



Haalbaarheidsonderzoek locatie De Tol

Jongerencultuurhuis Vleuten-De Meern



Gemeente Utrecht

[Utrecht.nl](https://www.utrecht.nl)

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Ruimtelijke Ordening	5
3.	Samen stad maken.....	7
4.	Ruimtelijk programma en kosten	11
5.	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	12
6.	Verkeer, parkeren en OV.....	15
7.	Duurzaamheid en energie	16
8.	Overig	18
9.	Conclusies en aanbevelingen	19
10.	Bijlagen	21
	Bijlage 1: Samenwerkingsplan en samenwerkingsverslag	21
	Bijlage 2: Globaal functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen	22

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern woont nu ruim 30% van alle Utrechters onder de 23 jaar. De wijken groeien door en ook het aantal jongeren zal verder 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 jongerencultuurhuizen moet hier verandering in brengen. Meer culturele voorzieningen voor jongeren in de wijken Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern is een langgekoesterde wens die al in 2018 door het vorige college als ambitie is genoemd, en door het huidige college in het coalitieakkoord van 2022 is herbevestigd.

Vanwege de grootte van de wijken is in 2023 besloten niet voor één groot jongerencultuurhuis te kiezen, maar voor 3 kleinere jongerencultuurhuizen, waarvan 1 bij Berlijnplein in Leidsche Rijn, 1 in De Meern en 1 in Vleuten. In een locatieonderzoek dat in het voorjaar van 2024 werd afgerond zijn alle mogelijke bouwlocaties binnen Vleuten-De Meern in kaart gebracht en zijn op grond van een analyse de vier meest kansrijke locaties geselecteerd. Twee van deze locaties lagen 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. De vervolgfase van het locatieonderzoek richtte zich daarom op het bepalen van de meest kansrijke locatie uit de vier eerder aangewezen kansrijke locaties. Ook zijn in het licht van de bezuinigingen opnieuw een aantal eerder afgefallen locaties tegen het licht gehouden om te kijken of deze locaties, nu de goede bereikbaarheid vanuit de hele wijk een belangrijker aspect werd, toch nog een ontwikkelkans boden. Dit bleek niet het geval.

Op basis van gesprekken met jongeren en culturele partners zijn criteria opgesteld die zij belangrijk vinden voor een jongerencultuurhuis. Denk daarbij aan zaken als (fiets)bereikbaarheid en sociale veiligheid. Daarnaast zijn haalbaarheidscriteria meegenomen: hoe snel kan een jongerencultuurhuis vermoedelijk worden gerealiseerd, en kan dit binnen het beschikbare budget? Op basis van deze criteria kwam de locatie De Tol als voorkeurslocatie naar voren.

1.2 Onderzoeksvraag en leeswijzer

In dit haalbaarheidsonderzoek onderzoeken we of er belemmeringen zijn om op locatie De Tol een jongerencultuurhuis te realiseren dat aansluit bij de wensen van jongeren, buurtbewoners en culturele partners in de wijk.

In hoofdstuk 2 bekijken we in dit kader wat er mogelijk is vanuit het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan). In hoofdstuk 3 geven we weer wat bewoners en de doelgroep van onze plannen vinden. In hoofdstuk vier gaan we in op het gewenste ruimtelijke programma en bekijken we of dit financieel haalbaar is. In hoofdstuk vijf gaan we nader in op ruimtelijke en landschappelijke vraagstukken. In Hoofdstuk 6 gaan we in op verkeer, parkeren en bereikbaarheid met het openbaar vervoer. In hoofdstuk 7 kijken we naar duurzaamheid en energievraagstukken. Tot slot kijken we in hoofdstuk 8 naar een aantal overige relevante aspecten. We sluiten af met conclusies en aanbevelingen op basis van de verzamelde informatie in de vorige hoofdstukken.

Wat is een jongerencultuurhuis?

Een jongerencultuurhuis is een laagdrempelige en inclusieve plek waar jongeren onder begeleiding hun creatieve talenten kunnen ontdekken en ontwikkelen. Een plek waar jongeren zich veilig en thuis voelen. Jongeren komen hier om workshops te volgen op het gebied van o.a. mode, film, theater en muziek. Het programma-aanbod komt tot stand op basis van de behoeftes van jongeren.

Een jongerencultuurhuis richt zich op jongeren van 12 tot 23 jaar. Het is een wijkvoorziening en daarmee hoofdzakelijk gericht op jongeren uit de buurt waarin deze is gelegen, maar het kunnen bijvoorbeeld ook jongeren zijn die in de buurt op school zitten of die in omliggende wijken wonen. Jongeren komen over het algemeen heel gericht naar het jongerencultuurhuis voor een workshop of om zelf aan hun project te werken. Een jongerencultuurhuis is een aantal vaste dagen in de week geopend. Openingstijden variëren maar activiteiten beginnen na schooltijd tot ongeveer 21 uur 's avonds. Af en toe zijn er ook voorstellingen waar meer mensen op af kunnen komen.

Het jongerencultuurhuis dat wordt voorzien op Locatie de Tol is qua grootte vergelijkbaar met reeds bestaande jongerencultuurhuizen. De ervaring leert dat er op drukke momenten rond de 20 jongeren aanwezig zijn en totaal per dag 40 tot 60 bezoekers zijn (verspreid over de middag en avond). Soms zullen we ook presentaties of optredens worden geprogrammeerd en dan kan het drukker worden of kan het jongerencultuurhuis langer open blijven. Binnen het jongerencultuurhuis op locatie De Tol wordt een zaal voorzien die ruimte biedt aan ca. 50 personen publiek.

Er zijn momenteel al twee jongerencultuurhuizen in Utrecht. Naast een nieuwe locatie in Vleuten-De Meern werken we ook aan een nieuw jongerencultuurhuis op het Berlijnplein in Leidsche Rijn. Vooruitlopend aan de realisatie van deze nieuwe jongerencultuurhuizen wordt momenteel al budget beschikbaar gesteld voor culturele jongerenactiviteiten in Leidsche Rijn en Vleuten-De Meern aan Cultuur19 (Klub19), De Vrijstaat en BOKS jongerencultuurhuizen.

1.3 Proces

- **Samen stad maken**

Op basis van het 'samen stad maken'-kompas hebben we een peiling uitgevoerd onder bewoners en de doelgroep voor het jongerencultuurhuis. Op 'denk mee' is via een vragenlijst de mening van bewoners en de doelgroep (jongeren van 12 tot 23 jaar) over de plannen gepeild.

- **Interne afstemming**

De Tol maakt deel uit van het ontwikkelgebied [Hindersteinlaan](#). We hebben het projectteam betrokken om verdere randvoorwaarden en kaders in beeld te brengen van dit gebied. Verder zijn we met diverse collega's van andere afdelingen in gesprek geweest om nog verdere kansen, kaders, mogelijkheden en onmogelijkheden in kaart te brengen.

- **Opstellen Plan van Eisen en bouwkostenraming**

In samenwerking met de twee partners die momenteel jongerencultuurprogramma aanbieden in Vleuten-De Meern (Cultuur 19 en De Vrijstaat) is een globaal functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen opgesteld om na te gaan welke functies nodig zijn binnen een jongerencultuurhuis op deze locatie. Op basis daarvan is door een kostendeskundige een bouwkostenraming opgesteld om te kijken of de locatie binnen de beschikbare financiële kaders past.

1.4 Samenvatting

Dit haalbaarheidsonderzoek laat zien dat de realisatie van een jongerencultuurhuis op deze locatie mogelijk is. Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid voor een dergelijke functie en ook ruimtelijk en landschappelijk lijkt de functie goed inpasbaar. Het project lijkt ook haalbaar binnen de financiële kaders. Wel zijn er een aantal belangrijke aandachtspunten:

- De peiling toont een gemengd beeld van het draagvlak voor deze voorziening. 40% van de deelnemers is positief over het jongerencultuurhuis op deze locatie, maar tegelijk vindt 36% het géén goede locatie. 18% van de deelnemers is neutraal. Het is belangrijk voor het draagvlak voor de voorziening om de zorgen en bezwaren van de deelnemers die dit geen goede locatie vonden zorgvuldig te mee te nemen in het vervolgtraject. In dit haalbaarheidsonderzoek maken we

daarmee een start en doen we ook een aantal concrete aanbevelingen om zorgen weg te kunnen nemen.

- Het tekort aan aansluitingscapaciteit op het elektriciteitsnet is een serieus probleem voor vrijwel alle nieuwe bouwontwikkelingen in Utrecht. Dit geldt ook voor het jongerencultuurhuis. We gaan de komende periode concreet uitzoeken hoe de in dit haalbaarheidsonderzoek geschetste oplossing te realiseren is en wat de budgettaire consequenties van deze oplossing zijn.

1.5 Vervolg

Dit haalbaarheidsonderzoek is een volgende stap binnen de realisatie van het jongerencultuurhuis. We adviseren om de ontwikkeling van het jongerencultuurhuis onderdeel te laten worden van de integrale gebiedsontwikkeling voor de Hindersteinlaan. Daarmee kan dit plan in samenhang worden bekeken met de overige beoogde ontwikkelingen binnen dit gebied. Nadat deze plannen nader zijn uitgewerkt in de vorm van een zogenaamde Nota van Uitgangspunten, kunnen bewoners deze plannen ook in samenhang beoordelen. Daarna is het aan de raad om te oordelen over deze plannen.

Wanneer dit oordeel positief is, kan er worden gewerkt aan een voorlopig ontwerp voor het jongerencultuurhuis. Dit ontwerp wordt vervolgens besproken met bewoners, waarna een definitief ontwerp kan worden opgesteld en een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Als de gemeenteraad later dit jaar positief oordeelt over de Nota van Uitgangspunten (inclusief het plan voor het jongerencultuurhuis op deze locatie), zal de nieuwbouw vermoedelijk in 2029 of 2030 kunnen worden opgeleverd.

2. Ruimtelijke Ordening

2.1 Bestaande situatie & plangebied

Het perceel De Tol is nu grasland met enkele bomen. Het plangebied is aan de westkant begrensd door Het Lint, de brede strook die het Maximapark omzoomt. Aan de oostzijde wordt het gebied begrensd door de Vleutense Wetering en aan de zuidzijde door de spoorbaan Utrecht-Vleuten. Het plangebied maakt onderdeel uit van het Maximapark. Locatie De Tol vormt samen met het grotere gebied ten westen van Het Lint, de Hindersteinlocatie, één gebiedsontwikkeling.



2.2 Voorgeschiedenis

Ten noord-oosten van de Hindersteinlaan, nabij de spoorwegovergang, stond het oude Café-restaurant De Tol dat in 2003 is afgebroken voor de aanleg van de Haarrijnse Rading. De horeca zou worden verplaatst naar de overkant van de weg, ten zuid-westen van de Haarrijnse Wetering (ten zuiden van de rotonde) een plek waar tot die tijd kassen hadden gestaan.

Hoewel een nieuwe horecagelegenheid op locatie De Tol formeel al in 2006 planologisch mogelijk was gemaakt in het bestemmingsplan, is deze tot nu toe nog niet gerealiseerd. Het originele plan gaf ruimte aan de realisatie van 3 restaurants op locatie De Tol, waarvan één *drive-thru* restaurant. Vanwege de te verwachten verkeersaantrekkende werking is dit plan tegengehouden en is op 20 februari 2020 een nieuw bestemmingsplan door de raad vastgesteld dat de vestiging van een restaurant mogelijk maakt, maar dat de vestiging van een *drive-thru* restaurant uitsluit. Via een grondruil heeft de gemeente de grond per 1 juli 2024 in eigendom gekregen.



Op de foto links (J. Verheul, 1966) is te zien dat het grootste deel van het plangebied bebouwd was met kassen. Op de foto rechts (Fotodienst HUA, 2001) is een groot deel van de kassen gesloopt. Rechts is nog het oude Café-restaurant De Tol te zien.

2.3 Omgevingsplan

Voor het gebied De Tol is in 2020 het bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark onherroepelijk in werking getreden. Dit bestemmingsplan is na de inwerkingtreding van de Omgevingswet onderdeel geworden van het omgevingsplan voor de gemeente Utrecht.

De gronden van locatie De Tol zijn bestemd voor:

- Waarde – Archeologie (zie § 5.6)
- Waterstaat – Waterwinning (zie § 5.10)
- Gemengd

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. horeca in de categorie B, D1, D2 en D3 van de lijst van horeca-activiteiten evenals zaalverhuur en partycentrum;
2. creatieve bedrijven;
3. sport, uitsluitend in de vorm van fitness, sportschool en sportzaal;
4. culturele voorzieningen, uitsluitend in de vorm van een atelier, creativiteitscentrum, dansschool, wellness en muziekschool;
5. recreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van kanoverhuur;
6. maatschappelijke voorzieningen, uitsluitend in de vorm van verenigingsleven;
7. voorzieningen en functies die bij de bestemming horen zoals, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, tuinen en erven.

