

Permanent vakantiegevoel in recreatieve woonmilieus

In recreatieve woonmilieus hebben de ontwikkelaars bewust geprobeerd permanente bewoning van de buurt of wijk te combineren met recreatieve voorzieningen en die twee sterk met elkaar te verbinden. Parc Sandur in Emmen, Flevo Golf Resort in Lelystad en Haverleij in 's Hertogenbosch zijn hiervan voorbeelden. Bewoners van deze woonmilieus beschouwen de recreatieve voorzieningen in hun omgeving als 'mooi meegenomen'. Hoe belangrijk is het 'permanente vakantiegevoel' waar veel bewoners van spreken?

Erik van Marissing

Universiteit Utrecht

Frans Dieleman

University of Michigan, Ann Arbor, Verenigde Staten

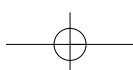
het recreatieve wonen maakt in Nederland de laatste jaren een belangrijke groei door. Ongeveer 100.000 huishoudens bezitten een tweede woning, caravan of ander recreatieverblijf. Van deze recreatiewoningen worden er naar schatting 18.000 permanent bewoond.¹ Onvoldoende mogelijkheden om in de permanente woonomgeving te recreëren en een gebrek aan rust en groen dicht bij huis, vormen dikwijls de aanleiding om een tweede verblijf aan te schaffen. Ook mensen die op het punt staan om te verhuizen naar een andere permanente woning geven te kennen dat ze graag willen gaan wonen in een rustige buurt of wijk met veel groen.² Deze woonwensen staan op gespannen voet met de inrichting van veel woonwijken onder het regime van de Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). Hier zijn de woonkavels krap bemeten en de tuintjes klein, ook al grenzen de VINEX-locaties vaak aan uitgestrekte weilanden. Nieuwe bewoners van Leidsche Rijn bij Utrecht bijvoorbeeld, geven in 60% van de gevallen aan dat ze onte-

vreden zijn met het aanbod van speelgelegenheid voor de kinderen en met de groenvoorzieningen.³

Recreatieve woonmilieus zijn een poging van met name de marktpartijen om aan de wens naar recreatieve voorzieningen en rust en groen in de directe en permanente woonomgeving tegemoet te komen. In het onderzoek waarop dit artikel is gebaseerd, zijn recreatieve woonmilieus gedefinieerd als 'een permanent bewoonde buurt of wijk waarbij de woningen nabij recreatieve voorzieningen gesitueerd zijn en waarbij een duidelijke samenhang bestaat tussen de woningen en de voorzieningen'. Er is intussen een bonte mengeling van dergelijke recreatieve woonmilieus ontwikkeld of in ontwikkeling, zoals De Blauwe Stad in het Groningse Oldambt, de Golfresidentie in Dronten en het Zwanenwoud in Heerenveen, die alle een zekere bekendheid hebben gekregen.

In dit onderzoek zijn drie recreatieve woonmilieus gekozen die verschillen wat betreft locatie in Nederland, de aanwezige (recreatieve) voorzieningen en de stedenbouwkundige inrichting: Parc Sandur in Emmen, Flevo Golf Resort in Lelystad en Haverleij bij

's Hertogenbosch. De aparte kaders geven een summier beeld en beschrijving van deze milieus. In een enquête onder 250 bewoners is gevraagd naar de kenmerken van de bewoners van de wijken, hun motieven om er te komen wonen, hun waardering voor het gebied en het gebruik van de aanwezige recreatieve voorzieningen.



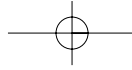


Foto: Parc Centrum Sandur, Emmen

Woonparc Sandur, Emmen

Woonparc Sandur ligt zes kilometer ten zuiden van Emmen. De succesvolle woonwijk grenst aan een park met vakantiehuizen. De wijk is gebouwd omdat het oorspronkelijke plan met alleen recreatiewoningen niet haalbaar bleek. Er zijn enkele tientallen dreven die de wijk een parkachtige uitstraling geven; de diversiteit van de 830 woningen is aanzienlijk. Per auto is de wijk goed ontsloten, per openbaar vervoer niet. De bewoners kunnen gebruik maken van dezelfde voorzieningen als voor de vakantiehuizen, een zwembad, sportaccommodatie, horeca en de recreatieplassen grenzend aan het park en de wijk.

gaat dus om mensen die al wat verder gevorderd zijn in hun arbeids- en huishoudenscarrière. Vrijwel iedereen heeft al één of enkele stappen gemaakt op de markt van zelfstandige woningen en laat dus bij de verhuizing naar een recreatief woonmilieu een bestaande woning achter. Relatief vaak zijn dat zelfs twee-onder-één-kap of vrijstaande woningen. In Haverleij heeft men nogal eens zo'n woning ingeleverd voor een appartement, een nogal ongebruikelijke stap die aangeeft hoezeer dit woonmilieu in trek is. Ook qua opleiding gaat het om een zeer select gezelschap; in Haverleij en Flevo Golf Resort heeft niet minder dan driekwart van de bewoners een HBO-diploma of een universitaire opleiding, in Parc Sandur is dat iets minder. Het gemiddeld inkomen ligt vrij hoog maar is toch gevarieerd, zeker in Parc Sandur waar het woningaanbod ook uiteen loopt.

