

Uitvoeringsnotitie Binnenstad

Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst



Maatschappelijk Initiatief Onderdak (2016–2025) In Buurtcentra van de toekomst

Binnenstad

1. Samenvatting

Dit accommodatieplan voor de wijk Binnenstad bevat adviezen voor verbetering van de buurtcentra en speeltuingeboeven in de wijk. Dit zijn maatschappelijke accommodaties waar we in dit verband onder verstaan: buurtcentra, jongerencentra, speeltuingeboeven, accommodaties in zelfbeheer, en accommodaties van derden die zich lenen voor bewonersactiviteiten. Accommodaties kortom voor activiteiten en initiatieven van bewoners.

In dit plan staan de uitkomsten van een analyse van de vraag naar, en het aanbod van maatschappelijke accommodaties in Binnenstad. De analyse geeft een antwoord op drie vragen:

1. Hoe verhouden vraag en aanbod zich kwantitatief? Zijn vraag en aanbod in evenwicht of is er een overschot of tekort aan ruimte?
2. Hoe verhouden vraag en aanbod zich kwalitatief? Past het type accommodatie bij het type bewoners in de wijk of de buurt?
3. Zijn er andere gebouwen in de wijk (denk aan sportkantines, ouderlokalen of kerkgebouwen) die geschikte ruimte beschikbaar hebben voor bewonersactiviteiten?

De analyse resulteert in adviezen per accommodatie. Voor de basisaccommodatie in Binnenstad zijn dit de belangrijkste conclusies en adviezen:

- Speeltuigebouw *De Kleine Dom* heeft potentie om de ontmoeting tussen volwassenen ((groot)ouders van kinderen) verder te stimuleren, bijvoorbeeld middels een koffiehoek. Een andere potentie is de realisatie van een peuterspeelzaal in de huidige berging. Als de uitstraling van het gebouw meer naar type 'zalencentrum' gaat, kan dat andere leefstijlen aantrekken.

Deze conclusies en adviezen zijn gebaseerd op raadpleging van gebruikers, sociaal beheerders en sociaal makelaars, en analyse van de vraag naar en het aanbod van maatschappelijke accommodaties in Zuid. De wijze waarop deze analyse is uitgevoerd, wordt toegelicht in het stedelijke plan Maatschappelijk Initiatief Onderdak (2016–2025). Dit stedelijk plan is de 'paraplu' boven de plannen die per wijk zijn gemaakt. Met het stedelijk plan en de wijkplannen willen we de volgende doelen bereiken:

- een passende *match* tussen het aanbod van – en de vraag naar – accommodaties, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- een efficiënter gebruik van gemeentelijke accommodaties door verhoging van de bezettingsgraad;
- waar mogelijk gebruik maken van accommodaties van andere organisaties, zoals scholen, zorgcentra en sportkantines.

2. De wijk en haar bewoners

Utrecht Binnenstad omvat twee subwijken. Dit zijn:

- Binnenstad city- en winkelgebied;
- Binnenstad woongebied.



De Binnenstad is de kleinste wijk van Utrecht met circa 17.500 inwoners. Utrecht Binnenstad telt circa 17.500 inwoners. De verwachting is dat het aantal inwoners in 2025 is toegenomen tot circa 20.500.

Om de vraag naar maatschappelijke accommodaties te kunnen bepalen (kwantitatief en kwalitatief) is de bevolking van de Utrechtse wijken in kaart gebracht met behulp van vijf variabelen, te weten:

- leeftijdsopbouw
- type huishoudens
- besteedbaar inkomen
- zelfredzaamheid
- leefstijl

De variabele *leefstijl* is gebruikt vanuit de verwachting dat verschillende typen bewoners een verschillend beroep doen op maatschappelijke accommodaties en ook verschillende voorkeuren hebben voor een type accommodatie. We hebben, in navolging van adviesbureau Motivaction, vier leefstijlen onderscheiden. Hierbij moet bedacht worden dat het om generalisaties gaat. De gekozen woorden zijn bedoeld om de vier leefstijlen zo 'raak' mogelijk te typeren. Ze zijn uitdrukkelijk niet bedoeld als waardeoordeel. De vier leefstijlen zijn:

1. De 'plichtsgetrouwen': betrokken bij de buurt, ons kent ons, introvert, traditioneel
2. De 'buitenstaanders': betrokken bij zichzelf en hun gezin, extravert, modern