Daarmee is er vanuit het omgevingsplan geen belemmering op het realiseren van de beoogde functie op deze locatie.

2.4 Omgeving/actuele ontwikkelingen

Voor het gebied ten zuiden van de Hindersteinlaan en ten westen van Het Lint zijn al plannen voor nieuwbouw. Hier zijn plannen voor een school, een sportzaal en woningen. Ook een nieuw fietspad van oost naar west is onderdeel van deze plannen.

Omdat de gemeente nu ook eigenaar is van De Tol zal de herontwikkeling van dit gebied in samenhang met de herontwikkeling van de Hindersteinlaanlocatie worden uitgewerkt. Hierdoor kan voor het totale gebied aan weerszijden van Het Lint, beide gelegen aan de oostelijke entree van Vleuten, een integrale visie worden ontwikkeld en vervolgens gerealiseerd. Dit haalbaarheidsonderzoek gaat alléén over de vraag of op deze locatie een jongerencultuurhuis kan worden gerealiseerd. De overige ontwikkelingen worden hier alleen genoemd voor zover deze mogelijk relevant zijn.

2.5 Conclusie ruimtelijke ordening

Omdat het vigerende bestemmingsplan specifiek een culturele voorzieningen in de vorm van een “creativiteitscentrum” mogelijk maakt, is er vanuit ruimtelijke ordening geen belemmeringen om op deze locatie een jongerencultuurhuis te realiseren.

3. Samen stad maken

3.1 Opzet en overzicht

Een onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek is om in het kader van Samen Stad Maken (SSM) te peilen wat bewoners en de doelgroep (jongeren van 12-23 jaar) vinden van onze plannen voor een jongerencultuurhuis op deze locatie en te inventariseren welke voorwaarden zij van belang vinden voor de realisatie van een JCH op deze locatie. Op basis van het kompas voor medezeggenschap is een peiling de meest passende vorm om bewoners te bevragen. Deze peiling is op Denk Mee gepubliceerd, een website die de gemeente gebruikt om de mening van inwoners te peilen. Om zoveel mogelijk mensen te bereiken hebben wij een wijkbericht gestuurd naar iets meer dan 2400 adressen in de directe omgeving. Daarnaast is ruchtbaarheid gegeven aan de peiling via VAR nieuws en via de nieuwsbrief van het wijkbureau. Ook is de peiling via sociale media gedeeld. Om ervoor te zorgen dat een brede groep jongeren haar mening zou kunnen geven over de plannen, hebben Cultuur 19 en De Vrijstaat de link naar de peiling actief bij jongeren onder de aandacht gebracht. Daarbij is er specifiek op ingezet ook jongeren te bereiken die niet nu al deelnemen aan de cultuurprogramma's van deze organisaties.

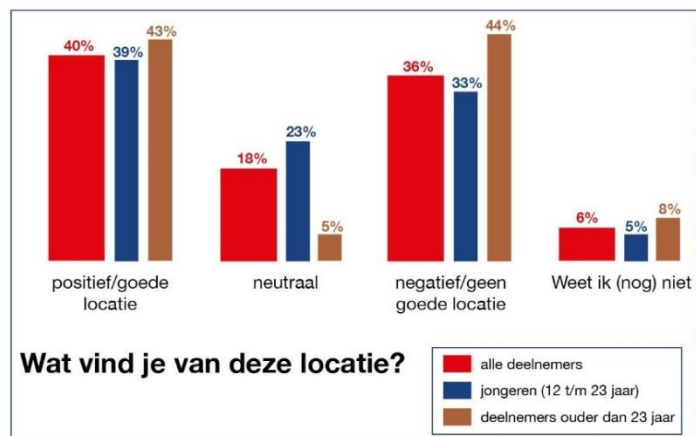
Naast de peiling zijn er ook twee inloophmomenten georganiseerd in het wijkservicecentrum.

3.2 Resultaten

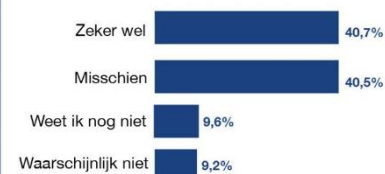
Tussen 10 september en 12 oktober hebben in totaal 739 mensen de peiling op Denk Mee ingevuld, waarvan 533 jongeren tot en met 23 jaar en 206 bewoners ouder dan 23 jaar. Daarnaast hebben 11 personen tijdens de twee inloophmomenten in het Wijkservicecentrum feedback gegeven. Bijna de helft van de deelnemers (47%) kwam uit Vleuten. De meeste andere deelnemers kwamen uit Leidsche Rijn (17,5%) en De Meern (16,8%).

De peiling en reacties tijdens het inloophspreekuur leveren een gemengd beeld op over wat mensen van de plannen vinden om op deze locatie een jongerencultuurhuis te bouwen.

- 40% van het totale aantal deelnemers aan de peiling vindt de Tol een goede locatie
- 36% van de deelnemers aan de peiling vindt de Tol géén goede locatie



Zou je naar deze plek gaan als die er straks is?



Jongeren zijn over het algemeen enthousiast over de plannen voor een jongerencultuurhuis. Bijna 41% van de deelnemende jongeren geven aan zeker van plan te zijn het jongerencultuurhuis te bezoeken. Ook ruim 40% zegt dit misschien te gaan doen, afhankelijk van wat voor activiteiten er worden georganiseerd. Slechts 9% van de jongeren geeft aan waarschijnlijk geen gebruik te maken van het jongerencultuurhuis.

Daarentegen zijn niet alle jongeren positief over de Tol als locatie voor het jongerencultuurhuis. Van de jongeren die deelnamen vindt 33% het géén goede locatie. Tegelijk vindt 39% de Tol wél een goede locatie. Opvallend veel jongeren (ruim 23%) hebben 'neutraal' ingevuld bij de vraag of ze de Tol een goede plek vinden (in tegenstelling tot slechts 5% van de deelnemers boven de 23 jaar). Van de volwassenen die deelnamen is 44% van de deelnemers negatief over de Tol als locatie en 43% positief over de locatie.

3.3 Waarom mensen het een goede locatie vinden

1. Er is nu weinig te doen voor jongeren in Vleuten-De Meern in het algemeen, en zeker op het gebied van cultuur.
2. Fijne plek met groen er omheen en goed bereikbaar vanuit verschillende wijken.
3. Goed voor jongeren om een ontmoetingsplek dicht bij huis te hebben waar ze in groepsverband aan cultuur kunnen doen.
4. In de buurt van middelbare scholen.

3.4 Waarom mensen het geen goede locatie vinden

1. Verkeersveiligheid (en drukte) bij rotonde de Tol en op Het Lint zelf worden het meeste genoemd als bezwaar voor deze locatie, zeker als er op het naastgelegen terrein ook een school, woningen en een sportvoorziening worden gebouwd.
2. In de toelichting worden veel vragen en opmerkingen gemaakt over Azotod. Veel deelnemers zien liever dat Azotod weer in gebruik wordt genomen. Meerdere mensen schrijven het vreemd te vinden dat Azotod moest sluiten vanwege bezuinigingen, maar dat er nu geïnvesteerd wordt in een nieuwe voorziening. Ook wordt gesuggereerd dat het sluiten van Azotod zou aantonen dat er geen behoefte zou zijn aan een plek voor jongerencultuur in de wijk.
3. Vrees voor hangjongeren en overlast (drukte, geluidsoverlast en zwerfvuil) wordt vervolgens het meeste genoemd. Verschillende mensen zeggen dat er in Vleuten al veel jongerenoverlast is en dat Het Lint nu al als een onveilige plek wordt ervaren, door groepjes hangjongeren en jongeren op scooters en fatbikes. Meerdere mensen vrezen dat dit door het jongerencultuurhuis verder toe zou kunnen nemen. Een aantal mensen geven als tip mee om bij eventuele verdere planuitwerking direct ook een veiligheidsplan uit te werken om overlast te voorkomen. Andere wijzen er op dat betere handhaving op Het Lint een oplossing kan zijn.
4. Veel deelnemers willen het groen op deze plek graag behouden. Meerdere deelnemers vullen aan dat er volgens hen (te) veel (nieuwbouw)plannen voor Vleuten (school, woningen, sport, evenemententerrein) worden gemaakt. Dit doet volgens hen het dorpse karakter van Vleuten teniet.
5. Meerdere deelnemers denken dat er meer jongeren in De Meern wonen dan in Vleuten, en dat de voorziening daarom beter in De Meern zou passen.
6. Verschillende (volwassen) deelnemers vinden een (nieuw) jongerencultuurhuis niet nodig. Hiervoor worden meerdere redenen gegeven. Volgens sommigen is er al voldoende te doen voor jongeren. Anderen menen dat de gemeente andere prioriteiten heeft (bijvoorbeeld woningbouw). Tot slot zijn er een aantal mensen die menen dat het jongerencultuurhuis beter in bestaande locaties kan worden gehuisvest, bijvoorbeeld in de Schakel.

In hoofdstuk 6 van dit onderzoek gaan we nader in op punt 1 (verkeersveiligheid). In hoofdstuk 5 gaan we nader in op de punt 4 (behoud van groen). Hieronder gaan we nader in op de punten 2, 3, 5 en 6.

Ad 2. Azotod

In de peiling wordt de sluiting van Azotod vaak genoemd als reden om op de Tol géén jongerencultuurhuis te ontwikkelen. Er zijn vragen over de sluiting van Azotod en er wordt voorgesteld om Azotod te heropenen.

In 2022 heeft Azotod een aanvraag ingediend voor financiële ondersteuning. Ondanks grote sympathie voor Azotod heeft de gemeente besloten deze financiële steun op dat moment niet te verlenen omdat uit extern onderzoek bleek dat er sprake was van een zorgelijke financiële en bedrijfsmatige situatie bij de stichting. Goede bedrijfsvoering is van belang om een effectieve en efficiënte besteding van subsidiegelden te waarborgen. Eerdere ondersteuning voor professionalisering en reorganisatie had tot onvoldoende concrete stappen en vooruitgang geleid. Indertijd is direct ook aangekondigd dat de gemeente zich in blijft zetten voor meer jongerencultuur in de wijk Vleuten-De Meern. Uiteindelijk heeft Azotod in 2025 besloten haar activiteiten te beëindigen.

De eigenaar van het pand waarin Azotod was gehuisvest, kerkgenootschap Best Life Church, gebruikt het pand als kerk. De ruimtes in het pand zijn op bepaalde dagdelen te huur voor maatschappelijke initiatieven uit de wijk. Zo is er momenteel drie dagen per week een jongerenhuiskamer (JoU) in een deel van het pand gehuisvest. Daarmee biedt het pand wel incidenteel ruimte voor culturele jongerenactiviteiten, maar niet de ruimte om de gewenste structurele uitbreiding van het cultuurprogramma voor jongeren in de wijk Vleuten-De Meern te realiseren.

Ad 3. Jongerenoverlast

Wij nemen de opmerkingen omtrent overlast serieus en zullen hier in onze aanbevelingen ook verder op reflecteren. Door meerdere mensen worden echter vragen gesteld over toezicht en wordt overlast gevreesd door grote groepen jongeren vanuit de hele stad. We benadrukken graag dat de omvang van het beoogde jongerencultuurhuis relatief beperkt is. Het gaat om een voorziening waar op een reguliere dag in totaal zo'n 40 tot 60 jongeren worden verwacht, verspreid over de middag en avond (tussen ca. 15 en 21 uur). In eerste instantie zal het jongerencultuurhuis ca. 3 tot 4 dagen in de week geopend zijn. Later kan het aantal dagen verder worden uitgebreid tot 5 dagen per week.

Het jongerencultuurhuis is hoofdzakelijk bedoeld voor jongeren uit Vleuten-De Meern. In Leidsche Rijn wordt ook een jongerencultuurhuis gebouwd dat zich hoofdzakelijk richt op jongeren uit die wijk. Op de locatie zal gedurende de openingstijden altijd begeleiding aanwezig zijn.

Ook wordt geluidsoverlast meerdere keren benoemd. In het gebouw wordt ruimte gemaakt voor muziek, theater en dans. Uiteraard zijn deze ruimtes zodanig geïsoleerd dat dit geen overlast oplevert voor de omgeving.

