

Kleur geven aan ruimte voor de culturele en creatieve sector



Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector
Najaar 2021



Gemeente Utrecht

Utrecht.nl/
cultuur

Voorwoord

Kunst en cultuur maken van Utrecht een dynamische en aantrekkelijke stad. De (internationaal) bekende musea, festivals, gezelschappen en podia, en de vele plekken waar aan amateurkunst wordt gedaan, vormen samen een prachtig cultuuraanbod voor iedereen. Dat is belangrijk, want cultuur verbindt mensen. Cultuur maakt mensen gelukkig.

Onze stad heeft een enorme aantrekkingskracht. Dat betekent dat we nu en in de toekomst bewust willen omgaan met de ruimte. Daarom moeten we slimme keuzes maken als het gaat om welke voorzieningen we waar realiseren. Ook kijken we hoe we ruimte houden waar creatieve makers kunnen werken en ontwikkelen. Deze keuzes staan centraal in deze 'Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector'. Keuzes die ervoor zorgen dat er bij een groeiend aantal inwoners de komende decennia voldoende culturele voorzieningen zijn.

Investeren in ruimte voor cultuur draagt direct bij aan het welzijn van onze inwoners. Cultuur zorgt ervoor dat we op een goede manier samenleven in onze diverse stad. Het daagt mensen uit en zet aan tot nadenken. Het zorgt voor de broodnodige ontspanning en stimuleert om mee te doen. Als iedereen gelijke kansen heeft om mee te doen aan

cultuur, helpt dit mensen om volwaardig deel te nemen aan de maatschappij. In de wijkcultuurhuizen heb ik vaak gezien wat cultuur doet met mensen en hun zelfvertrouwen. Het stimuleert hen zich verder te ontwikkelen en zichzelf te laten zien. Daarom is het zo belangrijk cultuur dicht bij de mensen te brengen. In deze nota leest u dat we voor elke Utrechter dichtbij, laagdrempelig en passend bij de omgeving een culturele voorziening willen. Zo'n voorziening kan een plek zijn in een gebouw, maar cultuur kan ook heel goed beleefd worden in de openbare ruimte. Mooie voorbeelden hiervan zien we in online video's van talentvolle dansers en performers, die de architectuur van het Beursgebied gebruiken als decor. De stad is hun podium. Hun publiek bestaat uit hun volgers op Youtube en Instagram wereldwijd.

Voor culturele trekkers op stedelijk en (inter)nationaal niveau is ruimte voor innovatie, experiment en bereikbaarheid erg belangrijk. Door ook keuzes te maken voor ruimte in het topsegment, blijft er in de stad ook voldoende toonaangevend aanbod op dat niveau. Voor een stevige keten van culturele locaties in de stad, zijn betaalbare werk- en presentatieruimte noodzakelijk. Dat is ook essentieel voor startend talent dat we willen behouden voor Utrecht.



Anke Klein © Robert Oosterbroek

Het veelbelovende talent, maar ook gevestigde makers hebben werkruimte en plekken nodig voor opleiding en presentatie, zodat ook zij zich kunnen blijven ontplooiën en vernieuwen.

Als we nu goede keuzes maken, cultuur verankeren dichtbij mensen en investeren in publieke culturele voorzieningen, investeren we in een samenleving waar mensen het beste uit zichzelf kunnen halen. En dat verdienen onze Utrechters.

Anke Klein
Wethouder Cultuur

Inhoudsopgave

Voorwoord	2	Deel 2 Uitvoeringsplan 2021-2024	29
Samenvatting	4	Inleiding	29
Kleur geven aan ruimte	4	1 Initiatiefase	31
Doelen	5	2 Ontwikkelfase	32
Uitgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen	6	3 Realisatiefase	34
Afwegingskaders	7	Bijlage 1 Barcode & referentienorm	38
Inleiding	8	Bijlage 2 Financiële vertaling	39
Kunst kleurt de stad	9	Bijlage 3 Toelichting op werken met de investeringsagenda	41
Bestaand beleid	9		
Deel 1 Kleur geven aan ruimte voor de culturele en creatieve sector tot 2040	10		
1 De basis	10		
• Cultuurvisie 2030 – Kunst Kleurt de Stad	10		
• Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040	11		
• Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen	11		
• Culturele stedelijke regio	12		
• Nulmeting Vastgoedorganisatie Utrecht	12		
2 Culturele publieksvoorzieningen & creatieve werkruimte	13		
3 Hoe geven we kleur aan ruimte voor de culturele en creatieve sector	15		
4 Afwegingskaders bij het realiseren van culturele voorzieningen en creatieve werkruimte	16		
• Locatie	16		
• Regievoering	20		
• Financiering	24		
5 Aanpak	26		

Samenvatting

Kunst kleurt Utrecht. Het is belangrijk dat het aanbod van cultuur meegroeit met de groei van de stad.

Het behouden van werkruimte voor kunstenaars, is daarbij essentieel. Deze ruimte is schaars, zowel de beschikbaarheid als de betaalbaarheid ervan staat onder grote druk. Daarom bevat deze uitvoeringsnota een beeld van hoe we invulling geven aan ruimte voor de culturele en creatieve sector, doelen en afwegingskaders waarbinnen we – samen met de stad – werken aan meer ruimte op de juiste plek. De afwegingskaders zijn een uitwerking van de vastgestelde ruimtelijke en culturele visie van de stad (RSU2040 en Kunst Kleurt de Stad).

Utrecht is aantrekkelijk en groeit hard. We willen de stad verdichten en tegelijk leefbaar en gezond houden. Culturele voorzieningen en creatieve werkplekken zijn daarbij een onmisbaar onderdeel. Te vaak komen we in de knel bij de realisatie van deze plekken, vanwege een te hoge druk op de ruimte, met onbetaalbare grond en onbetaalbare gebouwen tot gevolg. Dit geldt niet alleen voor culturele voorzieningen en creatieve werkplekken, maar ook voor andere maatschappelijke voorzieningen in de stad.

In deze uitvoeringsnota leggen we onze doelen vast, brengen we in beeld welk instrumentarium we beschikbaar hebben en hoe we dit optimaal willen inzetten om de doelstellingen te behalen. Schaarste betekent dat er keuzes gemaakt moeten worden: wat realiseren we wél en ten koste waarvan? Daarbij moeten we onze rol scherp afbakenen, bepalen waar we wél en waar we niet op inzetten.

Op het gebied van culturele voorzieningen en creatieve werkplekken betekent dit dat we tot 2040 inzetten op:

- Een pluriform aanbod dat past bij de stad, inclusief en toegankelijk is. Concreet betekent dit dat:
 - De Machinerie als centrum voor film en beeldcultuur wordt ontwikkeld in het Werkspoorgebied;
 - Het Berlijnplein uitgroeit tot de plek waar de toekomst van de stad via co-creatie en cultuur vorm krijgt;
 - We in het Beursgebied (specifiek: Jaarbeurspleingebouw) een totaal nieuwe culturele voorziening willen realiseren waarin toonaangevende beeldende kunst en een vernieuwende presentatieplek voor theater en dans samenkomen;
 - Er ruimte is om te programmeren op incidentele, nieuwe en verrassende plekken zoals in de openbare ruimte, in scholen, tijdelijke locaties en leegstaand erfgoed;
 - Er een stevige keten is van opleidingen, voldoende werkruimte, presentatieplekken voor startende makers tot presentatieplekken met een internationale uitstraling.
- Een culturele wijkvoorziening voor elke inwoner op loopafstand, waarbij actieve cultuurparticipatie centraal staat. Bij voorkeur in combinatie met andere maatschappelijke voorzieningen. Dit geeft wijken kleur, sociale verbinding en identiteit. We geven slim ruimtegebruik concreet

handen en voeten en iedereen krijgt de kans het creatieve vermogen aan te spreken en te ontwikkelen.

- Voldoende ontwikkelruimte voor makers in de stad. Dit betekent dat er een groei is van 80.000 m² aan creatieve werkplekken.
- Binnen deze ontwikkelruimte is differentiatie aangebracht in prijs en uitstraling. Als gemeente investeren we met name in ruimte voor autonome kunstenaars; beeldend kunstenaars, theatermakers, dansers en muzikanten.

Kleur geven aan ruimte

In Utrecht vind je culturele voorzieningen in diverse soorten en maten. Van dichtbij en op maat, tot internationaal topniveau. Dichtbij en op maat betekent voor iedere inwoner op 10 minuten afstand en passend bij de omgeving. Zowel in fysieke gebouwen als in de openbare ruimte. Op stedelijk niveau past het aanbod bij het aantal inwoners van de stad en op internationaal topniveau onderscheidt Utrecht zich in bijzondere, vernieuwende niches.

Utrechters hebben de kans hun creatieve vermogen te ontwikkelen en creatieve makers hebben een betaalbare plek om zich artistiek te kunnen ontwikkelen. Er is een stevige keten van opleidingen en talentontwikkeling programma's naar ruimtes om te maken; en van kleine, laagdrempelige presentatieplekken tot internationale topplekken.

Doelen

- 1 Inhoudelijk kleur geven aan de groei van ruimte voor culturele voorzieningen. Daarbij strategisch locaties bepalen en door meer regie op het vastgoed de ambities waar maken.
- 2 Samen met de sector de vastgestelde ambitie van het toevoegen van 80.000 m² werkruimte voor creatieve makers concretiseren en realiseren.

Urgentie uitvoeringsnota

Bij de ontwikkeling van gebieden en de realisatie van nieuwe plekken, komen regelmatig dilemma's op tafel. Deze nota maakt de inbreng vanuit cultuur helder en voorspelbaar.

Enkele dilemma's:

- 1 Knooppunten zijn de duurste plekken in de stad. We willen stedelijke en bovenregionale voorzieningen vanwege bereikbaarheid graag op dergelijke knooppunten realiseren, maar de kosten lopen daardoor op. De kwalitatieve meerwaarde is niet direct kwantitatief te maken door de investerende partij. Dit vraagt om een integrale afweging en het concreet en niet-onderhandelbaar opnemen van maatschappelijke voorzieningen in tenders en erfpachtovereenkomsten.
- 2 Openbare ruimte wordt voor veel doeleinden gebruikt door het jaar heen. Dat verhoudt zich niet altijd tot het reserveren van die ruimte voor evenementen. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van bomen die de kwaliteit van de openbare ruimte vergroten, maar er ook voor zorgen dat de locatie niet meer gebruikt kan worden voor een evenement omdat de ruimte voor het neerzetten van bouwwerken te beperkt wordt.

- 3 Het zijn vaak de buitenwijken en rafelranden waar kunstenaars zich nestelen. Door de komst van kunstenaars worden deze plekken aantrekkelijker. Ook voor woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars. Hier renoveren of bouwen zij woningen en panden die betaalbaar zijn voor hoger opgeleide starters. Hierdoor worden de rafelranden glad gestreken en de oorspronkelijke bewoners en gebruikers – vaak óók de kunstenaars – langzaam maar zeker verdreven. Hoe zorgen we dat kunstenaars worden aangetrokken, wijken aantrekkelijker en leefbaarder worden, zonder dat dit negatieve effect optreedt?
- 4 De kostprijsdekkende huur is in veel gevallen hoger dan de draagkracht van de doelgroep, dit verschil wordt mogelijk vergroot indien kosten voor zaken als verduurzaming en toegankelijkheid van het vastgoed moeten worden doorberekend in de kostprijsdekkende huur. Zonder afbreuk te willen doen aan de ambities op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid, moeten we hier rekening mee houden als onderdeel van de onrendabele top die met subsidie zal moeten worden afgedekt.
- 5 Culturele organisaties hebben vaak een goed beeld van hun behoeften en kunnen vanuit hun eigen kennis en ervaring op creatieve manieren invulling geven aan een locatie. Dit strookt echter niet altijd met de wensen en eisen die we als gemeente aan ons eigen vastgoed stellen. Het investeren in vastgoed van derden is nog maar beperkt gedaan en verdient nadere uitwerking van financiële en juridische kaders.

- 6 Na het samengaan van stichting Sophia en Stichting Werkruimte Kunstenaars tot DePlaatsmaker is er minder differentiatie in het aanbod. We willen de samenwerking met DePlaatsmaker verder uitbreiden, maar tegelijkertijd ook ruimte houden en creëren voor andere partijen die in de stad cultureel vastgoed ontwikkelen, bezitten en beheren.
- 7 Door de stapeling van ambities binnen verschillende gebiedsontwikkelprogramma's, komt voor een ontwikkelaar de financiële haalbaarheid van een project onder druk. Daarom moeten we per ontwikkeling binnen de gemeentelijke doelstellingen harde eisen en zachtere wensen prioriteren en duidelijker van elkaar scheiden. Culturele voorzieningen en werkruimtes voor creatieven staan nu nog te vaak alleen op de wensenlijst. Er zijn geen consequenties als het een ontwikkelaar niet lukt om de doelstelling te halen. Daarom is het nodig om keuzes te maken waar deze ruimte op de lijst met harde eisen gezet moet worden.
- 8 Bij de groei van de stad en het meegroeien van voorzieningen is de investeringsagenda bedoeld om investeringen in vastgoed te kunnen doen. Er zijn rekenmethoden over de kosten per vierkante meter op basis van de aanwezige kennis en ervaring. Er is echter geen reservering voor bijbehorende exploitatie omdat daar grote verschillen in zijn. Wanneer en hoe betrekken we een toekomstige gebruiker van het vastgoed? Hoe zorgen we voor co-creatie en zorgen we tegelijkertijd voor een gelijk speelveld? Hoe vergoeden we dat? En op basis waarvan bepalen we vervolgens de hoogte van de exploitatiesubsidie die nodig is voor het programmeren van de voorziening?

Hoe kunnen wij zorgen dat we integrale plannen maken die ook daadwerkelijk gerealiseerd worden? Dat de verwachte inhoudelijke kwaliteit wordt waargemaakt? En hoe houden we dat betaalbaar in een stad die voor steeds meer mensen onbetaalbaar wordt?

Gemeentelijk eigendom geeft de grootste sturingsmogelijkheden, op een andere manier geldt dit ook voor eigendom van de betrokken culturele of creatieve partijen. Als het enigszins mogelijk is, heeft één van deze vormen onze voorkeur. In het geval van gemeentelijk vastgoed, hoeven we niet te verdienen aan maatschappelijke partijen, maar de huren moeten wel minimaal kostprijsdekkend zijn. Dit betekent dat er in veel gevallen voldoende subsidie tegenover moet staan om het betaalbaar te houden voor de sector. Wanneer ambities stapelen, bijvoorbeeld op het gebied van toegankelijkheid of energieneutrale gebouwen, kan de betaalbaarheid in de knel komen. Of deze ambities betaald moeten worden via bijdragen vanuit het inhoudelijk beleid of door middel van specifiek budget per ambitie valt te bediscussiëren. Eigendom van culturele of creatieve partijen is vanwege hun financiële positie niet altijd haalbaar. Culturele vastgoedpartijen zoals DePlaatsmaker, Vechtclub XL, Stadstuinen en Hooghiemstra kunnen hier een bemiddelende rol in vervullen.

Wanneer de grond wél gemeentelijk eigendom is, maar het vastgoed niet, kunnen we in erfpacht-overeenkomsten specifieke afspraken maken over de doelstelling en het gebruik. In de prijs waartegen we de grond beschikbaar stellen, kunnen we hier rekening mee houden. Deze prijs zal marktconform moeten zijn, maar de marktconforme prijs ligt lager wanneer er beperkingen zijn aan het gebruik, dit is een afwijking van het geldende kader en vraagt

daarom om specifieke besluitvorming. In tenders kunnen we specifiekere eisen gaan stellen aan ontwikkelaars, zodat dit bij de beoordeling van de plannen, maar óók in de uitvoering, tot het gewenste resultaat leidt. We gaan de komende tijd onderzoek doen naar de juridische mogelijkheden en de financiële consequenties van dergelijke afspraken. Op basis hiervan kan ook de beleidsmatige afweging in besluitvorming worden voorgelegd. Wanneer hier extra budget voor nodig is, wordt hiertoe een voorstel gedaan in het kader van de integrale afweging.

Wanneer we geen eigenaar van grond of vastgoed zijn, hebben we publiekrechtelijke sturingsmiddelen. Om deze steviger in te zetten, onderzoeken we de mogelijkheid om een nieuwe, specifieke bestemming toe te voegen voor culturele broedplaatsen. Daarnaast onderzoeken we of het mogelijk is om aan de voorkant concrete afspraken te maken over de ontwikkeling van plannen ten aanzien van ruimte, invulling en prijzen. Er ontstaan mogelijk dilemma's bij een ontwikkelaar vanwege een gemeentelijke stapeling van ambities. Het is van belang deze dilemma's dan integraal te wegen en de ambities te prioriteren. Op basis daarvan is te bezien welke afspraken we al dan niet met de ontwikkelaar vooraf kunnen maken om te voorkomen dat achteraf op kwaliteit wordt ingeleverd.

Uitgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen

- 1** Voorzieningen worden optimaal ingezet voor diverse maatschappelijke doeleinden op basis van slim ruimtegebruik.
- 2** Toe te voegen voorzieningen en werkruimte dragen bij aan veerkracht en gelijke kansen, pluriform aanbod, ontwikkeling van creatief vermogen en/of de ontwikkelruimte voor makers in de stad.

- 3** We (ver)bouwen duurzaam, sober en doelmatig.
- 4** Voorzieningen en werkruimte moeten betaalbaar zijn voor de doelgroep.
- 5** We nemen meer regie op het vastgoed door eigendom van de gemeente of culturele/creatieve partijen.
- 6** We onderzoeken in hoeverre we juridisch sluitende afspraken kunnen maken over ruimte, prijzen en inhoud bij tenders of overeenkomsten.
- 7** Locaties waar door de gemeente in wordt geïnvesteerd zijn inclusief, toegankelijk en bereikbaar.
- 8** Utrecht is voor iedereen. Bij gebiedsontwikkelingen kijken we in de integrale afweging naar de ruimte voor de verschillende ambities. Daarbij hebben we oog voor belangen van oorspronkelijke bewoners en creatieve makers en bestaande voorzieningen.
- 9** Huidige locaties in tijdelijk gebruik, zowel voor werken als voor presenteren, worden zoveel als mogelijk permanent.
- 10** Creatieve werkruimtes worden gebruikt door de doelgroep voor wie ze gerealiseerd zijn. Starters kunnen doorgroeien naar ruimtes met een hoger afwerkingsniveau en een hogere huurprijs, waardoor er ook ruimte blijft om in te stromen.