3. De 'verantwoordelijken': betrokken bij de samenleving, gericht op ontplooiing, modern
4. De 'pragmatici': op zichzelf gericht, op zoek naar succes, postmodern

In Binnenstad is de leefstijl 'verantwoordelijken' relatief veel vertegenwoordigd, de leefstijl 'plichtsgetrouwen' daarentegen het minst. De verdeling is als volgt:

	City	Woongebied
Plichtsgetrouwen	10%	10%
Verantwoordelijken	39%	40%
Pragmatici	26%	25%
Buitenstaanders	25%	25%

De bewoners van Binnenstad zijn verhoudingsgewijs minder actief in de buurt: 33,2 procent is op een of andere manier actief, tegen 36,5 procent in de stad. Daarentegen zijn de bewoners het minst tevreden over de beschikbare ruimte voor bewonersactiviteiten: 21,7 procent geeft aan daar tevreden mee te zijn, tegen 32,1 procent in de stad.

% bewoners tevreden beschikbaarheid ruimte bewonersactiviteiten		% bewoners actief in de buurt		gemiddelde bezetting accommodaties uren/week	
Zuid	47	Leidsche Rijn	39	Overvecht	45
Oost	42	West	39	Noordoost	37
Vleuten-de Meern	39	Noordoost	38	West	35
Noordwest	38	Binnenstad	38	Utrecht	31
Noordoost	37	Zuid	37	Oost	31
Utrecht	36	Utrecht	36	Vleuten-de Meern	29
West	36	Vleuten-de Meern	36	Zuidwest	28
Zuidwest	35	Oost	33	Noordwest	26
Overvecht	33	Noordwest	33	Zuid	23
Binnenstad	27	Zuidwest	33	Leidsche Rijn	22
Leidsche Rijn	22	Overvecht	33	Binnenstad	nb

Betrokkenheid en tevredenheid bewoners, bezetting

3. De maatschappelijke accommodaties in de wijk

3.1 De accommodaties op een rij

In dit plan maken we onderscheid tussen drie categorieën accommodaties:

1. het basisaanbod van accommodaties, in eigendom van de gemeente, in beheer bij de gemeente en door de gemeente gesubsidieerd;
2. accommodaties in zelfbeheer;
3. de flexibele schil: accommodaties van derden die – naast hun primaire functie – ook gebruikt zouden kunnen worden voor bewonersactiviteiten (denk aan bibliotheken, ouderlokalen, sportkantines, kerkgebouwen).

In Binnenstad vinden we de volgende accommodaties:

basisaanbod

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie	Programmering/gebruikers	Benutting uren/week
1	De Kleine Dom	speeltuin	kinderactiviteiten	nb*)

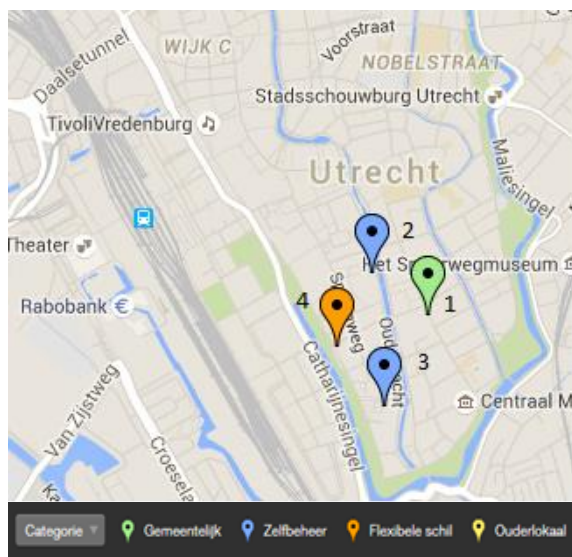
*)wordt niet gemeten

accommodatie in zelfbeheer

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie
2	In de 3 Krone	buurtcentrum
3	De Sjuut	buurtcentrum

flexibele schil: potentiële accommodaties van derden

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie
4	Bartholomeusgasthuis	woonzorg



