

Adviesrapport locatie jongerencultuurhuis Vleuten-De Meern



Gemeente Utrecht

februari 2025

1. Inleiding, samenvatting en advies

Aanleiding

In de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern woont nu al bijna 40% van alle Utrechters onder de 26 jaar, de wijken groeien door en ook het aantal jongeren zal fors toenemen. Momenteel zijn er onvoldoende duurzame ontwikkelmogelijkheden voor jongeren op het gebied van cultuur en creativiteit in Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern. De komst van een jongerencultuurhuis (JCH) moet hier verandering in brengen. Meer voorzieningen voor jongerencultuur in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern is een langgekoesterde wens dat al door het vorige college is benoemd. Deze ambitie is door het huidige college in het coalitieakkoord herbevestigd.

Vanwege de grootte van de wijken was in 2023 gekozen voor drie kleinere jongerencultuurhuizen, waarvan één bij Berlijnplein in Leidsche Rijn, één in de Meern en één in Vleuten. In het voorjaar van 2024 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar kansrijke locaties voor deze jongerencultuurhuizen in Vleuten-De Meern. Op basis van gesprekken met verschillende stakeholders zijn we gekomen tot een *short list* van vier kansrijke locaties: twee in Vleuten en twee in De Meern.

Tijdens de voorjaarsnota van 2024 heeft de gemeenteraad in het kader van de Utrechtse Bezuinigingsalternatieven (UBA) besloten één van de twee locaties in Vleuten-De Meern te laten vervallen.

Dit vervolg op de eerdere fase van dit onderzoek is er daarom op gericht om uit de vier kansrijke locaties op de *short list* de meest geschikte en kansrijke locatie te selecteren waar een jongerencultuurhuis van 250 tot 300 m² op een relatief korte termijn kan worden gerealiseerd. Om te bepalen welke locatie het meest geschikt en kansrijk is hebben we jongeren direct en indirect gevraagd naar wat zijn zien als belangrijke factoren voor de keuze voor een geschikte locatie. Daarnaast hebben we met andere stakeholders een inschatting proberen te maken van hoeveel kans er is dat op deze locaties binnen afzienbare tijd een jongerencultuurhuis kan worden gerealiseerd.

Proces

- **Uitwerken/verdiepen locatie criteria**

We zijn de vier locaties op de *short list* nader gaan onderzoeken. Hiervoor zijn wij in gesprek gegaan met jongeren. Daarnaast zijn we in gesprek gegaan met Cultuur19 en de Vrijstaat, de exploitanten die in de periode 2025-2028 in respectievelijk Vleuten en De Meern jongerencultuurprogramma's gaan aanbieden. Zij hebben in voorbereiding op deze sessies ook verschillende jongeren gesproken. De uitkomsten van deze gesprekken hebben wij gebruikt om de criteria verder te verdiepen en te specificeren.

- **Status locaties**

We zijn in gesprek gegaan met collega's binnen de gemeente (Ruimte, Wijken, VGU en MO) om een betere inschatting te maken van de mogelijke realisatietermijn per locatie. Ook is nader onderzocht of er geen budgettaire belemmeringen zijn bij de locaties.

Participatie

Eerdere participatie

In een eerder stadium is al diverse malen met jongeren uit zowel Leidsche Rijn als Vleuten-De Meern gesproken in het kader van de jongerencultuurhuisfunctie op Berlijnplein. De opbrengst van deze participatiesessies is al gebruikt in de eerste fase van dit onderzoek om te kunnen komen tot een *short list*.

Participatiesessie jongeren

In juli hebben we een participatiesessie georganiseerd *Young Minds*, een actieve groep jongeren binnen Utrecht, aangevuld met een aantal jongeren uit de wijk Vleuten-De Meern. Er waren 17 jongeren in de leeftijd van 14 en 27 jaar. De sessie was opgedeeld in twee delen.

In het eerste deel zijn de volgende vier thema's/vragen met de jongeren besproken:

- Welkom; wat zorgt ervoor dat je je veilig en welkom voelt op een plek?
- Vervoer; hoe verplaats jij je, en wanneer is iets 'te ver'?
- Omgeving; in wat voor soort omgeving past een jongerencultuurhuis?
- Gebouw delen; met welke andere functie kan een gebouw of locatie gedeeld worden?

In het tweede deel van de sessie zijn de vier beoogde locaties met de jongeren besproken met de vraag om zowel positieve als negatieve punten te benoemen die deze locaties geschikt of juist minder geschikt maken als plek voor een jongerencultuurhuis.

Uit de sessie kwamen een aantal zaken herhaaldelijk naar voren:

- De locatie moet 'niet middenin een woonwijk' liggen, maar ook niet te afgelegen.
 - Een goed zichtbare, schone en aantrekkelijke plek ('niet afgetrapt') waar (ook 's avonds) levendigheid in de omgeving is heeft de voorkeur.
 - Een groene omgeving is een pluspunt maar er moeten sowieso buitenruimte zijn om te chillen.
 - 5 tot maximaal 15 minuten fietsafstand en een OV-halte met frequente verbindingen op loopafstand.
 - Goed verlichte fiets- en looproutes naar de locatie zijn belangrijk.
 - Winkels en eetgelegenheden in de buurt worden als belangrijk ervaren.
 - Een jongerencultuurhuis kan goed samen met andere functies waar jongeren ook gebruik van maken, zoals scholen en sportvoorzieningen. Een plek naast studenthuisvesting zou ook prima zijn.
- Voorzieningen met ouderen worden juist weer als negatief gezien.

Bij de bespreking van de vier concrete locaties in het tweede deel van de sessie werden de locaties De Tol/Hindersteinlaan en de Oranjelaan door de jongeren als meest positieve locaties aangewezen. Bij de twee overige locaties werden meer negatieve dan positieve punten benoemd.

Participatie met exploitanten

Er is gesproken met de exploitanten die via de *Nadere regel subsidie jongerencultuurhuis Leidsche Rijn/Vleuten-De Meern 2025-2028* jongerencultuurprogramma gaan aanbieden in deze wijk: Cultuur19 en De Vrijstaat. Ook met hen is zowel over de voorwaarden voor een goede plek als ook over deze vier concrete locaties gesproken. Zij hadden ter voorbereiding op dit gesprek ook weer met jongeren uit hun omgeving gesproken. In deze gesprekken werd het beeld dat was opgehaald in de jongerensessie verder bevestigd.

De uitkomsten van de participatie zijn meegenomen om de selectiecriteria en subcriteria (zie hoofdstuk 2) verder aan te scherpen.