In deze nota schrijven we hoe we strategisch bepalen wat nieuwe locaties voor publieksvoorzieningen en werkplekken moeten worden, welke rol we als gemeente in verschillende omstandigheden hebben, wat de juiste rol is om als gemeente in te vullen én welke financieringsmogelijkheden we daarvoor hebben en willen inzetten. Ook zijn er nog een aantal onderzoeken te doen die leiden tot keuzes en nieuwe besluitvorming. Dat leidt voor nu tot de volgende afwegingskaders.

Afwegingskaders

Locatie

- Ten minste 80% van de inwoners kan een culturele voorziening op wijkniveau op loopafstand bereiken.
- Stedelijke voorzieningen zijn verspreid over de stad en voor ten minste 80% van de inwoners op fietsafstand te bereiken.
- Bovenregionale voorzieningen realiseren we in de buurt van mobiliteitsknooppunten.
- Creatieve werkruimten zijn in clusters verspreid over de stad, en sluiten inhoudelijk aan bij de omgeving.

Regie

- We definiëren een basisinfrastructuur van cultureel vastgoed, dit is in eigendom van de gemeente of van culturele (vastgoed)partijen.
- Nieuw vastgoed ontwikkelen we waar mogelijk óf in eigendom van de gemeente óf in eigendom van culturele partijen.
- We onderzoeken of we bij gronduitgifte in erfpacht concrete afspraken kunnen maken over gebruik en prijs en wat de financiële consequenties hiervan zijn.
- We onderzoeken of we een nieuwe bestemming voor culturele broedplaatsen kunnen toevoegen.

Financieel

- Investeren in culturele voorzieningen en creatieve werkruimte is om de onrendabele top van de huur af te dekken.
- Vastgoedinvesteringen in wijkvoorzieningen zijn opgenomen in de investeringsagenda 2021 groei van de stad als onderdeel van het groeikader. Kapitaallasten lopen uiteindelijk op tot jaarlijks 1,94 miljoen euro en hangt samen met de ambitie om in totaal 15.625 m² aan wijkvoorzieningen te realiseren tot 2040.

- Vastgoedinvesteringen in publieksvoorzieningen op stedelijk en (inter)nationaal niveau worden voorgelegd middels een raadsbesluit. Hier zijn indicatieve reserveringen voor gemaakt in de investeringsagenda 2021 groei van de stad als onderdeel van het groeikader. De geraamde kapitaallasten lopen uiteindelijk op tot jaarlijks 1,57 miljoen euro en hangt samen met de ambitie om in totaal 9.340 m² aan voorzieningen op stedelijk en bovenregionaal niveau te realiseren tot 2040.
- Voor de invulling van nieuw vastgoed creëren we een gelijk speelveld voor de exploitatie door middel van een nadere regel. Bij voorkeur wordt een partij al bij de ontwikkeling van het vastgoed betrokken. De vergoeding hiervan is in de investeringsagenda 2021 groei van de stad als onderdeel van het groeikader geraamd onder 'voorbereidingskosten'.
- Op basis van de genoemde onderzoeken naar een nieuwe bestemming en juridisch sluitende afspraken over ruimte, prijzen en inhoud bij tenders of overeenkomsten, ontwikkelen we een financieel kader voor besluitvorming en om te bepalen hoe we de onrendabele top van de huur voor creatieve makers af kunnen dekken.

Het resultaat van deze inspanningen is een kleurrijke stad, waar iedereen om de hoek cultuur kan beoefenen, waar een pluriform en hoogwaardig aanbod te vinden is en waar creatieven voldoende ruimte hebben zich te ontwikkelen.

Inleiding

Utrecht is een stad waar iedereen een gezond stedelijk leven kan leiden. Daarbij zijn kunst en cultuur de sociale vezels van onze gemeenschap. Ze geven mentale zin en zorgen voor een bruisende, aantrekkelijke stad.

‘Onze gezondheid en ons algehele welbevinden gaat er op vooruit wanneer we actief of passief kunst beleven’ (Wereldgezondheidsorganisatie 2019).

De aantrekkingskracht van Utrecht om te wonen, te werken en te verblijven is enorm dankzij het culturele aanbod voor iedereen. *‘Het culturele aanbod is één van de vijf fundamenteën onder de aantrekkingskracht van de stad Utrecht – naast de werkgelegenheid, natuurlijke ligging, de universiteit en de historische binnenstad. Daarvan is het culturele aanbod het enige fundament waar de gemeente substantieel invloed op kan uitoefenen.’* ([Cultuurkaart Utrecht 2017, Atlas voor gemeenten](#)).

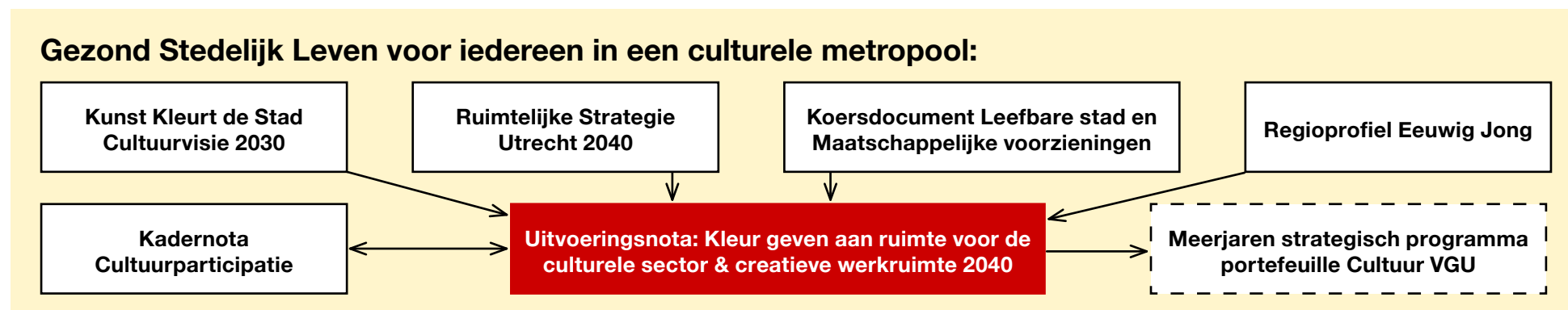
Daarom willen we elke Utrechter – van beoefenaar tot bezoeker en van amateur tot professional – in aanraking brengen met kunst en cultuur. Dat is essentieel voor de stad die Utrecht wil zijn. Daarvoor is ruimte nodig. Echter wordt deze ruimte, in de groeiende stad die Utrecht is, steeds schaarser.

Voor de culturele sector is fysieke ruimte essentieel. Vanuit de stad klinkt een uitgesproken wens naar gemeentelijk beleid. Zonder beleid bestaat het risico dat vastgoedeigenaren potentiële plekken maximaal benutten voor financiële opbrengst, waarbij maatschappelijke voorzieningen in de knel komen. In de stedelijke barcode, die bij de RSU2040 is vastgesteld, is duidelijk zichtbaar wat in de breedte toegevoegd moet worden om de stad leefbaar en gezond te houden. Dit betekent dat er een stevige afstemming moet plaatsvinden in de ruimtebehoefte van alle maatschappelijke voorzieningen.

Deze uitvoeringsnota geeft invulling aan de stedelijke barcode voor de culturele voorzieningen en creatieve werkruimte. Het gaat er om kleur en richting te geven aan de vierkante meters die in de RSU2040 zijn vastgesteld. Op deze manier zullen diverse beleidsvelden nota’s schrijven, die uiteindelijk weer in samenhang met elkaar worden gebracht.

Kleur geven aan de invulling van de stedelijke barcode, vraagt om een beeld over cultureel vastgoed voor de lange termijn en een uitvoeringsplan in lijn met de Cultuurnota 2021-2024. Deze Uitvoeringsnota huisvesting culturele en creatieve sector (hierna: Uitvoeringsnota) biedt dit aan.

In deze uitvoeringsnota vertalen we de cultuurvisie naar ruimtelijk beleid. Het gaat hier om de fysieke ruimte die voor culturele publieksvoorzieningen én creatieve werkplekken nodig is. Daarvoor nemen we een aantal documenten als uitgangspunt.



Kunst kleurt de stad

'In een stad die 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen' belangrijk vindt, is kunst onmisbaar. Kunst verbindt, zet aan het denken, roept emotie op, zorgt voor ontspanning en is daarmee van groot belang voor ons mentale en fysieke gevoel van welzijn, de veerkracht van het individu en dat van de samenleving.' Wethouder Anke Klein (cultuurvisie Kunst Kleurt de Stad)

De cultuurvisie Kunst kleurt de stad is gebouwd op vier pijlers:

- 1 Een pluriform aanbod
- 2 Een inclusieve cultuursector
- 3 Stimuleren van creatief vermogen
- 4 Ontwikkelruimte

Bestaand beleid

In 2018 is het Werkplan Creatieve Huisvesting door het college vastgesteld, dat gericht was op ruimte voor makers. Inmiddels zijn ook de Cultuurvisie

2030 Kunst Kleurt de Stad en het Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen vastgesteld. De RSU2040 is vastgesteld en we werken vanuit de Stedelijke Regio aan een proeftuin voor creatieve werkruimte in leegstaand erfgoed. De Vastgoedorganisatie Gemeente Utrecht (VGU) heeft een nulmeting uitgevoerd met betrekking tot de culturele portefeuille van het gemeentelijk vastgoed. Deze nulmeting verschaft inzicht in de culturele portefeuille en vormt samen met de beleidskaders en deze uitvoeringsnota een belangrijk fundament voor de ontwikkeling van een meerjaren strategisch programma (MSP) voor het cultureel vastgoed. Dit strategisch programma van gemeentelijk vastgoed wordt parallel gemaakt met deze uitvoeringsnota, waarin de afdelingen Cultuur en Vastgoed samenwerken.

De nota is tot stand gekomen op basis van diverse onderzoeken die de afgelopen jaren zijn uitgevoerd (zoals sectoranalyses, MKBA en Mooi Maken).

Ook de inzet in gebiedsontwikkelingen, de bovengenoemde nota's van de afgelopen jaren, de dagelijkse praktijk waarin gewerkt wordt, een brede meedenksessie op 31 augustus 2021 en het advies van vijf meelezende experts is meegenomen.

Deze uitvoeringsnota bestaat uit twee delen:

- 1 Dit deel reikt tot 2040. Hierin wordt de 'ruimtelijke' vertaling van de ambities uit Kunst Kleurt de Stad (tot 2030) gekoppeld aan de RSU2040, het Koersdocument Leefbare stad en Voorzieningen en het regioprofiel Eeuwig Jong.
- 2 In het 'Uitvoeringsplan tot 2024' beschrijven we de ontwikkelingen van de komende jaren met concrete doelen gekoppeld aan de Cultuurnota. We zullen dit vierjaarlijks herhalen in directe relatie tot het advies van de adviescommissie over de betreffende cultuurnotaperiode. Dit wordt vervolgens gekoppeld aan het Meerjaren strategisch programma portefeuille Cultuur VGU.

Deel 1 Kleur geven aan ruimte

Kleur geven aan ruimte voor de culturele en creatieve sector tot 2040

Deel 2 Uitvoeringsplan

Uitvoeringsplan
2021 - 2024

Uitvoeringsplan
2025 - 2028

Uitvoeringsplan
2029 - 2032

Uitvoeringsplan
2033-2036

Uitvoeringsplan
2037-2040

Deel 1 Kleur geven aan ruimte voor de culturele en creatieve sector tot 2040

Toekomstbeeld: Utrecht heeft in 2040...

- Een pluriform aanbod dat past bij de stad, inclusief en toegankelijk is. Concreet betekent dit dat:
 - De Machinerie als centrum voor film en beeldcultuur is ontwikkeld in het Werkspoorgebied.
 - Het Berlijnplein is uitgroeit tot de plek waar de Toekomst van de stad via co-creatie en cultuur vorm krijgt.
 - We in het Beursgebied (specifiek: Jaarbeurspleingebouw) een totaal nieuwe culturele voorziening willen realiseren waarin toonaangevende beeldende kunst

en een vernieuwende presentatieplek voor theater en dans samenkomen.

- Er ruimte is om te programmeren op incidentele, nieuwe en verrassende plekken zoals in de openbare ruimte, in scholen, tijdelijke locaties en leegstaand erfgoed.
- Er een stevige keten van opleidingen, voldoende werkruimte, presentatieplekken voor startende makers tot presentatieplekken met een internationale uitstraling is.
- Er voor elke inwoner op loopafstand een culturele wijkvoorziening te vinden is, waarbij actieve cultuurparticipatie centraal staat.

Zo heeft iedereen de kans heeft het creatieve vermogen aan te spreken en te ontwikkelen.

- Voldoende ontwikkelruimte voor makers in de stad. Dit betekent dat er een groei is van 80.000 m².
- Binnen deze ontwikkelruimte is differentiatie aangebracht in prijs en uitstraling. Als gemeente investeren we met name in ruimte voor autonome kunstenaars; beeldend kunstenaars, thetermakers, dansers en muzikanten.

In dit deel beginnen we bij de basis: het beleid waar we op voortbouwen. Vervolgens onderscheiden we de verschillende type ruimtes waar we onze doelstellingen over formuleren. Dat vertalen we in de inkleuring, doelen, uitgangspunten en afwegingskaders. De afwegingskaders worden verder uitgewerkt en ten slotte wordt een overzicht gegeven van de aanpak en het instrumentarium dat voorhanden is of ontwikkeld zal moeten worden.

1 De basis

‘Een gezond stedelijk leven voor iedereen’. Dat is het doel van het Utrechtse beleid. Zo ook van deze inkleuring van cultureel vastgoed. We willen

dat alle Utrechters, óók in 2040, gezond en prettig kunnen wonen, werken en leven. Daarvoor is de nabijheid van culturele voorzieningen – in de stad en in de regio – een uitgangspunt.

Cultuurvisie 2030 – Kunst Kleurt de Stad

In 2019 is de Cultuurvisie [Kunst Kleurt de Stad](#) vastgesteld in de gemeenteraad, die loopt tot 2030. Op basis van de vier pijlers van deze cultuurvisie formuleren we in deze nota ruimtelijke ambities.

1 Een pluriform aanbod

Onze ambitie is dat de Utrechtse cultuursector in 2030 bestaat uit een rijk palet aan disciplines, genres en mengvormen. Het culturele leven is uitdagend, kritisch, vernieuwend én verbindend.

We koesteren bestaande kwaliteit en geven nieuwe kunstvormen en kunstenaars de fysieke ruimte om grenzen te verleggen. We stellen kunst en cultuur optimaal in staat om samen met anderen vorm te geven aan de stad van de toekomst. Daarvoor richten we vernieuwende locaties in waar bestaande schotten tussen disciplines, publiek en generaties verdwijnen. Op deze ‘culturele kruispunten’ ontstaat culturele meerwaarde.

Op basis van [sectoranalyses](#) uit 2018 constateren wij dat er investeringen nodig zijn om een voorziening toe te voegen op het gebied van film & beeldcultuur en presentatieplekken op het gebied van beeldende kunst en voor podiumkunsten. We betrekken kunstenaars in grootschalige

stedelijke en vastgoedontwikkelingen met kunstprogramma's die bevragen, uitdagen en meezoeken naar innovatieve oplossingen. Het programma Gemene Grond, dat in 2021 van start gaat, legt de verbinding met de huidige, grote ontwikkelingen in de Merwedekanaalzone en het Beursgebied.

2 Een inclusieve cultuursector

In 2030 is Utrecht een inclusieve en toegankelijke cultuurmetropool. De culturele sector draagt bij aan de diversiteit die onze stad kenmerkt. Dat doet zij met programma's, makers, personeel en publiek. Daarbij staat samen maken, tonen en beleven centraal. We streven naar een inclusief cultureel klimaat waarin Utrechters zich kunnen herkennen en zich uitgenodigd voelen deel te nemen aan het culturele leven in al haar facetten. Doordat voorzieningen dichtbij, open en toegankelijk zijn, ontstaat er verbinding.

Deze voorzieningen zijn verspreid over de hele stad, beschikbaar voor alle Utrechters en multi-inzetbaar: ze kunnen gebruikt worden voor verschillende culturele activiteiten, maar ook voor andere maatschappelijke doeleinden. Voorzieningen passen bij de plek waar ze staan en bij de mensen die er wonen. Dit geldt voor alle stedelijke voorzieningen, wijkcultuurhuizen, festivals en kunst in de openbare ruimte.

3 Stimuleren van creatief vermogen

Iedereen krijgt anno 2030 de kans zich artistiek te ontplooiën dankzij een stevige keten van cultuureducatie: via amateurkunst(educatie) naar talentontwikkeling en professionele kunstpraktijk in Utrecht. We streven ernaar dat alle basisscholen een visie hebben op cultuureducatie en doorlopende leerlijnen voor cultuuronderwijs aanbieden. Ook binnen het (v)mbo willen we dat het aantal scholen dat cultuuronderwijs aanbiedt, zich uitbreidt.

Iedere Utrechter kan in 2030 dicht bij huis creatief vermogen ontwikkelen door educatie, beoefening of presentatie van amateurkunst. We zoeken hierbij naar slim ruimtegebruik en logische verbindingen met ruimte die ook nodig is voor onderwijs, sport en welzijn. Op deze plekken streven we naar verbindingen met het professionele veld, waardoor het niveau van de amateurkunst stijgt.

4 Ontwikkelruimte

De culturele metropool van 2030 biedt kunstenaars en culturele organisaties artistiek, fysiek en financieel de ruimte om zichzelf én de stad verder te ontwikkelen. Dit betekent dat we duurzaam investeren in plekken voor artistiek onderzoek en verdieping, in ruimtes waar kunstenaars kunnen werken en presenteren. Uit het onderzoek '[Mooi Maken](#)' door Bureau Buiten is berekend dat er in Utrecht 80.000 m² aan nieuwe werkruimte voor makers nodig is. Daarom reserveren en bewaken we ruimte voor makers bij nieuwe gebiedsontwikkelingen.

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

In de [RSU2040](#) is door middel van de 'stedelijke barcode' een werkwijze opgenomen over hoe de stad kan groeien en leefbaar blijft. Culturele voorzieningen zijn onderdeel van deze barcode, zowel op stedelijk niveau als op wijkniveau. De 'Tien minutenstad' betekent voor culturele voorzieningen dat voorzieningen op wijkniveau zich op loopafstand bevinden en stedelijke voorzieningen op fietsafstand of met het openbaar vervoer goed te bereiken zijn. Ook werkruimte voor creatieven is een specifiek onderdeel van de ruimtelijke strategie. De harde en ambitieuze doelstelling van het toevoegen van 80.000 m² is onderstreept in de behandeling van het document in de gemeenteraad met een specifiek over dit onderwerp aangenomen [amendement](#).

Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen

Binnen de gemeente zijn in het kader van 'Gezond Stedelijk Leven voor Iedereen' opgaven opgesteld. In deze nota focussen wij ons op drie opgaven:

- *Veerkracht en gelijke kansen:* alle Utrechters hebben gelijke kansen om zich cultureel te ontplooiën. Wij creëren culturele plekken voor mensen die door complexe problematiek aan de zijlijn van de maatschappij staan, zo dicht mogelijk bij huis. Wanneer we werkplekken op een bepaalde locatie realiseren, willen we lokale kunstenaars daar invulling aan laten geven. Voor kunstenaars die nieuw komen in een wijk, kan een maatschappelijk vraagstuk gekoppeld worden aan het gunnen van gebruik van ruimte.
- *Vergroening en verdichting in balans:* de culturele vastgoedvoorzieningen groeien mee met de groei van de stad. Het culturele aanbod blijft pluriform en inclusief en past bij de inwoners en uitstraling van de stad. Er is ruimte voor creatief vermogen en ontwikkelruimte voor kunstenaars. Wij zetten daarbij in op het polycentrische model (een stad met meerdere centra) en kiezen voor de nieuwe locaties: het nieuwe centrum, het Berlijnplein, Overvecht, het Werkspoorkwartier en op de langere termijn de A12 zone en Lunetten.
- *Werk voor iedereen:* er is voldoende aanbod in fysieke werkplekken voor de kunst en cultuursector. Wij zetten in op een stevige keten van voorzieningen voor makers van opleiding tot permanente werkplek en van kleine podia & expositiemogelijkheden tot het topsegment. We maken ruimte voor jonge en nieuwe makers die nu geen plek hebben.

De nieuwe fysieke voorzieningen moeten bijdragen aan één of meer van deze opgaven. Hierin zullen wij meer sturen en registreren dan voorheen.

Daarmee garanderen we maatschappelijk rendement, duurzaam blijvend gebruik en het vergroten van het aantal vierkante meters.

Culturele stedelijke regio

We werken samen met andere gemeenten, de provincie en het rijk aan de Utrechtse culturele stedelijke regio. Het Utrechtse regioprofiel '[Eeuwig Jong](#)' is hierbij het uitgangspunt. Hierbij staat de kracht van deze regio centraal: haar rijke culturele erfgoed en jonge, creatieve potentieel. We zoeken naar manieren om cultureel erfgoed in te zetten als ruimtes voor creatieve makers,

maar ook naar de inzet van ander vastgoed voor makers in de regio. Ook doen we gezamenlijke investeringen in innovatie, educatie- en talent hubs.

Nulmeting Vastgoedorganisatie Utrecht

Samen met de vastgoedorganisatie hebben we voor de portefeuille cultuur een nulmeting uitgevoerd. Deze nulmeting heeft inzicht gegeven in de omvang en spreiding, kosten en inkomsten én klanttevredenheid van culturele voorzieningen binnen het gemeentelijk vastgoed. Samen met de afwegingskaders vanuit deze nota vormt dit de basis voor het ontwikkelen van een Meerjaren

Strategisch Programma voor de cultuurportefeuille. Hiermee kunnen we eisen, wensen en ambities vanuit het beleidsveld (de vraag) vertalen naar vierkante meters en gebouwen (het aanbod). Dit doen we voor de korte, middellange en lange termijn waardoor het vastgoed strategischer en voorspelbaarder wordt ingezet. Anticiperen op veranderende vraag, tijdig signaleren waar mogelijke knelpunten gaan ontstaan, waar dekking voor is en waar niet en waar de kansen liggen, wordt makkelijker. Kortom de voorspelbaarheid van het gemeentelijk vastgoed (en de daarbij behorende, beschikbare, financiële middelen) neemt toe en kan ook beter strategisch gericht worden. Dit zijn voor deze uitvoeringsnota de belangrijkste conclusies uit de nulmeting:

- 1 Voor alle gemeentelijke panden zijn de culturele voorzieningen, aantal vierkante meter bruikbaar vloeroppervlak (BVO), huur- en kostprijzen, spreiding over de stad en de klanttevredenheid inzichtelijk gemaakt. Daarmee is de omvang van de portefeuille in beeld. Op basis van de data-analyse van de online voorzieningenkaart is vastgesteld dat de gemeente ongeveer een kwart van het totale culturele vastgoed in Utrecht in eigendom heeft. Van de panden in gemeentelijk eigendom is 27% gehuisvest in een tijdelijke culturele voorziening (tijdelijk leegstaand vastgoed van de gemeente).
- 2 Daarnaast is de spreiding van culturele voorzieningen over de stad onderzocht. Deze sluit momenteel nog niet aan bij de ambitie om culturele voorzieningen nog meer in de wijken aan te bieden. Op dit moment is het cultureel aanbod in bepaalde delen van de stad ondermaats.

Vergelijkbare nulmetingen zullen ook voor andere vastgoedportefeuilles uitgevoerd worden.

Maatschappelijke kosten en baten

De maatschappelijke kosten en baten van het culturele aanbod zijn in 2017 onderzocht voor Utrecht ([Cultuurkaart Utrecht](#), Atlas voor gemeenten 2017). De conclusies waren positief:

'In dit rapport zijn de maatschappelijke baten van het culturele aanbod in Utrecht berekend en afgezet tegen de jaarlijkse subsidies van de gemeente. Voor de maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) is een breed welvaartsbegrip gehanteerd, zoals gangbaar is in de beleidseconomie. Het gaat dan niet alleen om financiële baten zoals de toegevoegde waarde op de bestedingen van toeristen die op de culturele instellingen afkomen, maar ook om het genot dat de bewoners van de stad aan het culturele aanbod ontleen en de sociale effecten die daarvan uitgaan. Uit deze eerste berekening – op basis van conservatieve aannames – blijkt dat de maatschappelijke baten van het culturele aanbod voor de stad Utrecht in 2015

groter waren dan de kosten voor de gemeente; tegenover dertig miljoen euro aan gemeentelijke subsidies aan de culturele instellingen die in de berekeningen konden worden meegenomen stond een jaarlijkse welvaartswinst van ongeveer vijfendertig miljoen euro; een maatschappelijk rendement van meer dan vijftien procent. Een dergelijk rendement is niet evident en hoger dan in veel andere steden en sectoren. De meeste baten van kunst en cultuur komen bij de inwoners van de stad terecht. Verder investeren in kunst en cultuur is dan ook vooral investeren in het groeiend aantal (potentiële) inwoners van de stad en de aantrekkingskracht van die stad op bewoners en bedrijven; toeristen die op het culturele aanbod afkomen leveren de stad Utrecht relatief beperkte baten op.'

(bron: Cultuurkaart Utrecht, Atlas voor gemeenten 2017).

2 Culturele publieksvoorzieningen & creatieve werkruimte

Soorten culturele publieksvoorzieningen

We onderscheiden in Utrecht drie soorten culturele publieksvoorzieningen.

- 1 Culturele publieksvoorzieningen op **wijkniveau**. Deze zijn toegankelijk, passend bij de omgeving en kunnen gekoppeld zijn aan andere wijkvoorzieningen. Ten minste 80% van de Utrechters kan op loopafstand zo'n voorziening bereiken. Denk hierbij aan cultuurhuizen, een dansruimte of cultureel programma in de wijkbibliotheek.
- 2 Culturele publieksvoorzieningen op **stedelijk niveau**. Deze vind je verspreid en op passende plekken in de stad. We streven ernaar dat de meeste inwoners op fietsafstand zo'n voorziening kunnen bereiken. Denk daarbij aan een bioscoop, podium of expositieplek.
- 3 Instellingen op **bovenregionaal niveau**. Denk hierbij aan instellingen met internationale allure zoals TivoliVredenburg, de Stadsschouwburg Utrecht, het Centraal Museum en het Spoorwegmuseum.



Het Vorstelijk Complex met het ZIMIHC theater in de wijk Zuilen
© ZIMIHC (fotograaf onbekend)

Culturele voorzieningen op wijkniveau

In 2040 is het ruimtelijke, culturele aanbod van de stad zo ingericht dat er voor ten minste 80% van de Utrechters op loopafstand een plek is om cultuur te bezoeken óf te beoefenen. De capaciteit van die plek moet toereikend zijn voor de omgeving. Zo realiseren we een toegankelijk en bereikbaar cultuuraanbod voor alle stadsbewoners, dichtbij en op maat. Er is fysieke ruimte om ervaring op te doen, om zelf te maken en om het creatieve vermogen van alle Utrechters te stimuleren. Dit cultuuraanbod is in de stedelijke barcode op wijkniveau opgenomen.

We vinden het van belang dat deze voorzieningen voor een belangrijk deel in gemeentelijk vastgoed zijn gesitueerd, waarbij cultuur niet altijd de hoofd-functie van het pand hoeft te zijn. Hier wordt een stevige verbinding gelegd met andere functies, met name sociaal-maatschappelijke. We gaan hierbij uit van slim ruimtegebruik.



Concert van Maurino tijdens Rotsoordfestival HE:LEEN in Poppodium De Helling © Lisanne Lentink

Sprekende voorbeelden zijn de Cultuurcampus in Leidsche Rijn, het Vorstelijk Complex in Zuilen en de Cereolfabriek in Oog in Al. Maar het gaat ook over een cultureel programma in één van de vele buurthuizen of bibliotheken, scholen die in de avonden gebruikt worden voor koorrepetities en wijkcultuurhuizen die hun faciliteiten beschikbaar stellen aan scholen of wijkorganisaties. Deze manieren van slim ruimtegebruik willen we stimuleren en optimaliseren.

Stedelijke en bovenregionale voorzieningen

We streven naar een divers aanbod aan culturele instellingen op stedelijk niveau, goed verspreid over de hele stad. Voor iedere inwoner is er op fietsafstand bijvoorbeeld een podium, bioscoop of theater te vinden. Dit aanbod van voorzieningen groeit mee met de groei van de stad. Daarbij volgt het de stedelijke barcode ([Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040](#), pagina 70-77, 107).



Creatieve broedplaats Vechtclub XL in Merwede © VechtclubXL (fotograaf onbekend)

Instellingen die een grote aantrekkingskracht hebben op publiek van buiten de stad – uit de regio, het land en het buitenland – bevinden zich in de buurt van mobiliteitsknooppunten, zodat ze goed bereikbaar zijn. Voorzieningen van dit formaat vragen om aparte besluitvorming en zijn niet in de barcode opgenomen.

Creatieve werkruimte

Utrecht wil een vruchtbaar ontwikkelklimaat voor talentvolle makers creëren. Voor duurzame talentontwikkeling is voldoende fysieke en passende ruimte nodig. Er is op basis van de huidige vraag en de geschatte groei van de sector behoefte aan het toevoegen van 80.000 m² werkruimte. Deze ruimte is opgenomen in de RSU2040 als doelstelling. Deze ruimte moet betaalbaar zijn zodat makers

kunnen investeren in artistiek onderzoek en artistieke verdieping. In tabel 1 hebben we 80.000 m² onderverdeeld in vijf categorieën. De huidige 'rauwe rafelranden' waar geëxperimenteerd wordt, krijgen zo een duurzaam karakter en verplaatsen zich niet meer ongewild om de zoveel jaar verder buiten de stad. Daarbij streven we ernaar de rauwe, creatieve identiteit van de plekken te behouden. Ook maakt dit de stad aantrekkelijk voor kunstenaars om zich te vestigen.



Centraal Museum en het Nijntje Museum in het museumkwartier hebben een grote regionale aantrekkingskracht © Wessel Spoelder

Prijs categorie (kale huurprijs)	Voorbeeld broedplaatsorganisatie	Aantal m ² toevoegen	Gemeentelijke inzet
< € 50	LOU/zeer tijdelijke leegstand	5.000	Locatiebemiddeling
€ 50 – € 70	De Nijverheid/DePlaatsmaker (tijdelijk)	20.000	Locatie + investering/afdekken onrendabele top huur
€ 70 - € 110	DePlaatsmaker (permanent) / Vechtclub XL	20.000	Locatie + investering/afdekken onrendabele top huur
€ 100 – € 150	Stadstuin/Hooghiemstra	20.000	Locatiebemiddeling + afspraken over gebruik, bestemming en/of maximale huurprijzen
> € 150	Creatief zakelijke dienst- verlening/ top van de creatieve markt	15.000	Locatiebemiddeling

Tabel 1

3 Hoe geven we kleur aan ruimte voor de culturele en creatieve sector

Kleur geven aan ruimte

In Utrecht vind je culturele voorzieningen in diverse soorten en maten. Van dichtbij en op maat, tot internationaal topniveau. Dichtbij en op maat betekent voor iedere inwoner op 10 minuten afstand en passend bij de omgeving. Zowel in fysieke gebouwen als in de openbare ruimte. Op stedelijk niveau past het aanbod bij het aantal inwoners van de stad en op internationaal topniveau onderscheidt Utrecht zich in bijzondere, vernieuwende niches.

Utrechters hebben de kans hun creatieve vermogen te ontwikkelen en creatieve makers hebben een betaalbare plek om zich artistiek te kunnen ontwikkelen. Er is een stevige keten van opleidingen en talentontwikkeling programma's naar ruimtes om te maken; en van kleine, laagdrempelige presentatieplekken tot internationale topplekken.

Doelen

- 1 Inhoudelijk kleur geven aan de groei van ruimte voor culturele voorzieningen. Daarbij strategisch locaties bepalen en door meer regie op het vastgoed de ambities waar maken.
- 2 Samen met de sector de vastgestelde ambitie van het toevoegen van 80.000 m² werkruimte voor creatieve makers concretiseren en realiseren.

Uitgangspunten bij nieuwe ontwikkelingen

- 1 Voorzieningen worden optimaal ingezet voor diverse maatschappelijke doeleinden op basis van slim ruimtegebruik.
- 2 Toe te voegen voorzieningen en werkruimte dragen bij aan veerkracht en gelijke kansen, pluriform aanbod, ontwikkeling van creatief vermogen en/of de ontwikkelruimte voor makers in de stad.
- 3 We (ver)bouwen duurzaam, sober en doelmatig.
- 4 Voorzieningen en werkruimte moeten betaalbaar zijn voor de doelgroep.
- 5 We nemen meer regie op het vastgoed door eigendom van de gemeente of culturele/creatieve partijen.
- 6 We onderzoeken in hoeverre we juridisch sluitende afspraken kunnen maken over ruimte, prijzen en inhoud bij tenders of overeenkomsten.
- 7 Locaties waar door de gemeente in wordt geïnvesteerd, zijn inclusief, toegankelijk en bereikbaar.
- 8 Utrecht is voor iedereen. Bij gebiedsontwikkelingen kijken we in de integrale afweging naar de ruimte voor de verschillende ambities. Daarbij hebben we oog voor belangen van oorspronkelijke bewoners en creatieve makers en bestaande voorzieningen.
- 9 Huidige locaties in tijdelijk gebruik, zowel voor werken als voor presenteren, worden zoveel als mogelijk permanent.
- 10 Creatieve werkruimtes worden gebruikt door de doelgroep voor wie ze gerealiseerd zijn. Starters kunnen doorgroeien naar ruimtes met een hoger afwerkingsniveau en een hogere huurprijs, waardoor er ook ruimte blijft om in te stromen.

In deze nota schrijven we hoe we strategisch bepalen wat nieuwe locaties voor publieksvoorzieningen en werkplekken moeten worden, welke rol we als gemeente in verschillende omstandigheden hebben, wat de juiste rol is om als gemeente in te vullen én welke financieringsmogelijkheden we daarvoor hebben en willen inzetten. Ook zijn er nog een aantal onderzoeken te doen die leiden tot keuzes en nieuwe besluitvorming. Dat leidt voor nu tot de volgende afwegingskaders.

Afwegingskaders

Locatie

- Ten minste 80% van de inwoners kan een culturele voorziening op wijkniveau lopend bereiken.
- Stedelijke voorzieningen zijn verspreid over de stad en voor ten minste 80% van de inwoners op fietsafstand te bereiken.
- Bovenregionale voorzieningen realiseren we in de buurt van mobiliteitsknooppunten.
- Creatieve werkruimten zijn in clusters verspreid over de stad, en sluiten inhoudelijk aan bij de omgeving.

Regie

- We definiëren een basisinfrastructuur van cultureel vastgoed, dit is in eigendom van de gemeente of van culturele (vastgoed)partijen.
- Nieuw vastgoed ontwikkelen we waar mogelijk óf in eigendom van de gemeente óf in eigendom van culturele partijen.
- We onderzoeken of we bij gronduitgifte in erfpacht harde afspraken kunnen maken over gebruik en prijs en wat de financiële consequenties hiervan zijn.
- We onderzoeken of we een nieuwe bestemming voor culturele broedplaatsen kunnen toevoegen.

Financieel

- Investeren in culturele voorzieningen en creatieve werkruimte is om de onrendabele top van de huur af te dekken;
- Vastgoedinvesteringen in wijkvoorzieningen zijn opgenomen in de investeringsagenda 2021 groei van de stad als onderdeel van het groeikader. De jaarlijks kapitaallasten lopen uiteindelijk op tot 1,94 miljoen euro en hangt samen met de ambitie om in totaal 15.625 m² aan wijkvoorzieningen te realiseren tot 2040.
- Vastgoedinvesteringen in publieksvoorzieningen op stedelijk en bovenregionaal niveau worden voorgelegd middels een raadsbesluit. Hier zijn indicatieve reserveringen voor gemaakt in de investeringsagenda 2021 groei van de stad als onderdeel van het groeikader. De jaarlijks kapitaallasten lopen uiteindelijk op tot 1,57 miljoen euro en hangt samen met de ambitie om in totaal 9.340 m² aan voorzieningen op stedelijk en (inter)nationaal niveau te realiseren tot 2040.
- Voor de invulling van nieuw vastgoed creëren we een gelijk speelveld voor de exploitatie door middel van een nadere regel. Bij voorkeur wordt een partij al bij de ontwikkeling van het vastgoed betrokken. De vergoeding hiervan is in de investeringsagenda 2021 groei van de stad als onderdeel van het groeikader geraamd onder 'voorbereidingskosten'.

Op basis van de genoemde onderzoeken naar een nieuwe bestemming en juridisch sluitende afspraken over ruimte, prijzen en inhoud bij tenders of overeenkomsten, ontwikkelen we een financieel kader voor besluitvorming en om te bepalen of en hoe we de onrendabele top van de huur voor creatieve makers af kunnen dekken.