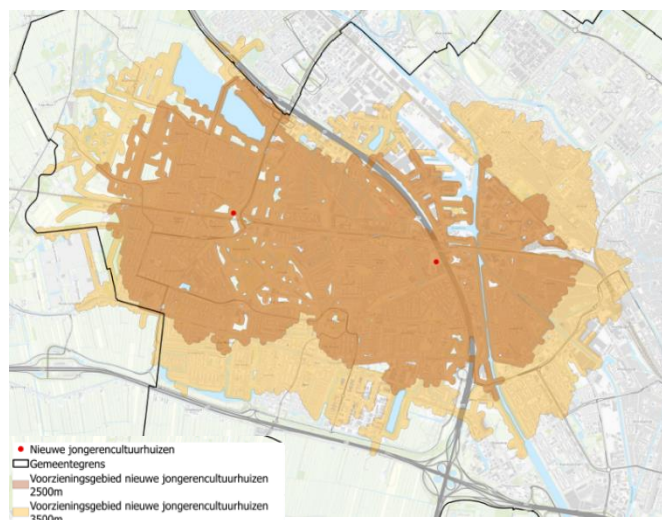
We merken verder op dat er ook deelnemers aan de peiling waren die juist het positieve effect van een jongerencultuurhuis voorzagen. Door een plek te bieden waar iets te doen is voor jongeren, zal volgens hen de huidige overlast op verschillende plekken in de wijk kunnen verminderen.

Ad 5. Aantallen jongeren in Vleuten versus De Meern

Meerdere deelnemers aan de peiling stelden dat er meer jongeren in De Meern zouden wonen dan in Vleuten. Dit is echter een incorrecte aanname. Er wonen méér jongeren tussen de 12 en 23 jaar in Vleuten/Vleuterweide (4860 in 2025) dan in De Meern/Veldhuizen (3763 in 2025).¹ Als je dus alleen naar deze cijfers kijkt, ligt niet direct voor de hand om een nieuw jongerencultuurhuis in De Meern te bouwen.

De bovenstaande cijfers nemen niet weg dat het jongerencultuurhuis voor jongeren uit De Meern niet naast de deur is. We hebben in een eerder onderzoek gekeken of er kansrijke ontwikkellocaties zijn die wat meer tussen beide wijken in liggen, maar die zijn helaas niet beschikbaar. Uit de peiling blijkt overigens dat jongeren uit De Meern gemiddeld iets positiever zijn over de locatie dan het gemiddelde van alle deelnemers tot en met 23 jaar, ook ten opzichte van jongeren uit Vleuten. Afstand lijkt dus niet direct een bepalende factor in de waardering van deze locatie.

Uit onderzoek blijkt dat vrijwel alle jongeren woonachtig in Vleuten-De Meern de locatie binnen 15 minuten fietsen kunnen bereiken. Ruim 67% van deze jongeren kan De Tol bereiken binnen 10 minuten fietsen.



Uitgaand van een gemiddeld fietstempo van 15 tot 18 km per uur kunnen vrijwel alle jongeren binnen de wijken Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn binnen 12 tot 14 minuten fietsen een jongerencultuurhuis bereiken. Voor een ruime meerderheid van de jongeren is de fietsduur zelf minder dan 10 minuten.

¹ [Databank Utrecht in Cijfers](#)

Ad 6. Onderbouwing nieuwe voorziening

Verscheidende (volwassen) deelnemers gaven aan dat de jongerencultuurhuisfunctie beter in (een) bestaande locatie(s) kan worden gehuisvest omdat die onderbenut zouden zijn. De Schakel en de Cultuurcampus worden in dit verband meerdere keren genoemd.

In de praktijk is er echter geen sprake van onderbenutting van bestaande voorzieningen. In de Cultuurcampus wordt nu al een gedeelte van het huidige jongerencultuurprogramma van Cultuur19 (Klub19) georganiseerd. Maar de agenda is overvol, vooral op de piektijden dat jongeren van de ruimte gebruik kunnen maken (na schooltijd tot ca. 21 uur 's avonds). Er is nu al te weinig ruimte om het programma te huisvesten, laat staan verder uit te bereiden. Ook bij de Schakel is weinig structurele ruimte tijdens de voor jongeren geschikte uren. Vanwege de overvolle programmering moet bijvoorbeeld een bridgeclub binnenkort verhuizen.

In beide locaties zijn bovendien geen of beperkte voorzieningen voor zaken waar jongeren wel om vragen. Uit de peiling blijkt dat jongeren “tekenen, schilderen, kleding maken of andere beeldende kunst” het meest noemen als activiteiten die ze hopen dat deze in het jongerencultuurhuis worden georganiseerd. Dat vraagt om een ‘vieze’ maakruimte met bijbehorende opslagruimte voor materialen, apparaten en kunstwerken die nog niet af zijn. Ook samen koken wordt door jongeren veel genoemd. Ook daarvoor zijn op beide locaties geen goede voorzieningen.

Er is nog een aanvullende reden waarom de gemeente kiest voor een nieuwe locatie. Een plek die zich volledig richt op jongeren kan beter aansluiten bij de belevingswereld en de behoeften van jongeren. Uit onderzoek blijkt dat jongeren minder gebruik maken van buurtcentra dan andere groepen, ook wanneer er wel programma voor hen wordt aangeboden.² Deels ligt dit aan de sfeer en uitstraling van de meeste buurtcentra. Ook worden jongeren niet altijd met open armen ontvangen door andere gebruikers van buurthuizen. Met jongerencultuurhuizen in andere wijken hebben we positieve ervaringen. Een eigen plek voor jongeren neemt veel drempels weg die jongeren ervaren bij andere voorzieningen.

Het bovenstaande is direct ook de reden waarom we niet de voorkeur geven aan integratie in de geplande VO-school. Diverse deelnemers aan de peiling doen deze suggestie. De sfeer van een jongerencultuurhuis waar jongeren ook eigenaarschap kunnen ervaren sluit niet goed aan bij een school. Het is eventueel wel mogelijk om te kiezen voor plaatsing direct naast de school of eventueel geïntegreerd in de sporthal, zolang een eigen ingang aanwezig is en het jongerencultuurhuis zich onafhankelijk kan profileren. Wij zullen deze opties niet bij voorbaat uitsluiten en in een eventuele vervolgfase op ons netvlies houden.

3.5 Verdere uitkomsten

- Zowel jongeren als volwassenen vinden een goede en veilige bereikbaarheid met de fiets het meest belangrijk. OV-bereikbaarheid wordt als minder belangrijk gezien. Een plek om jongeren gemakkelijk te kunnen halen en brengen wordt nog minder belangrijk gevonden (zie ook hoofdstuk 6).
- Behoud van het groene karakter van De Tol wordt belangrijk gevonden door 82% van de volwassen deelnemers (waarvan bijna 60% dit als heel belangrijk aanmerkt). Dit betreft zowel deelnemers die positief als negatief zijn over de voorgestelde locatie. Van de jongeren vindt ruim 71% het belangrijk dat er groen in de buurt van het jongerencultuurhuis is (zie ook § 5.1).
- De deelnemende jongeren noemen “tekenen, schilderen, kleding maken of andere beeldende kunst” het meest als activiteiten die ze hopen dat die in het jongerencultuurhuis worden georganiseerd. Daarna volgen “films maken of kijken”, “muziek maken of opnemen” en “samen koken”. Bij “iets anders” worden de volgende activiteiten vaak genoemd: sporten (opvallend vaak voetballen), gamen en chillen. Deze resultaten zijn ook meegenomen in de uitwerking van het Programma van Eisen in hoofdstuk 4.
- Ruim 73% van de jongeren vindt het belangrijk dat de locatie niet te afgelegen ligt vanwege een gevoel van veiligheid. Tegelijk vindt bijna 61% het belangrijk dat het jongerencultuurhuis

² Evaluatie beleid Utrechtse Buurtcentra, December 2020

voldoende afstand heeft tot andere gebouwen vanwege een gevoel van vrijheid. Deelnemende jongeren vinden een sportplek in de buurt belangrijk en ook bankjes buiten.

- Deelnemers ouder dan 23 jaar vinden het vooral belangrijk dat er in het jongerencultuurhuis culturele activiteiten onder begeleiding worden georganiseerd, en dat er ruimte moet zijn voor jongeren om zelf culturele activiteiten te organiseren. Minder belangrijk wordt gevonden dat er ook activiteiten voor buurtbewoners worden georganiseerd, dat er een plek is om huiswerk te maken en dat er een buitenruimte komt voor activiteiten. Goede verlichting rondom het jongerencultuurhuis wordt belangrijk gevonden (zie ook § 5.8).
- Diverse deelnemers spraken de wens uit het programma ook toegankelijk te maken voor jongeren met een beperking. Dit is een punt dat we mee zullen nemen in de verder uitwerking van de plannen.

3.6 Conclusie samen stad maken

Het aantal deelnemers ligt ruim boven het gemiddelde aantal reactie op peilingen via Denk Mee. Daarmee geeft het vermoedelijk een goed beeld van de meningen van bewoners en jongeren over de plannen voor het jongerencultuurhuis. Positief is dat slechts 9% van de jongeren geen gebruik denkt te gaan maken het jongerencultuurhuis. Uit de reacties over locatie De Tol komt een gemengd beeld naar voren. 40% van de deelnemers vindt De Tol een goede locatie, maar tegelijk vindt 36% van de deelnemers het géén goede locatie. Wel moet worden opgemerkt dat niet alle argumenten die worden gegeven door mensen die dit geen goede locatie vinden gestoeld zijn op een volledig beeld over wat een jongerencultuurhuis is, waarom we deze willen realiseren en wat de gevolgen zijn van ontwikkeling van een jongerencultuurhuis op deze plek. Wellicht dat een betere voorlichting over wat een jongerencultuurhuis precies inhoudt en waarom we een nieuwe jongerencultuurhuis gaan bouwen een deel van de bezwaren en zorgen van bewoners weg kan nemen. Dit geldt uiteraard niet voor alle zorgen, en het strekt tot de aanbeveling om proactief aan de slag te gaan om zoveel mogelijk van deze zorgen vroegtijdig te adresseren.

4. Ruimtelijk programma en kosten

4.1 Globaal ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen

In samenwerking met Cultuur19 en De Vrijstaat is een eerste inventarisatie gemaakt van welke functionele en ruimtelijke eisen voor dit pand nodig zijn om een goed programma voor jongeren aan te kunnen bieden op deze plek. Zij hebben dit Programma van Eisen (PvE) uitgewerkt, onder meer op basis van input van jongeren. Op basis daarvan is een globaal Programma van Eisen opgesteld dat als bijlage bij dit onderzoek is gevoegd. Samengevat zijn dit de uitkomsten:

- Het gebouw zou ongeveer 275 m² aan netto (functionele) oppervlakte omvatten. Samen met technische ruimtes en verkeersruimte zou dit neer komen op een bruto ruimtebeslag van ongeveer 343 m².
- De grootste gewenste ruimte in het jongerencultuurhuis betreft een presentatie- en repetitiezaal van 75 m², hoofdzakelijk voor podiumkunsten (bijvoorbeeld dans en theater). Bij repetities zal deze worden gebruikt door groepen van 10 tot maximaal 30 jongeren.
- Daarnaast is er behoefte aan een makersruimte/atelier voor beeldende kunsten en ontwerp (denk aan modeworkshops, schilderworkshops of decorbouw. Dit is een ruimte van ca 38 m² voor maximaal 8 tot 10 jongeren.
- Er twee muziekstudio's (respectievelijk 30 en 20 m²) en een "control room" van 8 m² waarin de opnames en mixage plaatsvindt van de activiteiten (muziek, podcasts etc) die in de studio's worden uitgevoerd. In de muziekstudio's kunnen maximaal zo'n 10 mensen gelijktijdig werken. In de control room gaat het om 2 mensen.
- Een centrale ontmoetingsruimte van ca. 48 m² doet dienst als aankomst- en ontvangstruimte, kantine, vergaderruimte en chill plek. In deze ruimte is ook een keuken waar voor grotere groepen tot 20 jongeren kan worden gekookt.
- Naast de bovengenoemde ruimtes is er een kleine kantoorruimte voor de medewerkers van het jongerencultuurhuis en zijn er diverse facilitaire ruimtes (opslagruimtes, omkleedruimte, toiletten, en schoonmaakkast).

- In totaal wordt verwacht dat het jongerencultuurhuis op openingsdagen zo'n 40 tot 60 jongeren trekt.
- Naast de binnenruimte is ook de behoefte aan buitenruimte geïnventariseerd. Zo moet er ruimte voor een fietsenstalling komen en willen we voor het jongerencultuurhuis ook een paar bankjes zetten. Naast het jongerencultuurhuis zou een grasveldje voor sportactiviteiten en buitenactiviteiten (bijvoorbeeld dans) wenselijk zijn.

In een eventuele vervolgfase zal dit Programma van Eisen nog verder worden uitgewerkt, mede op basis van verdere input van jongeren.