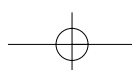
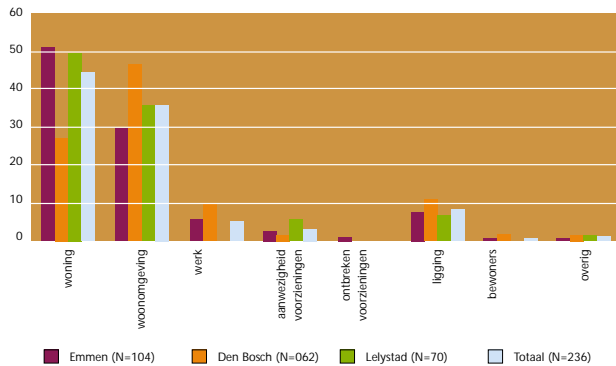
Veel bewoners zien de recreatieve voorzieningen als een garantie tegen bebouwing

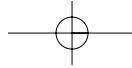
Ook qua herkomst vormen de bewoners van de drie recreatieve woonmilieus een bijzondere groep. Zoals bekend verhuist over het algemeen het overgrote deel van de mensen binnen de bekende woonomgeving, binnen dezelfde woning- en arbeidsmarkt. In Leidsche Rijn bijvoorbeeld, was in 2001 90% van de nieuwe bewoners afkomstig uit de stad Utrecht en enkele omliggende gemeenten. In dit onderzoek is dat eigenlijk alleen in Haverleij het geval. Daar komt 78% van de nieuwe bewoners uit 's Hertogenbosch of een ander Brabantse plaats in de buurt. En dat komt volgens het onderzoek vooral omdat in de beginfase veel woningen zijn verkocht aan bekenden van de makelaars en aannemers. In Parc Sandur komt slechts 44% uit Emmen en een even groot aantal uit andere provincies, veelal de Randstad. Een aantal respondenten afkomstig uit de Randstad geeft aan dat ze daar bewust zijn weggetrokken en/of specifiek voor de provincie Drenthe hebben gekozen. In Flevo Golf Resort is het aantal huishoudens dat wooncarrière heeft gemaakt binnen Lelystad al helemaal gering, namelijk slechts 15%. Driekwart van de bewoners komt uit andere provincies, vooral uit Utrecht en Noord- en Zuid-Holland. Ze hebben de nieuwe woonplek vooral ontdekt via advertenties in de woonkranten en landelijke dagbladen en de grote reclameborden langs de N302. De nieuwe bewoners van de recreatieve woonmilieus hebben zich dus veel meer dan gebruikelijk georiënteerd op de mogelijkheden in een zeer wijde omgeving. Tevens geeft het aan dat de recreatieve woonmilieus behoorlijk uniek van aard zijn; anders dan de 'traditionele woonwijken' die vooral mensen uit de directe omgeving aantrekken, rekruteren deze wijken bewoners uit een zeer wijd gebied.

Geen doorsnee publiek

Zoals mocht worden verwacht vormen de nieuwe bewoners van de onderzochte recreatieve woonmilieus bepaald geen doorsnee publiek. Starters op de arbeids- en woningmarkt, alleenstaanden, mensen met een laag inkomen en allochtonen ontbreken vrijwel volledig. Vrijwel iedereen is gehuwd of woont samen (93%), heeft een baan of is gepensioneerd of met de VUT. Het

Figuur 1
Eerst genoemde reden om in een recreatief woonmilieu te gaan wonen.