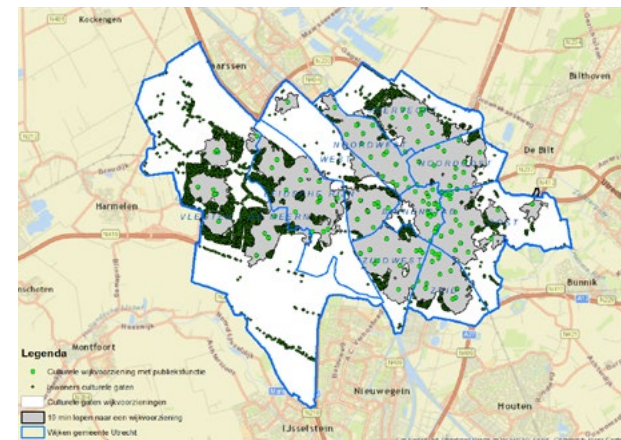
4 Afwegingskaders bij het realiseren van culturele voorzieningen en creatieve werkruimte

Locatie

We richten ons de komende jaren op spreiding en bereikbaarheid. Nieuwe voorzieningen moeten bijdragen aan de dekkingsgraad van voorzieningen over de stad. In Utrecht onderscheiden we zoals aangegeven drie soorten culturele publieksvoorzieningen: op wijkniveau, op stedelijk niveau én instellingen met internationale allure. De voorzieningen op wijkniveau zijn voor bijna iedere Utrechter lopend bereikbaar, en de voorzieningen op stedelijk niveau voor bijna iedere Utrechter fietsend (of reizendw met het OV). De voorzieningen met regionale tot (inter)nationale allure zijn en worden gesitueerd in de buurt van grote mobiliteitsknooppunten.

Data-analyse spreiding voorzieningen

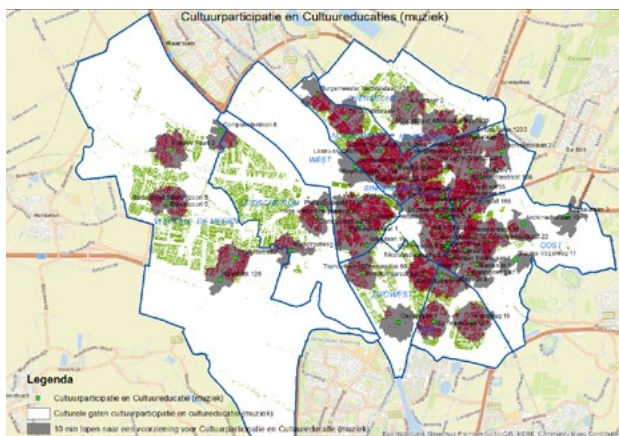
De data-analyse spreiding voorzieningen, die we in een pilotproject aan het ontwikkelen zijn, is een belangrijk hulpmiddel om strategische locaties te bepalen waar we actief op zoek gaan naar mogelijkheden om ruimte voor cultuur toe te voegen. Om te bepalen hoe het huidige bereik is van de voorzieningen, is het huidige aanbod aan culturele publieksvoorzieningen in kaart gebracht. Hierbij hanteerde we de vraag: welk gebied voorziet een culturele publieksvoorziening als deze binnen tien minuten lopen óf fietsen te bereiken is? Als antwoord op die vraag, is er een cirkel te trekken rondom ofwel iedere culturele publieksvoorziening



Figuur 1. Datakaart bereik wijkvoorzieningen met een publieksfunctie (pilot) © Gemeente Utrecht

in de stad, ofwel juist alleen rondom specifieke voorzieningen zoals wijkcultuurhuizen of poppodia. Dit kan leiden tot overlap van cirkels óf tot 'culturele gaten': gebieden waar inwoners nog niet binnen 10 minuten loop- en/of fietsafstand toegang hebben tot (alle of specifieke) culturele publieksvoorzieningen. Daarbij prioriteren we in gebieden met een hoge bewonersdichtheid en houden we rekening met bereikbaarheid. Als we vervolgens kijken naar de mogelijkheden om een voorziening te realiseren op een strategische plek, of beoorden of leegstaand vastgoed invullen voor cultuur van toegevoegde waarde is, kunnen we ook goed zien wat het bereik is van deze voorziening. Zo zorgen we voor voor een goede spreiding van voorzieningen over de hele stad.

Zie bij figuur 1 en figuur 2 twee voorbeelden van het kaartmateriaal dat op deze manier te genereren is. Figuur 1 laat zien dat de huidige culturele wijkvoorzieningen met een publieksfunctie al een groot bereik hebben, maar dat er ook nog inwoners van



Figuur 2. Datakaart bereik cultuurparticipatie en cultuureducatie-voorzieningen subdiscipline Muziek (pilot) © Gemeente Utrecht

Utrecht zijn die niet op 10 minuten lopen van zo'n voorziening wonen (de donkergroene bolletjes). Bovendien lopen de hier getoonde voorzieningen uiteen van een buurtcentrum waar alleen af en toe een dansles gegeven wordt, tot een wijkcultuurhuis waar dagelijks een grote variëteit aan culturele activiteiten plaatsvinden.

Figuur 2 toont specifiek het bereik van alle plekken in de stad waar inwoners van Utrecht terecht kunnen voor cultuurparticipatie en -educatie op het gebied van muziek. Ook hier geldt overigens dat de capaciteit per voorziening sterk kan variëren. In deze pilotfase beschikken we nog niet over de data om die capaciteit inzichtelijk te maken.

In vervolg op deze pilot willen we verder onderzoeken hoe we deze data-analyse kunnen verrijken met informatie over groei van aantal inwoners op postcodegebied en de capaciteit van de voorzieningen. Ook zal de tool een technische

opwaardering nodig hebben om de gegevens te allen tijde op te kunnen vragen of interactief beschikbaar te maken.

Voorzieningen op wijkniveau

Op basis van de groei van de stad, worden er conform de barcode in totaal tot 2040, 25 wijkvoorzieningen toegevoegd (15.625 m²), verspreid over 10 wijken. Deze worden in samenspraak met toekomstige bewoners tot stand gebracht.

Het toevoegen van voorzieningen in de verdichtende stad concurreert met ruimte voor andere belangrijke voorzieningen die we als gemeente willen realiseren op wijkniveau. Daarom is slim ruimtegebruik en integrale afweging noodzakelijk. In de kadernota cultuurparticipatie wordt beschreven welke vormen van cultuurparticipatie er zijn. Dat hoeft zeker niet in alle gevallen tot eigenstandige voorzieningen te leiden. Met een fijnmazig netwerk van aanbod dat gebruik maakt van ruimte in buurthuizen, scholen, gymzalen en multifunctionele accommodaties brengen we



BOKS Jongerencultuurhuis in Kanaleneiland © BOKS Jongerencultuurhuis Kanaleneiland (fotograaf onbekend)

cultuur ook op een laagdrempelige manier dichtbij huis. Ook in de openbare ruimte zijn enorme kansen om met kunst en cultuur in aanraking te komen, van kunstwerken in de openbare ruimte tot evenementenlocaties waar een divers programma aangeboden kan worden. Investerings kunnen nodig zijn om het gebruik voor culturele activiteiten te faciliteren.

Zo kunnen we een deel van het aanbod goed huisvesten. Tegelijkertijd kan ook omgekeerd een culturele voorziening ruimte bieden aan andere activiteiten. Er zullen dus ook zeker een aantal voorzieningen worden toegevoegd waarvan culturele programmering de basis is. We streven naar een goede spreiding van culturele ankerpunten over de stad in de vorm van wijkcultuurhuizen en jongerencultuurhuizen.

Voorzieningen op stedelijk & bovenregionaal niveau

Voorzieningen op stedelijk niveau willen we ook graag goed over de stad verspreiden. Bij deze voorzieningen gaan we ervan uit dat de meeste inwoners op fietsafstand (of reizen met het OV) een voorziening kunnen bereiken. Ook voor deze voorzieningen is de data-analyse spreiding voorzieningen een handig middel om voor een nieuwe voorzieningen de strategische positie te bepalen. Daarbij is het voor stedelijke voorzieningen meer van belang om in een bepaalde concentratie van andere activiteiten gesitueerd te zijn, omdat het bezoek vaker een uitje wordt waar ook een horeca- of winkelbezoek gekoppeld wordt. De spreidingsbehoefte verschilt ook per sector. Voor de musea in Utrecht werkt het versterkend om in het museumkwartier dicht bij elkaar gevestigd te zijn, zodat combinatiebezoek makkelijker wordt.



De Paardenkathedraal, het theater van Theater Utrecht in de wijk Wittevrouwen © Theater Utrecht (fotograaf onbekend)

Voor bioscopen, podia en theaters zien we meer waarde als ze over de stad verspreid zijn, gekoppeld aan plekken waar ook winkels en horeca zijn.

Voor voorzieningen met een aantrekkingskracht van bezoekers buiten de stad is het van belang gevestigd te zijn in de buurt van de grote knooppunten, zodat ze makkelijk te bereiken zijn.

Dilemma

Knooppunten zijn de duurste plekken in de stad. We willen stedelijke en bovenregionale voorzieningen vanwege mobiliteit graag op dergelijke knooppunten realiseren, maar de kosten lopen daardoor op. De kwalitatieve meerwaarde is niet direct kwantitatief te maken door de investerende partij. Dit vraagt om een integrale afweging en het concreet en niet-onderhandelbaar opnemen van maatschappelijke voorzieningen in tenders en erfpachtovereenkomsten.

Daarnaast wordt publiek verrast door- en in aanraking gebracht met een aantrekkelijk aanbod op evenementenlocaties in de openbare ruimte en incidenteel op bijzondere binnenruimtes. Dit vraagt om een stevige verbinding met het evenementenbeleid en de locatieprofielen die zijn opgesteld voor belangrijke locaties.

Dilemma

Openbare ruimte wordt voor veel doeleinden gebruikt door het jaar heen. Dat verhoudt zich niet altijd tot het reserveren van die ruimte voor evenementen. Denk bijvoorbeeld aan het toevoegen van bomen om de kwaliteit van de openbare ruimte te vergroten, die er voor zorgen dat de locatie niet meer gebruikt kan worden voor een evenement omdat de ruimte voor het neerzetten van bouwwerken te beperkt wordt. Of het afsluiten van een park voor opbouw, afbouw en een evenement, waardoor het gedurende die tijd niet voor dagelijks gebruik toegankelijk is.



Tivoli-Vredenburg, een markante voorziening vlak naast het Centraal Station met aantrekkingskracht voor bezoekers tot ver buiten de stad © Frans van Bracht



De rondreizende stadsviering ARK in Lombok, onderdeel van Festival SPRING © Anna van Kooij

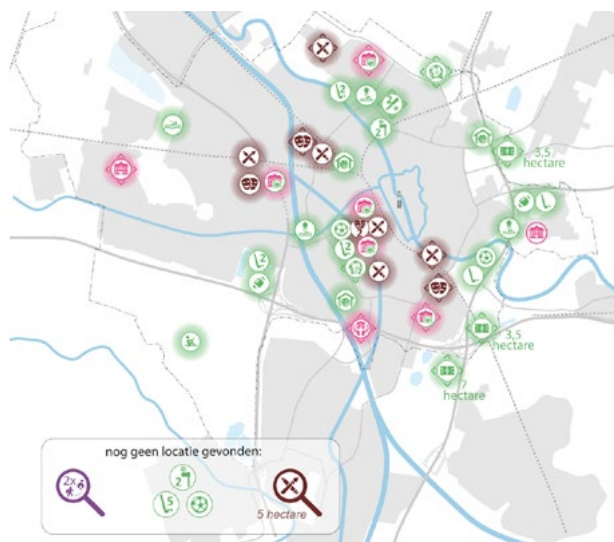
Creatieve werkruimte

Er is in Utrecht een groot tekort aan betaalbare creatieve werkruimtes voor de hele creatieve industrie. Deze uitvoeringsnota legt daarbij de focus op betaalbare ruimtes die kunnen worden ingezet als muziekstudio's, als oefenruimtes voor dans- en theatergezelschappen of als ateliers voor zelfstandige kunstenaars. Deze kunnen zowel een open als een meer gesloten karakter hebben en hoeven niet altijd publieksfunctie te hebben. Het bieden van ruimte aan creatieve makers zorgt voor een creatief klimaat, in zowel de stad als in de regio. Als broedplaatsen een open karakter hebben, heeft dat behalve een artistieke óók een maatschappelijke functie. Op deze werkplekken kunnen creatieve makers zich bezig houden met maatschappelijke vraagstukken in verbinding met de plek waar de broedplaats gevestigd is.

In het rapport 'Mooi Maken' uit 2019 blijkt dat er in de komende vijf jaar behoefte is aan 80.000 tot 200.000 m² aan nieuwe creatieve werkplekken, in zowel de stad als de regio. Daarom is in de

RSU2040 80.000 m² aan creatieve werkplekken opgenomen als onderdeel van 'behoefte aan nieuwe werklocaties' die in de stad gezocht worden, dit geldt voor de hele creatieve sector. De overige vierkante meters worden in de regio gezocht.

In de op dit moment bekende ontwikkelingen is de ambitie om een deel van de benodigde 80.000 m² te realiseren. Op de cultuurkavel op het Berlijnplein wordt circa 3.750 m² gerealiseerd, in het Werkspoorgebied willen we 10.000 m² toevoegen, in het Beursgebied is 10.000 m² opgenomen in de planvorming en in de plannen voor de MWKZ wordt rekening gehouden met behoud van 7.000 m² en het toevoegen van 5.000 m². We schatten in dat in het zuidoostelijke deel van de stad en in Overvecht nog mogelijkheden zijn om ruimte toe te voegen. Dit is zichtbaar



Figuur 3. Themakaart voorzieningen waaronder broedplaatsen (Ruimtelijke Strategie Utrecht, pagina 108)



Creatieve broedplaats Stadstuin Werkspoorfabriek, in het Werkspoorkwartier © Geert Broertjes

in de kaart met toe te voegen broedplaatsen. Er zijn ook locaties in de stad waar een creatieve broedplaats kan bijdragen aan de sociale cohesie, aan de vorming van identiteit van nieuw ontwikkelde gebieden of aan de aantrekkingskracht voor bezoekers. Op deze plekken zoeken we samen met het Utrechts Broedplaatsennetwerk naar de juiste samenstelling van makers en een mix met publieksprogramma voor een specifieke plek.

Er is ook een keerzijde aan het positieve effect van culturele voorzieningen. In veel gebieden waar culturele voorzieningen zijn gevestigd treedt gentrificatie op. Deze buurten veranderen op een manier die de meer welvarende bewoners zich beter thuis laat voelen. Dit brengt een verhoging van vastgoedprijzen en huurtarieven met zich mee en gaat daarmee ten koste van minder welvarende bewoners, waaronder de kunstenaars zelf. Deze groepen worden langzaam uit hun buurten verdreven (zie kader). Wij gaan bij cultureel vastgoed en gebiedsontwikkeling gentrificatie tegen door lokale makers en voorzieningen actief voorrang te geven.

Dilemma

Het zijn vaak de buitenwijken en rafelranden waar kunstenaars zich nestelen. Door de komst van kunstenaars worden deze plekken aantrekkelijker. Ook voor woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars. Hier renoveren of bouwen zij woningen en panden die betaalbaar zijn voor hoger opgeleide starters. Hierdoor worden de rafelranden glad gestreken en de oorspronkelijke bewoners en gebruikers – vaak óók de kunstenaars – langzaam maar zeker verdreven. Dit effect treedt ook op bij het permanent maken van tijdelijke plekken. Wanneer partijen die tijdelijk gebruik hebben gemaakt van een pand de mogelijkheid krijgen het pand permanent in gebruik te nemen, moet een broedplaatsorganisatie de prijs betalen van de door henzelf toegevoegde meerwaarde.

Nieuwe plekken zijn vaak duur in ontwikkeling of het toevoegen van creatieve meters zorgt ervoor dat de grondprijs moet worden afgewaardeerd. Er is nog geen goede methode om de maatschappelijke meerwaarde ook economisch te vertalen. De oorspronkelijke bewoners worden verstoet, en de kunstenaars die de wijk in eerste instantie aantrekkelijk hebben gemaakt, kunnen de huur niet meer betalen.

Hoe zorgen we dat kunstenaars worden aangetrokken, wijken aantrekkelijker en leefbaarder worden zonder dat dit negatieve effect optreedt?

Regievoering

Er zijn diverse partijen die een rol spelen in de ontwikkeling van de stad in het algemeen en huisvesting van culturele voorzieningen en creatieve werkruimte in het bijzonder. In deze paragraaf beschrijven we de verschillende vormen van regie die de gemeente op zich kan nemen en welke regiefunctie andere partijen hebben.

Gemeente Utrecht

We maken een integrale afweging hoe we gemeentelijk vastgoed optimaal maatschappelijke benutten en welke eisen en wensen we als gemeente formuleren bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. We definiëren een basisinfrastructuur van cultureel vastgoed, dit is in eigendom van de gemeente of van culturele (vastgoed)partijen.

Gebiedsontwikkeling

Bij gebiedsontwikkeling zijn de maatschappelijke opgaven van de betreffende buurt van groot belang. Daarbij is de participatie van belanghebbenden en marktpartijen vanzelfsprekend en dit wordt met invoering van de Omgevingswet nog belangrijker. We stellen als gemeente voorwaarden. Marktpartijen, bewoners en gebruikers krijgen binnen die voorwaarden het recht van initiatief. De kwaliteit van de leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid en ook een gedeeld publiek, privaat en particulier belang.

We hebben als gemeente een actieve rol in diverse gebiedsontwikkelingen. In sommige gevallen omdat we (deels) eigenaar zijn van de gronden of panden die onderdeel zijn van de ontwikkeling. In andere gevallen omdat we een kaderstellende rol hebben. Wanneer op basis van de locatie aanleiding is om een culturele voorziening toe te voegen, onderzoeken we de mogelijkheden om juridisch



Artist impression Vechtplaats in ontwikkelgebied Merwede © Gemeente Utrecht

sluitende, concrete eisen te stellen ten aanzien van vierkante meters, invulling en prijzen.

Bestemmingsplannen

Wanneer er bij gebiedsontwikkelingen – bij de realisatie van nieuw vastgoed of aanpassingen van bestaand vastgoed – wordt ingezet op het realiseren van culturele voorzieningen of creatieve werkruimte, dan nemen we dit specifiek op in het (nieuwe of te wijzigen) bestemmingsplan. Voor culturele voorzieningen is dit nu goed te regelen, maar voor creatieve bedrijvigheid kennen we nu een definitie die te weinig ruimte geeft om op te sturen.

