

ICS

ADVISEURS

Quickscan maatschappelijke accommodaties Overbetuwe

Rapportage

Opdrachtgever
Gemeente Overbetuwe

Datum
16 mei 2024

Referentienummer
2230330/20240503Lke01

Auteur(s)
Noud Hes, Michel de Boer

gemeente **Overbetuwe**



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Doelstelling onderzoek	3
1.2 Werkwijze	3
1.3 Afbakening accommodaties	4
2. Huidig aanbod	5
2.1 Een getrechterde inventarisatie	5
2.2 Structurele ontwikkelingen aanbod	5
3. Latente vraag	11
3.1 Ervaren knelpunten	11
4. Structurele ontwikkelingen	14
4.1 Van knelpunten naar structurele ontwikkelingen	14
4.2 Een groeiend bewonersaantal én een significante vergrijzing	14
4.3 Ontmoeting in de knel door scheiding van wonen en zorg	14
4.4 Van georganiseerd naar ongeorganiseerd ontmoeten	15
5. Een kwalitatieve mismatch	16
5.1 Betaalbare accommodaties	16
5.2 Welzijnsfunctie	16
5.3 Bouwlocaties voor praalwagens	18
5.4 Risico's en kanttekeningen	19
Bijlagen	20

De inhoud van deze uitgave is eigendom van ICS Adviseurs B.V. te Zwolle. Enkel de opdrachtgever waarmee ICS Adviseurs B.V. een overeenkomst is aangegaan, heeft een gebruiksrecht voor deze uitgave. De inhoud en omvang van dat gebruiksrecht zijn vastgelegd in de algemene voorwaarden van ICS Adviseurs B.V., gedeponeerd bij de Rechtbank Overijssel onder nummer 9/2021, dan wel in de overeenkomst zoals hiervoor bedoeld. Elk ander gebruik van deze uitgave, door opdrachtgever en of derden is uitgesloten, inhoudende dat niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, via internet, door fotokopieën, opnamen of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van ICS Adviseurs B.V.

1. Inleiding

De gemeente Overbetuwe bezit veel gebouwen waarin maatschappelijke organisaties zijn gehuisvest. Daarnaast zijn er vele commerciële en non-profit organisaties die accommodaties verhuren of ter beschikking stellen voor maatschappelijke organisaties.

Daarbij ontvangt zij signalen dat er bij maatschappelijke organisaties behoefte is aan aanvullend aanbod en/of dat bestaand aanbod niet aansluit bij de vraag.

1.1 Doelstelling onderzoek

Doelstelling onderzoek

Het doel is om op hoofdlijnen inzicht te geven in een eventuele mismatch in vraag en aanbod, en de mogelijkheden om dit op te lossen door intensivering en concentratie van activiteiten op bestaande plekken.

Dit onderzoek geeft daarvoor inzicht in:

- het huidige aanbod aan zowel gemeentelijke, commerciële als non-profit accommodaties in de gemeente;
- de latente huidige vraag aan ruimte voor activiteiten;
- Verwachte toekomstige vraag en aanbod te duiden aan de hand van bredere maatschappelijke ontwikkelingen én ontwikkelingen bij specifieke accommodaties en verenigingen;
- de mismatch in vraag en aanbod;
- de mogelijkheden om via intensivering en concentratie dit probleem op te lossen.

1.2 Werkwijze

Inventarisatie vraag

Voor de inventarisatie van de vraag zijn verschillende bijeenkomsten georganiseerd in de kernen. Organisaties en personen die een knelpunt ervaren zijn op drie verschillende wijze geprobeerd te bereiken:

- Een uitgebreide selectie aan maatschappelijke organisaties en groepen, die bekend zijn bij de gemeente, zijn schriftelijk uitgenodigd;
- Er is een openbare uitnodiging gepubliceerd via sociale media;
- Er is een openbare uitnodiging gepubliceerd via de krant.

Dit heeft geresulteerd in een opkomst van ruim 50 deelnemers van ruim 30 verschillende organisaties. Deze opkomst betrof voornamelijk brede belangenorganisaties, vrijwilligers, verenigingen en organisaties die zich bezighouden met culturele en welzijnsactiviteiten.

Sportverenigingen, zorginstellingen en onderwijsorganisaties zijn uitgenodigd maar waren niet of nauwelijks aanwezig tijdens de bijeenkomsten. Het is aannemelijk dat deze organisaties eventuele knelpunten bij hun accommodaties met de gemeente delen in trajecten voor andere onderzoeken en beleidsplannen. Hierbij kan worden gedacht aan het Integraal Huisvestingsplan Onderwijs (IHP) en Capaciteitsonderzoek Binnensport welke beiden momenteel separaat worden opgesteld of geactualiseerd.



**Bijeenkomst
Elst**

Inventarisatie aanbod

De inventarisatie van het aanbod is uitgevoerd als een bureaustudie en vervolgens geverifieerd bij inwoners en verenigingen tijdens de bijeenkomsten. Aanvullend zijn er verdiepende gesprekken gevoerd met organisaties die op zoek zijn naar ruimte en met eigenaren en exploitanten van accommodaties.

1.3 Afbakening accommodaties

In deze quickscan wordt zowel gemeentelijk vastgoed als niet-gemeentelijk vastgoed meegenomen. Dit betekent dat vastgoed met een maatschappelijke functie van bijvoorbeeld non-profit organisaties en commerciële organisaties globaal is geïnventariseerd.

Type accommodaties

Mensen ontmoeten elkaar voor activiteiten in verschillende sociale netwerken, via verschillende verbindingen en op verschillende plekken. Bijvoorbeeld bij elkaar thuis, in de buitenruimte, in de horeca, op het werk of school, in een sportschool, sporthal of buurthuis. De verschillende typen plekken zijn op verschillende wijze te categoriseren en te definiëren.

In dit onderzoek richten we ons op openbare accommodaties waar ruimte is voor ontmoeten in groepsverband en dit voornamelijk georganiseerd gebeurt. Dit betekent dat inwoners lid zijn van een organisatie of aanwezig zijn vanwege een programmering.

Volledigheid

In hoofdstuk twee wordt toegelicht hoe de inventarisatie tot stand is gekomen. Het aanbod aan ontmoetingsplekken varieert continue en is zeer divers. Ondanks een grondige inventarisatie is het daarom mogelijk dat enkele locaties die voldoen aan de criteria niet opgenomen zijn.



2. Huidig aanbod

2.1 Een getrechterde inventarisatie

In deze quickscan zijn in totaal 101 accommodaties met een brede maatschappelijke functie geïnventariseerd, verspreid over 11 kernen in de gemeente Overbetuwe. Dit is een uiteenlopend aanbod van sportaccommodaties, verenigingsgebouwen, onderwijsgebouwen, commerciële (zalen)centra, sociaal-culturele centra en kerkelijke gebouwen/ontmoetingscentra. De mate waarin accommodaties breder ingezet worden dan door de organisatie die het eigendom heeft varieert.

Vanuit een globale inventarisatie is er in het onderzoek toegewerkt naar een meer verdiepende kwalitatieve analyse voor enkele accommodaties. Aansluitend bij de doelstelling zijn deze geselecteerd op basis van de knelpunten en mogelijkheden voor intensivering. Bij deze accommodaties zijn locatiebezoeken uitgevoerd, roostering bestudeerd en gesprekken gevoerd met exploitanten en beheerders.

Op de volgende vier pagina's is het totaalaanbod aan accommodaties weergegeven, verspreid over de gemeente. Vanuit deze inventarisatie zijn er enkele globale ontwikkelingen gedefinieerd die in paragraaf 2.2 kort worden toegelicht.

2.2 Structurele ontwikkelingen aanbod

Vernieuwing gemeentelijke accommodaties

Er is in de afgelopen jaren grootschalig geïnvesteerd door de gemeente in nieuwe accommodaties in de dorpen. O.a. Valburg, Herveld-Andelst en Randwijk hebben nieuwe multifunctionele accommodaties en in Oosterhout en Zetten wordt er momenteel gewerkt aan herontwikkeling.

Het aanbod in het kort:



101 accommodaties



11 kernen

Verouderd maatschappelijk vastgoed

In lijn met veel gemeenten in Nederland beschikt de gemeente over veel verouderde verenigingsgebouwen en niet-gemeentelijk maatschappelijke accommodaties. Dit zijn gebouwen die veelal in de wederopbouwperiode zijn gerealiseerd en momenteel om herontwikkeling vragen. Slopen, afstoten of samenvoegen van deze accommodaties vormt een risico voor het aanbod.

Weinig maatschappelijk vastgoed in nieuwbouwwijken

De nieuwbouwwijken die sinds de jaren 90 zijn gerealiseerd in de gemeente bevatten ten opzichte van oudere wijken weinig maatschappelijke accommodaties. De accommodaties die wel zijn gerealiseerd betreffen voornamelijk onderwijs en binnensportvoorzieningen, aansluitend bij de wettelijke zorgplicht.

Het aanbod van niet-gemeentelijke organisaties neemt af

Commerciële en maatschappelijke organisaties hebben in het afgelopen decennia een terugtrekkende beweging gemaakt t.o.v. hun bredere maatschappelijke rol.

Woningcorporaties hanteren in lijn met landelijke ontwikkelingen een nauwere definitie van hun doelstelling en focussen voornamelijk op de realisatie van betaalbare woningen.

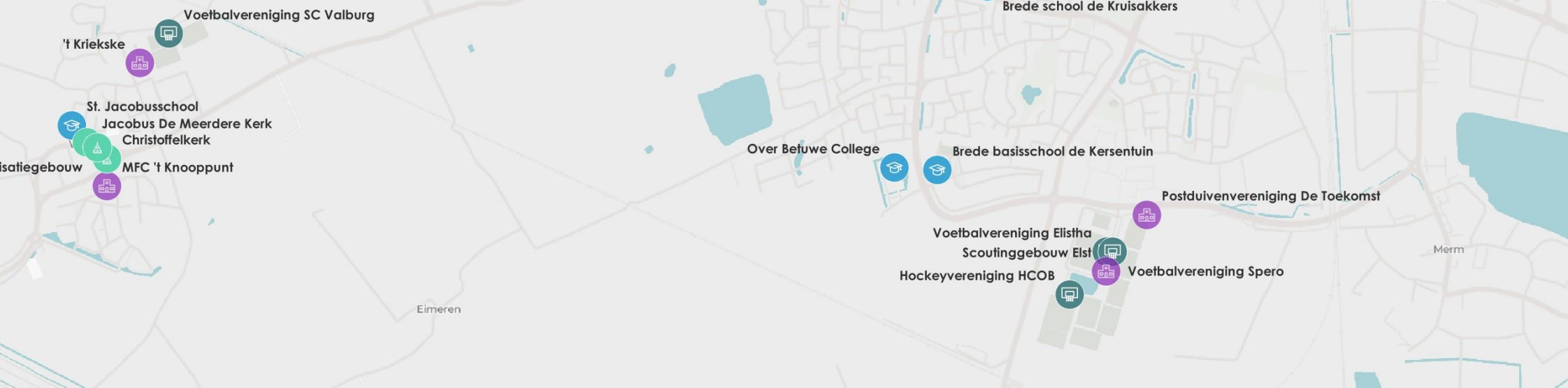
Zorginstellingen hebben de afgelopen jaren te maken gehad met een splitsing van wonen en zorg, een grotere rol van commerciële investeerders en daarnaast structurele bezuinigingen. Veel maatschappelijke voorzieningen en ontmoetingsruimtes zijn daarmee verdwenen en wegbezuinigd.

