

Uitvoeringsnotitie Leidsche Rijn

Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst



Maatschappelijk Initiatief Onderdak (2016–2025)

In Buurtcentra van de toekomst

Leidsche Rijn

1. Samenvatting

Dit accommodatieplan voor de wijk Leidsche Rijn bevat adviezen voor verbetering van de maatschappelijke accommodaties in de wijk. Onder maatschappelijke accommodaties verstaan we in dit verband buurtcentra, jongerencentra, speeltuingebouwen, accommodaties in zelfbeheer, en accommodaties van derden die zich lenen voor bewonersactiviteiten. Accommodaties kortom voor activiteiten en initiatieven van bewoners. De adviezen beperken zich tot de buurtcentra en speeltuingebouwen in de wijk.

Gelijktijdig met de plannen voor Maatschappelijk Initiatief Onderdak wordt gewerkt aan het onderzoek naar vier multifunctionele accommodaties in Leidsche Rijn. Het mfa-onderzoek richt zich op de functionaliteit en technische kwaliteit van deze vier accommodaties. De uitkomsten van het mfa-onderzoek zijn afgestemd met de voorstellen beschreven in dit plan. De analyse in dit plan is ook gebruikt voor de planning van de nog te realiseren welzijnsvoorzieningen in Leidsche Rijn Centrum e.o. en Leidsche Rijn Zuid.

In dit plan staan de uitkomsten van een analyse van de vraag naar, en het aanbod van buurtcentra en speeltuingebouwen in Leidsche Rijn. 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 sportkantine, ouderlokale of kerkgebouwen) die geschikte ruimte beschikbaar hebben voor bewonersactiviteiten?

De analyse resulteert in adviezen per accommodatie. Voor de basisaccommodaties in Leidsche Rijn zijn dit de belangrijkste conclusies en adviezen:

- In Parkwijk/Langerak en Terwijde is op basis van de geanalyseerde vraag een tekort aan accommodatieaanbod. In de komende periode wordt de bezetting van het accommodatieaanbod gevolgd. Wanneer hieruit blijkt dat de bezetting hoog is en/of dat er op piek momenten onvoldoende ruimte is, wordt gekeken of de flexibele schil en/of zelfbeheer extra ruimte kan creëren.
- De voorwaarden waaronder potentieel bruikbare accommodaties in de flexibele schil gebruikt kunnen worden voor bewonersinitiatieven, en de mogelijkheden voor zelfbeheer worden samen met actieve bewoners nader onderzocht.
- In het Referentiekader Leidsche Rijn zijn investeringsmiddelen gereserveerd voor een desgewenst uitbreiding van welzijnsvierkante meters.

- *Waterwin* functioneert niet optimaal en de bezettingsgraad is laag. Het onderzoek in het kader van de multifunctionele accommodaties loopt nog. Vooralsnog is het voorstel de welzijnsruimten in Waterwin op te geven en de activiteiten onder te brengen in Hof het Spoor (De Boogh). De verwachting is dat Hof het Spoor betere functionele ruimtes biedt dan de huidige ruimtes in Waterwin. In theorie zakt hiermee het aanbod in het gebied Terweide maar door de vele onbruikbare m² in Waterwin en de meer efficiënt bruikbare alternatieve ruimte zal het effectieve aanbod in de praktijk toenemen.
- Het functioneren van Hof het Spoor wordt gemonitord om te kunnen beoordelen of dit inderdaad een goed onderdak is voor bewonersinitiatieven.
- De jongerenhuiskamer *Tableau* behouden met een dubbelfunctie als optie buurtkamer voor volwassenen. Hierbij dient afstemming plaats te vinden qua programmering voor de verschillende doelgroepen.
- De ambitie is binnen *Het Zand* een buurtcentrum te realiseren als zelfstandige eenheid. De ligging van de welzijnsruimte op de 2^e verdieping is niet functioneel en beheersmatig niet efficiënt. In het MFA onderzoek wordt onderzocht of een uitruil van deze ruimte kan plaatsvinden met een andere ruimte in de MFA. De theaterzaal blijft gehandhaafd als centrale functie in Leidsche Rijn. De bewegwijzering/herkenbaarheid binnen en buiten het gebouw kan verbeterd worden.
- Voor *Voorn* zijn er diverse voorstellen: exclusieve ontmoetingsruimte/huiskamer realiseren, de theaterzaal behouden voor welzijn en ombouwen tot activiteitenruimte. Daarnaast vormen van medebeheer onderzoeken. De overige welzijns- en algemene/gedeelde ruimte kunnen een andere invulling krijgen.
- *Hof van het Spoor* is een locatie waar voorheen Algemeen Maatschappelijk Werk, Raadslidenwerk en Ouderadviseur waren gehuisvest. Met de komst van de buurtteams is deze locatie leeg komen te staan. Het huurcontract tussen Welzijn en de eigenaar is echter gehandhaafd. Wij stellen voor om de activiteiten vanuit Waterwin te verplaatsen naar Hof het Spoor met als reden dat deze locatie meer functionele ruimte biedt dan Waterwin en net als Waterwin centraal ligt in het gebied Terwijde.
- *Sportcampus* is een jongerenhuiskamer voor het jongerenwerk van stichting JoU. Wij stellen voor om deze locatie voor het jongerenwerk te behouden voor de wijk. De jongerenhuiskamer is een belangrijke huiskamer en uitvalsbasis voor het jongerenwerk voor het gebied Langerrak en Parkwijk. Wanneer in daluren van het jongerenwerk meervoudig gebruik gewenst is voor bewonersinitiatieven, komt dit ten goede van het efficiënt gebruik van deze voorziening. Hierbij dient afstemming plaats te vinden qua programmering voor de verschillende doelgroepen.
- *Speeltuin Voorn*, verbetering van de toegang, meer openheid en zichtbaarheid, verder afstemmen met uitkomsten onderzoek speeltuinen.
- De subwijken *Leidsche Rijn Centrum e.o.* en *Leidsche Rijn Zuid* moeten nog worden ontwikkeld (actualisatie referentiekader LR 2016). In Hoge Weide is het plan een welzijnsvoorziening /jongerencentrum van ca 685 m² te realiseren, in Leidsche Rijn Centrum realisatie van 400m² t.b.v. maatschappelijke functies (nb de gesprekken lopen hierover tussen de gemeente en de ontwikkelaar), en realisatie van speeltuin De Hoef.