We onderzoeken de mogelijkheid om een nieuwe categorie binnen bedrijvigheid in de bestemmingsplannen te introduceren: *de culturele broedplaatsbestemming*. Deze bestemming is bedoeld voor



Creatieve broedplaats De Nijverheid, in het Werkspoorkwartier © Maarten Mesman

culturele broedplaatsen waarin autonome kunstenaars en/of makers in de toegepaste kunst ten minste 75% van de ruimte gebruiken.

Onder autonome kunst verstaan we: beeldende kunst, muziek, theater, literatuur, dans en film. Onder toegepaste kunst verstaan we: architectuur, interieurontwerp, industriële vormgeving (design), fotografie en audiovisuele producties, grafische vormgeving, modeontwerp en edelsmeedkunst. Door de categorie makers waar de ruimte voor

bedoeld is te versmallen ten opzichte van de huidige bestemming 'creatieve bedrijvigheid', betekent dit dat we willen sturen op de uitstraling maar ook op de prijsstelling van de ruimtes. Daarnaast zoeken we naar mogelijkheden om gemixte functies en experimenteer ruimte op te nemen in de bestemmingsplannen. Op die manier stimuleren we een mix van functies van het vastgoed, zowel in verbinding met sociaal-maatschappelijke functies als met horeca en retail.

Gemeentelijk Cultureel Vastgoed

Het gemeentelijk vastgoed moet, volgens de visie die in juli 2021 in de gemeenteraad is vastgesteld, méér [maatschappelijke meerwaarde creëren](#). We vinden het van belang om zeggenschap te hebben over het vastgoed dat de culturele basisinfrastructuur vormt.

We zien op basis van de nulmeting dat een groot deel van het culturele vastgoed in handen is van particuliere vastgoedeigenaren, ontwikkelaars en broedplaatsorganisaties. We moeten ons afvragen hoe wenselijk dat is. En als de stad groeit, willen we dan dat deze verhouding gelijk blijft of dat er meer gelijke delen zijn? We stellen hier dat het wenselijk is dat vastgoed ofwel in gemeentelijk eigendom is, langjarig gehuurd wordt door de gemeente of in eigendom van culturele (vastgoed)partijen. De komende jaren zullen we onderzoek doen naar de precieze verhoudingen, een doelstelling bepalen van de gewenste verhouding en bepalen wat daarvoor nodig is. Nieuw vastgoed ontwikkelen we zoveel mogelijk óf in eigendom van de gemeente óf in eigendom van culturele partijen.

Dilemma

De kostprijsdekkende huur is in veel gevallen hoger dan de draagkracht van de doelgroep, dit verschil wordt mogelijk vergroot indien kosten voor zaken als verduurzaming en toegankelijkheid van het vastgoed moeten worden doorberekend in de kostprijsdekkende huur. Zonder afbreuk te willen doen aan de ambities op het gebied van duurzaamheid en toegankelijkheid, moeten we hier rekening mee houden als onderdeel van de onrendabele top die met subsidie zal moeten worden afgedekt.



De Stadsschouwburg Utrecht op het Lucasbolwerk, een belangrijke stedelijke publieksvoorziening in vastgoed van de Gemeente Utrecht © Dorien Hein

Bij leegstand van gemeentelijk vastgoed benut de gemeente de ruimte primair voor maatschappelijke voorzieningen omdat er ruimtetekort is.

De gemeente zorgt dat deze ruimte betaalbaar is. We streven naar minimale leegstand, een gezonde financieringsstructuur en een voorspelbare agenda voor meerjarig onderhoud & verduurzaming. Ook zetten we in op slim ruimtegebruik, zodat de schaarse ruimte optimaal benut kan worden. Het is verstandig om een gezamenlijke ruimtelijke strategie te bepalen over waar we zélf vastgoed willen behouden, waar we nieuw vastgoed willen werven en waar we de invulling van cultureel vastgoed aan de markt over laten. Dat vraagt om modellen waarin de maatschappelijke waarde dankzij vastgoedbehoud berekend kan worden. Wij nemen eigenaarschap over nieuwe grote voorzieningen. Zo willen we maatschappelijke investeringen waarborgen, zodat deze op langere termijn maatschappelijk kunnen renderen.

Tenslotte zijn er altijd culturele partijen op zoek naar ruimte, dit maakt hen dankbare gebruikers van leegstaande ruimte. Het leegstandsbeheer is nu gegund aan vastgoedbeheerbedrijf Ad Hoc. Vanuit de visie op Maatschappelijke Meerwaarde van gemeentelijk vastgoed, wordt de komende jaren bekeken of en hoe tijdelijk leegstaand vastgoed nóg effectiever kan worden ingezet. Daarmee wordt een deel van de markt goed bediend: zij die het minst draagkrachtig en meest flexibel zijn. Dit leidt echter wel tot een extra kostenpost in de vastgoedportefeuille (door minder huurinkomsten). Wanneer deze tijdelijke plekken een permanent karakter krijgen, verschuiven deze kosten naar de huurder – die daar wellicht weer subsidie voor aan moet vragen – doordat bij omzetting naar een huurcontract een kostprijsdekkende huur zal worden gerekend.

Tijdelijk gebruik gemeentelijk vastgoed

We onderzoeken welke panden, die nu door culturele partijen en creatieve makers tijdelijk in gebruik zijn, als permanente ruimtes ingevuld kunnen worden. Dit zorgt voor zekerheid bij de huurders, minder verlies binnen het programma van VGU en vergroot het aandeel gemeentelijk cultureel vastgoed.

Daarnaast bekijken we aan de hand van de 'culturele gaten kaarten' of er gemeentelijk vastgoed in tijdelijk beheer is gegeven dat in te zetten is als culturele voorziening. Dit heeft echter ook financiële consequenties voor de huurders, dit kan er voor zorgen dat de huidige huurders niet zouden kunnen blijven, of er een extra bijdrage vanuit het programma Cultuur nodig is om de meest onrendabele locaties af te dekken om ze zo te kunnen behouden.

Culturele en creatieve sector

De culturele en creatieve sector is van zichzelf bijzonder bedreven in het bedenken van creatieve oplossingen, nieuwe organisatievormen, bouwvormen en duurzame oplossingen voor oplopende kosten. Daarom willen we stimuleren dat zij zelf meer regie krijgen over het ontwikkelen van plekken die voor de langere termijn voor cultuur ingezet kan worden. Wanneer we als gemeente geen eigenaar worden van een pand of stuk grond, kunnen we wél ondersteunen dat creatieven zélf eigenaar worden. Wanneer dit voor die partijen (met ondersteuning) haalbaar is, kan dit gunstiger zijn dan wanneer vastgoed in eigendom is van de gemeente. Partijen hebben als eigenaar maximale regie op

hun eigen voorziening, kunnen vaak efficiënter omgaan met bouw, onderhoud en contracten en kunnen zo ook waardevermeerdering zelf weer herinvesteren. Het Hof van Cartesius en de gerealiseerde muziekstudio's in de Werkspoorfabriek zijn hier voorbeelden van waar we trots op zijn.

In Utrecht is de samenwerking tussen culturele organisaties uniek. In de sector zijn diverse overlegstructuren opgericht waarin partijen elkaar helpen en helder breed gedeelde behoeften en knelpunten delen. Zo kon het wijkcultuurhuizennetwerk meedenken met een basis programma van eisen voor het nieuw te bouwen wijkcultuurhuis in de Merwedekanaalzone. Op basis hiervan konden plannen worden gemaakt en – middels een subsidieregeling – kon een exploitant zich aanmelden voor de verdere ontwikkeling. Verder wordt in samenwerking met het Utrechts Theateroverleg nu onderzoek gedaan naar de gewenste invulling van een nieuwe podiumkunstenpresentatieplek.



Creatieve en circulaire broedplaats Hof van Cartesius, in het Werkspoorkwartier © Maarten Mesman

Óók broedplaatsorganisaties hebben zich verenigd: in het Utrechtse Broedplaatsennetwerk. Voor het huisvesten van kunstenaars en kleinere en middel-grote culturele voorzieningen wordt door de gemeente al jaren DePlaatsmaker (en haar rechtsvoorgangers) ondersteund. Zij hebben een rol in de stabiele huisvesting van de 'onderkant van de markt'. In de keten bevinden zij zich tussen partijen die starten, die leegstand beheren en ruimtes voor lagere prijzen aanbieden. Dat zijn partijen zoals LOU, partijen die één of maar enkele panden beheren (vaak voor specifieke groepen makers) zoals De Nijverheid, dB's, KLANK en Vechtclub XL én partijen die zich richten op een iets hoger segment in de markt zoals Stadstuinen en Hooghiemstra. Ook tussen deze partijen is de samenwerking goed en wordt er onderling afgestemd of een nieuw te ontwikkelen plek qua uitstraling en prijsniveau meer past bij de ene of andere organisatie.

Dilemma

Culturele organisaties hebben vaak een goed beeld van hun behoeften en kunnen vanuit hun eigen kennis en ervaring op creatieve manieren invulling geven aan een locatie. Dit strookt echter niet altijd met de wensen en eisen die we als gemeente aan ons eigen vastgoed stellen. Culturele organisaties hebben vaak niet de financiële positie of kennis in huis om zelf vastgoed in eigendom te nemen of te ontwikkelen. Het investeren in vastgoed van derden is nog maar beperkt gedaan en verdient nadere uitwerking van financiële en juridische kaders. Het Stadsmakersfonds probeert een deel van dit vraagstuk op te vangen.

DePlaatsmaker

Zoals gezegd heeft DePlaatsmaker al jaren een subsidierelatie met de gemeente. Zij zijn een vaste huurder voor veel gemeentelijk vastgoed en hebben ook zelf vastgoed in bezit. Door middel van hun meerjarenplan kunnen we als gemeente goed sturen op de invulling van de rol van DePlaatsmaker. Zij kunnen door een kleine, goedkopere organisatie, snellere uitvoering van beheer verzorgen en eenvoudige gebouwtechnische aanpassingen doen. Dit leidt tot betaalbare ruimte met lagere maatschappelijke kosten en een tevreden doelgroep. Wij zouden de rol en positie van DePlaatsmaker in de toekomst graag uitbreiden van beheerorganisatie naar ontwikkelorganisatie en expertisecentrum.

Dat betekent dat DePlaatsmaker een belangrijke(re) rol kan spelen in de bemiddeling tussen ruimte en

doelgroep. Zij kan gestroomlijnd kennis van de doelgroepen beschikbaar stellen aan marktpartijen zoals ontwikkelaars en input leveren in de planvorming bij transitie van gemeentelijk vastgoed. Ook in de regio ziet men de meerwaarde van DePlaatsmaker en geven gemeenten hen opdracht om ook daar een dergelijke rol te vervullen.

Dilemma

Na het samengaan van stichting Sophia en Stichting Werkruimte Kunstenaars tot DePlaatsmaker is er minder differentiatie in het aanbod. We willen de samenwerking met DePlaatsmaker verder uitbreiden, maar tegelijkertijd ook ruimte houden en creëren voor andere partijen die in de stad cultureel vastgoed ontwikkelen, bezitten en beheren.

Andere overheden

We gaan actief op zoek in de regio naar werkruimte voor kunstenaars. Daarmee bouwen we voort op de culturele basisinfrastructuur. Dit vraagt om investeringen en inzet op samenwerking met de provincie, gemeente Amersfoort en de U16.

Om het ruimtegebrek aan te pakken moeten we alternatieve oplossingen vinden. Daarom zijn we bezig met een 'proeftuin' in de stedelijke regio. Hier experimenteren we met het ontwikkelen van nieuwe werkplekken in leegstaand erfgoed, om de drempels en obstakels in kaart te brengen. DePlaatsmaker ontwikkelt in het kader van deze proeftuin samen met kunstenaars nieuwe plekken in o.a. een fort in Maarssen en een oude tabaksschuur in Amerongen. De lessen die in deze proeftuin geleerd worden, worden in een 'tool' gezet, waarvan breed gebruik gemaakt kan worden.



Creatieve broedplaats De Havenloods van DePlaatsmaker, in het Werkspoorkwartier © DePlaatsmaker (fotograaf onbekend)

Deze tool is ook in te zetten voor ander leegstaand vastgoed. Een voorbeeld daarvan zijn leegstaande winkelpanden. Door online winkelen wordt er minder in de binnenstad gewinkeld. Hiermee komen er plekken vrij die een andere bestemming kunnen krijgen. Dat biedt kansen voor kunstenaars. Ook in winkelcentra ontstaat steeds meer leegstand. Dit kan ingezet worden als betaalbare ruimte voor kunst en cultuur. In de komende jaren vertalen we de uitkomsten van de proeftuin naar concrete werkwijze.

Projectontwikkelaars en pandeigenaren

Wij gaan – al dan niet samen met culturele (vastgoed)partijen – actief in gesprek met projectontwikkelaars en organisaties die veel vastgoed bezitten. We onderzoeken hoe we juridisch sluitende afspraken kunnen maken over gebruik van ruimte en prijzen. Ook onderzoeken we de financiële effecten hiervan bijvoorbeeld bij gronduitgifte in erfpacht. Er kan worden bijgedragen aan een



Fort Maarsseveen, onderdeel van de Proeftuin stedelijk regio
© Cobie de Vos

duurzame inzet van dit vastgoed die zowel de winstwaarde als de maatschappelijke waarde vergroot. Ook zoeken wij de eigenaren van nieuwe en bestaande panden met lange termijn eigenaarschap op om in de transitie van de stad kunst en cultuur een juiste plek te geven.

Dilemma

Door de stapeling van ambities binnen verschillende gebiedsontwikkelprogramma's, komt voor een ontwikkelaar de financiële haalbaarheid van een project onder druk. Daarom moeten we per ontwikkeling binnen de gemeentelijke doelstellingen harde eisen en zachtere wensen prioriteren en duidelijker van elkaar scheiden. Culturele voorzieningen en werkruimtes voor creatieven staan nu nog te vaak alleen op de wensenlijst. Er zijn geen consequenties als het een ontwikkelaar niet lukt om de doelstelling te halen. Daarom is het nodig het vaker op de lijst met harde eisen te zetten.

Woningbouwcorporaties

We vinden het van belang dat kunstenaars niet alleen kunnen werken in de stad, maar dat ze er ook kunnen wonen. Wij zetten daarom de komende jaren actief in op nieuwe woonvormen voor kunstenaars. Op dit moment is er in de stad één succesvol project waar woon/werkateliers in samenwerking tussen een woningcorporatie en een creatieve huisvester zijn gerealiseerd: De Kersenboomgaard in Leidsche Rijn. Het is binnen de huidige regels lastig om voor een specifieke groep (creatieven) betaalbare woon/werkruimte te realiseren omdat dit geen criterium voor onderscheid is in doelgroepen binnen de



Atelierwoningcomplex De Kersenboomgaard van DePlaatsmaker, in Leidsche Rijn © DePlaatsmaker (fotograaf onbekend)

sociale en middenhuur. We zoeken met de collega's van Wonen naar manieren om hier toch ruimte voor te maken. Zowel in de vorm van circulaire en creatieve woonvormen met zelfbouw in nieuwe stadsontwikkelingen, als de koppeling met woningbouwcorporaties voor het realiseren van sociale huurwoningen in combinatie met betaalbare werkruimte voor kunstenaars.

Financiering

Investeringsagenda groei van de stad

Voorwaarden voor de groei worden gecreëerd door investeringen. De kost gaat voor de baat uit. Bij het programmeren van investeringen in voorzieningen en bij (voor) investeringen die randvoorwaardelijk zijn om gebiedsontwikkeling mogelijk te maken moeten uitgaven worden gedaan, voordat de inkomsten uit de groei komen. Op het moment dat de planvorming start is de financiële dekking nog niet beschikbaar. Door binnen het groeikader een

deel te bestemmen voor een integrale investeringsagenda kunnen deze kosten worden gedekt. Deze lijn is bij de Voorjaarsnota 2016 ingezet voor de investeringsimpuls Ruimtelijke Strategie Utrecht.

Zowel het investeringsdeel van de maatschappelijke agenda als de investeringsimpuls RSU2040 worden ingepast in de integrale investeringsagenda. Gezonde verstedelijking is het inhoudelijke richtsnoer, waarmee afwegingen kunnen worden gemaakt op inhoud en (planmatige) logica, zowel voor het lopende jaar als in meerjarig perspectief. De programmering gebeurt op basis van integrale gebiedsplannen, met slim kijken (in relatie tot bestaande voorzieningen) als uitgangspunt.

Middels de investeringsagenda, die gekoppeld is aan de daadwerkelijke groei van de stad, wordt de komende jaren kapitaallastenbudget gecreëerd om investeringen mogelijk te maken om de culturele wijkvoorzieningen te kunnen ontwikkelen. Besluitvorming hierover vindt jaarlijks plaats door middel van actualisering van de investeringsagenda. Hiermee kunnen nieuwe locaties worden gerealiseerd of investeringen worden gedaan om bestaande locaties geschikt te maken voor cultureel aanbod. Dit budget is enkel gericht op investering in het vastgoed. Daarnaast moet op basis van de groeisystematiek geld worden vrijgemaakt om ook de exploitatie & programmering te kunnen verzorgen. Dit wordt opgenomen in bestaande subsidieregelingen of in een specifieke nadere regel (zie bijlage 3).

Ook wordt budget gereserveerd voor de stedelijke en bovenregionale voorzieningen, maar deze worden pas geautoriseerd wanneer er een investeringsvoorstel aan de raad is gedaan. Investeren in

Dilemma

Bij de groei van de stad en het meegroeien van voorzieningen is de investeringsagenda bedoeld om investeringen in vastgoed te kunnen doen. Er zijn rekenmethoden over de kosten per vierkante meter op basis van de aanwezige kennis en ervaring. Er is echter geen reservering voor bijbehorende exploitatie omdat daar grote verschillen in zijn. Wanneer en hoe betrekken we een toekomstige gebruiker van het vastgoed? Hoe zorg we voor co-creatie en zorgen we tegelijkertijd voor een gelijk speelveld? Hoe vergoeden we dat? En op basis waarvan bepalen we vervolgens de hoogte van de exploitatiesubsidie die nodig is voor het programmeren van de voorziening?

stedelijke voorzieningen is daarmee altijd een politieke keuze. Hierin zal zowel de investering als de exploitatie in het voorstel worden opgenomen.

