

Uitvoeringsnotitie Zuid

Maatschappelijk initiatief onder dak in buurtcentra van de toekomst



Maatschappelijk Initiatief Onderdak (2016–2025)

In Buurtcentra van de toekomst

Zuid

1. Samenvatting

Dit accommodatieplan voor de wijk Zuid bevat adviezen voor verbetering van de buurtcentra en speeltuingebouwen in de wijk. Dit zijn maatschappelijke accommodaties waar we in dit verband 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 maatschappelijke accommodaties in Zuid. 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 basisaccommodatie in Zuid zijn dit de belangrijkste conclusies en adviezen:

- De *Musketon* (Lunetten): Het gebouw is gedateerd en toe aan modernisering. Uitstraling en inrichting moeten veranderen, willen meer bewoners de Musketon aantrekkelijk vinden. De bezettingsgraad moet omhoog. Het gebouw en de buurt lenen zich voor (meer) medebeheer.
- Speeltuin *Forta Luna* (Lunetten): Samenwerking tussen de speeltuin en andere organisaties in het park kan voorstellen opleveren voor meer aantrekkingskracht van het park als geheel en daarmee de speeltuin.
- Buurthuis 't *Bokkie* (Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt): De bezettingsgraad is te laag, het buurthuis spreekt weinig bewoners aan. 't Bokkie komt in aanmerking voor sluiting. Vervangende ruimte komt beschikbaar in het in de nabijheid gelegen De Saffier (het voormalige huize Tolsteeg). 't Bokkie wordt om die redenen gesloten.
- *Hart van Hoograven* (Oud Hoograven/Tolsteeg): Het gebouw – hoewel modern, ruim en licht – trekt door zijn activiteiten en inrichting te weinig bewoners aan. Aanpassing van de programmering is de belangrijkste maatregel. Ook veranderingen in de inrichting, meer huiskamer creëren, kunnen het bezoek stimuleren.
- Natuurspeeltuin *De Kameleon* (Oud Hoograven/Tolsteeg): Onderzoeken of het onderbrengen van de speeltuinactiviteiten in gebouw Baracuda van de zeeverkenner op het zelfde terrein een optie is. De huidige binnenruimte van de speeltuin met overige activiteitenruimten kan vervolgens als flexibele schil dienen voor buitenschoolse opvang en ander maatschappelijke initiatieven.

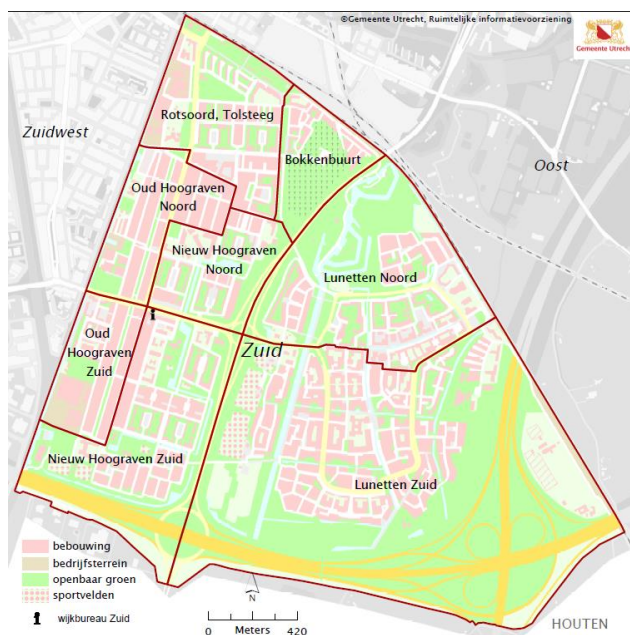
Deze conclusies en adviezen zijn gebaseerd op raadpleging van gebruikers, sociaal beheerders en sociaal makelaars, en analyse van de vraag naar en het aanbod van maatschappelijke accommodaties in Zuid. De wijze waarop deze analyse is uitgevoerd, wordt toegelicht in het stedelijke plan Maatschappelijk 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 voor bewonersactiviteiten, zowel kwantitatief als kwalitatief;
- een efficiënter gebruik van gemeentelijke accommodaties door verhoging van de bezettingsgraad;
- vaker gebruik maken van accommodaties van andere organisaties (zoals sportkantines, ouderlokalen in scholen, bibliotheken) voor bewonersinitiatief.

2. De wijk en haar bewoners

Utrecht Zuid omvat drie subwijken. Dit zijn:

- Lunetten
- Oud Hoograven en Tolsteeg
- Nieuw Hoograven en Bokkenbuurt



Utrecht Zuid telt circa 27.000 inwoners en bijna 12.000 woningen. Momenteel is de helft hiervan sociale huur. Het aandeel koopwoningen stijgt geleidelijk door verkoop van huurwoningen en nieuwbouw. De bevolking van de wijk zal tot 2025 met ongeveer 2.000 personen groeien. Deze groei vindt plaats in Oud Hoograven/Tolsteeg en Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt.