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 Leidsche Rijn. 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

De wijk Leidsche Rijn ligt in het westen van de stad Utrecht en is de meest recente uitbreidingswijk. In de wijk wonen ruim 30.000 inwoners (2015) en dit aantal zal de komende jaren nog verder toenemen tot circa 45.000 in 2025. Er wordt gebouwd voor een divers publiek; wonen boven winkels, in het groen, studentenwoningen, et cetera).

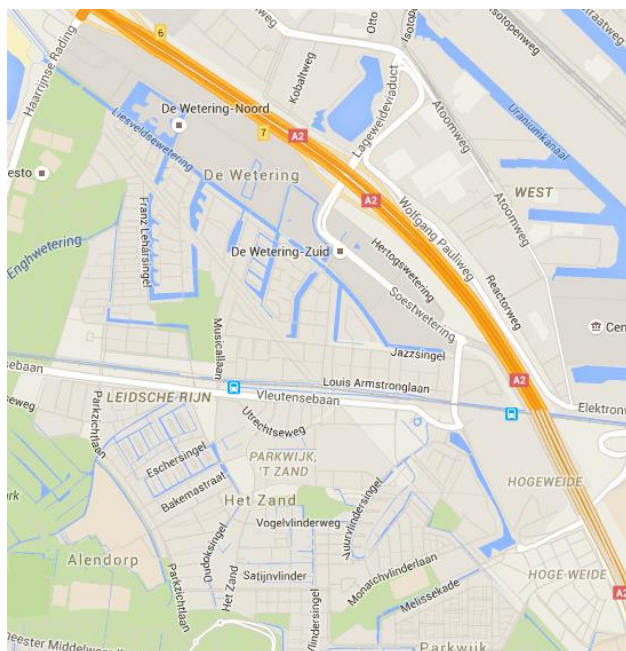
De wijk Leidsche Rijn scoort hoger dan gemiddeld in de Utrecht Monitor. Dit heeft onder andere te maken met de hoge tevredenheid over het wonen in de wijk. Leidsche Rijn scoort hoger op het stedelijk gemiddelde met het aantal vrijwilligers en het aantal sociale contacten in de wijk.

De wijk Leidsche Rijn is opgedeeld in drie subwijken:

- Terwijde, de Wetering
- Het Zand
- Parkwijk, Langerak

Ook zijn er twee subwijken in ontwikkeling die nu nog niet in de Utrecht Monitor worden meegenomen vanwege het lage inwoneraantal, maar waar in de toekomst wel rekening mee gehouden moet worden. Ook in deze rapportage worden deze wijken apart meegenomen.

- Leidsche Rijn Centrum En Omstreken (Grauwaart, Hoge Weide, LR centrum, Leeuwenstein)
- Leidsche Rijn Zuid



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 Leidsche Rijn zijn deze leefstijlen als volgt vertegenwoordigd:

	Terwijde	Het Zand	Leidsche Rijn Centrum	Parkwijk/Langerak	Leidsche Rijn Zuid
plichtsgetrouwen	13%	12%	nb	13%	nb
verantwoordelijken	32%	31%	nb	35%	nb
pragmatici	29%	31%	nb	26%	nb
buitenstaanders	26%	26%	nb	26%	nb

Leefstijlen in Leidsche Rijn

Onderstaande tabel laat zien dat de bewoners van Leidsche Rijn het minst tevreden zijn over de ruimte die in de wijk beschikbaar is voor bewonersactiviteiten, en ook dat zij verhoudingsgewijs het meest actief zijn in de buurt, en de accommodaties de laagste bezetting hebben.