Invulling van voorzieningen

Wanneer er in een ontwikkeling of bestemmingsplan ruimte is voor een nieuwe voorziening, vinden we het van belang dat er een gelijk speelveld is om invulling te geven aan die plek. Wanneer we zelf eigenaar zijn of hier een subsidie voor beschikbaar is, doen we dat door middel van een 'nadere regel' voor een specifieke invulling. Wanneer we geen eigenaar zijn, proberen we in samenspraak met de eigenaar de kaders en voorwaarden vast te stellen waar een partij aan moet voldoen, als het invulling kan geven aan de culturele vierkante meters.

Vaak zijn er op een plek al initiatieven ontstaan of heeft een eigenaar al een tijdelijke huurder die ook aan een permanente ruimte invulling kan geven. Wanneer dit het geval is, zullen we eerst kijken naar behoud van het bestaande. Zo loont het om te investeren in een plek, en ook om zelf proactief in ontwikkelingen deel te nemen als kunstenaar of eigenaar.

Ontwikkeling financieel kader bijdrage creatieve werkruimte

Bij het toevoegen van 40.000 m² creatieve werkruimte, waarbij er noodzaak is de onrendabele top af te dekken (zie tabel categoriën op pagina 14), is ook financiële besluitvorming nodig. Op basis van de genoemde onderzoeken naar een nieuwe bestemming en juridisch sluitende afspraken over ruimte, prijzen en inhoud bij tenders of overeenkomsten, ontwikkelen we een financieel kader voor besluitvorming en om te bepalen hoe we de onrendabele top van de huur voor creatieve makers af kunnen dekken. Bij een integraal afwegingsmoment zal hier een voorstel worden gedaan.

Financieringsmix

Subsidie is niet de enige manier om vastgoed betaalbaar te maken. Bij het realiseren van culturele voorzieningen en creatieve werkruimte zal gezocht moeten worden naar een goede financieringsmix die meestal bestaat uit eigen kapitaal, leningen en subsidies. Het borgstellingsfonds voor creatieve broedplaatsen dat we als gemeente samen met Triodosbank hebben ontwikkeld, kan behulpzaam zijn als het gaat om werkruimten.

Door de grondprijzen en de huurprijzen met deze bestemming kunstmatig lager te houden, blijft ruimte beschikbaar en betaalbaar voor de sector. We onderzoeken hoe hier op gestuurd kan worden in bestemmingsplannen, erfpacht-overeenkomsten en in tenderprocedures en wat daar de juridische en financiële consequenties van zijn.

Samenwerking met andere partijen kan een ontwikkeling door schaalvergroting per meter goedkoper maken. Samenwerking kan ook nieuwe financieringsbronnen toegankelijk maken, bijvoorbeeld door de combinatie met onderwijs te maken.

5 Aanpak

Werkwijze

Elke nieuwe ontwikkeling van een culturele voorziening is maatwerk. Soms zoeken we ruimte voor een initiatief, soms is in een nieuwe ontwikkeling ruimte gereserveerd die vraagt om invulling. De ene keer is cultuur het hoofdgebruik van een pand en wordt er gezocht naar slimme invulling van de ruimte voor andere beleidsdoelen, de andere keer is culturele programmering een klein onderdeel van ander hoofdgebruik.

In de initiatieffase gaat het vaak om de visie op een gebied of pand, in de realisatiefase gaat het om bouwtechnische en financiële vraagstukken. Bij voorzieningen die voornamelijk bezoekers uit de directe omgeving willen trekken, voeren we een ander gesprek met de buurtbewoners dan wanneer een voorziening met een stedelijk of (boven)

regionaal karakter wordt gerealiseerd. Ondanks het maatwerk hebben een vast aantal instrumenten dat we inzetten en werken we consequent samen.

Binnen de gemeentelijke organisatie

Binnen de gemeentelijke organisatie werken we in het team Leefbare stad en Voorzieningen (LEV) nauw samen met diverse beleidsterreinen aan een integrale advisering op het gebied van maatschappelijke voorzieningen. Samen met de VGU werken we praktisch en strategisch aan een afgewogen culturele vastgoedportefeuille. Cultuur is als onderdeel van LEV betrokken bij de diverse gebiedsteams en neemt vaak deel aan concrete gebiedsgerichte projectteams. In samenwerking met de opgave 'Werk voor Iedereen' zoeken we naar werkplekken, nemen we deel aan het team Utrecht City in Business, werken we samen op het gebied van evenementen(terreinen) en de strategie op bewoners- en bezoekersmarketing.

In samenspraak met initiatiefnemers, bewoners, marktpartijen & deskundigen

Initiatiefnemers en gevestigde partijen uit de culturele sector zijn onze meest natuurlijke gesprekspartners. De ruimtebehoefte die zij uitspreken en aantonen, is voor ons de inhoudelijke voeding om deel te nemen in alle gemeentelijke overleggen. Het zelf organiserend en creërend vermogen van de creatieve en culturele sector is groot. Creatieven zijn gewend om creatieve (en betaalbare) oplossingen te verzinnen en met minimale middelen een maximaal resultaat te realiseren. Daar waar een businesscase voor een creatief bedrijfsverzamelgebouw in eerste instantie niet haalbaar lijkt, kan het wel haalbaar worden door gebruik te maken van- en ruimte te geven aan het onderscheidende vermogen van de sector.

In mindere mate vanzelfsprekend, maar minstens zo belangrijk, zijn de bewoners van de stad. Met name op het gebied van voorzieningen die een uitstraling hebben op wijkniveau, is het van belang dat het aanbod aansluit bij de vraag uit de wijk. Vaak is hier een belangrijke rol voor een ontwikkelaar of initiatiefnemer weggelegd, maar wij willen actiever op zoek naar de behoefte aan voorzieningen bij verschillende bewonersgroepen in de stad.

Marktpartijen zijn belangrijke gesprekspartners in de ontwikkeling van gebouwen en gebieden, aangezien zij het grootste deel van de ontwikkelingen invullen en uitvoeren. Het is daarom van groot belang om vroegtijdig de ruimte voor culturele voorzieningen en creatieve werkruimte te agenderen en partijen te verleiden en indien mogelijk te verplichten hierin te investeren. Daarnaast kunnen we via bemiddeling en ondersteuning partijen helpen bij het uitwerken van plannen op dat gebied. Ten slotte kan het zinvol zijn om in verschillende fasen deskundigheid in te schakelen bij de ontwikkeling van een nieuwe plek. Zowel bij de idee- en planvorming als bij de uitwerking.

Instrumentarium

We onderscheiden verschillende soorten instrumenten: De vorming van beleid, het vaststellen van beleid en het gebruik maken van bestaand beleid staan onder het kopje beleidsinstrumenten. Juridische instrumenten zijn gebaseerd op bestaande wet- en regelgeving of mogelijkheden om verplichtingen op te leggen vanuit de gemeentelijke rol. Ten slotte zijn de financieringsinstrumenten gebaseerd op de huidige beschikbare mogelijkheden om bij te dragen aan de financiering van een voorziening.

Beleidsinstrumenten

Leegstandbeheer

Voor gemeentelijk vastgoed wordt – conform de visie op maatschappelijke meerwaarde gemeentelijk vastgoed – integraal gekeken hoe een pand dat leeg komt te staan het best ingevuld kan worden. Zowel in tijdelijk gebruik door de leegstands-beheerder voor de korte termijn, als voor permanente invulling door een beleidsdoel voor de langere termijn.

Beleidsontwikkeling stimuleren van doorstroming

Wanneer het aantal vierkante meters werkruimte op peil is gebracht en inzicht is in welke categorieën de grootste druk ontstaat, willen we ook werk maken van beleid om doorstroming in werkruimten te bevorderen. Zo willen we ruimte creëren voor vernieuwing. Wanneer dit beleid gereed is, zal dit worden voorgelegd ter besluitvorming.

Beleidsontwikkeling woon/werkateliërs

We zijn in overleg met de collega's van Wonen, woningbouwcorporaties en juridische zaken om te bekijken wat de argumenten en kanttekeningen zijn om hier specifiek beleid voor te ontwikkelen in het middenhuursegment.

Juridische instrumenten

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisies wordt het belang van huisvesting van de creatieve en culturele sector onderstreept. Daardoor kan bij stedelijke ontwikkelingen met dit vraagstuk meer rekening gehouden worden. In het proces van de omgevingsvisie bepalen we hoe we de barcode invullen bij de ontwikkeling van een bepaald gebied.

Bestemmingsplannen (straks omgevingsplan)

Als gemeente hebben we op de meeste plekken in de stad een positieve basishouding daar waar het gaat om bestemmingsplanwijzigingen voor de huisvesting van de creatieve en culturele sector. Op sommige plekken kunnen we de invulling van culturele/creatieve functies in toekomstige omgevingsplannen van te voren vastleggen. Zo kunnen we de kans op een dergelijke invulling vergroten. We willen onderzoeken of het mogelijk is om een specifieke bestemming voor culturele broedplaatsen toe te voegen, zodat we hier beter op kunnen sturen.

Aanbestedingen/tenders

Bij het uitgeven van grond door middel van tenders willen we – daar waar het een meerwaarde vormt voor de gebiedsontwikkeling – een culturele/maatschappelijke invulling meenemen in het programma van eisen. Een aanbesteding biedt een basis voor de gemeente om afspraken te maken met ontwikkelaars om woningen of werkruimte voor creatieven te realiseren. We onderzoeken de mogelijkheden en effecten van het opnemen van juridisch sluitende afspraken over ruimte, gebruik en prijsniveaus. Door meer mogelijk te maken of te eisen binnen tenders, gebiedsvisies en bestemmingsplannen ontstaat een stimulerende werking van huisvesting van de creatieve en culturele sector. Een neveneffect kan zijn dat (afhankelijk van het aantal vierkante meters) het lastiger wordt om een sluitend resultaat te realiseren op de grondexploitatie. Daarnaast spelen andere ambities en kaders (waaronder de samenstelling van het woonprogramma) hier een rol. Door een afwegingsmatrix te maken, is beter te bepalen wanneer en waarom welke voorstellen worden gedaan.

Gebruik maken van gemeentelijk voorkeursrecht op aankoop van grond

Wanneer de rijksoverheid of de provincie grond en/of vastgoed wil verkopen, krijgt de gemeente als eerste de mogelijkheid om het vastgoed aan te kopen t.b.v. herbestemming in de publieke sfeer. Aankoop t.b.v. andere beleidsdoelen is geen recht. In overleg kan beoordeeld worden of de gemeente in de positie kan komen om het vastgoed te verwerven tegen marktconforme voorwaarden. Door aankoop kan de gemeente soms publieke doelen en ruimtelijke plannen realiseren. Wanneer vastgoed van andere overheden vrijkomt en de mogelijkheid bestaat om het aan te kopen kijken we of dit geschikt is voor maatschappelijke voorzieningen. Mocht dat zo zijn en mocht er een sluitende businesscase met een initiatiefnemer te maken zijn en als de verkoper daarmee akkoord gaat, dan kan de gemeente besluiten om het vastgoed aan te kopen en daarna te verhuren tegen een kostprijsdekkende huur. Het is mogelijk om op basis van een Collegebesluit vastgoed aan te kopen als het voldoet aan de criteria t.b.v. een Strategische of Anticiperende aankoop. Het in exploitatie nemen (permanent) of het wijzigen van de bestemming en vervolgens verkopen vraagt een Raadsbesluit.

Voorkeursrecht afspraken maken met derden

Wanneer woningbouwcorporaties of andere partijen aansprekend vastgoed verkopen heeft de gemeente zelden een voorkeursrecht van aankoop. We willen nader bekijken welke mogelijkheden er zijn om met derden afspraken te maken over voorkeursrecht. Het kan leiden tot strategisch aankopen van vastgoed, het doorverhuren of doorverkopen ervan ten bate van de huisvesting

van maatschappelijke voorzieningen. Ook hier geldt dat het in de praktijk niet vaak voorkomt en dat het niet geheel risicovrij is. Ook in deze gevallen is het mogelijk om op basis van een Collegebesluit vastgoed aan te kopen als het voldoet aan de criteria t.b.v. een Strategische of Anticiperende aankoop. Het in exploitatie nemen (permanent) of het wijzigen van de bestemming en vervolgens verkopen vraagt een Raadsbesluit.

Voorwaarden opnemen in erfpacht

Wanneer we als gemeente grond uitgeven in erfpacht, kunnen we specifieke eisen stellen aan de invulling en het gebruik van het opstal en de grond. We onderzoeken de mogelijkheden om juridisch sluitende afspraken te maken, en brengen in kaart wat de financiële en juridische effecten hiervan zijn.

Verplichtingen opnemen in anterieure overeenkomst

Elke overeenkomst die we sluiten gericht op een gebiedsontwikkeling voor de vaststelling van een exploitatieplan is een anterieure overeenkomst. We kunnen hierin uiteraard afspraken over de gebiedsontwikkeling zelf maken, maar daarnaast ook over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen zoals: groen, recreatiegebieden, waterberging en infrastructuur. Over het opnemen van culturele voorzieningen of creatieve werkruimte binnen de gebiedsontwikkeling kunnen alleen inhoudelijk afspraken gemaakt worden. Er zijn beperkte mogelijkheden om aanvullende afspraken te maken over huurniveaus voor de creatieve sector.

Financiële instrumenten

Binnen de gemeente hebben we de beschikking over verschillende reeds bestaande financieringsinstrumenten die hierna worden opgesomd.

Sommige worden al ingezet, andere kunnen beter benut worden voor de financiering van de huisvesting van de creatieve en culturele sector.

Kostprijsdekkende huur

Voor een 'doelgroep van beleid' rekenen we de kostprijsdekkende huur in gemeentelijk vastgoed. Wanneer deze hoger ligt dan de marktconforme huur, wordt de marktconforme huur berekend. Bij een lagere markthuur is er sprake van een onrendabele top. Deze onrendabele top dient bij aanvang door het betreffende beleidsveld te worden afgedekt.

Subsidie

Subsidie is een bekend bekostigingsinstrument. Subsidie kan verstrekt worden via een specifieke subsidieregeling (zoals de nadere regel muziekstudio's), via een begrotingssubsidie waarbij de gemeente een vaste relatie heeft met een organisatie om bij te dragen aan beleidsdoelen (via de nota subsidieverdeling Cultuurnota) en via incidentele (investerings)subsidie.

Nadere regel muziekstudio's

Sinds september 2021 kunnen muzikanten, producers en geluidskunstenaars subsidie aanvragen voor het bouwen van muziekstudio's. De subsidie kan gebruikt worden om investeringen te doen: voor de aanschaf van geluidswerend materiaal tot de complete nieuwbouw van een cluster studio's. De gemeente vergoedt tot 50 procent van de investering. Per vierkante meter verhuurbare vloeroppervlakte kan maximaal 1.250 euro subsidie worden aangevraagd. Tot en met 2024 is hier jaarlijks 217.000 euro voor beschikbaar.

Aankopen en investeringen mogelijk maken door borgstellingsfonds creatieve industrie & Utrechtse Cultuurlening

De gemeente heeft sinds 2014 in samenwerking met de Triodosbank het Borgstellingsfonds voor creatieve broedplaatsen voor leningen tot € 140.000. We staan als gemeente garant voor (het deel van de) lening waarvoor geen onderpand is bij de bank. De lening is bedoeld voor duurzame investeringen voor de aankoop of investeringen in een gebouw of werkruimte. Aankoop van vastgoed door de culturele instelling zelf valt hier ook onder. De financiële toetsing van de lening wordt gedaan door de Triodos bank, de inhoudelijke toetsing door de gemeente. In de praktijk zien we dat leningen keurig terugbetaald worden.

Voor kleinere leningen die bijvoorbeeld bedoeld zijn voor de inventaris of apparatuur kan men terecht bij kfHeinfonds en Cultuur+Ondernemen, die uitvoering geven aan de Utrechtse Cultuurlening. Ook deze voorziening is samen met de Provincie Utrecht geïnitieerd en ook sinds 2014 beschikbaar.

Investerings

De gemeente kan besluiten om zelf te investeren in de ontwikkeling van een culturele voorziening of creatief bedrijfsverzamelgebouw. Dat kan bijvoorbeeld door bestaand vastgoed van de gemeente hiertoe geschikt te maken. Het kan ook dat de gemeente besluit om een nieuw creatief bedrijfsverzamelgebouw te ontwikkelen. In het geval van investeringen zal dit via een raadsvoorstel verlopen of passen binnen de kaders van de door de raad vastgestelde meerjarenprogrammabegroting.

Deel 2 Uitvoeringsplan 2021-2024

Inleiding

In dit deel staat beschreven waar de prioriteiten voor de komende vier jaar liggen. Hoe we afwegen wat het beste op welke plek gerealiseerd zou kunnen worden en met welke middelen we dat doen. Daar maken wij keuzes in, omdat vier jaar in ruimtelijke & vastgoedontwikkelingen kort is. Tegelijkertijd gaan de ontwikkelingen snel en dat vraagt om de juiste focus bij projecten. Niet alle culturele projecten hebben dezelfde toegevoegde waarde op elke plek en niet alles kan tegelijk gedaan en gefinancierd worden. Daarom is prioritering noodzakelijk.

We bepalen deze prioriteiten op basis van de volgende punten:

- De inhoudelijke prioriteiten van de cultuurvisie Kunst Kleurt de Stad 2030.
- Het tijdspad van de ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden.
- Locaties waar de urgentie het hoogst is, zoals op plekken met weinig voorzieningen en een lage tevredenheid van inwoners voor het cultuuraanbod in de wijk.
- De spreiding van voorzieningen over de gehele stad in lijn met de RSU2040.
- De instelling/makers waar ruimte voor gezocht wordt.
- De financiële middelen die beschikbaar zijn.

We koppelen deze uitvoeringsperiode aan de Cultuurnota 2021-2024. Dat doen wij omdat we op basis van de aanvragen die worden gedaan voor

elke nieuwe cultuurnotaperiode en het beeld dat de adviescommissie vormt over hoe het er in de stad voor staat, goed richting kunnen geven aan onze inzet. Het is de bedoeling het Uitvoeringsplan 2025-2028 als vervolg op het advies van de commissie op te stellen en eind 2024 aan de raad aan te bieden. Dat geeft ook ruimte om de actuele stand van zaken in vastgoedplannen en gebiedsontwikkelingen mee te nemen. Het Strategisch Meerjarenprogramma Vastgoed voor de cultuurportefeuille van de Vastgoedorganisatie Utrecht wordt vervolgens ook op basis hiervan opgesteld.