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 Lunetten en Oud Hoograven/Tolsteeg is de leefstijl 'verantwoordelijken' het meest vertegenwoordigd. De leefstijl 'plichtsgetrouwen' komt, zoals in alle wijken in Utrecht, het minst voor. De leefstijlen in Zuid zijn als volgt vertegenwoordigd:

	Lunetten	Nieuw Hoograven Bokkenbuurt	Oud Hoograven Tolsteeg
plichtsgetrouwen	13%	16%	14%
verantwoordelijken	32%	25%	32%
pragmatici	25%	25%	27%
buitenstaanders	30%	34%	27%

Leefstijlen in Zuid

Onderstaande tabel laat zien dat de bewoners van Zuid relatief tevreden zijn over de ruimte die in de wijk beschikbaar is voor bewonersactiviteiten, en ook dat zij verhoudingsgewijs zeer actief zijn in de buurt.

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. Bron: gemeente Utrecht

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 Zuid vinden we de volgende accommodaties:

Basisaanbod

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie	Programmering/gebruikers	Bezetting uren/week
1	Musketon	Buurtcentrum/jongerenhuiskamer	Bingo, koken, bewegen, repaircafé	35
2	Hart van Hoograven	Buurtcentrum/jongerenhuiskamer	Bewegen, koken, ontmoeting	30
3	't Bokkie **)	buurtcentrum	Dans, Bingo, fietslessen etc	10
4	Fort Luna	speeltuin	Kinderactiviteiten, BSO	nb*)
5	De Kameleon	speeltuin	Kinderactiviteiten, BSO	nb

*) bezetting speeltuingebouwen wordt niet gemeten

**) voornemen deze accommodatie te sluiten

Zelfbeheer

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie
6	Nieuw Rotsoord	kinderboerderij

Flexibele schil: potentiële accommodaties derden

nr.	Naam accommodatie	Hoofdfunctie
7	Tolsteeg/De Saffier	Wonen en ontmoetingsruimte
8	De Driewerf	sport
9	De Hoge Raven	onderwijs
10	Blauwe Aventurijn	onderwijs
11	VAVO Lyceum ROC MN	onderwijs
12	Bibliotheek Hoograven	divers
13	Bibliotheek Lunetten	divers
14	Wilhelminagroep Scouting	scouting

15	Scouting Salwega	scouting
16	Rehobothkerk	religie
17	H. Johannes de Doper en H. Bernarduskerk	religie
18	Marcuskerk	Religie/zalencentrum
19	Moskee Essalaam	religie



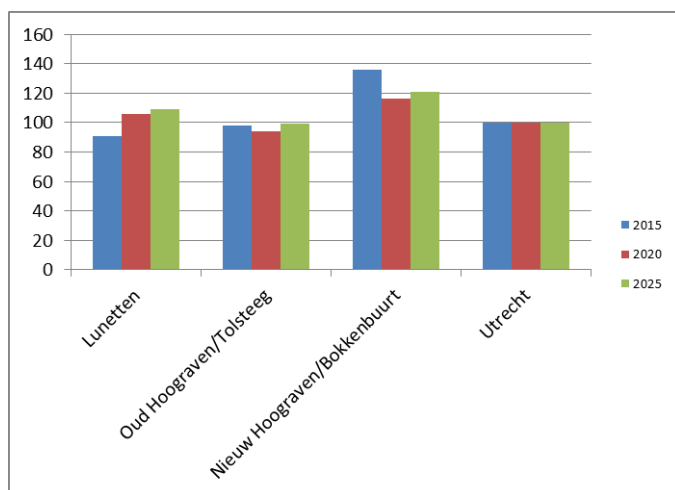
Spreading accommodaties

3.2 Vraag en aanbod kwantitatief

De wijk Zuid is goed bedeed met accommodaties. De Musketon in Lunetten met een theaterzaal en veel andere ruimten. Het nieuwe, ruim opgezette Hart van Hoograven in Nieuw Hoograven. De Saffier (het voormalige woon/zorgcentrum Tolsteeg) dat nieuw perspectief biedt in Oud Hoograven.