Samenvatting van de uitkomsten

Per locatie hebben we de belangrijkste selectiecriteria die door de jongeren en exploitanten zijn genoemd uitgewerkt. Daarnaast kijken we ook naar de criteria tijd en geld. Wij geven hieronder in een tabel kort de belangrijkste conclusies per locatie. We geven door middel van een kleur weer hoe de locaties per (sub)criterium scoren. De criteria worden nader omschreven in hoofdstuk 2 en in hoofdstuk drie worden deze per locatie nader uitgewerkt.

	De Tol/ Hindersteinlaan (Vleuten)			Parkentree Maximapark (Vleuten)			Oranjelaan 10-14 (De Meern)			Meerndijk 126 (De Meern)		
Omgeving												
Sociale Veiligheid												
Bereikbaarheid												
Planning												
Financiën												
	Positief		Gematigd positief		Neutraal tot gematigd negatief						Negatief	

Locatie De Tol/Hindersteinlaan in Vleuten komt als meest geschikte en haalbare locatie naar voren. De locatie heeft één negatief punt. Er zijn diverse (omgevings)factoren die mogelijk vertragend kunnen werken voor de realisatie van een jongerencultuurhuis op deze locatie. Ten eerste leven bij een aantal omwonenden zorgen over de verkeersveiligheid en mogelijk jongerenoverlast als gevolg van de verschillende nieuwbouwontwikkelingen in de omgeving (waaronder de VO school die op de Hindersteinlaan wordt gebouwd). De toevoeging van een Jongerencultuurhuis kan deze zorgen verder versterken en de participatie frustreren. Met een goede integrale communicatie en buurtparticipatie denken we dit potentieel negatieve beeld bij te kunnen stellen. Het kan namelijk ook voordelen hebben. Een jongerencultuurhuis komt mogelijk

op de plaats van (een deel van) een horecagelegenheid, wat bijvoorbeeld verwachte verkeerdrukke kan verminderen. Ten tweede kan netcongestie leiden tot vertraging op deze locatie. Op dit moment vallen kleinverbruikaansluitingen onder de laagste risicocategorie wat betreft netcongestie. Een jongerencultuurhuis kan uit de voeten met een kleinverbruikaansluiting. Het risico op vertraging lijkt op deze locatie daarom beperkt.

Oranjelaan 10-14 is een goede tweede. In beginsel een goede locatie, maar door minder jongeren binnen tien minuten (of zelfs 15 minuten) bereikbaar per fiets. Daarnaast vergt ontwikkeling op deze locatie een complexe herontwikkeling/nieuwbouw met meerdere eigenaren en veel stakeholders. Dit zal dus vermoedelijk vertragend werken.

Parkentree Maximapark en Meerndijk naast 126 eindigen beide duidelijk minder gunstig, met negatieve scores op sociale veiligheid en matige scores op een aantal andere criteria.

Advies

Wij adviseren om een haalbaarheidsonderzoek te starten voor locatie De Tol / Hindersteinlaan omdat dit zowel vanuit het oogpunt van de jongeren als vanuit het oogpunt van haalbaarheid de beste locatie lijkt.

Naast dit advies hebben we – buiten de scope van dit onderzoek – ook nog de volgende suggesties met betrekking tot twee van de andere locaties die we onderzocht hebben:

1. Wij stellen voor om parallel aan het haalbaarheidsonderzoek actief betrokken te blijven bij de planvorming rondom de renovatie van de bibliotheek aan de Oranjelaan in de Meern, al dan niet in combinatie met het naastgelegen buurtcentrum De Schalm. Dit doen we niet alleen omdat de bibliotheek en het daarboven gehuisveste kunstencentrum belangrijke culturele voorzieningen voor de wijk zijn die sowieso onze aandacht verdienen, en ook niet alleen omdat de raad ons heeft opgeroepen tot 'slim' ruimtegebruik. We doen dit ook om te onderzoeken of herontwikkeling van deze locatie kansen biedt om in De Meern enige ruimte te houden voor culturele jongerenprogrammering. Tegelijk houden we hiermee de kans open om – als het haalbaarheidsonderzoek voor De Tol / Hindersteinlaan negatief zou uitpakken – op deze locatie alsnog de mogelijkheid te behouden om een jongerencultuurhuis te realiseren.

We benadrukken in dit kader wel graag dat er binnen het bestaande budget geen financiële ruimte is voor investeringen in een tweede locatie. De inzet is om vanuit het toekomstige programmabudget ook een (beperkt) aantal activiteiten buiten de hoofdlocatie van het jongerencultuurhuis te programmeren om daarmee ook doelgroepen aan te spreken die (nog) niet naar de hoofdlocatie (kunnen of mogen) komen. Daarvoor is het van belang mee te kijken of binnen een eventueel multifunctionele accommodatie op deze locatie ruimte is die geschikt is voor dergelijke activiteiten.

2. Voor Meerndijk 126, het huidige Azotod, geldt dat we (op basis van de feedback van jongeren) de locatie ongeschikt achten als locatie voor een jongerencultuurhuis. Echter, het is wel een plek waar jongerenactiviteiten voor grotere groepen mogelijk zijn. Wij stellen voor om bij een eventuele herontwikkeling van het pand door de huidige eigenaar (de Best Life Church) te onderzoeken of een jongerenfunctie kan worden gehandhaafd. De erfpachtovereenkomst biedt hiervoor aanknopingspunten.

2. Selectiecriteria

In de eerste fase van dit onderzoek hadden wij op basis van de *Uitgangspuntennotitie Jongerencultuurhuis Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern* al criteria opgesteld om een eerste 'shortlist' van mogelijk geschikte locaties vast te stellen. In deze tweede fase hebben we op basis van de gesprekken die gevoerd zijn met jongeren en met Cultuur19 en De Vrijstaat (zie hierboven bij Participatie) deze criteria aangescherpt. Daarbij hebben we ook de wijziging van twee locaties naar één locatie is meegenomen. Ons onderzoek richtte zich er in dit stadium hoofdzakelijk op om op te halen wat de toekomstige gebruikers van het jongerencultuurhuis belangrijke criteria vinden voor de nieuwe locatie. (Gesprekken over de inhoudelijke wensen voor jongerencultuurhuizen in het algemeen zijn eerder al gevoerd, en in de volgende fase van dit onderzoek zal dit in gesprekken met jongeren de exploitanten nader worden uitgewerkt).

Op basis van deze gesprekken hebben we de eerste drie van de onderstaande criteria opgesteld. Deze criteria reflecteren de belangrijkste gedeelde uitkomsten van de verschillende gesprekken. Vanuit de

gemeentelijke organisatie geldt uiteraard dat de factoren tijd en geld van belang zijn. Deze nemen we in de criteria 4 en 5 mee.

1. Omgevingscriteria

Wat vinden jongeren belangrijk met betrekking tot de omgeving van een Jongerencultuurhuis?