Om in beeld te houden welke ontwikkelingen bijdragen aan het realiseren van de voorzieningen en het toevoegen van ruimte voor makers, kijken we in het Uitvoeringsplan 2025-2028 ook terug op wat er waar gerealiseerd is. Dat doen we op basis van een periodieke peiling van het aantal vierkante meters in creatieve werkruimte, het aantal voorzieningen dat op verschillende plekken is toegevoegd en het updaten van de kaarten zodat we de spreiding van instellingen over de stad bij kunnen houden.

We verdelen de projecten waar we aan werken in drie fases: de initiatiefase, de ontwikkelfase en de realisatiefase.

1 De initiatiefase is de eerste fase voor de ontwikkeling van gebieden, plannen en vastgoed. Het bestaat uit onderzoek en planvorming, de ontwikkeling van visies en beleid. Vanuit het programma Cultuur zoeken wij de verbinding met andere beleidsterreinen.

- 2 De ontwikkelfase** is de tweede fase. De plannen worden concreter uitgewerkt voor de besluitvorming.
- 3 De realisatiefase** is de derde fase. Deze start wanneer de realisatie van een plan in gang wordt gezet na besluitvorming en vraagt om monitoring van de culturele beleidsinput. Het gaat hierbij zeker niet alleen om nieuwbouw, maar ook om de fasering in het uitwerken van plannen in bestaande gebouwen met een nieuwe of extra functie.

Relevante uitkomsten Cultuurnota 2021-2024

De adviescommissie Cultuurnota 2021 – 2024 onder leiding van Ernestine Comvalius heeft aanbevelingen gedaan over de (culturele) ontwikkeling van de stad naar aanleiding van de cultuurnotaprocedure. De nota Subsidieverdeling is de reactie van het college hierop. Daarin zijn de inhoudelijke prioriteiten voor het culturele beleid van de komende vier jaar vastgelegd.

De aanbevelingen van de adviescommissie aan het college – die betrekking hebben op ruimtelijke ontwikkelingen – zijn overgenomen in de speerpunten van de nota subsidieverdeling:

- Ondersteun nieuwe en kleinschalige muziekinitiatieven in de underground scene met een fysieke ruimtevertaling in oefenruimtes, muziekstudio's, broedplaatsen en informele presentatieplekken.
- Realiseer ontwikkelplekken binnen beeldcultuur, waarbij grote kans is dat dit in de Machinerie wordt ingevuld.

- Voeg fysieke ruimte toe om te kunnen maken in de breedte.
- Creëer ruimte voor nieuwe kunstvormen, radicaliteit, jongeren- en nachtcultuur, urban arts en dat wat zich buiten de lijntjes en op kruispunten afspeelt.
- Breng de ambities op het gebied van Utrecht Unesco City of Literature verder zoals het bevorderen van leesplezier, een kleurrijke letterensector en vernieuwende literaire initiatieven.

Wat gaan we doen tot 2024 & waarom: doelstellingen 2021-2024



1 Voorzieningenniveau op een slimme manier mee laten groeien met de groei van de stad. Zowel in de wijk als op stedelijk en internationaal niveau:

- a. Initiatief: Werken aan een stevige keten van opleiding tot presentatieplek.
- b. Initiatief: Samenwerking met Wijken en MO om slim ruimtegebruik concreet te maken.
- c. Initiatief: Meerjaren strategisch programma portefeuille Cultuur VGU mede opstellen.
- d. Initiatief: Spreiding van cultuuraanbod in de wijken op basis van data en kadernota cultuurparticipatie.
- e. Initiatief: Fysieke mogelijkheden voor nachtcultuur onderzoeken.
- f. Ontwikkeling: Op basis van omgevingsvisies en ontwikkelplannen invulling geven aan voorzieningen in het Beurskwartier, de binnenstad en Overvecht.

- g. Ontwikkeling: Ruimte om te programmeren op incidentele, nieuwe en verrassende plekken zoals in de openbare ruimte, in scholen, tijdelijke locaties en in leegstaand erfgoed.
- h. Realisatie: Machinerie als centrum voor film en beeldcultuur in Werkspoor.
- i. Realisatie: Culturele voorziening Berlijnplein met ontwikkelruimte en presentatieruimte voor dans, theater, beeldende kunst, mode, design, amateurkunst en jongeren.
- j. Realisatie: Wijkcultuurhuis in Merwede.
- k. Realisatie: Programma herstel culturele sector en Morgen Mooier Maken.
- l. Realisatie: Gemene Grond, het kunst-programma gekoppeld aan gebiedsontwikkeling in Beursgebied en Merwede.
- m. Diverse fases: Toevoegen van ten minste vier wijkvoorzieningen die bijdragen aan het bereik van meer inwoners die op loopafstand een culturele wijkvoorziening vinden waarbij actieve cultuurparticipatie centraal staat.



2 In planvorming en of realisatie 20.000 m2 werkruimte voor creatieve makers toevoegen:

- a. Initiatief: Onderzoek doen naar huidige verdeling in vierkante meters en toets of inschatting van het toevoegen van de meters in de prijscategorieën ook past bij de vraag en het huidige aanbod.
- b. Initiatief: Onderzoek doen naar de mogelijkheid tot het toevoegen van een specifieke bestemming voor culturele broedplaatsen.

- c. Initiatief: Financieringsinstrument voor afdekken onrendabele top in diverse categorieën ontwikkelen.
- d. Ontwikkeling: Op basis van ontwikkelplannen en omgevingsvisies invulling geven aan ruimte voor creatieve makers in het Beurskwartier, Werkspoorkwartier, de binnenstad en het Pieter Baan Centrum.
- e. Realisatie: op basis van vastgestelde gebiedsvisies, stedenbouwkundige plannen van eisen en concrete plannen werkruimte realiseren in de Machinerie, op het Berlijnplein en in Merwede.
- f. Realisatie: Uitvoering geven aan de nadere regel muziekstudio's om zo meer ruimte voor muzikanten te realiseren.
- g. Realisatie: Uitvoering geven aan de proeftuin stedelijke regio om meer werkruimte te realiseren in de regio en een werkwijze te ontwikkelen die breed toepasbaar is op leegstaand vastgoed.

1 Initiatieffase



Voorzieningen groeien mee

Een stevige keten van opleidingen, voldoende werkruimte, presentatieplekken voor startende makers tot presentatieplekken met een internationale uitstraling.

Samenwerking met Wijken en Maatschappelijke Ontwikkeling om door slim ruimtegebruik meer handen en voeten te geven met als doel voorzieningen in de wijken voor meervoudig gebruik in zetten.

Meerjaren strategisch programma portefeuille Cultuur VGU.

Spreiding van cultuuraanbod in de wijken op basis van data & kadernota cultuurparticipatie.

Mogelijkheden voor nachtcultuur.

In de initiatieffase wordt de basis gelegd voor de ontwikkelingen en mogelijkheden tot realisatie. In het eerste deel van deze nota hebben we een aantal onderzoeken aangekondigd, die zullen we in de periode voor 2024 uitvoeren en voorstellen die daaruit voortvloeien leggen we in deze periode voor ter besluitvorming.

Daarnaast werken we samen met de Vastgoed-organisatie verder aan het meerjaren strategisch programma voor de portefeuille cultuur. We gaan samen met Wijken en Maatschappelijke Ontwikkeling handen en voeten geven aan de ambities op het gebied van slim ruimtegebruik.



Ruimte voor creatieve makers

Onderzoek doen naar huidige verdeling in vierkante meters en toets of inschatting van het toevoegen van de meters in de prijscategorieën ook past bij de vraag en het huidige aanbod.

Ontwikkelen bestemming 'Culturele broedplaatsen'.

Financieringsinstrument voor het afdekken van de onrendabele top in diverse categorieën ontwikkelen.

Meerjaren strategisch programma portefeuille Cultuur VGU.

Onderzoek toevoegen van creatieve werkruimte in Overvecht.

Vanuit de ambities volgend uit de Cultuurnota 2021-2024 werken we aan de visie op nachtcultuur, waarbij we ook de fysieke component en de daarbij behorende regelgeving meenemen.

We zien grote kansen voor het toevoegen van ruimte voor creatieve makers in Overvecht, maar hebben daarvoor nog geen concrete locatie of initiatieven op het oog.

2 Ontwikkelfase

Op de volgende plekken is in vastgestelde stukken ruimte opgenomen voor cultuur, dit wordt de komende jaren ontwikkelt.



Voorzieningen groeien mee

Beurskwartier.

Binnenstad.

Overvecht.



Ruimte voor creatieve makers

Beurskwartier.

Werkspoorkwartier.

Binnenstad.

Pieter Baan Centrum.

Hier zijn een aantal belangrijke ontwikkelingen benoemd waarbij we in de afgelopen tijd inbreng hebben geleverd in omgevingsvisies en stedenbouwkundige programma's van eisen. Deze zijn vastgesteld of voorgesteld aan de raad. Vanuit deze inbreng werken we verder aan concrete invulling van wat er in de visies is opgenomen.

Beurskwartier, Lombokplein en Stationsgebied

Wat doen we?

Wij zetten in op ruimte voor kunst, cultuur en creatieve bedrijvigheid in het Beurskwartier 1 en het Lombokplein. Ten behoeve van de tender van het Jaarbeurspleingebouw werken we de wensen ten aanzien van een nieuwe culturele voorziening waarin toonaangevende beeldende kunst en een

vernieuwende presentatieplek voor theater en dans samenkomen verder uit. Ook komen er in dit gebied kleinere werkruimtes en ruimte voor eigentijdse maakplekken.

Waarom doen we dat?

Het toevoegen van (boven)regionale publieksvoorzieningen past bij de ligging als centraal knooppunt en de ontwikkeling van dit gebied. In de [Omgevingsvisie Beurskwartier en Lombokplein](#) is ingezet op ruimte voor creatieve bedrijvigheid in de plinten, als mede-identiteitsdrager van het gebied en het toevoegen van 'publiekstrekkende functies in de sfeer van entertainment, leisure en cultuur'. Specifiek is ingezet op Beeldende kunst, beeldcultuur en media. Deze ontwikkeling draagt daarom

bij aan de realisatie van voorzieningen die passen bij de groei van de stad en het toevoegen van ruimte voor creatieve bedrijvigheid.

In de ontwikkeling van Wonderwoods krijgt dit al vorm in Nowhere, een mooi voorbeeld van een publieksvoorziening die als onderdeel van een tenderuitvraag in particulier vastgoed wordt ontwikkeld. Daarnaast biedt het Beatrixgebouw kansen voor creatieve bedrijvigheid en zoeken we in dit gebied ook naar ruimte voor een (boven)regionale voorziening. Daarbij biedt een nieuw woongebied met relatief veel gemeentelijk grondeigendom kansen voor eigentijdse maakvoorzieningen waarin kunstenaars kunnen maken, wonen en presenteren.



Dit draagt bij aan de realisatie van de (boven)regionale voorzieningen die we willen toevoegen op het gebied van beeldende kunst en podiumkunsten.



In dit gebied streven we ernaar om in totaal 5.000 m² aan creatieve werkruimte te realiseren.

Werkspoorkwartier

Wat doen we?

Hier werken we de komende tijd aan alle doelstellingen. Het toevoegen van van De Machinerie als stedelijke voorziening die de potentie heeft een (boven) regionale uitstraling te krijgen, het spreiden van voorzieningen door cultureel aanbod aan deze kant van de stad te realiseren en door ruimte voor creatieve bedrijvigheid toe te voegen en te behouden. Het lijkt er op dat dB's hier een permanente plek kan vinden en we werken hier ook aan de renovatie van de Vlampiepateliers, zodat deze kunstateliers blijvend gebruikt kunnen worden.

Waarom doen we dat?

In de '[Omgevingsvisie Werkspoorkwartier 2021](#)' is het volgende opgenomen: *'Het Werkspoorkwartier is uitgegroeid tot een nieuw type stedelijk landschap met een divers aanbod aan evenementen, culturele activiteiten, horeca, sport en leisure. Inmiddels is het gebied een alternatieve stedelijke bestemming geworden. Nieuwe initiatieven zoals de Machinerie (film- en beeldcultuur)*

zullen ook weer nieuw publiek trekken en het gebied verder kleur geven als een plek voor een ongedwongen stedelijke cultuur.'



We streven er naar in dit gebied de komende jaren 4.000 m² toe te voegen voor creatieve bedrijvigheid (uiteindelijk streven we hier naar het toevoegen van 10.000 m²).

Binnenstad

Wat doen we?

De komende jaren zullen we in de binnenstad vooral inzetten op ruimte voor betaalbare creatieve werkruimte en vernieuwende concepten in combinatie met horeca en detailhandel. Wanneer zich een mogelijkheid voordoet om in een beeldbepalend pand een culturele publieksvoorziening te huisvesten, zullen we dit ook nader onderzoeken.

Waarom doen we dat?

In de '[Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040](#)' staat het volgende:

'In de binnenstad is in 2040 een vitale mix aanwezig van enerzijds wonen en bijbehorende voorzieningen voor bewoners, zoals scholen en gezondheidszorg, anderzijds voorzieningen die ook zijn gericht op bezoekers, zoals winkels, horeca en cultuur. Utrecht heeft ook in 2040 nog toonaangevende culturele voorzieningen op elk terrein, waaronder het Centraal Museum, TivoliVredenburg en de Stadsschouwburg, en organiseert spraakmakende culturele evenementen, zoals Le Guess Who?, het Festival Oude Muziek en het Nederlands Film Festival.'

Het winkelgebied is levendig en gevarieerder dan in 2021. Winkels zijn in 2040 ook ontmoetingsplaatsen en expertisecentra, gecombineerd met cultuur en werkplekken. Musea, broedplaatsen, zelfstandige kunstenaars, galerieën, podia en andere culturele organisaties voegen iets toe aan de schoonheid van de binnenstad en nodigen uit tot ontmoeting en gesprek. De mix van functies maakt de binnenstad aantrekkelijk voor allerlei mensen: jong en oud; gezin en alleenstaand; uit de binnenstad en uit andere Utrechtse wijken; Nederlands en internationaal. Die diversiteit aan mensen is ook een van de aantrekkelijke kanten van de binnenstad. Een plek waar je allerlei mensen tegenkomt, elkaar kan ontmoeten, samen iets kan beleven, kan zien en gezien worden.'



We zoeken naar het toevoegen van 1000 m² aan ruimte voor creatieve bedrijvigheid in de oude binnenstad.

Pieter Baan Centrum

Wat doen we?

Meedenken over de potentiële nieuwe invulling van het voormalige Pieter Baan Centrum aan de Gansstraat.

Waarom doen we dat?

Het voormalige Pieter Baan Centrum (PBC) aan de Gansstraat 164-170 krijgt een nieuwe bestemming. Het Rijksvastgoedbedrijf zal het pand gaan verkopen en we hebben als gemeente een aantal eisen en wensen meegegeven. Het PBC moet onder een nieuwe eigenaar ruimte gaan bieden voor woningen

voor verschillende doelgroepen, werken, cultuur en horeca. In het concept [stedenbouwkundig programma van eisen](#) is ruimte voor een culturele broedplaats opgenomen. We blijven bij dit project betrokken.



Dit project zal nog wel enige doorlooptijd hebben. De inzet is om 3000 m² aan ruimte voor creatieve bedrijvigheid toe te voegen.

Overvecht

Wat doen we?

Adviseren en meedenken over de mogelijkheden voor culturele voorzieningen en extra creatieve werkruimte in Overvecht. Wij focussen daarbij op Centrumgebied Overvecht en Bedrijventerrein Nieuw-Overvecht.

Waarom doen we dat?

Culturele voorzieningen dragen bij aan plezierig wonen in een meer gemengde wijk en een gezonde en veilige woonomgeving. Aangezien Overvecht een mobiliteitsknooppunt wordt en hier slechts beperkt culturele voorzieningen zijn, onderzoeken we hier wat past en welke kansen dat voor Overvecht kan bieden. Creatieve werkruimte draagt bij aan een aantrekkelijk ondernemersklimaat en meer kansen voor werk, scholing en ondernemerschap. Het centrumgebied wordt ontwikkeld en biedt met culturele centrumfuncties kansen voor publieke culturele voorzieningen voor de wijk en de stad en met creatieve werkruimte aan ondernemerschap in Overvecht centrum.

Het bedrijventerrein Nieuw-Overvecht biedt werkruimte en werkgelegenheid voor creatieve en artistieke talent dat in Overvecht woont.



We zijn nog aan het onderzoeken Waar we welke voorzieningen en aantal vierkante meters werkruimte kunnen toevoegen in Overvecht.

3 Realisatiefase



Voorzieningen groeien mee

Machinerie.

Culturele voorziening Berlijnplein.

Wijkcultuurhuis Merwedekanaalzone.

Programma herstel en morgen mooier maken.

Gemene Grond (kunstprogramma).



Ruimte voor creatieve makers

Werkruimte film en beeldcultuur in Machinerie.

Werkruimte in culturele voorziening Berlijnplein.

Werkruimte in Merwedekanaalzone.

Nadere regel muziekstudio's.

Proeftuin stedelijke regio.

Machinerie

Wat doen we?

We investeren samen met Erfgoed Werkspoor Utrecht (EWU) en initiatiefnemers/kernpartners Nederlands Filmfestival, Hoogt in Transitie en FOTODOK om een centrum voor film en beeldcultuur te realiseren waar alles op het gebied van beeld getoond, gemaakt en geleerd kan worden.

Waarom doen we dat?

Door realisatie van deze plek ontstaat de mogelijkheid educatie op het gebied van mediawijsheid, talentontwikkeling, ruimte voor makers en een vernieuwende vertoningsplek te combineren. De locatie in het Werkspoorkwartier zorgt voor spreiding in de stad en de combinatie van creatieve

werkruimte en een publieksvoorziening maakt het voor beide partijen een interessante plek. Deze plek is de invulling van de behoefte in de stad die is vastgesteld in de [sectoranalyse film en beeldcultuur](#) (april 2017) waarin onder andere werd aangegeven dat *‘Verbinding tussen presentatie en productie kan bijdragen aan de versterking van het profiel van Utrecht, met name op het gebied van interactie of crossmedia. Er is behoefte aan netwerken in de vorm van hubs of platforms, om makers met elkaar, het veld en zeker ook de HKU krachten te bundelen, op disciplineniveau of juist in cross-overs’*.

Een andere belangrijke behoefte die werd geconstateerd: *‘Voor festivals en vernieuwende initiatieven dragen méér, goede en betaalbare voorzieningen en presentatiefaciliteiten bij aan de (door-)ontwikkeling van hun concepten. De huidige voorzieningen kennen beperkingen voor het ontwikkelen en presenteren van grensoverschrijdende, vernieuwende programmering zoals interactieve installaties, exposities et cetera. Investeren hierin is gewenst’*.

