

“SPORT-CITY”

Een onderzoek naar de meest optimale functiecombinatie en de meest kansrijke locatie voor ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie met sport en onderwijs



M.A. (Marloes) Muskens
Augustus 2010

"Het geheel is meer dan de som der delen"

Aristoteles

Titel:

“Sport-City”

Een onderzoek naar de meest optimale functiecombinatie en de meest kansrijke locatie voor ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie met sport en onderwijs

Auteur:

M.A. (Marloes) Muskens

In opdracht van:

CRA  VASTGOED

Stagebegeleider:

Ing. G. (Gerold) Vereijken

In het kader van:

Master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen



**rijksuniversiteit
groningen**

1^e Stagedocent:

Drs. D. (Dennis) Jannette Walen

2^e Stagedocent:

Prof. dr. E.F. (Ed) Nozeman

Plaats en datum:

Eindhoven, augustus 2010

SAMENVATTING

In Nederland is de norm van sport- en onderwijsaccommodaties aan het verschuiven van relatief kleinschalige en eenvoudige gebouwen naar grootschalige en vaak luxer uitgeruste leisurecomplexen. Om in te spelen op trends als belevenissen en de schaarste aan vrije tijd, worden steeds vaker multifunctionele accommodaties (MFA's) met sport en onderwijs gerealiseerd, waar allerlei soorten (vrijtijds)voorzieningen met elkaar worden gecombineerd en geclusterd binnen één complex.

Het ROC West-Brabant heeft samen met een aantal partners het initiatief genomen om in Breda "Sport-City" te realiseren, welke inspeelt op de ontwikkelingen in de maatschappij. *Door goede contacten met het ROC West-Brabant is CRA Vastgoed in november 2008 benaderd en inmiddels één van de partners geworden.*

Dit onderzoek heeft de volgende tweeledige onderzoeksvraag:

- 1. Welke functionele invulling is optimaal voor de ontwikkeling van "Sport-City", uitgaande van de vestiging van een ROC West-Brabant?**
- 2. Welke locatie in Breda biedt daarbij de beste kansen om de beoogde plankwaliteit te verkrijgen?**

Verondersteld wordt dat een goede functionele invulling, een goede locatie en een goede samenwerking tussen de participanten voorwaarden zijn voor een optimale prestatie van "Sport-City". Hierdoor ontstaat synergie binnen de accommodatie.

In de actoranalyse is duidelijk geworden dat zowel publieke als private partijen betrokken zijn bij de totstandkoming van MFA's met sport en onderwijs. Deze partijen hebben gedeeltelijk dezelfde doelstellingen voor ogen, maar verschillen op accenten. Geconcludeerd kan worden dat "Sport-City" min of meer bijdraagt aan al deze doelstellingen. Maar na de realisatie is het belangrijk dat in de beheerfase de verschillende participanten binnen "Sport-City" goed samenwerken. Verondersteld wordt dat hoe meer samenwerking er tussen de verschillende participanten is, hoe meer de synergie wordt bevorderd.

Per saldo zijn er meer voor- dan nadelen bij clustering van functies in MFA's met sport en onderwijs. Veelvoorkomende voordelen van functieclustering zijn gelegen in de kosten, doorlopende korte (leer)lijnen, efficiency in de tijd, ruimtebesparing en levendigheid. Geconcludeerd kan worden dat door clustering van functies synergie ontstaat en dit versterkt wordt wanneer de functies geclusterd zijn binnen één gebouw. Dan kan ook de meest intensieve samenwerking tussen de participanten worden behaald.

Daarnaast kan een optimale functionele invulling voor "Sport-City" worden behaald als functies worden gecombineerd die de school- en sportprestaties van de leerlingen (waaronder sporttalenten en topsporters), het combinatiebezoek en de bezoekenintensiteit bevorderen en wanneer meervoudig gebruik wordt gemaakt van de faciliteiten en diensten.

Voor "Sport-City" zullen de sportfuncties niet direct bij dragen aan een gunstige exploitatie. Sportaccommodaties, behalve een zwembad, zijn alleen te financieren door bijdragen uit de collectieve sector. Commerciële functies kunnen de realisatie en exploitatie juist positief beïnvloeden.

De markt voor sport en onderwijs verplaatst zich meer en meer van een aanbod- naar een vraagmarkt. Een topsport atletiek-, wielervedbaan en vooral een zwembad hebben weinig concurrentie in de regio Breda. Hetzelfde kan worden gezegd voor een kleinschalig kwalitatief goede evenementenhal en een sportmedisch centrum. Omdat de markt bijna verzadigd lijkt voor multifunctionele topsportaccommodaties, wordt het steeds moeilijker om nieuwe rendabele accommodaties te realiseren, mede omdat er geen of weinig subsidies meer voor beschikbaar gesteld worden.

Naar welke voorziening mensen gaan, is afhankelijk van het aanbod en de uniciteit. Hoe meer specialistisch "Sport-City" is, hoe meer mensen de accommodatie zullen bezoeken omdat men dan bereid is van ver te komen. De meerwaarde van "Sport-City" ten opzichte van de concurrentie, is het volume en de combinatie van functies voor zowel talenten en

topsporters van het ROC West-Brabant (onderwijs-, sport-, sportmedische en woonvoorzieningen) als andere bezoekers.

Een goede locatie voor "Sport-City" is belangrijk om het complex goed te laten functioneren. Eigenschappen die een locatie aantrekkelijk maken voor een MFA met sport en onderwijs zijn voornamelijk een gunstige verkeersligging (auto, openbaar vervoer (OV), fiets), representatieve omgeving, goede parkeermogelijkheden, voldoende uitbreidingsruimte en een lage prijs van de grond.

Om een afweging te kunnen maken tussen de verschillende potentiële ontwikkellocaties voor "Sport-City", zijn deze beoordeeld middels een locatiebeoordelingsmodel. Geconcludeerd kan worden, dat de Jeka-locatie de laagste totaalscore heeft en de locatie Kellebeek marginaal hoger scoort dan de locatie Bavel-Noord. Wanneer alleen de hoofdaspecten bebouwingsmogelijkheden en vooral financiën in ogenschouw worden genomen, scoort de locatie Bavel-Noord significant beter dan de locatie Kellebeek. Echter, de locatie Bavel-Noord is pas acceptabel als de bereikbaarheid per OV en met de fiets/te voet verbeterd wordt.

Aanbevelingen die kunnen worden gegeven naar aanleiding van dit onderzoek zijn de volgende:

1. De functies binnen "Sport-City" dienen te worden geclusterd binnen één gebouw; flexibel en toekomstgericht bouwen dient hierbij voorop te staan;
2. De functies in "Sport-City" dienen specialistisch te zijn, namelijk: zwembad (topsport), indoor atletiek-/wielerbaan (topsport), kleinschalig kwalitatief goede evenementenhal, sportmedisch centrum, onderwijs en woonvoorzieningen voor sporters;
3. De ontwikkeling en exploitatie van "Sport-City" is rendabel door: commerciële functies, onderwijs en een zwembad. Een bottleneck is evenwel ontstaan door de kredietcrisis;
4. Door een gewogen sommatie kan een verantwoorde locatiekeuze gemaakt worden. Bavel-Noord lijkt de meest gunstige locatie voor realisatie van "Sport-City" als het meeste gewicht gegeven wordt aan de hoofdaspecten financiën en bebouwingsmogelijkheden. Voorwaarde is dat bereikbaarheidsverbeteringen worden aangebracht op het gebied van OV, fiets- en voetpaden;
5. Na de realisatie van "Sport-City" is een goede samenwerking tussen de participanten binnen "Sport-City" belangrijk: samenwerking op basis van "hand in hand" dient het uitgangspunt te zijn;
6. De participanten dienen (mede) eigenaar te worden van "Sport-City".

VOORWOORD

Afstuderen middels een masterthesis vormt het afsluitende onderdeel van de master Vastgoedkunde aan de Rijksuniversiteit Groningen, Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen. Het doel dat dient te worden bereikt, is het aantonen van voldoende academische kennis en kunde om op een zelfstandige manier onderzoek te doen. Daarnaast moet de masterthesis een academische meerwaarde opleveren voor de samenleving.

Overal in het land zijn het laatste decennium multifunctionele accommodaties met sport en onderwijs gerealiseerd, de ene beter functionerend dan de andere. Het ROC West-Brabant beoogt een multifunctioneel topsportcentrum, "Sport-City", in Breda te ontwikkelen. Het doel van mijn opdrachtgever, projectontwikkelaar CRA Vastgoed, is om een succesvolle realisatie van "Sport-City" te bewerkstelligen.

In deze masterthesis is getracht, om meer inzicht te verkrijgen omtrent de meest optimale functiecombinatie en de meest optimale locatie voor multifunctionele accommodaties met sport en onderwijs, in het bijzonder voor "Sport-City". Voor een verantwoorde locatiekeuze, is een algemeen geldend instrument ontwikkeld om potentiële ontwikkellocaties te toetsen op kwaliteit. Deze masterthesis is gemaakt met veel enthousiasme en interesse in het onderwerp. Ik hoop dat dit ook terug te zien is in het rapport.

Ik wil ter afsluiting graag een aantal personen bedanken voor hun inzet waardoor ik mijn masterthesis vorm heb kunnen geven. Om te beginnen met mijn begeleider ing. G. Vereijken, die mij bij CRA Vastgoed heeft begeleid. Daarnaast bedank ik mijn collega's bij CRA Vastgoed voor de leuke tijd die ik bij hen heb gehad. Ook wil ik graag alle mensen die ik heb geïnterviewd danken voor hun openheid en gastvrijheid. Waardevol waren de interessante en verhelderende besprekingen met mijn stagedocent drs. D. Jannette Walen. Tijdens deze interviews in een brasserie op Utrecht CS heb ik veel geleerd, bedankt. Tenslotte wil ik mijn ouders bedanken die mij tijdens mijn gehele opleidingcarrière hebben gesteund. Zonder deze steun was ik niet zover gekomen.

Eindhoven, augustus 2010

Marloes Muskens

INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING	IV
VOORWOORD	VI
INHOUDSOPGAVE	VII
1. ONDERZOEKSOPZET	9
1.1 AANLEIDING VOOR HET ONDERZOEK.....	9
1.2 CONCEPT “SPORT-CITY”.....	9
1.3 PROBLEEM-, DOEL- EN VRAAGSTELLING.....	11
1.4 AFBAKENING.....	12
1.5 ONDERZOEKSOPZET EN -AANPAK.....	12
1.6 CONCEPTUEEL MODEL.....	15
2. MAATSCHAPPELIJKE TRENDS EN VASTGOEDONTWIKKELINGEN	19
2.1 DE MAATSCHAPPELIJKE BETEKENIS VAN SPORT.....	19
2.1.1 <i>Sport en educatie als belevenis</i>	20
2.2 MFA’S MET SPORT EN ONDERWIJS.....	22
3. ACTOREN EN SAMENWERKINGVORMEN	25
3.1 HET BELANG VAN MFA’S MET SPORT EN ONDERWIJS BIJ DE ACTOREN.....	25
3.2 DOELSTELLINGEN ACTOREN “SPORT-CITY”.....	25
3.2.1 <i>Publieke actoren</i>	26
3.2.2 <i>Private actoren</i>	30
3.3 SAMENWERKINGSVORMEN BINNEN MFA’S MET SPORT EN ONDERWIJS IN DE BEHEERFASE.....	32
4. VERGELIJKING MET REFERENTIEPROJECTEN	35
4.1 DE KEUZE VAN VERGELIJKBARE MFA’S MET ONDERWIJS EN SPORT.....	35
4.2 KENMERKEN REFERENTIEPROJECTEN.....	36
4.2.1 <i>Funcities referenties</i>	36
4.2.2 <i>Ligging en locatie referenties</i>	38
4.3 DOELSTELLINGEN BIJ DE REALISATIE VAN DE REFERENTIEPROJECTEN.....	39
4.4 VOOR- EN NADELEN VAN FUNCTIECLUSTERING.....	41
4.5 SYNERGIE BINNEN MFA’S MET SPORT EN ONDERWIJS.....	46
4.5.1 <i>Mate van het combineren van activiteiten en het bevorderen van de bezoekingensiteit</i>	46
4.5.2 <i>Meervoudig gebruik van faciliteiten en diensten</i>	47
4.5.3 <i>(Economisch) functioneren</i>	50
5. LOCATIES “SPORT-CITY”	55
5.1 VESTIGINGSPLAATSTHEORIEËN.....	55
5.1.1 <i>Neoklassieke locatietheorieën</i>	55
5.1.2 <i>Behaviourale locatietheorieën</i>	58
5.2 VOOR- EN NADELEN VAN DE LOCATIES BIJ DE REFERENTIEPROJECTEN.....	60
5.3 POTENTIËLE ONTWIKKELLOCATIES VAN “SPORT-CITY”.....	62
5.4 HET LOCATIEBEOORDELINGSMODEL.....	63
5.4.1 <i>Scores potentiële ontwikkellocaties</i>	66
6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	69
6.1 CONCLUSIES.....	69
6.2 AANBEVELINGEN.....	72
BRONNENOVERZICHT	VIII

1. ONDERZOEKSOPZET

1.1 Aanleiding voor het onderzoek

Sinds het jaar 2000 schieten grootschalige multifunctionele accommodaties (MFA's) met sport en onderwijs als paddenstoelen uit de grond. Enkele maatschappelijke ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag:

- De voortdurend groeiende schaalvergroting van onafhankelijke instellingen en bedrijven, waardoor deze het aanbod centraliseren;
- De steeds sterker wordende behoefte van mensen aan snelle, centraal gelokaliseerde en zo mogelijk integrale dienstverlening die aansluit bij hun eigen drukke dagindeling en/of hun beperkte mobiliteit (KEI, 2006);
- De overtuiging van de overheid en onderwijsinstellingen dat bewegen van essentieel belang is bij jongeren in de strijd tegen overgewicht en schooluitval.

Een belangrijk gevolg is de ontwikkeling van brede scholen. Deze scholen werken structureel samen met andere instellingen zoals kinderopvang, welzijn, zorg, cultuur en sport met als doel de ontwikkelingskansen van kinderen te vergroten. Halverwege de jaren '90 werden de eerste brede scholen geopend. In totaal zijn er momenteel in het primair onderwijs ongeveer 1.000 brede scholen actief. In het voortgezet onderwijs is dit aantal circa 350 (Ministerie van OCW, 2009).

Maar ook in het Middelbaar Beroepsonderwijs (MBO) komt steeds meer het besef dat onderwijs in combinatie met bewegen voordelen oplevert, zo ook bij het Regionaal Opleidings Centrum (ROC) West-Brabant. Het ROC West-Brabant heeft samen met een aantal partners het initiatief genomen een topsportcentrum in West-Brabant te realiseren. *Door goede contacten met het ROC West-Brabant is projectontwikkelaar CRA Vastgoed in november 2008 benaderd en inmiddels één van de partners geworden.*

Sinds half september 2008 heeft de kredietcrisis de economie sterk verstoord. Doordat de bouwsector een sterke relatie heeft met de economische groei, heeft de crisis grote gevolgen voor de bouw. Er is minder geld beschikbaar voor investeringen, banken zijn stringenter geworden in de kredietverstrekking en de financieringslasten gaan omhoog. Tegelijkertijd neemt de vraag af omdat bedrijven en consumenten (daling consumentenvertrouwen) veel minder investeren (ABN AMRO, 2009¹). Toch maken het ROC West-Brabant en CRA Vastgoed plannen om in Breda "Sport-City", een MFA met sport en onderwijs, te ontwikkelen.

1.2 Concept "Sport-City"

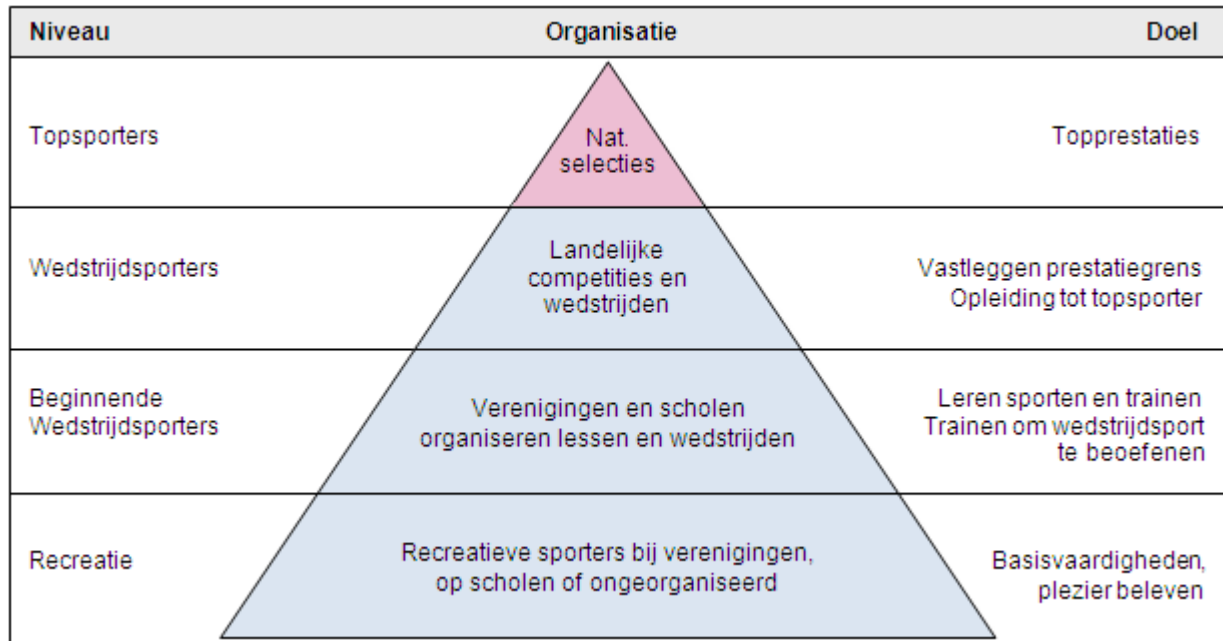
Zoals in paragraaf 1.1 is aangegeven, heeft het ROC West-Brabant samen met een aantal partners het initiatief genomen om een topsportcentrum te realiseren. Naast CRA Vastgoed zijn de partners: West-Brabant Giants (basketbal, Bergen op Zoom), AV Sprint (atletiek, Breda), de regionale hockey-, wiel- en volleybalcommunity, de Koninklijke Militaire Academie (Breda), Medifit Fysiotherapie (Breda) en het Amphia ziekenhuis, afdeling Orthopedie en Sportgeneeskunde (Breda). Tot voor kort was de voetbalclub NAC Breda ook partner, maar deze partij is in juli 2009 afgehaakt.

Met de realisatie van "Sport-City" worden een aantal doelstellingen beoogd, namelijk:

- Samenwerking tussen de verschillende participanten waardoor zowel het onderwijs als de (top)sport wordt versterkt;
- Innovaties in de sport. Hierbij kan worden gedacht aan de ontwikkeling van nieuwe materialen, producten en diensten ter verbetering van sportieve prestaties, maar ook het maximaal ondersteunen van de topsporter om optimaal te kunnen presteren (zoals verblijf, voeding, medisch);
- Socio-economische innovaties. Hierbij kan worden gedacht aan het bevorderen van integratie, verbeteren van het leefklimaat in de buurt en het tegengaan van bewegingsarmoede en criminaliteit.

Het initiatief voor een accommodatie als “Sport-City” komt voort uit de wens om jonge talenten maximaal te ondersteunen bij hun ontwikkeling tot topsporters, zonder dat dit ten koste gaat van hun opleiding (ROC West-Brabant en partners, 2009). In de huidige situatie blijven de goede sporters “hangen” op regionaal niveau. Met “Sport-City” beoogt men voor deze groep (circa 10% van de leerlingen) de mogelijkheid te bieden om op topniveau te sporten. De faciliteiten sluiten aan op het onderwijs. Figuur 1.1 geeft dit weer.

Figuur 1.1: Huidige en toekomstige situatie sporters ROC West-Brabant en de wederzijdse afhankelijkheidsrelatie tussen top- en breedtesport



Legenda:

Huidige situatie sporters ROC West-Brabant

Toekomstige situatie sporters ROC West-Brabant in “Sport-City”

Bron: Morel e.a. (2009) en Vereijken (2009)

Zoals in figuur 1.1 te zien is, kunnen top- en breedtesport niet zonder elkaar bestaan. Ze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en versterken elkaar wederzijds. Topsport als katalysator van breedtesport. Breedtesport als basis voor de topsport. Hoe breder de basis, des te meer kans dat uit de basis door talentherkenning en talentontwikkeling topsporters voortkomen.

Er bestaat niet alleen een relatie tussen top- en breedtesport, maar ook tussen topsport en onderwijs. De specifieke competenties die samenhangen met topsport worden verweven in het onderwijs. Daarmee wordt zowel onderwijs als topsport versterkt. Het bewijs voor de wederzijds versterkende relatie tussen topsport en onderwijs wordt beschreven door Visscher (2008). Het blijkt dat er een sterke samenhang bestaat tussen goede sportprestaties en goede schoolprestaties. Oorzaak is dat dezelfde factoren het uiteindelijke niveau bepalen van zowel sport- als schoolprestaties. Het gaat hierbij vooral om metacognitieve competenties zoals het vermogen tot planning, zelfmonitoring, evaluatie en reflectie. Daarnaast speelt motivatie een belangrijke rol bij zowel sportief succes als succes op school. Motivatie heeft te maken met de mate van inspanning die men wil leveren en het geloof dat men heeft in de eigen mogelijkheden om het gestelde doel te bereiken. De implicatie van de bevindingen van Visscher is, dat het loont de bovengenoemde metacognitieve competenties sterker “in te trainen” bij scholieren en studenten door gebruik te maken van topsport in het onderwijs. Dit zal niet alleen schoolprestaties blijvend positief

beïnvloeden, maar ook de daarmee samenhangende professionele prestaties. De koppeling van topsport aan onderwijs biedt allerlei nieuwe onderwijsmogelijkheden die leerlingen beter maken in meerdere opzichten, zoals betere schoolprestaties, hogere motivatie, betere motorische vaardigheden, actievere leefstijl en betere lichamelijke conditie. Visscher stelt dat sport meer en anders in het onderwijs geïntegreerd dient te worden. Leerlingen dienen volgens hem elke dag bewegingsonderwijs te krijgen. Bewegingsonderwijs zou dan vooral een leer- en presteervak moeten zijn en dit voor iedere leerling naar zijn of haar mogelijkheden. Het is deze opvatting over fundamentele en andersoortige integratie tussen topsport en onderwijs die ten grondslag ligt aan “Sport-City”.

“Sport-City” richt zich eerst en vooral op topsport. Het biedt toptalenten de kans optimaal met hun sport bezig te zijn, tegelijkertijd met hun algemene ontwikkeling en scholing (Morel e.a., 2009). De sectoren sport (opleiding CIOS Sport en Bewegen) en veiligheid (opleiding voor de geüniformeerde beroepen: beroepsmilitair, politieagent, beveiliging en marechaussee) van het ROC West-Brabant Vitalis College zullen zich vestigen in “Sport-City”. Door de realisering van “Sport-City” kunnen deze leerlingen hun tijd beter indelen, omdat alle faciliteiten zijn geacommodeerd binnen één complex, bijvoorbeeld als het gaat om theorie- en praktijklessen of sporten en stage lopen.

CRA Vastgoed heeft het plan omtrent de realisatie van een topsportcentrum verder uitgewerkt tot het concept “Sport-City”. De ambitie van het ROC West-Brabant en haar partners is, dat “Sport-City” dé plek in West-Brabant wordt waar (top)sport, onderwijs, zorg, wetenschap, bedrijfsleven, toerisme, overheid en maatschappelijke partners samenkomen en duurzaam samenwerken vanuit de overtuiging dat deze partijen elkaar kunnen versterken op vrijwel alle gebieden waar ze elkaar raken. Daarmee gaat deze ambitie verder dan het realiseren van een multifunctionele topsportaccommodatie (CRA Vastgoed, 2009). Voor CRA Vastgoed is het essentieel om uiteindelijk een vooruitstrevende ontwikkeling te realiseren met een zo positief mogelijk financieel resultaat. Het Programma van Eisen (PvE) voor het concept “Sport-City” bestaat dan ook uit onderwijs-, sport- en overige/aanvullende functies. In bijlage B (schema B.1) is het PvE voor “Sport-City” weergegeven.

1.3 Probleem-, doel- en vraagstelling

Probleemstelling

Het ROC West-Brabant beoogt een topsportcentrum in Breda te realiseren. Aan CRA Vastgoed is opdracht gegeven om dit topsportcentrum te ontwikkelen. Maar een goede ontwikkeling van een MFA met sport en onderwijs is complex. De ene accommodatie is rendabeler te ontwikkelen en functioneert (economisch) beter dan de andere. Daarnaast is het vaak moeilijk om potentiële ontwikkellocaties systematisch te beoordelen op kwaliteitseigenschappen. Dit onderzoek gaat in op bovenstaande problematiek.

Doelstelling

Het doel van dit onderzoek is inzichtelijk krijgen welke functies dienen te worden gehuisvest in “Sport-City”, opdat zowel de accommodatie rendabel te ontwikkelen is als (economisch) goed functioneert. Daarnaast dient een instrument te worden ontwikkeld om inzichtelijk te krijgen welke kwaliteitseigenschappen de potentiële ontwikkellocaties hebben, teneinde te komen tot een keuze voor de locatie waar “Sport-City” dient te worden gesitueerd.

Vraagstelling

De probleem- en doelstelling leiden tot de onderzoeksvraag. Dit onderzoek heeft de volgende tweeledige onderzoeksvraag:

- 1. Welke functionele invulling is optimaal voor de ontwikkeling van “Sport-City”, uitgaande van de vestiging van een ROC West-Brabant?**
- 2. Welke locatie in Breda biedt daarbij de beste kansen om de beoogde plankwaliteit te verkrijgen?**

Voor de beantwoording van de onderzoeksvraag zijn ter ondersteuning de volgende deelvragen opgesteld:

1. Binnen welke maatschappelijke trends zitten ontwikkelingen op het gebied van vrije tijd, sport en onderwijs?
2. Wat zijn de doelstellingen van de verschillende actoren met betrekking tot de ontwikkeling van "Sport-City"?
3. Welke gerealiseerde ontwikkelingen zijn er die als referentie kunnen dienen voor het concept "Sport-City"?
 - o Wat zijn de kenmerken van deze referenties?
 - o Hoe functioneren deze referenties?
4. Wat zijn de voor- en nadelen bij functieclustering in MFA's met sport en onderwijs?
5. Welke functies creëren synergie in MFA's met sport en onderwijs?
6. Welke vestigingsplaatstheorieën zijn van belang bij de locatiekeuze van "Sport-City"?
7. Welke hoofd- en deelaspecten met bijbehorende criteria zijn van belang om tot een locatiebeoordelingsmodel te komen?
8. Welke locatie in Breda heeft de beste kwaliteitseigenschappen om "Sport-City" te situeren?

1.4 Afbakening

- Het onderzoek heeft betrekking op de functionele en locationele onderbouwing om de ontwikkeling van "Sport-City" financieel haalbaar te krijgen;
- De selectie van cases gaat mede op basis van beschikbaarheid van informatie;
- Het locatieonderzoek betreft uitsluitend locaties in de gemeente Breda die naar voren zijn gekomen als potentiële ontwikkellocaties door het ROC West-Brabant en CRA Vastgoed.

1.5 Onderzoeksopzet en -aanpak

Het onderzoek is kwalitatief van aard en bestaat uit twee delen, namelijk een analyse van de meest optimale functionele invulling van "Sport-City" en een analyse van de meest optimale locatie daarbij. Het onderzoek is op de volgende wijze uitgevoerd.

In het eerste deel van het onderzoek worden allereerst de maatschappelijke trends die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van dit soort MFA's met onderwijs en sport uiteengezet. Trends op het gebied van de vrijetijdsindustrie en de beleveniseconomie, worden mede verklaard op basis van de theorie van Maslow en de theorie van Pine en Gilmore. De informatie wordt verworven middels desk research (studie van vakliteratuur, artikelen uit vastgoedgerelateerde tijdschriften en rapporten gepubliceerd op het Internet). Voorgaande trends en ontwikkelingen vormen het eerste theoretische kader van het onderzoek. Dit wordt behandeld in hoofdstuk 2.

Van belang is welke actoren betrokken zijn bij de ontwikkeling van MFA's met sport en onderwijs en in het bijzonder van "Sport-City". De verschillende doelstellingen die deze actoren hebben worden in hoofdstuk 3 geanalyseerd, zodat inzichtelijk wordt hoe deze partijen de ontwikkeling van "Sport-City" beïnvloeden. Daarnaast komen samenwerkingsvormen aan bod die tijdens de beheerfase van belang zijn, waarna de meest geschikte vorm voor "Sport-City" naar voren komt. De informatie wordt verworven middels desk research en field research (afname van interviews bij vertegenwoordigers van vergelijkbare cases).

Om een geldige uitspraak te kunnen doen over welke functionele invulling optimaal is voor "Sport-City", worden in hoofdstuk 4 geschikte referentieprojecten geselecteerd en geanalyseerd. Hierdoor wordt kennis uit de empirie verworven. De kenmerken van deze referenties worden weergegeven en de mate van functioneren wordt achterhaald. Aan de orde komt wat de voor- en nadelen zijn van functieclustering en in welke complexvorm dit het beste kan geschieden. Daarnaast wordt duidelijk op welke manier synergie kan ontstaan tussen onderwijs en sport en met welke overige/aanvullende functies de synergie kan

worden versterkt in “Sport-City”. De informatie wordt verkregen op basis van desk research en field research.