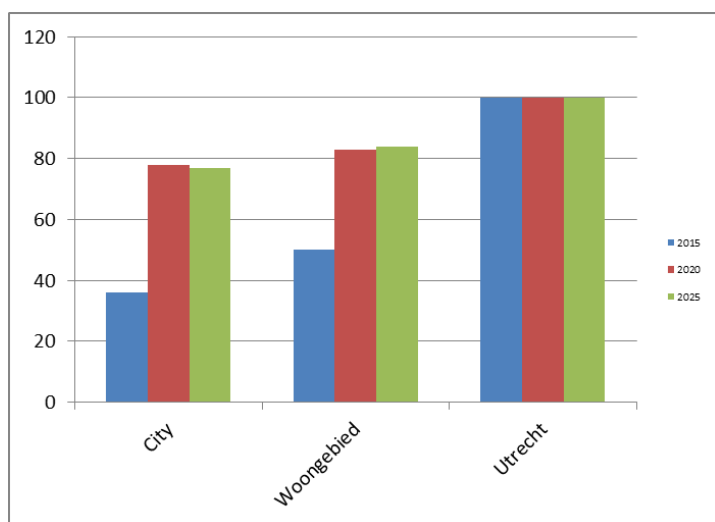
Spreiding accommodaties in de Binnenstad

3.2 Vraag en aanbod kwantitatief

Er zijn zeer veel voorzieningen in de wijk Binnenstad, maar weinig welzijnsaccommodaties. De wijk heeft als basisaanbod één speeltuingebouw. Daarnaast zijn er twee accommodaties in zelfbeheer.

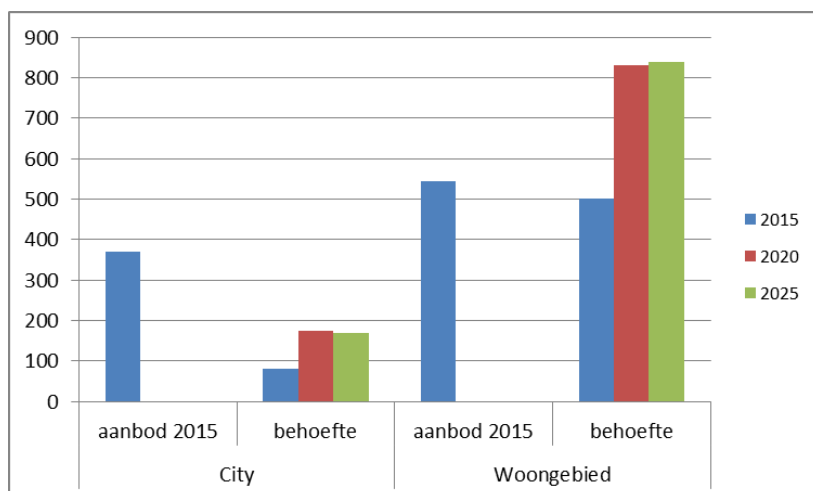
Onderstaande tabel laat zien hoe de vraag naar accommodaties in de twee subwijken van Utrecht Binnenstad zich verhoudt tot het stedelijk gemiddelde (= 100). De vraag is op dit moment in beide subwijken aanmerkelijk lager dan stedelijk. Dit kan verklaard worden doordat er in Binnenstad relatief veel verantwoordelijken wonen en weinig plichtsgetrouwen. ‘Verantwoordelijken’ maken

verhoudingsgewijs minder dan gemiddeld gebruik van voorzieningen en ‘plichtsgetrouwen’ juist meer. Ook wonen er relatief weinig jongeren (0–17-jarigen) en weinig ouderen (75-plussers). Deze groep mensen maken over het algemeen meer dan gemiddeld gebruik van voorzieningen. In 2020 en 2025 stijgt de vraag naar accommodatie. Die stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van mensen die meer dan gemiddeld gebruik maken van welzijnsaccommodaties, onder andere de 0–17-jarigen. Maar ook door de afname in 2020 van het aandeel mensen die minder dan gemiddeld gebruik maken van welzijnsaccommodaties, onder andere de 25–34-jarigen.



De (geïndexeerde) vraag naar m2 accommodaties ten opzichte van het stedelijk gemiddelde en de (geïndexeerde) vraagontwikkeling in de periode 2015–2015.

Het bestaande aanbod van accommodaties, inclusief die in zelfbeheer, voorziet, kwantitatief gezien, in de behoefte. Voor 2020 en verder ontstaat in subwijk Woongebied een tekort van circa 300 m2 in het aanbod door de stijgende vraag. Dit is te ondervangen door voor het onderbrengen van bewonersactiviteiten gebruik te maken van het Bartholomeusgasthuis. Overigens gebeurt dit al maar deze m2's zijn niet meegerekend in de aanbod/vraag berekening.



