelingen' en mogelijkheden scheidt voor een multifunctioneel gebruik.

Inhoudsopgave

Voorwoord	I
Samenvatting	III
Inhoudsopgave	V
Lijst van figuren en tabellen	VII
1. Onderzoeksopzet	1
1.1 Achtergrond	1
1.2 Relevantie/verantwoording	1
1.3 Inleiding	2
1.4 Afbakening onderwerp	3
1.5 Probleem-, doel- en vraagstelling	4
1.6 Relevantie onderzoeksvragen	5
1.7 Onderzoeksmethodiek	6
1.8 Indeling onderzoek	6
2. Theoretisch kader	9
2.1 Inleiding en relevantie	9
2.2 Wijkeconomie	10
2.3 Stedelijke projecten	10
2.4 Diversiteit, functiemenging en de stadionlocatie	14
2.4.1 Nieuwe stedelijkheid	15
2.5 Communicatieve benadering en samenwerking	16
2.5.1 Neoliberalisme	17
2.6 Stedelijk locaties en hun ontwikkeling	17
2.7 Citymarketing	20
2.8 Plaatsmotie	21
2.9 Push- en pullfactoren	21
2.10 Financiering project	21
2.11 Creatieve stad	23
3. De stadionlocaties	27
3.1 Inleiding	27
3.2 De geschiedenis van het voetbal en haar stadions	27
3.3 De locatie van de oude en nieuwe stadions	28
3.4 De oude stadionlocaties	29
3.5 De gebruikte stadionlocaties	30
3.6 Verhuizen van clubs	31
3.7 De ontwikkeling van de oude stadionlocaties	32
4. Ontwikkelde voetbalstadionlocaties	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Stadionlocaties in Amerika	35
4.3 Woningbouw op stadionlocaties	36
4.3.1 Woningbouw in Nederland	36
4.3.2 Woningbouw in het buitenland	37

4.4	Woningen plus op stadionlocaties	38
	4.4.1 Woningbouw plus in Nederland	38
	4.4.2 Woningbouw plus in het buitenland	40
4.5	Voorzieningen en andere functies	41
	4.5.1 Voorzieningen en andere functies in Nederland	41
	4.5.2 Voorzieningen en andere functies in het buitenland	42
4.6	Terug naar Amerika	42
4.7	Conclusie	43
5.	Ontwikkelingsmogelijkheden van stadionlocaties	45
	5.1 Impact op stad en wijk	46
	5.2 Woningbouw	47
	5.3 Voorzieningen	48
	5.4 Sport	49
	5.5 Creatieve ontwikkeling	49
6.	Conclusies	53
	6.1 Inleiding	53
	6.2 Conclusies en aanbevelingen	53
	6.3 Herontwikkelingen	56
	Literatuur	59
	Bronvermelding figuren	63
	Bijlage 1. Interviews	65

Lijst van figuren en tabellen

Figuren

Figuur 1.1	Het onderzoeksproces	6
Figuur 2.1	De opzet van een UDP	12
Figuur 2.2	Westergasfabriek	25
Figuur 4.1	Herontwikkeling Highbury	36
Figuur 4.2	Kerkdienst in Compaq Center	39

Tabellen

Tabel 1.1	De clubs en de locatie van hun stadions	4
Tabel 3.1	Oude voetbalstadionlocaties	29
Tabel 3.2	Huidige en nieuwe stadions	30
Tabel 3.3	Ontwikkeling oude stadionlocaties	32