4.2 Bouwkostenraming

Op basis van het bovenstaande globale Programma van Eisen, hebben we een bouwkostenraming laten uitvoeren door een onafhankelijke kostendeskundige. We deze bouwkostenraming verder uitgewerkt om te komen tot een stichtingskostenraming. Op basis van deze ramingen kan het pand worden gerealiseerd binnen door de raad beschikbaar gestelde budget. De volgende opmerkingen zijn in dit verband nog relevant:

- In de bouwkostenraming is al rekening gehouden met investeringen in zonnepanelen en batterijen. Echter, gezien de situatie rondom netcongestie (zie hoofdstuk 7) is het goed mogelijk dat er aanvullende maatregelen en kosten nodig zijn om het gebouw te voorzien van elektra en verwarming. De financiële ruimte daarvoor is beperkt. Mogelijke oplossingen bestaan uit het versoberen van de nieuwbouw, of eventueel inperken van het gevraagde ruimtelijke programma in het hierboven omschreven globale PvE.
- De bouwkostenraming is hoog ten opzichte van gemeentelijke referentieprojecten. Dit geeft nu comfort dat deze raming in elk geval niet te laag is ingeschat. Tegelijk geeft het ook de mogelijkheid om in de eventuele verdere uitwerking van het project nog besparingen te realiseren. Dit is wenselijk, mede ook gezien het bovenstaande punt over mogelijke extra kosten voor netcongestie.

4.3 Conclusie ruimtelijk programma en kostenraming

Binnen de ruimtelijke mogelijkheden die het omgevingsplan biedt voor een jongerencultuurhuis is een volledig programma te realiseren. Aangezien de ramingen passen binnen het beschikbare budget geeft dit ook geen belemmering voor het realiseren van het jongerencultuurhuis. Een kritische blik op besparingsmogelijkheden gedurende eventuele volgende ontwikkelingsfase strekt tot de aanbeveling.

5. Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

5.1 Landschappelijke inpassing en maximaal bebouwingsoppervlakte

Op de kavel De Tol is volgens het bestemmingsplan maximaal 20% bebouwing toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 8 meter. Er mag maximaal 1400 m² aan bruto oppervlakte aan horeca worden gerealiseerd. De totale bruto vloeroppervlakte voor de overige in het bestemmingsplan genoemde toegestane functies (zie § 2.3) mag niet meer bedragen dan 774 m².

In de peiling wordt behoud van groen als zeer belangrijk aangemerkt door zowel jongeren als overige bewoners. Met de bebouwing van maximaal 20% van De Tol blijft 80% behouden voor groen. Voor de kwaliteit van dit groen, verdient het de voorkeur om de gebouwde functies zoveel mogelijk te concentreren, zodat er zoveel mogelijk aaneengesloten groen gebied ontstaat.



Op de bovenstaande plattegrond is indicatief de positie van het jongerencultuurhuis (1) en de horeca (2) aangegeven. De bebouwing is dicht naast elkaar gelegen zodat er zoveel mogelijk een aaneengesloten groen gebied ontstaat.

Omdat uit de peiling blijkt dat er veel enthousiasme is voor voetbal, willen we onderzoeken of binnen de nadere invulling van het gebied ruimte kan worden ingericht ten behoeve van een recreatief trapveldje.

In de secties vanaf 5.5 gaan we verder in op een aantal specifieke landschappelijke aspecten. Geen van deze aspecten lijken realisatie van het jongerencultuurhuis op deze locatie in de weg te staan. Wel zijn nog diverse aanvullende onderzoeken nodig voordat een omgevingsvergunning zou kunnen worden aangevraagd.

5.2 Relatie met overige maatschappelijke functies

Een jongerencultuurhuis zou, op basis van het Programma van Eisen (zie § 4.1) een voorziening van maximaal 343 m² bruto vloeroppervlakte worden. Daardoor zou er in beginsel, naast nog ca. 431 m² aan overige functies kunnen worden gerealiseerd (zie § 2.3 voor een overzicht welke overige functies volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan).

Vanwege de bovengenoemde voorkeur voor concentratie van de bebouwing zou het wenselijk kunnen zijn om meerdere van de overige functies in één gebouw te realiseren (bijvoorbeeld verdeeld over twee etages, aangezien er tot 8 meter hoog mag worden gebouwd). In dat geval gaat de voorkeur er naar uit om:

- een functie te selecteren die past bij en bij voorkeur aanvullend is aan de activiteiten van het jongerencultuurhuis. Denk bijvoorbeeld aan een sportvoorziening, creatieve bedrijvigheid of een dansrepetitieruimte.
- Voor aanvullende voorzieningen van een eigen, aparte ingang te realiseren.
- het jongerencultuurhuis zoveel als mogelijk op de begane grond te plaatsen, dit in verband met de toegankelijkheid en de samenhang van het programma. Ook de verbinding met het buitenterrein wordt hiermee beter.
- Nader onderzocht zou moeten worden aan wat voor functies in dit gebied behoefte is en hoe deze combinatie in een gebouw zou kunnen werken. Belangrijk is dat een dergelijke functie geen vertraging op zou moeten leveren voor de realisatie van het jongerencultuurhuis. Als dat laatste verwacht wordt, kan eventueel beter gedacht worden aan geschakelde bebouwing op de begane grond.

5.3 Relatie met horeca

Zoals aangegeven in § 2.3 is horeca als functie toegestaan binnen het plangebied. Dit was al vastgelegd in het "Ontwikkelplan Rijsche Park" uit 2000 en is uiteindelijk vastgelegd in het

bestemmingsplan uit 2006. Vanwege de verwachte verkeersaantrekkende werking is in het bestemmingsplan van 2020 het plan voor een *drive-thru* restaurant expliciet uitgesloten, maar blijft horeca in de plannen. (zie § 2.2). Hierbij wordt gedacht aan een buurtgerichte horeca, bijvoorbeeld een café-restaurant open voor koffie, thee, lunch en diner.

Deze horeca zou zoveel mogelijk in de buurt van het JCH moeten worden gebouwd met het oog op maximale aaneengesloten groene ruimte die wenselijk is op de kavel (zie § 5.1). We denken niet dat dit per se aan elkaar geschakeld hoeft te zijn. Enige afstand is goed mogelijk. Wel lijkt het goed om een zichtlijn te creëren tussen het terras en het gebied voor het JCH. Dit bevordert de sociale veiligheid voor bezoekers van het JCH.

Zowel het jongerencultuurhuis, de horeca en andere voorzieningen in het gebied zullen bevoorraad moeten worden en zullen toegankelijk moeten zijn mindervaliden. Het kruisen van gemotoriseerd verkeer over Het Lint moet echter zoveel mogelijk worden vermeden. Hoe dit conflict goed en veilig kan worden opgelast behoeft nadere uitwerking.

5.4 Beeldkwaliteit

Er is nog geen beeld van hoe de bebouwing op deze kavel er uit moet zien. Dit moet nog verder worden afgestemd met de supervisor van met Maximapark. Ook wordt in de aangenomen motie 2020/59 gevraagd om vanwege het feit dat het een belangrijke zichtlocatie is een hoge beeldkwaliteit van de gebouwen op deze locatie te realiseren. Daarnaast wordt het college opgedragen om bewoners bij het ontwerptraject te betrekken. Een nader uitwerking volgt in een volgende fase, maar het ligt voor de hand om de beeldkwaliteit aan te laten sluiten bij de overige nieuwbouw ten westen van Het Lint. Ook ligt het gebuikt van natuurlijke materialen voor de hand.

5.5 Bodem

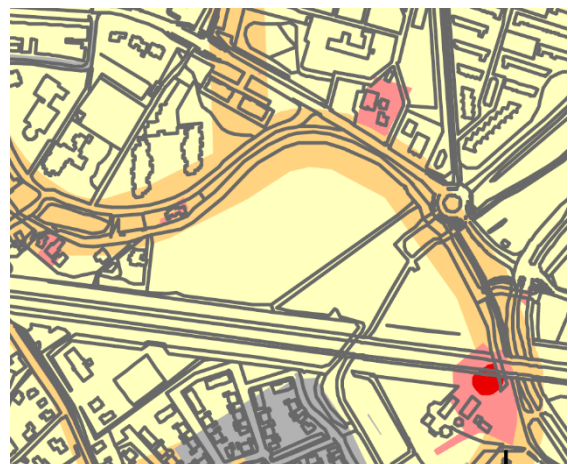
Op basis van de beschikbare bodemonderzoeksgegevens blijkt de bodem op locatie licht tot plaatselijk sterk verontreinigd te zijn, waarbij een bodemsanering heeft plaatsgevonden in 2004. Later heeft er nog grondverzet plaatsgevonden en ligt het terrein braak. De uitgevoerde bodemonderzoeken zijn verouderd en kunnen niet gebruikt worden bij een omgevingsvergunning.

Ten aanzien van de bodemkwaliteit wordt niet direct een belemmering voor de toekomstige bestemming verwacht. Wel is het noodzakelijk om, afhankelijk van de nieuwbouw plannen, een actualiserend bodemonderzoek uit te voeren, waarbij deze verwachting kan worden bevestigd. Er geldt een dieptebeperking voor boringen, graafwerkzaamheden en bodemenergie vanwege de ligging in een drinkwaterbeschermingsgebied. Ook dit lijkt niet bij voorbaat een belemmering op te leveren voor een realiseren van bouwwerken.

5.6 Archeologie

In het bestemmingsplan is voor het plangebied aangewezen voor "Waarde - Archeologie". De gronden met deze functie zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen.

Op de archeologische waardenkaart heeft de Hindersteinlocatie en locatie De Tol een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Afhankelijk van de grootte en de diepte van het grondwerk is een vergunning vereist. In een gebied met middelhoge archeologische verwachting zijn grondwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van 30 cm beneden maaiveld vergunningsplichtig en in een gebied met hoge archeologische verwachting zijn grondwerken met een oppervlakte van meer dan 100 m² en een diepte van 30 cm beneden maaiveld vergunningsplichtig



Ten aanzien van de archeologie wordt niet direct een belemmering van de toekomstige bestemming verwacht. Wel moeten we archeologisch vooronderzoek laten uitvoeren.

5.7 Ecologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan is in opdracht van de gemeente in 2019 een natuurwaardeonderzoek uitgevoerd. De conclusie is dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij is het uitgangspunt dat uit de Aerius-berekening blijkt dat er geen negatieve effecten zijn op Natura 2000-gebieden als gevolg van de uitstoot van stikstof.

Om nadelige gevolgen voor de soorten van de Utrechtse soortenlijst te voorkomen, moet nader gekeken worden of de ontwikkeling op een dussdanige manier kan worden uitgevoerd dat nadelige gevolgen worden voorkomen of geminimaliseerd. Als deze nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn dient het leefgebied gecompenseerd te worden zo dicht mogelijk bij het projectgebied, of wanneer dit niet mogelijk is op een alternatieve locatie binnen de gemeente.

Nieuw is dat ook hazen tegenwoordig beschermd zijn. Het is zeer waarschijnlijk dat er hazen zitten in dit gebied. Dus voor hazen zal een ontheffing moeten worden aangevraagd.

5.8 Verlichting

Voor een goede en veilige bereikbaarheid lijkt het belangrijk om het beoogde nieuwe oost-west-fietspad (zie § 2.4) te verlichten. Dit is, ook voor het deel van het fietspad dat formeel binnen het Maximapark ligt, mogelijk omdat het een doorgaande route betreft. We moet daarbij voorkomen worden dat de verlichting een directe uitstraling naar water of groen heeft.

5.9 Bomen

In het plangebied zijn bomen aanwezig. Het is mogelijk om bebouwing te realiseren zonder bomen te rooien. Anders zal, conform de verplichting in de APV, elke te kappen boom moeten worden gecompenseerd.

5.10 Water

In het bestemmingsplan is het gebied aangeduid als waterwingebied. Daarom zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er geldt een dieptebeperking voor boringen, graafwerkzaamheden en bodemenergie vanwege de ligging in een drinkwaterbeschermingsgebied. . De dieptebeperking geldt voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 40 m.