Vraag en aanbod (basis + zelfbeheer) van accommodaties (in m2 bruto vloeroppervlak) met elkaar vergeleken

Het aanbod van accommodaties hebben we vergeleken met de richtlijn die we in onze stad hanteren voor het aantal vierkante meters accommodatieruimte. Voor sterke wijken (zoals de Binnenstad) geldt een richtlijn van 0,05 m² per bewoner. Voor een gemiddelde wijk is dit 0,075 m². En voor een zwakke wijk is het 0,1 m² per bewoner.

De volgende tabel laat zien hoe vraag en aanbod in Binnenstad zich verhouden tot deze richtlijn.

subwijk	aantal bewoners	Utrecht		Analyse *)		Aanbod 2015	norm op basis aanbod
		norm m ² /inw	richtlijn m ²	norm m ² /inw	gewenste aantal m ²	bvo m ²	norm m ² /inw
City-winkelgebied	4.520	0,05	225	0,018	80	370	0,082
Woongebied	13.050	0,05	650	0,038	500	545	0,042
Totaal	17.570		875		580	915	

*) gebaseerd op geïndexeerde vraag i.r.t. Utrechtse norm

Aanbod:

City-winkelgebied: In de 3 Krone

Woongebied: De Kleine Dom, De Sjuut

***Toelichting:** Neem City-winkelgebied als voorbeeld. Op grond van het aantal bewoners heeft deze subwijk volgens de richtlijn 'recht' op 225 m² bruto vloeroppervlak. De vraag naar accommodatieruimte - volgens de analyse die voor dit wijkaccommodatieplan is uitgevoerd - bedraagt 80 m² ofwel 0,018 m² per bewoner. De vraag ligt dus onder de richtlijn. Maar het aanbod zit daar, met 370 m² bruto vloeroppervlak (per bewoner 0,082 m²) boven. In Woongebied ligt het aanbod (0,042 m² per bewoner) bijna gelijk met de vraag (0,038 m²) en onder de richtlijn (0,05 m²).*

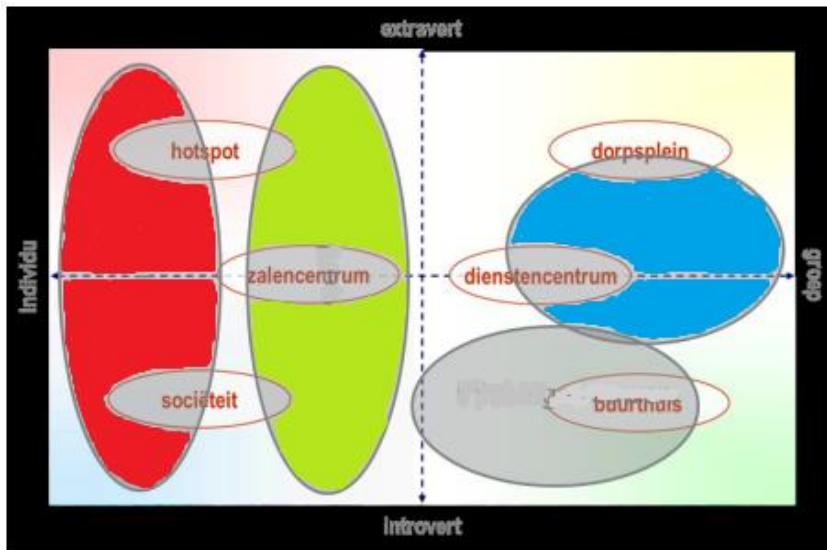
3.3 Vraag en aanbod kwalitatief

Zoals we bewoners hebben onderscheiden naar type of leefstijl, zo kunnen we ook maatschappelijke accommodaties onderscheiden in een aantal typen - op basis van de uitstraling van het gebouw, de inrichting, het beheer en de programmering (de activiteiten die worden georganiseerd). In onderstaand overzicht zijn zes typen accommodaties genoemd. Evenals bij de leefstijlen geldt ook hier dat het om generalisaties gaat.