- a) **Zijn er andere aantrekkelijke functies in de omgeving waardoor jongeren gemakkelijk naar deze plek komen?** Denk aan studieplekken, bibliotheek, kapper, winkels, drink- en eetgelegenheden, jongerenontmoetingsplekken, jongererenhuiskamer, sportvoorzieningen, andere culturele voorzieningen die zich binnen een loopafstand van 10 minuten bevinden.
- b) **Is er buitenruimte?** Een tuin of een buitenruimte waar jongeren mogen zijn/ kunnen niksen of hangen. Dit kan ook in de vorm van een dakterras.
- c) **Is de locatie zichtbaar?** Is de locatie zichtbaar van de weg als je er langs loopt of fietst? Jongeren willen wel een eigen plek met ruimte, maar niet een weggestopte ruimte. Ze willen trots kunnen zijn op 'hun' Jongerencultuurhuis.

Aandachtspunten voor het vervolg:

- Als de locatie een onderdeel van een groter complex wordt moet er ruimte zijn voor een heldere eigen toegang.
- Het JCH moet niet in één gebouw gecombineerd worden met een VO-school.
- Houd rekening met de uitstraling van het gebouw bij de architectuur, zorg voor een eigen identiteit en uitnodigende uitstraling.
- Let op dat functies in de omgeving niet conflicteren met de wensen van jongeren. Zo is bewoning boven of direct naast een jongerencultuurhuis onwenselijk, wordt 'zware' horeca (café, dancing) door sommige jongeren gezien als een onwenselijke 'buurman' en ook religieuze functies kunnen gevoelig liggen.

2. Sociale veiligheid

De ideeën over sociale veiligheid lopen uiteen binnen de doelgroep. Dit hangt af van de leeftijd maar ook of je het aan jongens of meiden vraagt. Voor jongeren tot in ieder geval 15 jaar en meiden geldt andere beleving dan voor oudere jongens. Omdat het jongerencultuurhuis toegankelijk moet zijn voor een brede doelgroep, houden we in het bijzonder rekening met de feedback van meiden en jonge jongeren. Zo komen we tot de volgende criteria:

1. **Is de locatie veilig te bereiken voor alle doelgroepen?** In een jongerencultuurhuis vinden veel kleinere bijeenkomsten plaats. Dit betekent dat jongeren ook in hun ééntje of in kleine groepjes veilig de locatie moeten kunnen bereiken. Moet er bijvoorbeeld een lang stuk langs een slecht verlicht of onbewoond gedeelte gefietst of gelopen worden? Is het stuk lopen vanaf de bushalte naar het JCH afgelegen?
2. **Is er voldoende sociale controle/veiligheidsbeleving in de omgeving van de locatie?** Jongeren moeten na afloop van een activiteit ook veilig voor de deur kunnen blijven chillen en daarvoor is enige sociale controle van belang. Ligt het JCH in een gebied met voldoende doorloop van mensen, bijvoorbeeld naast een functie waar ook wat later in de avondactiviteiten zijn (denk aan een winkel, sportschool, horeca) of is er op een andere manier sociale controle (honden uitlaatrondje, buurtpaarkeerplaatsje)? Is de locatie/het buitenterrein voldoende zichtbaar vanaf de weg/straat of het fietspad?
3. **Zijn er geluiden vanuit de nabije omgeving die de komst van een JCH kunnen belemmeren?** Het is belangrijk dat jongeren van verschillende achtergronden zich welkom én veilig voelen op een locatie en dat ze ook zichzelf mogen zijn. Kijkende naar de directe omgeving van de locatie, zijn er meldingen van reeds ervaren (jongeren) overlast? Of zijn er in de omgeving van de locatie incidenten geweest of omstandigheden bekend die niet goed passen bij de wens om een toegankelijke, inclusieve en veilige plek te bieden. De antwoorden op deze vragen hebben we opgehaald binnen de gemeentelijke organisatie.

Aandachtspunten voor het vervolg:

- Zorg dat er goede verlichting aanwezig is rondom het gebouw.
- Goede communicatie vanuit de gemeente over functie van jongerencultuurhuis en de verbinding die door de professionals wordt gezocht met de omgeving kan zorgen voor juiste beeldvorming en draagvlak vanuit de buurt.

3. Bereikbaarheid

Bij de participatie die we hebben gehouden zijn er specifieke voorwaarden benoemd met betrekking tot bereikbaarheid. Het gevoel van afstand is wisselend per groep binnen de doelgroep. Zo is er een groep meiden die niet zomaar naar een locatie verder dan 5-10 minuten lopen van huis mogen. Jongeren tot 14-15 jaar mogen vaak niet zelfstandig lange afstanden fietsen. Kortom vooral voor de jongere jongeren is de afstand een belangrijkere factor, voor jongeren vanaf 16 jaar wordt afstand vaak niet als een grote barrière gezien. Omdat we een inclusieve, toegankelijke locatie willen zijn voor een brede doelgroep zijn we uitgegaan van 10 minuten fietsafstand. Daarmee sluiten we ook aan bij de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040.

Voor openbaar vervoer werden te hoge kosten als voornaamste bezwaar gezien. Daarbij werd bijvoorbeeld €5 per enkele rit genoemd. Omdat alle OV-trajecten binnen Vleuten-De Meern binnen deze voorwaarden blijven hebben we deze hieronder niet specifiek meegenomen. Wel de frequentie van het OV en de afstand tot de halte wordt meegewogen.

Deze hebben we verwerkt in de onderstaande criteria:

- Fietsbereikbaarheid:** Is de locatie binnen 10 minuten fietsen voor jongeren ook vanuit de andere wijk?
- OV-bereikbaarheid:** In dit criterium hebben we de volgende zaken in ogenschouw genomen:
 - Wat is de loopafstand naar een bushalte?
 - Hoe frequent komen er bussen?
 - Komen de bussen er ook later op de avond?

In het gesprek met jongeren was ook nog opgehaald dat OV ook te duur kan zijn. Daarbij is € 5 genoemd als bovengrens. Omdat zowel met een OV-kaart als met een los kaartje de kosten van vervoer binnen Vleuten-De Meern ruim onder die grens blijven, is dit verder niet binnen dit criterium meegewogen.