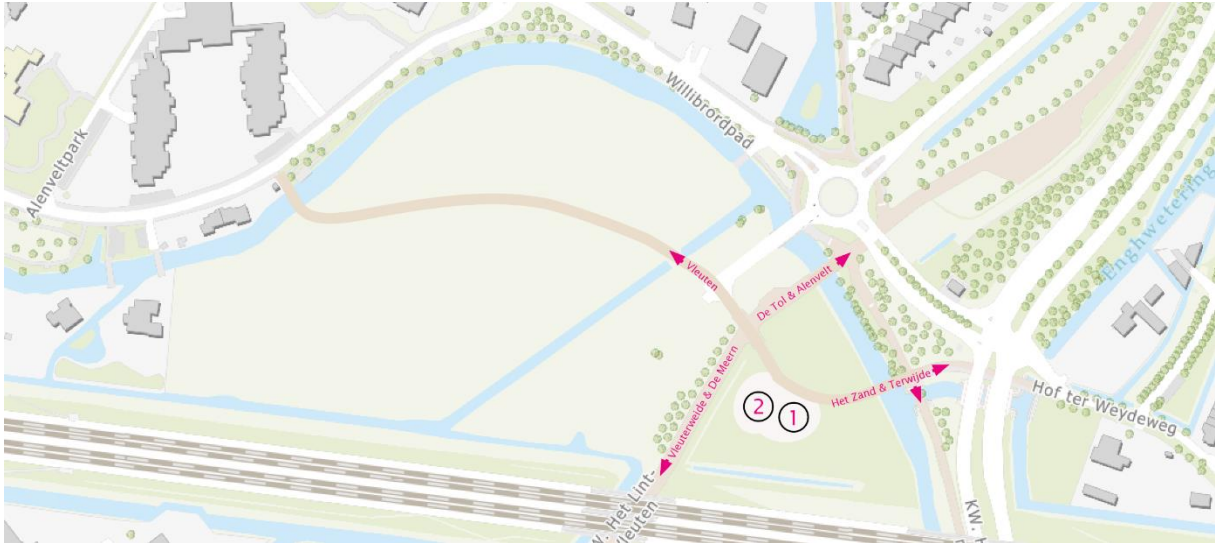
5.11 Conclusie stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Er zijn geen stedenbouwkundige of landschappelijke aspecten die realisatie van een jongerencultuurhuis op deze locatie in de weg zitten. Wel zijn er nog een aantal zaken die verder uitgezocht moeten worden, maar deze zaken lijken niet bij voorbaat een belemmering op te leveren. Ook moet de stedenbouwkundige inpassing nog nader worden uitgewerkt. Het is niet ondenkbaar dat nog gekeken wordt naar de mogelijkheid om het jongerencultuurhuis aan de overzijde van het Lint (naast de school of sporthal) in te passen, al ligt dit niet direct voor de hand.

6. Verkeer, parkeren en OV

6.1 Verkeer

De verkeersafwikkeling van de omliggende infrastructuur is in de huidige situatie aanvaardbaar, maar niet optimaal. Uit de peiling blijkt ook dat hier veel zorgen over zijn (zie § 3.2). De ontwikkeling van het JCH mag daarom niet leiden tot een grote verkeersstoename. De verwachte toename door toevoeging van deze relatief kleine voorziening lijkt beperkt. Zoals ook uit de peiling blijkt, is de fiets veruit het belangrijkste vervoersmiddel voor de doelgroep. Fietsende bezoekers zullen slechts zeer beperkt gebruik maken van de kruising van het Lint en de Hindersteinlaan wanneer het jongerencultuurhuis is gelegen aan het nieuwe oost-west georiënteerd fietspad (zie § 2.4). Voornamelijk jongeren die in de buurten de Tol en Alenveld wonen zullen van deze kruising gebruik maken. Gezien de openingstijden zal dit ook niet bijdragen aan de ochtendspits. Fietsverkeersstromen van en naar het centrum en andere buurten van Vleuten zullen zich hoofdzakelijk over dit nieuwe fietspad bewegen. Ook fietsende bezoekers uit Vleuterweide en De Meern zullen geen gebruik maken van het kruispunt over de Hindersteinlaan.



Op de bovenstaande plattegrond is het nieuwe beoogde oost-west fietspad te zien. Ook zijn indicatief de locaties van het jongerencultuurhuis (1) en de horeca (2) ingetekend. Deze kruist het Lint ten zuiden van rotonde de Tol. Verwacht wordt dat het meeste fietsverkeer van en naar het jongerencultuurhuis van dit nieuwe fietspad gebruik zal maken en van het Lint richting het zuiden. Voor bezoekers die in de wijken De Tol of Alenveld wonen is het fietspad dat de Hindersteinlaan kruist de meest voor de hand liggende route.

6.2 Parkeren

Het jongerencultuurhuis heeft bij de maximale omvang van 343 m² BVO een maximale parkeerbehoefte van 3 parkeerplaatsen. Omdat autobewegingen die het Lint kruisen onwenselijk zijn, zullen deze parkeerplaatsen elders moet worden opgelost binnen een straal van 250m. Dit geldt ook voor kortdurend parkeren (halen en brengen). Alleen voor laden en lossen en mindervaliden zou een uitzondering kunnen worden gemaakt voor het kruisen van Het Lint (zie § 5.3)

6.3 Openbaar Vervoer

Momenteel is de beoogde locatie niet goed gelegen ten opzichte van OV. Het NS station van Vleuten ligt op 14 minuten loopafstand en bushalte De Reit wordt alleen aangedaan door een flexbus. Echter Transdev onderzoekt in samenwerking met de gemeente of het mogelijk is om de route van lijn 11 in Vleuten te wijzigen. Lijn 11 rijdt dan via de Hindersteinlaan en John F. Kennedylaan naar station Vleuten.³ Hierdoor zou de bushalte op de Hindersteinlaan met regelmatige frequentie verbonden worden met Station Vleuten en met Leidsche Rijn.

6.4 Conclusie verkeer, parkeren en OV

Het jongerencultuurhuis lijkt slechts zeer beperkt bij te dragen aan toename van gemotoriseerd verkeer. Met betrekking tot fietsverkeer wordt de kruising van Het Lint over de Hindersteinlaan in de peiling vaak genoemd. Door het nieuwe oost-west fietspad lijkt het jongerencultuurhuis slechts tot een beperkte toename van het gebruik van deze oversteek te leiden. Hoofdzakelijk jongeren die in de buurten direct ten noorden van De Tol wonen zullen gebruik maken van deze oversteek en/of de rotonde. Op dit moment is er geen openbaar vervoer in de directe nabijheid, maar aanpassing van de route van lijn 11 zou hier een oplossing voor bieden. .

7. Duurzaamheid en energie

7.1 Netcongestie

In de gemeente Utrecht hebben vrijwel alle nieuwe maatschappelijke voorzieningen te maken met netcongestie. Dit betekent niet dat alle plannings voor dergelijke voorzieningen stil komt te liggen. Ook voor het JCH is netcongestie niet direct een reden om het project stil te leggen. Dit is echter wel een zeer belangrijk aandachtspunt in dit haalbaarheidsonderzoek gezien de invloed die het heeft op de planning tot realisatie. Sinds november 2022 gelden er grote beperkingen op het Utrechtse

³ [Vervoersplan 2026, pp. 26-27.](#)

stroomnet voor nieuwe Grootverbruik Aansluitingen (>3x80 A). Omdat bij een jongerencultuurhuis (JCH) kan worden volstaan met een kleinverbruik aansluiting leek dit niet direct een probleem.

Echter, netbeheerders hebben gecommuniceerd dat vanaf 1 juli 2026 ook nieuwe kleinverbruik aansluitingen op de wachtlijst geplaatst⁴. Vanaf dat moment zal ook de nieuwe prioriteringswijze worden gehandhaafd om de schaarse aansluitcapaciteit te verdelen. Het jongerencultuurhuis krijgt geen prioriteit en valt daarmee in de laagste categorie. De verwachting op dit moment is dat deze categorie pas na 2033 aangesloten kan worden. Dit is niet mogelijk, omdat een aansluiting pas kan worden aangevraagd na een huidnummerbesluit, wat op zijn beurt pas wordt genomen na het afgeven van een omgevingsvergunning. Dit betekent dat het JCH mogelijk pas kan worden aangesloten na 2033.

Tegelijkertijd vindt er veel innovatie plaats in de sector. Er zijn projecten die gebruikmaken van groepscontracten (waarbij omliggende aansluitingen worden gedeeld door verschillende aanvragers met verschillende gebruikstijden), 'cable pooling' (het delen van een omliggende bestaande grootverbruikaansluiting) en ook zijn er projecten die (vrijwel) geheel zelfvoorzienend zijn.

Groepscontracten

Er bestaan innovatieve contractvormen, zoals de Groepstransportovereenkomst (GTO) en groepsvarianten van andere contracten, die bedrijven en bewoners in staat stellen gezamenlijk netcapaciteit te delen. Dit leidt tot efficiënter netgebruik en nieuwe mogelijkheden voor verduurzaming, vaak via energiehubs. Echter de volledige uitrol voor brede toepassing is nog in ontwikkeling en in de gemeente Utrecht is het project Merwede de enige pilot. In de afgelopen twee jaar zijn er bij netbeheerders nauwelijks ontwikkelingen geweest rondom groepscontracten en vergelijkbare nieuwe contractvormen.

Cable pooling

Met cable pooling kunnen maximaal vier bedrijven gezamenlijk één grootverbruik aansluiting gebruiken. Dit kan bij een aansluiting van minimaal 100 kilovoltampère (kVA). De deelnemende bedrijven stemmen het gebruik van de aansluiting onderling af. Door het gebruik op elkaar af te stemmen wordt de aansluiting en het gecontracteerd vermogen optimaal benut. Er moet dan wel genoeg ruimte zijn op de huidige aansluiting.

In het gebied waar het JCH komt, is op dit moment geen grootverbruiker aanwezig om de aansluiting mee te delen. Deze mogelijkheid lijkt hiermee geen oplossing voor het JCH.

JCH wordt (grotendeels) zelfvoorzienend

Het JCH kan een energiesysteem ontwerpen waardoor ze (grotendeels) zelfvoorzienend wordt in stroomgebruik. Daarbij moet gedacht worden aan zonnepanelen op het dak in combinatie met (grond of lucht/water)warmtepompen.⁵ Een batterij kan er dan voor zorgen dat er op piekmomenten voldoende stroom aanwezig is. De kosten voor een dergelijk energiesysteem zullen hoger zijn dan wanneer een aansluiting op het stroomnet mogelijk is. Bovendien maken projecten die zelfvoorzienend zijn bijna altijd ook gebruik van een generator om tijdens de wintermaanden stroom op te wekken en om de systemen op te starten. Omdat er geen nieuwe gasaansluitingen voor nieuwbouw worden afgegeven, zou het gaan om een (bio)dieselgenerator. Een dergelijke generator heeft echter een grote milieubelasting (geluid, stikstof en luchtkwaliteit). Andere innovaties, zoals compacte warmteopslag, staan nog in de kinderschoenen. Er wordt in samenwerking met het gemeentelijke team netcongestie gekeken naar de verschillende opties die tot een minimale milieubelasting zouden leiden.

De optie om (zoveel als mogelijk) zelfvoorzienend te zijn, lijkt de meest voor de hand liggende oplossing om op deze plek toe te passen. Deze optie behoeft nog nadere uitwerking, op basis waarvan de kostenraming kan worden aangescherpt (zie ook § 4.2).

⁴ [Nieuwe prioriteringskader ACM regels voor prioriteit bij vol stroomnet | Stedin](#)

⁵ Het gebied betreft een boringsvrije zone van het drinkwaterbeschermingsgebied Leidsche Rijn, met regels in de Provinciale Milieu Verordening 2013. Dit betekent dat er een dieptebeperking geldt voor het doorboren van de scheidende laag tussen het eerste en tweede watervoerend pakket op een diepte van circa 40 m. Er mogen alleen bodemonergiesystemen worden aangelegd in het eerste watervoerend pakket. Overigens zijn graafwerkzaamheden ook vergunningsplichtig vanuit archeologisch oogpunt.

Niet prioritaire projecten en onlosmakelijk verbonden

Niet prioritaire projecten kunnen voorrang krijgen wanneer deze onlosmakelijk verbonden zijn met woningbouw of met een school.⁶ Scholen zijn prioritaire projecten die nog wel aansluitcapaciteit krijgen. Wanneer het JCH onlosmakelijk verbonden zou zijn met de school die aan de andere zijde van Het Lint wordt voorzien, dan kan het JCH wellicht ook aansluitcapaciteit krijgen. Deze optie is het onderzoeken waard.

7.2 Natuurinclusief, energieneutraal en circulair bouwen

Aanvullend op het uitgangspunt dat het gebouw netbewust wordt gebouwd, is het – conform staand beleid – ook de inzet om een energieneutraal pand te realiseren. De inzet is ook om een natuurinclusief gebouw te realiseren dat biodiversiteit bevordert door de integratie van groene voorzieningen en dierenhabitats. Tot slot ligt er de ambitie om het gebouw zoveel mogelijk circulair te ontwerpen. Dit betekent onder meer een nadruk om het toepassen van materialen met minimale milieubelasting (zowel in de realisatie- en gebruiksfase) en een ontwerp met aandacht voor demontabiliteit en losmaakbaarheid (waarmee de kans op hoogwaardig hergebruik wordt vergroot).

7.3 Conclusie duurzaamheid en energie

Netcongestie is een ingewikkeld vraagstuk waar op deze locatie nog geen kant en klare oplossing voor is. Tegelijkertijd is dit een probleem dat in heel Utrecht speelt voor vrijwel alle nieuwbouw. De groei van de stad vraagt om het voorzieningenpeil de komende jaren mee te laten groeien. De gemeente kiest er niet voor om bij voorbaat ontwikkeling van alle nieuwe voorzieningen vooruit te schuiven tot nadat dit probleem opgelost is. Desondanks is dit een kritische factor voor de ontwikkeling van het jongerencultuurhuis op deze locatie. Wanneer een (grotendeels) zelfvoorzienende voorziening niet mogelijk blijkt, zal gekeken moeten worden of een combinatie met de beoogde VO-school of sporthal mogelijkheden biedt.