2015

% bewoners tevreden beschikbaarheid ruimte bewonersactiviteiten		% bewoners actief in de buurt		gemiddelde bezetting accommodaties uren/week	
Zuid	47	Leidsche Rijn	39	Overvecht	46
Oost	42	West	39	Vleuten-de Meern	42
Vleuten-de Meern	39	Noordoost	38	Noordoost	38
Noordwest	38	Binnenstad	38	West	35
Noordoost	37	Zuid	37	Utrecht	35
Utrecht	36	Utrecht	36	Noordwest	33
West	36	Vleuten-de Meern	36	Zuidwest	33
Zuidwest	35	Oost	33	Oost	30
Overvecht	33	Noordwest	33	Zuid	25
Binnenstad	27	Zuidwest	33	Leidsche Rijn	26
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 Leidsche Rijn vinden we de volgende accommodaties:

Basisaanbod

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie	Programmering/gebruikers	Benutting uren/week
1	Waterwin**) activiteiten worden verplaatst naar Hof van 't Spoor	MFA	buurtcentrum	25
2	Voorn	MFA	buurtcentrum	30
3	Hof 't Spoor	MFA	Buurtcentrum (in onderzoek)	nb *)
4	Het Tableau	jongeren	jongerenhuiskamer	nb
5	Bouwspeeltuin Voorn	speeltuin	kinderactiviteiten	nb
6	Het Zand	MFA	buurtcentrum	22
7	Jongerenhuiskamer Sportcampus	jongeren	jongerenhuiskamer	nb

*) nog niet in gebruik

Flexibele schil: potentiële accommodatie van derden

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie
8	Sportpark Rijnvliet	sport
9	Sportcentrum De Paperclip VLDM	sport
10	Sportcampus Leidsche Rijn	sport
11	Voetbalvereniging Desto Vleuten de Meern	sport
12	Leidsche Rijn College	onderwijs
13	Via Nova College	onderwijs
14	De Componist	woon/zorg
15	De Drie Ringen	woon/zorg
16	Umahai	woon/zorg
17	De Kersentuin	wonen
18	De Ingelanden	woon/zorg
19	Bibliotheek Parkwijk	bibliotheek
20	Het Groene Sticht	wonen
21	Kerkboerderij De Hoef	religie
22	Vrijstaat	cultuur
23	Voedselbank	zorg
24	Informatiecentrum LR	divers
25	Volkstuinen, Utrecht Natuurlijk, VLDM	groen

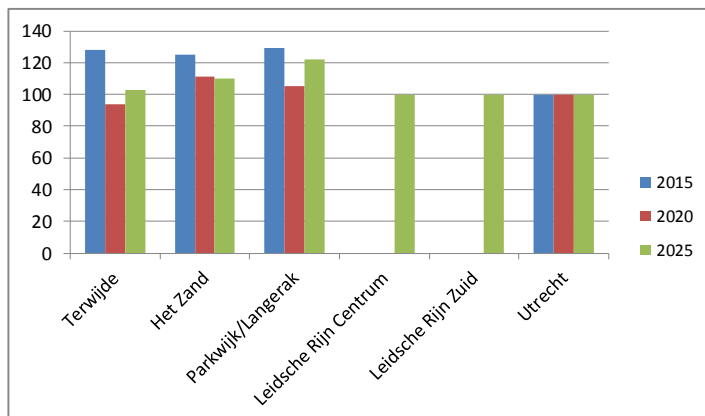


Spreiding accommodaties

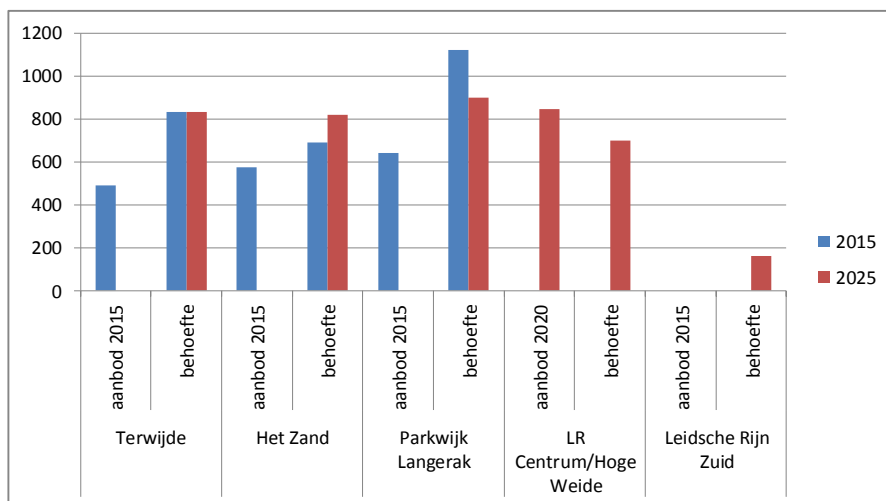
3.2 Vraag en aanbod kwantitatief

De wijk Leidsche Rijn is bedeeld met een divers aanbod van accommodaties

De volgende tabel laat zien hoe de vraag naar accommodaties in subwijken van Leidsche Rijn zich verhoudt tot het stedelijk gemiddelde (= 100) en hoe deze zich de komende tien jaar ontwikkelt. De huidige vraag is hoger dan het stedelijke gemiddelde, maar daalt de komende jaren naar gemiddeld. Parkwijk/Langerak is daar een uitzondering op. Na een aanvankelijke daling, stijgt de vraag weer.



Zoals onderstaande tabel laat zien is in Terwijde het huidige aanbod kleiner dan de geanalyseerde vraag. Dat blijft zo in 2025. Ook in Het Zand is het huidige aanbod en geanalyseerde vraag uit balans. In 2025 neemt de vraag toe vanwege groei van de bevolking. Parkwijk/Langerak laat een tekort aan vierkante meters zien, dat in 2025 wel kleiner lijkt te worden. De geplande vierkante meters accommodatie in Leidsche Rijn Centrum lijken voorsnog overeen te komen met de toekomstige vraag. Over Leidsche Rijn Zuid zijn nu nog geen uitspraken te doen.