In tegenstelling tot kwantitatief onderzoek, wordt bij casestudieonderzoek een groot aantal factoren in beschouwing genomen die in de praktijk een rol spelen, waardoor de realiteitswaarde hoog is. In dit onderzoek wordt een meervoudige casestudie uitgevoerd. Kenmerk hierbij is dat het voorkomende verschijnsel min of meer hetzelfde is, maar dat de omstandigheden, condities en context verschillen. Hierdoor leent een meervoudige casestudie zich uitermate goed voor het maken van vergelijkingen tussen de cases (Baarda e.a., 2005). De te vergelijken cases worden bestudeerd middels de hiërarchische methode, waarbij het onderzoek in twee fasen uitgevoerd wordt, namelijk:

1. De referentieprojecten worden afzonderlijk bestudeerd als een serie enkelvoudige cases. Om geen onderscheid te maken wordt een vast patroon gevolgd bij het onderzoeken van de variabelen;
2. De resultaten uit de eerste fase worden als input gebruikt voor het uitvoeren van een vergelijkende analyse. Getracht wordt om verklaringen te vinden voor de overeenkomsten en verschillen tussen de cases (Verschuren e.a., 2007). Het doel van de vergelijkende analyse is om te komen tot een optimale functionele invulling voor “Sport-City”. Tevens komt de meest geschikte samenwerkingsvorm tussen de participanten in de beheerfase naar voren alsmede enkele locatieaspecten voor de situering van “Sport-City”. Dit laatste wordt behandeld in het tweede deel van het onderzoek.

Kenmerkend voor een casestudieonderzoek is dat gewerkt wordt met een relatief klein aantal onderzoekseenheden. Alleen door deze intensief te bestuderen wordt verondersteld dat de meest interessante informatie naar voren komt. Voor het empirisch onderzoek is een selectie gemaakt uit de vele MFA's met sport en onderwijs die er in Nederland zijn. De scope van het onderzoek ligt op grootschalige MFA's met sport en onderwijs. De cases zijn geselecteerd op basis van:

1. Pragmatische gronden. De pragmatische redenen hebben betrekking op:
 - Beschikbaarheid van gegevens;
 - Bereidheid tot medewerking.
2. Inhoudelijke gronden. De inhoudelijke redenen hebben betrekking op:
 - Homogeniteit in onafhankelijke variabelen:
 - MFA's met sport, onderwijs en overige/aanvullende functies. Hierbij gaat het om alleen die accommodaties die tenminste drie overige/aanvullende functies hebben, anders dan sport, onderwijs en een restaurant/grand-/sportcafé. De reden hiervoor is dat de cases anders niet vergelijkbaar zijn met de plannen omtrent “Sport-City”;
 - De functies dienen gesitueerd te zijn binnen één gebouw of binnen meerdere gebouwen op één terrein;
 - Onderwijs en sport dienen zelfstandige functies te zijn. Dit om te voorkomen dat accommodaties meegerekend worden waarbij de sportfaciliteiten uitsluitend of hoofdzakelijk gebruikt worden voor onderwijsdoeleinden;
 - De sportaccommodatie dient verschillende soorten sporten aan te bieden en dient (deels) overdekt te zijn;
 - Om te kunnen achterhalen hoe de referenties functioneren, dienen de cases reeds minstens één jaar te functioneren. Om zicht te krijgen op de achtergronden bij recente ontwikkelingen, worden daarnaast vier grootschalige cases in het onderzoek betrokken waar pas op korte termijn onderwijs-, sport- en/of voldoende overige/aanvullende functies worden toegevoegd. Het gaat hier om het Leerpark te Dordrecht (oplevering totaal project: 2015), Papendal te Arnhem (oplevering onderwijsgebouw: 2010), Sportcampus te Sittard (oplevering totaal

project: 2015) en Sportpunt Zeeland te Goes (oplevering overige/aanvullende functies: 2011). Wanneer de projecten worden opgeleverd, wordt ruimschoots voldaan aan de selectiecriteria. Voor verdere informatie zie bijlage D.

- Differentiatie in onafhankelijke variabelen:
 - Onderwijssectoren;
 - Opleidingen;
 - Sportsoorten;
 - Type overige/aanvullende functies;
 - Omvang/schaal;
 - Ligging en locatie.
- Differentiatie in afhankelijke variabelen:
 - Zowel “best-practices” als “worst-cases” en alles daartussenin.

Op grond van bovenstaande selectiecriteria kunnen, op basis van bestaand en eigen onderzoek, 12 dergelijke accommodaties als referentieproject worden aangemerkt voor “Sport-City”. Een nadere toelichting bij deze inventarisatie is opgenomen in hoofdstuk 4, waar ook de referentieprojecten geanalyseerd zullen worden. In figuur 1.2 worden de 12 referentieprojecten geografisch in kaart gebracht.

Figuur 1.2: Kaart met de 12 referenties voor “Sport-City”



PO: Primair Onderwijs, VO: Voortgezet Onderwijs, MBO: Middelbaar Beroepsonderwijs, HBO: Hoger Beroepsonderwijs.

Om inzicht te krijgen in de meest optimale functionele invulling, het achterhalen van locatieaspecten voor de meest kansrijke locatie en te weten te komen wat de meest geschikte samenwerkingsvorm is tussen de participanten voor “Sport-City” is de visie, ervaring en informatie van betrokken sleutelfiguren van essentieel belang. De methode die gebruikt wordt om de relevante gegevens te verzamelen is het afnemen van interviews.

Er hebben 12 interviews plaatsgevonden met 13 vertegenwoordigers van de referenties, zie bijlage G. In hoofdstuk 4 (tabel 4.7) en bijlage G is informatie te vinden betreffende het perspectief van waaruit de antwoorden op de interviewvragen is gegeven. De gesprekspartners zijn geselecteerd op basis van het feit dat ze vertegenwoordigers zijn van de uiteenlopende (mede) initiatiefnemers en eigenaars. Uitzonderingen zijn gemaakt bij twee referenties. Voor de case Euregionaal Sport- en Congrescentrum Sittard (ESCS) is een docent van het CIOS aan het ROC Leeuwenborg geïnterviewd. Hiervoor is gekozen omdat

het interessant is om de beweegredenen te achterhalen van het ROC om te verhuizen van de ene MFA (ESCS) naar een andere MFA (Sportcampus) in Sittard. Voor de case Sportcampus is een vertegenwoordiger van de gemeente Sittard-Geleen en een vertegenwoordiger van de provincie Limburg geïnterviewd, om te achterhalen wat de beweegredenen waren om de Sportcampus in Sittard te situeren, terwijl er reeds een MFA met sport en onderwijs (ESCS) is.

Om de cases zo objectief mogelijk te beoordelen zijn deze onderzocht op variabelen volgens een vast patroon. Zie voor de vragenlijst bijlage I.

De resultaten van de casestudies zijn onderverdeeld in twee delen. De uitwerking per case is opgenomen in bijlage D, terwijl de belangrijkste resultaten zijn beschreven in hoofdstuk 4 en gedeeltelijk in hoofdstuk 3 en 5.

In het tweede deel van het onderzoek worden allereerst de relevante neoklassieke en behaviourale vestigingsplaatstheorieën uiteengezet, waaronder de “centrale plaatsentheorie” van Christaller. De relatie tussen een gevarieerd en gespecialiseerd aanbod van functies en het daarbij behorende marktpotentieel komt aan de orde, evenals de concurrentie voor “Sport-City”. Dit vormt het tweede theoretische kader van het onderzoek. De informatie wordt verworven middels desk research.

De locaties die in aanmerking komen voor ontwikkeling van “Sport-City” zijn: Bavel-Noord, Jeka en Kellebeek. Deze locaties worden geanalyseerd op basis van desk research en field research (locatiebezoeken). Om een uitspraak te kunnen doen over welke locatie de beste kwaliteitseigenschappen heeft voor realisatie van “Sport-City”, wordt een locatiebeoordelingsmodel ontwikkeld. De relevante hoofd- (bereikbaarheid, bebouwingsmogelijkheden en financiën), deelaspecten en criteria worden achterhaald op basis van desk research, field research (afname van interviews met vertegenwoordigers van de referenties, een expertinterview en locatiebezoeken) en door middel van de analyse van referentieprojecten. Er heeft een expertinterview plaatsgevonden met de regiomanager West-Brabant van CRA Vastgoed om ontbrekende informatie met betrekking tot de scoretoekenning van enkele deelaspecten te verkrijgen, zie bijlage G en J. Voorgaande komt aan bod in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 6 vindt de evaluatie plaats waar de uitkomsten van het onderzoek worden gereflecteerd. De conclusies zijn opgebouwd door beantwoording van de deelvragen. Tenslotte worden aanbevelingen gedaan ten aanzien van de ontwikkeling van “Sport-City”.

1.6 Conceptueel model

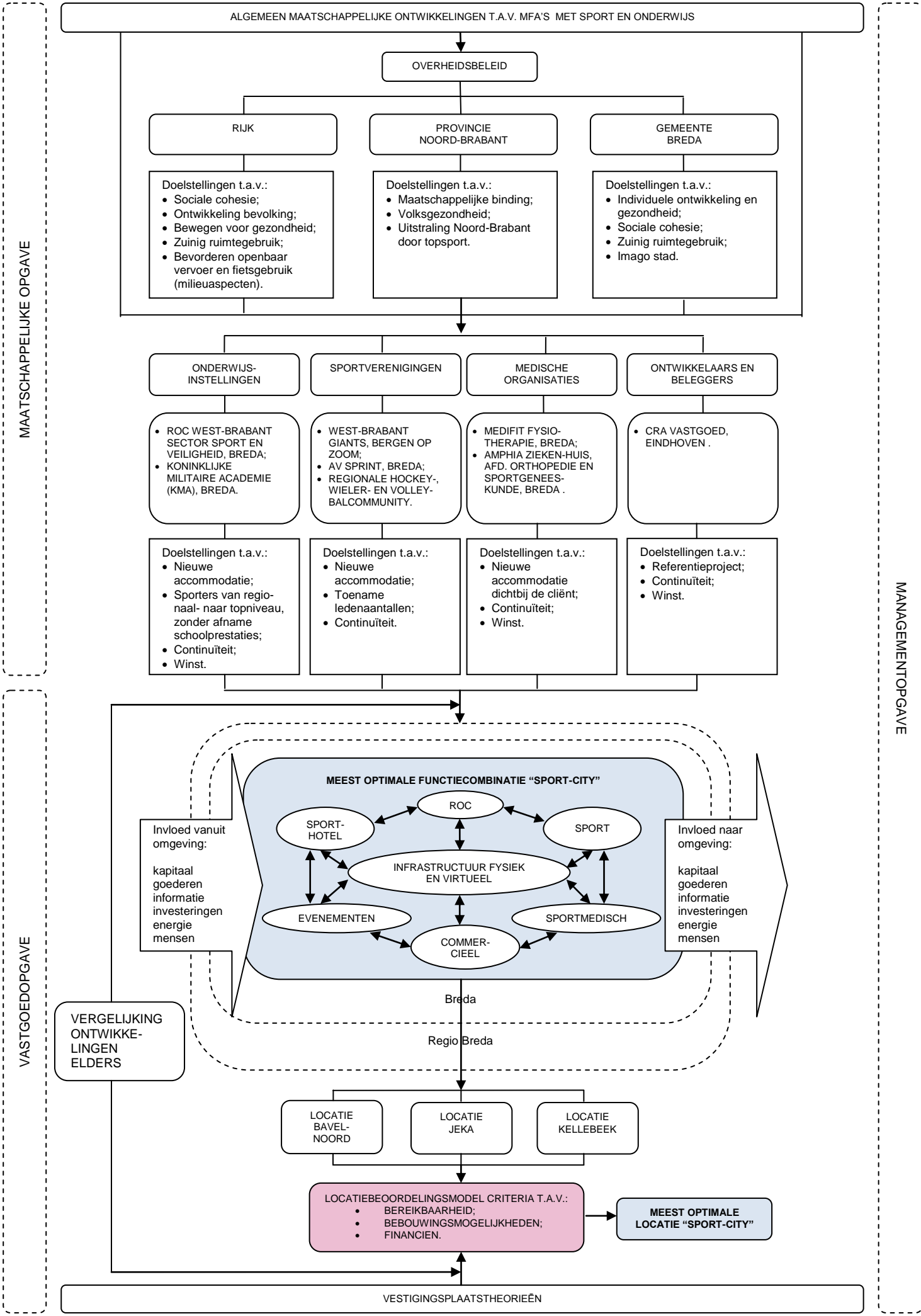
Naar aanleiding van het voorgaande is een conceptueel model gemaakt. Het conceptueel model kan gezien worden als de blauwdruk van het onderzoek. Het conceptueel model bevat een aantal denkbeelden-vooraf over het te onderzoeken probleem. De vraagstelling wordt aldus in een theoretisch kader geplaatst. De denkbeelden hebben betrekking op:

- De omschrijving van het onderzoekselement;
- De selectie van de eigenschappen (variabelen);
- Het formuleren van relaties tussen deze variabelen.

In een conceptueel model wordt een voorstelling gemaakt van de verschijnselen die worden onderzocht. Zo'n voorstelling heeft ook beperkingen. Er zijn ook verschijnselen waar geen aandacht aan wordt besteed. Daarmee heeft het conceptueel model ook een selectieve functie; het kan als gids dienen bij het kiezen van relevante verschijnselen uit de complexe realiteit (Segers, 2002).

Schematisch ziet het conceptueel model (onderzoeksplan) er als volgt uit, zie schema 1.1.

Schema 1.1: Conceptueel model



In schema 1.1 is te zien dat het onderzoek wordt uitgewerkt middels een zandlopermodel. De verklaring hiervoor is dat de onderzoeksvraag tweeledig is en daarom ook twee theoretische kaders kent, namelijk enerzijds algemeen maatschappelijke ontwikkelingen waaronder gedragstheorieën ten aanzien van gebruikers van sport- en onderwijsvoorzieningen en anderzijds vestigingsplaatstheorieën. Het onderzoek wordt van grof naar fijn uitgevoerd om uiteindelijk de meest optimale functionele invulling en de meest optimale locatie voor “Sport-City” te bepalen.

2. MAATSCHAPPELIJKE TRENDS EN VASTGOEDONTWIKKELINGEN

2.1 De maatschappelijke betekenis van sport

In het beoogde "Sport-City" komen de hoofdfuncties (top)sport en sport- en veiligheidsgericht onderwijs samen. Sport kan gezien worden als een vrijetijdsbesteding. Zelf sporten, sportwedstrijden bezoeken en alle recreatieve activiteiten welke "Sport-City" kunnen aanvullen en versterken zijn hier voorbeelden van.

Om het huidige belang van vrije tijd te begrijpen dient terug gegaan te worden in de geschiedenis. Door de industriële revolutie en de opkomst van de liberale rechtstaat ontstond er een scheiding tussen gebonden tijd (werken) en vrije tijd. Tot na de Tweede Wereldoorlog waren de meeste vrijetijdsvoorzieningen geïnstitutionaliseerd, maar vanaf de jaren '80 vond er een enorme commercialisering plaats (De Kort, 2009). Metz (2002) stelt dat de vrijetijdssector inmiddels is uitgegroeid tot een bijna allesoverheersende factor. Vroeger was het aanbod aan vrijetijdsbesteding klein met een sterk lokaal karakter. In de laatste decennia is de vrijetijdssector uitgegroeid tot een in maatschappelijk en economisch opzicht belangrijke sector.

Vrije tijd heeft een grote maatschappelijke betekenis vanwege het feit dat men tijdens de vrijetijdsbesteding sociale contacten kan onderhouden. Vanuit de overheid is er veel aandacht voor overgewicht, gezonde voeding en leefstijl. Tevens is er een toenemende eigen verantwoordelijkheid waarneembaar bij de consument. Door een druk leven met stress, slechte eetgewoonten, te weinig beweging en als gevolg hiervan - op latere leeftijd - allerlei welvaartziektes, erkennen mensen steeds meer hun behoefte aan een prettige en evenwichtige leefstijl. Dit betekent behoefte aan ontspanning en aandacht voor gezondheid en uiterlijk. De vraag naar verantwoord bewegen, goede en gezonde voeding en wellness neemt daardoor toe in Nederland. De vrijetijdssector heeft dus een positief effect op de samenleving als geheel.

In steeds meer gebieden vormt de vrijetijdssector een belangrijke nieuwe economische pijler (Rabobank, 2009¹). De omvang van de vrijetijdsindustrie wordt vaak onderschat. Nederlanders ondernemen op jaarbasis ruim 4 miljard vrijetijdsactiviteiten buitenshuis. Gemiddeld onderneemt men 5 activiteiten per persoon per week, waaraan men 15 euro per keer uitgeeft (in totaal per jaar circa 59 miljard euro) (Ten Velde, 2007). Personen in de leeftijdscategorie 25-44 jaar hebben de minste vrije tijd, terwijl personen in de leeftijdscategorie 65 jaar en ouder de meeste vrije tijd hebben. Een gemiddeld Nederlands huishouden geeft circa 20% tot 25% van zijn vrij besteedbare inkomen uit binnen deze sector. De vrijetijdsindustrie is de snelst groeiende commerciële sector, waarbinnen sprake is van een grote dynamiek en ontwikkelingen die elkaar in een snel tempo opvolgen. De onzekerheid, veroorzaakt door de huidige financiële crisis, zal hier weinig verandering in brengen. Dit bleek ook tijdens de diepe economische crisis in de jaren '30. Toen bezuinigden consumenten eerder op huishoudelijke artikelen en producten die minder zichtbaar waren voor de buitenwereld (ABN AMRO, 2009² en Van Dam, 2008). Winkelen was jaren geleden een van de belangrijkste vrijetijdsbesteding van de consument. Tegenwoordig is de concurrentie op de vrijetijdsmarkt groot. Met het toenemende aanbod, verruimde actieradius en afnemende hoeveelheid vrije tijd, neemt de concurrentie om de aandacht van de consument toe (Metz, 2002).

Wanneer wordt ingezoomd op de maatschappelijke en economische betekenis van alleen de sport binnen de vrijetijdsindustrie, kan het volgende geconcludeerd worden. Uit gegevens van het Sociaal en Cultureel Planbureau (SCP) blijkt dat bijna 60% van de bevolking minstens eens per maand aan sport doet. Voor de jeugd tot 19 jaar is dat getal zelfs meer dan 80% (Bussemaker, 2008). Onder niet-westerse allochtonen, 65-plussers, lager opgeleiden, lagere inkomensgroepen en mensen met matige tot ernstige beperkingen ligt de sportdeelname nog steeds lager dan onder de bevolking als geheel (Breedveld e.a., 2008). Gemiddeld besteedt men 2,6 uur per week aan sport en beweging. Van de bevolking

is 36% lid van één van de circa 27.000 sportverenigingen. Bij de jeugd is dit zelfs 60% tot 65%. De helft van de bevolking volgt sport wekelijks via radio of televisie (Ministerie van VWS, 2008). Aan sport wordt in Nederland per jaar 9,4 miljard euro uitgegeven (bijna 16% van de totale uitgaven aan vrijetijdsactiviteiten). Hiervan wordt 68% besteed door sporters zelf, 8% door sponsors en 24% door overheden. Het directe aandeel van sport in het bruto binnenlands product bedraagt 0,85%. De waarde van sport is echter groter. Niet meegenomen is onder meer de waarde van de circa 1,6 miljoen vrijwilligers. Bovendien bevordert sport de gezondheid en de samenhang in de samenleving en kan het een positief imago opleveren voor Nederland in het buitenland (Policy Research Corporation, 2008).

Sporten welke sterk in opmars zijn, zijn fitness, aerobics, fietssport/wielrennen, hardlopen en wandelen. Immer populair zijn zwemmen, voetbal en tennis (Breedveld e.a., 2008). Er is een groei waar te nemen in voornamelijk individuele sporten (SCP, 2004). Ook neemt de vraag naar funsports toe, waar het beleven voorop staat en niet de competitie en het streven om de beste te zijn. Voorbeelden zijn inline skaten en snowboarden. Daarnaast komt er meer aandacht voor spirituele bewegingsvormen als yoga en tai chi. Ook wordt steeds vaker digitale sportbeoefening aangeboden. Sporten binnen een vereniging heeft plaatsgemaakt voor sporten binnen een sportschool of fitnessclub (Lukken, 2009). Binnen de fitnessbranche neemt de vraag naar persoonlijke begeleiding toe. Van de fitnessers heeft 10% tot 30% belangstelling voor een personal trainer (Rabobank, 2009²).

Onder invloed van de verdere professionalisering en vooral commercialisering van de sport raken topsport, media en vermaakindustrie steeds nauwer verbonden. De topsport krijgt daardoor steeds meer het karakter van (commercieel) amusement en steeds minder van de oorspronkelijke sport zelf (Verweel, 2007).

2.1.1 Sport en educatie als belevenis

In paragraaf 2.1 zijn trends in de vrije tijd en sport naar voren gekomen. Deze kunnen onder meer worden verklaard uit de theorieën van Maslow en Pine en Gilmore.

Door de toegenomen welvaart zijn behoeften van een hoger niveau in de Maslow-piramide (1943) binnen bereik gekomen voor de Nederlandse consument. Deze behoeften zijn psychologisch van aard. De gedachte dat de behoeften van mensen veranderen zodra men een bepaald niveau heeft “veilig gesteld”, staat bekend als de behoeftepiramide van Maslow, zie figuur 2.1.

Figuur 2.1: De behoeftehiërarchie van Maslow



Bron: 123management.eu

De behoeftehiërarchie bestaat uit vijf niveaus:

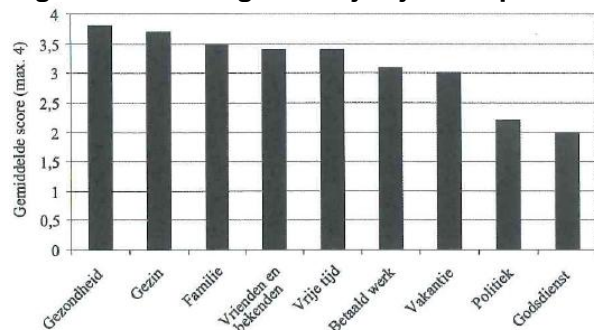
1. Mensen hebben in eerste instantie behoefte aan eten en drinken om in leven te blijven;
2. Als aan deze eerste levensbehoefte wordt voldaan, streeft men bestaanszekerheid en veiligheid na;
3. De derde stap betreft de behoefte aan sociale contacten;
4. Vervolgens zoekt men erkenning en waardering, hetzij als een vorm van zelfwaardering, hetzij door anderen;
5. Als laatste stap wil men zich beter ontplooien.

De theorie van Maslow kent haar oorsprong in de psychologie. Maslow stelt, dat elk mens dezelfde behoeften nastreeft. Wanneer aan een behoefte is voldaan, schuift het individu op naar een hoger niveau. Wanneer een trede ontbreekt of wegvalt, zal deze behoefte wederom moeten worden verworven om weer te kunnen stijgen.

Welbevinden is waar men heden naar op zoek is. Het gaat dan om de hoogste categorie in de piramide. Dit streven wordt alleen bereikt als men in zichzelf investeert (Buitenhuis, 2003). Mensen kunnen zich bijvoorbeeld ontplooien door onderwijs te volgen. Welbevinden kan ook worden verworven in de vrije tijd, bijvoorbeeld door te sporten of het ondernemen van andere meer recreatieve activiteiten. In "Sport-City" kan de behoefte aan welbevinden worden verwezenlijkt. Daarnaast worden sociale contacten gestimuleerd.

De manier van vrijetijdsbesteding is in de huidige maatschappij even bepalend voor de sociale identiteit als het werk dat men doet of de spullen die men bezit. Status wordt mede bepaald door hetgeen men beleeft (Rietveld, 2007). Nederlanders kunnen hun bewust genomen besluit om minder te gaan werken in ruil voor meer vrije tijd goed aan de buitenwereld rechtvaardigen zonder aan acceptatie of erkenning te hoeven inleveren (Van der Aa e.a., 2007). Dit wordt tevens bevestigd uit een enquête van NBTC-NIPO Research. Gevraagd werd welke waarde men hecht aan vrije tijd ten opzichte van andere aspecten uit het leven. De uitkomsten worden weergegeven in figuur 2.2.

Figuur 2.2: Belang van vrije tijd ten opzichte van andere aspecten uit het leven



Bron: NBTC-NIPO Research (2007)

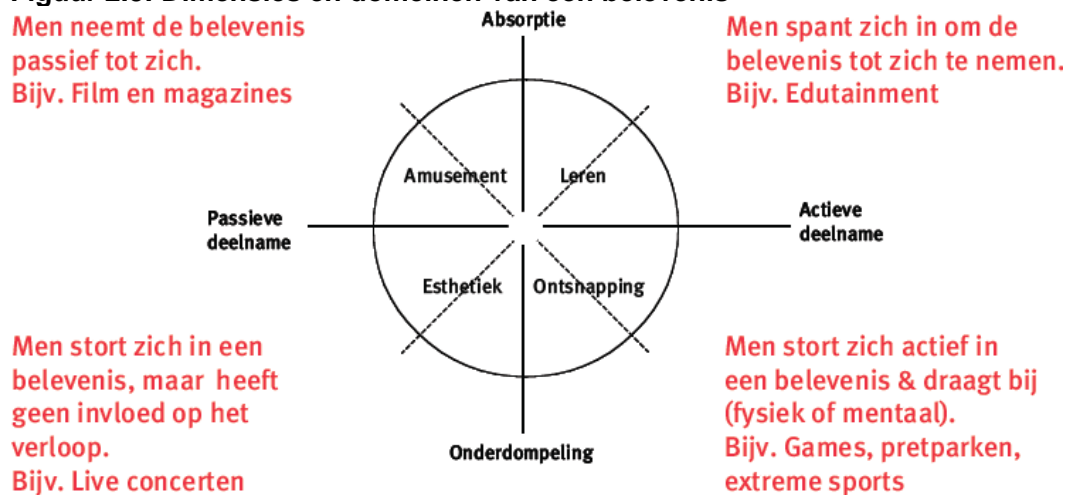
In figuur 2.2 is te zien, dat Nederlanders vrije tijd zelfs belangrijker vinden dan het inkomen uit betaald werk en vakantie. Voor veel mensen neemt het belang van werk en geld af. Dit past in de trend waarbij de Nederlander meer waarde toekent aan "zachte waarden": sociale contacten, verduurzaming door rekening te houden met milieu en klimaat en de mogelijkheid tot zelfontplooiing. De piramide van Maslow rechtvaardigt het belang van vrije tijd, omdat de onderliggende niveaus reeds zijn veiliggesteld.

De belangrijkste waarde die met vrije tijd verbonden is, is de beleving van vrijheid (kunnen doen waar men zin in heeft), gevolgd door zelfontplooiing (iets doen waar men goed in is) en sociaal verkeer (mensen ontmoeten). Aan ontspanning (luiëren, winkelen) hecht men minder waarde. De ontplooiingsdimensie is vooral belangrijk voor jongeren, ouderen kiezen daar duidelijk minder voor. Het verschil in levensfase speelt hier een rol, maar vooral de grotere betekenis die de vrije tijd voor jongere generaties heeft in het kader van identiteitsvorming. Bij jongeren wordt het steeds belangrijker om te delen met anderen wat ze hebben gedaan of meegemaakt (Mestrum, 2004). Volgens Rietveld (2007) wil men naast

een dagje uit steeds meer elk vrij uur iets beleven. De consument is in toenemende mate op zoek naar bijzondere activiteiten die men niet dagelijks ondergaat.

Door Pine en Gilmore (2000) wordt de huidige economie, waar deze behoeften tot uiting komen, omschreven als beleveniseconomie. De kern ligt in het feit dat belevingswaarde belangrijker is geworden. Een belevens is volgens Pine en Gilmore op zichzelf niet tastbaar, maar daarentegen wel van grote waarde omdat de waarde in de consument zelf schuilt en daar nog lang, vaak in de vorm van een herinnering, aanwezig blijft. Pine en Gilmore geven een belevens als volgt grafisch weer, zie figuur 2.3.

Figuur 2.3: Dimensies en domeinen van een belevens



Bron: Pine en Gilmore (2000).

Zoals in figuur 2.3 te zien is, bestaat een belevens volgens Pine en Gilmore (2000) uit een aantal dimensies. De twee belangrijkste dimensies worden gevormd door de deelname (passief versus actief) van de consument. De dimensies absorptie en onderdamping geeft de verhouding van de belevens tot de omgeving weer. De vier dimensies worden gekoppeld door de zogenaamde domeinen van een belevens: amusement, leren, ontsnapping aan de werkelijkheid en esthetiek. Deze domeinen zorgen vaak voor een unieke persoonlijke ervaring aan de consument. In "Sport-City" zijn belevens bij de functies onderwijs en topsport niet aan de orde. Maar voor breedtesport, de meer recreatieve sporten en de overige/aanvullende functies kunnen belevens meerwaarde geven. Sport kan zowel gericht zijn op "ontsnapping" als op "leren". Wanneer men bijvoorbeeld sporttraining heeft, is dit een educatieve bezigheid: men wil de activiteit onder de knie krijgen en dit beleven. Overige/aanvullende functies als een restaurant en bioscoop zijn gericht op "amusement", retail op "ontsnapping" en een bibliotheek en museum op "leren". In een evenementenhal kunnen verschillende domeinen van een belevens van toepassing zijn. Een concert is bijvoorbeeld gericht op "esthetiek".

Een goed gedefinieerd concept is volgens Pine en Gilmore (2000) een belangrijke stap in het creëren van een belevens. Het behelst het idee om een chaotisch complex samen te vatten in een woord of onderwerp. Het concept roept beelden en gevoelens op van wat het eindproduct inhoudt. Bij "Sport-City" dient het concept dus een blijvende positieve indruk en/of ervaring achter te laten bij de gebruiker, bezoeker of passant.

2.2 MFA's met sport en onderwijs

Consumenten willen hun vrije tijd optimaal benutten. Een steeds grotere groep mensen lijdt aan vrijetijdssstress. Er heerst een gevoel van vrijetijdsschaarste, gecreëerd door de grote hoeveelheid mogelijkheden en de wens om ieder moment te benutten. Men wil niets missen en heeft daarvoor steeds minder tijd beschikbaar (Rietveld, 2007). Keizer (2007) geeft aan dat "quality time" in toenemende mate vaker buiten de deur zal worden ingevuld, waarbij de consument een balans zoekt tussen inspanssen en ontspannen (wellness). Cornet (2002)

stelt dat value for time belangrijker is geworden dan het traditionele value for money. Consumenten zijn om die reden voortdurend op zoek naar hun maximale vrijetijdsrendement. Het combineren van meerdere activiteiten per tijdseenheid (simultane consumptie) en het kort achter elkaar consumeren van functies (successieve consumptie) kunnen dit vrijetijdsrendement optimaliseren. De vrijetijdsindustrie speelt hier op in.