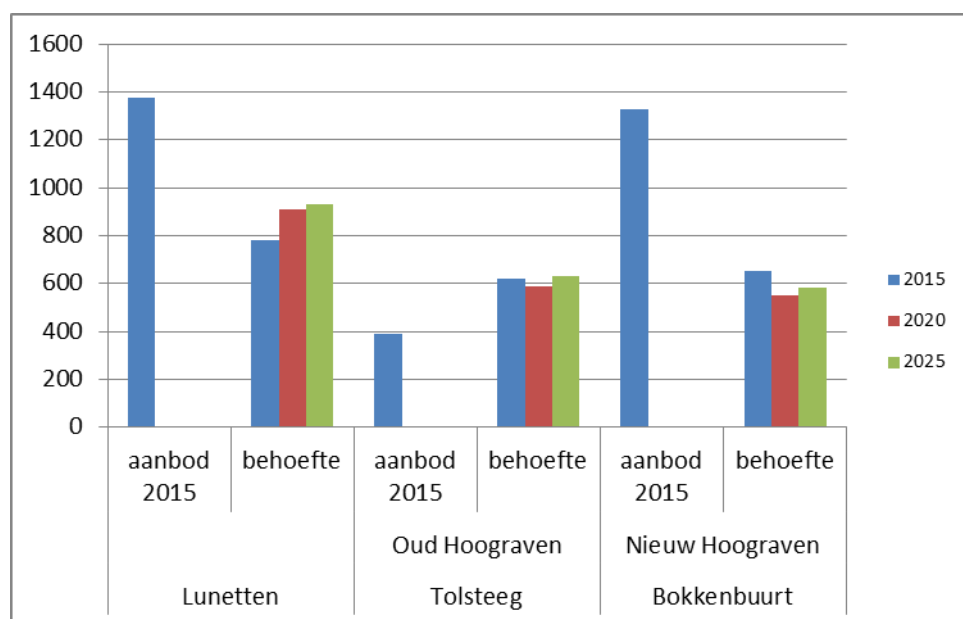
De volgende tabel laat zien hoe de vraag naar accommodaties in de drie subwijken van Utrecht Zuid zich verhoudt tot het stedelijk gemiddelde (= 100). Lunetten en Oud Hoograven/Tolsteeg zitten rond het stedelijk gemiddelde. In Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt ligt de vraag in 2015 36 procent hoger dan het stedelijk gemiddelde. Dit is te verklaren door het relatief hoge percentage 'buitenstaanders'. Deze leefstijl maakt relatief veel gebruik van buurtcentra.

De tabel laat ook zien hoe de vraag zich de komende tien jaar ontwikkelt. In Lunetten stijgt de vraag met ruim 15 procent. Dit heeft te maken met de vergrijzing van de bevolking.



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 accommodaties voorziet, kwantitatief gezien, royaal in de behoefte. Sterker: in Lunetten en Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt is er een aanzienlijk overschot aan ruimte. In Lunetten is dat 865 m2 bruto vloeroppervlak (bvo); in Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt is het overschot 1.380 m2 bvo. Daarbij dient opgemerkt dat zowel de Musketon als Hart van Hoograven meerdere subwijken bedienen. Oud Hoograven/Tolsteeg heeft een licht tekort aan aanbod ten opzichte van de geanalyseerde behoefte; circa 200 m2.



Vraag en aanbod (basis + zelfbeheer) van accommodaties (in m2 bruto vloeroppervlak) met elkaar vergeleken (beeld na sluiting van 't Bokkie)

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 (zoals Zuid) 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 Zuid zich verhouden tot deze richtlijn.

Subwijk	aantal bewoners	Utrecht		Analyse *)		Huidige aanbod	norm op basis aanbod
		richtlijn m2/inw	richtlijn m2	richtlijn m2/inw	aantal m2	bvo m2	m2/inw
Lunetten	11.500	0,075	863	0,069	795	1.375	0,120
Oud Hoograven/ Tolsteeg	8.500	0,075	638	0,074	630	390	0,046
Nieuw Hoograven/ Bokkenbuurt	6.700	0,075	503	0,097	690	1.330	0,198
Totaal	26.700		2.003		2.115	3.095	

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

Aanbod:

Lunetten: Musketon, Fort Luna

Oud Hoograven/Tolsteeg: De Kameleon

Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt: Hart van Hoograven, Nieuw Rotsoord

Toelichting: *Neem Lunetten als voorbeeld. Op grond van het aantal bewoners heeft Lunetten volgens de richtlijn 'recht' op 863 m2 bruto vloeroppervlak. De behoefte aan accommodatieruimte – volgens de analyse die voor dit wijkaccommodatieplan is uitgevoerd – bedraagt 795 m2 ofwel 0,069 m2 per bewoner. De vraag ligt dus onder de richtlijn. Maar het aanbod zit daar, met 1.375 m2 bruto vloeroppervlak (per bewoner 0,120 m2) boven. In Oud Hoograven/Tolsteeg ligt het aanbod (0,046 m2 per bewoner) onder de vraag (0,074 m2) en de richtlijn (0,075 m2). Het aanbod in Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt ligt boven de richtlijn en de vraag.*