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 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.

			Utrecht		Analyse		2025 norm 0,075	Aanbod	norm op basis aanbod
Subwijk	aantal bewoners 2015	aantal inwoners 2025	norm m2/inw	richtlijn m2	norm m2/inw *)	gewenste aantal m2 2015	gewenste aantal m2 2025	bvo m2	norm m2/inw
Terwijde	9.000	11.100	0,075	675	0,092	830	830	490	0,054
Het Zand	7.900	10.900	0,075	590	0,087	690	820	575	0,073
Parkwijk Langerak	11.700	12.000	0,075	880	0,096	1.120	900	640	0,055
Leidsche Rijn Centrum	1.300	9.300	0,075	100	0,075	100	700	835	0,090
Leidsche Rijn Zuid	150	2.100	0,075	160	0,075	-	160	0	
Totaal	30.050	45.400		2.405		2.740	3.410	2.540	

*) gebaseerd op het gewenste aantal m2 's

Toelichting: Neem Parkwijk/Langerak als voorbeeld. Op grond van het aantal bewoners heeft deze subwijk volgens de richtlijn 'recht' op 880 m2 bruto vloeroppervlak. De vraag naar accommodatieruimte – volgens de analyse die voor dit wijkaccommodatieplan is uitgevoerd – bedraagt 1.120 m2 ofwel 0,096 m2 per bewoner. De geanalyseerde behoefte is dus hoger dan de richtlijn. Het huidige aanbod zit, met 640 m2 bruto vloeroppervlak (per bewoner 0,055 m2), onder de richtlijn en de geanalyseerde behoefte. In Het Zand ligt het aanbod (0,073 m2 per bewoner), lager dan de geanalyseerde vraag (0,087 m2).

De situatie in 2025 verandert door de toename van het aantal bewoners. Gerekend is met de Utrechtse norm van 0,075 m2/bewoner omdat andere variabelen die de geanalyseerde behoefte beïnvloeden, lastig zijn te voorspellen. Als voor 2025 de geanalyseerde normen van 2016 worden gebruikt, dan wordt het verschil tussen aanbod en behoefte groter. De grootste groei in gewenste vierkant meters is, vanwege de grote bevolkingstoename, te vinden in Leidsche Rijn Centrum.

In de tabel is ook opgenomen de berekende behoefte en geplande aanbod voor Leidsche Rijn Centrum en Leidsche Rijn Zuid. Dit is in balans.

Door de aanpassingen bij Waterwin ontstaat er in Terwijde een tekort-situatie. Wel is het zo dat de nieuwe oppervlakte normaal verhuurbare/buikbare ruimten oplevert. Wij zullen deze situatie monitoren op de bezetting van de ruimtes.

Ook in het gebied Parkwijk/Langerak is er een tekort-situatie. Naast het monitoren van het gebruik zullen we in dit gebied ook zoeken naar mogelijkheden voor medegebruik flexibele schil en/of zelfbeheer voorzieningen.

Benadrukt moet worden dat in de behoefteanalyse de subwijken Leidsche Rijn Centrum En Omstreken en Leidsche Rijn Zuid niet meegenomen zijn. Zeker is dat daar een behoefte zal zijn aan welzijnsaccommodaties. Omdat voor deze wijken niet dezelfde berekeningen mogelijk zijn als voor de andere wijken is de behoefte op basis van de maatstaf van de gemeente Utrecht berekend en niet op basis van de vraagbehoefte. De komende jaren neemt de behoefte aan welzijnsaccommodaties in Leidsche Rijn Centrum En Omstreken (Grauwaart, Hoge Weide, Leidsche Rijn Centrum en Leeuwensteyn) toe tot 695 m² in 2025 en in Leidsche Rijn Zuid tot 158.

De verwachting op basis van de vraagbehoefte is dat het aantal berekende m² in Grauwaart & Hoge Weide meer moet zijn dan de maatstaf van de gemeente Utrecht. Dit omdat in deze buurt meer personen gaan wonen die meer dan gemiddeld gebruik maken van een welzijnsaccommodatie. Met name het aandeel jongeren 0-17-jarigen is erg hoog ten opzichte van het huidige gemiddelde van de stad Utrecht.

De verwachting op basis van de vraagbehoefte is dat het aantal berekende m² in Leidsche Rijn Centrum minder hoeft te zijn dan de maatstaf van de gemeente Utrecht. Dit omdat in deze buurt veel personen gaan wonen die minder dan gemiddeld gebruik maken van een welzijnsaccommodatie, onder andere de 25-34-jarigen.

De verwachting op basis van de vraagbehoefte is dat het aantal berekende m² in Leeuwensteyn meer moet zijn dan de maatstaf van de gemeente Utrecht. Dit omdat in deze buurt meer personen gaan wonen die meer dan gemiddeld gebruik maken van een welzijnsaccommodatie. Met name het aandeel jongeren 0-17-jarigen is erg hoog ten opzichte van het huidige gemiddelde van de stad Utrecht.

Deze cijfers zeggen echter niets over de aansluiting van de huidige accommodaties bij de wensen en behoeften vanuit de bewoners, bekeken vanuit de leefstijl van de bewoners. Terwijl juist de uitstraling en programmering van de accommodaties van wezenlijk belang zijn om de bewoners van de wijk goed te kunnen bedienen (kortweg, het aanbod kan nog zo beperkt zijn, als het niet aanspreekt zullen mensen niet komen).

3.3 Vraag en aanbod kwalitatief

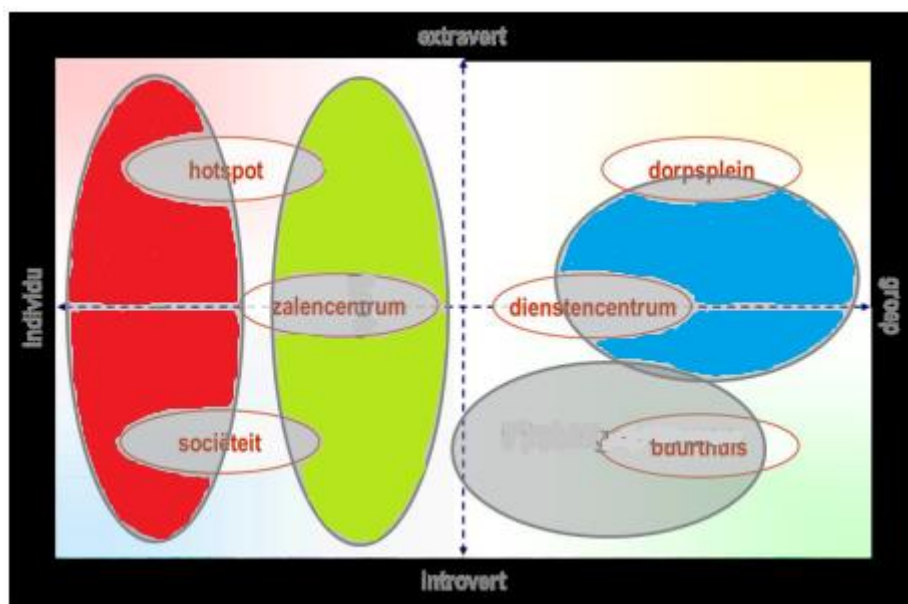
Zoals we bewoners hebben onderscheiden naar type of leefstijl, zo kunnen we ook maatschappelijke accommodaties onderscheiden in een aantal typen – op basis van de uitstraling van het gebouw, de inrichting, het beheer en de programmering (de activiteiten die worden georganiseerd). In onderstaand overzicht 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

	verantwoordelijken
	buitenstaanders
	pragmatici
	plichtsgetrouwen

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

		Gebouw		Programma		Gebouw	Programma	benutting	omwonenden			
nr.	Accommodatie	sluit meest aan bij		sluit meest aan bij		sluit aan	sluit aan	uren/week	%			
Basisaanbod		%		%		bij %	bij %					
1	Waterwin	100		100		26	26	25	32	29	26	13
2	Kindercluster Voorn	100		100		35	26	30	35	26	26	13
3	Hof't Spoor	100		n.v.t.		32		nb	32	29	26	13
4	Het Tableau	100		100		13	13	nb	32	29	26	13
5	Bouwspeeltuin Voorn	50	50	50	50	39	39	nb	35	26	26	13
6	Het Zand	100		50	50	31	62	22	31	31	26	12
7	Sportcampus	100		alle leefstijlen		35	100	nb	35	26	26	13

	verantwoordelijken
	buitenstaanders
	pragmatici
	plichtsgetrouwen

match	>50%
deels	25-50%
geen	<25%

	verantwoordelijken
	buitenstaanders
	pragmatici
	plichtsgetrouwen

Toelichting:

Neem Waterwin als voorbeeld. Het gebouw past bij de leefstijl 'buitenstaanders' (blauw in de tabel). Dat is de leefstijl van 26 procent van de omwonenden. Het programma van Het Zand past bij de leefstijlen

‘verantwoordelijken’(groen) en ‘pragmatici’ (rood), samen 62 procent van de omwonenden. De ‘match’ tussen de accommodatie en de buurt(bewoners) is dus beperkt. De match tussen bewoners en programmering is goed. Sportcampus betreft hier alleen het jongerencentrum.

3.4 De conclusies voor Leidsche Rijn

Uit het voorafgaande trekken we de volgende conclusies:

- In de subwijk Terwijde is sprake van een tekort aan m²'s t.o.v. de geanalyseerde behoefte.
- In Parkwijk/Langerak is ook een tekort.
- Op termijn is er in Parkwijk/Langerak een afnemende behoefte (norm 0,075 m²/bewoner).
- In Leidsche Rijn Centrum en Het Zand stijgt de behoefte aan ruimte op termijn.
- Voor de in ontwikkeling zijnde subwijken Leidsche Rijn Centrum eo en Leidsche Rijn Zuid is de geanalyseerde, toekomstige, behoefte respectievelijk 700 m² en 160 m² in 2025.
- Deze analyse wordt gebruikt voor de actualisatie van het Referentiekader Leidsche Rijn 2016.
- Het aanbod type accommodatie en programmering is vooral gericht op één leefstijl.
- De multifunctionele accommodaties (mfa's) functioneren niet zoals gewenst. Dit ligt enerzijds aan de samenwerking tussen partijen maar ook aan het concept van het gebouw dat niet altijd aansluit bij de bewoners. De bevindingen uit deze analyse worden afgestemd met het lopende onderzoek naar de mfa's dat op dit moment wordt uitgevoerd.
- In Leidsche Rijn wonen naast de leefstijl 'verantwoordelijken' relatief veel 'pragmatici'. Deze groep maakt relatief weinig gebruik van gemeentelijke accommodaties. Veelal kiest deze leefstijl voor particuliere initiatieven of zetten zelf een particulier initiatief op. De Vrijstaat is hier een goed voorbeeld van. Het is van belang om als gemeente dit soort initiatieven te kunnen faciliteren.