8. Overig

8.1 Luchtkwaliteit & stikstof

Voor het bestemmingsplan geldt dat hierin nauwelijks nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Er is daarnaast een onderzoek uitgevoerd (zie [Bijlage 8](#) van het Bestemmingsplan). Op basis van de voorziene planinvulling zijn de emissieconcentraties voor stikstofdioxide en (zeer) fijn stof berekend. Op de maatgevende toetspunten blijkt dat door deze concentraties de grenswaarden van de luchtkwaliteit niet worden overschreden door het plan. Daarnaast geldt dat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

8.2 Geluid/trillingen (spoor)

Het bestemmingsplan maakt onder andere horeca en maatschappelijke functies mogelijk. Dit zijn geen geluidgevoelige bestemmingen. Daarnaast moet sprake zijn van goede ruimtelijke ordening. Om dat aan te tonen is een studie uitgevoerd naar de geluidswaarden als gevolg van het railverkeer en het wegverkeer.

In deze studie is gebruik gemaakt van zogenaamde poldercontouren. Wanneer het plangebied wordt bebouwd, zullen interne afschermingen en reflecties voor een iets ander akoestisch plaatje zorgen. De gevelbelasting zal daardoor naar verwachting nog wat lager zijn. Het aspect geluidhinder vormde geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan en dus ook niet voor het jongerencultuurhuis.

8.3 Externe veiligheid

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar de risicoveroorzakende activiteiten door de Regionale Uitvoeringsdienst Utrecht (RUD). In [Bijlage 5](#) van de toelichting bij het bestemmingsplan is het advies van de RUD opgenomen. Uit dit advies (pagina 4 en verder) volgt dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor dit bestemmingsplan en dus ook niet voor het jongerencultuurhuis.

⁶ [Staatscourant 2025, 42323 | Overheid.nl > Officiële bekendmakingen](#)

9. Conclusies en aanbevelingen

Uit de haalbaarheidsstudie blijken geen onoverkomelijke belemmeringen voor een jongerencultuurhuis op deze locatie naar voren te komen. Het omgevingsplan biedt ruimte voor deze voorziening op deze plek en het pand lijkt ruimtelijke en landschappelijke goed inpasbaar. Ook financieel lijkt deze voorziening te realiseren binnen het door de gemeenteraad beschikbaar gestelde budget voor jongerencultuurhuizen in Vleuten-De Meern en Leidsche Rijn. Op basis hiervan bevelen wij aan om de ontwikkeling van het jongerencultuurhuis op te nemen binnen het beoogde programma voor het plangebied Hindersteinlaan/De Tol en nader uit te werken in een integrale Nota van Uitgangspunten.

Wel zijn er twee kritieke punten en een aantal andere aandachtspunten van belang voor de verdere ontwikkeling van deze locatie.

Ten eerste is het draagvlak voor een jongerencultuurhuis op deze plek beperkt. 40% van de deelnemers vindt De Tol een goede locatie, maar ook 36% vindt het geen goede locatie. Onder de deelnemers die dit geen goede locatie vinden leven er zorgen over verkeersveiligheid, overlast en het verlies van groen. Niet al deze zorgen zijn gestoeld op een volledig beeld van wat een jongerencultuurhuis is, over de keuze voor deze plek of over de gevolgen van de ontwikkeling. In hoofdstuk 3, maar ook op andere plekken gaan we in op deze zorgen. Zo gaat het om een relatief kleine voorziening hoofdzakelijk gericht op jongeren uit de wijk Vleuten-De Meern. Daardoor lijkt de vrees voor grote groepen jongeren die vanuit de hele stad naar deze locatie komen ongegrond. Ook de toename van de verkeersdruk lijkt te worden overschat. De voorziening wordt hoofdzakelijk met de fiets bezocht en door een nieuw fietspad in oost-westelijke richting wordt de rotonde en de oversteek van Het Lint over de Hindersteinlaan grotendeels ontlast. Ook de vrees dat De Tol helemaal wordt volgebouwd is niet helemaal gegrond. Volgens het omgevingsplan mag slechts 20% van het plangebied worden bebouwd. Er blijft dus veel ruimte voor groen.

Ook zijn er veel vragen over Azotod, en regelmatig wordt de suggestie gegeven dat die locatie zou moeten worden heropend. Dit is echter niet mogelijk. In § 3.4 ad. 2 gaan we nader in op Azotod. Sommige argumenten van deelnemers die negatief zijn over deze locatie stroken ook niet met de feiten, zoals de veelgehoorde aanname dat er meer jongeren zouden wonen in De Meern dan in Vleuten (dit klopt niet, zie § 3.4 ad. 5).

Ook al kunnen we mogelijk al veel zorgen en bezwaren wegnemen met betere communicatie over de plannen voor het jongerencultuurhuis op deze locatie, er zullen zeker zorgen blijven. Er wordt bijvoorbeeld opgemerkt dat Het Lint nu al als onveilig wordt ervaren. Toevoeging van het jongerencultuurhuis zal, gezien de beperkte grootte, vermoedelijk niet veel bijdragen aan dit gevoel van onveiligheid, en kan, zoals sommige deelnemers aan de peiling ook opmerken, mogelijk zelfs bijdragen aan het verminderen van jongerenoverlast. Maar met de realisatie van de school in hetzelfde gebied neemt het aantal jongeren wel toe. De suggestie werd gedaan om samen met de school proactief de zorgen rondom potentiële jongerenoverlast in dit gebied verder in kaart brengen. Wij nemen deze suggestie over als aanbeveling en stellen voor daar ook andere wijkpartners (zoals bijvoorbeeld het jongerenwerk) bij deze planvorming te betrekken, evenals bewoners. Door op tijd een beeld te hebben van potentiële overlast én mogelijke oplossingen om dit te voorkomen, kan hier tijdens de verder planuitwerking al zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden.

Ten tweede is er tot na 2033 vermoedelijk geen of zeer beperkte capaciteit voor het realiseren van een aansluiting op het elektranet. Dit vraagt om een innovatieve oplossing om toch al voor die tijd een jongerencultuurhuis mogelijk te maken. We bevelen aan om als vervolg op dit haalbaarheids-onderzoek met een externe adviseur de mogelijkheden hiertoe op deze locatie verder te onderzoeken, en de daarmee waarschijnlijk verbonden extra kosten in kaart te brengen. Daarmee kan ook tijdig worden gekeken of het project binnen de financiële kaders blijft, of dat andere maatregelen (zoals bijvoorbeeld een kleiner vloeroppervlak) nodig zijn om binnen het beschikbare budget te blijven.

Verder zijn er nog een aantal minder belangrijke aandachtspunten voor het vervolg van dit proces die we hier nog graag uitlichten:

- Vanwege het gevoel van onveiligheid op Het Lint is de oost-west fietsverbinding van belang zodat bezoekers ook tijdens avonduren met een sociaal veilig gevoel naar het jongerencultuurhuis kunnen komen. Daarbij is verlichting een aandachtspunt. Ook de positionering van de beoogde

horeca in het gebied (in het bijzonder de toegang en het terras) kunnen bijdragen aan de sociale veiligheid rondom het jongerencultuurhuis.

- We onderzoeken of en hoe een aanvullende functie eventueel boven of direct aanpalend aan het jongerencultuurhuis kan worden gerealiseerd, vanuit de mogelijkheid in het omgevingsplan (zie § 2.3) om meerdere functies binnen het plangebied te realiseren. Uitgangspunt daarbij is dat de realisatie van het jongerencultuurhuis daardoor geen vertraging oploopt.
- We spreken de voorkeur uit voor realisatie van het jongerencultuurhuis op De Tol, omdat het bestemmingsplan daar nu al ruimte voor biedt, en dit een snellere realisatie ten goede zou kunnen komen. We blijven echter open staan voor eventuele realisatie van het jongerencultuurhuis elders binnen het bredere plangebied (bijvoorbeeld naast de beoogde VO-school of de sporthal die in het gebied wordt voorzien) als de ruimtelijke en landschappelijke inpassing hier de voorkeur aan geeft, of wanneer dit een oplossing biedt voor netcongestie. Daarbij wordt een eigen ingang en de mogelijkheid om zich te onderscheiden ten opzichte van deze naastgelegen functies als belangrijke voorwaarden gezien.

10. Bijlagen

Bijlage 1: Samenwerkingsplan en samenwerkingsverslag

Korte omschrijving van het project: Met dit haalbaarheidsonderzoek proberen we in te schatten wat de mogelijk belemmeringen zijn voor de realisatie van een jongerencultuurhuis (JCH) op deze locatie. Een peiling onder bewoners en jongeren maakt onderdeel uit van dit haalbaarheidsonderzoek omdat het goed is om in kaart te brengen hoe zijn tegenover deze plannen staan en welke voorwaarden zij van belang vinden voor de realisatie van een JCH op deze locatie.

<i>Welk belangrijk inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechtse?</i>	<i>Door wie is dit inzicht ingebracht?</i>	<i>Hoe hebben we dat gewogen?</i>	<i>Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?</i>
Onder de volwassen deelnemers zijn de meningen over de geschiktheid van de locatie sterk verdeeld.	De volwassen deelnemers aan de peiling	Omdat niet alle argumenten die zijn opgevoerd direct samenhangen met het JCH kunnen we nog geen eindoordeel geven over het draagvlak voor het JCH op deze locatie.	Op dit moment nog niet. We willen kijken hoe de waardering door wijkbewoners is in een volgende fase nadat meer duidelijkheid is over de integrale plannen voor de her gebied en het JCH als onderdeel van dit gebied.
Onder jongeren zijn de meningen over de beoogde locatie ook sterk verdeeld, met 39% van de jongeren positief maar ook 33% van de jongeren die dit geen goede locatie vindt.	De gepeilde jongeren.	We hebben geen duidelijk beeld kunnen krijgen van de redenen waarom jongeren dit een goede of juist minder goede locatie vinden omdat de jongeren weinig gebruik hebben gemaakt van open invulvelden.	Op dit moment nog niets. Wel willen we in een vervolgfase dit nog scherper uitvragen om daarmee ook beter te kunnen bepalen of dit (en zo ja onder welke voorwaarden) dit de juiste locatie is voor een JCH.
Veel vraag mogelijkheid tot sportbeoefening	De gepeilde jongeren	Dit vinden we een belangrijk inzicht.	We kijken in het vervolgtraject of (wanneer op deze plek een JCH komt) ook een plek voor sport in de nabijheid mogelijk is.
Brede consensus over het belang van behoud van (en nabijheid van) groen	Jongeren en volwassenen	Dit vinden we een belangrijk inzicht.	Wanneer er gekozen wordt voor een JCH op deze locatie lijkt het belangrijk om in de planvorming in te zetten op een goed aaneengesloten groengebied op de kavel (m.a.w. een geconcentreerde bebouwing van de beoogde functies).

Er zijn zorgen over het cumulatieve effect van de nieuwe plannen het gebied voor bijvoorbeeld verkeersveiligheid en jongerenoverlast.	De gepeilde volwassenen	Hoewel het JCH vanwege de beperkte omvang mogelijk slechts beperkt bijdraagt aan de genoemde problematiek, is dit een belangrijk signaal.	De oost-west fietsverbinding is een belangrijke voorwaarde voor het JCH op deze locatie. Ook gaan we kijken of we proactief aan de slag kunnen met de zorgen over de toename van jongerenoverlast in dit gebied.
---	-------------------------	---	--

Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechtse?

Het is goed dat we in een vroeg stadium zijn gaan peilen. Tegelijkertijd is er in deze fase nog veel onduidelijk over de plannen, waardoor de feedback wellicht nog niet een goed eindbeeld geeft van de waardering voor deze plannen. Het is fijn dat we deze waardering in een volgende fase nog een keer kunnen toetsen na verwerking van de feedback. Ook hebben we niet goed boven water hebben gekregen *waarom* jongeren dit al dan niet een goede locatie vinden. Hier willen we in de volgende fase meer aandacht aan besteden. Wellicht is een peiling daar niet noodzakelijk de juiste vorm voor.

Bijlage 2: Globaal functioneel en ruimtelijk Programma van Eisen

1. Gebruik en gebruikers

Hoofdfunctie pand: een jongerencultuurhuis is een plek voor vraaggestuurde actieve cultuurparticipatie voor jongeren, met een focus op programma- en projectgebonden ontwikkeltrajecten die leiden tot één of meerdere presentatiemomenten.

- Met vraaggestuurd wordt bedoeld dat het programma wordt vormgegeven in co-creatie met jongeren. Dit betekent dat het feitelijke gebruik door de tijd heen verandert.
- Met actieve cultuurparticipatie wordt bedoeld dat jongeren niet alleen cultuur 'consumeren' maar ook zelf actief kunst- en cultuur 'maken', waarbij ook ideeënvorming, organisatie, productie, techniek en andere gerelateerde disciplines (onder professionele begeleiding) zoveel mogelijk in eigenaarschap van jongeren zelf worden belegd.
- Met programma- en projectgebonden ontwikkeltrajecten wordt bedoeld dat de meeste activiteiten tijdelijke programma's of projecten met een looptijd van enkele weken tot een half jaar, waarin wordt toegewerkt naar een eindproduct (een expositie, voorstelling, optreden, evenement, podcast, album etc.) Daarnaast zullen er ook (kortdurende) workshops plaats vinden en is er ruimte voor een aantal structurele activiteiten.
- Naast de culturele activiteiten is er ook ruimte voor eenmalige of structurele activiteiten die aansluiten bij/voortkomen uit de wensen/belevingswereld van de deelnemende jongeren (denk aan samen koken, sportactiviteiten e.d.)
- Vanwege het feit dat veelal wordt toegewerkt naar eindproducten/presentatiemomenten wordt het pand ook gebruikt voor (kleinere) voorstellingen, montages, presentaties, evenementen, exposities e.d.

Nevenfuncties: Aanvullende aan de hoofdfunctie (die voornamelijk 's middags en 's avonds plaats zullen vinden, zie gebruikstijden) kan gedurende de ochtenden en vroege middagen ruimtes binnen het pand gebruikt worden voor ander (cultureel-educatieve) doeleinden. Daarbij wordt in elk geval gedacht aan samenwerkingsprogramma's met scholen, mogelijk culturele residenties en/of externe verhuur, met een focus op talentontwikkeling en daarmee de kans om een brug te slaan tussen jongeren en beginnende en mid-career kunstenaars.

Gebruikers

- Primaire gebruikers zijn **jongeren** van 12 tot 23 jaar. Hoofdfocus ligt daarbij op jongeren uit Vleuten-De Meern, maar het kan bijvoorbeeld ook gaan om jongeren die op school zitten in Vleuten-De Meern en dus ergens anders wonen (Leidsche Rijn of Maarssen). Het gaat veelal om jongeren die vaker gebruik maken van deze voorziening, maar zowel het programma als de

uitstraling van het gebouw moet toegankelijk zijn, zodat ook nieuwe gebruikers (waaronder jongeren die niet al van huis uit in aanraking komen met cultuur) zich welkom voelen.

- **Medewerkers** (vast en free-lance) Het jongerenprogramma wordt ondersteund en georganiseerd door een (hoofd)exploitant die ook het gebouw beheert. Medewerkers van deze organisatie hebben kantoorruimte binnen het pand waar zij kunnen werken. Een deel van het programma zal worden uitgevoerd met behulp van externe of tijdelijke medewerkers (bijvoorbeeld op zzp-basis). Daarnaast zal regelmatig worden samengewerkt met andere (op jongeren en/of cultuur gerichte) organisaties (jongerenwerk, cultuuraanbieders, scholen (middelbaar en lagere scholen), talentontwikkelingsorganisaties e.d.) waardoor ook hun medewerkers regelmatig over de vloer komen.
- Er wordt ook gewerkt met **vrijwilligers** of jongerencoaches. Dit zijn jongeren die al wat langer deelnemen aan programma's en ook verantwoordelijkheden krijgen voor een deel van het programma.
- Bij presentaties, voorstellingen, residenties, samenwerkingen en externe verhuur zullen ook **overige bezoekers** gebruik maken van het pand als publiek of deelnemers. Dit kan bijvoorbeeld gaan om andere jongeren, volwassenen, kinderen vanaf ca 10 jaar (voorprogramma), ouders, buurtbewoners.

Gebruikstijden en bezetting

- Het zwaartepunt van het jongerenprogramma zal liggen op weekdays (startend met 3 tot 4 dagen per week structureel, later uit te breiden) vanaf 15 uur 's middags tot ca. 21 uur 's avonds. Bij presentaties/evenementen in de weekenden en incidenteel tot ca. middernacht (exclusief eventuele afbouw).
- Bij regulier gebruik wordt uitgegaan van een gelijktijdige aanwezigheid van tot ca. 20 jongeren (eventueel tot 30 op piektijden/bij overlap). De verwachting is dat het jongerenprogramma ongeveer 40 tot 60 jongeren per dag zal trekken.
- Bij presentaties kunnen meer mensen gelijktijdig aanwezig zijn, waarbij gedacht wordt aan een maximale bezetting van ca. 75 personen. De zaal in het pand is geschikt voor ca. 50 personen publiek.

2. Uitstraling en ruimtelijke en technische uitgangspunten

Uitstraling

Extern

Het pand past qua uitstraling bij de groene, parkachtige omgeving (paviljoen in het groen) en sluit qua vorm en/of materiaalgebruik zoveel mogelijk aan bij andere bebouwing in het gebied. Het pand is uitnodigend, goed zichtbaar en bereikbaar vanaf een (doorgaand) fietspad. Het pand straalt transparantie uit: van buiten is zicht op een deel van de activiteiten, of in elk geval is van buiten de functie van het pand en het programma 'leesbaar'. Het is zoveel als mogelijk een alzijdig pand (eventueel is, afhankelijk van de ligging, één achterzijde voor een aantal voorzieningen).

Voor of naast het pand is ruimte voor verblijf. Zo mogelijk is naast/nabij het pand ook ruimte om te sporten (bijvoorbeeld een voetbalveldje) of om buiten te dansen. Het groen direct rondom het pand is laag (met eventueel hogere losse bomen). Struiken hoger dan 1 meter worden op afstand van het pand geplaatst. Vaste fietsparkeerplekken voor ca. 30 fietsen liefst goed in het zicht (en verder ruimte om bij presentaties meer fietsen op een logische en veilige plek te parkeren).

Intern

De sfeer en uitstraling van het pand is huislijk en creatief; het mag een "honkgevoel" hebben en enigszins rommelig zijn (geen schoolgebouw). Het moet toegankelijk voelen voor

verschillende/uiteenlopende groepen jongeren. Het moet uitstralen dat er creatief gemaakt mag worden, niet alleen clean, schoon, functioneel.

Technische uitgangspunten

Circulariteit

Hieronder verstaan we:

- Ontwerp voor meerdere levenscycli: demontabiliteit en losmaakbaarheid
Door modulaire oplossingen en slimme onderlinge verbindingen tussen bijvoorbeeld binnenwanden, gevelonderdelen en installaties of zelfs een heel gebouw(volume) wordt de kans op hoogwaardig hergebruik vergroot.
- Toepassen van materialen met minimaal milieubelasting in realisatie- en gebruiksfase.
- Ontwerp voor optimaal beheer en onderhoud: ontwerp robuust

Energie en netcongestie

- Het gebouw is gasloos en energieneutraal
- Het gebouw is netbewust ontworpen
- Het gebouw is voorzien van zonnepanelen en een batterij
- Nader onderzoek moet uitwijzen of het gebouw (al dan niet tijdelijk) moet worden voorzien van een aggregaat als gevolg van het niet (tijdig) verkrijgen van een elektra-aansluiting.

Thermisch comfort

- Temperatuur
De gestelde eisen voor zowel temperatuur als energiezuinigheid worden bereikt door zoveel mogelijk gebruik te maken van passieve bouwkundige voorzieningen, zoals goede thermische isolatie, hoog rendementsbeglazing, zonwerende voorzieningen en door gebruik van het accumulerende vermogen van de gebouwmassa.
- Bij hoge buitentemperaturen in de zomerperiode mag de binnentemperatuur beperkt oplopen.
- Verblijfsruimten beschikken over een individuele temperatuurregeling

Geluid

Voor enkele ruimtes gelden speciale akoestische eisen

- Repetitie- en presentatiezaal (A1):
 - equivalent binnenniveau $L_{Aeq}=95$ dB(A) dancespectrum;
 - Maximaal equivalent achtergrondgeluidniveau ten gevolge van muziek: $L_{Aeq}=35$ dB(A);
 - Maximaal equivalent achtergrondgeluidniveau ten gevolge van overig geluid: $L_{Aeq}=40$ dB(A).
- Muziekstudio's/bandruimtes (A3):
 - equivalent binnenniveau $L_{Aeq}=100$ dB(A) dancespectrum;
 - Maximaal equivalent achtergrondgeluidniveau ten gevolge van muziek: $L_{Aeq}=30$ dB(A);
 - Maximaal equivalent achtergrondgeluidniveau ten gevolge van overig geluid: $L_{Aeq}=35$ dB(A).
- Controlroom (A4)
 - equivalent binnenniveau $L_{Aeq}=90$ dB(A) dancespectrum;
 - Maximaal equivalent achtergrondgeluidniveau ten gevolge van muziek: $L_{Aeq}=30$ dB(A);
 - Maximaal equivalent achtergrondgeluidniveau ten gevolge van overig geluid: $L_{Aeq}=35$ dB(A).

Toegankelijkheid

Het gebouw voldoet volledig aan de [Utrechtse Standaard voor Toegankelijkheid](#).

Natuurinclusief

Het gebouw bevordert biodiversiteit door integratie van groene voorzieningen en dierenhabitats.

3. Ruimtestaat

A1 Repetitie- en presentatiezaal	75 m2 (fno)
A2 Ontmoetingsruimte (incl. keuken)	48 m2 (fno)
A3 Muziekstudio's/bandruimtes	50 m2 (fno)
A4 Control room	8 m2 (fno)
A5 Maakruimte/Atelier	38 m2 (fno)
A6 Kantoor	16 m2 (fno)
B1 Entree	2 m2 (fno)
B2 opslagruimtes	18 m2 (fno)
B3 toiletten (inclusief MIVA)	11 m2 (fno)
B4 omkleedruimte	6 m2 (fno)
B5 Schoonmaakruimte	2 m2 (fno)
B6 serverruimte	1 m2 (fno)
Totaal FNO	275 m2
Totaal VVO	302 m2
Totaal BVO	343 m2

4. Gebruiksruimtes

naam	A1 Repetitie- en presentatiezaal	
omschrijving	Een zaal voor repetities, lessen, workshops, voorstellingen e.d.	
Ruimtelijke eisen	Aantal	1
	Oppervlakte	Minimaal 75 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 3,6 meter
	bezettingsgraad	Ca 50 toeschouwers, dus in totaal ca. 55 personen
Gebruik & uitstraling	Voor theater-, dans- en musicallessen- en repetities, montage, informele optredens (podiumkunsten, open mic, jamsessies e.d.), workshops (beeldende kunst, theater decorbouw), filmvertoningen, evenementen en bijeenkomsten met partners/community, en verhuur aan eigen initiatieven van jongeren.	
Nadere omschrijving	• Geen doorloopruimte (af te sluiten) • goede lengte-breedteverhouding (ca. 1:1,5) • kolomvrije ruimte • goede geluidsisolatie (zie technische eisen) • Goed toegankelijk voor laden en lossen van decors e.d. (dubbele deur) • Mogelijkheid tot opbouw tribune en/of podiumdelen • Transparantie voor veiligheid (raam in deur vanuit verkeersruimte of ontmoetingsruimte) • Tweede toegangsdeur (bij voorkeur achter beoogde positie podium)	
Ruimtelijke relaties	• Ontmoetingsruimte • Opslagruimtes • Toiletten • Workshopruimte (te gebruiken als backstage)	
Kenmerken comfort	• Voldoende ventilatie voor publieksfunctie en voor dansrepetities. • Te openen ramen. • Temperatuur instelbaar van 15 tot 21 graden celsius. • Eventueel koeling om de temperatuur bij fysieke inspanning (bijvoorbeeld dans) of een hoge bezettingsgraad snel omlaag te kunnen brengen.	
Afsluitbaarheid	ja	

Daglichttoetreding	• Ja, eventueel verminderd i.v.m. geluidseisen • Verduisterbaar
Elektrische voorzieningen	• Krachtstroomaansluiting (16A) • Voldoende aansluitingen nabij plafond t.b.v. grid en achter (beoogde positie) podium (aan te sturen vanaf centraal punt) • Werklicht
Bijzondere voorzieningen	• Licht zwevende vloer (breakdance), maar wel voor alle schoenen te betreden. • Eenvoudig grid aan plafond. • Voldoende geluidsisolatie om geluidsoverlast voor andere functies in de omgeving te voorkomen (zie technische eisen). Eventueel is beperkte geluidsoverlast richting de naastgelegen ontmoetingsruimte toegestaan. • Spiegelwand • Akoestische panelen of gordijnen
Voorzieningen door gebruiker	• Beamer • Podiumdelen en stoelen • lichtinstallatie

naam	A2 Ontmoetingsruimte (met keuken)	
omschrijving	Centrale ontvangst- en verblijfsruimte met keukenvoorziening met uitgifteplek/bar	
Ruimtelijke eisen	Aantal	1
	Oppervlakte	Minimaal 48 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 3,2 meter
	bezettingsgraad	Ca. 25 personen (tafelruimte voor ca 20 personen)
Gebruik & uitstraling	Ontvangstruimte, wachtruimte, huiskamer en hang- en chillplek. Ook een aanlandplek om met een laptop te kunnen werken. Daarnaast ook plek waar kan worden gegeten en eten kan worden bereid voor groepen van ca. 20 personen. Ook kan de ruimte worden ingezet voor kleinere bijeenkomsten en vergaderingen en mogelijk voor exposities. Dit is de centrale ruimte, direct bereikbaar vanuit de entree en met een transparante uitstraling naar buiten. Het is niet erg wanneer tijdens vergaderingen ook mensen door de ruimte heen moeten lopen richting andere functies. De sfeer is verwelkomend en toegankelijk, informeel en ook warm.	
Nadere omschrijving	• Ruimte omvat een semiprofessionele open keuken (met uitgiftebar) die ruim genoeg is om met minimaal 6 mensen in te koken voor groepen van ca. 20 personen. • Er zijn (verplaatsbare) eettafels. Er is ook een chillbank- of hoek. • Ruimte kan ook ingezet worden als foyer voor de presentatieruimte; in dat geval dient de uitgiftebar als bar. • Idealiter is de ruimte via dubbele deuren gekoppeld aan de <i>repetitie- en presentatieruimte</i>, zodat deze ruimtes (deels) gekoppeld kunnen worden. • Er is voldoende bergruimte in de keuken. • Keukenvloer is naadloos en goed schoon te maken	
Ruimtelijke relaties	• Entree (tochtportaal) (B1)	

	• Kantoor (A6) • Repetitie- en presentatiezaal (A1) • Toiletten (C3) Idealiter is dit een centrale ruimte vanuit welke alle ruimtes in het pand bereikbaar zijn.
Kenmerken comfort	• Voldoende afzuiging in de keuken. • Te openen ramen. • Temperatuur instelbaar van 18 tot 20 graden celsius • eventueel koeling om temperatuur bij keukengebruik niet te hoog te laten oplopen.
Afsluitbaarheid	nee
Daglichttoetreding	Ja
Elektrische voorzieningen	• Voldoende stroom voor semiprofessionele keuken en keukenapparatuur (afzuiging, afwasmachine, meerdere ovens, magnetron, groot fornuis, koelkasten, vriezer, boiler, cooker, koffiezetapparaat, frituur) • Werklicht en aansluitpunten voor sfeerverlichting • WCD in vloerpunt voor onder tafels.
Bijzondere voorzieningen	• Semiprofessionele keuken met fornuis en bijbehorende afzuiging, twee spoelbakken en boiler/cooker • Water aan- en afvoerpunt voor afwasmachine • vetput en schrobput in keuken
Voorzieningen door gebruiker	• Keukenapparatuur • Tafels en overige inrichting • Sfeerverlichting • Garderobe

naam	A3 Muziekstudio/bandruimte	
omschrijving	Een studio waar muziek kan worden gemaakt en opgenomen.	
Ruimtelijke eisen	Aantal	2
	Oppervlakte	• 30 m2 (fno) • 20 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 2,8 meter
	bezettingsgraad	minimaal 5 personen
Gebruik & uitstraling	Een studio voor muziek, bandrepetities en opnames van muziek en podcasts. Ook te gebruiken voor AV-producties. Te gebruiken voor diverse instrumenten (inclusief drums en piano).	
Nadere omschrijving	• Transparantie voor veiligheid (raam in deur vanuit verkeersruimte). • Idealiter apart toegankelijk zodat hier ook gerepeteerd kan worden buiten openingstijden.	
Ruimtelijke relaties	• Naast de grote muziekstudio is de control room (A4) gelegen (met een visuele verbinding). • De muziekstudio's liggen dicht bij elkaar vanwege uitwisseling/ontmoeting muzikanten onderling • Afsluitbare opslagruimte (B2)	
Kenmerken comfort	• Voldoende ventilatie voor fysieke inspanning (bijvoorbeeld drums) • Spuiventilatie • Temperatuur instelbaar van 17 tot 20 graden celsius • eventueel koeling ivm apparatuur	

Afsluitbaarheid	ja
Daglichttoetreding	Ja, eventueel verminderd of indirect vanwege geluidsisolatie
Elektrische voorzieningen	• Verlichting en WCD's gescheiden groepen • Voldoende WCD's voor aansluiting van diverse instrumenten en apparatuur
Bijzondere voorzieningen	• Voldoende geluidsisolatie om geluidsoverlast voor omliggende ruimtes en andere functies in de omgeving te voorkomen (zie technische eisen) • Akoestische panelen ter voorkoming van nagalm.
Voorzieningen door gebruiker	• Kast in ruimte voor geluidsinstallatie en kleinere spullen zoals microfoons.

naam	A4 Controlroom	
omschrijving	De control room is de technische ruimte naast de grote muziekstudio (30 m2) en is de plek waar mixage plaats kan vinden.	
Ruimtelijke eisen	Aantal	1
	Oppervlakte	8 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 2,8 meter
	bezettingsgraad	Gemiddeld 2 personen
Gebruik & uitstraling	Er bevindt zich opname- en afspeelapparatuur ten behoeve van mixage. De ruimte kan ook worden gebruikt voor (elektronische) muziekproductie.	
Nadere omschrijving	• Transparantie voor veiligheid (raam in deur vanuit verkeersruimte) • De ruimte heeft een visuele verbinding (raam) met de grote muziekstudio.	
Ruimtelijke relaties	• De grote muziekstudio (met een visuele verbinding)	
Kenmerken comfort	• Temperatuur instelbaar van 16 tot 20 graden celsius • eventueel koeling vanwege apparatuur	
Elektrische voorzieningen	• Verlichting en WCD's gescheiden groepen • Voldoende WCD's voor aansluiting van diverse apparatuur • Geluidsgescheiden kabeldoorvoer naar naastgelegen grote muziekstudio.	
Bijzondere voorzieningen	• Akoestische panelen ter voorkoming van nagalm • Voldoende geluidsisolatie om geluidsoverlast voor omliggende ruimtes of uitstraling naar omgeving te voorkomen (zie technische eisen).	
Voorzieningen door gebruiker	• Mixagetafel	

naam	A5 Maakruimte/atelier	
omschrijving	Een multifunctionele ruimte voor makersactiviteiten (modeworkshops, decorbouw, schilderen e.d.)residenties	
Ruimtelijke eisen	Aantal	1
	Oppervlakte	38 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 3 meter
	bezettingsgraad	minimaal 8 personen
Gebruik & uitstraling	Een multifunctionele ruimte waar verschillende 'vieze' werkzaamheden kunnen worden uitgevoerd in relatief kleine groepen. De ruimte kan ook gebruikt worden als backstage ruimte bij optredens/presentaties in de zaal (A1).	

Nadere omschrijving	• Transparantie voor veiligheid (raam in deur vanuit verkeersruimte).
Ruimtelijke relaties	• Repetitie- en presentatiezaal (A1) • Bergruimte (B2)
Kenmerken comfort	• Extra afzuiging mogelijk bij bepaalde werkzaamheden • Te openen raam • Temperatuur instelbaar van 17 tot 20 graden Celsius
Afsluitbaarheid	ja
Daglichttoetreding	Ja
Elektrische voorzieningen	• Voldoende WCD's voor aansluiting van diverse instrumenten en apparatuur • Werkverlichting
Bijzondere voorzieningen	• Waterpunt in de ruimte
Voorzieningen door gebruiker	• Stellingkasten voor opslag

naam	A6 Kantoor	
omschrijving	Een werkplek en overlegruimte nabij entree	
Ruimtelijke eisen	Aantal	1
	Oppervlakte	16 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 2,8 meter
	bezettingsgraad	minimaal 2 personen
Gebruik & uitstraling	Een kleine kantooruimte voor twee werkplekken en één overlegtafel. Kan tevens dienen als ontspanningsruimte.	
Nadere omschrijving	• Met ramen zicht op entree en ontmoetingsruimte A2) • Voldoende geluidsisolatie voor privé-gesprekken	
Ruimtelijke relaties	• Ontmoetingsruimte (A1) • Entree	
Kenmerken comfort	• Te openen raam • Temperatuur instelbaar van 17 tot 21 graden Celsius	
Afsluitbaarheid	ja	
Daglichttoetreding	ja	
Elektrische voorzieningen	• Voldoende WCD's voor aansluiting van diverse computerapparatuur	
Bijzondere voorzieningen	-	
Voorzieningen door gebruiker	-	

Overige ruimtes		
Entree (B1)		
Ruimtelijke eisen	Oppervlakte	2 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 3 meter
	bezettingsgraad	n.v.t.
	Hoofdingang is minimaal een tochtportaal	
Gebruik, uitstraling, omschrijving		
Ruimtelijke relaties	• Ontmoetingsruimte (A2)	

	• Kantoorruimte (A6, visueel)	
Kenmerken comfort	n.v.t.	
Afsluitbaarheid	nee	
Daglichttoetreding	ja	
Elektrische voorzieningen	n.v.t.	
Bijzondere voorzieningen	- Inloopmat - Eventueel ruimte voor garderobe	
Voorzieningen door gebruiker	n.v.t.	
Opslagruimte (B2)		
Ruimtelijke eisen	Aantal	3 (waarvan 1 MIVA)
	Oppervlakte	- Reguliere toiletten: 12 m2 (fno) 6 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 2,5 meter
	bezettingsgraad	n.v.t.
Gebruik, uitstraling, omschrijving	- Grote ruimte is voor opslag van o.m. podiumdelen, meubilair, materialen (kostuums, decors e.d.) - Kleine ruimte is voor apparatuur, verlichting en muziekinstrumenten	
Ruimtelijke relaties	- Repetitie- en presentatiezaal (A1) - Muziekstudio's/bandruimtes (A3)	
Kenmerken comfort	n.v.t.	
Afsluitbaarheid	ja	
Daglichttoetreding	nee	
Elektrische voorzieningen	n.v.t.	
Bijzondere voorzieningen	N.v.t.	
Voorzieningen door gebruiker	Stellingkasten	
Toiletten (B3)		
Ruimtelijke eisen	Aantal	4 (waarvan 1 MIVA)
	Oppervlakte	- Regulier: 7,4 m2 (fno) inclusief voorportaal - Miva: 3,6 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 2,3 meter
	bezettingsgraad	n.v.t.
Gebruik, uitstraling, omschrijving		
Ruimtelijke relaties	Alle ruimtes, maar in het bijzonder ontmoetingsruimte (A2)	
Kenmerken comfort	n.v.t.	
Afsluitbaarheid	ja	
Daglichttoetreding	nee	
Elektrische voorzieningen	n.v.t.	
Bijzondere voorzieningen	Alarm in MIVA	
Voorzieningen door gebruiker		

Omkleedruimte (B4)		
Ruimtelijke eisen	Aantal	1
	Oppervlakte	6 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 2,3 meter
	bezettingsgraad	2
Gebruik, uitstraling, omschrijving	Omkleedruimte voor 2 personen, tevens inzetbaar als kolfruimte, gebedsruimte	
Ruimtelijke relaties	Repetitie- en presentatiezaal (A1)	
Kenmerken comfort	n.v.t.	
Afsluitbaarheid	ja	
Daglichttoetreding	nee	
Elektrische voorzieningen	Enkele WCD's	
Bijzondere voorzieningen	wastafel	
Voorzieningen door gebruiker	Grimetafel, spiegel	
Schoonmaakruimte (B5)		
Ruimtelijke eisen	Aantal	1
	Oppervlakte	2 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 2,3 meter
	bezettingsgraad	n.v.t.
Gebruik, uitstraling, omschrijving	Opslag van schoonmaakapparatuur (inclusief schoonmaakwagen) en schoonmaakmiddelen	
Ruimtelijke relaties	Ontmoetingsruimte (A2)	
Kenmerken comfort	n.v.t.	
Afsluitbaarheid	ja	
Daglichttoetreding	nee	
Elektrische voorzieningen	n.v.t.	
Bijzondere voorzieningen	stortbak	
Voorzieningen door gebruiker	stellingkasten	
Serverruimte (B6)		
Ruimtelijke eisen	Aantal	1
	Oppervlakte	1 m2 (fno)
	Vrije hoogte	Minimaal 2,3 meter
	bezettingsgraad	n.v.t.
Ruimtelijke relaties	n.v.t.	
Kenmerken comfort	- voldoende ventilatie (overdruk om stofinfiltratie te voorkomen). - koelcapaciteit ivm apparatuur.	
Afsluitbaarheid	ja	
Daglichttoetreding	nee	
Elektrische voorzieningen	Voldoende WCD's, twee groepen.	

Bijzondere voorzieningen	-
Voorzieningen door gebruiker	-

5. Bijzonderheden

- Mogelijkheid tot laden en lossen voor een kleine vrachtwagen voor ingehuurde techniek tot aan (dubbele) deuren nabij presentatie- en repetitiezaal (A1).
- Oplaadmogelijkheid voor fietsen.