	Dorpsplein	Buurthuis	Sociëteit	Hotspot	Zalencentrum	Dienstencentrum
Centrale waarden	Harmonie, verbondenheid, plezier	Respect, geborgenheid	Prestige, kwaliteit, schoonheid	Ontdekken, expressie, groeien	Flexibel, hulpvaardig,	Praktisch, dichtbij, verzorgd
Motto	Hoe meer zielen, hoe meer vreugd	Jezelf mogen zijn	Ons kent ons	De wereld aan je voeten	U vraagt, wij draaien	Alles bij de hand
Herkomst	Wijk	Buurt en wijk	Wijk	Wijk en stad	Wijk en stad	Buurt en wijk
Programmering	Deel vast, deels open	Voornamelijk vast	Deels vast, deels	Voornamelijk open	Grotendeels open	Grotendeels vast

Zes typen accommodaties en hun kenmerken

Mensen hebben verschillende voorkeuren, waar het gaat om maatschappelijke accommodaties. Mensen met de stijl 'plichtsgetrouw' voelen zich - gemiddeld genomen - het meeste thuis in een buurthuis met een voornamelijk vast aanbod van activiteiten. De 'pragmatici' zullen niet snel een buurthuis bezoeken. Hun voorkeur gaat meer 'open' voorzieningen met een wisselend aanbod van activiteiten. De figuur op de volgende pagina laat de samenhang zien tussen leefstijl en accommodatietype.



Voorkeur voor type accommodatie per leefstijl

In Binnenstad valt op dat met name het aandeel ‘verantwoordelijken’ hoog ligt. Deze groep spreekt zelfbeheer en eigen organisatie erg aan, zoals In de 3 Krone en De Sjuut. De gebouwen die deze leefstijl aantrekkelijk vindt, hebben een gesloten karakter. Tevens zien we dat ‘pragmatici’ en ‘buitenstaanders’ ieder met 25% vertegenwoordigd zijn. De Kleine Dom en In de 3 Krone sluiten qua programmering het meeste aan bij deze groepen. Veel open activiteiten en activiteiten met een niet traditioneel karakter.

Daarmee lijkt het kwalitatieve aanbod en de vraag behoorlijk op elkaar afgestemd. Wat betreft ‘De Kleine Dom’ zijn er verbeteringen mogelijk. Deze worden in hoofdstuk 4 toegelicht.

De volgende tabel laat zien, in hoeverre een accommodatie qua gebouw en qua activiteitenprogramma aansluit bij de leefstijlen van de bewoners in Binnenstad. De tabel oogt ingewikkeld, maar de toelichting maakt duidelijk hoe het zit.

nr.	Accommodatie	Gebouw		Programma		benutting uren/week	Omwonenden %				
		sluit meest aan bij	%	sluit meest aan bij	%		verantwoordelijken	pragmatici	buitenstaanders	plichtsgetrouwen	
Basisaanbod											
1	De Kleine Dom	100	50	50	25	50	NB	40	25	25	10
Aanbod zelfbeheer											
2	In de 3 Krone	100	50	50	39	51		39	26	25	10
3	De Sjuut	100	100		40	40		40	25	25	10
Flexibele schil											
4	Bartholomeusgasthuis	100	100	40	25			40	25	25	10

	verantwoordelijken		match >50%		verantwoordelijken
	pragmatici		deels 25-50%		pragmatici
	buitenstaanders		geen <25%		buitenstaanders
	plichtsgetrouwen				plichtsgetrouwen

De aansluiting tussen gebouw en programmering en de leefstijlen van bewoners in de buurt.

Toelichting:

Neem De Kleine Dom als voorbeeld. Het gebouw past bij de leefstijl ‘buitenstaanders’ (blauw in de tabel). Dat is de leefstijl van 25 procent van de omwonenden. Het programma dat De Kleine Dom biedt past bij de leefstijlen ‘buitenstaanders’ (blauw) en ‘pragmatici’ (rood), die samen 25 + 25 = 50 procent van de omwonenden vertegenwoordigen. De ‘match’ tussen de accommodatie en de buurt(bewoners) is dus beperkt. De ‘match’ tussen bewoners en programma is goed.

3.4 De conclusies voor Utrecht Binnenstad

Uit het voorafgaande trekken we de volgende conclusies:

- De subwijk *Woongebied* kent een toekomstig tekort aan m² bruto vloeroppervlak in de maatschappelijke accommodaties.
- Bij het tekort aan ruimte (in subwijk *Woongebied*) biedt de ‘flexibele schil’ mogelijkheden om dit tekort aan te vullen, of een nieuw initiatief rond zelfbeheer.
- De accommodaties sluiten fysiek onvoldoende aan bij voorkeuren van bewoners.