Mommaas (2000) schrijft daarover het volgende: “De vrijetijdsindustrie wordt gekenmerkt door expansie, verdichting en vervlechting. Er is een grote groei van het aanbod van vrijetijdsbesteding. Van verdichting is sprake door het ontstaan van complex- en clustervorming van verschillende vrijetijdsactiviteiten. Bedrijven gaan programmatische en/of tijd-ruimtelijke allianties aan, om zo beter in staat te zijn de aandacht van consument te trekken en te behouden en dat over grotere afstanden. Ook is er een toenemende vervlechting tussen voorheen gescheiden sectoren van bedrijven en instellingen (opkomst sport-, cultuur-, recreatie-, media- en toerismecomplexen). Hier gaan ruimtelijke en programmatische vervlechtingen samen. MFA’s maken door hun massa, verhoogde zichtbaarheid en ruimer verzorgingsgebied hogere investeringen mogelijk, niet alleen in de beginfase, maar ook gedurende de verdere exploitatie. Daarmee kan een kwalitatief hoogwaardiger en spectaculairder aanbod worden gecreëerd dat tegelijkertijd naar de toekomst toe flexibeler geprogrammeerd kan worden, beter inspeland op de toegenomen concurrentie om de consument en de bijbehorende gevoeligheid voor trends en hypes”.

Het plan tot realisatie van “Sport-City” sluit aan op de genoemde trends, namelijk de zoektocht van mensen naar welbevinden (zelfontplooiing door onder meer het volgen van onderwijs en sportbeoefening), de vraag naar belevenissen in de steeds schaarser wordende vrije tijd en de vastgoedontwikkelingen als gevolg geschetst door Mommaas. MFA’s met sport en onderwijs, zoals “Sport-City”, kunnen dus worden verklaard uit de literatuur. Wanneer sport-, onderwijs- en overige/aanvullende functies tezamen worden gehuisvest binnen één gebouw of binnen meerdere gebouwen op één terrein kan gesproken worden van een multifunctionele accommodatie (MFA) met sport en onderwijs. Een volledige definitie is opgenomen in bijlage A.

Als gevolg van de genoemde trends en ontwikkelingen zijn leisurecomplexen ontstaan. In dit soort complexen is sprake van combinaties van voorzieningen ten behoeve van vrijetijdsbesteding, namelijk: retail (funshoppen), sport, health en wellness, spel en vermaak, kunst en cultuur, horeca en uitgaan (megabioscopen, discotheken), evenementen en verblijfsrecreatie (Van der Aa e.a., 2007). Jansen en Pluijmers (2001) geven aan, dat de combinatie van leisure met andere functies grote mogelijkheden biedt. Het gaat dan om de derde en vierde generatie leisurevoorzieningen. Derde generatie leisurevoorzieningen vormen veelal onderdeel van complexe stedelijke projecten, waar combinaties zijn tussen bijvoorbeeld woningen, hotels, retail en kantoren. In de vierde generatie wordt ook een combinatie gezocht met gezondheidszorg, (commerciële) welzijnsvoorzieningen en onderwijs. De ontwikkeling van “Sport-City” kan worden gekwalificeerd als een vierde en meest vooruitstrevende generatie leisurevoorziening. Dit omdat onderwijs en sport de hoofdfuncties vormen en daarbij overige/aanvullende activiteiten worden toegevoegd welke deze functies versterken om tot de meeste synergie te komen. In hoofdstuk 4 wordt hier dieper op ingegaan. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de “centrale plaatsentheorie” van Christaller, waarbij de relatie tussen een gevarieerd en gespecialiseerd aanbod van functies en het daarbij behorende marktpotentieel aan de orde zal komen, evenals de concurrentie voor “Sport-City”.

Uit deze paragraaf valt op te maken dat de norm van sport- en onderwijsaccommodaties aan het verschuiven is van relatief kleinschalige en eenvoudige gebouwen naar grootschalige en vaak luxer uitgeruste leisurecomplexen.

In hoofdstuk 3 komen de verschillende actoren aan bod die de combinatie sport en onderwijs beogen te versterken.

3. ACTOREN EN SAMENWERKINGVORMEN

3.1 Het belang van MFA's met sport en onderwijs bij de actoren

In Nederland werd sport lange tijd voornamelijk gezien als een individueel goed. Gevolg was dat de overheid voor de Tweede Wereldoorlog geen reden had om sport te ondersteunen. Het plezier en de ontspanning die mensen aan de sport ontleenden, werden niet ontkend, maar men zag dit als een particuliere zaak. De bredere betekenis van sport als maatschappelijk goed bleef onderbelicht. Illustratief hiervoor is dat sport nooit een vaste plaats heeft gekregen in het onderwijs. Lichamelijke oefening behoort sinds de Onderwijswet van 1920 tot de verplichte vakken. Op veel lagere scholen werd echter pas na 1950 lichamelijke oefening gegeven. Het lichamenlijk onderwijs is nooit ruim financieel ondersteund geweest en is voortdurend onder druk blijven staan. Het lichamenlijk onderwijs is nooit uitgegroeid tot sportonderwijs, zoals dat in de Angelsaksische cultuur wel bestaat (Bottenburg e.a., 1996). Ook in het Middelbaar Beroepsonderwijs (MBO) heeft het bewegingsonderwijs een zwakke positie. Anders dan het voortgezet onderwijs kent het geen verplichting om er een bepaald aantal uren aan te besteden en evenmin zijn er landelijke doelstellingen op dit terrein geformuleerd.

In Angelsaksische landen, zoals het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten, wordt in het onderwijs veel aandacht besteed aan sport. Men kent in dit soort landen geen verenigingscultuur zoals in Nederland waar de amateurverenigingen de basis vormen voor de professionele sportbeoefening. In dit soort landen is de sport al vanaf de basisschool geïntegreerd in het onderwijs. Een van de verklaringen zou kunnen zijn dat Nederlandse moeders hun kinderen brengen naar de sportvereniging en weer ophalen. In het Verenigd Koninkrijk en de Verenigde Staten hebben veel moeders een volledige baan. Het sporten wordt daarom uitbesteed aan de scholen. Wellicht het meest bekende voorbeeld van sport in combinatie met onderwijs is op de Amerikaanse universiteiten. In tegenstelling tot Nederland, komt het in de Verenigde Staten veel vaker voor dat sportbeurzen als middel van studiefinanciering worden ontvangen. De sporter traint in het team van de universiteit en vertegenwoordigt deze bij wedstrijden. Als een team regionaal of zelfs nationaal succesvol is, wordt dit door de media gevolgd. Circa de helft van alle universiteiten in de Verenigde Staten verstrekt beurzen aan zeer goed presterende sporters. Dat biedt hen de mogelijkheid voordelig te studeren tot het niveau van bachelor (Niedack, 2007).

In Nederland wordt sportief bewegen steeds meer gezien als noodzaak voor een gezonde samenleving. Er is een behoorlijk draagvlak (80%) onder bestuurders en directies in het MBO om sport en bewegen weer een structurele plaats te geven in het onderwijsaanbod (Duijvestijn e.a., 2008). Ongeveer de helft van de 60 ROC's in Nederland heeft in het najaar van 2008 een intentieverklaring ondertekend om sport en bewegen weer in het beroepsonderwijs op te nemen (Van Egdom, 2008).

3.2 Doelstellingen actoren "Sport-City"

De laatste jaren zijn in Nederland verschillende initiatieven van (top)sport in combinatie met onderwijs van de grond gekomen. Vaak zijn veel partijen betrokken bij de totstandkoming van dit soort accommodaties. Zowel publieke als private partijen zijn gedurende verschillende fasen van het proces betrokken, waardoor wisselende rolpatronen kunnen voorkomen. De belangrijkste actoren die een rol spelen bij de ontwikkeling van "Sport-City" zijn: publieke actoren (Rijksoverheid, provincie Noord-Brabant en de gemeente Breda) en private actoren (onderwijsinstelling ROC West-Brabant, sportverenigingen, medische organisaties en projectontwikkelaar CRA Vastgoed). De betrokkenheid van partijen is grotendeels afhankelijk van de uitgangspositie (doelstellingen) die deze partijen hebben. Bij de publieke actoren ligt het zwaartepunt op non-profit doelstellingen, terwijl bij de private actoren economische aspecten belangrijk zijn.

3.2.1 Publieke actoren

Rijksoverheid

Het kabinet acht sport van groot belang voor de samenleving. Sport wordt gesteund door het kabinet om de maatschappelijke waarden waaraan het een bijdrage levert. De maatschappelijke functie maakt de sport gewild én kansrijk voor het realiseren van belangrijke kabinetsdoelen. Vanuit verschillende doelen van de rijksoverheid wordt sportbeoefening van belang geacht:

1. Sociale cohesie:

Een van de belangrijkste maatschappelijke betekenissen van sport is dat het fungeert als bindmiddel tussen mensen: via de sport komen persoonlijke contacten en relaties tot stand; er vormen zich hechte, sociale netwerken (Bottenburg e.a., 1996).

“Sport-City” zal naar verwachting hieraan bijdragen, omdat bij de verschillende sportverenigingen (en bij de overige/aanvullende functies) die zich zullen accommoderen in “Sport-City” mensen elkaar ontmoeten in hun vrije tijd.

2. Ontwikkeling van de bevolking:

Sport spreekt vooral de jeugd aan. Door de hoge participatiegraad en de (potentiële) leeromgeving is sport één van de plekken waar kinderen opgroeien, opgevoed worden en hun talenten kunnen ontwikkelen. Voldoende sport en beweging in het onderwijs zorgen voor betere schoolprestaties en minder schooluitval (Bussemaker, 2008). Zoals in subparagraaf 2.1.1 is beschreven, biedt sport een welzijnsbehoefte in de vorm van zelfontplooiing.

Zoals reeds in paragraaf 1.2 aan de orde is gekomen, loont het om de metacognitieve competenties sterker in te trainen bij scholieren en studenten door gebruik te maken van topsport in het onderwijs. Dit zal niet alleen schoolprestaties blijvend positief beïnvloeden, maar ook de daarmee samenhangende professionele prestaties.

“Sport-City” maakt dit mogelijk door het aanbieden van nieuwe en innovatieve sportfaciliteiten voor studenten van de sectoren sport en veiligheid van het ROC Vitalis College. Daarnaast kunnen andere mensen ook gebruik maken van de sportfaciliteiten van “Sport-City”.

3. Meer bewegen voor gezondheid:

Sport heeft een positieve werking op zowel het fysieke als het psychosociale functioneren van mensen. Regelmatig bewegen draagt niet alleen bij aan de preventie van overgewicht en diabetes, maar ook aan de preventie van depressie, hart- en vaatziekten en dementie (Bussemaker, 2008). Bovenal is sport een vorm van ziektepreventie. In die zin is er een grote kostenreductie in de volksgezondheidszorg (Bottenburg e.a., 1996).

“Sport-City” kan hieraan bijdragen door verschillende sporten aan te bieden aan verschillende doelgroepen. Daarnaast beoogt “Sport-City” een koppeling te bieden met medische functies. Het is de ambitie van “Sport-City” om binnen haar muren een topsport medisch centrum op te richten en te exploiteren in samenwerking met de partners Medifit Fysiotherapie en het Amphibia ziekenhuis afdeling Orthopedie en Sportgeneeskunde. In het topsport medisch centrum zullen specialisten uit verschillende (para)medische disciplines samenwerken: sportartsen, sportfysiotherapeuten, sportmasseurs, sportdiëtisten, sportpsychologen, inspanningsfysiologen en orthopeden (Morel e.a., 2009). Door de combinatie van top-, breedtesport en medische functies zal “Sport-City” bijdragen aan vermindering of zelfs voorkoming van bepaalde klachten van mensen.

4. Zuinig ruimtegebruik:

Het Rijk heeft 33 nationale belangen benoemd op basis van de Nota Ruimte. Het kabinet stelt onder meer kaders voor zuinig ruimtegebruik (Ministerie van VROM, 2008). Het ontwikkelen van meerdere functies in een complex, oftewel MFA's, betekent minder belasting op de schaars beschikbare ruimte (vooral in de stad) en de potentie om bij te dragen aan duurzaamheidsprincipes.

Binnen “Sport-City” worden functies geclusterd, daarnaast wordt ingezet op duurzaamheid, zie verder hoofdstuk 4.

5. Bevorderen openbaar vervoer en fietsgebruik (milieuaspecten):
Nederlanders zijn steeds meer onderweg, zowel voor hun werk als in hun vrije tijd. Mobiliteit is onmisbaar voor de economie en het sociale leven. Het probleem is dat Nederland door de groei van reizigers en het goederenvervoer dreigt vast te lopen op de weg en in het openbaar vervoer. Ook vanuit milieuoverwegingen wil het kabinet het gebruik van het openbaar vervoer en de fiets bevorderen (Ministerie van V&W, 2009).

In dit onderzoek komen drie potentiële locaties in Breda in aanmerking waar “Sport-City” kan worden gerealiseerd. Twee daarvan hebben op voorhand een goede bereikbaarheid per openbaar vervoer en met de fiets / te voet, zie verder hoofdstuk 5.

Verondersteld mag worden dat “Sport-City” dus in meer of mindere mate bij zal dragen aan bovenstaande doelstellingen van de Rijksoverheid.

De Rijksoverheid kent ook subsidies toe aan sport en onderwijsinstellingen:

A. Breedtesport:

In “Sport-City” zal sport aangeboden worden op breedte- en topsportniveau. Het kabinet wil de kracht van de sport benutten en de maatschappelijke functie van de sportsector optimaliseren. Voor het functioneren van de sportverenigingen is een effectieve en efficiënte landelijke infrastructuur noodzakelijk. De verantwoordelijkheid voor de instandhouding en het functioneren daarvan ligt bij de sportsector zelf, die daarvoor gebruik kan maken van substantiële inkomsten uit de Lotto (Bussemaker, 2008).

B. Topsport:

Bussemaker (2008) stelt dat om te kunnen concurreren met en te presteren in de internationale top, het essentieel is om kwalitatief hoogwaardige sporttechnische programma's te ontwikkelen. Nederland moet zich meer richten op het faciliteren van de laatste stap, waarmee talenten zich ontwikkelen tot topsporters. Talentvolle sporters moeten zich volledig aan hun sport kunnen wijden en goed worden begeleid, op sportief en op sociaal vlak. Zo kunnen talentvolle sporters ook de laatste - en vaak grootste - stap zetten naar het excelleren in de internationale wedstrijdarena. Daarvoor is een aantal maatregelen nodig, waaronder het clusteren van onderwijs, training, huisvesting en andere voorzieningen in Centra voor Topsport en Onderwijs (CTO) en Nationale Topsport Centra (NTC). Het Ministerie van VWS en het NOC*NSF stellen hiervoor subsidies beschikbaar. De verdeling van de subsidies gebeurt op basis van het aantal bonden, programma's en sporters binnen de accommodaties. De vier aangewezen steden voor CTO's zijn Amsterdam, Eindhoven, Heerenveen en Arnhem. Breda valt hier dus buiten. Daarnaast zijn drie NTC's geaccrediteerd, namelijk Beachvolleybal Den Haag, Triathlon Sittard en Waterpolo Utrecht. Voor “Sport-City” zijn beperkte mogelijkheden om als NTC te worden geaccrediteerd, zie verder subparagraaf 5.1.1.

C. ROC onderwijsinstellingen:

Sinds 1 januari 1996 is de Wet Educatie Beroepsonderwijs en Volwasseneneducatie (WEB) het wettelijk kader voor onder andere de bekostiging van het MBO. De twee maatstaven die gelden bij de berekening van de bekostiging van de instellingen zijn:

1. De instroom van aantal ingeschreven deelnemers;
2. De behaalde diploma's.

De hoogte van de subsidie is dus afhankelijk van de eigen prestaties en die van anderen. De uitwerking van het bekostigingsmodel voor het MBO is geregeld in het Uitvoeringsbesluit WEB (U-WEB) en enkele daarop gebaseerde uitvoeringsregelingen. De WEB schrijft een beperkt aantal door de Minister aan te wijzen instellingen aan als ontvangende partij van de allocatiesystematiek. Vanaf 1998 komen alleen instellingen die bij een ROC zijn aangesloten

voor bekostiging in aanmerking. Via de verdeelsystematiek verkrijgen ROC's een deel van het macrobudget. De instellingen ontvangen hun aandeel in de vorm van een lumpsum geldsom. De bestedingsvrijheid die de instellingen hebben over de lumpsum is begrensd. De instellingen moeten zich bewegen binnen de kaders die zijn geformuleerd in de WEB en de daaraan gerelateerde regelgeving. Controle op financiën en kwaliteit vindt pas achteraf plaats. Daar staat tegenover dat van de instellingen openheid en transparantie wordt verwacht, in de vorm van een jaarrekening over de wijze waarop invulling is gegeven aan deze vrije ruimte (Instituut voor Onderzoek van Overheidsuitgaven, 2005).

Met de ontwikkeling van "Sport-City" beoogt het ROC West-Brabant dat meer scholieren geïnteresseerd raken in opleidingen binnen de sectoren sport en veiligheid van het Vitalis College. In paragraaf 1.2 is reeds aangegeven, dat "Sport-City" zich eerst en vooral richt op topsport. Het biedt toptalenten de kans optimaal met hun sport bezig te zijn en tegelijkertijd met hun algemene ontwikkeling en scholing. Door de realisering van "Sport-City" kunnen de leerlingen hun tijd beter indelen, omdat alle faciliteiten zijn geaccommodeerd binnen een complex. Doordat reistijden worden geminimaliseerd en er optimale begeleiding kan zijn, zullen de resultaten ook beter worden. Verondersteld wordt dat dit een positief effect heeft op het aantal behaalde diploma's. Bij beide maatstaven ontstaan dus kansen voor de hoogte van de bekostigingssubsidie voor het ROC West-Brabant door de ontwikkeling van "Sport-City".

Provincie Noord-Brabant

In de notitie "Sport in beeld; sportieve uitdagingen en kansen in Brabant" presenteert de provincie Noord-Brabant haar doelstellingen en hoofdlijnen van het provinciale sportbeleid voor de bestuursperiode 2008-2011. De hoofddoelstellingen van de provincie Noord-Brabant op het terrein van sport zijn:

- Bevordering van de maatschappelijke binding;
- Bevordering van de volksgezondheid;
- Bevordering van de uitstraling van Noord-Brabant door topsport.

De sportnotitie schetst vijf subdoelstellingen waarmee de provincie bovengenoemde sportieve doelstellingen wil verwezenlijken:

1. Talentontwikkeling en topsport:

De provincie Noord-Brabant wil de koppositie van Brabant verstevigen en de naamsbekendheid van Brabant vergroten via sport door het ondersteunen van talentontwikkeling, het binden van topsporters en het faciliteren van een hoog niveau aan voorzieningen, accommodaties en evenementen op topsportgebied (Provincie Noord-Brabant, 2008).

"Sport-City" zal bijdragen aan dit programma. De nadruk bij "Sport-City" ligt op het ondersteunen en opleiden van topsporters. "Sport-City" beoogt in de eerste plaats innovatieve en moderne trainingsaccommodaties te bieden. Eventuele accommodaties voor het houden van (inter)nationale sportwedstrijden zijn wenselijk voor zover ze een aanvulling zijn op de reeds bestaande regionale en nationale topsportaccommodaties, zie subparagraaf 5.1.1. Om (aankomende) topsporters aan "Sport-City" te binden, dienen deze sporters op alle mogelijke manieren maximaal gefaciliteerd te worden. Om topsporters te ondersteunen wil "Sport-City" de volgende zaken realiseren:

- Een gemakkelijk bereikbare topsportcampus waar sporters en begeleiders samen kunnen werken aan training en scholing. Dit betekent dat de infrastructuur rondom de campus goed moet zijn. De aanwezigheid van trein-, en/of busstations draagt hieraan bij evenals voldoende parkeergelegenheid;
- Moderne en innovatieve accommodaties en faciliteiten op de campus voor training, medische en mentale begeleiding, revalidatie en ontspanning. Concreet betekent dit sportvelden, sporthallen, behandelruimten (zoals fysiotherapie, fitness, revalidatie en sportpsychologie) en ontspanningsruimten (zoals sauna, zwembad en massage);

- Moderne en innovatieve onderwijsfaciliteiten, waaronder lesruimten (praktijk en theorie), technische ruimtes (zoals videoanalyses) en een ICT infrastructuur die leren op afstand mogelijk maakt;
- Comfortabele woonruimten voor sporters en hun begeleiders. Dit is vooral van belang om reistijden voor de sporters te minimaliseren;
- Moderne en innovatieve technologische ondersteuning op het gebied van training en materiaal (Morel e.a., 2009).

Tot slot beoogt “Sport-City” bij te dragen aan deze doelstelling door de realisatie van een evenementenhal, zie verder subparagraaf 5.1.1 en bijlage B (schema B.1).

2. Sportaanbod behouden en verrijken:

Een concrete wijze waarop “Sport-City” beoogt bij te dragen aan de verrijking van het sportaanbod is het realiseren van een nieuwe, moderne en innovatieve sportaccommodatie. “Sport-City” dient aanvullend te zijn aan reeds aanwezige (top)sportfaciliteiten, verenigingen en organisaties in de regio, zie verder subparagraaf 5.1.1.

3. Sport zonder belemmeringen:

Voor mensen met een handicap ligt er vaak een hogere drempel om aan sport te doen. Ook gezinsfinanciën kunnen voor kinderen een belemmerende factor zijn om te sporten. De beschikbare projecten, regelingen en initiatieven dienen voor iedereen (vraag en aanbod) zichtbaar, bereikbaar en toegankelijk te zijn (Provincie Noord-Brabant, 2008).

“Sport-City” beoogt zich nadrukkelijk te manifesteren op het gebied van topsport voor sporters met een beperking. Een andere ambitie is het (mee)organiseren en faciliteren van sportevenementen voor topsporters met een beperking. Vanzelfsprekend geldt dat de accommodatie maximaal toegankelijk en ondersteunend moet zijn voor deze (top)sporters (Morel e.a., 2009).

4. Sport als bindmiddel:

Het doel van de provincie Noord-Brabant is de sociale binding en de maatschappelijke participatie door sport te vergroten. Sport wordt benut als bindmiddel in de samenleving, als een brug tussen culturen en generaties. Sport wordt ingezet als één van de aanjagers voor de buurtgerichte aanpak en ter vergroting van de deelname van groepen jongeren in de samenleving en het onderwijs. Een belangrijke doelgroep hierbij zijn jongeren met diverse problemen (Provincie Noord-Brabant, 2008).

“Sport-City” beoogt hieraan bij te dragen. Deze doelstelling vormt sterke gelijkenissen met doelstelling 1 van de Rijksoverheid, waarnaar dan ook wordt verwezen.

5. Sport en gezondheid:

Vanuit gezondheidsoogpunt wordt ingezet op een toename van het aantal Brabanders dat aan de Nederlandse norm voor gezond bewegen voldoet. In Brabant worden in de periode 2008-2011 in samenwerking met gemeenten, scholen, sportverenigingen en andere organisaties initiatieven verspreid en ondersteund die sport en bewegen stimuleren (Provincie Noord-Brabant, 2008).

“Sport-City” beoogt hieraan bij te dragen. Deze doelstelling komt in sterke mate overeen met de derde doelstelling van de Rijksoverheid, waarnaar dan ook wordt verwezen.

Gemeente Breda

De doelstellingen die de gemeente Breda heeft ten aanzien van sport, vertoont sterke gelijkenissen met de doelstellingen van de Rijksoverheid en de Provincie Noord-Brabant. Het gaat om de volgende doelstellingen:

1. Relatie tussen sport en individuele ontwikkeling en gezondheid:

Vanuit het oogpunt van gezondheid, de eigen ontwikkeling en ontplooiing van mensen is het van belang dat iedereen op een verantwoorde wijze aan enige vorm van sportbeoefening kan deelnemen (Gemeente Breda, 2001¹).

“Sport-City” beoogt hieraan bij te dragen. Deze doelstelling vormt sterke gelijkenissen met doelstelling 2 en 3 van de Rijksoverheid en doelstelling 5 van de Provincie Noord-Brabant, waarnaar dan ook wordt verwezen.

2. Sociale cohesie:

De deelname aan breedtesport kan ook dienen als belangrijk middel om andere doelen te bereiken zoals het tegengaan van isolement, het bevorderen van onderlinge omgang van mensen met verschillende culturele achtergronden en bijvoorbeeld het tegengaan van overlast veroorzaakt door jongeren (Gemeente Breda, 2001¹).

“Sport-City” beoogt hieraan bij te dragen. Deze doelstelling komt in sterke mate overeen met de eerste doelstelling van de Rijksoverheid en de vierde doelstelling van de Provincie Noord-Brabant, waarnaar dan ook wordt verwezen.

3. Zuinig ruimtegebruik:

“Sport-City” houdt rekening met de beperkte ruimte in de gemeente Breda. Deze doelstelling vormt sterke gelijkenissen met doelstelling 4 van de Rijksoverheid, waarnaar dan ook wordt verwezen.

4. Imago:

Net als bioscopen, winkels en horeca worden grote sportaccommodaties ingezet als middel om de stad te revitaliseren en het imago te verbeteren met opvallende architectuur en drukbezochte wedstrijden. Topsport heeft met name een belangrijke economische betekenis voor de stad, onder andere door de promotie van de stad Breda (Gemeente Breda, 2001¹).

Een ontwikkeling als “Sport-City is uniek voor Breda. Daarnaast kan een ontwikkeling als “Sport-City” aanleiding geven om bijvoorbeeld een achterliggende woonwijk te revitaliseren.

3.2.2 *Private actoren*

Bij de ontwikkeling van “Sport-City” zijn verschillende private actoren betrokken, namelijk:

- Onderwijsinstellingen (ROC West-Brabant en de Koninklijke Militaire Academie (KMA));
- Sportverenigingen (West-Brabant Giants, AV Sprint en de regionale hockey-, wiel- en volleybalcommunity);
- Medische organisaties (Medifit fysiotherapie en het Amphia Ziekenhuis afdeling orthopedie en sportgeneeskunde);
- Projectontwikkelaar CRA Vastgoed.

Deze private actoren hebben min of meer dezelfde doelstellingen ten aanzien van de ontwikkeling van “Sport-City”, zie schema 3.1.

Schema 3.1: Doelstellingen van de private actoren bij de ontwikkeling van “Sport-City”

	Onderwijsinstelling ROC West-Brabant	Sportverenigingen	Medische organisaties	Projectontwikkelaar CRA Vastgoed
Nieuwe accommodatie/ referentie- project	Door de ontwikkeling van een nieuwe, moderne en innovatieve onderwijs- en sportaccommodatie in de vorm van “Sport-City”, wordt voldaan aan deze doelstelling.	Door de ontwikkeling van nieuwe, moderne en innovatieve sportfaciliteiten in de vorm van “Sport-City”, wordt voldaan aan deze doelstelling.	Door de ontwikkeling van een nieuw, modern en innovatief topsport medisch centrum binnen “Sport-City”, wordt voldaan aan deze doelstelling.	De realisatie van “Sport-City” kan fungeren als referentieproject bij de acquisitie van nieuwe projecten. Daarnaast is West-Brabant een nieuwe markt voor CRA Vastgoed, waardoor mogelijkheden ontstaan bij acquisities door de reeds gelegde contacten.
Winst	Door betere leer- en sportomstandigheden zal een impuls worden gegeven aan de leerlingenaantallen van het ROC West-Brabant, omdat scholieren hun studielocatie mede kiezen op basis van de kwaliteit van de onderwijs- en sportfaciliteiten. Wanneer de leerlingenaantallen omhoog gaan, levert dit meer inkomsten op voor het ROC West-Brabant. Daarnaast wordt ook de lumpsum bijdrage van de Rijksoverheid hoger.	Door de betere sportfaciliteiten is het aannemelijk dat de ledenaantallen van de sportverenigingen omhoog gaan, waardoor meer contributie-opbrengsten verkregen worden.	Naast de onderwijsinstellingen privatiseert ook de medische sector. In “Sport-City” opereren deze organisaties dichtbij de cliënten, te midden in een sportomgeving. Door deze korte lijnen en de mogelijkheid om de nieuwe sportvoorzieningen multifunctioneel te gebruiken, wordt naar verwachting winst behaald.	CRA Vastgoed heeft een bouwbehoefte. Op dit moment heeft CRA Vastgoed, net als haar concurrenten, te maken met de kredietcrisis. Het aantal opdrachten uit de markt en de verstrekking van krediet door banken en beleggingsinstellingen is minder. Een nieuw project betekent voor CRA Vastgoed de mogelijkheid tot het genereren van winst.
Continuïteit organisatie	Continuïteit is de minimum voorwaarde van een organisatie, namelijk de instandhouding waarmee en door middel waarvan de diverse daaraan gehechte doelstellingen moeten worden verwezenlijkt. Door de verwachte winst wordt hieraan voldaan.	De continuïteit van de sportverenigingen wordt beter gewaarborgd door de verwachte contributieopbrengsten.	De continuïteit van de medische organisaties wordt gewaarborgd door de verwachte winst.	De continuïteit van CRA Vastgoed wordt gewaarborgd door de verwachte winst die op “Sport-City” wordt behaald.

3.3 Samenwerkingsvormen binnen MFA's met sport en onderwijs in de beheerfase

In de voorgaande actoranalyse is duidelijk geworden dat vele partijen betrokken zijn bij de ontwikkeling van een MFA met sport en onderwijs en dat deze partijen voor een deel dezelfde belangen voor ogen hebben, maar op accenten verschillen.

Maar na de realisatie, is het belangrijk dat in de beheerfase de verschillende organisaties binnen "Sport-City" goed samenwerken. De mate en aard van samenwerking in een MFA met sport en onderwijs kan het resultaat positief of juist negatief beïnvloeden. Verondersteld wordt dat hoe meer samenwerking er tussen de verschillende participanten (gebruikers) is, hoe meer de synergie wordt bevorderd. Aangenomen wordt dat dit het resultaat positief beïnvloedt. De slagingskans van een project is dus groot als er een goede samenwerking(svorm) is tussen de participanten. Er kunnen vier vormen van samenwerking worden onderscheiden, zie schema 3.2

Schema 3.2: Samenwerkingsvormen in MFA's met sport en onderwijs

Samenwerkingsvorm	
<p>1. Back to back:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Geen of minimale samenwerking; • Participanten behouden hun eigen zelfstandigheid; • Participanten maken geen gezamenlijke afspraken; • Geen gezamenlijk gebruik van voorzieningen; • Participanten blijven met de ruggen naar elkaar toe staan: back to back. 	<p>3. Hand in hand:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kenmerk is synergie; • Door de nauwe samenwerking kunnen de verschillende instellingen en organisaties een kwalitatief hoger en beter voorzieningenniveau realiseren; • De diensten/producten worden integraal aangeboden; • Er is sprake van nauwe samenwerking, organisaties opereren hand in hand.
<p>2. Face to face:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Open houding naar elkaar; • De participanten kunnen gebruik maken van elkaars ruimten, mogelijkheden en/of expertise; • Inhoudelijk zoekt men naar afstemming tussen activiteiten die instellingen of organisaties uitvoeren; • Men is met de gezichten naar elkaar toe gericht: face to face; • Resultaat: de participanten kunnen zich beter richten op hun kerntaken en daarmee de klant beter van dienst zijn. 	<p>4. Cheek to cheek:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De afzonderlijke organisaties geven (delen van) hun autonomie op en gaan op in één organisatie. Zij treden als één organisatie naar buiten: cheek to cheek; • De diensten worden aangeboden door deze samenwerkingsorganisatie, die een gecombineerd en integraal aanbod verzorgt.

Bron: De Man e.a. (2001)

Om tot een samenwerkingsvorm te komen, is de onderliggende eigendomssituatie van de accommodatie van belang. Mogelijke eigenaren zijn:

- Gemeente;
- Participanten (gebruikers);
- Woningcorporatie;
- Institutionele belegger.

In hoofdstuk 4 komt de analyse van de cases aan bod. Hieronder worden reeds de bevindingen weergegeven betreft de eigenaren en de samenwerkingsvorm binnen de referentieprojecten. Vermeld moet worden dat de eigenaar van de nog te ontwikkelen Sportcampus nog niet bekend is. De hoofdletters in schema 3.3 en 3.4 verwijzen naar de betreffende referentie, zie daartoe paragraaf 4.1.

Schema 3.3: Eigenaren en exploitanten

Eigenaren (deels) (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Exploitanten (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Gemeente (10) (A, B, C, D, E, F, G, H, I, L)	1.	Optisport: verhuurt de ruimtes onder aan de verschillende participanten (1) (E)
2.	Woningcorporatie (4) (A, B, I, L) <ul style="list-style-type: none"> Beschikken vaak over voldoende financiële middelen. 	2.	Fitland: verhuurt de ruimtes onder aan de verschillende participanten (1) (K)
3.	Onderwijsinstelling (4) (A, D, G, I)		
4.	Sportorganisatie (2) (H, J)		
5.	Zorgverzekeraar (1) (H)		

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Te zien is dat respectievelijk gemeentes, woningcorporaties en scholen, sportverenigingen/-bonden en een zorgverzekeraar (deels) eigenaren zijn van de referentieprojecten. De toekomstige eigenaar(s) van "Sport-City" zijn nog niet bekend, evenals eventuele exploitanten.

In schema 3.4 worden de samenwerkingsvormen binnen de referentieprojecten weergegeven. Opgemerkt moet worden dat één vertegenwoordiger geen antwoord kon geven op de vraag in welke categorie samenwerkingsvorm de accommodatie valt. Daarnaast is binnen één accommodatie zowel sprake van "face to face" (tussen de functies die in meerdere gebouwen op één terrein zijn geclusterd) als "hand in hand" (tussen de functies die binnen één gebouw zijn geclusterd).

Schema 3.4: Samenwerkingsvormen

Samenwerkingsvorm (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Face to face (6) (C, D, I, E, F, L)
2.	Hand in hand (6) (A, D, G, H, J, K)
3.	Back to back (0)
4.	Cheek to cheek (0)

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Na bestudering van de cases is te concluderen dat binnen de complexen redelijk tot goed wordt samengewerkt: vijf "face to face", vijf "hand in hand" en binnen één referentie is sprake van beide samenwerkingsvormen.

Bij samenwerking op basis van "face to face" is bij tweederde van de referenties de functies geclusterd binnen meerdere gebouwen op één terrein. Bij samenwerking op basis van "hand in hand" is juist bij tweederde van de referenties sprake van functieclustering binnen één gebouw. Vermeld moet worden dat bij de referentie waar sprake is van beide samenwerkingsvormen, deze tweemaal is meegerekend.

Geconstateerd kan worden dat de meest intensieve samenwerking tussen de participanten behaald kan worden als de functies geclusterd zijn binnen één gebouw en niet binnen meerdere gebouwen op één terrein.

Opvallend is dat bij alle referenties waar de samenwerkingsvorm "hand in hand" van toepassing is, een of meerdere participanten (mede) eigenaar is/zijn. Bij tweederde van de referenties waar de samenwerkingsvorm "face to face" geldt, zijn geen van de participanten (mede) eigenaar. Geconcludeerd wordt dat de meeste samenwerking kan worden behaald als de participanten van de MFA tevens (mede) eigenaar zijn.

4. VERGELIJKING MET REFERENTIEPROJECTEN

4.1 De keuze van vergelijkbare MFA's met onderwijs en sport

De laatste jaren zijn in Nederland verschillende initiatieven, zowel klein- als grootschalig, van sport in combinatie met onderwijs van de grond gekomen. Echter, bij geen enkele instantie is adequate informatie te verkrijgen over hoeveel dit er precies zijn, de samenstelling en waar deze zijn gesitueerd. Om toch een inventarisatie van dergelijke accommodaties te maken, is gebruik gemaakt van verschillende informatiebronnen op basis van bestaand en eigen onderzoek¹. Hieruit zijn 8 referentieprojecten voor "Sport-City" geselecteerd op basis van de selectiecriteria die zijn weergegeven in hoofdstuk 1 (paragraaf 1.5).

Daarnaast zijn er diverse plannen voor uitbreiding van dit bestand. Uit eigen onderzoek kan worden geconcludeerd dat in de nabije toekomst 4 MFA's met sport en onderwijs zullen worden gerealiseerd of zodanig uitgebreid waar de plannen omtrent "Sport-City" mee vergelijkbaar zijn.

Er zijn dus 8 bestaande en 4 nabij toekomstige vergelijkbare MFA's met sport en onderwijs en waar dus casestudieonderzoek naar wordt verricht. Hieronder worden de referenties in alfabetische volgorde opgesomd:

- A. Boulevard Hazenkamp te Venlo;
- B. Cultuurcampus Vleuterweide te Utrecht.
- C. Euregionaal Sport- en Congrescentrum Sittard (ESCS) te Sittard;
- D. Kardinge te Groningen;
- E. Multifunctioneel centrum De Mouter te Medemblik;
- F. Multifunctionele wijkvoorziening Waterpoort te Barendrecht;
- G. Sportcomplex Eindhoven-Noord te Eindhoven;
- H. Sportstad te Heerenveen;

Toekomstig (op korte termijn) te kwalificeren:

- I. Leerpark te Dordrecht;
- J. Nationaal Sport Centrum Papendal te Arnhem;
- K. Sportcampus te Sittard.
- L. Sportpunt Zeeland te Goes;

Bovenstaande indeling wordt in dit rapport gebruikt ter aanduiding van de referenties.

In hoofdstuk 1, figuur 1.2, zijn de referentieprojecten voor de casestudies ruimtelijk in kaart gebracht.

In de verdere toekomst worden nog twee andere MFA's met sport en onderwijs gerealiseerd die aan de selectiecriteria zullen voldoen, namelijk de Talentencampus te Oss en het Topsport- en Innovatiepark te Nijmegen. Echter, gelet op de prille ontwikkelingsstadia dienen deze projecten niet als referenties voor "Sport-City".

¹ Eerst is de inventarisatie door Tijkotte (2003) benut. Er zijn 17 multifunctionele sportcentra geïnventariseerd en onderzocht. Daarnaast zijn 7 plannen voor multifunctionele sportcentra tot het jaar 2006 weergegeven. Bij 4 van deze multifunctionele sportcentra is tevens één of meerdere scholen gehuisvest en tenminste drie overige/aanvullende functies.

De inventarisatie door de Vereniging Sport en Gemeenten (2006) levert 3 extra MFA's met sport en onderwijs op. Tot slot kan uit eigen onderzoek, op basis van artikelen in diverse media (kranten, vakbladen en persberichten), nogmaals 1 accommodatie toegevoegd worden.

Het totaal aan bestaande MFA's met sport en onderwijs komt hiermee op 8.

4.2 Kenmerken referentieprojecten

In deze paragraaf wordt een beknopte beschrijving van de referenties voor “Sport-City” weergegeven. Vermeld moet worden, dat eventuele uitbreidingsplannen bij bestaande referenties niet meegenomen worden in de analyse.

In tabel 4.1 worden de referentieprojecten vergeleken naar locatie op provincieniveau en opleveringsjaar. Het jaar van oplevering heeft betrekking op het jaar waarin de accommodatie kan worden aangemerkt als een MFA met sport, onderwijs en overige/aanvullende functies.

Tabel 4.1: Jaar van oplevering van de referentieprojecten naar provincie

Jaar van oplevering	Provincie												Totaal
	GR	FR	DR	OV	FL	GE	UT	NH	ZH	ZE	NB	LI	
Voor 2000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	+	1
2000-2004	-	-	-	-	-	-	-	-	+	-	-	-	1
2005-2009	+	+	-	-	-	-	+	+	-	-	+	+	6
2010 of later	-	-	-	-	-	+	-	-	+	+	-	+	4
Totaal	1	1	0	0	0	1	1	1	2	1	1	3	12

Uit tabel 4.1. is te concluderen, dat de helft van de referenties opgeleverd is in de periode 2005-2009 en 33% in het jaar 2010 of later wordt gerealiseerd of uitgebreid. De referenties zijn wat dit betreft dus goed te vergelijken met het project “Sport-City”. Verondersteld wordt dat deze referenties onder relatief dezelfde algemeen maatschappelijke ontwikkelingen en relatief hetzelfde overheidsbeleid zijn gerealiseerd en dus goed vergelijkbaar zijn met “Sport-City”.

4.2.1 Functies referenties

Onderwijs

Tabel 4.2 geeft de onderwijssector en het aantal scholen dat is gehuisvest weer per referentie.

Tabel 4.2: Onderwijssector en aantal scholen per referentie

Sector	Referenties												Totaal
	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	
PO	2	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3
VO	0	1	0	0	1	0	0	0	3	0	1	0	6
MBO/ROC	0	0	2	1	0	0	2	1	1	1	1	1	10
HBO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1
WO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Totaal	2	1	2	1	1	1	2	1	4	2	2	1	20

Zoals in tabel 4.2 is af te lezen, zijn bij acht referenties een MBO/ROC onderwijsinstelling gehuisvest. De sectoren Sport en Veiligheid van het ROC West-Brabant zullen zich vestigen in “Sport-City”. In bijlage D (schema D.2) is te zien dat 67% (8) van de referenties sportgericht onderwijs huisvest. Veiligheidsgericht onderwijs wordt bij 33% (4) van deze accommodaties tevens aangeboden. “Sport-City” is op dit gebied dus ook goed te vergelijken met de referenties.

Naast onderwijs zijn binnen de referenties verschillende sportruimtes gesitueerd. In “Sport-City” wordt de combinatie tussen breedte- en topsport gezocht. In bijlage D (schema D.2) is af te lezen dat “Sport-City” daarin niet uniek is, omdat 4 referenties zowel breedte- als topsport aanbieden.

Indoor sportruimtes:

In bijlage D (schema D.3) is aangegeven welke indoor sportruimtes elke referentie heeft, behalve een reguliere gymzaal dan wel sporthal. Gemiddeld hebben de referenties nu en in de nabije toekomst 4,2 indoor sportruimtes. Een fitnessruimte (bij 8 referenties) (8x) is de meest voorkomende extra indoor sportruimte. Daarna volgen respectievelijk een zwembad (6x), een dojo (vechtsporthal) (5x) en squashbanen (5x), een danszaal (4x) en een klimhal (4x). Opvallend is dat een dojo steeds vaker wordt gerealiseerd. Bij driekwart van de toekomstige referenties komt een dojo voor. Slechts twee bestaande referenties hebben een dojo.

Het PvE voor "Sport-City" (zie bijlage B, schema B.1) omvat, naast 2 sporthallen, squashbanen en een fitnessruimte. Daarnaast wordt gedacht aan een atletiek-, wiel-, schaatsbaan en een zwembad. Mogelijk worden een of meerdere van deze sportruimtes in de multifunctionele evenementenhal gerealiseerd. Een wielbaan heeft geen enkele referentie, een atletiek- en schaatsbaan komen slechts één keer voor, terwijl respectievelijk een fitnessruimte en een zwembad juist de meest voorkomende indoor sportruimtes zijn. "Sport-City" zit wat betreft indoor sportruimtes boven het gemiddelde van de referenties, namelijk 6.

Outdoor sportvelden:

In bijlage D (schema D.4) is weergegeven welke buitensporten worden aangeboden bij de referenties. Gemiddeld bieden de referenties nu en in de nabije toekomst 2,2 outdoor sporten aan. Tennisbanen (4x) zijn het meest gesitueerd naast de referenties, andere buitensporten volgen op korte afstand, zoals een atletiekbaan (3x), kunstgras hockeyvelden (3x) en voetbalvelden (3x). 42% van de referenties biedt geen buitensport aan.

Uit het PvE voor "Sport-City" (zie bijlage B, schema B.1) is op te maken dat er hockey- en voetbalvelden worden beoogd. "Sport-City" zit hiermee net onder het gemiddelde, namelijk 2.

Overige/aanvullende functies:

In bijlage D (schema D.5) is aangegeven welke overige/aanvullende functies, anders dan onderwijs en sport, de referenties huisvesten. Zoals verwacht is de categorie restaurant/grand-/sportcafé (11x) het meest voorkomend. Respectievelijk zijn of worden functies als vergaderfaciliteiten (9x), wellness (8x), kinderopvang/peuterspeelzaal/voor- en naschoolse opvang (7x) en een (sport)medisch centrum (7x) ook vaak geaccommodeerd in de referenties. Wellness is een trend, zoals eerder in hoofdstuk 2 is besproken. Kinderopvang kan worden verklaard uit het feit dat wanneer ouders willen sporten ze gemakkelijk hun kinderen af kunnen zetten bij de kinderopvang binnen het complex. Daarnaast kan een hoog aantal (sport)medische functies worden verklaard door de sterke samenhang met sport, bijvoorbeeld als het gaat om blessurebehandeling. Tot slot kan de realisatie van kantoren (4x), woningen (4x) en sportwinkel/detailhandel/retail (4x) gunstig zijn voor het financiële resultaat van een MFA.

In het PvE voor "Sport-City" (zie bijlage B, schema B.1) is te zien dat in "Sport-City" naast de functies onderwijs en sport, een evenementenhal, hotel, kantoren, kinderopvang, sportmedisch centrum, sportwinkel/detailhandel/retail, sportbibliotheek en een restaurant/grand-/sportcafé zullen worden gehuisvest. Dit zijn dus 8 overige/aanvullende functies, waarmee "Sport-City" boven het gemiddelde van 7,2 huidige en nabij toekomstige overige/aanvullende functies zit. Zoals hiervoor is aangegeven zijn deze overige/aanvullende functies ook veel voorkomend bij de referenties. Echter, een (sport)bibliotheek en een hotel komen slechts bij een kwart van de referenties voor. Een evenementenhal komt bij geen enkele referentie voor en is dus uniek.

In tabel 4.3 wordt het verzorgingsgebied en de omvang van de referenties qua brutovloeroppervlak (BVO) met elkaar vergeleken.

Tabel 4.3: Grootte verzorgingsgebied en omvang referenties in m² BVO

Omvang in m ² BVO	Verzorgingsgebied				
	Wijk	Stad	Regio	Nationaal	Totaal
< 10.000	0	2	0	0	2
10.000-20.000	1	0	1	0	2
20.000-30.000	0	1	0	0	1
30.000-40.000	0	1	1	0	2
> 40.000	0	0	3	2	5
Totaal	1	4	5	2	12

In tabel 4.3 is te zien dat driekwart van de referenties een verzorgingsgebied heeft op stad- en regioniveau. “Sport-City” zal opereren op regionaal schaalniveau. Scholieren/studenten van het ROC West-Brabant Vitalis College zijn voornamelijk woonachtig in Breda en omstreken. “Sport-City” is dus goed te vergelijken met de referenties. Daarnaast is te concluderen dat hoe groter het verzorgingsgebied is, hoe groter de omvang van de accommodatie in m² BVO is. Relatief de meeste referenties (5) hebben een omvang van meer dan 40.000 m² BVO. Het hoge getal is het gevolg van het feit dat er twee cases zijn waar een voetbalstadion aan is verbonden en dat bij de overige drie cases in deze categorie clustering plaatsvindt middels meerdere gebouwen op één terrein, zie ook tabel 4.4. De omvang van “Sport-City” zal ook in de categorie >40.000 m² BVO liggen. Wanneer in “Sport-City” de functies geclusterd worden binnen één gebouw, heeft de accommodatie dus relatief veel vierkante meters binnen één gebouw ten opzichte van de referenties.

4.2.2 Ligging en locatie referenties

In tabel 4.4 wordt het verband tussen de wijze van clustering van de verschillende functies en de ligging ten opzichte van het stedelijk netwerk van de referenties weergegeven. In bijlage C is de ligging van de referenties ruimtelijk in kaart gebracht. Opgemerkt moet worden dat bij een viertal referenties het niet gemakkelijk is om deze in een van de twee categorieën te plaatsen. Dit geldt wanneer zowel een aantal functies geclusterd is binnen één gebouw als binnen meerdere gebouwen op één terrein. Wanneer er geen verbindingen tussen de gebouwen zijn (zoals een loopbrug) en de functies onderwijs en sport separaat zijn gesitueerd, wordt de referentie aangemerkt als een clustering van functies binnen meerdere gebouwen op één terrein.

Tabel 4.4: Wijze van functieclustering en ligging ten opzichte van het stedelijk netwerk

Clustering functies	Ligging t.o.v. stedelijk netwerk				
	Stadscentrum	Tussen de wijken	Stadsrand	Perifeer	Totaal
Binnen één gebouw	0	4	2	0	6
Meerdere gebouwen op één terrein	0	2	3	1	6
Totaal	0	6	5	1	12

De potentiële locaties voor “Sport-City” komen aan bod in hoofdstuk 5. Door een vooruitblik te maken, is te zien dat één potentiële locatie voor “Sport-City” tussen de wijken is gesitueerd, één op een stadsrandlocatie en één perifeer. “Sport-City” is dus redelijk goed vergelijkbaar met de referenties.

In tabel 4.5 en 4.6 is aangegeven in welke mate de verschillende referenties zijn ontsloten door wegen en het Openbaar Vervoer (OV).

Tabel 4.5: Ontsluiting referenties door wegen

Ontsluiting weg	Frequentie
+: Gelegen aan of in de directe nabijheid (binnen één kilometer) van een afslag van het hoofdwegennet of uitvalswegen.	10
+/-: Gelegen tussen 1 en 2 kilometer van een afslag van het hoofdwegennet of uitvalswegen.	2
-: Gelegen op meer dan 2 kilometer van een afslag van het hoofdwegennet of uitvalswegen.	0

Bijna alle referenties hebben een goede ligging ten opzichte van het hoofdwegennet of uitvalswegen. Slechts twee accommodaties zijn minder goed te bereiken met de auto. Maar dit hoeft niet altijd een nadeel te zijn. Waterpoort ligt bijvoorbeeld midden in een nieuwbouwwijk, aan een centraal plein met onder andere een winkelcentrum en een tramstation. Papendal te Arnhem is goed ontsloten door wegen, maar ligt daarentegen in de periferie, waardoor de bereikbaarheid per fiets en met de voet slecht is.

Tabel 4.6: Ontsluiting referenties per OV

Ontsluiting OV	Frequentie
+: Gelegen aan of in de directe nabijheid (binnen 500 meter) van een treinstation met een frequentie van minimaal 2x per uur naar andere steden of het stadscentrum en/of een bus-/tramverbinding met een frequentie van minimaal 4x per uur naar het stadscentrum.	7
+/-: Gelegen binnen 500 meter en 1 kilometer van een treinstation met een frequentie van minimaal 2x per uur naar andere steden of het stadscentrum en/of een bus-/tramverbinding met een frequentie van minimaal 2x per uur naar het stadscentrum.	5
-: Gelegen op meer dan 1 kilometer van een treinstation en/of een busverbinding met een frequentie van minder dan 2x per uur naar het stadscentrum.	0

Zeven referenties zijn goed te bereiken met het OV. Vijf hiervan liggen zelfs direct aan een bus- dan wel tramstation. Vooral Papendal is minder goed te bereiken met het OV. Voor "Sport-City" is het essentieel om een goede bereikbaarheid met het OV te hebben, omdat veel leerlingen hiervan gebruik maken. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op de potentiële locaties voor "Sport-City".

4.3 Doelstellingen bij de realisatie van de referentieprojecten

De aard van de initiatiefnemer(s) bepaalt de doelstelling(en) voor het initiatief. Redenen waarom bijvoorbeeld bij de referentieprojecten juist bepaalde functies bijeen zijn gebracht, worden grotendeels vastgesteld door een bepaald perspectief (doel) van de initiatiefnemer(s) en de specifieke situatie. Daarnaast bepaalt de achtergrond van de geïnterviewden de antwoorden op veel gestelde vragen. Dit komt bijvoorbeeld duidelijk naar voren bij vragen over voor- en nadelen. De antwoorden die de vertegenwoordigers van de verschillende referenties geven, worden dus grotendeels verklaard uit de doelstellingen die vooraf zijn gesteld en de rol/insteek (zie bijlage G) die deze vertegenwoordigers hebben bij de accommodaties.

In tabel 4.7 zijn de (mede) initiatiefnemers van de referenties weergegeven. Alle geïnterviewden zijn vertegenwoordigers van de (mede) initiatiefnemer(s), uitgezonderd bij het ESCS.

Tabel 4.7: Initiatiefnemers referenties

(Mede) initiatiefnemer	Frequentie
Gemeente	9 (B, C, D, E, F, G, H, I, K)
Onderwijsinstelling	5 (A, D, H, I, L)
Sportorganisatie	3 (H, J, L)
Provincie	1 (K)
Woningcorporatie	1 (A)
Welzijnsstichting	1 (A)
Zorgverzekeraar	1 (H)

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

In tabel 4.7 is te zien dat het voornamelijk overheidsinstanties en maatschappelijke organisaties zijn die MFA's met sport en onderwijs initiëren. De initiatiefnemer bij "Sport-City" is het ROC West-Brabant. De referenties zijn dus redelijk goed vergelijkbaar.

Schema 4.1: Doelstellingen bij de realisatie van de referenties

Doelstellingen realisatie accommodatie (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Maatschappelijk (6): <ul style="list-style-type: none"> • Sociale cohesie (ontmoeting) (3); • Mensen laten sporten en bewegen (3).
2.	Exploitatievoordelen (4): <ul style="list-style-type: none"> • Door meervoudig gebruik ruimten (2); • Door onderwijs gaat bezetting sport overdag omhoog (2).
3.	Ondersteuning leerlingen (3): <ul style="list-style-type: none"> • Ondersteunen talenten tot topsporters (2); • Bevordering behalen schooldiploma door leerlingen (2).
4.	Samenwerking tussen participanten (3).
5.	Nieuwe accommodatie (2).
6.	Vliegwiel economie stad (2).
7.	Opwaardering buurt (1).

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Vaak worden bij de referentieprojecten maatschappelijke doelen beoogd; de helft van de vertegenwoordigers geeft dit aan. Dit valt te verklaren doordat vaak gemeenten (mede) initiatiefnemer zijn van dit soort accommodaties. Jansen (Waterpoort): "De accommodatie is gerealiseerd in een nieuwe wijk, waar men voorzieningen nodig had. Het hoofddoel van de gemeente was om sociale cohesie in de wijk te bewerkstelligen, vandaar dat er ook een sociaal-cultureel centrum is geaccommodeerd". Van Rooijen (SEN): "Alle Eindhovenaren moeten uit een heel breed aanbod van sport hun dagelijkse beweging kunnen doen. Daarvoor zijn voorzieningen nodig in de wijk die tegen een sociaal tarief moeten worden aangeboden". Eén van de doelen van de Sportcampus is: "We willen mentaal en fysiek een omgeving creëren waarbij het doel is dat mensen het beste uit zichzelf halen", aldus Dols.

Twee vertegenwoordigers geven aan dat de accommodatie als vliegwiel voor de economie van de stad dient. Schoonen (Sportcampus) licht toe: "De Sportcampus zal het vestigingsklimaat van Zuid-Limburg verbeteren, zowel voor bedrijven als voor studenten. Daarnaast heeft Limburg te maken met demografische ontwikkelingen zoals krimp en vergrijzing. Ook is Limburg de provincie met de laagste sportparticipatiegraad. Door realisatie van de Sportcampus kunnen deze bijkomende effecten worden aangepakt".

Redenen waarom een onderwijsfunctie aan de accommodatie is toegevoegd zijn divers. Twee vertegenwoordigers geven aan dat het exploitatietechnisch gezien interessant is. Van Rooijen (SEN) hierover: "Door onderwijs toe te voegen, gaat de bezetting overdag omhoog, zodat inkomsten behaald kunnen worden door verhuur van sportruimtes". Een andere reden om onderwijs toe te voegen aan de accommodatie is om tot accreditatie als

CTO te komen. Klijnhout (Papendal) zegt hierover: “We kunnen hierdoor sporters afleveren op topniveau, maar ook afgestudeerden. Topsporters kunnen dan op het einde van hun carrière ergens op terugvallen. Door de accreditatie als CTO is tevens een totaalaanbod van functies vereist op het gebied van sport, onderwijs, wonen en medisch. Ook is een kennis- en innovatiecentrum geaccommodeerd. Topsporters hoeven hierdoor niet meer te pendelen tussen verschillende locaties”. Tot slot geeft Wallendal (Sportstad) aan: “Door vestiging in een MFA met sport en onderwijs, heeft de school de mogelijkheid om praktijkgestuurd onderwijs in de markt te zetten”.

Bij “Sport-City” ligt het eerste initiatief bij het ROC West-Brabant. In hoofdstuk 1 (paragraaf 1.2), is de ambitie en zijn de doelstellingen voor “Sport-City” weergegeven. In hoofdstuk 3 (subparagraaf 3.2.2), zijn nog enkele algemene doelstellingen weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat de doelstellingen van “Sport-City” overeenkomen met die van de referenties. Vooral de gelijkenis met Papendal is groot. Ook hier zijn en worden condities geschapen om zowel talenten maximaal te ondersteunen bij hun ontwikkeling tot topsporter als het behalen van hun schooldiploma.

Op de vraag of de doelstellingen worden behaald, geven 8 vertegenwoordigers aan van wel, 1 van niet en 3 weten het nog niet. Het laatste omdat de accommodatie nog maar net in gebruik is of nog niet is gerealiseerd. Gezien de doelstellingen is dus bijna driekwart van de referentieprojecten, vanuit de visie van de initiatiefnemer(s), geslaagd.

Vaak wordt bij de referenties aangegeven dat de accommodatie goed loopt, goed wordt samengewerkt tussen de verschillende participanten en daadwerkelijk kostenvoordelen worden behaald. Dit geeft aan dat de ambitie en doelstellingen van het ROC West-Brabant ook daadwerkelijk lijken te kunnen worden verwezenlijkt met “Sport-City”.

Bij het ESCS worden de doelstellingen niet gehaald. Er zijn reeds verschillende eigenaren geweest en sinds de plannen voor realisatie van de Sportcampus is niet meer geïnvesteerd in het complex. De meeste functies op het ESCS zullen in de nabije toekomst verhuizen naar de Sportcampus. De les hieruit is dat het blijven investeren in zowel harde (kapitaal) als zachte (samenwerking) maatregelen essentieel lijkt om de doelstellingen voor “Sport-City” te behalen.

4.4 Voor- en nadelen van functieclustering

In deze paragraaf komen de voor- en nadelen naar voren die volgens de vertegenwoordigers optreden bij clustering van functies. Daarnaast wordt aangegeven welke voor- en nadelen optreden wanneer functieclustering plaatsvindt binnen één gebouw ten opzichte van clustering binnen meerdere gebouwen op één terrein. Tot slot wordt weergegeven of de kwaliteit van MFA's laagwaardiger of hoogwaardiger is in vergelijking met solitaire accommodaties.

Zoals in subparagraaf 4.2.1 is weergegeven, hebben de referenties veel verschillende functies geaccommodeerd. Op de vraag waarom juist deze functies bijeen zijn gebracht in de huidige opzet, waren de antwoorden divers, namelijk:

- De functies hadden een huisvestingsvraag (5);
- De functies vullen elkaar aan en versterken elkaar (4);
- Aan de functies was behoefte in de wijk (3);
- Het bestemmingsplan laat niets anders toe dan onderwijs-, sport- en recreatiegerichte functies (2);
- Op de locatie waren voorheen dezelfde functies gesitueerd die nu nieuw zijn gebouwd (1).
- Onderwijs geeft exploitatievoordelen (3).

Schema 4.2: Belangrijkste voor- en nadelen clustering functies

Belangrijkste voordelen (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	Belangrijkste nadelen (tussen haakjes is aantal keer genoemd)
<p>1. Uiteenlopende kostenvoordelen (9):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitatietechnisch interessant, omdat: <ul style="list-style-type: none"> ○ Hogere gebruikintensiteit (5); ○ Schaalvoordelen door gezamenlijke inkoop beheer, zoals onderhoud, schoonmaak, energie, afvalverwerking (4) ; ○ De accommodatie is toch al open voor andere functies (1). • Geheel is rendabeler te ontwikkelen, zeker in combinatie met wonen (3). • Project kan in de hele combinatie aanbesteed worden (1). 	<p>1. Geen nadelen (5).</p>
<p>2. Doorlopende korte lijnen (9):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Contacten met bedrijven t.b.v. leerbedrijven en stages (6); • Mogelijkheid verkorte opleidingen voor talenten en topsporters door nieuwe -concepten en onderwijsarrangementen (3); • Er kan gemakkelijker iets worden georganiseerd of verhuurd, mede door de veelheid aan functies en contacten die de verschillende functies hebben (3); • Door nabijheid verschillende functies kunnen talenten en topsporters optimaal presteren (2); • Informatie over de scholieren/ studenten is gemakkelijk door te geven aan de verschillende gehuisveste instellingen (1). 	<p>2. Samenwerking tussen de verschillende participanten is noodzakelijk, maar niet gemakkelijk (3):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verschillende partijen hebben verschillende belangen. Er moeten compromissen worden gemaakt. Communicatie is essentieel(3).
<p>3. Efficiency in de tijd (4):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mogelijkheid voor talenten en topsporters om te sporten, leren en wonen op één plek zonder tijdverlies te combineren (3). Ook docenten hoeven niet meer te pendelen (2). 	<p>3. Massaliteit (2):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minder persoonlijke aandacht, maatwerk, zorg voor studenten; • Mogelijkheid onbeheersbaarheid .
<p>4. Ruimtevoordeel, gezamenlijk gebruik functies, dus geen dubbele ruimten (is tevens een kostenvoordeel) (4).</p>	<p>4. Doelgroepen botsen met elkaar / sluiten niet op elkaar aan (2):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Jeugdthek onder seniorenappartementen of bibliotheek (2).
<p>5. Levendigheid (veel te beleven) (3).</p>	<p>5. Bij uitbreiding is logistiek (routing) lastig (1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ontstaan van lange gangen en lange lijnen (1).
<p>6. Herkenbaarheid voor de klant (makkelijk om de accommodatie te vinden) (2).</p>	<p>6. Mensen zijn niet zo multifunctioneel (1):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Klanten maken vooral gebruik van één activiteit/functie (1).
<p>7. Vliegwielen economie voor stad/provincie (2):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toeristische attractie, landmark (2). 	
<p>8. Maatschappelijk rendement (2):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mensen ontmoeten elkaar (2). 	
<p>9. Mogelijkheid tot verbetering openbaar vervoer (2).</p>	
<p>10. Bereidheid tot investeren door verhoging zekerheid afname ruimtes (1).</p>	

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Zoals in schema 4.2 te zien is, zijn er 10 clusters van voordelen en 6 clusters van nadelen als het gaat om het bijeen brengen van functies. Een MFA is gelet op het aantal voor- en nadelen per saldo positief. Er is een aantal opvallende uitkomsten tijdens de interviews naar voren gekomen, waarbij de meest saillante hier worden toegelicht en geciteerd.

De belangrijkste voordelen van clustering van functies is gelegen in de kosten en doorlopende korte lijnen. Van de Velde (Sportpunt) stelt het volgende: "Onderwijs zorgt voor een volledige dagbezetting van de sportfaciliteiten, waardoor de accommodatie te exploiteren is". Van Rooijen (SEN) vult aan: "De bezetting van de scholen gaat 's avonds omhoog door de aanwezigheid van sport en overige/aanvullende functies, denk hierbij aan vergaderingen". Bekkers (Leerpark Dordrecht) verbond kosten en kwaliteit: "Het project kon in de hele combinatie aanbesteed worden, waardoor voor een hele gunstige prijs een heel hoog kwalitatief resultaat is behaald. Dat komt omdat de bouw van de scholen, de grond voor woningen, kantoren en bedrijven, het stedenbouwkundig plan en de architectuur als één groot pakket kon worden aanbesteed in de markt". Over doorlopende korte lijnen binnen de accommodaties wordt door Bekkers (Leerpark) het volgende gezegd: "Er zijn bedrijven in het plan opgenomen omdat het een leerpark voor beroepsonderwijs betreft, waar veel praktijkonderwijs wordt gegeven. Daarvoor zijn leerbedrijven nodig". Daarnaast wordt levendigheid bij MFA's als voordeel genoemd. Bekkers (Leerpark): "Het gebied moest ook levendig zijn op tijdstippen dat scholen gesloten zijn. Woningen zijn toegevoegd omdat deze functie het hele jaar en de hele dag door een zeker gebruik kent. Daarnaast is er door woningen een greep (beheer) op het gebied. Voorzieningen zijn er aan toegevoegd, om het voor de leerlingen en de bewoners aantrekkelijker te maken. Uiteindelijk is het gebied ook stedelijk geworden, wat meer toekomstwaarde biedt ten opzichte van solitaire gebouwen". Het laatste voordeel van clustering van functies dat hier wordt toegelicht is, dat vestiging van een school een zekerheid biedt als het gaat om de afname van sportruimtes. Hierdoor kunnen makkelijker investeringen worden gedaan. Van de Velde (Sportpunt) legt uit: "Normaal wordt een overeenkomst aangegaan voor een aantal jaar, waarna deze beëindigd kan worden. De opleiding is, door de vestiging op Sportpunt, nu heel vast verbonden aan de accommodatie. In de lengte van jaren hebben we klandizie. Deze zekerheid heeft als voordeel dat makkelijker kan worden geïnvesteerd in de accommodatie om de opleiding te faciliteren. Naast de marktvrage naar sportvoorzieningen hebben we gekeken naar wat de behoefte is vanuit het ROC Zeeland. Het CIOS heeft de keuzerichting turnen, waardoor er een nieuwe turnhal is gerealiseerd. Dat doe je niet als het contract over een paar jaar afloopt en je nog maar moet zien of ze nog gaan afnemen".

Eén van de nadelen is het belang van samenwerking tussen de verschillende partijen. Dit is nooit een garantie. Dols (Sportcampus) zei hierover: "Uiteindelijk gaat het om het totaal. Het risico is aanwezig dat de actoren die het totaal moeten dragen, zich van het totaal helemaal geen fluit aantrekken en hun eigen gang gaan. Je moet met elkaar op één lijn zitten".

Geconcludeerd kan worden dat de exploitatielasten bij MFA's, en dus ook bij "Sport-City", aanzienlijk minder zijn dan bij solitaire op één functie gerichte gebouwen. Bij de ontwikkeling van "Sport-City" is het voor CRA Vastgoed van essentieel belang dat een goed rendement kan worden behaald. Door toevoeging van woningen kan het geheel rendabel(er) worden ontwikkeld. Aangenomen wordt dat dit ook van toepassing is bij kantoren en detailhandel. De kredietcrisis heeft echter een ongunstige invloed op de -koop en verhuur van vastgoed. In Dordrecht is (mede) daarom de bouw van de woningen en kantoren uitgesteld. Meer hierover zie subparagraaf 4.5.3. Het andere belangrijkste voordeel is de samenwerking tussen de participanten en de uitwisseling van kennis die mogelijk wordt door de nabijheid. Voordelen als verkorte opleidingen en betere contacten tussen het ROC en leer- en stagebedrijven worden mogelijk. Talenten en topsporters kunnen optimaal presteren doordat onderwijs, sport, wonen, kennis/innovatie en medische functies op één locatie zijn gesitueerd, waardoor reistijden miniem zijn. Omdat het ROC en verschillende (sport)organisaties partners zijn bij de ontwikkeling van "Sport-City", is het gemakkelijker om te investeren in sportfaciliteiten, door de zekerheid van afname.

Samenwerking tussen de participanten en flexibiliteit worden door de vertegenwoordigers genoemd als nadelen van MFA's. In hoofdstuk 6 wordt naar aanleiding hiervan een aantal aanbevelingen gedaan.

Clustering van onderwijs, sport en overige/aanvullende functies in "Sport-City" is dus interessant. Nu is het nog van belang welke vorm van clustering door de vertegenwoordigers wordt aanbevolen.

Tijdens de interviews is tevens expliciet gevraagd wat de voor- en nadelen zijn van clustering van functies binnen één gebouw ten opzichte van clustering binnen meerdere gebouwen op één terrein. Schema 4.3 geeft de uitkomsten weer. Omdat het meer waarschijnlijk is dat in "Sport-City" de functies zullen worden geclusterd binnen één gebouw, zijn de voor- en nadelen van clustering betreft referenties op terreinniveau toegepast op de voor- en nadelen van clustering binnen één gebouw.

Schema 4.3: Belangrijkste voor- en nadelen van clustering van functies binnen één gebouw ten opzichte van functieclustering binnen meerdere gebouwen op één terrein

Belangrijkste voordelen (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Belangrijkste nadelen (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Kosten (5): <ul style="list-style-type: none"> • Exploitatielasten zijn lager en het geheel is rendabeler te ontwikkelen (4); • Grondkosten zijn lager (2). 	1.	Flexibiliteit (2): <ul style="list-style-type: none"> • Functiewijzigingen en uitbreidingen moeilijk en kostbaar (2).
2.	Meerwaarde doorgaande korte (leer)lijnen (samenwerking) (4).	2.	Beveiliging (2).
3.	Representativiteit (2): <ul style="list-style-type: none"> • Minder diversiteit en verscheidenheid (1); • Visie, imago, uitstraling, marketing, PR en communicatie efficiënter vanuit één titel/ingang (1). 	3.	Samenwerking tussen participanten noodzakelijk voor succes (2).
4.	Levendigheid (ontmoeting tussen mensen) (2).	4.	De eigenaren van de accommodatie zitten samen in een vereniging van eigenaren (1).
5.	Mogelijkheid realisatie landmark (1).	5.	Geen campusidee (bestaat niet uit kleine clusters) (1).
		6.	Massaliteit (1).
		7.	Logistiek (1).

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

In schema 4.3 is te zien, dat meer typen na- dan voordelen van clustering van functies binnen één gebouw ten opzichte van clustering van functies binnen meerdere gebouwen op één terrein te noemen zijn. Echter, het totaal aantal voordelen (14) is hoger dan het totaal aantal nadelen (10) dat genoemd is. Oorzaak is dat er meer voor- dan nadelen binnen een cluster geplaatst kunnen worden. Maar wegen de verschillende voor- en nadelen even zwaar? Nee. En kunnen de nadelen door slim ontwikkelen worden verminderd? Dit lijkt mogelijk.

De voor- en nadelen in schema 4.3 bestaan dus uit ongelijksoortige grootheden. Het is dus niet correct om op dit moment de conclusie te trekken, dat clustering van functies binnen meerdere gebouwen op één terrein minder goed is dan clustering van functies binnen één gebouw of andersom, zonder het belang van de verschillende genoemde aspecten voor de uiteenlopende actoren mee te wegen. Gekeken wordt ook wat de literatuur hierover vermeldt, om uiteindelijk tot een conclusie te kunnen komen.

Het grootste pluspunt dat door verschillende vertegenwoordigers (5), allen van de (mede) eigenaar, wordt benoemd is het kostenvoordeel dat optreedt bij clustering van functies binnen één gebouw. Er zijn geen dubbele voorzieningen nodig door gezamenlijk gebruik van ruimtes, zoals een restaurant/grand-/sportcafé en technische installaties. Hierdoor gaan zowel de exploitatielasten (zoals energie en onderhoud) als de ontwikkelkosten omlaag. Ook zijn de grondkosten lager als de functies geclusterd zijn binnen één gebouw. Klijnhout

(Papendal): “Als je de grond niet in eigendom hebt, is het kostbaar om gronden te verwerven. Het is dan goedkoper om de functies in één gebouw te clusteren”. Daarnaast spreken drie vertegenwoordigers van de (mede) eigenaar over het voordeel omtrent de meerwaarde van doorgaande korte (leer)lijnen, twee over representativiteit van de accommodatie en één over levendigheid (ontmoeting tussen mensen).

De drie niet-eigenaren die zijn geïnterviewd, Olieslagers (ESCS), Dols en Schoonen (beide Sportcampus), spreken juist niet over kostenvoordelen.

Vertegenwoordigers van de (mede) eigenaren zien naast de grote hoeveelheid voordelen ook een aantal nadelen, dit in tegenstelling tot niet-eigenaren. Nadelen die het meest worden genoemd zijn onder te verdelen in de kernwoorden flexibiliteit, samenwerking en beveiliging. De flexibiliteit van meerdere gebouwen op één terrein is groter dan wanneer de functies geclusterd zijn binnen één gebouw. Klijnhout (Papendal) licht toe: “Er is veel meer flexibiliteit als je de gebouwen uit elkaar zet. De functies binnen de gebouwen kun je makkelijker wijzigen en je kunt makkelijker uitbreiden. Daar staat tegenover dat we voor elk gebouw op Papendal bijvoorbeeld aparte technische installaties nodig hebben en het onderhoud groter is door de hoeveelheid geveloppervlakte”. Van de Velde (Sportpunt) vult aan: “Het is kostbaar om bij een uitbreiding de gebouwen aan elkaar te koppelen. Het bestaande gebouw moet worden verbouwd, zoals de routing. Investerings buiten de aan te passen ruimten zijn het gevolg”. Functiewijzigingen en uitbreidingen zijn in MFA’s moeilijker en kostbaarder te bewerkstelligen dan in solitaire gebouwen. Aangenomen wordt dat wanneer “Sport-City” flexibel en toekomstgericht wordt ontwikkeld dit nadeel kan worden verminderd.

Daarnaast is het nadeel omtrent beveiliging belangrijk. Klijnhout (Papendal) zei hierover: “Als er één ruimte/functie wordt afgehuurd, hoeft alleen het desbetreffende gebouw open te zijn. Dit is qua beveiliging makkelijker te organiseren en het heeft ook kostenvoordelen”.

Aangenomen wordt dat door slim te ontwikkelen, bijvoorbeeld op het gebied van architectuur en alarmsystemen, dit nadeel kan worden verminderd.

Tot slot is door twee vertegenwoordigers aangegeven dat een goede samenwerking tussen de participanten noodzakelijk is voor het succes van de accommodatie. Wanneer dit niet plaatsvindt is dit een nadeel bij MFA’s, omdat samenwerking essentieel is om dit soort complexen goed te laten functioneren. Een integrale aanpak van de individuele participanten om de kwaliteit op lange termijn te handhaven of te verbeteren lijkt cruciaal bij MFA’s. Zoals in hoofdstuk 3 reeds aangegeven is, wordt binnen de referenties redelijk goed samengewerkt.

Door een vooruitblik te maken naar hoofdstuk 5, kan de mate van belang van een aantal bovenstaande voor- en nadelen worden beargumenteerd door te kijken naar wat de literatuur hierover vermeldt. Getracht wordt om bovenstaande specifieke voor- en nadelen omtrent de wijze van clustering te koppelen aan de vestigingsplaatsfactoren van bedrijven, zie schema 5.3 en 5.4. Geconcludeerd kan worden dat de aspecten kosten, representativiteit en flexibiliteit overeenkomen. Vermeld moet worden dat in de literatuur het voordeel van een representatief gebouw zwaarder weegt dan de kosten van de grond en de/het gebouw(en). Uit de interviews (empirie) blijkt dit andersom te zijn.

Naar aanleiding van de voorgaande twee schema’s, kan geconstateerd worden dat de kwaliteit van MFA’s hoogwaardiger is ten opzichte van de kwaliteit van solitaire accommodaties. 10 vertegenwoordigers geven dit ook expliciet aan. Het meest voorkomende argument dat door de geïnterviewden (6) is gegeven, is dat wederkerigheid/wisselwerking tussen de functies ontstaat en dat de functies elkaar daardoor versterken. Uit voorgaande kan geconcludeerd worden dat door clustering van functies en dit binnen één gebouw synergie ontstaat, zowel direct als indirect. In de volgende paragraaf wordt hier nader op ingegaan.

4.5 Synergie binnen MFA's met sport en onderwijs

Verondersteld wordt, dat een MFA optimaal zal presteren wanneer voldaan wordt aan drie voorwaarden:

1. Samenwerking tussen de participanten;
2. Een goede functionele invulling;
3. Een goede locatie.

De eerste voorwaarde is aan de orde gekomen in hoofdstuk 3, de derde voorwaarde komt aan de orde in hoofdstuk 5. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de meest optimale functionele invulling binnen MFA's met sport en onderwijs. Aangenomen wordt dat dit wordt bereikt wanneer synergie tussen de functies ontstaat. Synergie is een situatie waarin het effect van twee of meer gecombineerde activiteiten groter is dan de som van de effecten die de activiteiten alleen kunnen opwekken. Er wordt optimaal van de ruimte gebruik gemaakt (De Jong, 2006).

4.5.1 Mate van het combineren van activiteiten en het bevorderen van de bezoeksintensiteit

Twee vormen van synergie kunnen worden onderscheiden, namelijk directe en indirecte synergie. In deze subparagraaf komt de directe synergie van de referenties en het beoogde "Sport-City" naar voren. Directe synergetische effecten zijn de zichtbare gevolgen van het combineren van activiteiten en het meer en langer trekken van consumenten en daardoor het verhogen van de inkomsten. Vormen van directe synergie zijn:

- Complementaire synergie: er is voor ieder wat wils;
- Voedende synergie effecten: gericht op een specifieke doelgroep of bezoeksmotief;
- Tijdsopvolgende synergie: er is altijd iets te doen (De Jong, 2006).

Zoals in subparagraaf 4.2.1 en bijlage D (schema D.5) te zien is, zijn of worden bij de twaalf referenties naast onderwijs en sport gemiddeld 7,2 overige/aanvullende functies gehuisvest.

In dit kader is het interessant om te weten, in hoeverre combinatiebezoek tussen de verschillende functies binnen de referenties plaatsvindt. Dit is van belang om klanten te behouden binnen het complex waardoor ze tijd en geld spenderen. Benadrukt moet worden, dat leerlingen, medewerkers en bewoners binnen het complex niet worden meegerekend als bezoekers.

Schema 4.4: Combinatiebezoek tussen de functies

Wel combinatiebezoek (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Geen combinatiebezoek (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Sport en restaurant/grand-/sportcafé (8).	1.	Beperkt of geen combinatiebezoek (4).
2.	Sport en beautycentrum (2).		
3.	Sport en kinderopvang (2).		
4.	Sport en vergader-/congresruimtes (evenementen) (1).		
5.	Onderwijs en restaurant/grand-/sportcafé (1).		
6.	Kinderopvang en beautycentrum (1).		
7.	Sociaal-cultureel centrum en restaurant/grand-/sportcafé (1).		

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Op basis van bevindingen uit de empirie lijkt in "Sport-City" de kans op combinatiebezoek tussen de functies sport en restaurant/grand-/sportcafé het grootst. Combinatiebezoek tussen sport en beautycentrum en sport en kinderdagverblijf komt ook soms voor bij de referenties.

Maar "Sport-City" dient zich vooral te richten op een specifieke doelgroep of bezoeksmotief. Op deze wijze kan wederkerigheid/wisselwerking tussen de functies plaatsvinden, waardoor de functies elkaar versterken. Er dienen faciliteiten aanwezig te zijn voor scholieren/studenten, waaronder talenten en topsporters om optimaal kunnen presteren, zowel op

school als tijdens het sporten. Hierbij kan worden gedacht aan onderwijs-, sport-, woon-, medische, kennis- en innovatiefaciliteiten. Het PvE van “Sport-City” (zie bijlage B, schema B.1) voorziet hier in, want de overige functies zijn met name gericht om onderwijs en sport aan te vullen. Er kunnen dus ook voedende synergetische effecten optreden.

Om “Sport-City” gedurende de gehele dag en week optimaal te laten functioneren, is tijdens de interviews gevraagd wanneer de pieken en dalen liggen qua bezoekersaantallen. Schema 4.5 geeft aan waar de pieken en dalen liggen, naast de constante bezetting door de scholen waar 9 vertegenwoordigers over spreken.

Schema 4.5: Pieken en dalen in bezoekersaantallen

Pieken bezoekersaantallen (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Dalen bezoekersaantallen (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Doordeweeks 's avonds (6).	1.	Vrijdags (3).
2.	Zaterdags (4).	2.	Zondags (3).
4.	Dinsdags (2).		
5.	Donderdags (2).		

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

“Sport-City” zou ook functies moeten accommoderen welke bezocht worden op vrijdagen en zondagen, waardoor de accommodatie een meer constante bezetting kent. Oftewel waardoor tijdsopvolgende synergie plaatsvindt. Hierbij kan worden gedacht aan uitgaansfuncties (zoals een theater en bioscoop) en congressen/evenementen (zoals clinics en beurzen). Klijnhout (Papendal) zegt hierover het volgende: “De congres- en evenementenpiek is in de periode mei-juni en september-oktober. Vooral 's avonds en in het weekend is het dan druk. De sportpiek is op dinsdag en donderdag”. Daarnaast dient “Sport-City” rekening te houden met de schoolvakanties, vooral in de zomer. Van de Velde (Sportpunt) vult aan: “In de periode april-oktober is het minder druk in de accommodatie, omdat veel meer gebruik gemaakt wordt van buitensporten”. Functies welke in deze periode bezoekers trekken zijn bijvoorbeeld binnenspeeltuinen in de sportruimtes (bij slecht weer), feesten zowel privé (bruiloften) als zakelijk (recepties, personeelsfeesten) en concerten. De beoogde evenementenhal in “Sport-City” lijkt dus gunstig om dalen in bezoekersaantallen op te vangen.

4.5.2 Meervoudig gebruik van faciliteiten en diensten

In deze subparagraaf komt de indirecte synergie van de referenties en het beoogde “Sport-City” aan de orde. Indirecte synergie zijn de effecten die exploitatievoordelen opleveren binnen de accommodatie. Dit zorgt voor verlaging van de kosten. Mogelijke vormen van indirecte synergie zijn:

- Meervoudig ruimtegebruik, stapelen van voorzieningen;
- Dubbelgebruik van infrastructuur en parkeervoorzieningen;
- Dubbelgebruik van horecavoorzieningen;
- Dubbelgebruik van personeel;
- Dubbelgebruik van faciliteiten, zoals receptie, kleedruimte, beveiliging;
- Dubbelgebruik van energie en technische voorzieningen (De Jong, 2006).

In schema 4.6 wordt allereerst aandacht besteed in hoeverre bij de referenties de functies onderwijs en sport gebruik maken van elkaars en van de overige/aanvullende faciliteiten.

Schema 4.6: Gezamenlijk gebruik ruimtes en faciliteiten door onderwijs- en sportfunctie

Gebruik sportfaciliteiten door school (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Gebruik faciliteiten overige/aanvullende functies door school (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Gebruik sportruimtes (12): <ul style="list-style-type: none"> Gymnastieklessen, lessen voor de opleiding Sport & Bewegen en CIOS worden gegeven in de sportruimtes; Grote activiteiten (1). 	1.	Restaurant/grand-/sportcafé (8): <ul style="list-style-type: none"> Het grand café wordt mede gerund door MBO-leerlingen (1).
		2.	Vergader-/congresruimtes (4).
		3.	Leerbedrijven/stagebureaus (4).
		4.	Hotel (2): <ul style="list-style-type: none"> De studenten van het CTO zullen gebruik maken van het sportershotel; MBO-leerlingen van de opleiding horeca leren de praktijk in het reeds bestaande hotel aan de overzijde.
		5.	(Sport)medisch centrum (2).
		6.	Theater (toneelruimte) (2): <ul style="list-style-type: none"> Lesruimtes voor dans, drama en muziek.
		7.	Bibliotheek (2).
		8.	Kennis- en innovatiecentrum (1).
		9.	Sociaal-cultureel centrum (1).
		10.	Nee (1).
Gebruik schoolfaciliteiten door sport		Gebruik faciliteiten overige/aanvullende functies door sport	
1.	Nee (6).	1.	Restaurant/grand-/sportcafé (8).
2.	Ruimtes (4): <ul style="list-style-type: none"> Vergaderingen/cursussen/activiteiten (2); Scholieren/studenten met een talent-/topsportstatus gebruiken lokalen voor theorielessen en colleges (2). 	2.	Vergader-/congresruimtes (3): <ul style="list-style-type: none"> Vergaderruimtes; Hotel- en congrescentrum; Sociaal-cultureel centrum.
		3.	(Sport)medisch centrum (2).
		4.	Kinderopvang (2).
		5.	Nee (2).
		6.	Kennis- en innovatiecentrum (1).
		7.	Sportwinkel/detailhandel/retail (1): <ul style="list-style-type: none"> De sporter kan zijn of haar boodschappen snel doen.

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Uit schema 4.6 kan geconcludeerd worden, dat bij de referentieprojecten een sterke samenhang bestaat tussen de functies onderwijs en sport. Alle scholen maken gebruik van de sportruimtes. Ook wordt bij een derde van de referenties de schoolfaciliteiten gebruikt door de sport. Daarnaast worden stagiaires ingezet bij een tweetal referenties. Ook is op te merken dat zowel het onderwijs als de sport het restaurant/grand-/sportcafé en de vergader-/congresruimtes het meeste gebruiken. Scholen maken ook gebruik van de leerbedrijven/stagebureaus, het hotel, (sport)medische faciliteiten, cultuurruimtes en bibliotheek. De sport maakt verder gebruik van het (sport)medische centrum en het kinderdagverblijf. Klijnhout (Papendal) licht het belang van een sportmedisch centrum en een kennis- en innovatiecentrum toe: "Bij het sport innovatie centrum, waar medische- (bijvoorbeeld bloedonderzoeken, hoogtesimulatie, voeding), product- (bijvoorbeeld klap-schaats, zwempak) en meetkennis samengevoegd worden, kunnen topsporters informatie halen, waardoor ze optimaal kunnen presteren". De functies in schema 4.6 zijn van belang om bij de ontwikkeling van "Sport-City" mee te nemen, omdat tussen deze functies meervoudig ruimte- en faciliteitengebruik ontstaat.

In schema 4.7 wordt in beeld gebracht in welke mate sprake is van meervoudig ruimte-, personeelgebruik en energieverbruik bij de referenties.

Schema 4.7: Dubbelgebruik van ruimten, personeel en energie

Infrastructuur en parkeervoorzieningen (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Restaurant/grand-/sportcafé (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
Ja (11).		Ja (12).	
1.	Plaats van parkeren op parkeerterrein(en) afhankelijk van situering te bezoeken functie in de accommodatie (4).		
2.	Dubbelgebruik afhankelijk van tijd op de dag (2): <ul style="list-style-type: none"> Overdag onderwijs, kantoren en sportwinkel/detailhandel/retail en 's avonds woningen en bezoekers sport (2). 		
3.	Dubbelgebruik gevolg van tekort aan parkeerplaatsen (1).		
<i>Consequenties planrealisatie</i>		<i>Consequenties planrealisatie</i>	
A.	Ruimtevoordeel (2),	A.	Gesitueerd aan de hoofd in- en uitgang of aan de hoofdweg: zichtlocatie (4): <ul style="list-style-type: none"> Centrale ligging dient toekomstgericht te zijn door eventuele verbouwingen en uitbreidingen (1).
B.	Kostenvoordeel (1),	B.	Doordat het solitaire gebouwen zijn, zijn twee eetgelegenheden nodig (1).
C.	Parkmanagement goed organiseren (1),	C.	Heeft geen consequenties gehad, maar dit had wel zo moeten zijn (1): <ul style="list-style-type: none"> Bezoekers mogen niet om het restaurant heen kunnen (1).
Nee (0),		Nee (0),	
Medewerkers (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Faciliteiten (zoals receptie en beveiliging) (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
Ja (9),		Ja (11),	
1.	Multifunctioneel inzetbare medewerkers: op het moment dat er een piek ontstaat, kan gemakkelijk geschakeld worden (1).	1.	Beveiliging accommodatie is leertraject MBO-leerlingen (1).
		<i>Consequenties planrealisatie</i>	
		A.	Kostenvoordeel (5): <ul style="list-style-type: none"> Verplichting huurders om dezelfde beveiliging af te nemen: totaalprijs wordt lager (schaalvoordeel),
		B.	Ruimtevoordeel (2),
Nee (2),		Nee (1),	
Energie en technische voorzieningen (tussen haakjes is aantal keer genoemd)			
Ja (9)			
1.	Warmte Koude Opslag (WKO) (3): <ul style="list-style-type: none"> Vanuit de ondergrond komt water naar boven dat circa 15 graden Celsius is. 's Zomers wordt dit water gebruikt om te koelen, 's winters voor het opwarmen van water in de verwarming. Besparing van circa 40% op energie en CO2-uitstoot (1). 		
2.	Warmtekrachtkoppeling (2),		
3.	Restwarmte van industrie (1),		
<i>Consequenties planrealisatie</i>			
A.	Duurzaam (2),		
B.	Kostenvoordeel (2),		
C.	Ruimtevoordeel (1),		
D.	Parkmanagement (1),		
Nee (2),			
1.	Sprake van solitaire gebouwen (1),		

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Bij de ontwikkeling van "Sport-City" kunnen gezien de uitkomsten in schema 4.7 een aantal kostenvoordelen worden behaald bij de exploitatie door dubbelgebruik van ruimten, personeel en energie. Het meervoudig gebruik van parkeerplaatsen is afhankelijk van de tijd op de dag. In dit kader moet voor "Sport-City" functies worden gezocht die tijdsopvolgende synergie creëren (zie ook subparagraaf 4.5.1).

Dubbelgebruik van het restaurant/grand-/sportcafé vindt, zoals verwacht, plaats bij alle referenties. Dit is van zeer groot belang, omdat deze functie bij zowel het onderwijs als de sport het meest wordt gebruikt, zie ook schema 4.6. De eetgelegenheid dient gesitueerd te zijn op een zichtlocatie, ook in de toekomst door eventuele verbouwingen en uitbreidingen.

Bij de beveiliging van "Sport-City" kunnen schaalvoordelen behaald worden. Tevens kan hier een leertraject aan verbonden worden voor leerlingen van het ROC West-Brabant, sector Veiligheid. Uiteraard bieden MFA's ook kostenvoordelen op het gebied van energie en technische voorzieningen. WKO is de meest voorkomende installatie bij de referenties en is duurzaam. Parkmanagement is hierbij essentieel.

4.5.3 (Economisch) functioneren

In de vorige subparagrafen is ingegaan op de mate van directe en indirecte synergie bij de referenties en het beoogde "Sport-City". Beide vormen van synergie leveren kostenvoordelen op.

In schema 4.8 is weergegeven in welke mate de verschillende functies belangrijk zijn voor het functioneren van de referenties, zowel op financieel als niet-financieel gebied.

Schema 4.8: Mate van belang van de verschillende functies voor het functioneren van de referentie

Functies van groot belang (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Functies van minder groot belang (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
<i>Financieel:</i>		<i>Financieel:</i>	
1.	Onderwijs (3).	1.	Sport algemeen (2).
2.	Wonen (3).	2.	Fitness (1).
3.	Zwembad (3).	3.	Racketsport (1).
4.	Vergader-/congresruimtes (3).		
5.	Kantoren (3).		
6.	Sportwinkel/detailhandel/retail (3).		
7.	Hotel (2).		
8.	(Sport)medisch centrum (2).		
9.	Restaurant/grand-/sportcafé (2).		
10.	Wellness (1).		
11.	Voetbalstadion (1).		
12.	Fitness (1).		
13.	Sporthal/sport algemeen (1).		
14.	Kinderopvang (1).		
<i>Niet-financieel:</i>		<i>Niet-financieel:</i>	
1.	Onderwijs (3).	1.	Geen (5).
2.	Sporthal /sport algemeen (3).	2.	Substituten (3): <ul style="list-style-type: none"> • Sportverenigingen; • Fitness; • Fysiotherapie; • Kleine bedrijven.
3.	Zwembad (1).	3.	Fitness (1).
4.	Schaatsbaan (1).	4.	Racketsport (1).
5.	Sociaal-cultureel centrum (1).	5.	Kerkelijk centrum (1).
6.	Alle functies in verband met CTO (1).	6.	Politiepost (1).

