

Uw brief van 3 juli 2025	Uw kenmerk	Ons kenmerk 2025-040230	Datum 14 juli 2025	Verzonden d.d.
Onderwerp: Raadsvragen invulling OBC van der Duijn van Maasdamstraat		Behandeld door C.J.M. Smeenk	Telefoonnummer 06-58081532	Bijlage(n) meerdere

Geachte heer/mevrouw,

Geachte leden van de fractie Burgerbelangen OverBetuwe en overige leden van de raad.

Op 2 juli heeft uw fractie vragen gesteld (S-725) over de afwegingen rond MFA Elst en de herontwikkeling Van der Duijn van Maasdamstraat.

In z'n algemeenheid geven we u graag op voorhand mee dat in dit stadium, de initiatieffase, van het project een aantal zaken nog niet is meegenomen in het haalbaarheidsonderzoek. Na het zomerreces stelt de organisatie een projectopdracht op waarin we dit verder gaan vormgeven en het project naar een volgende stap brengen. Hierin worden uw gestelde vragen opgenomen.

Vraag 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 exploiteren? Idem de recente ingewikkeldheden rond o.a. het regelen van voldoende ruimtes voor de (groeierende?) activiteiten van Forte Fit?

Antwoord

De behoefte aan ruimte voor maatschappelijke voorzieningen in Elst is in algemene zin meegenomen (evenals de vraag naar woningen).

Uitgangspunt (financieel) voor het vervolgproces is commerciële verhuur van functionele ruimtes op de begane grond. Bijvoorbeeld (gesubsidieerde) maatschappelijke organisaties.

Voor wat betreft de recente ontwikkelingen met betrekking tot de Protestantse Gemeente Elst en Forte Fit kunnen we stellen dat het haalbaarheidsonderzoek hier niet verder op in gaat.

Vraag 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?

Antwoord

Nee, dit was geen onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. Het uitgangspunt voor het onderzoek is een minimaal budgetneutrale ontwikkeling zonder rekening te houden met externe financiële dekking.

Er is contact geweest met de stichting Ontmoeten en Verbinden en er is kennis genomen van hun wensen voor een huiskamer voor Elst. De haalbaarheid hiervan zal/kan worden onderzocht in de vervolgfase.

M.b.t. de stukken die u opvraagt:

> De subsidieaanvraag 'Steengoed benutten' treft u bijgevoegd aan.

> M.b.t. het onderzoek dat in april 2024 met het college gedeeld zou zijn, hebben wij ons in eerdere stukken onduidelijk uitgelaten qua terminologie. Er is in april '24 een discussiememo in het college besproken waarin het college de uitgangspunten voor het scenario-onderzoek vaststelt. Dit heeft geresulteerd in een opdracht tot nader onderzoek. Op 24 juni jongstleden heeft het college kennis genomen van dit onderzoek en opdracht gegeven om één scenario verder uit te werken ([link naar de stukken](#)). U heeft dit onderzoek dus al van ons ontvangen. Onze excuses voor de ontstane verwarring. (Voor de volledigheid treft u dit discussiememo uit april '24 ook bijgevoegd aan.)

Vraag 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 haalbaarheids-onderzoek 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?

Antwoord

Er is geen prioritering bij de verschillende maatschappelijke behoeften aangegeven. Het onderzoek geeft de beschikbare ruimte aan op de OBC-locatie. In de te nemen vervolgstappen binnen het project zal er meer aandacht besteed moeten worden aan de uitdagingen voor het maatschappelijk vastgoed in Elst.

In verband met de prioritering van de projecten zoals de Van der Duijn van Maasdamstraat en het Multifunctionele Sportcentrum (MFC), ontwikkeling rondom de onderwijshuisvesting en de totstandkoming van de Wanmolen zijn we als organisatie nog niet toe gekomen aan de verdere uitwerking van het onderzoek naar de toekomstscenario's voor de gymzaal aan de Kruisakkers.

Vraag 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?

Antwoord

Zoals ook hierboven reeds vermeld is, zal na de zomer een projectopdracht opgesteld worden om hier verder vorm aan te geven. Wij zien dat er een wens is voor een ruimte voor ontmoeten en verbinden. Het voorkeursscenario dat nu is gekozen, biedt verschillende oplossingen voor de invulling van de locatie die in het vervolgtraject moeten worden uitgewerkt. In het vervolgtraject vindt dan ook de participatie plaats.

Vraag 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?

Antwoord

Ook de verkeersontsluiting vormt een onderdeel van de projectopdracht en wordt in overleg met belanghebbenden uitgewerkt. Scenario C biedt ruimte voor verschillende kansrijke oplossingen. De mogelijkheden voor een gewenste verkeersontsluiting worden in het vervolgtraject via een participatietraject uitgewerkt en besproken met belanghebbenden (ondernemers en omwonenden).

Vraag 6

Hoe wordt bij de planvorming rekening gehouden met evt. problematiek van netcongestie in geval van sloop en nieuwbouw?

Antwoord

Dit is een algemeen risico bij woningbouw- en vastgoedontwikkeling. Hier moet ook in de vervolgfase van het project rekening gehouden worden en zal overleg gevoerd moeten worden met de netbeheerder.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