Deze plek levert een bijdrage aan beide doelstellingen.



Hier komt een cultureel programma op het gebied van film en beeldcultuur.



Er wordt 1500 m² ruimte voor creatieve bedrijvigheid toegevoegd.

Berlijnplein en omgeving

Wat doen we?

We ontwikkelen op het Berlijnplein in Leidsche Rijn Centrum een innovatief cultuurcluster rondom het thema ‘De Toekomst van de stad’. Het cluster biedt programma- en presentatieruimtes voor beeldende kunst, mode en design, oefen- en presentatieruimtes voor theater en dans, ateliers en muziekstudio’s voor makers en ateliers en kantoren voor creatieve bedrijvigheid. De totale ontwikkeling voor deze fase omvat 9.200 m². Centraal bij de ontwikkeling van deze ruimtes staat het faciliteren van kruisbestuiving: tussen de verschillende culturele disciplines, tussen amateur- en professional, tussen cultuur, sociaal-maatschappelijk en creatief. De inhoud is leidend, de gebouwen vloeien hieruit voort: vorm volgt ambitie.

Op de cultuur-as in Leidsche Rijn ligt ook De Vrijstaat, de kunstwerkplaats voor jong Utrecht. Deze monumentale boerderij wordt gerenoveerd en wordt daarmee ook een permanente plek voor cultuur. Ook het naastgelegen zomerhuis wordt gerenoveerd en biedt straks 300 m² ruimte voor een culturele publieksvoorziening.

Waarom doen we dat?

Sinds 2016 werken we op basis van ‘vorm volgt ambitie’ aan de realisatie van de culturele voorziening Leidsche Rijn Centrum. Met het vaststellen van het [Ontwikkelplan Berlijnplein](#) in juni 2021 is een volgende stap gezet. Het ontwikkelplan beschrijft hoe we van de tijdelijke invulling stapsgewijs toewerken naar een steeds veranderende permanente plek met als thema ‘De Toekomst van de Stad’. We noemen de plek Berlijnplein: een gebied van 9.200 m² met een mix aan buiten- en binnenruimtes, bijzondere architectuur, verrassende installaties, een divers cultureel programma en

werkruimtes voor makers. Een dergelijke voorziening komt tegemoet aan de grote ruimtebehoefte in de culturele sector en onderscheidt zich duidelijk van de cultuurgebouwen die Utrecht al rijk is. Samen met de culturele voorzieningen Pathé, de Vrijstaat en boerderij Rood Noot vormt het geheel de ‘cultuuras’ van Leidsche Rijn Centrum. Op deze cultuur-as werken we de komende jaren aan beide doelstellingen.



Hier komt een cultureel programma dat past bij de ontwikkeling van Leidsche Rijn. Met een (boven) regionale uitstraling maar zeker ook voor de bewoners.



Op het Berlijnplein wordt ca. 3.750 m² ruimte voor creatieve bedrijvigheid toegevoegd.

Merwedekanaalzone - Merwede

Wat doen we?

We hebben de ambitie om in dit gebied een volwaardig wijkcultuurhuis van 1500 m² te realiseren, dat zowel gericht is op de toekomstige bewoners van de Merwedekanaalzone als verbindingen legt met de inwoners van Rivierenwijk en Transwijk/Kanaleneiland. Daarnaast behouden we de huidige ruimte voor creatieve bedrijvigheid (in totaal 7.000 m²) en streven we er naar nog 5.000 m² toe te voegen.

Waarom doen we dat?

Uit de sectoranalyse over wijkcultuur bleek een dringende behoefte om een wijkcultuurvoorziening

toe te voegen in het zuidelijk deel van de stad. De Merwedekanaalzone wordt in de plannen van 'Omgevingsvisie MWKZ deel 2 uitwerking van de ruimtelijke agenda' opgenomen om een wijkcultuurhuis te realiseren en om ruimte te behouden en te creëren voor creatieve bedrijvigheid. Op basis van de nadere regel voor een exploitant voor het wijkcultuurhuis is halverwege 2021 een keuze gemaakt. Deze partij zal direct bij de ontwikkeling van het wijkcultuurhuis betrokken zijn en ook uitgedaagd worden hier vol in te zetten op slimme verbindingen binnen en buiten de nieuwe wijk en meervoudig ruimtegebruik met andere (maatschappelijke) voorzieningen die gerealiseerd worden.



Er wordt één culturele wijkvoorziening toegevoegd.



Er wordt minimaal 20.000 m² aan bedrijfsruimte (creatieve en overige bedrijven) toegevoegd, de inzet is minimaal 5.000 m² hiervan aan ruimte voor creatieven toe te voegen, naast de 7.000 m² aan creatieve bedrijvigheid die we in het gebied willen behouden.

Nadere regel muziekstudio's

Wat doen we?

Met de regeling muziekstudio's geven we de komende vier jaar ondersteuning aan culturele organisaties en makers actief op het gebied van muziek of geluidskunst.

Waarom doen we dat?

Dit is een specifiek speerpunt uit de nota subsidieverdeling omdat het met name voor muzikanten lastig is gebleken betaalbare ruimte te kunnen vinden en realiseren. Zij kunnen via deze regeling investeren in de realisatie van muziekstudio's, die tegen een betaalbaar tarief incidenteel of voor een langere periode kunnen worden gehuurd door muzikanten. Dit draagt voor een specifieke doelgroep bij aan extra ruimte voor creatieve bedrijvigheid.



De inschatting is dat er met het beschikbare budget ongeveer 700 m² aan studio's gerealiseerd kunnen worden, zowel in losse studio's als geclusterd in broedplaatsen.

Proeftuin stedelijke regio

Wat doen we?

Op het gebied van ruimte voor makers staan we voor een grote opgave en werken we aan manieren om dit structureel onderdeel te maken van ontwikkelingen van werklocaties. Op basis van het onderzoek [Mooi Maken van Bureau Buiten](#) wordt nu op een aantal plekken in de regio uitgetoetst of leegstaand erfgoed om te zetten is naar ruimte voor makers. Lessen die uit deze proeftuin geleerd worden, zullen we de komende jaren vertalen in onze werkwijze.

Waarom doen we dat?

Op basis van de rijksregeling voor proeftuinen in stedelijke regio's, hebben we in samenwerking met Provincie Utrecht en Gemeente Amersfoort voorgesteld om onze proeftuin rond dit thema te organiseren. Het brengt de kenmerken van de regio

Utrecht met veel erfgoed en veel (jonge) creatieven samen. We hopen zo ook buiten de stad ruimte te creëren voor creatieve bedrijvigheid op verrassende plekken en tegelijkertijd zorgvuldig de drempels die worden ervaren bij de herontwikkeling van locaties in kaart te brengen. Omdat dit een thema is dat landelijk aandacht heeft, wordt deze proeftuin door het ministerie van OCW nauwlettend gevolgd.



Dit draagt met name bij aan het creëren van extra ruimte voor creatieve bedrijvigheid, ook buiten de stad. In de huidige proeftuin realiseren we minstens 1150 m². Dat is 180 m² in Maarsen, 300 m² in Amerongen, 270 m² in Amersfoort en 400 m² in Zeist.

Programmabudget herstel corona & Morgen Mooier Maken

Wat doen we?

Om de culturele sector, naast de financiële crisis-ondersteuning, een steun in de rug te geven is er in 2021 een herstellepakket gepresenteerd. Dit pakket bestaat uit diverse regelingen om een nieuw programma mogelijk te maken, opdrachten te verstrekken aan makers, alumni van kunstopleidingen aan het werk te kunnen zetten en om te kunnen programmeren op bijzondere plekken.

Het PUNT is ontstaan uit deze regelingen en zorgt onder andere voor verbinding tussen makers of initiatiefnemers die een plek zoeken om cultureel aanbod te programmeren of te maken en partijen die leegstaand vastgoed bezitten of ruimte ter beschikking willen stellen. In combinatie met het

programma Morgen Mooier Maken – dat is ingezet om het kernwinkelgebied, waar versneld door de coronacrisis meer leegstand is ontstaan, te verlevendigen – biedt dit kansen om in de binnenstad al te experimenteren met cultureel programma in leegstaande winkelpanden.

Waarom doen we dat?

We bieden de culturele sector kansen om te programmeren op verrassende plekken en tegelijk leegstaande, kleurloze plekken de kans te verrijken. Bewoners en bezoekers van de stad kunnen zo weer van het culturele aanbod genieten.



De resultaten van deze regelingen en het PUNT zullen vooral bijdragen aan het realiseren en spreiden van cultureel aanbod.

stedelijk leven staan bij alle plannen hoog in het vaandel. We vinden het van belang om met kunst een bijdrage te leveren aan de ontwikkeling van dit gebied. Hier hebben we een lange en waardevolle traditie van in Utrecht. Dit geeft ook invulling aan de doelstelling om ruimte te creëren om te programmeren op incidentele, nieuwe en verrassende plekken zoals in de openbare ruimte, in scholen, tijdelijke locaties en leegstaand erfgoed.



Met dit programma groeit kunst mee met de stad.

Gemene Grond

Wat doen we?

Gemene Grond is een langlopend kunstprogramma (2021-2030) over onze gedeelde openbare ruimte. Gemene Grond volgt en becommentarieert de transformatie van Beurskwartier, Lombokplein en Merwedekanaalzone en vult aan met kunst in de openbare ruimte.

Waarom doen we dat?

Er vindt een grote stedelijke vernieuwing plaats aan de westkant van de stad en de 'tweede fase stationsgebied' is aangebroken; het centrum van de stad breidt uit in de omgeving van de Jaarbeurs en het Westplein (dat verandert in Lombokplein). Aansluitend verrijst een nieuwe stadswijk in de Merwedekanaalzone. Duurzaamheid en gezond

Bijlage 1 Barcode & referentienorm

Om te berekenen hoe we ruimte voor culturele voorzieningen kunnen laten meegroeien met de groei van de stad, hanteren we de referentienorm. Deze is opgenomen in het 'Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen' en komt neer op: 0,25 m² BVO culturele voorziening op wijkniveau per toegevoegde woning én 0,2 m² BVO culturele voorziening op stedelijk niveau per toegevoegde woning.

In de barcode in de RSU2040 is gerekend met 4,2 culturele voorzieningen op wijkniveau per 10.000 toegevoegde woningen en 0,25 stedelijke voorzieningen per 10.000 toegevoegde woningen.

Als we de barcode en referentienorm doorrekenen naar 2030 – wanneer er 40.000 woningen zijn toegevoegd – moeten de volgende voorzieningen worden gerealiseerd:

- Toevoeging van 16,8 voorzieningen op wijkniveau / 10.000 m²
- Toevoeging van één voorziening op stedelijk niveau / 8000 m²

Tot 2040 worden nog eens 20.000 woningen gerealiseerd, dat zou resulteren in:

- Toevoeging van 8,4 voorzieningen op wijkniveau / 5.000 m²
- Toevoeging van 0,5 voorziening op stedelijk niveau / 4000 m²

Naast de wijkvoorzieningen die al in de planning staan – het wijkcultuurhuis in de Merwedekanaalzone en het jongerencultuurhuis in Leidsche Rijn – moeten er in de komende 10 jaar 15 extra plekken worden gebouwd van in totaal 8000 m². Daarnaast moet er – naast de bestaande ontwikkelingen en plannen – nog één grote stedelijke voorziening worden toegevoegd. Een voorziening op (inter)nationaal niveau is niet te vatten in een referentienorm of barcode. Het toevoegen van een dergelijke voorziening kan voortkomen uit een politieke ambitie, gecombineerd met een unieke kans en een uitstekend plan.

De werkruimte voor creatievelingen is niet als los onderdeel in de referentienorm opgenomen. Het onderzoek van Bureau Buiten is hierin ons aanknopingspunt en dat is in de barcode verwerkt in het totaal aantal vierkante meters voor werkgelegenheid in de stad.

We willen slim gebruik maken van het aantal vierkante meters en het aantal voorzieningen. Een stedelijke voorziening van 8000 m² is bijvoorbeeld heel groot, dat zou daarom kunnen resulteren in twee stedelijke voorzieningen die samen 8000 m² groot zijn. Met 15 wijkvoorzieningen is een gemiddeld oppervlak van 625 m² nodig, dit kan lager maar ook hoger uitvallen. We hanteren de genoemde aantallen als maxima, zoeken naar slimme verbinding met andere voorzieningen in de wijken en zullen per locatie kijken wat dan het best passend is.

Bijlage 2 Financiële vertaling

Meerjarenraming Investeringsagenda (bedragen in €)

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Wijkvoorzieningen																				
Wijkcultuurhuis Merwedekanaalzone	-	-	-	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306	195.306
Jongerencultuurhuis Leidsche Rijn	-	150.000	150.000	150.000	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362	201.362
Wijkvoorzieningen zoekgebieden tot 2030	-	-	-	-	201.362	402.725	604.087	805.450	1.006.812	1.208.175	1.208.175	1.208.175	1.208.175	1.208.175	1.208.175	1.208.175	1.208.175	1.208.175	1.208.175	1.208.175
Wijkvoorzieningen zoekgebieden tussen 2030 en 2040	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	167.839	167.839	167.839	167.839	335.677	335.677	335.677	335.677
Vorbereidingsbudget wijkvoorzieningen		74.754	99.924	100.681	75.511	75.511	75.511	50.341	25.170	20.980	20.980	20.980	-	20.980	20.980	20.980	-	-	-	-
Subtotaal wijkvoorzieningen	-	224.754	249.924	445.988	673.542	874.905	1.076.267	1.252.459	1.428.652	1.625.824	1.625.824	1.625.824	1.772.682	1.793.662	1.793.662	1.793.662	1.940.521	1.940.521	1.940.521	1.940.521
Stedelijke voorzieningen																				
Uitbouw muzikale oefenstudio's	-	-	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941
Muzikale broedplaatsen - professionele makers	217.035	217.035	217.035	217.035	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Vorbereidingsbudget stedelijke voorzieningen		27.368	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal stedelijke voorzieningen	217.035	244.403	435.976	435.976	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941	218.941

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
Regio+ voorzieningen																				
Beeldende kunst presentatie-instelling	-	-	-	-	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438	771.438
Podiumkunsten maak- en presentatieplek	-	-	-	-	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632	578.632
Vorbereidingsbudget regio+ voorzieningen		168.759	168.759	168.759	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Subtotaal regio+ voorzieningen	-	168.759	168.759	168.759	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070	1.350.070
Totaal Investeringsagenda	217.035	637.915	854.659	1.050.723	2.242.553	2.443.916	2.645.278	2.821.470	2.997.663	3.194.835	3.194.835	3.194.835	3.341.694	3.362.673	3.362.673	3.362.673	3.509.532	3.509.532	3.509.532	3.509.532

Bijlage 3 Toelichting op werken met de investeringsagenda

In de tabel gaan we uit van normbedragen, dat doen we gemeente breed voor alle voorzieningen. Uit de investeringsstrategie blijkt echter dat dit in veel gevallen niet toereikend is. Daarom gaan we in deze fase uit van een budgetreservering voor drie soorten voorzieningen. Tijdens de Voorjaarsnota wordt impliciet besluit genomen over de hoogte van sommige budgetten voor het volgende jaar. Zo ook van het budget voor nieuwe wijkvoorzieningen. Daarnaast worden er voor stedelijke- en regio+ voorzieningen, investeringsbesluiten (gebaseerd op een concreet plan en een business case) voorgelegd in de gemeenteraad. Met dit budget zijn alleen de 'stenen' gefinancierd. Om de exploitatie van het gebouw te financieren moet altijd een afzonderlijk besluit worden genomen, tenzij hier voor een nieuwe cultuurnota-periode al over besloten is.

Volgens de doorrekening van de barcode, moeten we 25 extra wijkvoorzieningen toevoegen over totaal 10 wijken. We hebben we geprobeerd de vertaling van de barcode op te nemen in de investeringsagenda tot 2040. We willen de benodigde extra ruimte slim inrichten. Als we uitgaan van 25 voorzieningen, hebben we een gemiddeld oppervlak van 625 m² nodig. Dit kan lager maar ook hoger uitvallen. Echter willen we het gemiddelde als maxima hanteren: dit dwingt ons slim om te gaan met de beschikbare vierkante meters. Op die manier moeten zoeken we naar slimme verbindingen met andere voorzieningen in de wijken.

Voor de (extra) voorzieningen hebben we nog geen specifieke locaties opgenomen. Daarvoor willen we ons baseren op de 10 minuten voorzieningenkaart, op extra onderzoek naar de 'culturele gaten' en op plekken waar zich kansen voordoen (zoals gebiedsontwikkeling of leegstand van gemeentelijk vastgoed).

In de investeringsagenda staan zowel een presentatie plek voor Beeldende kunst als voor Podiumkunsten. Die hebben we nu als regio+ voorziening meegenomen en staat daarmee los van de groeisystematiek van de stad. Het kan zijn dat één van deze voorzieningen wél onder een stedelijke voorziening valt. We vinden het daarom onlogisch op dit moment nog een extra stedelijke voorziening toe te voegen op de agenda.

Gezien de groei van de stad aan de zuid/oostzijde, willen we tussen 2030-2040 een extra stedelijke voorziening toevoegen bij het knooppunt Lunetten-Koningsweg. Dat zou ook één van deze twee voorzieningen kunnen worden.

Vorbereidingsbudget

Er is in de tabel ook gerekend met een voorbereidingsbudget. Voor het bepalen van het budget zijn we er vanuit gegaan dat de voorbereidingskosten in 1 jaar ongeveer 12,5% van de benodigde dekking betreft. Voor alle typen voorzieningen zijn we uit gegaan van 3 jaar voorbereidingstijd.

BTW

Als een instelling voor een groot deel afhankelijk is van subsidie kan de fiscus besluiten deze niet voor 100% btw plichtig aan te merken. Het gegeven dat een instelling gewoon aan kaartverkoop doet, hoeft hierbij dan niet doorslaggevend te zijn. Er wordt om die reden in de investeringsagenda gerekend dat de btw bij stedelijke en regio+ voorzieningen (m.u.v. uitbouw muzikale oefenstudio's) maar voor 50% verrekenbaar is i.p.v. 100%.

Colofon

Tekst

Gemeente Utrecht, afdeling Culturele Zaken

Tekstredactie

Adviesbureau Jonge Honden, Utrecht

Coverfoto

Gemeente Utrecht

Vormgeving

Ontwerpwerk, Den Haag

Uitgave

December 2021



Gemeente Utrecht

Gemeente Utrecht

Stadsplateau 1
Postbus 16200
3500 CE Utrecht
030 286 00 00
info@utrecht.nl