4. Aanbevelingen

4.1 Algemeen

In het stedelijk plan ‘Maatschappelijk Initiatief Onderdak’ (de overkoepeling van de wijkplannen) worden maatregelen voorgesteld om vraag en aanbod van accommodaties beter op elkaar af te stemmen en om de gemeentelijke accommodaties beter te benutten. Van deze maatregelen zijn er, gezien het voorafgaande, de volgende relevant voor Binnenstad. Dit zijn:

- Het fysiek aanpassen van accommodaties om ze aantrekkelijker te maken voor een groter aantal bewoners.
- Een financiële stimuleringsregeling om een tekort aan accommodaties in een (sub)wijk te verminderen door gebouwen van ‘derden’ (denk aan sportkantines of ruimten in woon- zorggebouwen) geschikt te maken voor bewonersinitiatieven;
- Nieuwe initiatieven rond zelfbeheer stimuleren.

Advies

In het Woongebied stijgt de toekomstige vraag. Dit ondervangen door stimulering en ondersteuning van zelfbeheer en gebruik van de flexibele schil.

4.2 Per accommodatie

Hierna spitsen we deze maatregelen toe op de gemeentelijke accommodaties in de wijk.

4.2.1 De Kleine Dom

De Kleine Dom is de enige basisvoorziening in Binnenstad. Dit speeltuigebouw ligt in een buurt met een ruime vertegenwoordiging van de leefstijlen ‘verantwoordelijken’. Het karakter van de Kleine Dom is voor deze groep minder aantrekkelijk. De programmering sluit beter aan bij de voorkeuren van ‘verantwoordelijken’ en ‘pragmatici’ en heeft daarom een betere match met de omgeving. Op dit moment wordt onderzocht of de berging van het speeltuigebouw aangepast kan worden voor de functie peuterspeelzaal.

Het advies voor de Kleine Dom samengevat:

- Onderzoek de realisatie van een peuterspeelzaal.
- Pas de uitstraling van het gebouw aan naar type ‘zalencentrum (sluit aan bij ‘verantwoordelijken’).
- Stimuleer en faciliteer ontmoeting tussen volwassenen.

5. Advies Wijkraad Binnenstad

De Wijkraad Binnenstad heeft geen advies uitgebracht.

6. Vervolg

Na vaststelling van de nota door het College worden de voorgestelde maatregelen uitgewerkt in de driehoeksoverleggen van de desbetreffende accommodatie. De uitvoering valt binnen de financiële en planmatige kaders van het Meerjarig Huisvestingsplan van de Utrechtse Vastgoedorganisatie (UVO).

Speeltuin De Kleine Dom

Adres	Type	Verzorgingsgebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting
Lange Nieuwstraat 79	'Hotspot'	Binnenstad	Doenja	Kinderactiviteiten	233	NB

Ruimten	M2
activiteitsruimte	90
bergruimte	80

Bevindingen

- Gebouw (type 'hotspot') gericht op 25 % van de omwonenden
- Programmering gericht op 50 % omwonenden
- Plannen voor verbouwing bergruimte tot peuterspeelzaal
- Als er activiteiten in gebouw zijn, is ook de speeltuin toegankelijk
- Gebouw en inrichting geheel gericht op kinderen
- Omsloten, 'verborgen' speeltuin

Conclusies

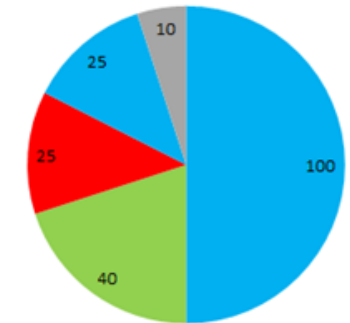
- Gebouw sluit niet goed aan bij omwonenden
- Realisatie peuterspeelzaal nodigt uit tot meer kind-gerelateerde activiteiten
- Vanwege ligging (geluid en controle) beperkte gebruiksmogelijkheden in de avonden

Voorstel

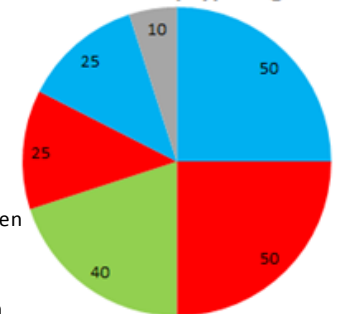
- Inrichting en sfeer aanpassen voor meer leefstijlen
- Realisatie peuterspeelzaal onderzoeken
- Ontmoeting ouders onderling faciliteren; koffie/zithoek
- Uitvoering afhankelijk van onderzoek en besluitvorming toekomstig beheer speeltuinen.



Gebouw omwonenden | typering



Programmering omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen

