

Uitvoeringsnotitie Noordoost

Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst



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

Noordoost

1. Samenvatting

Dit accommodatieplan voor de wijk Noordoost bevat adviezen voor verbetering van de buurtcentra en speeltuingebouwen in de wijk. Dit zijn maatschappelijke accommodaties waar we in dit verband onder verstaan: buurtcentra, jongerencentra, speeltuingebouwen, 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 buurtcentra en speeltuingebouwen in Noordoost. 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 Noordoost zijn dit de belangrijkste conclusies en adviezen:

- Buurtcentrum *De Leeuw* functioneert goed, mede door een actieve driehoek en beheergroep/programmaraad. Door uitstraling van het gebouw en programmering ook aantrekkelijker te maken voor andere leefstijlen, kan het gebruik nog verbeteren.
- Verschillende organisaties maken gebruik van speeltuingebouw *Griftsteede*. Door oprichting van een gebruikersdriehoek kunnen krachten en activiteiten worden gebundeld. Het pand en de programmering zijn nu aantrekkelijk voor één leefstijl. Door dit aantrekkelijker te maken voor meer leefstijlen, kunnen meer bewoners gebruik gaan maken van het aanbod.

Dit accommodatieplan voor Noordoost is onderdeel van het stedelijke plan Maatschappelijk Initiatief Onderdak (2016–2015). Voor elk van de tien wijken is een accommodatieplan als dit gemaakt.

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 Noordoost. 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 zorgcentra, sportkantines en scoutinggebouwen.

2. De wijk en haar bewoners

De wijk Noordoost is opgedeeld in drie subwijken:

- Votulast
- Tuindorp-Voordorp
- Wittevrouwen-Zeeheldenbuurt

De komende jaren worden op verschillende locaties appartementen en woningen gerealiseerd, waaronder de nieuwbouwwijk “Veemarkt”.



De wijk Noordoost met de subwijken

De wijk Noordoost telt circa 37.500 inwoners (2015) en dit aantal zal naar verwachting toenemen met 4.000 inwoners tot 2025.

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 Noordoost ligt met name het aandeel 'verantwoordelijken' (groen) hoog. Deze groep spreekt zelfbeheer en eigen organisatie erg aan, zoals het Wevehuis. De gebouwen die deze leefstijl aantrekkelijk vindt, hebben een vrij gesloten karakter. In Noordoost zijn de leefstijlen verder als volgt vertegenwoordigd:

	Votulast	Tuindorp Voordorp	Wittevrouwen Zeeheldenbuurt
plichtsgetrouwen	11%	14%	11%
verantwoordelijken	36%	40%	40%
pragmatici	27%	22%	25%
buitenstaanders	26%	24%	24%

Verdeling leefstijlen per subwijk

De bewoners van Noordoost zijn verhoudingsgewijs actief in de buurt: 39,0 procent is op een of andere manier actief, tegen 36,5 procent in de stad. De bewoners zijn iets meer dan gemiddeld tevreden over de beschikbare ruimte voor bewonersactiviteiten: 34,4 procent geeft aan daar tevreden mee te zijn, tegen 32,1 procent in de stad.

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

Tevredenheid ruimte, actieve bewoners, bezetting per wijk

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, sportkantine, kerkgebouwen).

In Noordoost vinden we de volgende accommodaties:

basis aanbod

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie	Programmering/gebruikers	Benutting uren/week
1	De Leeuw	Buurtcentrum	wijkactiviteiten	38
2	Grifsteede	Speeltuin	kinderactiviteiten	nb*)

*) wordt niet gemeten

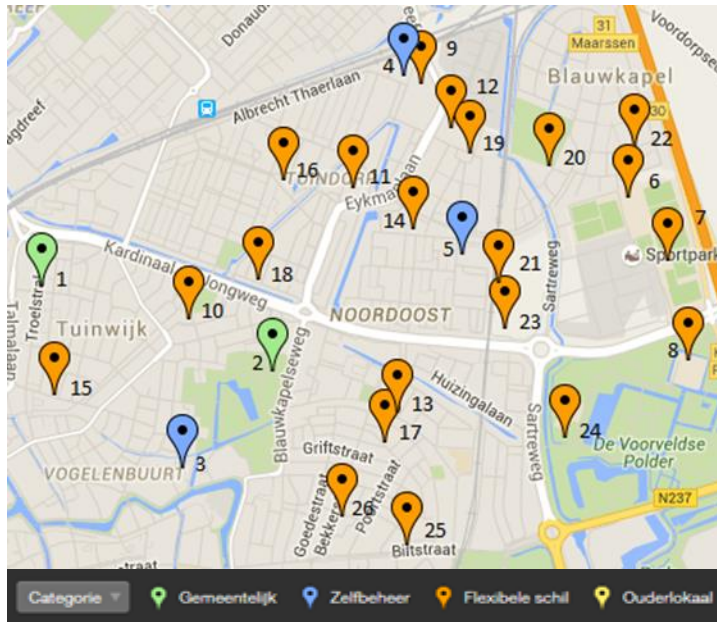
accommodatie in zelfbeheer

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie	Programmering/gebruikers
3	De Torteltuyn	Speeltuin	kinderactiviteiten
4	De Pan	Speeltuin	kinderactiviteiten
5	Wevehuis	Buurtcentrum	wijkactiviteiten

flexibele schil: potentiële accommodaties van derden

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie
6	Hercules	Sport
7	Sporting	Sport
8	Tennispark Voorveldse Polder	Sport
9	Gerrit Rietveld college	VO-school
10	Bibliotheek Tuinwijk	Bibliotheek
11	De Lichtkring	Woon/zorg
12	Tuindorp Oost	Woon/zorg
13	Wijkcentrum De Helden	Woon/zorg
14	Jeruzalemkerk	Religie
15	St. Josephkerk	Religie
16	Pauluskerk	Religie
17	Nieuwe Kerk	Religie
18	Huis In De Wijk/Tuindorpkerk	Religie
19	De Driehoek	Volkstuin
20	Ons Buiten	Volkstuin
21	De Pioniers	Volkstuin
22	Het Groene Dak	Woongemeenschap

23	Scouting 3e Utrechtse Groep	Scouting
24	VV Voorwaarts	Sport
25	Theaterhuis de Berenkuil	Cultuur
26	Zimihc theater	Cultuur

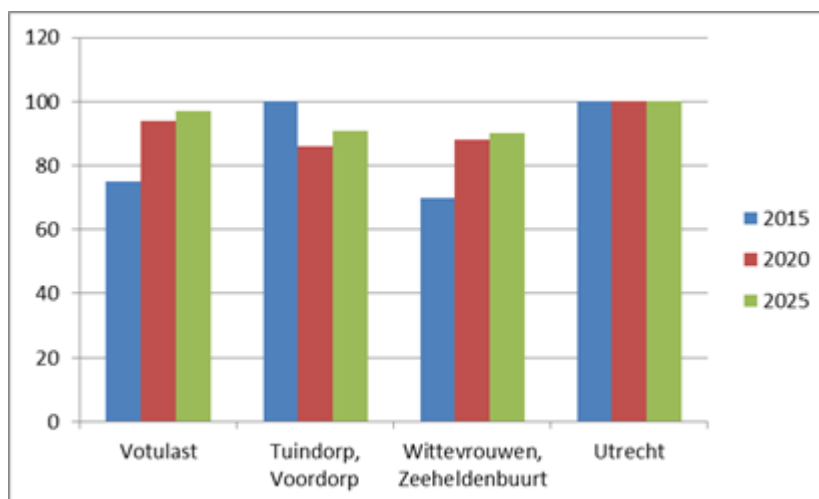


Spreiding accommodaties

3.2 Vraag en aanbod kwantitatief

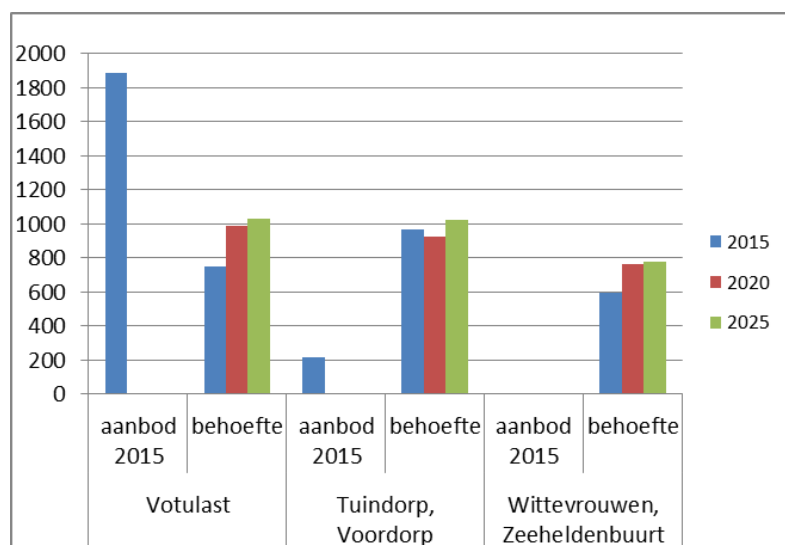
Onderstaande tabel laat zien hoe de vraag naar accommodaties in de subwijken van Noordoost zich verhoudt tot het stedelijk gemiddelde (= 100). Wat opvalt is dat de vraag naar welzijnsaccommodaties in Votulast en Wittevrouwen-Zeeheldenbuurt gaat toenemen, maar onder het gemiddelde van de stad Utrecht blijft. In de subwijk Tuindorp-Voordorp neemt de vraagbehoefte af en zakt onder het gemiddelde van de stad. De afname in de wijk Tuindorp-Voordorp wordt met name veroorzaakt door de toename van mensen die minder dan gemiddeld gebruik maken van welzijnsaccommodaties, de 25-34-jarigen.

De toename in de andere twee subwijken wordt met name veroorzaakt door een toename van mensen die meer dan gemiddeld gebruik maken van welzijnsaccommodaties, de 0-17-jarigen.



De (geïndexeerde) vraag naar m2 accommodaties ten opzichte van het stedelijk gemiddelde en de (geïndexeerde) vraagontwikkeling in de periode 2015-2025.

Het bestaande aanbod van buurtcentra, speeltuingeboeven en accommodaties in zelfbeheer voorziet, kwantitatief gezien, in Votulast ruimschoots aan de behoefte. Daarbij dient opgemerkt dat Buurtcentrum De Leeuw ook bedoeld is voor de twee andere subwijken in Noordoost. Dat verklaart ook het ontbreken van basisaanbod in Tuindorp/Voordorp en Wittevrouwen/Zeeheldenbuurt.



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 Noordoost) 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 Noordoost zich verhouden tot deze richtlijn.

Subwijk	aantal bewoners	Utrecht		Analyse		Aanbod	norm op basis aanbod
		norm m2/inw	richtlijn m2	norm m2/inw *)	gewenste aantal m2	bvo m2	norm m2/inw
Votulast	13.400	0,075	1.000	0,056	745	1.885	0,141
Tuindorp Voordorp	12.900	0,05	650	0,075	965	220	0,017
Wittevrouwen Zeelheldenbuurt	11.400	0,05	570	0,052	595	0	0,000
Totaal	37.700		2.220		2.305	2.105	

*) gebaseerd op geanalyseerde behoefte aan m2's

Aanbod:

Votulast: De Leeuw, Griftsteede, De Torteltuin

Tuindorp/Voordorp: Het Wevehuis, De Pan

Toelichting: *Neem Votulast als voorbeeld. Op grond van het aantal bewoners heeft Votulast volgens de richtlijn 'recht' op 1.000 m2 bruto vloeroppervlak. De vraag naar accommodatieruimte – volgens de analyse die voor dit wijkaccommodatieplan is uitgevoerd – bedraagt 745 m2 ofwel 0,056 m2 per bewoner. De vraag ligt dus onder de richtlijn. Maar het aanbod zit daar, met 1.885 m2 bruto vloeroppervlak (per bewoner 0,141 m2) ruimschoots boven. Dit komt omdat buurtcentrum De Leeuw ook bedoeld is voor de twee andere subwijken in Noordoost.*

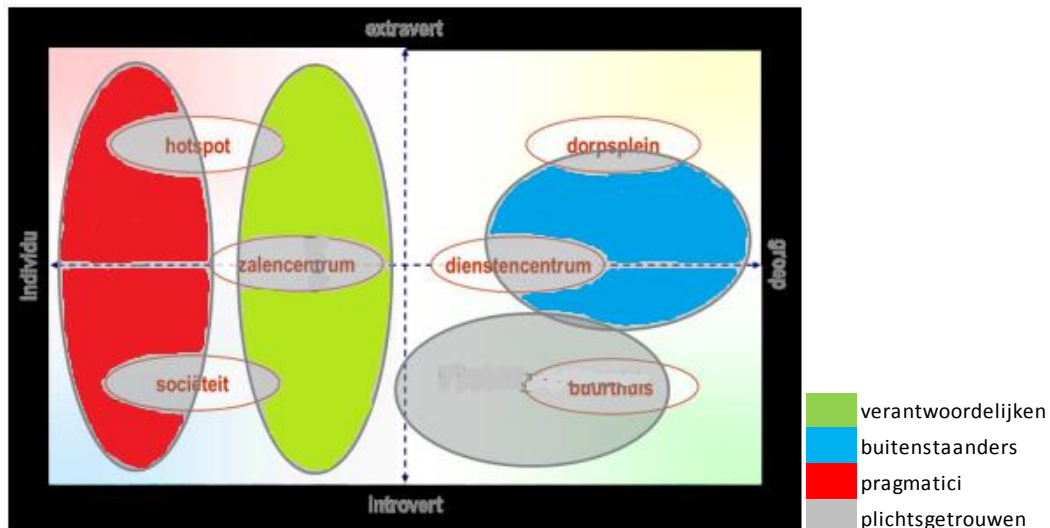
3.3 Vraag en aanbod kwalitatief

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 het accommodatietype '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 volgende figuur laat de samenhang zien tussen leefstijl en accommodatietype.



Voorkeur voor type accommodatie per leefstijl

In Utrecht Noordoost blijkt de *match* tussen type bewoners en type accommodatie niet perfect. In hoofdstuk 4 wordt dit per accommodatie toegelicht. In het algemeen kan worden gezegd dat de accommodaties in Noordoost te eenzijdig gericht zijn op een bepaalde leefstijl, te weten de 'buitenstaanders', de leefstijl die in Noordoost met 26 procent vertegenwoordigd is. Dit geldt zowel voor de fysieke kwaliteit van de gebouwen (uitstraling, inrichting) als voor de activiteiten die worden aangeboden.

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

nr.	Accommodatie	Gebouw sluit meest aan bij %		Programma sluit meest aan bij %		Gebouw sluit aan bij &	Programma sluit aan bij %	benutting per week	omwonenden %			
Basisaanbod												
1	De Leeuw	100		100		26	26	38	36	27	26	11
2	Grifsteede	100		100		26	26	nb	36	27	26	11
Aanbod zelfbeheer												
3	De Torteltuin	50	50	50	50	47	47		36	27	26	11
4	De Pan	50	50	50	50	38	38		40	24	22	14
5	Wevehuis	50	50	50	50	54	54		40	24	22	14

verantwoordelijken
buitenstaanders
pragmatici
plichtsgetrouwen

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

verantwoordelijken
buitenstaanders
pragmatici
plichtsgetrouwen

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

Toelichting:

Neem de Leeuw als voorbeeld. Het gebouw past bij de leefstijl 'buitenstaanders' (blauw in de tabel). Dat is de leefstijl van 26 procent van de omwonenden. Voor het programma van de Leeuw geldt hetzelfde. De 'match' tussen accommodatie en programma en de buurt(bewoners) is dus beperkt.

3.4 De conclusies voor Utrecht Noordoost

Uit het voorafgaande trekken we de volgende conclusies:

- Het aanbod accommodaties is in Noordoost ongelijk verdeeld over de subwijken.
- De flexibele schil of een nieuw initiatief rond zelfbeheer biedt in de subwijken waar geen aanbod is mogelijkheden om het aanbod aan te vullen.
- De accommodaties sluiten qua uitstraling onvoldoende aan bij voorkeuren van bewoners.
- De vraag zal tot 2025, door veranderingen in de bevolkingssamenstelling, alleen nog maar toenemen.
- Het Wevehuis, accommodatie in zelfbeheer, moet de huidige locatie verlaten. Vooralsnog is geen nieuw onderdak gevonden.

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 Noordoost. 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.
- Een financiële stimuleringsregeling om een tekort aan accommodaties in een (sub)wijk, in dit geval Vleuten/Haarzuilens, te verminderen door gebouwen van 'derden' (denk aan sportkantine of woon-zorggebouwen) geschikt te maken voor bewonersinitiatieven;
- Het aanpassen van de programmering om het aantrekkelijker te maken voor een groter aantal bewoners.
- Nieuwe initiatieven rond zelfbeheer stimuleren.

Advies: In Noordoost hoeven de gemeentelijke accommodaties niet ingrijpend veranderd te worden. Sfeer en programmering aantrekkelijk maken voor meerdere leefstijlen kan het gebruik verhogen. Voor het Wevehuis, accommodatie in zelfbeheer, moet worden ingezet op structurele huisvesting. De gemeente zet zich in om als nodig het Wevehuis van een andere locatie te voorzien. Zodat daar bewonersactiviteiten kunnen plaatsvinden. Dat kan in zijn in een zelfstandig pand in dubbelgebruik van andere voorzieningen conform beleid van buurtcentra in zelfbeheer. In Tuindorp/Voordorp en Wittevrouwen/Zeeheldenbuurt zelfbeheer initiatieven ondersteunen en stimuleren van beschikbaar maken van accommodaties van derden.

4.2 Per accommodatie

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

4.2.1 De Leeuw

Het advies voor de Leeuw samengevat:

- Maak gebouw en programmering aantrekkelijker voor meer leefstijlen; verantwoordelijken en pragmatici.

4.2.2 Griftsteede

Het speeltuingebouw Griftsteede sluit wat betreft de uitstraling van het gebouw en de programmering aan bij één leefstijl: de 'buitenstaanders'. Omdat er verschillende gebruikers zijn, is de functie van het gebouw niet echt duidelijk.

Advies voor Griftsteede:

- Richt een gebruikersdriehoek op
- Maak de sfeer en programmering ook aantrekkelijk voor verantwoordelijken en pragmatici.

5. Advies Wijkraad Noordoost

De Wijkraad Noordoost vraagt aandacht voor de (toekomstige) huisvesting van het Wevehuis (accommodatie in zelfbeheer).

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 De Leeuw

Adres	Type	Verzorgingsgebied	Beheervorm	Gebruiksoort object	BVO (m2)	Bezetting
Samuel van Houtenstraat 1	'Dorpsplein'	Votulast	Wijk & Co	Wijkactiviteiten buurtcentrum	1.590	38 uur/wk

Ruimtenaam	M2
Vergaderzaal	26
Ontmoetingsruimte	131
Muziekoefenruimte	40
Lesruimte	49
Keuken	16
Huiskamer	45
Podiumzaal	85
Handwerklokaal	48
Grote zaal	108

Bevindingen

- Gebouw (type 'dorpsplein') gericht op 26 % van de omwonenden
- Programmering gericht op 26 % omwonenden
- Bezettingspercentage goed, maar met piek- en daluren
- Deels verhuurd aan buurtteam, peuterspeelzaal, BSO
- Groot pand om ('s avonds) door vrijwilligers te beheren
- Wens om een ruimte 'vrij' beschikbaar te hebben

Conclusies

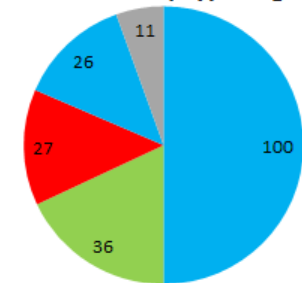
- Ruim, sfeerful pand met ruimten voor uiteenlopende activiteiten
- Gebouw en programma sluiten matig aan
- Goede sfeer en beheer

Voorstel

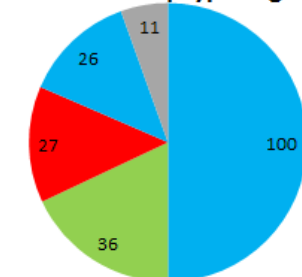
- Gebouw ook richten op 'groene' en 'rode' leefstijl; type 'zalencentrum'
- Programmering ook meer richten op 'groene' en 'rode' leefstijl:
 - gezelligheid, plezier, barbecue, kerstdiner, picknick, yoga, klaverjassen, bingo, vaste programmering
 - Kunst, cultuur, lezingen



Gebouw
omwonenden | typering



Programmering
omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen



Griftsteede

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting uur/week
Van Swindenstraat 129	'Dorpsplein'	Wittevrouwen Votulast Tuinwijk	Wijk & Co	Kinder- activiteiten	195	NB

Ruimten	M2
speelhonk	80

Bevindingen

- Gebouw, getypeerd als 'dorpsplein', gericht op 26 % omwonenden
- Programmering gericht 26 % omwonenden
- Gebouw heeft deels speeltuinfunctie, rest verhuurd aan Utrecht Natuurlijk
- Is 's avonds een donkere locatie
- Aan gezamenlijk beheer wordt gewerkt
- Aan een terras wordt gewerkt

Conclusies

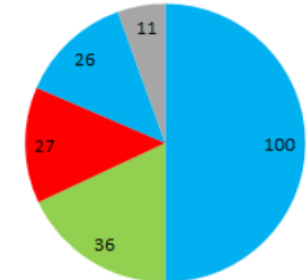
- Uitstraling gebouw en programmering kunnen meer leefstijlen aanspreken
- (meer) gezamenlijk beheer en gebruik biedt kansen

Voorstel

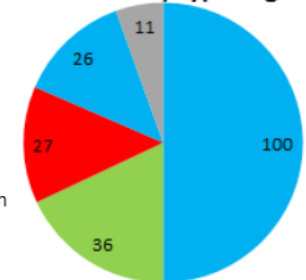
- Interieur aanpassen voor meer leefstijlen
- Gebruikersdriehoek oprichten
- Terras realiseren met (verrijdbare) keuken
- Uitvoering afhankelijk van onderzoek en besluitvorming toekomstig beheer speeltuinen.



Gebouw
omwonenden | typering



Programmering
omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen