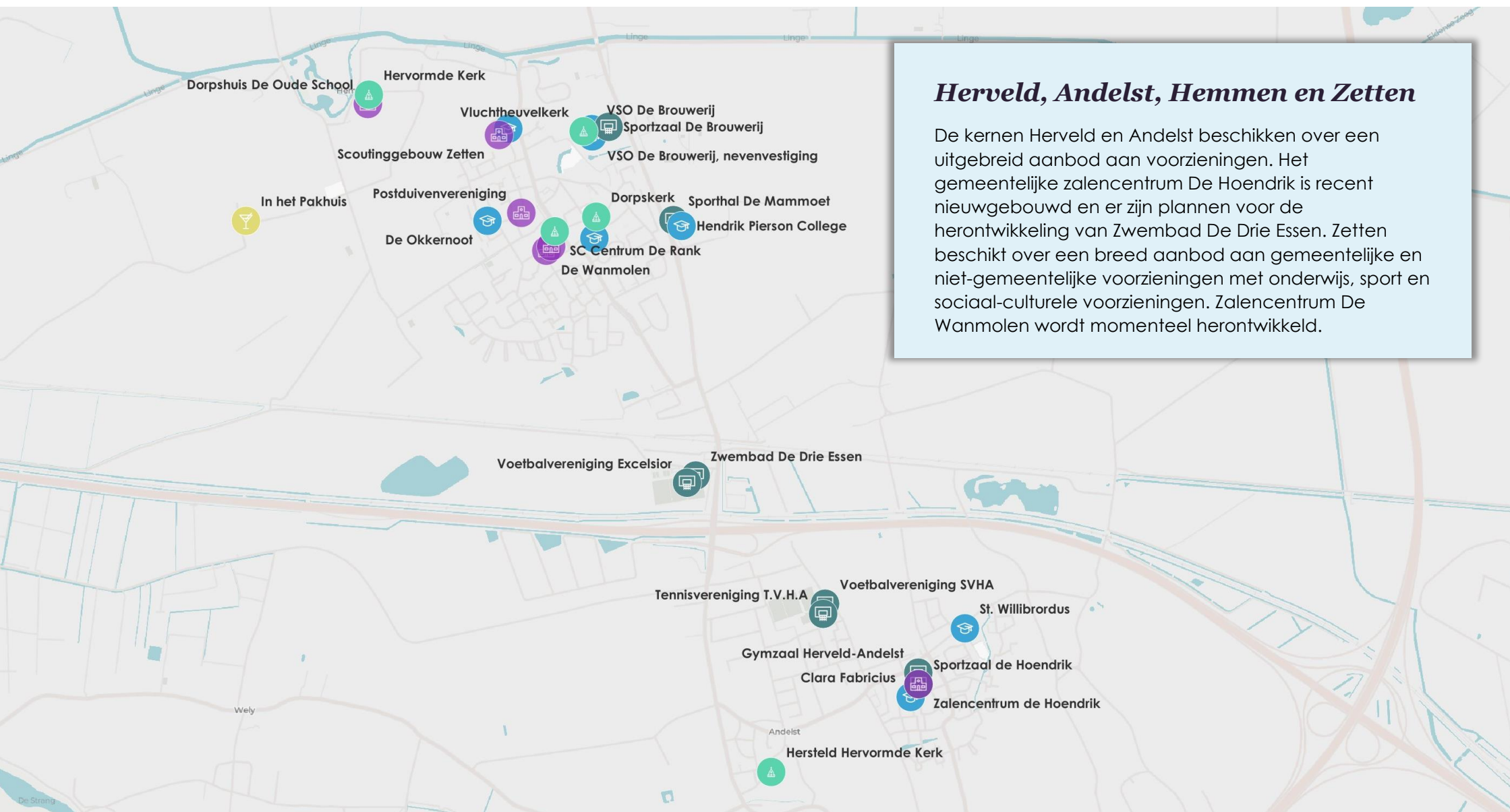
In bijlage 2 is een uitgebreide lijst met accommodatielijst per kern toegevoegd.

Elst en Valburg

De kern Valburg heeft recent een nieuw MFC gekregen, het Knooppunt. Het aanbod is nog in ontwikkeling en het MFC heeft daardoor nog een zekere leegstand.

Elst is de grootste kern van de gemeente met bijna de helft van de inwoners. Door de omvang is er een brede spreiding aan aanbod over accommodaties en wijken, echter veelal op zichzelf staand. Dit in tegenstelling tot de andere dorpen, waar sociaal-culturele voorzieningen zijn geclusterd in één centrum, zijn deze in Elst verspreid. Er zijn gemeentelijke accommodaties (o.a. SC De Kruisakkers en SC De Wieken), maar daarnaast vooral ook een breed aanbod van commerciële en maatschappelijke accommodaties.





Herveld, Andelst, Hemmen en Zetten

De kernen Herveld en Andelst beschikken over een uitgebreid aanbod aan voorzieningen. Het gemeentelijke zalencentrum De Hoendrik is recent nieuwgebouwd en er zijn plannen voor de herontwikkeling van Zwembad De Drie Essen. Zetten beschikt over een breed aanbod aan gemeentelijke en niet-gemeentelijke voorzieningen met onderwijs, sport en sociaal-culturele voorzieningen. Zalencentrum De Wanmolen wordt momenteel herontwikkeld.

Oosterhout en Slijk-Ewijk

De kernen Oosterhout en Slijk-Ewijk beschikken over verschillende voorzieningen voor sport en ontmoeten. Dit betreffen allemaal accommodaties in handen van de gemeente of non-profit organisaties. Momenteel werkt de gemeente aan de herontwikkeling van de Leonarduskerk tot dorpshuis, in samenhang met basisschool SamSam. Dit ter vervanging van Dorpshuis De Schakel.

Slijk-Ewijk
Dorpshuis Beatrix/Mr. James

Tennisvereniging De Hoge Wick

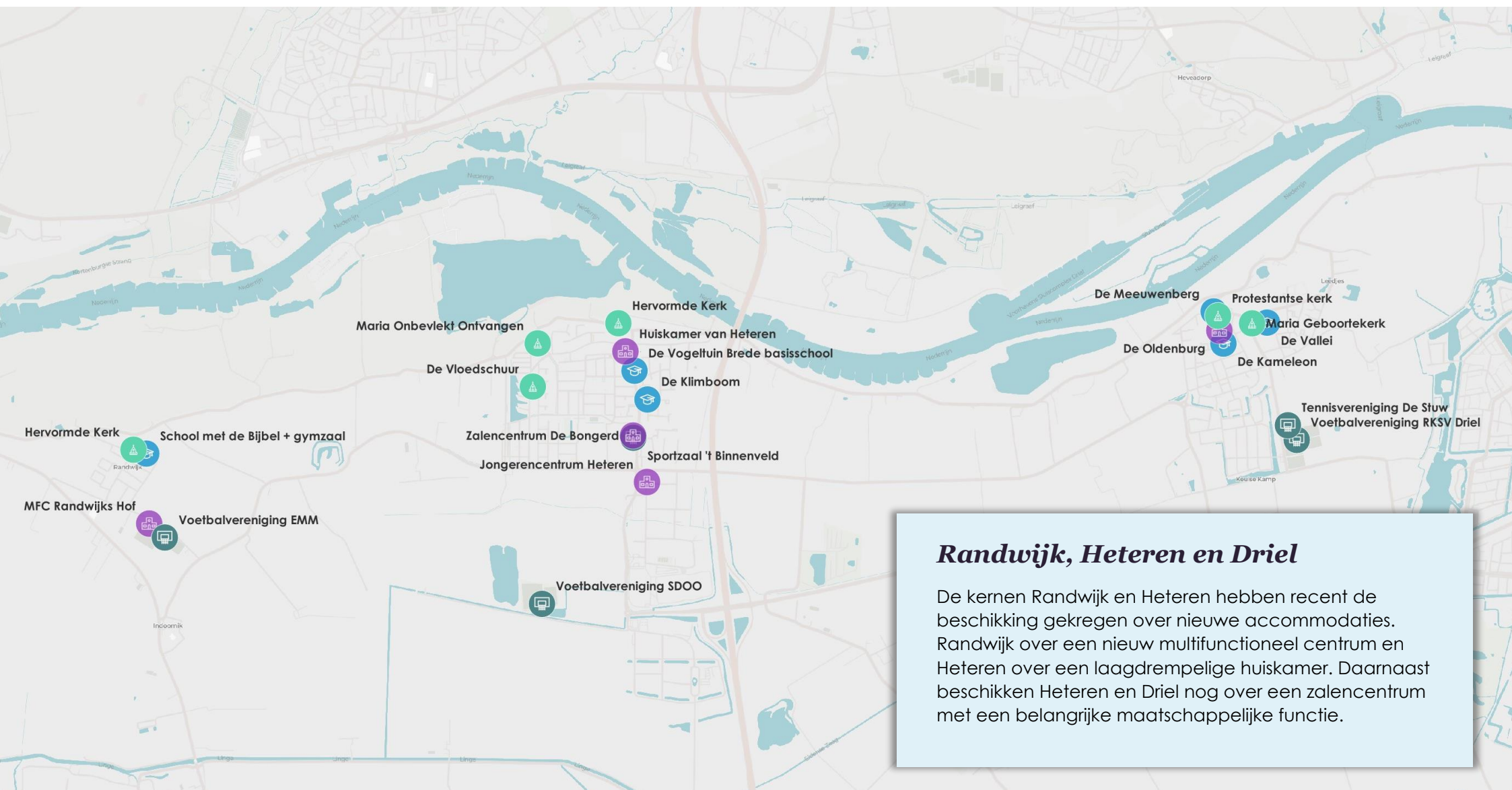
Hervormde kerk

Oosterhout

Basisschool Sam Sam
Leonarduskerk

Dorpshuis De Schakel

Sportzaal De Schakel (zonder dorpshuis)



Randwijk, Heteren en Driel

De kernen Randwijk en Heteren hebben recent de beschikking gekregen over nieuwe accommodaties. Randwijk over een nieuw multifunctioneel centrum en Heteren over een laagdrempelige huiskamer. Daarnaast beschikken Heteren en Driel nog over een zalencentrum met een belangrijke maatschappelijke functie.

3. Latente vraag

In het onderzoek zijn er bij 32 verschillende deelnemers knelpunten geïnventariseerd. Daarbij is er een spreiding over de kernen en een grote verscheidenheid in type knelpunten.

3.1 Ervaren knelpunten

Van de 32 ervaren knelpunten zijn er 23 in de kern Elst. Dit betreft ruim 70% van het totaal. Daarnaast zijn er negen knelpunten in drie andere kernen gesignaleerd. De knelpunten zijn een verzameling van verschillende casussen met gebrek aan voldoende ruimtes voor de doelgroep of door groei in activiteiten, het gebrek aan de juiste voorzieningen en de wens voor een andere locatie.

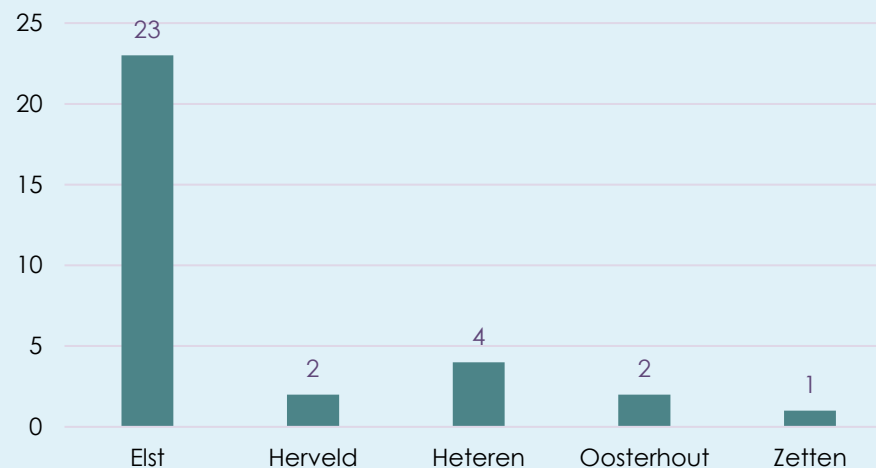
Elst

In Elst zijn de voornaamste knelpunten ruimtegebrek voor grotere groepen in combinatie met functionele beperkingen. De functionele beperkingen betreffen op hoofdlijnen de volgende zaken:

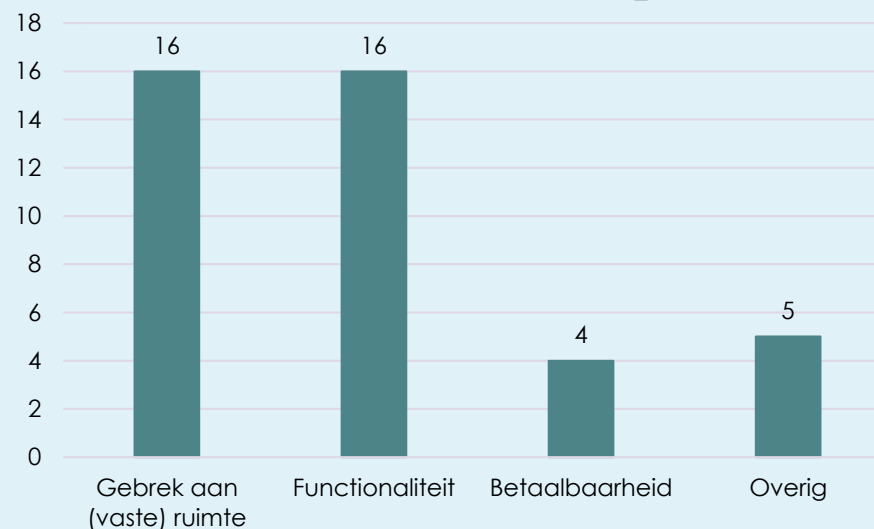
- Het gebrek aan locaties op centrale locaties die geschikt zijn voor mensen die minder goed ter been zijn;
- Laagdrempelige zichtbare locaties met een inloofunctie;
- Ruimte voor groepen die zelf faciliterend willen zijn (aanwezigheid keukens, bergingen etc.);
- Betaalbare opslagruimte op een centrale plek, bij voorkeur gekoppeld aan een vaste plek voor bijeenkomsten;
- Het gebrek aan locaties voor het bouwen van praalwagens.

Het grootste deel van de organisaties is momenteel al gevestigd op een bestaande locatie. Het betreft dus voornamelijk een vervangingsvraag, omdat de huidige accommodaties niet voldoen.

In welke kern is het ervaren knelpunt?



Wat is het ervaren knelpunt?



Deze locaties betreffen SC De Wieken, Zalencentrum Onder de Toren, Het Wapen van Elst en enkele andere locaties.

Overige kernen

In de overige kernen zien we twee typen knelpunten:

- Organisaties die de wens hebben om iets nieuws te ontwikkelen;
- Gebruikers die in onzekerheid verkeren vanwege een bestaande ontwikkeling en daar vaak al contact over hebben met de gemeente.

De volgende pagina bevat een beknopt overzicht van de knelpunten. Bijlage 1 bevat een uitgebreider overzicht waarin ook het gewenste type accommodatie is toegelicht.

Openbare toegankelijkheid sterk wisselend

Het VN-verdrag handicap gaat over de rechten van mensen met een beperking. Nederland heeft het VN-verdrag bekrachtigd en de overheid is daarmee verplicht om zich in te zetten voor openbare toegankelijkheid.

De mate van toegankelijkheid voor inwoners met een handicap verschilt echter sterk. Gemeentelijke accommodaties zijn in grote mate redelijk toegankelijk, op enkele uitzonderingen na. Dit veelal doordat historische gebouwen zijn gerenoveerd en daarmee niet oorspronkelijk ontworpen op openbare toegankelijkheid.

De veelal oudere gebouwen van maatschappelijke en commerciële organisaties zijn echter vaak slecht, gedeeltelijk of niet toegankelijk voor inwoners met een handicap.

Kern	Type activiteit/organisatie	Omvang	Doelgroep	Frequentie	Gebrek aan (vaste) ruimte	Functionaliteit	Betaalbaarheid	Overig
Elst	De onvergetelijke kookclub	Minimaal 30 personen	Dementerenden	1x per maand (wens voor vaker)		X	X	
Elst	Soeptaafel	Minimaal 30 personen	Ouderen	1x per maand (wens voor vaker)	X	X	X	
Elst	Dinnershow	circa 125 bezoekers	Ouderen	2x per jaar	X	X		
Elst	Stichting O&V. (belevingskaart)		Inwoners en toeristen	Doorlopend	X			
Elst	Winterbingo	75-100 personen	Ouderen	7x per jaar	X	X		
Elst	Huiskamer van Elst	65-135 personen	Divers (nu voornamelijk ouderen)	1x per week (wens voor 5x per week)	X	X		
Elst	CV zet 'm Op en CV De Batsers	Wisselend	Divers	100x per jaar (vergaderen)	X			
Elst	CV zet 'm Op en CV De Batsers	Wisselend	Leden	Doorlopend	X			
Elst	Divers, HSV De Rietvoorn	Overig	Divers	20x per jaar	X			
Elst	Krant lezen en uitpraten	5/6 ouderen	Ouderen	Dagelijks		X		
Elst	Zonnebloem Elst	Tot 70 personen	Ouderen	6x per jaar		X		
Heteren	Evenementen dorpsraad Heteren	Overig	Divers					X
Elst	Internationale vrouwengroep/taalcursus	Maximaal 20 personen	Vrouwen	Elke twee weken		X	X	
Heteren	Dorpsraad Heteren	Overig	Divers	Dagelijks				X
Heteren	Medisch centrum (fysio/huisarts)	Overig	Divers	Dagelijks	X			
Heteren	Voetbal	Overig	Divers	Dagelijks				X
Oosterhout	Carnavalsvereniging C.V. de Wielewoalers	Overig	Leden	Doorlopend	X			
Elst	V.V. Vogellust	Wisselend	Divers	Doorlopend	X	X		
Elst	KBO Elst Overbetuwe	80-100 personen	55+	2x per maand	X	X		
Elst	Forte Fitness	8 personen	Ouderen	Doorlopend		X		
Elst	Krijg de Kleertjes (ruilpunt kleding)	80 personen per week	Divers	3x per week (wens voor vaker)	X		X	
Elst	SGO OnsOverbetuwe (cafe)	10-20 personen	Mensen met een beperking (NAH)	6x per jaar		X		
Elst	Historische vereniging Marithaime	Wisselend	Divers	6x per jaar (lezingen)			X	
Elst	VEKO Elst (carnaval- en sinterklaasoptocht)	Meerdere groepen	Divers	Doorlopend	X			
Elst	Holistisch Leefstijl Centrum Elst	Divers	Divers	Doorlopend	X			
Elst	Creatief Collectief Elst	6-12 personen	Divers	Doorlopend		X		
Elst	Bij Ons Thuis	Overig	Volwassen met een beperking	7x per jaar				X
Oosterhout	Zangvereniging Oosterhout	30 personen	Divers	2x per week				X
Zetten	De Herberg	50 personen	Voornamelijk ouderen	2x per maand	X	X		
Elst	Jongeren centrum Elst (Forte Welzijn)	Wisselend	Schoolgaande jongeren	Doorlopend		X		
Herveld	Muziekvereniging St. Willibrordus	14 personen	Divers	1x per week		X		
Herveld	Sinterklaasoptocht Herveld	Wisselend	Divers	1x per jaar		X		