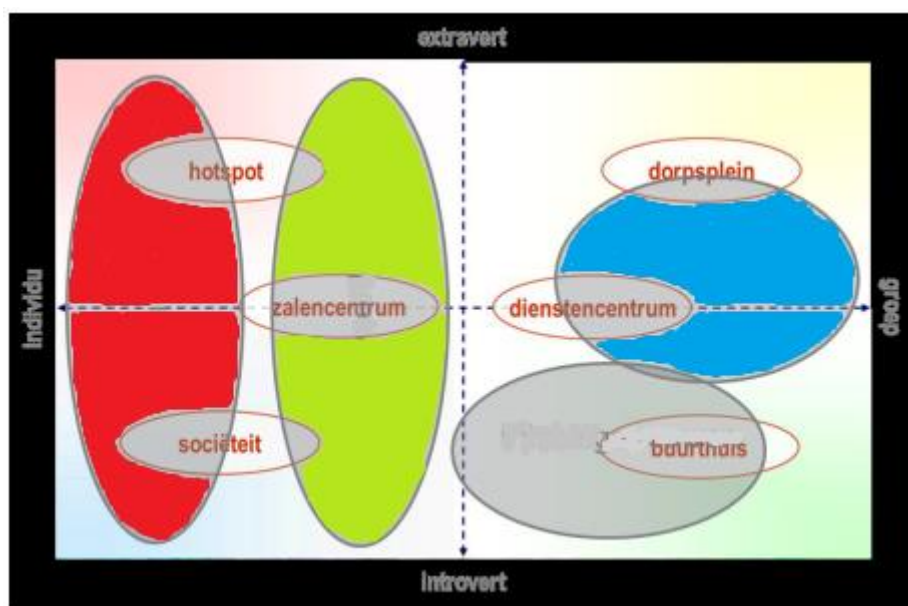
3.3 Vraag en aanbod kwalitatief

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
	pragmatici
	buitenstaanders
	plichtsgetrouwen

In Zuid blijkt de *match* tussen type bewoners en type accommodatie verre van perfect. In hoofdstuk 4 wordt dit per accommodatie toegelicht. In het algemeen kan worden gezegd dat de accommodaties in Zuid te eenzijdig gericht zijn op een bepaalde leefstijl. Dit geldt zowel voor de fysieke kwaliteit van de gebouwen (uitstraling, inrichting) als voor de activiteiten die worden aangeboden. Onderstaande tabel brengt dit in beeld. 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 uren/week	Omwonenden %			
Basisaanbod												
1	Musketon	100		50	50	13	45	35	32	30	25	13
2	Hart van Hoograven	100		100		25	16	30	34	25	25	16
3	't Bokkie	100		100		34	34	10	34	25	25	16
4	Fort Luna	50	50	50	50	62	62	nb	32	30	25	13
5	De Kameleon	50	50	50	50	59	59	nb	32	27	27	14
Aanbod zelfbeheer												
6	Nieuw Rotsoord	50	50	50	50	46	41		32	27	27	14

	verantwoordelijken
	pragmatici
	buitenstaanders
	plichtsgetrouwen

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

	verantwoordelijken
	pragmatici
	buitenstaanders
	plichtsgetrouwen

Toelichting:

Neem de Musketon als voorbeeld. Het gebouw past bij de leefstijl 'plichtsgetrouw' (grijs in de tabel). Dat is de leefstijl van slechts 13 procent van de omwonenden. Het programma dat de Musketon biedt past bij de leefstijlen 'plichtsgetrouw' (grijs) en 'verantwoordelijk' (groen), die samen $13 + 30 = 43$ procent van de omwonenden vertegenwoordigen. De 'match' tussen de accommodatie en de buurt(bewoners) is dus beperkt. Ditzelfde geldt voor Hart van Hoograven en 't Bokkie. Bij de speeltuinen is het beeld gunstiger. Forta Luna bijvoorbeeld sluit zowel qua gebouw en omgeving als qua activiteiten aan bij de stijlen 'buitenstaander' (blauw) en 'verantwoordelijk' (groen). Samen vertegenwoordigen beide stijlen 62 procent ($32 + 30$) van de omwonenden van de speeltuin.

3.4 De conclusies voor Utrecht Zuid

Uit het voorafgaande trekken we de volgende conclusies:

- De wijk kent een overschot aan m2 bruto vloeroppervlak in de maatschappelijke accommodaties.
- De bezettingsgraad van de accommodaties is laag; dit geldt in extreme mate voor 't Bokkie.
- De accommodaties sluiten fysiek en qua programmering onvoldoende aan bij voorkeuren van bewoners.
- Bij een eventueel tekort aan ruimte (in Zuid vooralsnog theoretisch) biedt de 'flexibele schil' ruime mogelijkheden om dit tekort aan te vullen.

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 Zuid. Dit zijn:

- Flexibele verhuur (voor periodes van maximaal twee jaar) van ruimtes die nu niet of weinig worden gebruikt.
- Sluiting van accommodaties met een (zeer) lage bezettingsgraad.
- Het fysiek aanpassen van accommodaties om ze aantrekkelijker te maken voor een groter aantal bewoners.
- Het aanpassen van het activiteiten aanbod zodat het aantrekkelijker wordt voor meer leefstijlen.

