

Schriftelijke vraag:

Vraagnummer: S- 725 (2025-040115)

Datum indiening: 2 juli 2025

Onderwerp: Afwegingen rond MFA Elst en herontwikkeling Van der Duijn Van Maasdamstraat Elst

Naam indiener: Aad Noordermeer (Lijst BOB)

Aan de leden van het college van Burgemeester en Wethouders,

Inleiding/Aanleiding:

Eind mei 2024 heeft u de raad (naar aanleiding van een door de raad aangenomen motie) per memo een quick scan maatschappelijk vastgoed aangeboden¹. Hieruit kwam naar voren dat bij het maatschappelijk vastgoed in Elst vooral 'sprake is van een kwalitatieve mismatch. Bij de welzijnsfunctie gaat het dan voornamelijk om het type ruimte, de inrichting en de toegankelijkheid. Ook de betaalbaarheid is soms een knelpunt.' Geconcludeerd werd 'In algemene zin is het zaak om naar de toekomst toe te blijven zoeken naar mogelijkheden om beter/anders om te gaan met het bestaande aanbod, bij herontwikkeling kansen te benutten voor kwalitatieve verbetering, en aandacht te hebben voor vervanging bij een mogelijk toekomstig verdwijnen van bestaand aanbod.'

Meer specifiek is de problematiek en de opgave voor Elst beschreven in paragraaf 5.2 van deze quick scan. Daarin zien we niet alleen een kwalitatief, maar ook een kwantitatief probleem benoemd: "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." En "Uit verdiepende gesprekken blijkt dat er voor losse verhuur nog voldoende capaciteit beschikbaar is, voor vaste huurders is de capaciteit zeer beperkt."

Recent hebben twee wethouders nog een petitie in ontvangst genomen van bezoekers van de huiskamer Elst en naar aanleiding van de kadernota ontving de gemeenteraad van de stichting ontmoeten en verbinden Elst/Overbetuwe nog een verzoek om in elk geval een (vervolg-)onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor een Multi-Functionele Accommodatie.

Daarna werden wij op 1 juli verrast door een persbericht en later een memo/tic over door het college gemaakte keuzes in het traject om te komen tot herbestemming van de voormalige locatie van OBC Elst aan de Van der Duijn Van Maasdamstraat in Elst².

Wij zijn positief over het feit dat het College – zonder dat wij het wisten – met provinciale subsidie actief aan de slag is met de herontwikkeling van deze locatie. We waarderen positief dat uit de memo/tic blijkt dat bij de opdracht voor het haalbaarheidsonderzoek is meegenomen het feit dat er eerder een quickscan vraag- en aanbod maatschappelijk vastgoed is uitgevoerd n.a.v. de motie 'Maatschappelijk vastgoed' en dat ook is gewezen op de vraag naar een dagbestedingslocatie en locatie voor creatieve zaken/ontmoetingsplek.

¹ [24-06-27 A12 TIC; quickscan maatschappelijk vastgoed OverBetuwe - iBabs Publieksporaal](#)

² [25-09-09 A13 TIC; Haalbaarheidsonderzoek ontwikkeling Van der Duijn Van Maasdamstraat te Elst- het toetsen van 3 scenario's op beleidsuitgangspunten en keuze voorkeursscenario OverBetuwe - iBabs Publieksporaal](#)

Tegelijk hebben wij zorgen en vragen over het doorlopen proces en de impliciet en expliciet gemaakte keuzes.

1. Hoe zijn de bij de opdracht voor het haalbaarheidsonderzoek meegegeven zaken uit de quick scan concreet meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek? Hoeveel ruimte en hoeveel richting is hiervoor gegeven? Zijn hierbij ook in de afwegingen recente ontwikkelingen betrokken de kennelijke besluitvorming van de kerkrentmeesters van de Protestantse Gemeente Elst betrokken om 'Onder de Toren' voorlopig niet te ontwikkelen (dus geen mogelijkheid door herontwikkeling voor kwalitatieve verbetering?), maar door te exploiteren³? Idem de recente ingewikkeldheden rond o.a. het regelen van voldoende ruimtes voor de (groeierende?) activiteiten van Forte Fit?
2. Is ook gedacht in scenario's waarbij elders in Elst m2 maatschappelijk vastgoed wordt afgestoten of herontwikkeld om zo tegenover kosten ook een opbrengst te realiseren? Of is bijv. met de opmerking over 'maatschappelijke plint' de ruimte om op dit punt breed te denken op voorhand sterk beperkt? Is over dit onderdeel ook contact geweest met de Stichting Ontmoeten en Verbinden, zodat zij zich betrokken (gezien en gehoord) zouden vinden? Kunt u in dit verband met de raad ook het onderzoek delen dat in april 2024 is gedeeld met het College alsmede de subsidieaanvraag voor de provinciale regeling 'Steengoed benutten' waar in de memo/tic sprake van is?
3. Hoe zijn de verschillende maatschappelijke behoeften bij het haalbaarheids-onderzoek geprioriteerd? Welke ruimte is er – wat het college betreft – om bij de uitwerking van het haalbaarheidsonderzoek naar een stedenbouwkundig plan rekening te houden met de uitdagingen voor het maatschappelijk vastgoed in Elst ('om kansen te benutten voor kwalitatieve verbetering')? Welke andere locaties zijn in beeld om de problematiek rond de maatschappelijke accommodaties in Elst aan te pakken (denk o.a. aan herontwikkeling vml. OBC Mozartstraat)? Hoe staat het inmiddels met het eerder voor dit kwartaal (Q3) aangekondigde uitkomst van onderzoek naar toekomstscenario's voor de gymzaal aan de Kruisakkers⁴?
4. Indien er binnen de planontwikkeling voor de Van der Duijn Van Maasdamstraat in Elst onvoldoende ruimte is om in te spelen op het verzoek van de Stichting Ontmoeten en Verbinden, hoe denkt het college hier dan verder mee om te gaan en hoe wil het college dan een vervolg geven aan de quick scan?
5. Waarom is er nu al een voorkeur uitgesproken voor scenario C: zou niet eerst ook de verkeersontsluiting (i.v.m. Action en AH) verder moeten worden onderzocht zodat dit kan worden meegewogen bij het bepalen van de voorkeur? Hoe is de participatie voorzien bij de keuze voor de ontsluiting?
6. Hoe wordt bij de planvorming rekening gehouden met evt. problematiek van netcongestie in geval van sloop en nieuwbouw?

Gelieve hierop zo spoedig mogelijk een antwoord te geven,

Ondertekening:

³ Zie bericht instagram onderdetoren_elst d.d. 19 april 2025

⁴ [Document OverBetuwe - 25-01-14.14 Beantwoording vragen Kruisakkers - iBabs Publieksporaal](#) en [25-01-14 A38 TIC; Voortgang van sportzaal Kruisakkers OverBetuwe - iBabs Publieksporaal](#)

Aad Noordermeer, Lijst BOB