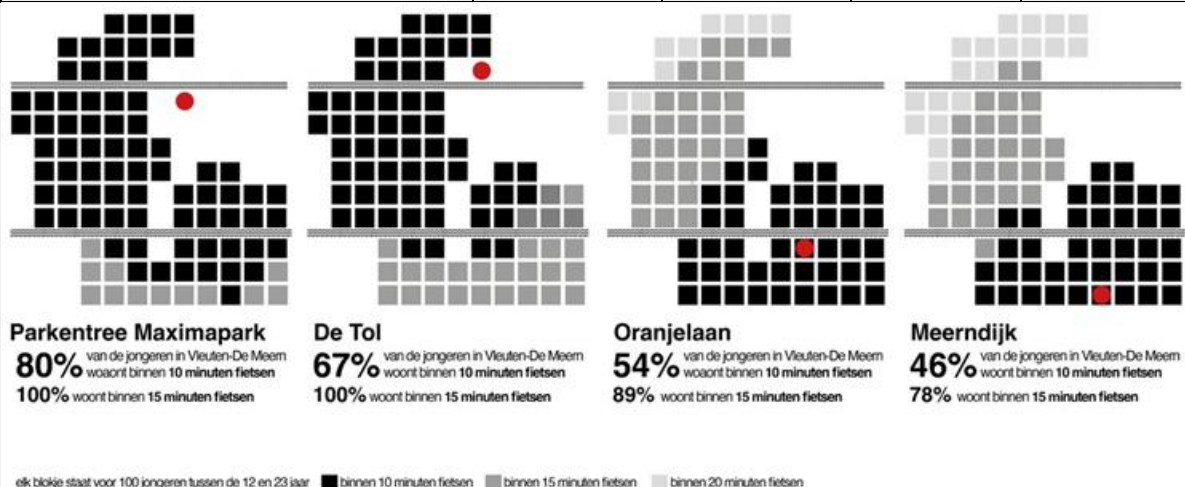
Aandachtspunten voor het vervolg:

- Een veilige stalling om de fiets te stallen.
- Ruimte voor laden en lossen.
- Aantal parkeerplekken (voor personeel en bezoekers) in de buurt.

Fietsbereikbaarheid

We hebben gekeken naar hoeveel jongeren binnen 10 minuten fietsen van de locatie wonen in 2028. Daarvoor is de bevolkingsprognose Utrecht 2023 gebruikt in combinatie met de meest recente bevolkingscijfers per subbuurt. Voor de analyse is Google maps inschatting van 10 minuten fietsafstand gebruikt (16 km per uur wat zich vertaalt in 2,8 tot 3,2 km afstand, rekening houdend met hoogteverschillen, aantal kruispunten en gemiddelde GPS-gerapporteerde tijden.) We komen dan tot de volgende resultaten:

locatie	Parkentree	De Tol/ Hindersteinlaan	Oranjelaan	Meerndijk
Aantal jongeren woonachtig binnen 10 min fietsafstand in Vleuten-de Meern	6852	5724	4623	3952
% van alle jongeren in Vleuten-De Meern	80%	67%	54%	46%



4. Planning

Bij planning wordt er gekeken naar hoe snel een locatie mogelijk gerealiseerd kan worden bij akkoord op een locatie eind 2024/Q1 2025.

Deze hebben we verwerkt in de onderstaande criteria:

- Wat zijn de benodigde procedures voor start bouw?** Is er een bestemmingsplanwijziging nodig, lopen er rechtszaken of ligt de ontwikkeling in het gebied om een andere procedurele reden stil?
- Zijn er (omgevings)factoren die op een locatie belemmerend/vertragend zouden kunnen werken?** Denk hierbij aan bouwplannen voor aanpalende terreinen, bodemgesteldheid, archeologie, verkeersingrepen, verwachte/bekende bezwaren uit omgeving, netcongestie, belemmeringen binnen de gemeentelijke organisatie?

Aandachtspunten voor het vervolg:

- Het in beeld brengen van alternatieven voor het geval dat vanwege netcongestie geen aansluiting met voldoende capaciteit kan worden aangevraagd.

5. Financiën

Is de realisatie (voor zover nu bekend) mogelijk binnen beschikbare budget? Er is voor de nieuwbouwlocaties een investeringsraming gemaakt op basis van een kengetallenboek voor maatschappelijk vastgoed. Voor al deze locaties geldt een maatschappelijke grondprijs. Op basis van deze cijfers is een indicatieve kostprijsdekkende huur van € 215 per m2 vvo berekend (inclusief btw, ex servicekosten, prijspeil 2024) berekend. Dit lijkt haalbaar binnen het budget.

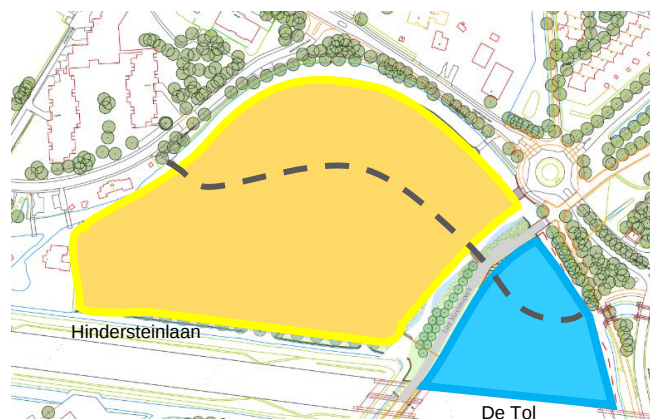
Voor de locatie op de Oranjelaan is vooralsnog een berekening gemaakt op basis van renovatie. In dergelijke gevallen is de afschrijvingstermijn korter. De kostprijs lijkt hierdoor aanmerkelijk hoger, maar we gaan in ons voorstel uit van een zodanige renovatie dan wel aanpassing dat hier logischerwijs ook een langere afschrijvingstermijn voor de hand zou liggen. Op dat moment lijkt ook die locatie haalbaar te realiseren binnen budget.

3. De Locaties uitgediept

De Tol/ Hindersteinlaan

De Tol is een driehoekige locatie in het groen en aan 'het lint' gelegen ten oosten van de Hindersteinlaan. In de huidige visie zal een ruim deel van het groen ook behouden worden. De grond is sinds 1 juli 2024 in eigendom van de gemeente Utrecht en heeft een maatschappelijke/ horeca bestemmingsplan.

De Hindersteinlaan is een nieuwbouwlocatie nabij het centrum van Vleuten. Hier wordt een nieuwe VO school voorzien naast woningbouw en gymzalen. Tussen de nieuwbouw en de huidige bebouwing komt een ruimte groenstrook.



Er zijn op de locatie twee mogelijkheden:

1. Een JCH op de Tol, al dan niet in combinatie met een andere functie.
Naast de JCH op de Tol is er nog plek voor een andere functie (er is ruimte voor maximaal 1200 m2 bebouwing). Hier zijn verschillende ideeën voor (bijvoorbeeld in combinatie met gymzalen, buitensportvoorzieningen of lichte horeca) die nader uitgezocht kunnen worden.
2. Een JCH binnen het bouwvlak van de Hindersteinlaan
Eerder waren er plannen voor een sporthal op de Hindersteinlaan waarmee een JCH gecombineerd kan worden. In de bezuinigingen in het kader van de UBA is het plan voor de sporthal gesneuveld. Er wordt nu gekeken of het JCH wellicht op een andere wijze ruimtelijk binnen de plannen kunnen worden ingepast.