4.2 Per accommodatie

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

4.2.1 De Musketon

De Musketon is, naast speeltuin Fort Luna, de enige basisvoorziening in Lunetten. De Musketon ligt in een buurt met een ruime vertegenwoordiging van de leefstijlen 'buitenstaanders' en 'verantwoordelijken'. Het buurthuis karakter van de Musketon is voor deze groepen minder aantrekkelijk. De programmering sluit wat beter aan bij de voorkeuren van beide groepen, maar ook dit kan beter. De benutting is met 35 uur per week gemiddeld.

Het voornemen is een onderzoek te starten dat moet resulteren in een aanbeveling aan de Utrechtse Vastgoed Organisatie over een nieuwe uitstraling en inrichting van het gebouw. Bij dit onderzoek worden huidige huurders en gebruikers en ook potentiële gebruikers betrokken. Ook mogelijkheden van gezamenlijk beheer en coöperatief beheer worden in het onderzoek betrokken. De gewenste fysieke aanpassingen moeten leiden tot een beter gebruik van het gebouw.

De Musketon, bouwjaar 1981, heeft een gedateerde uitstraling en inrichting. Het casco heeft een technische levensduur van 50 jaar; de installaties en inrichting hebben een levensduur van 37 jaar. Dit

betekent dat rond 2018 de inrichting aan vervanging toe is en dat de tijd rijp is om het gebouw te onderwerpen aan een (her)inrichtingsonderzoek.

In 2016 loopt er een onderzoek naar mogelijkheden het gebruik van de theaterzaal te optimaliseren. Met een vernieuwde programmering van de theaterzaal voor amateurkunst kan de bezetting verhoogd worden.

Een andere mogelijkheid om de bezettingsgraad te verhogen is verhuur van ruimtes in de Musketon volgens het model van 'flexibele verhuur' voor periodes van twee jaar. Ook dit is onderdeel van het onderzoek naar het toekomstig gebruik van de Musketon.

Het advies voor de Musketon samengevat:

- Onderzoek de toekomst van het gebouw en de aanpak. Is sloop/nieuwbouw een reële optie of verbouw.
- Kies daarbij voor het type dienstencentrum/zalencentrum (en niet voor het type buurthuis).
- Onderzoek mogelijkheden voor medebeheer.
- Onderzoek mogelijkheden voor 'flexibele' verhuur.

4.2.2 Speeltuin Fort Luna

Speeltuin Fort Luna sluit wat betreft de uitstraling van het gebouw en de programmering goed aan bij de leefstijlen in de omgeving. Het speeltuingebouw ziet er goed onderhouden uit en heeft een gezellige inrichting. In het park waar Fort Luna ligt, vinden we ook andere organisaties: scouting Salwega, dagbesteding Zomo voor mensen met een verstandelijke beperking, en buitenschoolse opvang Ludens. Een nadeel is dat de speeltuin nogal geïsoleerd ligt ten opzichte van de wijk. Zeker in de donkere uren is het geen prettig bereikbare accommodatie.

Het advies voor Fort Luna en de andere genoemde organisaties luidt: Werk samen met andere aanbieders in het park bij de programmering van activiteiten en het gebruik van de accommodaties – en ook om met voorstellen te komen voor betere toegankelijkheid van het park en de accommodaties.

4.2.3 Buurthuis 't Bokkie

Buurthuis 't Bokkie heeft een buurtfunctie. Het wordt bezocht door een vaste kern van mensen. Maar de bezetting is laag met slechts elf uur per week. Het karakter van het gebouw spreekt onvoldoende mensen aan. Voortzetting van het buurthuis in deze vorm is zakelijk niet verantwoord. De functieverandering van het nabije voormalige huize Tolsteeg, nu De Saffier, biedt nieuwe mogelijkheden voor huisvesting van bewonersactiviteiten. Het advies voor 't Bokkie is:

- Verplaats de activiteiten in 't Bokkie naar de Saffier.
- Onderzoek hoe De Saffier een breder publiek kan trekken door een meer gevarieerde programmering en door gebruikers bij het beheer te betrekken.
- Werk zo toe naar sluiting van 't Bokkie per 1 augustus 2016.

Toelichting sluiting 't Bokkie

Het gebied Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt kent een overschot aan welzijnsruimte ten opzichte van de geanalyseerde vraag. Deze constatering is op zich niet nieuw. Eerder, bij de bezuiniging op welzijnsaccommodaties 2012 – 2014, is dit overschot al gesignaleerd. Omdat buurthuis Bokkie in een prioriteitswijk ligt van Vernieuwend Welzijn is indertijd besloten, ondanks het overschot aan m2 en de lage bezettingsgraad van 't Bokkie, de accommodatie niet te sluiten.

In de nabije omgeving van 't Bokkie is momenteel de transitie gaande van verzorgingshuis Tolsteeg naar tijdelijke woningen voor starters, met behoud van (de voormalige aanleun-) woningen voor senioren. Dit biedt de unieke kans om met oude en nieuwe bewoners van De Saffier (=voormalig Tolsteeg) en de gebruikers van 't Bokkie een nieuwe ontmoetingsruimte in de buurt te realiseren.