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Geconcludeerd kan worden dat de functies onderwijs, wonen, een zwembad, vergader-/congresruimtes, kantoren en een sportwinkel/detailhandel/retail financieel het meest belangrijk zijn voor de accommodaties. Aan de sportfuncties wordt dus niet verdiend. Dit zijn dus de functies waardoor "Sport-City" rendabel moet kunnen worden ontwikkeld en waarmee omzet kan worden gegenereerd.

Een aantal vertegenwoordigers licht bovenstaande toe. Van de Velde (Sportpunt): "De huurinkomsten van het CIOS zijn van groot belang. Het CIOS huurt namelijk veel sportruimtes in Sportpunt. Ook is het zwembad financieel belangrijk. Het CIOS huurt het zwembad doordeweeks de gehele dag. Maar het zwembad bieden we ook aan als attractie, een toeristische voorziening. In de vakantieperiode (als het CIOS het zwembad twaalf weken niet huurt) is het zwembad toch heel aantrekkelijk voor recreatieve bezoekers". Van Rooijen (SEN) voegt toe: "Het zwembad is altijd een trekker geweest in het geheel. Die zorgt voor circa een derde van alle bezoekers in het gebied". Tevens zijn woningen, kantoren en sportwinkel/detailhandel/retail financieel van groot belang voor de accommodaties. Bekkers (Leerpark) licht toe: "Woningen, maar ook kantoren/bedrijfsruimten zijn belangrijke functies, want deze leveren veel geld (grondwaarde) op". De vertegenwoordigers geven ook aan dat een hotel- en vooral een vergaderruimte/congrescentrum belangrijke functies zijn. Klijnhout (Papendal) zegt hierover het volgende: "Financieel is het hotel- en congrescentrum zeer belangrijk. Daarnaast halen we middels congressen meer bekendheid binnen vanuit de commerciële wereld, welke daarna eerder bereid is om de sport te sponsoren". Tot slot is een achterliggende oorzaak waarom bepaalde functies financieel van groot belang zijn gelegen in langdurige huurovereenkomsten. Wallendal (Sportstad) licht toe: "De voetbalclub huurt het stadion, de Friesland Zorgverzekeraar huurt de gezondheidsboulevard en het Friesland College huurt het scholencomplex. Deze instellingen hebben allen een langdurige huurovereenkomst afgesloten voor een periode van 20 jaar of langer. Dat is de kern. Zonder deze participanten was het complex niet ontstaan".

Onderwijs en sport in het algemeen zijn van groot belang vanuit niet-financieel oogpunt. Sport is tevens op financieel gebied een ongunstige functie. Vertegenwoordigers geven aan dat deze functies belangrijk zijn omdat ze tot de kernactiviteiten van de accommodatie behoren. Schoonen (Sportcampus) vult aan: "Sport kost altijd geld". Gezien de ambitie en doelstellingen van het ROC West-Brabant (zie hoofdstuk 1, paragraaf 1.2) zijn bij "Sport-City" onderwijs en sport ook de functies waar het om draait.

Functies die van minder groot belang zijn, niet kijkend naar hoe ze financieel presteren, zijn substituten. Wallendal (Sportstad): "De kleinere functies, gevestigd op de lifestylepassage zijn minder belangrijk, omdat ze vervangbaar zijn. Als die bedrijfjes er niet waren geweest, dan zou het complex toch zijn gerealiseerd. Dan waren er andere functies gesitueerd onder de tribune van het voetbalstadion". Maar om de doelstellingen te halen, zegt bijna de helft (5) van de vertegenwoordigers dat geen enkele functie kan worden weggehaald. Zaeyen (Boulevard Hazenkamp) zei hierover: "De functies die heden zijn gehuisvest in de accommodatie, vormen een geheel en vullen elkaar aan". Dols (Sportcampus) voegt toe: "Het succes van het programma van de Sportcampus moet zitten in de combinatie van alle faciliteiten. Als je een functie weg zou strepen, dan wordt het minder, dan blijft het concept niet overeind".

In schema 4.9 komt aan de orde welke referenties een gunstige dan wel ongunstige exploitatie hebben. Drie vertegenwoordigers konden deze vraag niet beantwoorden. Dit vanwege het feit dat de accommodatie nog geen vol exploitatiejaar draait of (in zijn geheel) nog niet is gerealiseerd, respectievelijk de Cultuurcampus, het Leerpark en de Sportcampus. Daarnaast had één vertegenwoordiger hier geen zicht op, omdat deze persoon niet sprak vanuit een eigenaarsrol (ESCS).

Schema 4.9: Exploitatie referenties

Exploitatie gunstig (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Exploitatie ongunstig (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Gunstig (2).	1.	Ongunstig door opstarttijd (1): <ul style="list-style-type: none"> Eerste jaren altijd ongunstig door investeringen bij de start (1).
2.	Gunstig, middels subsidies van (5): <ul style="list-style-type: none"> Gemeente (4); Lotto (sportbonden) (1). 		

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

De meeste referenties (5) functioneren op basis van inkomsten uit de collectieve sector. Al deze vertegenwoordigers geven hierbij aan dat de sportfuncties het aantal bezoekers niet halen om break-even te spelen. Deze accommodaties halen inkomsten uit de eigen huurinkomsten, evenementen (clinics), sponsoring, subsidies (verkregen door sportbonden) en bijdragen van gemeenten, om zo dicht mogelijk bij een positieve begroting te komen. Drie van deze vijf vertegenwoordigers geven aan dat alleen de commerciële functies het aantal bezoekers halen om break-even te spelen.

Twee accommodaties hebben een gunstige exploitatie, zonder subsidie. Wallendal (Sportstad) licht toe: "De exploitatie van Sportstad is gunstig. Alle functies halen het aantal bezoekers om break-even te spelen, zelfs het sportcentrum draait positief".

Geconcludeerd kan worden dat voor "Sport-City" de sportfuncties niet direct bij zullen dragen aan een gunstige exploitatie. Commerciële functies kunnen de exploitatie juist positief beïnvloeden.

De vertegenwoordigers vonden het tevens moeilijk om functies aan te wijzen die boven dan wel beneden verwachting presteren. In totaal konden 7 geïnterviewden geen respons geven op deze vraag. Voor vertegenwoordigers van de Cultuurcampus, het Leerpark en de Sportcampus geldt dat de exploitatieduur te kort was om de resultaten te kunnen beoordelen. Omdat Papendal en het ESCS al meer dan veertig jaar bestaan, was het voor deze vertegenwoordigers ook moeilijk om de vraag te beantwoorden.

In schema 4.10 is inzichtelijk gemaakt, welke functies zowel boven als beneden verwachting presteren.

Schema: 4.10: Prestatie functies volgens verwachting

Prestatie functies boven verwachting (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Prestatie functies beneden verwachting (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Geen (3).	1.	Geen (2)
2.	Sporthal (1).	2.	Zwembad (1): <ul style="list-style-type: none"> Bezoekersaantal loopt terug, maar het zwembad zorgt nog steeds voor circa een derde van het totaal aantal bezoekers (1).
3.	Sociaal-cultureel centrum (1).	3.	(Sport)medisch centrum (1).
4.	Bibliotheek (1).	4.	Politiepost (1).
5.	Theater (1).		

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

De meerderheid van de vertegenwoordigers die een antwoord op deze vraag kon geven, zegt dat geen enkele functie boven verwachting presteert. Wallendal (Sportstad): "Alle functies lopen op de lijn. Er is een meerjarenbegroting en er worden -prognoses gemaakt. Alles wordt gehaald. De school heeft zelfs het afgelopen jaar uitgebreid met 3.500 m² nieuwbouw. Het sportcentrum loopt ook erg goed". Jansen (Waterpoort): "Wat boven verwachting presteert is de sporthal en het sociaal-cultureel centrum. In Barendrecht is een tekort aan sporthallen. Zoals van te voren was verwacht, functioneert de school en het kinderdagverblijf goed. De accommodatie is namelijk gelegen in een nieuwe jonge wijk".

Maar er zijn ook functies die beneden verwachting presteren. Wallendal (Sportstad) licht toe: “De gezondheidsboulevard functioneert nog niet helemaal zoals verwacht. Als je kijkt naar de samenwerking onderling, dan doen de verschillende participanten daar teveel hun eigen ding. Het is een bedrijfsverzamelgebouw, maar de programma’s zijn nog niet echt op elkaar afgestemd. De wederkerigheid met de rest van Sportstad is er echter wel. De voetbalclub heeft daar bijvoorbeeld krachttraining en er wordt gerevalideerd. De ketenzorg die de Friesland Zorgverzekeraar voor ogen had om te ontwikkelen, is anders gelopen dan aanvankelijk was gedacht”.

In deze paragraaf kan worden geconstateerd dat synergie meerwaarde creëert in MFA’s met sport en onderwijs. 11 van de 12 vertegenwoordigers geven dit ook expliciet aan. Het meest voorkomende argument dat door de geïnterviewden (3) is gegeven, is dat de functies elkaar versterken door de wederkerigheid/wisselwerking. Naast de kostenvoordelen kan men van elkaars kennis, middelen en netwerken gebruik maken. Dit is ook de ambitie van het ROC West-Brabant voor “Sport-City” (zie hoofdstuk 1, paragraaf 1.2). Van de Velde (Sportpunt) zegt hierover: “Door de clustering van voorzieningen kunnen we gebruik maken van elkaars ruimten en contacten, 1+1=3”. Andere belangrijke voordelen van multifunctionele clustering zijn, gezien de doelstellingen van het ROC West-Brabant, dat de prestaties van de leerlingen verbeteren en dat sociale cohesie wordt bevorderd door ontmoeting tussen mensen. Bekkers (Leerpark) stelt: “In het Leerpark is samenwerking tussen de scholen en tussen scholen en de bedrijven. Het is een omgeving waar een aantal voorzieningen gericht zijn om de leerlingen beter te laten presteren en waar ze gebruik van kunnen maken. Je kunt meer doen omdat je veel functies bij elkaar hebt”. Slechts één vertegenwoordiger plaatst een kanttekening. Winkel (Cultuurcampus): “Synergie creëert meerwaarde, maar de mate waarin ligt aan de deelnemende partijen”. Daarnaast blijkt dat zonder subsidies, sponsoring en dergelijke de sportfuncties niet rendabel te exploiteren zijn, terwijl dat bij de commerciële functies wel het geval is. Wat van uiterst belang is, is dat “Sport-City” functies dient te huisvesten die nog niet of weinig in de omgeving worden aangeboden. In hoofdstuk 5 komt dit nader aan de orde.

5. LOCATIES “SPORT-CITY”

5.1 Vestigingsplaatstheorieën

Om de potentiële ontwikkellocaties voor “Sport-City” te kunnen beoordelen, wordt eerst stilgestaan bij theoretische uitgangspunten die in het algemeen bij locatiekeuze van bedrijven een rol spelen. In de economische geografie worden de vestigingsplaatstheorieën in klassieke, neoklassieke, behaviourale en institutionele theorieën gesplitst. De middelste twee theorieën kunnen inzichten geven om te komen tot de meest optimale locatiekeuze voor “Sport-City”.

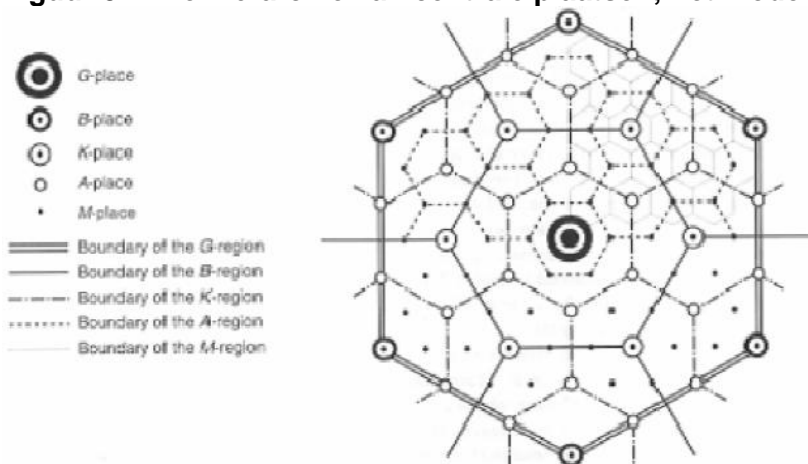
5.1.1 Neoklassieke locatietheorieën

Wanneer men bij vestiging van een MFA met sport en onderwijs de klassieke school volgt, dient men volledig gericht te zijn op de aanbodzijde. Maar het lijkt dat er steeds meer vraag komt naar kwalitatief goede sport- en onderwijsaccommodaties. Mensen hechten steeds meer waarde aan vrijetijdsbesteding en onderwijsinstellingen beconcurreren elkaar om leerlingen. De markt voor sport en onderwijs verplaatst zich meer en meer van een aanbod- naar een vraagmarkt. In de neoklassieke vestigingsleer komt er aandacht voor de markt.

Christaller

Bij het ontwikkelen van een MFA met sport en onderwijs, zoals “Sport-City”, dient voor het bepalen van de vestigingsplaats te worden gekeken naar de markt. De “centrale plaatsentheorie” van Christaller (1933) is met name van toepassing op de dienstensector. Ten aanzien van onderwijsinstellingen is de theorie van Christaller enigszins te herkennen. Bij afzet speelt de markt een rol omdat onderwijsinstellingen steeds meer als “echte” bedrijven met behulp van moderne marketingtechnieken leerlingen moeten zien te werven. Bij de sport- en overige/aanvullende functies die zich zullen huisvesten in “Sport-City”, speelt de markt een sterkere rol. Bij de centrale plaatsentheorie vormt niet productie maar consumptie het uitgangspunt. Christaller tracht het ruimtelijke patroon van vestigingsplaatsen te verklaren aan de hand van verzorgingsfuncties. Het ordeningsprincipe daarbij is centraliteit. Belangrijk element van deze theorie is dat de grotere centra de kleinere qua verzorgingsgebied ofwel marktgebied overlappen en dat centra van gelijke orde elkaar qua verzorgingsgebied (min of meer) uitsluiten. De centra van hogere orde bevatten volgens deze theorie alle diensten die ook in de centra van lagere orde worden aangeboden. Volgens deze theorie zou bij afwezigheid van geografische belemmeringen in de spreiding van de centra een hiërarchisch hexagonaal patroon ontstaan zoals weergegeven in figuur 5.1 (Jannette Walen e.a., 2004).

Figuur 5.1: De hiërarchie van centrale plaatsen; het model van Christaller



Bron: Wilson (2000)

De centrale plaatsentheorie is gebaseerd op een tweetal centrale veronderstellingen betreffende consumentengedrag, namelijk:

1. Naarmate een bepaald goed of dienst specialistischer is, is de consument bereid er een grotere afstand voor af te leggen. De redenering daarachter is dat naarmate goederen/diensten specialistischer zijn, zij minder frequent benodigd zijn;
2. Indien gelijkwaardige goederen/diensten op verschillende plaatsen verkregen kunnen worden, zal de consument gebruik maken van de dichtstbijzijnde plaats (principe van afstandsminimalisatie) (Jannette Walen e.a., 2004).

In samenhang hiermee gelden veronderstellingen ten aanzien van ondernemersgedrag gebaseerd op de draagvlaktheorie, zoals uitgewerkt door Lösch (1940):

1. Naarmate goederen/diensten minder frequent benodigd zijn, zal in het algemeen een groter consumentenpotentieel vereist zijn om voldoende omzet te kunnen behalen. De keuze voor een vestigingsplaats zal derhalve bij een bedrijf met goederen of diensten met een lage aankoop- of gebruiksfrequentie noodzakelijkerwijs vallen op grotere centra met een groter marktgebied;
2. Ondernemers zullen hun vestigingsplaats zoveel mogelijk centraal in hun verzorgingsgebied kiezen (Jannette Walen e.a., 2004).

Net zoals bij andere accommodaties, is voor de functies die zich zullen huisvesten in "Sport-City" een minimaal aantal bezoekers vereist om te kunnen bestaan (drempelwaarde). Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het verzorgingsgebied, oftewel marktgebied, van "Sport-City". De omvang van het marktgebied is afhankelijk van de maximale afstand die een bezoeker bereid is af te leggen om "Sport-City" te bereiken (reikwijdte). De markt van elke voorziening wordt daarom bepaald door enerzijds de drempelwaarde en anderzijds de reikwijdte. Specialistische functies dienen zich veelal centraal te huisvesten in de grotere centra op een hoger hiërarchisch niveau, waardoor in potentie een omvangrijk marktgebied kan worden bereikt.

Een aantal bezwaren op de centrale plaatsentheorie van Christaller is:

- Het landschap is niet isotroop: vervoer is niet in alle richtingen even gemakkelijk, er is geen gelijkmatige geografische spreiding van consumenten en consumenten gedragen zich niet identiek (inkomen en vraag naar diensten zijn niet gelijk);
- Consumenten trachten juist veelal te combineren (multi-purposetrips) bij het verkrijgen van goederen of diensten.

Consumenten hebben de behoefte om bezoeken aan verschillende voorzieningen/functies te combineren (tijdsbesparing) en door concentratie ontstaat veelal recreatieve meerwaarde. Juist deze aspecten van het consumentengedrag verklaren het ontstaan van centra in een functionele hiërarchie (ordering naar functie en verzorgingsbereik). Immers, daardoor is een clustering van gelijksoortige en complementaire voorzieningen op één niveau zinvol en mogelijk (Jannette Walen e.a., 2004). De functieclustering in "Sport-City" sluit hier op aan.

Zoals in hoofdstuk 1 (paragraaf 1.2) naar voren is gekomen, is de intentie tot ontwikkeling van "Sport-City" voortgekomen uit de wens van het ROC West-Brabant om jonge talenten maximaal te ondersteunen bij hun ontwikkeling tot topsporters, zonder dat dit ten koste gaat van hun opleiding. Om dit te kunnen bewerkstelligen zijn aanverwante functies nodig die de talenten en topsporters ondersteunen om optimaal te kunnen presteren (zie het PvE in bijlage B, schema B.1). In dit kader vertoont "Sport-City", zoals reeds in hoofdstuk 3 (subparagraaf 3.2.1) is weergegeven, voornamelijk gelijkenissen met de exclusieve Centra voor Topsport en Onderwijs (CTO) (4 in Nederland) (4x) en Nationale Topsport Centra (NTC) (3x). Deze zijn ruimtelijk verspreid over het land (CTO's: Amsterdam, Arnhem, Eindhoven, Heerenveen; NTC's: Beachvolleybal Den Haag, Triathlon Sittard, Waterpolo Utrecht). Een duidelijke spreiding over Nederland is tevens duidelijk te zien bij ROC's en het CIOS (5x) (Arnhem, Goes met een dependance in Breda, Haarlem, Heerenveen en Sittard). Zoals gezegd, kan het concept "Sport-City" het beste vergeleken worden met CTO's en NTC's. Maar de markt lijkt bijna verzadigd voor dit soort complexen. Van Gelder (2010) van het NOC*NSF stelt het volgende: "Met de 4 CTO's (Amsterdam, Arnhem, Eindhoven en Heerenveen) is een landelijke dekking gerealiseerd. Binnen onze visie staat clustering

centraal. Gevolg is dat er slechts een heel beperkt aantal NTC's (heden in Den Haag, Sittard en Utrecht) bij kunnen komen. Er kan dus wel een centrum worden opgericht dat aan de eisen voldoet, maar hier mag dan niet de naam CTO of NTC voor gebruikt worden en hier is ook geen subsidie voor beschikbaar". "Sport-City" is hier dus niet uniek in.

Om de potentiële attractiviteit van "Sport-City" te kunnen inschatten, moet worden nagegaan welke sportaccommodaties mogelijke concurrenten zijn voor "Sport-City" en dient te worden gekeken naar het PvE van "Sport-City" (zie bijlage B, schema B.1). Te zien is dat "Sport-City" de volgende binnensportruimtes beoogt te accommoderen, naast de variabele (top)sporthallen: squashbanen, fitnessruimte, atletiekbaan, wielersbaan, zwembad en een schaatsbaan. Als buitensporten zijn voetbal- en hockeyvelden opgenomen in het PvE.

In schema 5.1 is weergegeven over welke topsportaccommodaties de gemeente Breda en omliggende gemeentes beschikken.

Schema 5.1: Bestaande topsportaccommodaties

Gemeente	Sport	Bestaande topsportaccommodatie
Bergen op Zoom	Turnen Volleybal	Sportthal de Boulevard Sportthal de Boulevard
Breda	Atletiek Schaatsen Voetbal	Atletiekbaan (outdoor) IJsbaan Rat Verlegh Stadion, Stadion Baronie
Tilburg	IJshockey Voetbal Variabel Schaatsen	IJshockeyhal Willem II Stadion Indoor sportthal Ireen Wüst Schaatsbaan

Bron: Sportservice Noord-Brabant en Olympisch Netwerk Brabant (2008).

Geconcludeerd kan worden dat een beperkt aantal beoogde sporten in "Sport-City" overeenkomt met het reeds bestaande aanbod in de regio. De beoogde atletiekbaan heeft geen concurrentie, omdat de bestaande atletiekbaan een outdoorbaan betreft. De atletiekvereniging is ook een van de partners bij de ontwikkeling van "Sport-City". Ook zijn in de regio geen indoor wielersbaan en zwembad gesitueerd. De schaatsbaan heeft wel reeds een topsportaccommodatie in Breda en Tilburg. Opgemerkt moet worden dat in Tilburg een topsportthal is waar verschillende sporten beoefend kunnen worden.

In schema 5.2 is te zien welke topsportaccommodaties worden geambieerd in Breda en omgeving.

Schema 5.2: Geambieerde topsportaccommodaties

Gemeente	Sport	Geambieerde topsportaccommodaties
Bergen op Zoom	Basketbal Variabel	Topsportthal Topsportthal
Breda	Golf Skiën Variabel Wielrennen	Bavelse Berg Bavelse Berg Topsportthal Wielersbaan (indoor)
Drimmelen	Watersport	Watersportvoorzieningen
Roosendaal	Basketbal Hockey/atletiek Volleybal	Basketbalcomplex Hockeystadion met atletiekbaan (outdoor) Volleybalcomplex
Tilburg	Atletiek/wielrennen Hockey Roeien	Indoorhal (Tilburg Dome) Hockeystadion (outdoor) Roeibaan
Zundert	Schietsport	Schietaccommodatie

Bron: Sportservice Noord-Brabant en Olympisch Netwerk Brabant (2008).

Bij de geambieerde topsportaccommodaties zit meer overlap met de sporten welke "Sport-City" beoogt te huisvesten. In de gemeente Breda wordt een topsportthal en een wielersbaan geambieerd. Dit komt overeen met het PvE van "Sport-City". Deze sportfaciliteiten worden mogelijk onderdeel van "Sport-City". Een zwembad wordt niet geambieerd in West-Brabant, maar in Tilburg wenst men een indoor atletiek-/wielersbaan. Benadrukt moet worden dat de sporten in schema 5.2 niet allemaal gerealiseerd zullen worden, het zijn ambities.

Voor “Sport-City” zijn de accommodaties in schema 5.1 en 5.2 dus de meest belangrijke potentiële concurrenten op sportgebied, naast de CTO’s. Naast squashbanen en een fitnessruimte, liggen er kansen voor de realisatie van een zwembad en een indoor atletiek- en wielervedbaan. Een schaatsbaan heeft echter veel concurrentie.

Daarnaast dient de concurrentie van evenementenhallen te worden onderzocht. In Nederland liggen dertien regionale, provinciale en/of nationale evenementenhallen. Daarvan zijn vier gesitueerd binnen 50 tot 75 kilometer van Breda, namelijk in Rotterdam, Utrecht, ’s-Hertogenbosch en Eindhoven. Ook zijn er twee evenementenhallen in Antwerpen. De markt in dus al redelijk verzadigd.

Naast de grotere locaties zijn er ook diverse kleinschalige (meer stedelijk georiënteerde) hallen operationeel (onder andere in Roosendaal), maar die kennen veelal een moeilijke bedrijfseconomische exploitatie. Tot slot is er een divers aanbod aan bijzondere accommodaties, zoals stadions, attractieparken, kerken en schaatsbanen. Meestal is het houden van evenementen in dit soort accommodaties een nevenfunctie, waardoor zij beperkingen kennen (seizoensgebondenheid, beperkte specifieke technische- en/of veiligheidsvoorzieningen, parkeren en dergelijke). In deze laatste categorie lijken kansen te liggen voor “Sport-City”. Dit door het aanbieden van een kwalitatief goede evenementenhal. Dit kan gerealiseerd worden door de hal multifunctioneel te laten opereren, zoals tevens voor diverse sporten.

Tot slot is het van belang om de concurrentie van een sportmedisch centrum in kaart te brengen. Op dit moment is er in Nederland één dergelijk erkend centrum, namelijk het Sport Medisch Centrum Papendal in Arnhem. Binnen de sportgeneeskundegemeenschap in Nederland bestaat behoefte aan een of twee extra centra. Een topsport medisch centrum binnen “Sport-City” is wenselijk gezien het relatief grote aantal topsporters binnen de regio, evenals haar centrale ligging voor Zuid-Nederland en Vlaanderen (Morel e.a., 2009).

Geconcludeerd kan worden dat er grenzen zijn voor multifunctionele topsportaccommodaties zoals “Sport-City”. Dit heeft ook tot gevolg dat het steeds moeilijker wordt om nieuwe rendabele accommodaties te realiseren. De meerwaarde van “Sport-City” ten opzichte van de concurrentie, is het volume en de combinatie van functies. Naar welke voorziening de mensen gaan, is afhankelijk van het aanbod en de uniciteit. Hoe meer specialistisch “Sport-City” is, hoe meer mensen de accommodatie zullen bezoeken. “Sport-City” dient dus specialistische faciliteiten aan te bieden, welke aantrekkelijk zijn voor talenten en topsporters van het ROC West-Brabant. Hieraan lijkt in hoge mate te worden voldaan, door naast onderwijs, kwalitatief goede sportaccommodaties, sporten die (nog) niet in de regio kunnen worden beoefend op topniveau (zwemmen, indoor atletiek en baanwielrennen), een sportmedisch centrum en woonvoorzieningen te accommoderen geclusterd binnen één complex. Maar ook voor andere bezoekers moet “Sport-City” een geconcentreerd en gedifferentieerd aanbod bieden, welke aansluiten bij de trends en ontwikkelingen weergegeven in hoofdstuk 2. Hieraan lijkt ook te worden voldaan door het accommoderen van sport- en overige functies zoals een evenementenhal. Wellnessfaciliteiten kunnen hier ook aan bijdragen. Als mensen een sport willen beoefenen op amateurniveau (in de vrije tijd), dan zal de voorkeur echter uitgaan naar de dichtstbijzijnde accommodatie.

5.1.2 Behaviourale locatietheorieën

Bedrijven verplaatsen over het algemeen over betrekkelijk geringe afstand. Vooral de behoefte het bestaande personeel zoveel mogelijk te behouden en de bekendheid met en in de eigen regio is (mede) de oorzaak hiervan. Ongeveer 60% van de verplaatsters blijft binnen de gemeentegrenzen en 83% verplaatst binnen de grenzen van het district van de Kamer van Koophandel. Zo ook het ROC West-Brabant Vitalis College.

Behaviourale theorieën vloeien voort uit inzichten van onder meer Simon (1957), namelijk bounded rationality: de mens heeft maar een beperkte (geselecteerde) hoeveelheid informatie tot zijn beschikking, waardoor hij onmogelijk voor 100% rationeel kan beslissen. Onzekerheden, risico’s en persoonlijke percepties zijn essentieel. Het gedrag en handelen van beslissingnemers wordt niet bepaald door de ruimtelijke kenmerken, maar door hun

perceptie (waarneming) en cognitie (kennis) van de plaats/regio (respectievelijk spatial image en mental map). Centraal staan het verloop van het proces en de invloed van risico's, emoties, beperkte informatie en bedrijfsinterne en -externe overwegingen. Niet optimalisering van de vestigingsplaatskeuze (zoals door de homo economicus bij de klassieke en neoklassieke theorieën) maar satisficing behaviour: de ondernemer kiest geen optimale maar een bevredigende vestigingsplaats. De vestigingsplaatskeuze is onderdeel van een strategisch besluitvormings- en investeringsproces (Langeveld, 2006). Daarbij wordt de vestigingsplaatskeuze gemaakt op basis van zogenaamde keep-, push-, reject-, en pullfactoren. Bedrijven nemen een besluit tot verplaatsing als het saldo van positieve en negatieve factoren op de huidige locatie aanzienlijk minder gunstig is dan op een nieuwe locatie. Keepfactoren zijn in dit verband factoren die een bedrijf op de huidige locatie houden en er voor zorgen dat een bedrijf niet verhuist. Pushfactoren zijn factoren die een ondernemer als negatief ervaart op de huidige locatie, waardoor de mogelijkheid ontstaat dat een bedrijf wil of moet verhuizen (Pellenburg, 2007). Tenslotte zijn er factoren die, als besloten is een andere locatie te zoeken, ertoe leiden dat een specifieke locatie gekozen wordt, pullfactoren genaamd. Rejectfactoren zijn te beschouwen als het omgekeerde van pullfactoren, het zijn de negatieve aspecten van een locatie die ertoe (kunnen) leiden dat een bepaalde locatie juist niet gekozen wordt (Jannette Walen e.a., 2004).

In schema 5.3 worden de algemeen geldende push- en pullfactoren schematisch in beeld gebracht. De push- en pullfactoren zijn geïnterviewd op basis van interviews bij bedrijven in verschillende sectoren, namelijk industrie, groothandel, transport, zakelijke dienstverlening en ICT. Van de interviews is 51% gehouden onder de zakelijke dienstverleners, waardoor de uitkomsten representatief geacht kunnen worden voor MFA's met sport en onderwijs zoals "Sport-City".

Schema 5.3: De vijf belangrijkste push- en pullfactoren

Pushfactoren		Pullfactoren	
1.	Gebrek aan uitbreidingsruimte.	1.	Gunstige verkeersligging.
2.	Organisatorische overwegingen.	2.	Representatief gebouw.
3.	Optimistische toekomstverwachtingen.	3.	Aanwezigheid bedrijfsruimte.
4.	Geen representatief gebouw.	4.	Lage prijs grond en gebouwen.
5.	Slechte staat van de bedrijfsruimte.	5.	Representatieve omgeving.

Bron: Boelens (2009)

"Sport-City" wordt nieuw ontwikkeld. Echter, bij verschillende functies die zich zullen vestigen in "Sport-City", waaronder het ROC West-Brabant Vitalis College, is sprake van verplaatsing van de activiteiten. Maar omdat dit onderzoek zich richt op de ontwikkeling van "Sport-City" als geheel, zijn in dit verband de keep- en pushfactoren van de huidige locaties waar de toekomstige participanten van "Sport-City" zijn gevestigd minder belangrijk. Het gaat hier voornamelijk om reject- en pullfactoren die een organisatie naar een locatie trekken.

De volgende locatiefactoren kunnen op basis van de literatuur worden onderscheiden als relevante vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven in de sector diensten, zoals bij "Sport-City":

Schema 5.4: De tien belangrijkste vestigingsplaatsfactoren van de sector diensten

Locatiefactoren	
1.	Parkeermogelijkheden personeel/bezoekers.
2.	Bereikbaarheid over weg.
3.	Beschikbaarheid adequaat opgeleid personeel.
4.	Representativiteit gebouw.
5.	Telecommunicatievoorzieningen.
6.	Representativiteit omgeving.
7.	Bereikbaarheid via OV.
8.	Huurprijs- of grondprijsniveau.
9.	Omgevingskwaliteit.
10.	Uitbreidingsmogelijkheden.

Bron: Hanemaayer e.a. (1997).

Voor een onderwijsinstelling als het ROC West-Brabant kan aangenomen worden dat de bereikbaarheid per OV belangrijker is dan voor andere dienstverlenende bedrijven. In dit kader zullen parkeermogelijkheden minder belangrijk zijn voor het ROC West-Brabant. Respectievelijk factoren als bereikbaarheid over de weg, representatief gebouw, huur-/grondprijs en een representatieve omgeving zijn tevens belangrijke algemeen geldende pullfactoren, zie schema 5.3.

5.2 Voor- en nadelen van de locaties bij de referentieprojecten

In hoofdstuk 4 zijn reeds de uitkomsten geanalyseerd die verkregen zijn uit de interviews met vertegenwoordigers van de referentieprojecten. Hieruit is naar voren gekomen wat de meest optimale functionele invulling is voor MFA's met sport en onderwijs. Maar tijdens de interviews is ook aandacht geweest voor locatiefactoren die als input dienen voor het locatiebeoordelingsmodel, naast de bevindingen uit de literatuur.

Op de vraag waarom gekozen is voor de specifieke vestigingsplaats van de referenties kunnen de antwoorden in vier categorieën worden verdeeld, namelijk:

- Een aantal functies was reeds gehuisvest op de locatie (3);
- De ontwikkeling op de locatie is volgens ruimtelijk/stedenbouwkundig plan (3);
- De locatie is gelegen in een natuurlijke en groene omgeving in de periferie (1). De locatie lag aan de rand van de stad, nu inmiddels tussen de wijken door aanleg van woongebieden (1);
- Mogelijkheden voor impuls van de directe omgeving (1).

Voor de nog aan te wijzen vestigingsplaats van "Sport-City", kunnen lessen worden geleerd uit de belangrijkste voor- en nadelen van de locaties waar de referenties zijn gesitueerd, zie schema 5.5.

Schema 5.5: Belangrijkste voor- en nadelen vestigingsplaats

Belangrijkste voordelen locatie (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Belangrijkste nadelen locatie (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Bereikbaarheid (12): <ul style="list-style-type: none"> • Accommodatie is herkenningspunt, mensen weten het gemakkelijk te vinden, bv. vertrekpunt van reizen (2). 	1.	Bereikbaarheid (5): <ul style="list-style-type: none"> • Per fiets (3); • Per OV (2); • Per auto (1).
2.	Ligging in de wijk (belangrijkste verzorgingsgebied) (6).	2.	Geen (3).
3.	Parkeren (4).	3.	Beperkte uitbreidingsmogelijkheden door ligging midden in woonwijk en nabij beschermd natuurgebied (2).
4.	Voldoende ruimte (4): <ul style="list-style-type: none"> • Door de nu nog kale vlakte is ruimte om te ontwikkelen en hoeven geen gebouwen te worden gesloopt of veranderd (1); • Mogelijkheden voor uitbreiding (1). 	4.	Relatief hoge kosten realisatie door bovengemiddeld stedenbouwkundig ambitieniveau (1).
5.	Ligging dichtbij centrum(voorzieningen) (3): <ul style="list-style-type: none"> • Door ligging aan een plein met o.a. een winkelcentrum, bibliotheek, gezondheidscentrum en een woningbouwcorporatie is er beleving (1). 	5.	Weinig en/of slechte faciliteiten (1).
6.	In natuurlijke omgeving / nabij recreatiegebied (3).	6.	Geen uitstraling als topsportlocatie (1).
7.	Grond was reeds in eigendom huidige eigenaar (2).	7.	Overlast buurt is mogelijk door evenementen buiten (1).
8.	Nabij potentiële samenwerkende organisaties (1).	8.	Bij de realisatie moest rekening worden gehouden met externe veiligheid (wegen en spoorlijn) (1).

Vervolg schema 5.5:

Belangrijkste voordelen locatie (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Belangrijkste nadelen locatie (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
9.	Zichtlocatie vanaf Rijksweg waardoor profilering stad mogelijk is (1).	9.	Wet- en regelgeving (1): <ul style="list-style-type: none"> Door ligging in een beschermd natuurgebied zijn vaak vergunningen en ontheffingen nodig. Sommige activiteiten vinden hierdoor geen doorgang.
10.	Perspectief sociale stijging bij achterstandswijk aan de overzijde, waardoor de leefbaarheid verbetert (1): <ul style="list-style-type: none"> Door realisatie accommodatie gaat zowel de fysieke als de mentale kwaliteit omhoog in de wijk (1). 	10.	Grondprijs (1).
11.	Geen (1).		

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

Alle vertegenwoordigers van de referenties geven aan dat het grootste voordeel van de locaties de goede bereikbaarheid is. Maar bijna de helft van de vertegenwoordigers ervaart ook bereikbaarheidsnadelen. Wallendal (Sportstad) licht toe: "Sportstad is uitstekend gelegen aan de A32 en op 300 meter van de binnenstad. Er zijn op dit moment 1,2 miljoen bewegingen per jaar. Als het voetbalstadion wordt uitgebreid zitten we met afslagen van wegen en piekmomenten in parkeren. Daar moeten dan aanpassingen in worden gedaan". Ook de ligging centraal in de wijk wordt als belangrijk voordeel beschouwd door de helft van de vertegenwoordigers. Van de Velde (Sportpunt) zei hierover het volgende: "Omdat de accommodatie midden in een woonwijk is gelegen, kunnen we ook een sociale functie vervullen". Dit is tevens een van de doelen die het ROC West-Brabant beoogt met de realisatie van "Sport-City" (zie ook voordeel nummer 10). Een ander voordeel dat werd genoemd is de ligging dichtbij centrum(voorzieningen). Wallendal (Sportstad) licht toe: Sportstad ligt nabij de binnenstad, waardoor de kans op effecten jegens elkaar een goede basis heeft. Dit in tegenstelling tot sommige ontwikkelingen elders. Je ziet in Nederland dat bij voetbalstadions een winkelcentrum wordt gerealiseerd, maar de binnenstad er niet van profiteert en er zelfs met elkaar wordt geconcurrereerd. Bij Sportstad is de afstand naar de binnenstad gering, waardoor wederkerigheid kan ontstaan".

Nadelen van de verschillende locaties zijn divers. De bereikbaarheid van de referenties per fiets en per OV wordt vaak als nadeel gezien. Bij de vestigingsplaatskeuze van "Sport-City" dient hier rekening mee te worden gehouden, omdat scholieren hoofdzakelijk per fiets dan wel met het OV naar school reizen. Een ander belangrijk nadeel is de beperkte uitbreidingsruimte bij twee locaties. Door één vertegenwoordiger wordt de grondprijs als nadeel gezien. Dols (Sportcampus): "De grond is in eigendom van een projectontwikkelaar. Gevolg is een hoge grondprijs en bij de realisatie van de Sportcampus zijn we afhankelijk van de desbetreffende ontwikkelaar".

Door de na- en voordelen (zie schema 5.5) respectievelijk als push- en pullfactoren (zie schema 5.3) te kwalificeren, kunnen push- en pullfactoren specifiek voor MFA's met sport en onderwijs worden geformuleerd, zie schema 5.6.

Schema 5.6: Push- en pullfactoren van MFA's met sport en onderwijs

Pushfactoren (tussen haakjes is aantal keer genoemd)		Pullfactoren (tussen haakjes is aantal keer genoemd)	
1.	Ongunstige verkeersligging (auto, OV, fiets) (5).	1.	Gunstige verkeersligging (auto, OV, fiets) (12).
2.	Gebrek aan uitbreidingsruimte (2).	2.	Representatieve omgeving (9).
3.	Hoge prijs grond en gebouwen (2).	3.	Goede parkeermogelijkheden (4).
4.	Slechte staat accommodatie (1).	4.	Voldoende uitbreidingsruimte (4).
5.	Geen representatieve accommodatie (1).	5.	Lage prijs grond (2).
6.	Beperkingen nabije omgeving (1).		

Bron: Interviews met vertegenwoordigers van de referenties.

De genoemde push- en pullfactoren door de vertegenwoordigers van de referenties (schema 5.6), komen in redelijke mate overeen met de algemene push- en pullfactoren uit de literatuur (schema 5.3) en in sterke mate met de locatiefactoren van de dienstensector (schema 5.4). Een gunstige verkeersligging en goede parkeermogelijkheden lijken dus van cruciaal belang bij de vestigingsplaatskeuze van "Sport-City". Het grote belang aan voldoende parkeergelegenheid bij de referenties is opvallend, omdat scholieren voornamelijk reizen per fiets dan wel met het OV. Door de vertegenwoordigers wordt een representatieve omgeving overigens belangrijker geacht. Dit kan worden bereikt door ligging van de accommodatie in de wijk, dichtbij centrum(voorzieningen), in een natuurlijke omgeving/recreatiegebied en/of nabij mogelijk samenwerkende organisaties. Ook spelen voldoende uitbreidingsmogelijkheden bij de vertegenwoordigers een grotere mate van betekenis. Dit werd ook als een van de belangrijkste nadelen gezien van functieclustering binnen één gebouw (zie hoofdstuk 4 schema 4.3). Tevens is uit de interviews naar voren gekomen dat een lage prijs van grond en gebouwen belangrijker is dan bij de dienstensector in het algemeen. Grondkosten kunnen worden bespaard door "Sport-City" op een locatie te realiseren waar het ROC West-Brabant reeds eigenaar is. Door de vertegenwoordigers wordt niet gesproken over het belang van een representatief gebouw. Dit in tegenstelling tot de algemeen geldende locatiefactoren van de sector diensten. Reden hiervoor lijkt het feit dat de referenties bijna allemaal recent zijn gerealiseerd, waardoor deze (nog) aan de wensen en huidige maatstaven voldoen. Wallendal (Sportstad) geeft wel aan dat de profilering van Heerenveen mogelijk is door de ligging aan een snelweg, een representatief gebouw lijkt hierbij een vereiste. Belangrijke locatiefactoren als personeel en telecomvoorzieningen lijken eveneens niet te gelden bij MFA's met sport en onderwijs.

5.3 Potentiële ontwikkellocaties van "Sport-City"

Tijdens de planvorming voor "Sport-City", zijn verschillende potentiële ontwikkellocaties naar voren gekomen en afgefallen. CRA Vastgoed en het ROC West-Brabant hebben de volgende potentiële locaties in Breda voor ontwikkeling van "Sport-City" op het oog (in alfabetische volgorde):

- Bavel-Noord (circa 503.870 m²);
- Jeka (circa 76.810 m²);
- Kellebeek (circa 91.734 m²).

Het is mogelijk dat na afronding van dit onderzoek nog andere locaties naar voren komen. In dit onderzoek wordt daar geen rekening mee gehouden.

In figuur 5.2 is de ligging van de locaties ten opzichte van het stedelijk netwerk van Breda ruimtelijk in kaart gebracht.

Figuur 5.2: Ligging Bavel-Noord (1), Jeka (2) en Kellebeek (3)



Bron: maps.google.nl

Voor een volledige beschrijving van de potentiële ontwikkellocaties zie bijlage E.

5.4 Het locatiebeoordelingsmodel

Om een afweging te kunnen maken tussen de verschillende potentiële locaties voor “Sport-City”, zullen de locaties beoordeeld worden op gebiedskenmerken. In schema 5.7 is het locatiebeoordelingsmodel weergegeven. Met behulp van dit model, waar de aspecten en de bijbehorende criteria voor locatiekeuze uiteen zijn gezet, kunnen scores worden toegekend aan locaties. Uiteindelijk kan met dit model een verantwoorde keuze worden gemaakt, welke locatie het meest optimaal is voor realisatie van “Sport-City”.

Uit de literatuur en uit de interviews met vertegenwoordigers zijn locatieaspecten naar voren gekomen die van belang zijn om de drie potentiële ontwikkellocaties voor “Sport-City” te beoordelen. Naar eigen inzicht zijn deze aspecten aangevuld om te komen tot het locatiebeoordelingsmodel, zie schema 5.7.

Schema 5.7: Locatiebeoordelingsmodel

Hoofd- en deelaspecten	Criteria en mogelijke scores*		
	1	2	3
<i>Bereikbaarheid</i>			
Auto	Gelegen op minder dan 500 meter van uitvalswegen en op meer dan 2 kilometer van het hoofdwegennet (snelwegen).	Gelegen op minder dan 500 meter van uitvalswegen en tussen 1 en 2 kilometer van het hoofdwegennet (snelwegen).	Gelegen op minder dan 500 meter van uitvalswegen en op minder dan 1 kilometer van het hoofdwegennet (snelwegen).
Openbaar Vervoer	Gelegen op meer dan 400 meter van een treinstation en/of bushalte met een frequentie van 2x per uur of minder van en naar het stadscentrum.	Gelegen tussen 200 en 400 meter van een treinstation en/of bushalte met een frequentie van 4x per uur van en naar het stadscentrum.	Gelegen op minder dan 200 meter van een treinstation en/of bushalte met een frequentie van 6x per uur van en naar het stadscentrum.
Fiets/te voet	Geen gescheiden fiets-/voetpaden in de directe omgeving en/of afgelegen (onveilig) gebied.	Deels gescheiden fiets-/voetpaden in de directe omgeving en/of deels afgelegen (onveilig) gebied.	Gescheiden fiets-/voetpaden in de directe omgeving en geen afgelegen gebied (dus veilig).
Afstand treinstation Breda (over de weg)	Gelegen op meer dan 2,5 kilometer.	Gelegen tussen 1,5 en 2,5 kilometer.	Gelegen op minder dan 1,5 kilometer.
Afstand stadscentrum Breda (over de weg)	Gelegen op meer dan 2,5 kilometer.	Gelegen tussen 1,5 en 2,5 kilometer.	Gelegen op minder dan 1,5 kilometer.
Ligging in de wijk (belangrijkste verzorgingsgebied)	Nee	Deels	Ja
Ligging in natuurlijke omgeving / nabij recreatiegebied	Nee	Deels	Ja
Zichtlocatie	Nee	Deels	Ja
<i>Bebouwingsmogelijkheden</i>			
Bestemmingsplan	Veel bestemmingsplanwijzigingen noodzakelijk, slecht inpasbaar in de omgeving en veel verwachte bezwaren (minstens 2 van de 3).	Relatief gemiddeld aantal bestemmingsplanwijzigingen noodzakelijk, redelijk inpasbaar in de omgeving en gemiddeld aantal verwachte bezwaren.	Bestemmingsplanwijziging deels noodzakelijk, goed inpasbaar in de omgeving en weinig verwachte bezwaren.
Geen concurrerend aanbod in de directe omgeving (hemelsbreed)	Concurrerend aanbod binnen 500 meter.	Concurrerend aanbod tussen 500 meter en 1 kilometer.	Concurrerend aanbod op meer dan 1 kilometer.
Geen overige concurrenten in de directe omgeving met soortgelijk solitair aanbod (binnen 500 meter hemelsbreed)	1 of meer sporthallen, 2 of meer solitaire sportaanbieders en meer dan 4 aanbieders van overige/aanvullende functies.	1 of meer gymzalen en/of 2 of meer solitaire sportaanbieders en tussen de 2 en 4 aanbieders van overige/aanvullende functies.	Geen gymzalen, geen solitaire sportaanbieders en slechts tussen de 2 en 4 aanbieders van overige/aanvullende functies.
Aanbod mogelijk samenwerkende organisaties (binnen 500 meter hemelsbreed)**	Geen scholen.	Tussen 1 en 5 scholen.	Meer dan 5 scholen.
Mogelijkheden voor buitensportvelden	Nee	Deels, tussen 1 en 3.	Ja, meer dan 3.
Mogelijkheden voor uitbreiding	Nee	Deels, maar beperkt.	Ja
Politiek	Lokale politiek is tegen plan/project op deze locatie.	Lokale politiek heeft twijfels over plan/project op deze locatie.	Lokale politiek is voor plan/project op deze locatie.
Tijdsduur tot start bouw	Langer dan 4 jaar.	Tussen 2 en 4 jaar.	Korter dan 2 jaar.

<i>Financiën</i>			
Gronden in bezit ROC West-Brabant	Nee	Deels	Ja
Grondprijs per m ² in euro's	Hoog, meer dan €350,- per m ² .	Gemiddeld, tussen €250,- en €350,- per m ² .	Laag, minder dan €250,- per m ² .
Kosten bouwrijp maken grond	Relatief hoge kosten door hoge sloopkosten en/of hoge saneringskosten (minstens 1 van de 2).	Relatief gemiddelde kosten.	Relatief lage kosten door geen sloopkosten en geen saneringskosten.
Bouwkosten in relatie tot de directe omgeving	Relatief hoge kosten door instabiele grond en/of door inpassing bestaand gebied en/of door strenge bestemmingsplaneisen (minstens 2 van de 3).	Relatief gemiddelde kosten.	Relatief lage kosten door stabiele grond, bouwen in open gebied en weinig bestemmingsplaneisen.
Mogelijkheid om parkeren op het maaiveld te realiseren***	Nee	Deels	Ja
Kwaliteit directe omgeving (waardevastheid)	Lage kwaliteit door slechte uitstraling gebied (laagwaardige oude of slecht onderhouden woningen/commercieel vastgoed).	Relatief gemiddelde kwaliteit.	Hoge kwaliteit door goede uistraling gebied (hoogwaardige nieuwe of goed onderhouden woningen/commercieel vastgoed).

*: 1 is de laagst mogelijke score, 3 is de hoogst mogelijke score.

** : Door de vraag naar sportruimtes voor gymlessen en studentensport, lijken scholen de meeste potentie te hebben als mogelijk samenwerkende organisaties. In aanvulling hierop het volgende: als functies uit het PvE niet gerealiseerd worden, omdat de concurrentie in de directe omgeving te groot is, kunnen deze concurrenten mogelijk samenwerkende organisaties worden.

***: Mate van noodzakelijkheid realisatie ondergrondse parkeergarage.

In schema 5.7 zijn de locatieaspecten van MFA's met sport en onderwijs weergegeven. De criteria zijn ongelijksoortig. Er is daarom een tussenstap gemaakt om deze ongelijksoortige waarden om te rekenen naar een gelijksoortige grootheid (Heijden e.a., 2002). Gebruik is gemaakt van de globale standaardisatiemethode, waarbij 1 de laagst en 3 de hoogst mogelijke score is. Door dit voor alle criteria te doen, kan een vergelijking gemaakt worden.

5.4.1 Scores potentiële ontwikkellocaties

Middels het locatiebeoordelingsmodel, zie schema 5.7, zijn de drie potentiële ontwikkellocaties voor "Sport-City" geanalyseerd en beoordeeld op kwaliteitseigenschappen. In schema 5.8 zijn de (totaal)scores per hoofd- en deelaspect weergegeven. In bijlage F zijn de toegekende scores per locatie verantwoord.

Schema 5.8: Scores potentiële ontwikkellocaties "Sport-City"

Hoofdaspecten	Deelaspecten	Scores		
		Bavel - Noord	Jeka	Kellebeek
Bereikbaarheid	1. Auto	3	2	1
	2. Openbaar vervoer	1	3	2
	3. Fiets/te voet	1	3	3
	4. Afstand treinstation Breda (over de weg)	1	2	3
	5. Afstand stadscentrum Breda (over de weg)	1	2	2
	6. Ligging in de wijk (belangrijkste verzorgingsgebied)	1	2	3
	7. Ligging in natuurlijke omgeving/nabij recreatiegebied	3	1	1
	8. Zichtlocatie	1	3	3
	Totaal bereikbaarheid	12	18	18
Bebouwingsmogelijkheden	9. Bestemmingsplan	2	3	2
	10. Geen concurrerend aanbod in de directe omgeving (hemelsbreed)	2	1	3
	11. Geen overige concurrenten in de directe omgeving met soortgelijk solitair aanbod (binnen 500 meter hemelsbreed)	3	1	2
	12. Aanbod mogelijk samenwerkende organisaties (binnen 500 meter hemelsbreed)	1	2	3
	13. Mogelijkheden voor buitensportvelden	3	2	2
	14. Mogelijkheden voor uitbreiding	3	1	2
	15. Politiek	2	2	2
	16. Tijdsduur tot start bouw	3	2	2
	Totaal bebouwingmogelijkheden	19	14	18
Financiën	17. Gronden in bezit ROC West-Brabant	1	1	2
	18. Grondprijs per m ² in euro's	3	1	3
	19. Kosten bouwrijp maken grond	3	2	1
	20. Bouwkosten in relatie tot de directe omgeving	3	2	2
	21. Mogelijkheid parkeren op maaiveld	3	1	2
	22. Kwaliteit directe omgeving (waardevastheid)	2	3	2
	Totaal financiën*	20	13	16
Totaal	51	45	52	

* De hoofdaspecten zijn ongelijk qua gewicht. Bij zowel het hoofdaspect bereikbaarheid als bebouwingmogelijkheden kan een maximale score worden behaald van 24, terwijl bij financiën slechts een maximale score van 18 kan worden behaald. Om deze reden zijn de scores bij financiën met 1,33 vermenigvuldigd. Deze scores zijn vervolgens afgerond naar een heel getal.

Uit schema 5.8 is te concluderen dat de Jeka-locatie de laagste totaalscore heeft, namelijk 45. Te zien is dat de locatie Kellebeek marginaal hoger scoort dan de locatie Bavel-Noord, respectievelijk 52 en 51. Wanneer wordt gekeken naar de totaalscore per hoofd- en deelaspect, worden de verschillen tussen de locaties duidelijk zichtbaar.

Op het hoofdaspect bereikbaarheid scoren de locaties Jeka (18) en Kellebeek (18) het hoogst. De Jeka-locatie heeft de beste bereikbaarheid per OV. De bereikbaarheid per fiets/te voet is goed bij zowel de locatie Jeka als Kellebeek. Voor een onderwijsinstelling als het ROC West-Brabant zijn dit belangrijke vereisten, omdat de meeste studenten met het OV en/of per fiets/te voet naar school komen. Dit is dus een belangrijk nadeel bij de locatie Bavel-Noord, welke het laagst scoort op bereikbaarheid (12). De locatie Bavel-Noord heeft

uitsluitend een goede bereikbaarheid met de auto. Alleen voor de sport- en met name de overige/aanvullende functies lijkt de autobereikbaarheid een aantrekkelijk locatieaspect. Door de perifere ligging scoort de locatie Bavel-Noord tevens slecht op bijvoorbeeld de afstand tot het treinstation van Breda, ligging in de wijk en op het deelaspect zichtlocatie. De locatie ligt wel in een natuurlijke omgeving, nabij een waterplas.

Op het hoofdaspect bebouwingsmogelijkheden scoren respectievelijk de locaties Bavel-Noord (19) en Kellebeek (18) het hoogst, de locatie Jeka (14) scoort duidelijk het laagst. Bij beide locaties zijn weinig (mogelijke) concurrenten in de directe omgeving aanwezig. Dit in tegenstelling tot de Jeka-locatie, waardoor hier mogelijk de exploitatie van "Sport-City" onder druk komt te staan. In de directe omgeving van de Kellebeek-locatie zijn veel scholen gesitueerd, hierdoor ontstaan mogelijkheden voor verhuur van de sportruimtes wat de exploitatie ten goede kan komen. Daarnaast is er weinig concurrerend aanbod in de directe omgeving. De locatie Bavel-Noord scoort, in tegenstelling tot de andere locaties, met name goed op mogelijkheden voor buitensportvelden, uitbreidingsruimte en tijdsduur tot start bouw. Op de locaties Jeka en Kellebeek kan namelijk niet voldaan worden aan het gewenste aantal buitensportvelden (zie PvE bijlage B, schema B.1). Ook is op deze locaties de uitbreidingsruimte beperkt, vooral bij het Jeka-terrein. Op de locatie Bavel-Noord zou binnen 2 jaar begonnen kunnen worden met de bouw. Het snel afronden van een project is gunstig voor CRA Vastgoed.

Op het hoofdaspect financiën scoort vooral de locatie Bavel-Noord (20) goed, gevolgd door Kellebeek (16) en Jeka (13). Dit is te danken aan een relatief lage grondprijs, in vergelijking met de grondprijs die de gemeente Breda vraagt bij de Jeka-locatie. Bij de locatie Kellebeek heeft het ROC gronden reeds in eigendom. Bij de locatie Bavel-Noord zijn de kosten voor het bouwrijp maken van de grond en de bouwkosten in relatie tot de directe omgeving relatief laag en kan parkeren op het maaiveld worden gerealiseerd. Dit door de beschikbare ruimte en de afwezigheid van eisen vanuit de gemeente Breda ten aanzien van parkeren. De kosten voor het bouwrijp maken van de grond op de Kellebeek-locatie zijn relatief hoog, omdat een autogaragebedrijf en eventueel een schoolgebouw dienen te worden gesloopt. Bij de Jeka-locatie eist de gemeente een ondergrondse parkeervoorziening, welke hoge kosten met zich meebrengt. De directe omgeving van de Jeka-locatie is kwalitatief hoogwaardig ten opzichte van de locaties Kellebeek en Bavel-Noord, waardoor het complex zijn waarde zal behouden.

De locatie Kellebeek is als beste te kwalificeren voor ontwikkeling van "Sport-City" als gekeken wordt naar de ongewogen totale sommatie. Maar wanneer alleen de hoofdaspecten bebouwingsmogelijkheden en vooral de financiën in ogenschouw worden genomen, scoort de locatie Bavel-Noord significant beter dan de locatie Kellebeek. De bereikbaarheid per OV en per fiets/te voet is daarentegen relatief slecht. Voorwaarde bij keuze voor de locatie Bavel-Noord is dan ook dat er een frequente busverbinding komt, waarvoor de medewerking van de gemeente noodzakelijk is en dat veilige fiets- en voetpaden worden aangelegd.

Actoren kijken vanuit hun eigen doelstellingen naar een potentiële ontwikkellocatie. Door het uitvoeren van een gewogen sommatie, kunnen (door de uiteenlopende actoren toegekende) waarden aan hoofd- en deelaspecten worden gegeven. Hierdoor kan de initiatiefnemer, ROC West-Brabant, uiteindelijk tot een verantwoorde locatiekeuze voor "Sport-City" komen.

6. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

6.1 Conclusies

Per deelvraag komen de conclusies van dit onderzoek aan bod, om uiteindelijk de onderzoeksvraag te kunnen beantwoorden.

1. Binnen welke maatschappelijke trends zitten ontwikkelingen op het gebied van vrije tijd, sport en onderwijs?

In Nederland is de norm van sport- en onderwijsaccommodaties aan het verschuiven van relatief kleinschalige en eenvoudige gebouwen naar grootschalige en vaak luxer uitgeruste leisurecomplexen. De literatuur verklaart dit uit de toenemende betekenis van onderwijs en sport in de maatschappij. Daarbij is men in steeds grotere mate op zoek naar belevenissen. Consumenten willen hun vrije tijd optimaal benutten, ingegeven door de schaarste aan vrije tijd. Om in te spelen op bovenstaande trends worden steeds vaker multifunctionele accommodaties (MFA's) met sport en onderwijs gerealiseerd, waar allerlei soorten (vrijetijds)voorzieningen met elkaar worden gecombineerd en geclusterd binnen één complex. De maatschappelijke ontwikkelingen rechtvaardigt dus de realisatie van MFA's met sport en onderwijs. "Sport-City" kan worden gekwalificeerd als een vierde en meest vooruitstrevende generatie leisurevoorziening. De massa, hogere zichtbaarheid en het groter verzorgingsgebied dat kan worden bereikt, maken hogere investeringen mogelijk, zowel in de beginfase als tijdens de verdere exploitatie. Hierdoor kan beter en meer flexibel ingespeeld worden op de toegenomen concurrentie om de consument en zijn/haar gevoeligheid voor trends.

2. Wat zijn de rollen van de verschillende actoren met betrekking tot de ontwikkeling van "Sport-City"?

In de actoranalyse is duidelijk geworden dat zowel publieke (Rijksoverheid, provincie Noord-Brabant, gemeente Breda) als private (ROC West-Brabant, sportverenigingen, medische organisaties, CRA Vastgoed) partijen betrokken zijn bij de totstandkoming van MFA's met sport en onderwijs. Deze partijen hebben gedeeltelijk dezelfde doelstellingen voor ogen, maar verschillen op accenten. Geconcludeerd kan worden dat "Sport-City" min of meer bijdraagt aan al deze doelstellingen. Het Rijk kent subsidies toe aan ROC's en sportorganisaties. Met de realisatie van "Sport-City" kan een hogere lumpsumbijdrage worden behaald. Daarnaast kan het concept "Sport-City" vergeleken worden met CTO's en NTC's, waar aanzienlijke subsidies voor beschikbaar zijn. Maar met de vier CTO's in Nederland is een landelijke dekking reeds gerealiseerd. Daarnaast kan er slechts een beperkt aantal NTC's bij komen. Subsidies zijn echter belangrijk voor de financiering van (top)sportaccommodaties, zie verder punt 3.

Na de realisatie is het belangrijk dat in de beheerfase de verschillende participanten binnen "Sport-City" goed samenwerken. Verondersteld wordt dat hoe meer samenwerking er tussen de verschillende participanten is, hoe meer de synergie wordt bevorderd. Na bestudering van de cases is te concluderen dat de minimale eis ten aanzien van samenwerking tussen de participanten "face to face" is wil een accommodatie als "Sport-City" op dit gebied goed functioneren. Daarnaast kan geconstateerd worden dat de meest intensieve samenwerking tussen de participanten behaald kan worden als de functies geclusterd zijn binnen één gebouw en niet binnen meerdere gebouwen op één terrein en als de participanten tevens (mede) eigenaar zijn van "Sport-City".

3. *Welke functionele synergievoordelen zijn van belang om een hoger bezoekersaantal en kostenvoordelen te verkrijgen?*

Uit de twaalf casestudies kan geconcludeerd worden, dat per saldo meer voor- dan nadelen bij clustering van functies in MFA's met sport en onderwijs zijn. Veelvoorkomende voordelen van functieclustering zijn:

- Kostenvoordelen;
- Doorlopende korte (leer)lijnen;
- Efficiency in de tijd;
- Ruimtevoordelen;
- Levendigheid (veel te beleven).

Er zijn weinig nadelen van functieclustering, maar een goede samenwerking tussen de participanten van MFA's met sport en onderwijs is moeilijk te bewerkstelligen.

Clustering van functies binnen één gebouw is het meest geschikt, omdat de voordelen van functieclustering worden versterkt en daarnaast representativiteit optreedt. De meest voorkomende nadelen van clustering van functies binnen één gebouw ten opzichte van functieclustering binnen meerdere gebouwen op één terrein zijn:

- Flexibiliteit;
- Beveiliging;
- De noodzaak van samenwerking tussen de participanten.

Geconstateerd kan worden dat de kwaliteit van MFA's hoogwaardiger is dan de kwaliteit van solitaire accommodaties. Uit voorgaande kan tevens geconcludeerd worden, dat door clustering van functies synergie ontstaat en dit versterkt wordt wanneer de functies geclusterd zijn binnen één gebouw.

Uit de interviews met de vertegenwoordigers is naar voren gekomen dat naast functieclustering binnen één gebouw, een optimale functionele invulling voor "Sport-City" kan worden behaald als het volgende wordt bewerkstelligd:

- Het combineren van functies die de school- en sportprestaties van de leerlingen, waaronder sporttalenten en topsporters, bevorderen. Het gaat dan voornamelijk om onderwijs-, sport-, woon-, sportmedische en kennis- en innovatiefaciliteiten;
- Het bevorderen van combinatiebezoek. Kansrijke combinaties zijn sport en restaurant/grand-/sportcafé, sport en beautycentrum en sport en kinderdagverblijf;
- Het bevorderen van de bezoekenintensiteit, met name op vrijdagen, zondagen en in schoolvakanties, waardoor de accommodatie een meer constante bezetting kent. Gedacht kan worden aan uitgaansfuncties (zoals theater en bioscoop), congressen en evenementen (zoals clinics, beurzen, concerten), feesten en partijen en binnen-speeltuinen;
- Het meervoudig gebruik van faciliteiten en diensten. Zowel het onderwijs als de sport gebruiken het restaurant/grand-/sportcafé en de vergader-/congresruimtes het meest. Scholen maken daarnaast ook veelvuldig gebruik van de leerbedrijven/stagebureaus, het hotel, het (sport)medisch centrum, de cultuurruimtes en de bibliotheek. De sport maakt verder gebruik van het (sport)medisch centrum en het kinderdagverblijf.

Daarnaast kunnen kostenvoordelen op het gebied van exploitatie worden behaald door dubbelgebruik van het restaurant/grand-/sportcafé, parkeerplaatsen (afhankelijk van de tijd op de dag), beveiliging en energie en technische voorzieningen

Ook kan uit de casestudies geconcludeerd worden dat de functies onderwijs, wonen, een zwembad, vergader-/congresruimtes, kantoren, sportwinkel/detailhandel/retail, hotel, (sport)medisch centrum en een restaurant/grand-/sportcafé financieel gezien het meest belangrijk zijn voor de accommodaties. Sport is op financieel gebied juist een zeer ongunstige functie en functioneert in het algemeen op basis van subsidies en sponsoring. Maar sport behoort samen met onderwijs tot de kernactiviteiten van dit soort accommodaties. Geconcludeerd kan worden dat voor "Sport-City" de sportfuncties niet direct bij zullen dragen aan een

gunstige exploitatie. Sportaccommodaties, behalve een zwembad, zijn alleen te financieren door bijdragen uit de collectieve sector. Commerciële functies kunnen de realisatie en exploitatie juist positief beïnvloeden. Maar gezien de huidige kredietcrisis is financiering en afzet van deze functies moeilijk te bewerkstelligen.

De markt voor sport en onderwijs verplaatst zich meer en meer van een aanbod- naar een vraagmarkt. Mensen hechten steeds meer waarde aan vrijetijdsbesteding en onderwijsinstellingen beconcurreren elkaar om leerlingen. Om de potentiële attractiviteit van "Sport-City" in te kunnen schatten, is onderzoek gedaan naar het aanbod en de vraag van dit soort accommodaties.

Geconcludeerd kan worden dat een beperkt aantal beoogde sportruimtes in "Sport-City" overeenkomt met het reeds bestaande aanbod in de regio. Zo is in Breda en Tilburg reeds een schaatsbaan als topsportaccommodatie geaccommodeerd. Bij de elders geambieerde (dus nog niet gerealiseerde) topsportaccommodaties zit meer overlap met de sportruimtes welke "Sport-City" beoogt te huisvesten. Een topsport indoor atletiek-/wielersbaan wordt geambieerd in Tilburg. Benadrukt moet worden dat dit een ambitie is.

Voor grootschalige evenementenhallen kan geconcludeerd worden dat de markt reeds is verzadigd. Voor een meer kleinschalige evenementenhal liggen kansen voor "Sport-City". Een exploitabel kwalitatief goede evenementenhal kan gerealiseerd worden door de hal multifunctioneel te laten opereren (bijvoorbeeld in combinatie met sport).

Er is slechts één sportmedisch centrum erkend in Nederland. Een sportmedisch centrum binnen "Sport-City" is wenselijk gezien het relatief grote aantal topsporters binnen de regio, evenals de centrale ligging in Zuid-Nederland en Vlaanderen.

Het concept van "Sport-City" kan het beste vergeleken worden met CTO's en NTC's. Maar de markt lijkt bijna verzadigd voor dit soort complexen. Met de 4 CTO's in Nederland is een landelijke dekking gerealiseerd. Een heel beperkt aantal NTC's kan er nog bij komen. Geconcludeerd kan worden dat er grenzen zijn voor dit soort multifunctionele topsportaccommodaties. Dit heeft ook tot gevolg dat het steeds moeilijker wordt om nieuwe rendabele accommodaties te realiseren, mede omdat er geen of weinig subsidies meer voor beschikbaar gesteld worden.

De meerwaarde van "Sport-City" ten opzichte van de concurrentie, is het volume en de combinatie van functies. Hoe meer specialistisch "Sport-City" is, hoe meer mensen de accommodatie zullen bezoeken. "Sport-City" dient dus specialistische faciliteiten aan te bieden, welke aantrekkelijk zijn voor talenten en topsporters van het ROC West-Brabant. Hieraan lijkt in hoge mate te kunnen worden voldaan, door naast onderwijs, kwalitatief goede sportaccommodaties, sporten die (nog) niet in de regio kunnen worden beoefend op topniveau (zwemmen, indoor atletiek en baanwielrennen), een sportmedisch centrum en woonvoorzieningen te accommoderen geclusterd binnen één complex. Maar ook voor andere bezoekers moet "Sport-City" een geconcentreerd en gedifferentieerd aanbod bieden, welke aansluit bij de trends en ontwikkelingen op het gebied van vrije tijd. Naar welke voorziening mensen gaan, is dus afhankelijk van het aanbod en de uniciteit. Men is bereid om hiervoor een grotere afstand af te leggen. Er is dan ook een beperkt aanbod van dit soort accommodaties, welke verspreid liggen over Nederland.

4. Welke locatie is het meest geschikt en waarom?

Een goede functionele invulling van een MFA met sport en onderwijs en een goede samenwerking zijn niet de enige twee voorwaarden voor een optimale prestatie. Een goede locatie is minstens zo belangrijk.

Het gedrag en handelen van beslissingnemers wordt niet alleen bepaald door de ruimtelijke kenmerken, maar ook door hun perceptie en cognitie van de plaats/regio. Uit de interviews met de vertegenwoordigers zijn pullfactoren naar voren gekomen die aangeven welke eigenschappen een locatie aantrekkelijk maken voor vestiging van een MFA met sport en onderwijs.

De pullfactoren zijn:

- Gunstige verkeersligging (auto, OV, fiets);
- Representatieve omgeving:
 - Ligging in de wijk (belangrijkste verzorgingsgebied);
 - Ligging dichtbij centrum(voorzieningen) (beleving);
 - Ligging in natuurlijke omgeving/nabij recreatiegebied;
 - Ligging nabij potentiële samenwerkende organisaties.
- Goede parkeermogelijkheden;
- Voldoende uitbreidingsruimte;
- Lage prijs grond.

Om een afweging te kunnen maken tussen de verschillende potentiële ontwikkellocaties voor “Sport-City”, Bavel-Noord, Jeka en Kellebeek (allen gesitueerd in of aan de rand van Breda), zijn deze beoordeeld middels een locatiebeoordelingsmodel. Met dit model kan een verantwoorde keuze worden gemaakt welke locatie het meest optimaal is voor realisatie van “Sport-City”. De locaties zijn beoordeeld op de hoofdaspecten bereikbaarheid, bebouwingsmogelijkheden en financiën. Binnen elk hoofdaspect zijn deelaspecten te onderscheiden.

Geconcludeerd kan worden dat de Jeka-locatie de laagste totaalscore heeft en dat de locatie Kellebeek marginaal hoger scoort dan de locatie Bavel-Noord. Wanneer wordt gekeken naar de totaalscore per hoofd- en deelaspect, worden de verschillen tussen de locaties duidelijk zichtbaar. Wanneer alleen de hoofdaspecten bebouwingsmogelijkheden en vooral financiën in ogenschouw worden genomen, scoort de locatie Bavel-Noord significant beter dan de locatie Kellebeek. De bereikbaarheid per openbaar vervoer (OV) en met de fiets/te voet is daarentegen relatief slecht. Indien gekozen wordt voor de locatie Bavel-Noord, geldt dan ook de voorwaarde dat er een frequente busverbinding komt. Daarvoor is medewerking van de gemeente noodzakelijk. Ook dienen dan veilige fiets- en voetpaden te worden aangelegd. Dit omdat de leerlingen van het ROC West-Brabant hoofdzakelijk per OV dan wel met de fiets/te voet naar school komen. Een andere kanttekening is dat de locatie Bavel-Noord door de perifere ligging minder geschikt is voor de realisatie van woningen, welke financieel een belangrijke functie kan zijn voor “Sport-City”.

6.2 Aanbevelingen

1. *De functies binnen “Sport-City” dienen te worden geclusterd binnen één gebouw; flexibel en toekomstgericht bouwen dient hierbij voorop te staan:*

De functies welke worden geaccommodeerd in “Sport-City” dienen geclusterd te worden binnen één gebouw, want dit levert de meeste voordelen op en de synergie wordt versterkt.

Een nadeel van clustering van functies binnen één gebouw ten opzichte van functieclustering binnen meerdere gebouwen op één terrein, is de geringe mate van flexibiliteit. Rekening moet dus worden gehouden met eventuele functiewijzigingen en uitbreidingen in de toekomst. Ook moet voorkomen worden dat de routing in het bestaande gebouw na uitbreiding niet meer klopt. De centrale ligging en zichtlocatie van bijvoorbeeld het restaurant dient gewaarborgd te worden. “Sport-City” dient flexibel en toekomstgericht te worden gebouwd, waardoor het makkelijker en minder kostbaar is om later uit te breiden of functiewijzigingen aan te brengen.

2. *De functies in “Sport-City” dienen specialistisch te zijn, namelijk: zwembad (topsport), indoor atletiek-/wielerbaan (topsport), kleinschalig kwalitatief goede evenementenhal, sportmedisch centrum, onderwijs en woonvoorzieningen voor sporters:*

“Sport-City” dient functies te huisvesten die nog niet of weinig in de omgeving worden aangeboden.

Voor “Sport-City” wordt onder andere een schaatsbaan beoogd. Op basis van de concurrentie is de realisatie van een schaatsbaan echter niet aan te bevelen. Voor een topsport indoor atletiek-/wielerbaan zijn tevens plannen in Tilburg. Indien die plannen

doorgaan is ook de realisatie hiervan niet aan te bevelen. Voor een topsport zwembad liggen juist kansen, want er is geen concurrerend aanbod en dit wordt ook niet geambieerd in de regio.

Voor een meer kleinschalige evenementenhal liggen kansen voor "Sport-City". Een exploitabel kwalitatief goede evenementenhal kan gerealiseerd worden door de hal multifunctioneel te laten opereren (bijvoorbeeld in combinatie met sport).

Er is slechts één sportmedisch centrum erkend in Nederland. Een sportmedisch centrum binnen "Sport-City" is wenselijk gezien het relatief grote aantal topsporters binnen de regio, evenals de centrale ligging in Zuid-Nederland en Vlaanderen.

Het aanbod van "Sport-City" dient voldoende specialistisch en attractief te zijn om een hoog bezoekersaantal te verkrijgen. Het specialistische aanbod van "Sport-City" zal met name moeten liggen in de aanvullende faciliteiten voor talenten en topsporters (waaronder een sportmedisch centrum en woonvoorzieningen), naast het onderwijsgebouw, de (top)sportruimtes die niet in de regio worden aangeboden en de combinatie met een kleinschalig kwalitatief goede evenementenhal.

3. De ontwikkeling en exploitatie van "Sport-City" is rendabel door: commerciële functies, onderwijs en een zwembad. Bottleneck is de kredietcrisis:

Het ROC West-Brabant heeft de voorkeur om "Sport-City" op eigen kracht te ontwikkelen, zonder bemoeienis van de overheid. Maar sport is alleen te financieren door bijdragen uit de collectieve sector, omdat sportaccommodaties een beperkt economisch rendement hebben. Uitzondering hierbij is een zwembad.

"Sport-City" kan het beste vergeleken worden met CTO's en NTC's. De markt is bijna verzadigd voor dit soort complexen. Er zijn grenzen voor dit soort ontwikkelingen. "Sport-City" is qua topsportconcept dus niet uniek, waardoor de accommodatie geen landelijke reikwijdte heeft, maar slechts een regionale. Het ROC West-Brabant zal op eigen kracht een topsportklimaat moeten ontwikkelen in de regio West-Brabant, omdat voor "Sport-City" significant minder overheidsmiddelen beschikbaar zijn. Dit heeft gevolgen voor de financiële haalbaarheid van het complex.

Ruimtelijke kansen voor sport zijn voornamelijk gelegen in het multifunctioneel gebruik er van (denk hierbij aan de combinatie van een evenementenhal met sportruimtes), waarbij "Sport-City" commerciëler van aard dient te zijn. Commerciële functies (wonen, vergader-/congresruimtes, kantoren, sportwinkel/detailhandel/retail, hotel, (sport) medisch centrum en een restaurant/grand-/sportcafé) en de onderwijsfunctie kunnen de realisatie en de exploitatie juist positief beïnvloeden. Deze functies zullen dus de financiële drager moeten vormen voor "Sport-City". Aanbevolen wordt om de juiste omvang van deze functies nader te onderzoeken.

De kredietcrisis heeft een ongunstige invloed op de -koop en verhuur van voornamelijk woning-, kantoor- en retailvastgoed. Daarnaast verlopen financieringen van nieuwbouwontwikkelingen door de terughoudendheid van banken moeizaam. Door de huidige marktomstandigheden is "Sport-City" risicovol om te ontwikkelen.

4. Door een gewogen sommatie kan een verantwoorde locatiekeuze gemaakt worden. Bavel-Noord lijkt de meest gunstige locatie voor realisatie van "Sport-City" als het meeste gewicht gegeven wordt aan de hoofdaspecten financiën en bebouwingsmogelijkheden:

Als tot realisatie van "Sport-City" wordt besloten, wordt de locatie Bavel-Noord aanbevolen. Vooral op het gebied van financiën scoort deze locatie significant beter dan de andere locaties en daarnaast ook op het gebied van bebouwingsmogelijkheden. Kanttekening is, dat de realisatie van woningen minder geschikt lijkt door de perifere ligging. De locatie heeft echter evidente nadelen op het gebied van bereikbaarheid. De locatie Bavel-Noord is dan ook slechts acceptabel als de gemeente Breda verbeteringen aanbrengt op het gebied van OV, fiets- en voetpaden.

Actoren kijken vanuit hun eigen doelstellingen naar een potentiële ontwikkellocatie. Aanbevolen wordt om een gewogen sommatie toe te passen, waarbij de actoren gewichten

aan hoofd- en deelaspecten toekennen. Hierdoor kan uiteindelijk tot een verantwoorde locatiekeuze voor “Sport-City” gekomen worden.

5. *Na de realisatie van “Sport-City” is een goede samenwerking tussen de participanten binnen “Sport-City” belangrijk: samenwerking op basis van “hand in hand” dient het uitgangspunt te zijn en de participanten dienen (mede) eigenaar te zijn van “Sport-City”:*

Een goede functionele invulling en een juiste locatie, zijn niet de enige voorwaarden voor een optimale ontwikkeling van “Sport-City”. Na de realisatie is het belangrijk dat in de beheerfase de verschillende participanten binnen “Sport-City” goed samenwerken om de synergie te bevorderen. Voor “Sport-City” dient de samenwerkingsvorm “hand in hand” te worden nagestreefd. Hierbij is een goed beheermanagement essentieel. De samenwerking kan worden geoptimaliseerd als de functies geclusterd zijn binnen één gebouw en de participanten van “Sport-City” tevens (mede) eigenaar zijn. Wanneer dit wordt toegepast, zal de synergie binnen “Sport-City” bevorderen. De slagingskans van “Sport-City” vergroot hierdoor.

BRONNENOVERZICHT

DESK RESEARCH

Literatuur en publicaties:

- Aa, van der B.J.M. en Tuunter, E. (2007), *Op zoek naar quality time in de prestatie maatschappij*, in: *Vrijtijdstudies*, jaargang 25, nummer 4.
- ABN AMRO (februari 2009¹), *Sectoren in stress; Een analyse naar de gevolgen van de kredietcrisis voor sectoren in Nederland*, Amsterdam.
- ABN AMRO (mei 2009²), *Visie op Vrijtijdsindustrie*, Amsterdam.
- Baarda, D.B., Goede, M.P.M. de, en Teunissen, J. (2005), *Basisboek Kwalitatief Onderzoek "Handleiding voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek"*, 2^e druk, Groningen.
- Ball, S. & Kooij, A. van der, (2004), *Meer dan één gebouw: een formule voor het vormgeven van een succesvolle multifunctionele accommodatie*, NZIW sociaal beleid, Utrecht.
- Boelens, M. (2009), *Motieven voor bedrijfsmigratie. Een onderzoek naar de verhuismotieven van bedrijven in Nederland*, Groningen.
- Bottenburg, M. en Schuyt, K. (1996), *De maatschappelijke betekenis van sport*, NOC*NSF, Arnhem.
- Breedveld, K. e.a. (2008), *Rapportage Sport*, SCP / Mulier Instituut, Den Haag.
- Buitenhuis (november 2003), *Verveling in het funlab*, in: *Communicatie: Vakblad voor communicatieprofessionals*, jaargang 9, nummer 11.
- Bussemaker, J. (2008), *De Kracht van Sport (2008)*, Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Den Haag.
- Collignon, L (2009), *Zin en onzin van multifunctionele accommodaties*, in: *Tijdschrift voor de volkshuisvesting*, nummer 2.
- Cornet, S. (2002), *Engelse leisure lessen*, in: *Real Estate Magazine*, nummer 23, pagina 19-21.
- Duijvestijn, P. en Abraham, M. (2008). *De plek van bewegen en sport in het mbo. Onderzoek in opdracht van de Ministeries van OCW en VWS*, dsp-groep, Amsterdam.
- Dam, van K. (2008), *Scriptie: Leisure & Gebiedsontwikkeling; Een theoretisch onderzoek naar het nut en de noodzaak van leisure in combinatie met retail als onderdeel van een gebiedsontwikkeling*, ASRE, Amsterdam.
- Egdomein, H. van (2008), *Handboek bewegen en sport in het mbo*, Arko Sports Media, Nieuwegein.
- Gemeente Breda (juni 1992), *Bestemmingsplan B 061*, Breda.
- Gemeente Breda (februari 1996), *Bestemmingsplan Hoge Vucht*, Breda.
- Gemeente Breda (juli 1997), *Bestemmingsplan NG 025; Buitengebied Nieuw Ginneken*, Breda.
- Gemeente Breda (2001¹), *Sportnota 2001*, Breda.
- Gemeente Breda (juni 2001²), *Bestemmingsplan B 126; Hoogeind III*, Breda.
- Gemeente Breda (juli 2003), *Eindrapport De Bavelse Berg, Een unieke evenementenlocatie?!*; *Haalbaarheidsstudie naar een multifunctioneel complex voor binnen- en buitenevenementen aan de Oostkant van Breda*, Breda.
- Gemeente Breda (mei 2008¹), *Voorontwerp Bestemmingsplan Park de Bavelse Berg*, Breda.
- Gemeente Breda (november 2008²), *Gebiedsontwikkeling Claudius Prinsenlaan; Startnotitie m.e.r.*, Breda.

- Gemeente Breda (mei 2009), *Nieuwbouw Gemeentelijk Sportcentrum; Haalbaarheidsonderzoek samenwerking met ROC West-Brabant*, Breda.
- Hanemaayer, D. en Rekkers, P. (1997), *Vestigingsplaatsfactoren: Belang, waardering en knelpunten*, B&A groep in opdracht van het Ministerie van EZ, Den Haag.
- Heijden, R. Van der., Janssen, R., Mooren, R., Thij, F., Blom, G., Streefkerk, M., Holder, V. (2002), *Geactualiseerde notitie over multicriteria-analyse in milieueffectrapportage*, Commissie voor de m.e.r., Utrecht.
- Instituut voor Onderzoek en Overheidsuitgaven (juni 2005), *Economisch Onderzoek voor de Publieke Sector, Beoordeling allocatiesysteem MBO, eindrapport*.
- Jannette Walen, D. en Kapoen, L.L. (2004), *Bedrijven en ruimte: Ruimtelijk beleid en planning van bedrijfslocaties, een introductie*.
- Jansen, L. en B. Pluijmers (2001). *Beleggers en leisurevoorzieningen*, in: Real Estate Magazine, nummer 17, pagina 38-43.
- Jong, De P. (2006), *Scriptie: Vastgoed in de leisure sector; Combinaties van activiteiten in leisure accommodaties*, Technische Universiteit Eindhoven Faculteit Bouwkunde, Bunnik.
- KEI kenniscentrum stedelijke vernieuwing (augustus 2006), *Wat zijn voor- en nadelen van een multifunctionele accommodatie?*
- Keizer B. (mei 2007), *Trends in leisure. Zonder inspanning geen ontspanning*, Leisuretrends, nummer 3, pagina 6-10.
- Knulst, W.P. (1977), *Een week tijd. Rapport van een onderzoek naar de tijdsbesteding van de Nederlandse bevolking in oktober 1975*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag.
- Kort, De R.J. (2009), *Verbeelding aan de macht!*, Archined.
- KVLO (2005), *Normen gymnastieklokalen en sportzalen / delen van sporthallen met schoolgebruik*, Zeist.
- Langeveld, C. (2006), *Proefschrift: Economie van het theater vestiging, prijsvorming en economies of scale in een wereld met bezieling*, Erasmus Universiteit Rotterdam, Breda.
- Lukken, G. (2009), *Column: Vrijetijdstrends 2009*, Vrijetijdskennis, Breda.
- Man, de A.P., Zee, van der, H. en Geurts, D. (2001), *Succesvol samenwerken: over strategische samenwerking in het netwerktijdperk*, Financial Times/Prentice Hall.
- Mestrum, H. (2004), *Experience Economy*, in: Sociaal Cultureel Rapport.
- Metz, T. (2002), *PRET! Leisure en landschap*, NAI Uitgevers, Rotterdam.
- Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (augustus 2009), *Over Brede school, Directie Themadirectie Jeugd, Onderwijs en Zorg*, Den Haag.
- Ministerie van Verkeer en Waterstaat (2009), *Fiets; snel, schoon en gezond*.
- Ministerie van Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu (2008), *Kabinet zet in op zuinig ruimtegebruik en bescherming van kwetsbare gebieden*.
- Mommaas, H., m.m.v. Heuvel, Van den, M. en Knulst, W. (2000), *De vrijetijdsindustrie in stad en land; Een studie naar de markt van belevenissen*, WRR, Sdu uitgevers, Den Haag.
- Morel, K., Franken, R. en Ottevanger, E. (januari 2009), *Topsport en onderwijs, onderwijs en topsport, Een gouden combinatie!*
- NBTC-NIPO Research (2007), *ContinuVrijeTijdsOnderzoek 2006/2007*, Amsterdam.
- Niedack, N. (2007), *Sportbeurzen in de VS; Je kans op studiefinanciering in de VS*, sport-scholarships, Horst.
- Pellenbarg (2007), *College Economische Geografie jaar 2007-2008*, Rijksuniversiteit Groningen, Groningen.
- Pine, B.J., Gilmore, J.H. (2000), *De beleveniseconomie, Werk is theater en elke onderneming creëert zijn eigen podium*, Academic Service, Den Haag.
- Policy Research Corporation (2008), *De economische betekenis van sport in Nederland*.

- Provincie Noord-Brabant (mei 2008), *Sport in beeld; sportieve uitdagingen en kansen in Brabant*.
- Provincie Groningen (2004), *Informatie over de nieuwe Bijdrageregeling voor investeringen in multifunctionele gebouwen 2004-2007*.
- Rabobank (mei 2009¹), *Cijfers en Trends, Horeca en Recreatie*, 33^e jaargang.
- Rabobank (mei 2009²), *Cijfers en trends, Fitnesscentra*, 33^e jaargang.
- Rietveld, L. (juli 2007), *Trends in vrijetijdsbesteding*, in: Misset Horeca, pagina 27-28.
- ROC West-Brabant en partners (juni 2009), *Intentieverklaring tot realisatie Topsportcentrum Delta*.
- Segers, J. (2002), *Methoden voor de maatschappijwetenschappen*, Koninklijke Van Gorcum, Assen.
- Simon, H. (februari 1957), "A behavioral model of rational choice", in: The quarterly journal of economics.
- Sociaal Cultureel Planbureau (2004), *In het zicht van de toekomst*, Den Haag.
- Sportservice Noord-Brabant en Olympisch Netwerk Brabant (2008), *Provinciaal sportbeleid, gelinkt aan het Olympisch Plan 2028*.
- Tijkotte, J. (2003), *Scriptie: Clustering van sportvoorzieningen: Een aanwinst of een verlies voor de stad?; Een verkennende studie naar de ruimtelijk-relevante effecten van Nederlandse multifunctionele sportcentra*, Universiteit van Amsterdam.
- Velde, ten A. (2007), *Vrije tijd buiten anno 2006: recreatief winkelen, uitgaan en buitenrecreatie; Eerste uitkomsten uit het CVTO 2006-2007*, in: Vrijetijdstudies, jaargang 25, nummer 4.
- Vereniging Sport en Gemeenten (juli 2007), *Handboek Multifunctionele Accommodaties voor Sport en Onderwijs; inspireren, realiseren en innoveren*, Alliantie School en Sport, Oosterbeek.
- Verschuren, P. en Doorewaard, J. (2007), *Het ontwerpen van een onderzoek*, 4e druk, Den Haag.
- Verweel, P. (2007), *Respect in en door sport*, 1e druk, SWP Uitgevers.
- Visscher, C. (september 2008), *oratie: Jeugdsport, leren en presteren*, Faculteit der Medische Wetenschappen, Rijksuniversiteit Groningen.
- Wilson, A.G. (2000), *Complex Spatial Systems; The Modelling Foundations of Urban and Regional Analysis*, Prentice Hall, Harlow England.

Websites op het Internet:

- 123management.eu
- breda.lokaaltotaal.nl
- maps.google.nl
- www.breda.nl
- www.detelefoongids.nl
- www.kadaster.nl
- www.sporteninbreda.nl

FIELD RESEARCH

E-mail:

- Van Gelder, Senior Projectleider NOC*NSF Topsportontwikkeling, 20 januari 2010.

Interviews:

- Vertegenwoordigers referenties, zie bijlage G.
- Regiomanager West-Brabant bij CRA Vastgoed, zie bijlage G.

Locatiebezoeken:

- Topsportcentrum Almere, Rondleiding van Rinsma, R. met ROC: Machielse, T., Konings, K. en CRA: Haan, de G., Almere, 19 juni 2009.
- Sportcomplex Eindhoven-Noord, Eindhoven, 24 november 2009.
- Multifunctioneel centrum De Mouter, Medemblik, 25 november 2009.
- Kardinge, Groningen, 26 november 2009.
- Leerpark Dordrecht, Dordrecht, 2 december 2009.
- Boulevard Hazenkamp, Venlo-Blerick, 4 december 2009.
- Euregionaal Sport- en Congrescentrum Sittard, Sittard, 7 december 2009.
- Sportcampus (Fortuna Sittard Stadion en omgeving), 7 december 2009.
- Waterpoort, Barendrecht, 10 december 2009.
- Sportstad Heerenveen, Heerenveen, 14 december 2009.
- Nationaal Sport Centrum Papendal, Arnhem, 18 december 2009.
- Cultuurcampus Vleuterweide (Leidsche Rijn), Utrecht, 24 december 2009.
- Sportpunt Zeeland, 26 januari 2010.
- Potentiële ontwikkellocaties Bavel-Noord, Jeka-terrein en Kellebeek, Breda, 5 juli 2010.