Omdat het een integrale gebiedsontwikkeling betreft kijken we samen met de verschillende stakeholders welke plek binnen het gebied de beste is voor het Jongerencultuurhuis. Bij beide opties zou het gaan om nieuwbouw.

Criteria beschrijving		De Tol/ Hindersteinlaan	
Omgeving			
Zijn er andere aantrekkelijke functies in de omgeving waardoor jongeren gemakkelijk naar deze plek komen?			- In de omgeving is ruimte voor sport. - Centrum van Vleuten is op 10 minuten loopafstand. - Op de locatie Hindersteinlaan zijn er plannen voor een VO school. - Nabij Haarrijnseplas, op 5 minuten fietsafstand. - In/nabij Maximapark - Naast JCH is op de Tol ruimte voor een andere functie, bijvoorbeeld een restaurant. -Aan de overkant van de weg is een skatepark en een JOP.
Is er een buitenruimte?			- De buitenruimte kan nog volledig vorm gegeven worden, er is in elk geval voldoende ruimte en veel groen.
Is de locatie zichtbaar?			- De locatie heeft de potentie om een goed zichtbare plek te krijgen.
Sociale veiligheid			
Is de locatie veilig te bereiken voor alle doelgroepen?			- De locatie ligt aan het Lint. Overdag is de locatie goed en veilig bereikbaar. In de avond kan deze in de toekomst veilig bereikt worden via de nieuwe bebouwing aan de Hindersteinlaan, dit is wel een omweg. Als er een nieuwe halte komt (zoals verwacht) geldt dit ook voor OV-bereikbaarheid.
Is er voldoende sociale controle/veiligheidsbeleving in de omgeving van de locatie?			- Er komt een fietspad dat de Tol verbindt met het Maximapark en locatie de Hindersteinlaan. Dit zorgt voor een doorlooproute. - Naast een JCH is er ruimte voor een andere bestemming, mogelijk gymzalen, horeca of een andere maatschappelijke bestemming. Wanneer hier tot later in de avond gebruik van wordt gemaakt is er voldoende veiligheidsbeleving.
Zijn er geluiden vanuit de nabije omgeving die de komst van een JCH kunnen belemmeren?			- Van het tegenover gelegen voetbalveld en skatebaan wordt geen overlast gemeld. Iets verder bij de Wetering zijn senioren zorgwoningen, ook vanuit de senioren wordt geen overlast ervaren of verwacht.
Bereikbaarheid			
Fietsbereikbaarheid			- 67% van de jongeren uit VdM woont binnen 10 minuten fietsafstand van de locatie. - Alle jongeren uit VdM kunnen de locatie binnen 15 minuten fietsen bereiken.
OV-bereikbaarheid			- De dichtstbijzijnde bushalte is op 7 minuten lopen, deze streekbus gaat 1x per uur.- Het treinstation is momenteel 15 minuten lopen. Na ontwikkeling van de Hindersteinlaan zal dit rond de 10 minuten zijn. - Bij de ontwikkeling op de Hindersteinlaan is ook verwachting dat er een nieuwe halte komt, de bus frequentie is uiteraard nog niet helder.
Planning			
Wat zijn de benodigde procedures voor start bouw?			- De grond is sinds 1 juli 2024 in eigendom van de gemeente Utrecht. - De grond heeft een maatschappelijke/ horeca bestemming, er is dus geen bestemmingsplanwijziging nodig.

Zijn er (omgevings)factoren die op een locatie belemmerend/vertragend zouden kunnen werken?		- Er loopt een verkeersonderzoek voor de veiligheid en drukte rondom rotonde de Tol. - Risico is een mogelijke vertraging op de ontwikkelingen van de Hindersteinlaan, hier moet nog een bestemmingplanwijziging doorlopen worden. Daarnaast leven er bij sommige buurtbewoners zorgen over de verkeersveiligheid in het gebied en mogelijk jongerenoverlast als gevolg van de verschillen de nieuwbouwplannen (waaronder de VO-school). Daardoor is het wenselijk om de verschillende ontwikkelingen die spelen goed afgestemd voor te leggen. Ook dit levert mogelijk vertraging op. - Er moet nog een visie ontwikkeld worden voor het gebruik van dit terrein. - Er moet een nieuwe (kleinverbruik)aansluiting worden aangevraagd voor deze locatie. Dit kan mogelijk vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.
Financiën		
Is de realisatie (voor zover nu bekend) mogelijk binnen beschikbare budget?		- Dit lijkt te passen binnen het beschikbare budget.

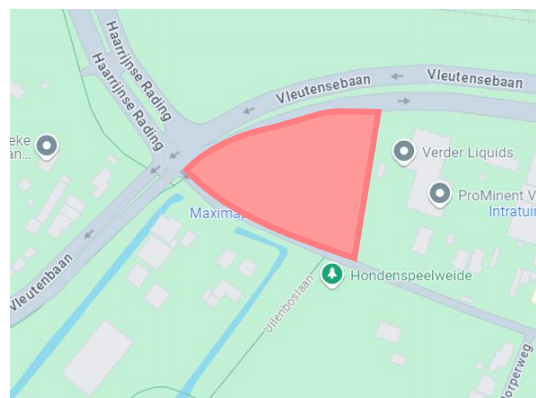
Conclusie

Kijkende naar de criteria komt de Tol/Hindersteinlaan naar voren als de voorkeurslocatie om een haalbaarheidsonderzoek op te doen. De locatie scoort hoog op het criterium 'omgeving' en relatief hoog op 'sociale veiligheid'. De locatie is goed te bereiken voor 67% van de jongeren in Vleuten en De Meern.

Voor de Tol is er al een passend bestemmingsplan maatschappelijke bestemming/horeca. Voor de ontwikkelingen op de Hindersteinlaan moet nog een bestemmingsplanwijziging worden doorlopen. De zorgen van buurtbewoners over (onder meer) verkeersveiligheid en mogelijke jongerenoverlast als gevolg van het bouwprogramma (en in het bijzonder de VO-school) staan mogelijk op gespannen voet met het toevoegen van een jongerencultuurhuis. Daarentegen zijn er ook positieve elementen aan het toevoegen van een Jongerencultuurhuis op de kavel (zoals bijvoorbeeld: minder autoverkeersbewegingen dan bij andere mogelijke invullingen). Wij adviseren om de communicatie en buurtparticipatie rondom dit project integraal met het projectteam voor de gebiedsontwikkeling uit te werken en op te pakken.

Parkentree Maximapark

De Parkentree Maximapark is een locatie direct grenzend aan het Maximapark en gelegen aan de Utrechtseweg en Vleutensebaan. Op dit moment bevindt zich hier een parkeerterrein een bestaand gebouw met een woonfunctie. Op deze locatie is de wens om een maatschappelijke functie toe te voegen. Het betreft hier een nieuwbouwlocatie.



Criteria beschrijving		Parkentree maximapark
Omgeving		
Zijn er andere aantrekkelijke functies in de omgeving waardoor jongeren gemakkelijk naar deze plek komen?		- De locatie bevindt zich naast het Maximapark. - De nieuw te bouwen VO school is op 10 minuten lopen afstand.
Is er een buitenruimte?		- In de ontwikkeling van de locatie kan er nog rekening gehouden worden met een buitenruimte, ook zal er parkeerplek behouden blijven.

Is de locatie zichtbaar?		- De locatie ligt aan een doorgaande weg maar minder goed zichtbaar vanwege bomen en groen. Door de keuze voor een locatie op het terrein lijkt het realiseren van redelijke zichtbaarheid haalbaar.
Sociale veiligheid		
Is de locatie veilig te bereiken voor alle doelgroepen?		- De fietspaden rondom het park zijn verlicht, in het park zelf is de verlichting (bewust) beperkt. - De locatie is afgelegen (beperkte bebouwing, voornamelijk bedrijven). De fietspaden voelen niet veilig aan.
Is er voldoende sociale controle/veiligheidsbeleving in de omgeving van de locatie?		- Er zijn geen voorzieningen in de nabije omgeving die tot later in de avond open zijn waardoor het er erg stil kan zijn. - De locatie ligt wat minder in zicht, met name in de avond.
Zijn er geluiden vanuit de nabije omgeving die de komst van een JCH kunnen belemmeren?		- Er is beperkte bebouwing aan de overzijde van de weg, bij participatie de omgeving goed inlichten wat een JCH inhoudt. Vanuit de bedrijven wordt geen groot bezwaar verwacht.
Bereikbaarheid		
Fietsbereikbaarheid		- 80% van de jongeren uit VldM woont binnen 10 minuten fietsafstand van deze locatie. - Alle jongeren uit VldM kunnen de locatie binnen 15 minuten fietsen bereiken.
OV-bereikbaarheid		- De dichtstbijzijnde bushalte is op ruim 10 minuten lopen.- De bus gaat 2x per uur.
Planning		
Wat zijn de benodigde procedures voor start bouw?		- Voor deze locatie is een bestemmingsplan wijziging nodig. - Vanwege een nog lopende rechtszaak over erfdienstbaarheid liggen de huidige ontwikkelingen stil op deze locatie. Hier lijkt wat schot in te zitten, uitkomst gaat richting een herinrichting van het parkeerterrein.
Zijn er (omgevings)factoren die op een locatie belemmerend/vertragend zouden kunnen werken?		- Vanuit de parkorganisatie is de wens parkeerterrein te behouden. De parkorganisatie is bezig een visie te ontwikkelen tav het de bezoekers van het park. De Intratuin ervaart (vnl bij evenementen) overlast van parkeeroverloop. - Er zijn eerder plannen gemaakt met het Harmonie orkest en Vrienden van het Maximapark voor ontwikkeling op dit terrein. Deze plannen zijn niet meer actief en lijken geen belemmering op te leveren. - vanuit omliggende bedrijven worden geen grote bezwaren verwacht. - Er moet een nieuwe (kleinverbruik)aansluiting worden aangevraagd voor deze locatie. Dit kan mogelijk vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.
Financiën		
Is de realisatie (voor zover nu bekend) mogelijk binnen beschikbare budget?		Dit lijkt te passen binnen het beschikbare budget.

Conclusie

Deze locatie scoort het laagst van de vier nader onderzochte locaties. Voornamelijk op het criterium scoort deze locatie ongunstig. Daarnaast is de locatie ook onzeker op het criterium de planning. Er loopt een rechtszaak over erfdienstbaarheid m.b.t. de parkeerplaatsen. Wel positief is de bereikbaarheid voor fietsers. Daarentegen scoort de locatie slecht op OV-bereikbaarheid.

Oranjelaan 10-12-14

De Oranjelaan 12-14 is een gebouw in beheer van VGU waar de Bibliotheek, en dans- en muziekschool De Nieuwe Vaart in gevestigd zijn. Het is centraal gelegen in de Meern nabij winkelcentrum Mereveld en naast buurtcentrum in zelfbeheer de Schalm (Oranjelaan 10). Het gebouw is afgeschreven. Een renovatie van het pand staat op de planning voor 2025/2026. Het volledige pand is op dit moment in gebruik en er is betrekkelijk weinig ruimte om op de huidige kavel uit te bereiden. Daarom zou een Jongerencultuurhuis op deze plek niet alleen een renovatie behelzen, maar een gezamenlijke herontwikkeling van zowel de bibliotheek en het muziekcentrum als de Schalm.



De mogelijke komst van een JCH wordt door zowel de bibliotheek, De Nieuwe Vaart als de Schalm als positief ervaren. Het biedt mogelijkheden om aantrekkelijkere panden te realiseren die ook meer mogelijkheden voor samenwerkingen bieden, waarmee de verschillende partijen elkaars maatschappelijke en culturele doelen kunnen versterken. Het biedt aanvullend ook nog de mogelijkheid voor laagdrempelige horecaruimte, iets wat volgens betrokkenen momenteel in de buurt ontbreekt.

Criteria beschrijving

Oranjelaan 10-12-14

Omgeving		
Zijn er andere aantrekkelijke functies in de omgeving waardoor jongeren gemakkelijk naar deze plek komen?		- In het gebouw is de bibliotheek, een muziek- en dansschool gehuisvest. - De locatie bevindt zich tegenover een winkelcentrum met supermarkt. - Naast de locatie is een zelfstandig buurtcentrum met maatschappelijke en culturele programmering.
Is er een buitenruimte?		- Er is beperkte buitenruimte, een kleine tuin om het gebouw heen. - Schuin achter het pand bevindt zich een begraafplaats. - Aan de voorzijde is wel een breed trottoir.
Is de locatie zichtbaar?		- De locatie is centraal gelegen in de Meern tegenover een winkelcentrum waar veel in en uitloop is.
Sociale veiligheid		
Is de locatie veilig te bereiken voor alle doelgroepen?		- De locatie bevindt zich centraal in de wijk en is via verschillende wegen (die langs bebouwing gaan) te bereiken.
Is er voldoende sociale controle/veiligheidsbeleving in de omgeving van de locatie?		- de aan de overkant gelegen supermarkt is tot later op de avond open. - Het ligt centraal in de wijk nabij doorgaande wegen. - Er is ook in en uitloop van het naastgelegen buurtcentrum.
Zijn er geluiden vanuit de nabije omgeving die de komst van een JCH kunnen belemmeren?		-Er is zicht op een groep jongeren die verzamelen bij een nabijgelegen snackbar waar mogelijk drugsproblematiek speelt. Deze problematiek is langjarig. Menging is een risico. - Overlast die eerder bij het winkelcentrum opgemerkt is verminderd. - Dichtbijzijnde woningen zijn boven het winkelcentrum. Er komen mogelijk nieuwe woningen op de plek van de voormalige Rabobank (Oranjelaan 8).
Bereikbaarheid		

Fietsbereikbaarheid		- 54% van de jongeren woont op 10 minuten fietsen afstand van deze locatie. - 89% van de jongeren uit Vleuten-De Meern kunnen de locatie binnen 15 minuten fietsen bereiken.
OV-bereikbaarheid		- Een bushalte bevindt zich op enkele minuten loopafstand. Hier stopt een streekbus die overdag 4x per uur en 's avonds 2 x per uur rijdt. Er is op 7 minuten afstand een HOV-halte met diverse andere bussen (ook richting Vleuten en Vleuterweide)
Planning		
Wat zijn de benodigde procedures voor start bouw?		- Er is geen omgevingsplanwijziging nodig
Zijn er (omgevings)factoren die op een locatie belemmerend/vertragend zouden kunnen werken?		- Dit gebouw staat voor 2026 bij VGU in de planning voor renovatie. Dit biedt een kans voor herontwikkeling, maar de oppervlakte van de gemeentelijke kavel is te klein om hier een JCH toe te voegen. Daardoor is ontwikkeling op deze plek afhankelijk van een integrale herontwikkeling met het naastgelegen buurtcentrum (in zelfbeheer) De Schalm. De partijen zijn hier in beginsel wel enthousiast over, maar het is ook complex proces, onder meer doordat de grond onder de Schalm eigendom is van de naastgelegen kerk en er (bijvoorbeeld) een doorgang moet blijven naar het kerkhof vanaf de Oranjelaan. Ontwikkeling van de voorzieningen in dit gebied is ook vanuit gebied en wijk zeer gewenst. - Vanwege (relatief ruime) bestaande aansluitingen lijkt netcongestie geen probleem op te leveren wanneer op deze locatie wordt gekozen voor vernieuwbouw.
Financiën		
Is de realisatie (voor zover nu bekend) mogelijk binnen beschikbare budget?		- De geprojecteerde kosten van de huidige renovatieplannen passen niet binnen het beschikbare budget. Met een langere afschrijftermijn (die bij vernieuwbouw gebruikelijk is) lijkt een herontwikkeling wel te passen binnen het budget.

Conclusie

De locatie scoort hoog op de criteria omgeving (ligging naast een winkelcentrum) en sociale veiligheid. Ook is de OV-bereikbaarheid goed. Deze locatie biedt veel potentie, maar de complexe herontwikkeling evenals de fietsbereikbaarheid zijn minder positief dan De Tol/Hindersteinlaan. Daarom eindigt deze locatie op de tweede plek.

Meerndijk naast 126

Een locatie met veel groen helemaal in het zuidelijkste puntje van de wijk. Het gaat om een stuk grond naast de 'Best Life Church'. Vooralsnog huurt Azotod ruimte in het pand en hierin worden er met enige regelmaat grotere culturele jongerenactiviteiten georganiseerd. Daarnaast huurt JoU twee dagen in de week de ruimte voor een tijdelijke jongerenhuiskamer met een specifieke doelgroep. Stichting Azotod heeft aangegeven per juli 2025 haar activiteiten in het pand aan de Meerndijk 126 te beëindigen. Het is nog niet duidelijk of de culturele programmering en de jongerenhuiskamer voortgezet kunnen worden. De Beste Life Church heeft wel de wens uitgesproken om de locatie te blijven aanbieden voor jongerenactiviteiten. Dit sluit ook aan bij de erfpachtvoorwaarden die de gemeente Utrecht heeft opgesteld.



Op de locatie ligt een sportplek en JOP. Op korte termijn wordt deze locatie gerenoveerd waarbij ook het aantal sportvoorzieningen op deze plek wordt uitgebreid. In totaal is er 600m² gereserveerd voor ontwikkeling van functies op het perceel, naast de mogelijke komst van een JCH is er ruimte voor nog een andere functie.

Criteria beschrijving		Meerndijk naast 126
Omgeving		
Zijn er andere aantrekkelijke functies in de omgeving waardoor jongeren gemakkelijk naar deze plek komen?		- De locatie ligt naast het zgh. Azotod pand, dat sinds vorig jaar in handen is van de Best Life Church. Stichting Azotod stopt haar activiteiten per juli 2025, maar via de nieuwe eigenaar blijft vermoedelijk ruimte voor jongerenactiviteiten, waaronder de mogelijk voor een jongerenhuiskamer en culturele evenementen. - Terrein wordt heringericht met uitbreiding van renovatie van sportterrein voor jongeren. - Op het terrein zelf is er plek voor nog een bestemming, deze kan mogelijk hieraan bijdragen.
Is er een buitenruimte?		- Er is voldoende buitenruimte beschikbaar, deze kan ook nog ingericht worden.
Is de locatie zichtbaar?		- De locatie ligt nabij grote doorgaande wegen maar komt verder van de weg komen te liggen en is daarmee niet goed zichtbaar.
Sociale veiligheid		
Is de locatie veilig te bereiken voor alle doelgroepen?		- De route naar de locatie is een doorgaande verlichtte weg maar het laatste stuk van de route is erg afgelegen. De jongere doelgroep mag hier niet zelfstandig naartoe.
Is er voldoende sociale controle/veiligheidsbeleving in de omgeving van de locatie?		- Het is een locatie die op dit moment niet als veilig ervaren wordt en waar de jongere doelgroep (12 t/m 15) jaar niet zelfstandig naartoe mag, mede vanwege gure types die er rondhangen. - Als er grotere evenementen zijn waarbij veel mensen op hetzelfde moment daar aanwezig zijn wordt het niet als onveilig ervaren. - Er is nog ruimte voor een andere functie op dit terrein, een goede keuze kan hier een positieve bijdrage op hebben. - De herinrichting moet bijdragen aan de sociale veiligheid
Zijn er geluiden vanuit de nabije omgeving die de komst van een JCH kunnen belemmeren?		De omgeving is gewend dat hier veel jongeren aanwezig zijn, er zijn geen directe omwonenden.
Bereikbaarheid		
Fietsbereikbaarheid		- 46% van de jongeren uit VldM woont op 10 minuten fietsen van deze locatie. 79% van de jongeren uit VldM kan de locatie binnen 15 minuten fietsen bereiken.
OV-bereikbaarheid		- De bushalte bevindt zich op enkele minuten loopafstand. - De bus gaat overdag 4x per uur, 's avonds 2 x per uur.
Planning		
Wat zijn de benodigde procedures voor start bouw?		- Er is een bestemmingsplanwijziging nodig voor 1 perceel, hoogstwaarschijnlijk te regelen via een BOPA. - De gemeente heeft al een duidelijk beeld bij de gewenste richting voor deze locaties
Zijn er (omgevings)factoren die op een locatie belemmerend/vertragend zouden kunnen werken?		- De aankondiging van beëindiging van Azotod brengt veranderingen met zich mee die op dit moment nog niet helemaal te overzien zijn. De verwachting is niet dat dit een langdurige vertraging oplevert. - Er moet vermoedelijk een nieuwe (kleinverbruik)aansluiting worden aangevraagd voor nieuwbouw op deze locatie. Dit kan mogelijk vertraging oplopen als gevolg van netcongestie.
Financiën		
Is de realisatie (voor zover nu bekend) mogelijk binnen beschikbare budget?		Dit lijkt te passen binnen het beschikbare budget.