Vestigingsmotieven

Figuur 1 laat zien welke redenen de geënquêteerden zelf als eerste noemden om naar de huidige woonplek te verhuizen. De tweede en derde reden die zij noemden, vertonen overigens eenzelfde verdeling. In vrijwel ieder onderzoek naar verhuismotieven blijkt dat de woning voor de meeste mensen de belangrijkste overweging is om te verhuizen en ook in dit onderzoek is dat het geval. Het gaat dan om aspecten als de grootte van de woning, het uitzicht, het zelf kunnen ontwerpen van de woning en de snelle beschikbaarheid daarvan. Alleen in Haverleij ligt dit anders en gaf bij velen de unieke woonomgeving die er wordt gemaakt de doorslag. Maar ook in Parc Sandur en Flevo Golf Resort zijn de aspecten van de woonomgeving zeer belangrijk om er te gaan wonen. Het gaat dan om antwoorden als 'rust en ruimte', 'minder verkeersdruk', het 'landelijk karakter', 'wonen aan het water' of het hebben van een 'permanente vakantiegevoel'. In de laatstgenoemde wijken gaf toch ook minstens 30% van de nieuwe bewoners aan dat dit het belangrijkste vestigingsmotief was.

'Het is of we in een kerstkaart leven'

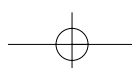
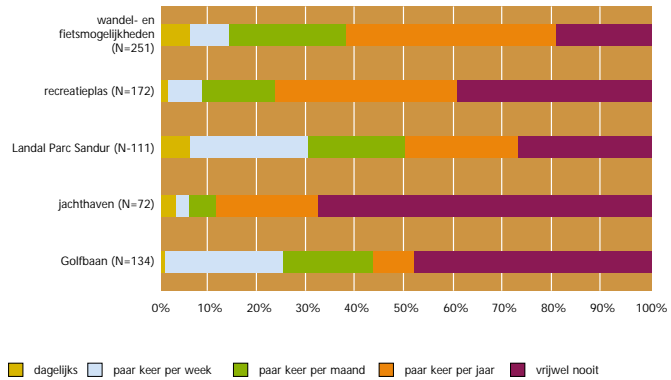
Opvallend is dat de aanwezigheid van (recreatieve) voorzieningen nauwelijks een rol speelt in de vestigingsmotieven. In Flevo Golf Resort bijvoorbeeld komt men niet wonen vanwege de golfbaan of de nabijheid van de bossen en jachthavens, aspecten waarop in de advertenties met nadruk wordt gewezen. Het type woning, de grootte van de kavels en de relatief gunstige prijzen zijn veel belangrijker overwegingen. Ook de nabijheid van werk, de ligging en de medebewoners van de wijk zijn geen doorslaggevend overwegingen voor het komen wonen in de recreatieve woonwijken. Voor een aantal bewoners speelt een zekere status, die het wonen in recreatieve woonmilieus met zich meebrengt, een belangrijke rol bij de verhuisbeslissing. De golfbaan en andere recreatieve voorzieningen vervullen naast een recreatieve functie, nog een belangrijke functie: veel bewoners zien deze voorzieningen namelijk als een garantie tegen bebouwing. Een soort waarborg voor hun (vrije) uitzicht dus. Afgaande op dit beeld zou het ontwikkelen van een recreatief woonmilieu dus overal in Nederland een succes kunnen zijn. Uit de interviews bleek echter dat er wel degelijk aan enkele andere randvoorwaarden moet zijn voldaan willen dit soort wijken aantrekkelijk zijn voor degenen die er nu zijn komen wonen. Zo moet er wel een grotere kern op niet te grote afstand zijn te vinden waar men terecht kan voor dagelijkse voorzieningen als winkels en onderwijs. En er moet geen drukke verkeersweg in de buurt liggen; men

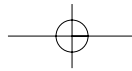


Haverleij, 's-Hertogenbosch
 Haverleij, gelegen op zo'n zes kilometer van 's-Hertogenbosch is intussen nationaal bekend. Op dit 'moderne landgoed' van 225 hectare verrijzen negen 'kastelen' en een slot. Er ontstaat zo een compacte woonbebouwing met als contrast een wijs, open landschap er omheen. Er zijn wandelroutes en een recreatieplas in de directe woonomgeving. Een auto is ook hier een vereiste vanwege de enigszins afgelegen ligging.

Foto: Erik van Marsing

hecht veel waarde aan een groene en schone omgeving. Opvallend was verder dat de meeste ondervraagden na het zien van enkele foto's aangaven niet in een van de twee andere onderzoeksgebieden te willen wonen. De specifieke combinatie van de woning en de omgeving waarin die ligt, is dus bepalend geweest voor de vestiging van de meeste huishoudens.