Het streven is een ontmoetings- en activiteitenruimte in het voormalig zorgcentrum Tolsteeg, beheert voor en door de buurt, die met ingang van 1 september 2016 gereed is. De inzet is dat alle activiteiten van 't Bokkie kunnen worden voortgezet op deze nieuwe locatie of, in overleg met betrokken, elders in de wijk.

Door deze mogelijkheid in combinatie met de zeer lage bezetting van 't Bokkie en het overschot aan m2's in Nieuw Hoograven/Bokkenbuurt is het de vraag of het instant houden van dit buurtcentrum nog wel inhoudelijk en financieel wenselijk is. Tegelijkertijd wordt met deze oplossing een ontmoetingsruimte gecreëerd in het kader van het beleid Vernieuwend Welzijn.

4.2.4 Hart van Hoograven

Hart van Hoograven is een moderne, ruime en lichte accommodatie, type 'dienstencentrum'. Maar zowel de inrichting als de programmering zijn maar voor een kleine groep omwonenden aantrekkelijk. De activiteiten richten zich op traditioneel buurthuispubliek (de 'plichtsgetrouwen'). Het gebouw en de inrichting appelleren vooral aan de 'verantwoordelijken' Voor de meest voorkomende leefstijl in de buurt (de 'buitenstaanders') is Hart van Hoograven minder aantrekkelijk. Het advies voor deze accommodatie is:

- 'Herdefinieer' Hart van Hoograven van type 'dienstencentrum' naar type 'zalencentrum' met een breder activiteitenaanbod.
- Zorg dat activiteiten in de sfeer van (persoonlijke) ontwikkeling en ontplooiing een royaal onderdeel zijn van het aanbod.
- Creëer meer een huiskamerkarakter.
- Onderzoek, om de bezettingsgraad tijdens daluren op te voeren, de mogelijkheden van flexibele verhuur.

4.2.5 Natuurspeeltuin De Kameleon

Het gebouw van natuurspeeltuin De Kameleon sluit evenals Fort Luna aan bij de leefstijlen 'buitenstaanders' en 'verantwoordelijkheden'. Dit levert een goede match met de omgeving op. Het gebouw wordt echter hoofdzakelijk verhuurd voor buitenschoolse opvang en is alleen toegankelijk als de speeltuin geopend is. Op hetzelfde terrein staat het gebouw van zeeverkenner Baracuda dat door de week nauwelijks gebruikt wordt.

Advies:

- Onderzoek of en onder welke condities de speeltuinactiviteiten kunnen worden ondergebracht in het gebouw van Baracuda.
- Onderzoek bij verplaatsing van de binnenruimte speeltuin of het huidige gebouw van speeltuin en BSO beter benut kan worden.

5. Advies Wijkraad Zuid

De Wijkraad Zuid heeft geen advies gegeven.

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/jongerencentrum Hart van Hoograven

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting
't Goylaan 77	'Diensten centrum'	Nieuw Hoograven	Vooruit	Wijkactiviteiten buurtcentrum	1.330	30 uur/wk

Ruimten	M2
Ontmoeting/huiskamer	60
Keuken	42
Geluidsruimte	50
Fitnessruimte	42
Computerruimte	22
Biljartruimte	30
Beweegruimte	90
Activiteitenruimte BG	50
Activiteitenruimte	103

Bevindingen

- Gebouw (type 'dienstencentrum') gericht op 25 % van de omwonenden
- Programmering gericht op 16 % omwonenden
- Bezettingspercentage redelijk
- Biljartruimte is exclusief voor beperkte groep ouderen
- Wens: fitnessruimte af te kunnen sluiten
- Wens: grootkeukenapparatuur
- Wens: terras aan achterzijde, horeca, hapje, drankje, ijskar
- Deels verhuurd aan buurtteam

Conclusies

- Ruim, modern pand met ruimten voor uiteenlopende activiteiten
- Functionaliteit en beheersbaarheid kunnen verbeteren
- Gebouw en programma sluiten niet aan

Voorstel

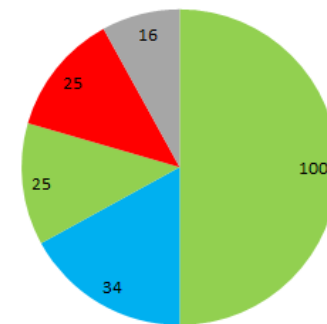
- Inrichting en sfeer aanpassen naar 'dorpsplein'
- Programmering meer richten op 'blauwe' en 'groene' leefstijl:
 - gezelligheid, plezier, barbecue, kerstdiner, picknick, bingo, fitness, lezingen, cursussen
- Meer 'huiskamer' creëren, wisselende exposities
- Fitnessruimte afsluitbaar maken
- Grootkeuken apparatuur
- Tijdelijke verhuur tijdens daluren onderzoeken.
- Stimuleren Driehoeksoverleg (gebruikers, sociaal beheer, technisch beheer).
- Social return/leerwerkplekken creëren

leefstijlen:

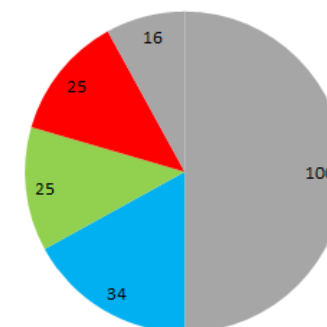
- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen



Gebouw
omwonenden | typering



Programma
omwonenden | typering



Gemeente Utrecht

Buurtcentrum Musketon

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting uur/week
Hondsrug 19	Buurt huis	Lunetten	Vooruit	bewonersactiviteiten theater	1.225	35 uur/wk

Ruimten	M2
Groepsruimte	41
Groepsruimte	28
Keuken	16
Groepsruimte	25
Groepsruimte	40
Groepsruimte	48
Groepsruimte	88
Gespreksruimte	16
Theaterzaal	300
Groepsruimte	25
Ouderenruimte /biljart	156

Type activiteit
Soos 75+, Inloop Knooppunt
Inburgering
Steen bewerken, origami
Schilderen, aquarelleren, tekenen
Koken en bakken
Yoga, babymassage
Speelothek
Koersbal, Fifty Fit, bewegen ouderen
Zangkoor
Dansen, Linedance, salsa, tango, etc
Repair Café, Voedselbank
Bewonersoverleggen
Bridgen, klaverjassen, biljarten
Eetcafé, eetgroep
Bingo, DJ Wim
Toneelclub, cabaret, theatersport
Maatjes, Zweedse les, breiclub



Gemeente Utrecht

Bevindingen

- Gebouw, getypeerd als 'buurthuis', gericht op 13 % omwonenden
- Programmering gericht 45 % omwonenden
- Gebouw mist sfeer/uitstraling
- Bezettingspercentage: laag
- Geen alternatieven in directe nabijheid
- Gebruikers en beheerder willen meer medebeheer
- Ruime maar verouderde accommodatie
- Professionele keuken is aanwezig
- Lastig beheer(s)baar
- Theaterzaal beperkt benut

Conclusies

- Uitstraling gebouw past niet bij omwonenden
- Theaterzaal kan beter benut worden
- Gebouw en inrichting gedateerd

Voorstel

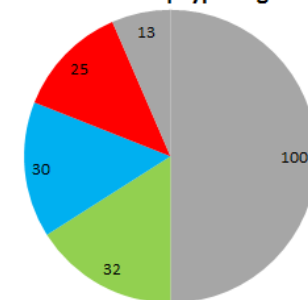
- Toekomst MFA-gebouw onderzoeken; nieuwbouw of opknappen en moderniseren inclusief overige functies
- Gebouw en inrichting aantrekkelijker maken voor meer leefstijlen
- Gebouw compartimenteren, welzijnsdeel en overige functies
- Gebruikersdriehoek meer ruimte geven voor eigen invulling beheer en verhuur
- Beter gebruik theaterzaal wordt onderzocht
- Stimuleren Driehoeksoverleg (gebruikers, sociaal beheer, technisch beheer).

leefstijlen:

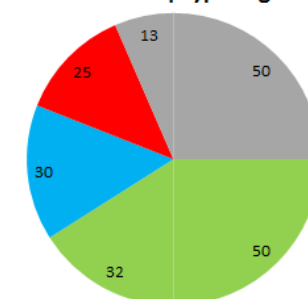
- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen



Gebouw
omwonenden | typering



Programmering
omwonenden | typering



Buurtcentrum 't Bokkie

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting uur/week
Elandplein 25	'Buurthuis'	Nieuw Hoograven Bokkenbuurt	sleutelpand	Wijkactiviteiten buurtcentrum	740	10 uur/wk

Ruimten	M2
Ontmoetingsruimte	44
Grote zaal	113
Activiteitenruimte	28

Bevindingen

- Gebouw gericht op 34 % omwonenden
- Programmering gericht op 34 % omwonenden
- Gebouw getypeerd als 'buurthuis'
- Bezettingspercentage: zeer laag
- Alternatief in directe nabijheid: De Saffier (voormalig huize Tolsteeg)

Conclusies

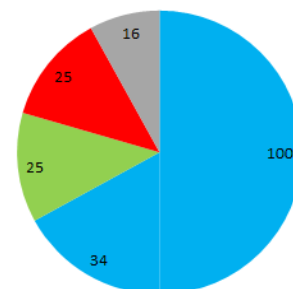
- Alternatief biedt meer mogelijkheden, ook in beheer

Voorstel

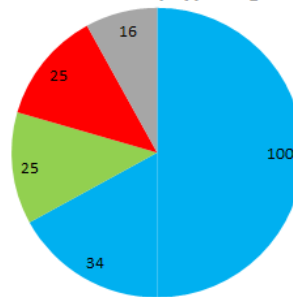
- Activiteiten verplaatsten naar Saffier als alternatief 't Bokkie
- 't Bokkie sluiten per 1 augustus 2016 in het kader van bezuiniging 2016



Gebouw
omwonenden | typering



Programma
omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen



Gemeente Utrecht

Speeltuin De Kameleon

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheer vorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting uur/week
Verlengde Hoogravenseweg 37	'Dorps plein'	Oud Hoograven Tolsteeg	Vooruit	Kinderactiviteiten speeltuingebouw	100	NB

Ruimten	M2
Activiteitenruimte	45
Activiteitenhal	65
Opslagruimte	29
Keuken	14
Kantoor	20
Activiteitenruimte verd.	25
Activiteitenruimte verd.	12
Activiteitenruimte verd.	12
Activiteitenruimte verd.	39

Bevindingen

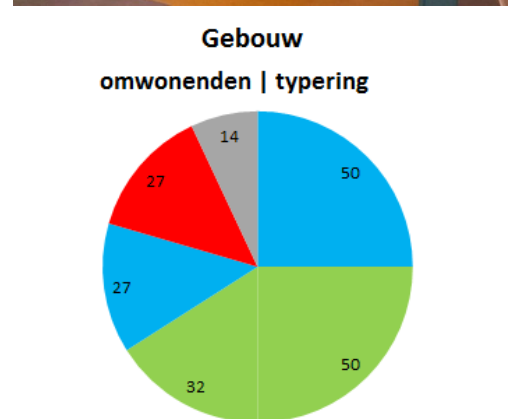
- Gebouw gericht op 59 % omwonenden
- Programmering gericht op 59 % omwonenden
- Gebouw getypeerd als 'dorpsplein'
- Alternatieven in directe nabijheid: VV Hoograven, scouting Baracuda
- Speeltuinruimte is beperkt deel van gebouw
- Merendeel binnenruimtes verhuurt aan BSO
- Onopgeruimd, rommelige indruk

Conclusies

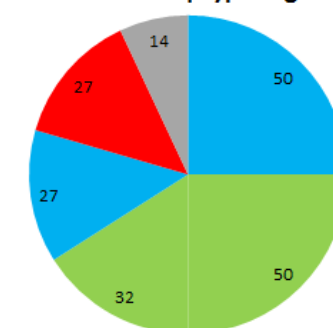
- Gebouw wordt niet ten volle benut; heeft vooral BSO-functie
- Naastliggend pand scoutinggroep Baracuda wordt voornamelijk in de weekenden gebruikt.

Voorstel

- Samenwerking en dubbelgebruik voor binnenruimte speeltuin en scouting op accommodatie Baracuda onderzoeken.
- Efficiënter gebruik van huidig speeltuingebouw en BSO voor breder verhuur maatschappelijke functie.
- Uitvoering afhankelijk van onderzoek en besluitvorming toekomstig beheer speeltuinen.



Programmering
omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen



Gemeente Utrecht

Speeltuin Fort Luna

Adres	Type	Verzorgings- gebied	Beheervorm	Gebruik soort object	BVO (m2)	Bezetting uur/week
Oude Liesbosweg 40	'Dorpsplein'	Lunetten	Vooruit	speeltuin Kinderactiviteiten	150	NB

Ruimten	M2
activiteitenruimte	45
kantoor	9

Bevindingen

- Gebouw gericht op 62 % omwonenden
- Programmering gericht op 62 % omwonenden
- Gebouw getypeerd als 'dorpsplein'
- BSO zit in naastgelegen pand
- Ligt aan de rand van de wijk, geïsoleerd
- Organisaties in park willen meer bezoekers

Conclusies

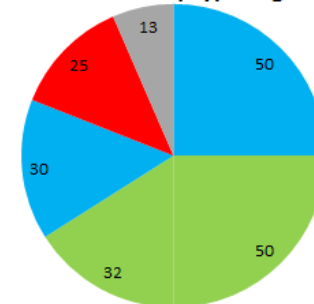
- Mooi gelegen voorziening
- Niet zo bruikbaar voor activiteiten 's avonds
- Bezoekersaantallen kunnen omhoog

Voorstel

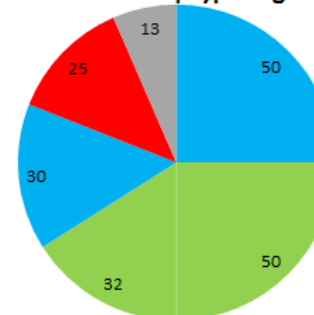
- Samenwerking zoeken met andere partijen in het park; 'parkpromotie'
- Bewegwijzering verbeteren
- Uitvoering afhankelijk van onderzoek en besluitvorming toekomstig beheer speeltuinen.



Gebouw
omwonenden | typering



Programmering
omwonenden | typering



leefstijlen:

- verantwoordelijken
- buitenstaanders
- pragmatici
- plichtsgetrouwen



Gemeente Utrecht