Conclusie

Op planning scoort de locatie hoog, er zou relatief snel kunnen worden begonnen op deze locatie en het past ook binnen de bestaande plannen om dit gebied voornamelijk voor jongeren in te richten. De locatie ligt echter aan de zuidzijde van de wijk op grote afstand voor jongeren uit Vleuten en Vleuterweide. De locatie scoort dan ook verreweg het laagst van de vier locaties op fietsbereikbaarheid.

De locatie wordt niet als veilig ervaren om zelfstandig naar toe te gaan en scoort daarom laag op het criterium sociale veiligheid. Daarin wordt nu wel geïnvesteerd, door herinrichting terrein met o.a. meer groen, minder parkeren en uitbreiding sportvoorzieningen. De veiligheid kan verder vergroot worden door de locatie met een bestemming te delen die veel levendigheid op teweeg brengt en tot op later in de avond geopend is, maar daar zijn nog geen concrete plannen voor. Op dit moment zou het JCH de functie zijn die de locatie aantrekkelijker moet maken.

De locatie is wel geschikt voor grotere culturele jongerenevenementen waarbij grotere aantallen jongeren rond het zelfde tijdstip aanwezig zijn. In dergelijke situaties vervalt het bezwaar van de slechter beoordeelde sociale veiligheid.

Alternatieve locaties

Tijdens de afgelopen periode zijn nog een aantal locaties bekeken die mogelijkheden leken te bieden.

- De boomgaard naast Hoge Woerd werd een aantal keer genoemd als potentiële locatie. Dit is echter vanuit erfgoedperspectief een complexe locatie waar bij voorkeur niet gebouwd wordt. Eventueel is hier op termijn een maatschappelijke voorziening realiseerbaar, maar dit zal zeker niet eenvoudig te realiseren zijn. Daarnaast is de fietsbereikbaarheid relatief slecht vanuit van Vleuten, Vleuterweide en Veldhuizen. Op basis van deze bovengenoemde punten hebben we deze locatie na een korte inventarisatie niet nader uitgewerkt.
- ParkWest aan de Europalaan is centraal gelegen in de wijk. In een eerder stadium is deze locatie afgefallen vanwege de verwachting dat herontwikkeling van deze locatie lang gaat duren en omdat er sowieso weinig plek lijkt voor maatschappelijke functies. Echter, vanwege de ligging is deze locatie toch opnieuw bekeken. De redenen die eerder een negatief oordeel tot gevolg hadden zijn nog steeds van toepassing, en daarom blijft de mogelijkheid tot ontwikkeling van een Jongerencultuurhuis op deze locatie onwaarschijnlijk.

4. Vervolg

Ons advies is als vervolg op dit locatieonderzoek een haalbaarheidsonderzoek op te starten voor de locatie De Tol/Hindersteinlaan. In dit haalbaarheidsonderzoek zullen in elk geval de volgende onderwerpen moeten worden meegenomen:

- Door middel van bewonersparticipatie wordt gekeken of er voldoende draagvlak is binnen de buurt voor een jongerencultuurhuis op deze locatie.
- In overleg met de organisatieonderdelen ruimte, wijken en VGU zullen wij nader onderzoek doen naar de precieze ruimtelijk inpassing binnen het plangebied De Tol of Hindersteinlaan. Daarbij zijn veiligheid (sociale veiligheid en verkeersveiligheid), buitenruimte en zichtbaarheid belangrijke factoren.
- We betrekken opnieuw jongeren uit Vleuten-De Meern (ook jongeren die nog niet actieve gebruikers van jongerencultuurprogramma) bij de nadere uitwerking van de plannen. We vragen hen o.m. naar hun mening over de plek, de wensen en ideeën voor naastgelegen functies, de (programmatische en ruimtelijke) invulling van het wijkcultuurhuis zelf én naar hun ideeën voor de uitstraling van het pand. Op dit laatste punt worden ook buurtbewoners betrokken (daarmee geven we ook uitvoering aan motie [M59 Beeldkwaliteit als zwaarwegend criterium met inwonersparticipatie uit Vleuten](#))
- We betrekken de beoogde exploitant voor deze locatie (Cultuur19) bij de verdere planvorming en kijken of er tevens een rol kan zijn voor De Vrijstaat.
- We werken de financiële haalbaarheid en de planning voor de realisatie van de locatie nader uit (waarbij we ook kijken naar mogelijk vertragende factoren als netcongestie en milieuonderzoeken). Daarnaast brengen we ook de potentiële exploitatiekosten voor de locatie nader in beeld.

- We brengen de mogelijke gevolgen van netcongestie op deze locatie in kaart, evenals mogelijke (tijdelijke) alternatieven voor het geval dat een (kleinverbruik)aansluiting niet tijdig zou kunnen worden gerealiseerd.

Er zal op korte termijn een projectbrief opgesteld worden voor het haalbaarheidsonderzoek. Vervolgens zal er worden nagegaan of het haalbaarheidsonderzoek bij een extern bureau wordt uitgezet of dat er intern capaciteit is. Rondom het haalbaarheidsonderzoek zal er een projectteam opgesteld worden bestaande uit personen van verschillende organisatieonderdelen (VGU, CZ, Ruimte, Wijken, MO (Sport en samenleving)).