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 Leidsche Rijn. Dit zijn:

- Flexibele verhuur (voor periodes van maximaal twee jaar) van ruimtes die nu niet of weinig worden gebruikt.
- Het fysiek aanpassen van accommodaties om ze aantrekkelijker te maken voor een groter aantal bewoners.
- In Parkwijk en Terwijde inzetten op medegebruik van de flexibele schil en faciliteren van actieve bewoners (zelfbeheer).
- Het aanpassen van de programmering om het aantrekkelijker te maken voor een groter aantal bewoners.

- Een financiële stimuleringsregeling om een tekort aan accommodaties in Parkwijk/Langerak te verminderen door gebouwen van 'derden' (denk aan sportkantines of woon-zorggebouwen) geschikt te maken voor bewonersinitiatieven.

4.2 Per accommodatie

Hierna spitsen we deze maatregelen toe op de gemeentelijke accommodaties in de wijk. Dit is deels gecombineerd met de inbreng in het mfa onderzoek.

4.2.1 Waterwin

Het functioneren van de multifunctionele accommodatie Waterwin is niet zoals gewenst. De stijl en sfeer van Waterwin sluiten vooral aan bij de leefstijl 'buitenstaanders'. In Terwijde wonen veel pragmatici en verantwoordelijken. Dit zijn vooral mensen die zelf organiseren en bij voorkeur zelf iets oprichten. Er moet dus niet teveel vastliggen en aangeboden worden aan activiteiten. Hiermee zal rekening gehouden worden.

De huidige welzijnsruimte in Waterwin (theaterzaal/activiteitenruimte en ruimte in hal) worden opgezegd. Met als reden een langdurige zeer lage bezettingsgraad en de functionaliteit van de welzijnsruimte is onvoldoende. Hierbij verwijzen we naar het onderzoek MFA's uitgevoerd door de Utrechtse Vastgoed Organisatie (UVO). Voorgesteld wordt dat de activiteiten te verplaatsen naar Hof van 't Spoor (Boogh) in de ruimte die welzijn heeft gehuurd.

4.2.2 Tableau

De huiskamervoorziening voor het jongerenwerk, 'Tableau', willen we behouden en combineren met de optie een huiskamer voor volwassenen in de daluren van het jongerenwerk.

4.2.3 Het Zand

Kindercluster en ouderlokaal Het Zand bieden potentie, bovendien zijn er in de subwijk weinig andere voorzieningen aanwezig. Het gebouw heeft een alternatieve en bijzondere uitstraling, waardoor het een herkenbare plek kan worden in de wijk. De activiteiten/kantoorruimten voor welzijn liggen dicht bij elkaar en hebben een "eigen" ingang.

De welzijnsruimte op de 2^e verdieping sluit niet aan bij de overige welzijnsruimte in het gebouw. In het MFA onderzoek wordt onderzocht of deze ruimte uitgeruild kan worden met een andere ruimte die dichterbij gelegen is bij de overige welzijnsruimte.

De ambitie is de komende periode binnen MFA Het zand een buurtcentrum te realiseren als zelfstandig eenheid binnen het complex. Om deze eenheid beheersmatig en functioneel te laten gebruiken door bewoners en maatschappelijke organisaties zijn er technische aanpassingen nodig voor dit deel van het gebouw. De aanpassingen richten zich vooral op toegankelijkheid (zelfstandig, zonder extra beheer) voor gebruikers zowel overdag, 's avonds, in het weekend en in (school)vakanties.

In het pand is een theaterzaal aanwezig waarvan het gebruik door onderwijs, welzijn en cultuur gedeeld wordt. Deze ruimte wordt vanuit welzijn beperkt voor dit doel gebruikt, wel wordt deze ruimte voor bewegingsactiviteiten gebruikt. Voorstel is deze ruimte als centrale theaterzaal in Leidsche Rijn te handhaven.

Verder valt op dat de bewegwijzering zowel in het pand als buiten zeer slecht is. Je kunt voor het pand staan zonder dat je weet dat je er al bent. Deze locatie vraagt om goede verwijzingsborden.

In de wijk wonen veel pragmatici en verantwoordelijken. Het Zand richt zich qua type gebouw vooral op 'Pragmatici'. Als sfeer en inrichting zich ook richten op de leefstijl 'verantwoordelijken', is de verwachting dat de voorzieningen aantrekkelijker wordt voor meer bewoners.

4.2.4 Voorn

Voorgesteld wordt dat welzijn in de toekomst alleen de ontmoetingsruimte en theaterzaal gelegen aan het schoolplein behoudt. De overige m²'s welzijn binnen Voorn kunnen vervolgens een andere invulling krijgen. Dit geldt ook voor eventuele algemene/gedeelde ruimten in Voorn. De ontmoetingsruimte krijgt vooral het karakter van huiskamer waar het sociaal beheer samen met bewoners/gebruikers vorm krijgt. Voor de functie theaterzaal zien wij weinig perspectief. In Leidsche Rijn zijn diverse theaterzalen die veelal onbenut blijven. Het is het onderzoeken waard om de theaterzaal in de toekomst als activiteitenruimte te gebruiken, waarbij deze ruimte mogelijk nog opgesplitst kan worden in twee afzonderlijke ruimten/verdiepingen..Deze optie wordt nader onderzocht in het MFA onderzoek.

4.2.5 Hof het Spoor

De activiteiten die plaatsvinden in de huidige welzijnsruimte van MFA Waterwin kunnen in de toekomst plaatsvinden in de welzijnsruimte op de locatie Hof het Spoor (De Boogh). Deze locatie ligt ook aan het Waterwinpark en ligt enkele minuten van Waterwin af. Deze locatie biedt een drietal activiteitenruimten, spreekkamers en kantoortje.

4.2.6 Sportcampus

In de Sportcampus is een huiskamer voor het jongerenwerk aanwezig. Deze ruimte is primair voor het jongerenwerk van St. JoU bedoeld met de optie in daluren van het jongerenwerk de ruimte beschikbaar te stellen voor bewonersinitiatieven.

4.2.7 Leidsche Rijn centrum e.o./Leidsche Rijn Zuid

Gezien de ontwikkelingen in deze gebieden is het voorstel om in Hoge Weide een welzijns/jongerenvoorziening van circa 685 m² te realiseren.

Daarnaast wordt in het Referentiekader Leidsche Rijn 2016 voorgesteld om in Leidsche Rijn Centrum circa 350 m² maatschappelijke functies op te nemen (hierover wordt gesproken tussen ontwikkelaar en gemeente).

Verder worden plannen ontwikkeld voor speeltuin De Hoef, dit betreft 150m² aan gebouw en een totale oppervlakte in te richten terrein van 5.000 m².

5. Advies Wijkraad Leidsche Rijn

De Wijkraad Leidsche Rijn adviseert:

- Rekening te houden met de korte reactietermijn waarop dit gevraagde advies gegeven dient te worden en de wijkraad meer tijd te gunnen om tot een inhoudelijk door de wijk gedragen advies te komen;
- De gebruikte onderzoeksmethoden en cijfers nogmaals kritisch tegen het licht
- te houden en evalueren;
- Meer te investeren in en in te zetten op een meer individuele aanpak door een meer buurtgerichte aanpak en meer rekening te houden met de meest kwetsbare groep in de wijk die ook het meest afhankelijk is van (basis)welzijnsruimten dichtbij en in de buurt. Hiervoor is het in kaart brengen van de basis(welzijns)behoefte van belang en dient deze ons inziens gerealiseerd te worden alvorens te werken aan de in het rapport genoemde flexibele schil;

- Rekening te houden met karakter van Leidsche Rijn als groeiende wijk waar de samenstelling van de bevolking zowel door aanwas van buiten als het opgroeien van de eigen jeugd over een aantal jaren niet meer overeenkomstig de huidige cijfers is.

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).

Buurtcentrum Voorn

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting uur/week
Akkumerrak -laan 101- 131	mfa	Leidsche Rijn, Parkwijk Langerak	Doenja	Integraal MFA	475	30

Ruimte	m2
huiskamer	111
muziekruimte	32
theaterzaal	150
keuken	15
activiteitenruimte (1 ^e verdieping)	30

Bevindingen

- Gebouw gericht op 35 % omwonenden
- Programmering gericht 26 % omwonenden
- Matige bezetting
- Activiteitenruimte op verdieping ligt excentrisch
- Theaterzaal wordt minimaal gebruikt voor theater
- Informatie over activiteiten ontbreekt
- Conciërge/beheerder ontbreekt
- Lastig reserveren
- Horecafunctie ontbreekt

Conclusies

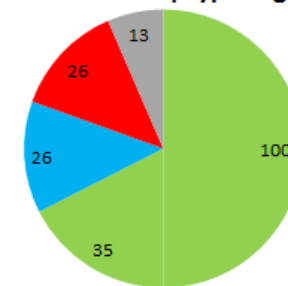
- Welzijn concentreert zich op huiskamer en theaterzaal.
- In separaat MFO-onderzoek is opgenomen dat theaterzaal kan omgebouwd worden tot activiteitenruimte,
- ruimte op verdieping kan andere functie krijgen.

Voorstel

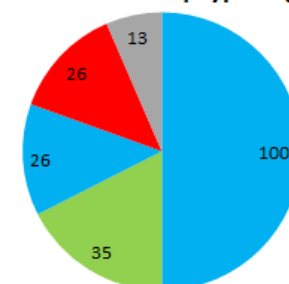
- Zie MFA onderzoek
- Bewegwijzering in de wijk en gevelbord/informatiebord
- Gebouw en programmering richten op meer leefstijlen
- Stimuleren Driehoeksoverleg (gebruikers, sociaal beheer, technisch beheer).



Gebouw
omwonenden | typering



Programmering
omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen



Gemeente Utrecht

Buurtcentrum Waterwin

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting uur/week
Musicalaan 104 3543 BT	mfa	Leidsche Rijn, Terwijde	Doenja	Integraal MFA	747	25

Ruimte	m2
Theaterzaal	140
Keuken	
Multifunct. ruimte	78

Bevindingen

- Gebouw gericht op 26 % omwonenden
- Programmering gericht op 26 % omwonenden
- Gebouw getypeerd als mfa
- Bezettingspercentage: laag
- Veel niet bruikbare oppervlakte/hal
- Gebouw sluit niet aan en functioneert niet
- Minder toegankelijk
- Ruimte galmt
- Behoeftte aan 'eigen' opslag
- Behoeftte aan huiskamer

Conclusies

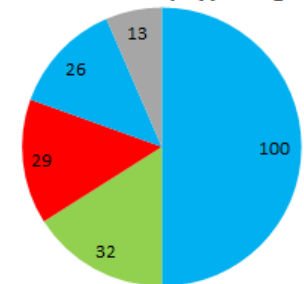
- Gebouw functioneert slecht vanuit welzijnspectief (zie separaat onderzoek MFA's Leidsche Rijn)
- welzijn trekt zich terug uit mfa

Voorstel

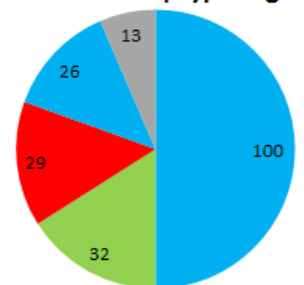
- Gebouw en programmering richten op meer leefstijlen
- In het kader van mfa onderzoek wordt onderzocht of de activiteiten vanuit Waterwin ondergebracht kunnen worden in Hof het Spoor in combinatie met huiskamer in jongerenvoorziening Tableau.
- Stimuleren Driehoeksoverleg (gebruikers, sociaal beheer, technisch beheer).



Gebouw
omwonenden | typering



Programmering
omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen

Buurtcentrum 't Zand

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting uur/week
Pauwoogvlinder 12-24	mfa	Leidsche Rijn, Het Zand	Doenja	Integraal MFA	573	22

Ruimte	M2
Cursusruimte 1	49
Cursusruimte 2	49
Cursusruimte 3	49
huiskamer	45
theaterzaal	150
hortus	126

Bevindingen

- Gebouw gericht op 31% omwonenden
- Programmering gericht op 62 % omwonenden
- Gebouw getypeerd als mfa
- Bezettingspercentage: laag
- Goede match met leefstijlen
- Hortus is geen bruikbare ruimte
- Lokaal op 2e verdieping sluit niet aan bij welzijnsdomein

Conclusies

- In de context van het MFA-onderzoek is het voorstel de ruimte op de 2^e verdieping te ruilen met ruimte op de begane grond nabij andere welzijnsruimten.

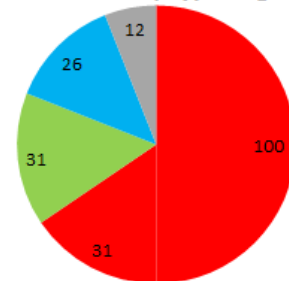
Voorstel

- Aanpassing zie conclusie,
- Bewegwijzering /indeling verduidelijken.
- Gebouw richten op meer leefstijlen
- Stimuleren Driehoeksoverleg (gebruikers, sociaal beheer, technisch beheer).



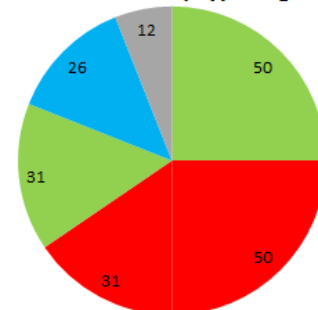
Gebouw

omwonenden | typering



Programmering

omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen



Gemeente Utrecht

Speeltuin Voorn

Adres	Typering	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting
Akkumerrak- laan 31	Dorpsplein /Buurthuis	Parkwijk/ Langerak		Speeltuin kinderactiviteiten	83	NB



Ruimtenaam	M2
Activiteitenruimte	60
Keukenruimte	
Bergruimte (bijgebouw)	

Bevindingen

- Gebouw (type 'dorpsplein') gericht op 39 % van de omwonenden
- Programmering gericht op 39 % omwonenden

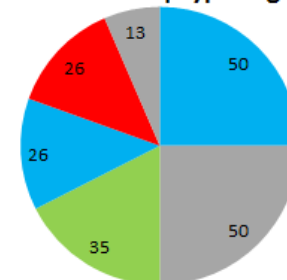
Conclusie

- Toekomstige vorm van beheer onderzoeken

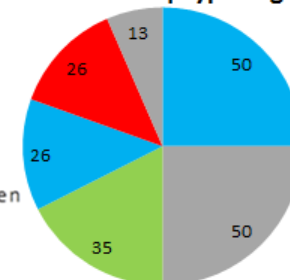
Voorstel

- Herkenbaarheid vergroten
- Uitvoering afhankelijk van onderzoek en besluitvorming toekomstig beheer speeltuinen.

Gebouw
omwonenden | typering



Programmering
omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen

Utrecht.nl



Gemeente Utrecht