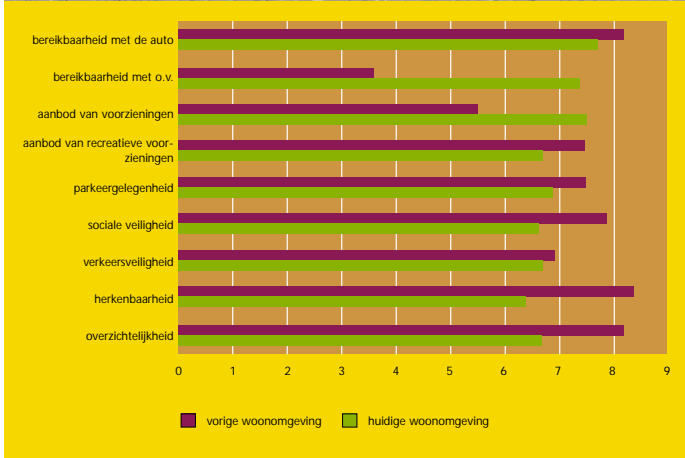




ONDERZOEKSDOSSIER



Foto: HFM Publiciteit, Leidschendam.



[24] Tijdschrift voor de volkshuisvesting 2003 / 4

Figuur 3
 Waardering van negen kenmerken van de huidige en vorige woonomgeving in Flevo Golf Resort.

Flevo Golf Resort, Lelystad
 Ook in Flevo Golf Resort in Lelystad komt men het gemakkelijkst per auto. De wijk zal uiteindelijk 450 woningen gaan tellen en is gebouwd in drie lange lanen rond een 18 holes golfbaan. Er staan uitsluitend koopwoningen op ruime kavels. De prijzen variëren van 400.000 Euro voor een nieuwe woning tot 779.000 Euro voor een woning uit 2002 die alweer te koop staat. Twee loopbruggen verbinden de wijk ook met de jachthavens en een recreatiestrandje aan het IJsselmeer. Openbare voorzieningen zijn er niet.

Gedrag en gevoel

Qua levensfase en opleiding zijn de bewoners van recreatieve woonmilieus een nogal bijzondere groep, zoals hierboven bleek. Wat recreatiegedrag betreft zijn ze dat zeker niet, ondanks de mogelijkheden daartoe in de directe omgeving. Het golfen, zeilen, etc. blijkt minder belangrijk dan in zo'n omgeving mocht worden verwacht. De meest voorkomende vrijetijdsbestedingen zijn

'in de tuin zitten of werken' (29%), 'activiteiten binnenshuis' (21%) en 'wandelen en fietsen' (21%).

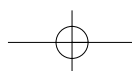
Vrijwel alle recreatieve voorzieningen worden matig gebruikt (figuur 2). Er is bijvoorbeeld slechts één respondent die dagelijks gebruik maakt van de golfbaan. Hetzelfde geldt voor het gebruik van de recreatieplas. De meest succesvolle voorziening is tevens de meest simpele: de wandel- en fietsmogelijkheden. Toch maakt ook daarvan 60% van de ondervraagden slechts een enkele keer per jaar gebruik. Men komt dus duidelijk niet wonen in een recreatieve woonmilieu om er een sportief leven te leiden, maar juist om te genieten van de rust die er heerst.

Als zo weinig bewoners gebruik maken van de recreatieve voorzieningen, zijn deze dan onbelangrijk of overbodig? Nee, dat is zeker niet het geval. De mogelijkheid om te recreëren op een tijdstip dat men zelf verkiest in de directe omgeving is soms belangrijker dan het werkelijk gebruik maken ervan, zo blijkt ook uit de literatuur.⁴ Ook de interviews in dit onderzoek geven dat aan. Velen maken opmerkingen als 'het is of we in een kerstkaart leven' (nadat het net had gesneeuwd in Parc Sandur), 'als we wakker worden zeggen we vaak: jee wat wonen we hier geweldig' en 'als je hier eenmaal woont, hoef je eigenlijk nooit meer op vakantie'. Het zijn wel vooral de gepensioneerden die dit soort gevoelens van een permanent vakantiegevoel onder woorden brengen. Voor jonge gezinnen speelt dit veel minder. Die hebben naar hun zeggen toch vooral voor de woning en de veilige en rustige omgeving gekozen.

'Als je hier eenmaal woont, hoef je eigenlijk nooit meer op vakantie'

Meerwaarde van recreatieve woonmilieus?

Recreatieve woonmilieus trekken dus vooral bewoners aan die op zoek zijn naar een rustige, veilige en overzichtelijke omgeving. Zij zijn in veel mindere mate van plan om er een sportief leven te leiden. Sociale en verkeersveiligheid vindt men in de huidige woonomgeving veel beter dan in de vorige, en dat geldt ook voor de herkenbaarheid van de wijk en de overzichtelijkheid (figuur 3 voor Flevo Golf Resort). Vooral twee groepen huishoudens komen erop af, de gepensioneerden en de gezinnen met kinderen. Voor de ouderen heeft de verhuizing naar zo'n omgeving duidelijk een element van pensioenmigratie. Men past zijn woonplaats aan aan een nieuwe levensfase waarin de gebondenheid aan de werkplek geen rol meer speelt en rust en ontspannings-



mogelijkheden belangrijke vestigingsredenen zijn. Voor gezinnen met kinderen gaat het vooral om een relatief betaalbare woning in een beschermde woonomgeving. De behoeften van de twee groepen lopen soms nogal uiteen. Gezinnen met kinderen in Parc Sandur bijvoorbeeld willen graag een speeltuin voor de kinderen aanleggen, de ouderen pleiten voor een *jeu de boules*-baan.

De aanleg van recreatieve woonmilieus staat nogal haaks op veel van de doelstellingen van het huidige ruimtelijkeorderingsbeleid, zoals compact bouwen binnen het bestaande stedelijk gebied of de gebieden die daarvoor in de plannen zijn aangemerkt en het bevorderen van milieuvriendelijk vervoersgedrag. Qua ligging hebben recreatieve woonmilieus toch enigszins het karakter van een enclave op vrij grote afstand van de dichtstbijzijnde stad. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is gering, met de auto goed (zie figuur 3). Vrijwel alle bewoners hebben een of twee auto's en gebruiken die ook uitbundig. Dat is ook wel nodig want veel voorzieningen zoals winkels en scholen zijn er niet op loop- of fietsafstand. Recreatieve woonmilieus zijn moeilijk, zonet geenszins, toegankelijk voor mensen met lagere inkomens en minder mobiele huishoudens zoals ouderen en gehandicapten. Bekijkt men de recreatieve woonmilieus door de bril van de bewoner dan krijgt men een rooskleuriger beeld: een

mooië woning tegen een relatief gunstige prijs op een aantrekkelijke locatie. De unieke combinatie van een goede woning en woonomgeving heeft de keuze bepaald; het was duidelijk iets anders dan men in de bestaande voorraad of in nieuwe woonwijken onder het VINEX-regime kon vinden en daarom is men er komen wonen. Gevoelens van veiligheid en beschutting spelen daarbij ook een belangrijke rol. Men beschouwt de woonsituatie als de top in de wooncarrière en is volgens de interviews van plan om er zo lang mogelijk te blijven wonen.

Hoewel de discussie rond de sociale en maatschappelijke wenselijkheid van de privatisering van het woondomein nog volop gevoerd wordt,⁵ zijn de geconstateerde gevoelens van de bewoners niet te ontkennen. Ze geven hiermee duidelijk het signaal af dat er onder een deel van de Nederlandse bevolking behoefte bestaat aan andersoortige en meer gevarieerde woonwijken omdat de huidige woningvoorraad daar niet in voorziet.

Het artikel is gebaseerd op de doctoraalscriptie voor stadsgeografie aan de Universiteit Utrecht van Erik van Marissing over Recreatieve woonmilieus in Nederland. Frans Dieleman werkte aan dit artikel tijdens zijn Netherlands Visiting Professorship van de KNAW aan de University of Michigan, Ann Arbor, bij het European Union Center en het Taubman College of Architecture and Urban Planning.



Noten

1. Smallenbroek, A.J.H. & J. Groenendijk (2000). 'Permanente bewoning van recreatieverblijven en het recreatief gebruik van woningen met een woonbestemming. Inventarisatie van de stand van zaken'. Den Haag: VNG. Overigens voeren verschillende bronnen verschillende cijfers op van het totaal aantal vakantiewoningen, variërend van 100.000 (Volkskrant) tot 650.000 (Van Leeuwen, zie noot 2). Dit komt waarschijnlijk doordat verschillende definities worden gehanteerd, soms worden bijvoorbeeld vakantiewoningen van Nederlanders in het buitenland meegeteld, alsmede chalets, caravans, etc.
2. Zie A. van Leeuwen, B. van Osch, Verder, luxer, en vooral geen rompslomp. Elsevier (Special Wonen), april 2001, pp. 40-46. En S. Heins, Rurale woonmilieus in stad en land, Proefschrift Universiteit Utrecht, Uitgeverij Eburon, 2002.
3. Leidsche Rijn Monitor 2002: Naar realistische ambities. Utrecht: Berenschot/Universiteit Utrecht.
4. K. Breedveld, Samen er op uit. Wat is er over van het traditionele recreatiepatroon? Recreatie en Toerisme, 2000, pp 6-9.
5. Nio, I., De ambiguïteit van het hek. Een rondetafelgesprek over de privatisering van het woondomein. In: Stedebouw en Ruimtelijke Ordening 83 (3) 2002.