4. Structurele ontwikkelingen

In dit onderzoek hebben we 31 knelpunten gedefinieerd. Deze knelpunten zijn vaak symptomen van structurele ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen definiëren we in dit hoofdstuk.

4.1 Van knelpunten naar structurele ontwikkelingen

De organisaties die de genoemde knelpunten hebben aangestipt ervaren dat ze met een huisvestingsprobleem zitten. Hun vraag sluit niet aan bij het beschikbare aanbod.

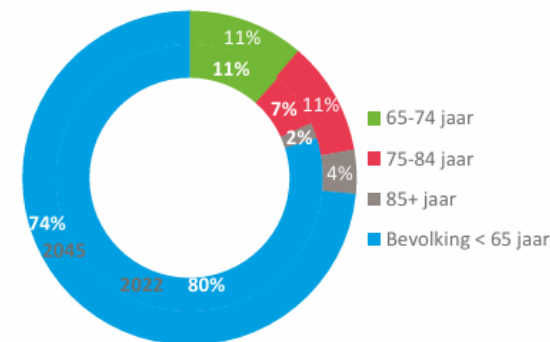
Een accommodatievraag is echter iets subjectiefs en fluctuerends. De vraag varieert vaak op week-, maand- of seizoenniveau. Daarbij wordt het succes en daarmee de vraag naar bepaalde activiteiten sterk bepaald door hoe actief en ondernemend een organisatie is. Wanneer een bestuur of vrijwilliger verdwijnt kan de vraag daarmee sterk afnemen.

Via dit onderzoek signaleren wij drie bredere ontwikkelingen die bepalend zijn voor de veranderende vraag. Dit betreft een stijgend inwoneraantal, de scheiding van zorg en wonen en een afname van georganiseerd ontmoeten in verenigingsverband.

4.2 Een groeiend bewonersaantal én een significante vergrijzing

In januari 2022 had de gemeente Overbetuwe ruim 48.300 inwoners. Conform de bevolkingsprognose van de gemeente zal Overbetuwe in het jaar 2045 circa 52.100 inwoners hebben. Dit is een stijging van 8%.

Het aantal ouderen neemt echter nog sterker toe. In onderstaande grafiek is zichtbaar dat het aandeel 65-plussers onder de inwoners groeit van 20% naar 26%.



Figuur 1 Bevolkingsprognose gemeente Overbetuwe 2022-2045 (2023, companion)

De stijgende bevolkingsaantallen zorgen ervoor dat er een stijgende vraag is naar maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, plekken om te sporten en plekken om te ontmoeten.

4.3 Ontmoeting in de knel door scheiding van wonen en zorg

De rijksoverheid heeft in het begin van het vorige decennium de koers ingezet om de traditionele verpleeghuiszorg te hervormen door wonen en zorg te scheiden. Dat betekent dat ouderen na hun pensionering langer thuiswonend zijn en zoveel als mogelijk hun zorg thuis ontvangen. Deze koers is nogmaals breed door de sector bevestigd in het Integraal Zorgakkoord uit 2022.

De traditionele verpleeghuizen hadden echter naast wonen en zorg verlenen een derde belangrijke welzijnsfunctie, ontmoeting voor ouderen. Dit door het organiseren van activiteiten voor haar bewoners.

Met het scheiden van wonen en zorg is deze derde functie onder druk komen te staan en/of verdwenen. Vanuit een traditioneel georganiseerde opzet zien wij de afgelopen jaren in de praktijk een verschuiving van deze welzijnsfunctie voor ouderen naar nieuwe plekken in de samenleving om deze behoefte te ondersteunen. Dit betreffen laagdrempelige inlooplekken in bibliotheken, kleinschalige activiteitenruimtes en buurthuizen.

4.4 Van georganiseerd naar ongeorganiseerd ontmoeten

Van oudsher vervullen verenigingen een belangrijke sociale functie met ontmoeting en sociale binding. Het aantal Nederlanders dat lid is van een vereniging daalt echter.

Het aantal Nederlanders dat lid is van een sportvereniging daalt al jaren, Nederlanders sporten steeds meer individueel of in een zelfgeorganiseerde groep.

De toename van de aantallen ouderen en niet-westerse migranten in de samenleving versterkt deze ontwikkeling. Dit zet het klassieke verenigingsleven verder onder druk (Mullier instituut, 2015).

Het percentage dat lid is van een sportbond daalt wel in de gemeente Overbetuwe. In 2018 was het in totaal 30%, in 2020 in totaal 29,3% en in 2022 gemiddeld 28,9% (KISS, 2022).

Daarmee zien we landelijk in de praktijk een verschuiving van de ontmoetingsfunctie van verenigingsgebouwen naar andere typen accommodaties.

5. Een kwalitatieve mismatch

In het onderzoek zijn enkele structurele mismatches gekwalificeerd. In dit hoofdstuk zijn deze casussen beschreven en is beschreven waarom deze wel of niet op een bestaande locatie kunnen worden opgelost.

5.1 Betaalbare accommodaties

Enkele knelpunten hebben betrekking op de betaalbaarheid van accommodaties, vaak in combinatie met de wens voor opslagruimte.

Een betaalbaarheidsvraag of een ruimtevraag

Betaalbaarheid is in enkele situaties een prominent knelpunt, echter is dit niet per definitie een accommodatieprobleem.

Het toevoegen of aanpassen van accommodaties vergroot namelijk niet de betaalbaarheid van deze accommodaties. Bij nieuwbouw is zelfs eerder sprake van een relatief hoge kostprijs door bouwkosten en financieringslasten. De doelmatige oplossingsrichting is daarmee, als dit wenselijk is volgens het fingerend beleid, een subsidiemaatregel.

5.2 Welzijnsfunctie

Gebrek aan passende welzijnsfuncties

Er is een structurele vraag naar ruimte in Elst voor laagdrempelige welzijnsfuncties. Dit voor verschillende doelgroepen en leeftijden, zowel voor jongeren als ouderen. Dit is momenteel niet beschikbaar en uit zich op verschillende wijzen:

- Groepen die de wens hebben om vaker of in grotere groepen activiteiten te organiseren maar daar geen mogelijkheid voor hebben;

- Locaties die niet aansluiten bij de doelgroep en het karakter (in de verkeerde wijk of in een uitvaartcentrum);
- Een versnipperd aanbod over verschillende locaties;
- Activisten die zijn gehuisvest op plekken die niet passend zijn bij het type activiteit (zichtbaarheid, toegankelijkheid, voorzieningen, beschikbare tijden).

Een exacte vraag en aanbod is niet globaal vast te stellen. Dit varieert namelijk op week-, maand- en seizoenbasis, een mismatch is daarmee enigszins subjectief. De vraag vormt zich vaak passend aan het aanbod, dit door een andere samenstelling, programmering etc. Wel is de verwachting dat door maatschappelijke ontwikkelingen deze vraag naar laagdrempelige welzijnsaccommodaties de komende jaren structureel toeneemt.

Oplossingsrichting

Meer dan 95% van de organisaties met een knelpunt rondom welzijnsfuncties is momenteel gehuisvest op een bestaande locatie. Daarnaast is er in Elst een breed aanbod aan zalen- en vergaderruimtes. Uit verdiepende gesprekken blijkt dat er voor losse verhuur nog voldoende capaciteit beschikbaar is, voor vaste huurders is de capaciteit zeer beperkt.

Specifiek voor jongeren sluit de locatie en toegankelijkheid van het huidige jongerencentrum niet aan bij de doelgroep en waar deze zich bevindt (middelbare scholen). De huidige locatie is niet zichtbaar en bevindt zich in een omgeving met relatief weinig gezinswoningen.

Een laagdrempelige welzijnsaccommodatie, aansluitend en aanvullend op het huidige aanbod aan ruimtes met een nadruk op ouderen voor circa 50-100 personen, vraagt indicatief om enkele honderden vierkante meters en een centrale ligging in het centrum.

Momenteel zijn er in en rondom het centrum meerdere accommodaties die qua afstand voldoen aan de criteria:

- SC De Wieken
- Zalencentrum Onder de Toren
- De openbare bibliotheek
- Het Wapen van Elst
- Diverse scholen.

Onderwijsgebouwen

De benoemde doelgroepen vragen allen een accommodatie met een eigen karakter en type voorzieningen. Een jongerencentrum is mogelijk te realiseren in samenwerking met middelbare scholen, echter ervaren de huidige locaties krapte en zijn daarmee niet beschikbaar.

Een welzijnsfunctie voor ouderen vraagt voornamelijk om beschikbaarheid overdag, wat ook het tijdstip is wanneer het onderwijs gegeven wordt. Daarmee is medegebruik bij scholen niet mogelijk.

Knelpunten

In de genoemde locaties is een deel van de activiteiten die knelpunten ervaren momenteel gehuisvest. Deze locaties zijn momenteel voor een welzijnsfunctie ongeschikt door:

- **het type ruimte:** veelal kleinere ruimtes of onderdeel van een commerciële horecaomgeving;
- **een gebrek aan zichtbaarheid:** veel van de genoemde accommodaties hebben een gesloten karakter en beschikbare ruimtes zijn gesitueerd achterin gebouwen of op verdiepingen;
- **een gebrek aan toegankelijkheid:** veel inwoners die tot de doelgroep behoren zijn vaak ouder en minder mobiel. Veel ruimte is echter enkel toegankelijk via trappen en dergelijke;
- **het gebrek aan zelfstandige voorzieningen:** dit betreffen bergingen en keukens waarin organisaties zelf kunnen voorzien.

De conclusie is dan ook dat in de huidige opzet de locaties niet geschikt zijn voor het huisvesten van een welzijnsfunctie, intensivering is daarmee momenteel niet mogelijk.

De Wieken

De Wieken is momenteel als sociaal en creatief centrum druk bezet met een breed aanbod aan gebruikers. Daarbij heeft het centrum relatief veel vaste gebruikers, beperkte ruimte voor losse verhuur en nauwelijks een inloofunctie. De Wieken is goed bereikbaar in het centrum gelegen, maar heeft een vrij gesloten karakter en veel ruimtes die gelegen zijn op verdiepingen. Daarmee is het centrum momenteel niet geschikt voor een inloofunctie.

Zalencentrum Onder de Toren, Protestantse Gemeente Elst

Zalencentrum Onder de Toren is in eigendom van de Protestantse Gemeente Elst en wordt commercieel uitgebaat door een exploitant met een maatschappelijke insteek. Een uitgebreid aanbod aan verenigingen en maatschappelijke organisaties maakt momenteel gebruik van het zalencentrum.

De kerkelijke gemeente heroriënteert zich momenteel op het toekomstperspectief van het kerkgebouw en het zalencentrum. Daarbij wordt er veel waarde gehecht aan het maatschappelijke karakter van het zalencentrum en is het de wens, zolang hier voldoende vraag naar is, om een dergelijke functie te behouden. Echter vraagt het verouderde gebouw ook om een aanzienlijke investering in de komende jaren en is het van belang om een lang termijnperspectief te hebben met behoud van voldoende gebruikers om dit te bekostigen.

De kerk ziet mogelijkheden om in samenwerking met de gemeente of een andere welzijnsorganisatie een dergelijke welzijnsfunctie in de toekomst toe te voegen aan het centrum, bij herontwikkeling is de wens namelijk ook om het redelijk besloten gebouw een meer open karakter te geven.

Met elk van de vorengenoemde accommodaties is er een verdiepend gesprek gevoerd over het perspectief van de accommodaties en de mogelijkheden tot intensivering: in welke mate biedt deze accommodatie in de toekomst ruimte voor een dergelijke voorziening? Onderstaand is kort samengevat wat het perspectief van de eigenaren, beheerders en exploitanten op het vraagstuk is.

Intensivering is mogelijk bij herontwikkeling

Concluderend kan worden gesteld dat er momenteel in de huidige staat geen geschikte accommodatie is, maar er voldoende bestaande plekken zijn die in aanmerking komen voor intensivering door herontwikkeling tot een geschikte accommodatie. Daarbij heeft het de voorkeur om eventuele ontwikkeling aanvullend en in samenwerking met bestaande accommodaties te doen aangezien het toekomstperspectief van bestaande accommodaties onder druk komt te staan bij kannibaliserend aanbod.

5.3 Bouwlocaties voor praalwagens

Carnavalsverenigingen bouwen van oudsher veelal in schuren in het buitengebied. De beschikbaarheid van deze locaties staat echter al jaren structureel onder druk, zowel in de gemeente Overbetuwe als landelijk.

In meerdere kernen is geconstateerd dat er momenteel niet voldoende ruimte is voor de bouw van praalwagens. Bestaande locaties zijn vooral schuren die beschikbaar worden gesteld door particulieren, echter is hier een gebrek aan. Of er per definitie een gebrek is aan ruimte of dat er ook sprake is van een financiële vraag, vraagt om nader onderzoek.

Intensivering in bestaande maatschappelijke accommodaties is niet voor de hand liggend. Locaties voor praalwagens vragen om een specifieke omvang die niet beschikbaar is in het huidige aanbod.

De openbare bibliotheek Elst, OBGZ

OBGZ werkt met haar bibliotheken toe naar meer geïntegreerde plekken met een bredere (welzijns)functie. Zo zijn we in o.a. Heteren al gehuisvest in een huiskamer en herontwikkelen we de bibliotheek in Zetten binnen de Wanmolen.

De bibliotheek in Elst heeft momenteel nog een relatief traditionele opzet, met voornamelijk veel ruimte voor het uitstellen van haar boekencollectie. Echter vervult zij al wel een bredere maatschappelijke rol met een activiteiten aanbod op het gebied van leesplezier, taal- en digitale vaardigheden en ontmoeting.

De bibliotheek is momenteel in de huidige opzet niet geschikt voor grotere groepen, maar in de toekomst met een integrale aanpak wel geschikt te maken. De locatie kan in samenwerking met andere lokale organisaties worden herontwikkeld, waarbij er een welzijnsfunctie voor groepen aan kan worden toegevoegd. Het huidige gebouw heeft daarbij al een centrale ligging in het centrum en een open laagdrempelig karakter.

5.4 Risico's en kanttekeningen

Selectie bestaande accommodaties welzijnsfunctie

In paragraaf 5.2 wordt een selectie benoemd van locaties die, met betrekking tot de locatie, geschikt zijn voor een (toekomstige) welzijnsfunctie.

In de quickscan is een selectie gemaakt van mogelijke locaties die geschikt zijn voor een dergelijke functie rondom of in het centrum waar veel seniorenwoningen zijn gevestigd. Daarbij is in de praktijk het uitgangspunt dat voorzieningen voor ouderen tot circa 500 meter goed bereikbaar zijn te voet (voor ouderen met hulpmiddelen betreft dit enkele honderden meters). Dit vereist echter maatwerk en nuance. De doelgroep is enigszins divers en woont gespreid rondom het centrum. Daarmee is een definitieve afbakening van het zoekgebied niet zonder vervolgonderzoek vast te stellen.

Veranderend aanbod

In alle kernen geldt dat, op de genoemde knelpunten na, het aanbod aan accommodaties redelijk volstaat bij de huidige vraag en, over het algemeen, redelijk goed tot zeer goed bezet is.

Echter wanneer er accommodaties wegvallen uit het bestaande aanbod zorgt dit daardoor direct voor een aanvullend knelpunt. Dit speelt voornamelijk in Elst doordat een aanzienlijk deel van de accommodaties in handen is van maatschappelijke en commerciële organisaties.

Bredere consultatie bij herontwikkeling

Wanneer er besloten wordt tot herontwikkeling van een bestaande locatie, is het wenselijk om een bredere consultatie te houden van mogelijke gebruikersgroepen. Dit zijn groepen die momenteel nog

geen knelpunt ervaren maar wel bij het realiseren van een accommodatie daar gebruik van wensen of kunnen te maken.

Het Wapen van Elst

Het Wapen van Elst bestaat uit enkele zalen, een grand café en een hotel. Het Wapen van Elst huisvest verschillende verenigingen.

De eigenaar wenst met zijn bedrijf de brede maatschappelijke functie te behouden, in samenhang met de andere bedrijfsonderdelen. Het zalencentrum is daarbij verouderd en kent functionele beperkingen. Om dit op te lossen vraagt het om een aanzienlijke investering in de komende jaren. Daarvoor ziet de eigenaar mogelijkheden zolang er voldoende perspectief is door het behoud van zowel commerciële als maatschappelijk gebruikers en dit te verbreden.

Bijlagen

Separaat bijgevoegd:

Bijlage 1: Uitgebreid overzicht knelpunten

Bijlage 2: Accommodatielijst per kern met functies

ICS

ADVISEURS

Colofon

Datum: 16 mei 2024

Auteur(s): Noud Hes, Michel de Boer

info@icsadviseurs.nl

088 - 235 04 27

