

Aan de gemeenteraad van Weert

Weert, 19 december 2017

Onderwerp : Stand van zaken onderzoekerschikking voorzieningen in Boshoven en het
vervolgproces
Kenmerk : 25744/25783

Geachte raadsleden,

In november 2015 heeft uw raad de nota 'Voorzieningenplannen Weert' vastgesteld met het bijbehorende uitvoeringsprogramma (RAD-001 158). Deze nota wordt gebruikt als meerjarig referentiekader voor de ontwikkeling van het voorzieningenaanbod in Weert. Daarbij is het uitgangspunt het scenario 'Burgerkracht'.

In het uitvoeringsprogramma staat de 'Herschikking van voorzieningen (onderwijs en sociaal-cultureel) in Boshoven' als actie benoemd. Met de raadsinformatiebrief van 7 november 2017 hebben we u geïnformeerd over de stand van zaken (oktober 2017) van het 'uitvoeringsprogramma voorzieningenplannen stedelijk gebied'. In deze brief wordt u geïnformeerd over de huidige stand van zaken van het onderzoek in Boshoven met de aanpak voor het vervolgproces.

Aanleiding, doel en resultaat onderzoek

Voor het onderzoek naarerschikking van de voorzieningen in Boshoven waren er meerdere aanleidingen. De ontwikkelingen op het gebied van onderwijs (overaanbod, toekomstbestendigheid gebouwen) en sociaal culturele voorzieningen. De wens om de centrumfunctie voor de toekomst te versterken. Een overaanbod aan vierkante meters voor de huisvesting van maatschappelijke initiatieven. De bezuinigingsopgave op voorzieningen vanaf 2017 (Kiezen met visie). De financiële problemen van het Kwintet. Het aanbod van ruimte door andere partijen in de wijk. En tot slot de wens van de Jumbo om het Kwintet aan te kopen voor uitbreiding van de supermarkt en het oplossen van parkeerproblematiek.

Het doel van het onderzoek naarerschikking van voorzieningen in Boshoven zoals opgenomen in de projectopdracht is: *Te komen tot een zo goed mogelijke invulling van de accommodatieopgave waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend en een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid van Boshoven. Daarnaast dient er een betere afstemming te komen tussen vraag en aanbod van de huidige en geplande maatschappelijke voorzieningen in Boshoven met daarbij voor de gemeente een verlaging van de exploitatiekosten.*

In het Voorzieningenplan Weert uitvoeringsprogramma 2015-2016 is als actiepun 2 opgenomen: Herschikking van voorzieningen onderwijs en sociaal-cultureel in Boshoven. Voor deze actie is een onderzoek nodig dat inzicht geeft in:

1. De concrete mogelijkheden tot clustering en reductie van maatschappelijk vastgoed in Boshoven.
2. De haalbaarheid tot het vrijspelen van het Kwintet en de locatie te herontwikkelen/betrekken bij het winkelcentrum/herbestemmen.
3. Het toekomstperspectief van eventuele vrijkomende plekken /gebouwen.

Aanpak tot nu toe

In de projectopdracht (B&W voorstel BW-009310 TILS 1190) is voorgesteld gesprekken te voeren met belanghebbenden, een aantal scenario's uit te werken, hiervoor het draagvlak te polsen en een voorstel voor een scenario aan de raad voor te leggen. Inmiddels zijn gesprekken gevoerd met alle belanghebbenden.

Uit de gesprekken die de gemeente heeft gevoerd bleek het volgende:

1. Er was extra tijd nodig voor het initiatief van de Open Club Boshoven. Dit gaf het burgerinitiatief voldoende tijd om hun eigen visie uit te werken. De Open Club Boshoven is een samenwerkingsverband van alle huidige en enkele toekomstige gebruikers van het sportpark.
2. Verder werd duidelijk dat het niet verstandig is dat de gemeente dit project trekt omdat ze geen onafhankelijke positie kan innemen. De gemeente is eigenaar van het Kwintet, verhuurder, subsidiegever aan de beheersstichting en enkele huurders van het Kwintet. Bovendien overweegt de gemeente het Kwintet te verkopen, mits er voldoende alternatieven zijn voor het huisvesten van maatschappelijke voorzieningen.
3. Daarnaast ontbreekt het bij de gemeente aan voldoende expertise op het gebied van exploitatie van wijkaccommodaties.

De gemeente heeft daarom Spirato (Vereniging Gemeenschapsaccommodaties Limburg) ingehuurd voor het vervolgonderzoek. Dit is een onafhankelijke deskundige partij op het gebied van beheer van wijkaccommodaties. Spirato onderzoekt niet alleen fysiek beheer maar kijkt ook naar hoe activiteiten het beste in een wijk tot hun recht komen.

In de raadsinformatiebrief van 7 november 2017 is aangegeven dat de rapportage van Spirato, inclusief plan van aanpak en planning, in het 4^e kwartaal 2017 gereed zou zijn.

Rapportage herschikking maatschappelijke voorzieningen Boshoven

De eerste rapportage is opgeleverd. Spirato heeft demografische gegevens, beleidsdocumenten, financiële gegevens van het Kwintet geanalyseerd en gesprekken gevoerd met bewoners van Boshoven, supermarkt Stan Heerschap, beheerder 't Kwintet, wijkraad Boshoven, zalencentrum Don Bosco, Wonen Limburg, Punt Welzijn, Open Club Boshoven en 3Hoven (samenwerkingsverband scholen en kinderopvang in de wijk Boshoven).

Spirato trekt 12 conclusies waarmee rekening moet worden gehouden bij een voorstel over de toekomst van maatschappelijke voorzieningen in Boshoven. Daarnaast zijn er aanbevelingen gedaan voor een wijziging in de aanpak.

Het rapport van Spirato is een werkdocument om het gesprek op gang te brengen, er kunnen geen eindconclusies aan ontleend worden. Dat is pas mogelijk na het vaststellen van het definitieve rapport.

Aanbevelingen gewijzigde aanpak

In het proces tot nu toe zijn door Spirato individuele gesprekken gevoerd met belanghebbenden. Aan de hand van de oorspronkelijke onderzoeksopdracht en de gevoerde gesprekken, concludeert Spirato dat deze aanpak niet leidt tot een scenario waar alle belanghebbenden achter staan.

Partijen benadrukken in de gesprekken eerder hun eigen belang dan het belang van een goede visie op de toekomst van Boshoven. De discussie spits zich te veel toe op het al dan niet behouden van het bestaande Kwintet, met argumenten voor of tegen. Een dialoog is niet gevoerd.

Spirato stelt nu een dialoog voor. Alle partijen moeten samen nadenken over een gezamenlijke visie op de toekomstige voorzieningenstructuur in Boshoven. Het voeren van een dialoog en uitwisselen van standpunten moet bij alle betrokkenen leiden tot draagvlak voor het uiteindelijke plan. Spirato wordt in deze aanpak verbinder van belanghebbenden in plaats van verzamelaar van individuele meningen. Een dergelijk proces heeft meer aandacht en tijd nodig.

Toekomstbeeld

Om de partijen samen te brengen en het dialoog te starten zijn, op basis van de analyse, twee toekomstbeelden uitgewerkt. De toekomstbeelden fungeren als stip op de horizon om aan te tonen wat de mogelijkheden voor de lange termijn kunnen zijn.

De toekomstbeelden waarmee de gesprekken starten hoeven niet de eindbeelden te zijn. Het doel van de gesprekken is een gezamenlijk toekomstbeeld formuleren.

De toekomstbeelden voor het startgesprek zijn:

1. Hoe kan 't Kwintet als duurzaam hart voor Boshoven, op de huidige locatie, een duurzame toekomst tegemoet gaan.
2. Hoe kunnen de scholen en de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven gezamenlijk verder in één gebouw.

Per toekomstbeeld zijn korte en lange termijn processtappen uitgewerkt.

Vervolgproces

In het rapport zijn stappen voorgesteld voor het vervolgproces: terugkoppeling van de rapportage aan belanghebbenden, een dialoog met alle belanghebbenden en inwoners, mogelijk aanpassen of wijzigen van de toekomstbeelden en inschatting van het vervolgproces na deze stappen.

Daarbij zien we op dit moment twee mogelijke uitkomsten.


1. Er is overeenstemming over een toekomstbeeld als gezamenlijke stip op de horizon. Bij deze uitkomst geeft Spirato een advies hoe men gezamenlijk de stip op de horizon kan bereiken.
2. Er is geen overeenstemming over een toekomstbeeld. Bij deze uitkomst geeft Spirato een advies over een te maken keuze.

De uitkomst wordt aan uw raad ter besluitvorming voorgelegd.

Planning

Het precieze tijdschema is afhankelijk van hoe het proces en de gesprekken verlopen (afhankelijk van de te betrachten zorgvuldigheid en de voortgang van de dialoog). Het streven is om nog in december 2017 de stukken toe te sturen aan belanghebbenden, in januari 2018 de gesprekken te beginnen en in het 2^{de} kwartaal van 2018 tot besluitvorming te komen.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,


G. Brinkman
gemeentesecretaris


A.A.M.M. Heijmans
burgemeester

Bijlage : Rapportage Herschikking maatschappelijke voorzieningen Boshoven.

Herschikking maatschappelijke voorzieningen Boshoven

Rapportage

Samenvatting

Het rapport, Herschikking maatschappelijke voorzieningen Weert Boshoven, is gestart als project met een duidelijke doelstelling, namelijk:

Het doel van het onderzoek is te komen tot een zo goed mogelijke invulling van de accommodatieopgave waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend en een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid van Boshoven. Daarnaast dient er een betere afstemming te komen tussen vraag en aanbod van de huidige en geplande maatschappelijke voorzieningen in Boshoven met daarbij voor de gemeente een verlaging van de exploitatiekosten.

Om een invulling te geven aan de doelstelling is een analyse gemaakt van de Leefstijlen en demografie van Boshoven; de accommodaties en activiteiten; stakeholders; inwoners van de wijk; financiële situatie van 't Kwintet; beleid en de plannen van stakeholders in Boshoven. Uit deze analyse zijn twaalf conclusies voortgekomen. Dit zijn:

- Ontgroening en vergrijzing zijn van invloed op de toekomst van voorzieningen en activiteiten in Boshoven.
- De overwegende aanwezige groene leefstijl, die staat voor introvert groepsgericht, geborgenheid, zekerheid en afkeer van experiment in Boshoven, vraagt om voorzichtigheid bij nieuwe ontwikkelingen.
- Er zijn afdoende alternatieven voor een herschikking van de maatschappelijke activiteiten van 't Kwintet.
- Er is sprake van een veranderende en verminderde vraag naar activiteiten in de toekomst.
- 't Kwintet is op dit moment gefocust op voortbestaan op de huidige locatie.
- 't Kwintet heeft zich afzijdig gehouden van andere maatschappelijke ontwikkelingen in Boshoven.
- De beheerconstructie en financiële situatie van 't Kwintet zijn kwetsbaar.
- De betaalde beheerder van 't Kwintet drukt op de totale exploitatie.
- Clustering en multifunctioneel gebruik zijn belangrijk in de toekomst met betrekking tot aanbod en gebruik van maatschappelijke accommodaties.
- Versterking van het Hart van Boshoven is belangrijk.
- De supermarkt in Boshoven is te klein (vvo m2) in relatie tot wat de maatstaven nodig achten voor een service supermarkt.
- Boshoven is zeer afhankelijk van de supermarkt.

Deze twaalf conclusies vormen de input voor de twee opgestelde toekomstbeelden voor de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven. Het idee achter de toekomstbeelden is dat deze een aanzet zijn tot dialoog en samenwerking tussen de verschillende stakeholders in Boshoven. Alleen door samenwerken met de stakeholders in Boshoven kan een zo goed mogelijke en breed gedragen invulling van de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven worden gerealiseerd.

De uitgewerkte toekomstbeelden zijn 't Kwintet als duurzaam hart van Boshoven en de school en maatschappelijke voorzieningen in Boshoven onder een dak. In toekomstbeeld een: 't Kwintet als duurzaam hart van Boshoven is uitgewerkt hoe de voorziening 't Kwintet, op de huidige locatie, een duurzame toekomst tegemoet kan gaan. In toekomstbeeld twee: De school en maatschappelijke voorzieningen in Boshoven onder een dak is uitgewerkt hoe de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven gezamenlijk verder kunnen gaan onder een dak. Per toekomstbeeld zijn globaal de korte en lange termijn processtappen weergegeven.

Omdat dit rapport inzet op samenwerken worden alle betrokken stakeholders uitgenodigd om gezamenlijk deze eerste aanzet tot toekomstbeelden en processtappen te herontwerpen.

Afsluitend zijn vijf concrete aanbevelingen gedaan voor het vervolgproces:

- Koppel deze rapportage terug aan de verschillende stakeholders ('t Kwintet, wijkraad, gemeente, 3hoven, Don Bosco, Stan Heerschap, Wonen Limburg en Opbouwmedewerkers Punt Welzijn) in Boshoven. Vraag om input op basis van de twee geschetste toekomstbeelden.
- Organiseer een gezamenlijke avond voor de verschillende stakeholders om met elkaar het gesprek aan te gaan over de toekomst.
- Organiseer een inwonersavond om met de inwoners van Boshoven in gesprek te gaan over de twee toekomstbeelden.
- Stel de toekomstvisie op basis van de input van de stakeholderavond en inwonersavond bij.
- Maak gezamenlijk, met de partijen die bereid zijn constructief mee te denken, een keuze voor één van de twee toekomstbeelden op basis van de uitkomsten van de korte termijn processtappen.

Samenvatting

Inhoudsopgave

1. De opdracht	P. 5
2. De analyse	P. 7
2.1 Boshoven leefstijlen en demografie	P. 7
2.2 Accommodaties & activiteiten in Boshoven	P. 8
2.2.1 Toekomstige vraag en aanbod	P. 9
2.3 Stakeholdersanalyse	P. 10
2.3.1 Inwoners Boshoven	P. 10
2.3.2 Organisaties	P. 13
2.4 Financiële situatie 't Kwintet	P. 14
2.5 Beleid	P. 15
2.6 Plannen stakeholders Boshoven	P. 16
2.7 Conclusies analyse	P. 18
3. De toekomstbeelden	P. 19
3.1 Vorm toekomstbeelden	P. 19
3.2 Toekomstbeeld 1: 't Kwintet als duurzaam hart van Boshoven	P. 20
3.2.1 Hoe ziet de stip op de Horizon er uit?	P. 20
3.2.2 Hoe komen wij bij de stip?	P. 20
3.3 Toekomstbeeld 2: Toekomstbeeld twee: De school en maatschappelijke voorzieningen in Boshoven onder een dak	P. 22
3.3.1 Hoe ziet de stip op de Horizon er uit?	P. 22
3.3.2 Hoe komen wij bij de stip?	P. 22
4. Conclusies	P. 24
4.1 Hoe nu verder?	P. 24

1. De opdracht

De gemeente Weert is bezig met het herzien van de voorzieningenstructuur. Het herzien van de voorzieningenstructuur draait om hetgeen de gemeenschap nu en in de toekomst nodig heeft aan activiteiten en of de huidige accommodaties op die behoefte aansluiten. In de wijk Boshoven, het onderzoeksgebied, draait de herschikkingsvraag rondom 't Kwintet en twee aanvullende vraagstukken vanuit de directe omgeving. 't Kwintet is al decennia het centrum voor maatschappelijke activiteiten in de wijk Boshoven. Gezien de recentelijke ontwikkelingen rondom 't Kwintet speelt de vraag of 't Kwintet kan aanblijven als centrum voor maatschappelijke activiteiten in de wijk of dat er tot een herschikking van activiteiten elders in Boshoven gekomen kan worden.

Gelijktijdig aan de hierboven geschetste situatie, speelt een ontwikkelingsvraag vanuit de supermarkt exploitant in Boshoven. De exploitant heeft kenbaar gemaakt dat de locatie in Boshoven, inclusief het aangrenzende winkelcentrum, toe is aan een renovatie. De renovatie is noodzakelijk om mee te bewegen in de dynamiek van de supermarkt ontwikkeling. Het knelpunt van de benodigde renovatie is dat de locatie reeds kampt met een gebrek aan parkeerplaatsen. Uitbreiden van de Supermarkt is binnen de huidige beschikbare ruimte niet mogelijk zonder dat het parkeerprobleem wordt vergroot. De exploitant heeft bij de gemeente Weert aangegeven dat er een oplossing gevonden dient te worden voor dit vraagstuk. De voorkeursoplossing van de exploitant is dat de supermarkt 't Kwintet mag aankopen om hier parkeerplaatsen te realiseren.

Als laatste speelt er een vraag vanuit de exploitant van Don Bosco (horeca onderneming in Boshoven). De ondernemer van Don Bosco heeft bij de gemeente kenbaar gemaakt dat, op basis van de huidige activiteiten, Don Bosco geen bestaansrecht meer heeft als onderneming. Gezien de centrale ligging en de mogelijke effecten op de leefbaarheid van leegstand van de locatie van Don Bosco moet dit vraagstuk serieus genomen worden.

Met in acht neming van de context is het doel van het onderzoek als volgt:

Het doel van het onderzoek is te komen tot een zo goed mogelijke invulling van de accommodatieopgave waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend en een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid van Boshoven. Daarnaast dient er een betere afstemming te komen tussen vraag en aanbod van de huidige en geplande maatschappelijke voorzieningen in Boshoven met daarbij voor de gemeente een verlaging van de exploitatiekosten.

Spirato, vereniging voor gemeenschapsaccommodaties Limburg geeft in dit rapport vorm aan het doel van het onderzoek. Ten grondslag aan de uitwerking van de herschikkingsmogelijkheden ligt de solide inventarisatie en analyse van de context waarin de herschikking plaats vindt.

De inventarisatie en analyse bestaat uit verschillende onderdelen:

Onderdeel 1: Boshoven leefstijlen en demografie. In dit onderdeel wordt gekeken naar het huidige Boshoven en wat de voorspelde demografische ontwikkelingen zijn voor het Boshoven van de toekomst.

Onderdeel 2: Accommodaties, activiteiten en trends en ontwikkelingen in Boshoven worden omschreven. In dit onderdeel worden de accommodaties, activiteiten en trends en ontwikkelingen weergegeven.

Onderdeel 3: Stakeholders in Boshoven. Het derde onderdeel is een weergave van de stakeholders in Boshoven. Het betreft hier zowel georganiseerde partijen als wel individuele inwoners van de wijk. Hierin wordt omschreven wie betrokken zijn en welke belangen oplossingen en middelen deze partijen hebben. Wat betreft de inwoners wordt in kaart gebracht waar de inwoners van Boshoven nu gebruik van maken en welke behoeften er zijn voor de toekomst.

Onderdeel 4: Financiële situatie van 't Kwintet. In dit onderdeel wordt een overzicht geschetst van de huidige financiële situatie van 't Kwintet.

Onderdeel 5: Beleidsframe en plannen stakeholders Boshoven. In dit onderdeel zijn de relevante aanknopingspunten van het vigerende beleidsframework en grote ontwikkelingen in Boshoven benoemd.

Onderdeel 6: conclusies analyse. Op basis van de eerder genoemde analyse onderdelen komt Spirato tot conclusies. Deze zijn uitgewerkt in onderdeel 6.

Op basis van de analyse, de hieruit voortkomende conclusies en overleg tussen de gemeente Weert en Spirato zijn twee toekomstbeelden uitgewerkt. Per toekomstbeeld is aangegeven hoe de stip op de horizon er uit ziet en welke stappen genomen dienen te worden om er te komen.

2. De Analyse

2.1 Boshoven Leefstijlen en demografie

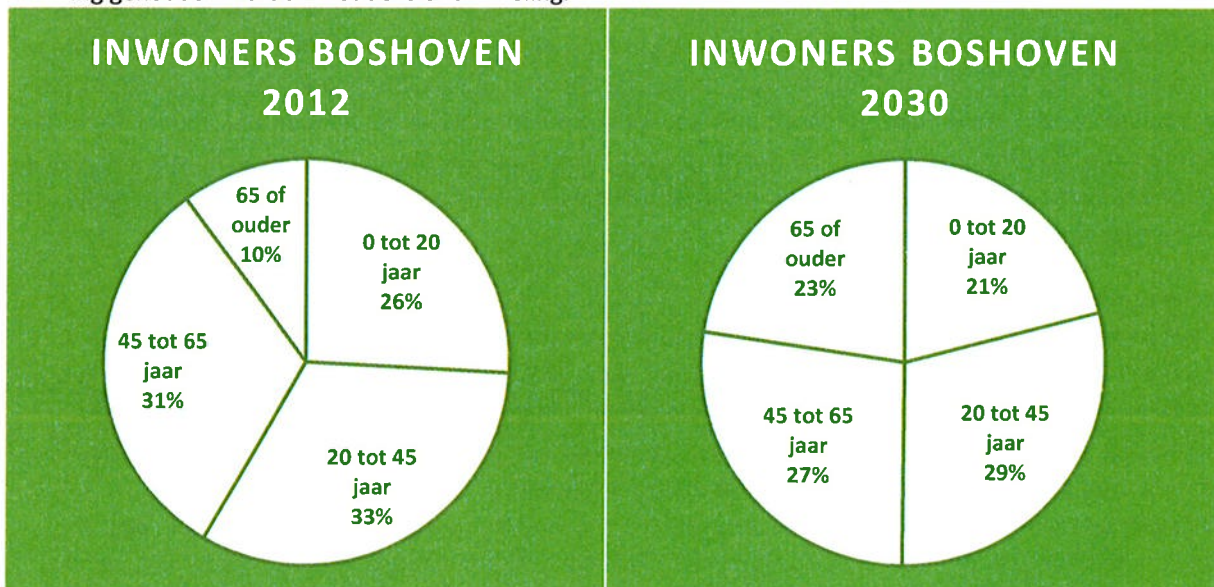
Boshoven is het grootste stadsdeel van Weert en is gesitueerd aan de Noorwestkant van de stad. Het stadsdeel bestaat uit vier wijken, een buurtschap, industrieterrein, sportpark en kantorenpark. De Ringbaan-Noord/West doorkruist het stadsdeel en vormt een fysieke grens tussen de woonwijken van Boshoven en het kantoren- en sportpark. In relatie tot het centrum en de overige stadsdelen van Weert ligt Boshoven geïsoleerd.

In het stadsdeel Boshoven zijn drie leefstijlen (Hospitality consultants, 2014) vertegenwoordigd, ingedeeld naar kleur. De groene leefstijl betreft de grootste groep en staat voor introvert groepsgericht, geborgenheid, zekerheid en afkeer van experiment. De gele leefstijl staat voor extravert groepsgericht, betrokkenheid en harmonie, warm, knus en traditioneel. De blauwe leefstijl staat voor ambitie en controle, statusgevoeligheid. Spirato is van mening dat de aanwezigheid van voornamelijk groene leefstijlen van invloed is op de manieren waarop vorm gegeven kan worden aan de herschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven. Dit is omdat individuen binnen de groene leefstijl, zoals aangegeven in de omschrijving, waarde hechten aan zekerheid en een afkeer hebben van experimenten.

In 2012 woonde er 7075 mensen in Boshoven. De verwachting is dat dit aantal in 2030 is afgenomen tot 6750. De absolute verwachte inwonersafname bedraagt 325 inwoners in 2030 wat neerkomt op een krimp van 4.6% t.o.v. 2012. Naast deze absolute afname van het aantal inwoners ondergaat de bevolkingssamenstelling van Boshoven volgens de prognoses ook een grootschalige transformatie. In figuur 1 is een weergave gemaakt van de transitie in de bevolkingssamenstelling.

In de categorieën 0-20 jaar (-22.4%), 20-45 jaar (-14.6%) en 45 tot 65 jaar (-17.3%) is er een afname in de absolute aantallen als ook het percentage van het totaal aantal inwoners van Boshoven. In de categorie 65 of ouder wordt een sterke groei verwacht in zowel absolute aantallen als wel in het percentage van het totaal. Het verwachte verschil tussen 2012 en 2030 in de 65+ categorie is +111.8%. Er is dus sprake van een sterke afname van het aantal jongeren en volwassenen tot de leeftijd van 65 jaar in Boshoven. Hier tegenover staat een verdubbeling van het aantal inwoners van 65+ in Boshoven.

Een dergelijke grootschalige verandering in de demografische opbouw van het stadsdeel heeft gevolgen voor het toekomstige aanbod van maatschappelijke activiteiten en accommodaties. In de herschikkingsvraag moet rekening gehouden worden met deze ontwikkeling.



Figuur 1: Verandering inwonersamenstelling

2.2 Accommodaties & activiteiten in Boshoven

In Boshoven is een aantal accommodaties aanwezig die (maatschappelijke) activiteiten huisvesten. In dit hoofdstuk worden per accommodatie aangegeven welke bouwtechnische kwaliteiten de accommodatie heeft, wie er gebruik van maakt en wat de belangrijkste vraagstukken voor de toekomst zijn.

't Kwintet

In 't Kwintet (0 in figuur 2), dat bestaat uit vijf zalen die multifunctioneel inzetbaar zijn, worden de volgende activiteiten gefaciliteerd: huiskamerproject/dagbesteding (overdag), cursussen (avond), culturele feesten (avond & weekend), kantoor van de wijkraad (avond) en een logopediepraktijk (overdag). Daarnaast functioneert 't Kwintet als accommodatie waar laagdrempelige ontmoeting mogelijk is, omdat men altijd binnen kan lopen voor een kop koffie en een goed gesprek met de beheerder die doordeweeks aanwezig is. Op basis van de gesprekken en de beschikbare huurders kan geconcludeerd worden dat verschillende ruimtes van 't Kwintet slechts beperkt gebruikt worden. Het verbeteren van de bezettingsgraad wordt vanuit 't Kwintet benoemd als belangrijkste ontwikkelingspunt voor de toekomst.



Figuur 2: Accommodaties in Boshoven

Odaschool Anjelierstraat & Annendaal en Obs de Uitkijktoren

De Odascholen aan de Anjelierstraat en Annendaal en Obs de Uitkijktoren (1, 2 & 3 in figuur 2) vervullen primair een (basis)schoolfunctie. De laatste jaren is er in verband met het teruglopende leerlingenaantal in Boshoven leegstand ontstaan in de schoolgebouwen. Door dit gegeven, maar ook het bewustzijn dat de school in de toekomst een andere positie in de wijk moet vervullen, is gezocht naar aanvullende activiteiten. Op dit moment is er een vergaande samenwerking met kinderopvang Humanitas die een deel van de Odaschool aan de Anjelierstraat huurt voor het uitbaten van een kinderdagopvang. De samenwerking tussen de scholen en het kinderdagverblijf is officieel gemaakt in het samenwerkingsverband 3hoven. Daarnaast maakt Punt Welzijn gebruik van de Odaschool als cursus- en ontmoetingsruimte voor vraagstukken rondom het opgroeien van kinderen. Uit het interview met de directeur van de Odaschool en Obs de Uitkijktoren wordt duidelijk dat de gebouwen toe zijn aan vervanging. Op dit moment zijn er twee mogelijk opties voor de nieuwbouwlocatie. De eerste optie is centraal in de wijk en de tweede optie is op Sportpark Boshoven. De zoektocht naar een nieuwe geschikte locatie, en de veranderende rol van de school binnen de wijk Boshoven vormen de belangrijkste vraagstukken voor de toekomst.

Zalencentrum Don Bosco

De accommodatie Don Bosco (4 in figuur 2) is, zoals in de opdracht omschrijving aangegeven, een van de partijen die de gemeente Weert heeft benaderd met een hulpvraag. De activiteiten die op dit moment in Don Bosco ondergebracht zijn: vergaderingen, carnavalsactiviteiten (in het seizoen), bridgeclubs, de vrouwen vereniging, ouderen sociëteit & grotere feestjes (2 x per maand). Het aparte café gedeelte is verhuurd aan een commerciële partij. Don Bosco is de enige grote zaal in Boshoven.

De exploitant van Don Bosco heeft aangegeven dat het niet lang meer, uiterlijk tot 1 januari 2018, kan functioneren op basis van het huidige aanbod aan activiteiten. De accommodatie kampt reeds twee jaar op rij met een tekort in de exploitatie, en een derde jaar is niet langer op te vangen door middel van de inzet van reserves.

Café Aod Bosseve

Het café Aod Bosseve (5 in figuur 2) wordt commercieel geëxploiteerd en heeft de mogelijkheid om groepen

tot 80 personen te huisvesten. Daarnaast is er de mogelijkheid om de zaal te gebruiken voor vergaderingen en is er ruimte voor de lokale biljartvereniging.

Verenigingskantines Sportpark Boshoven

De verenigingskantines (9 in figuur 2) van het Sportpark zijn in beheer van de verschillende betrokken sportorganisaties. Deze organisaties nemen veelal deel aan het uitwerken van de Open Club. De Open Club is het nieuwe samenwerkingsverband tussen de verschillende sportverenigingen die actief zijn op Sportpark Boshoven. De mogelijkheid bestaat dat binnen dit plan deze sportaccommodaties, de Bosuil en scholen worden vernieuwd. De locaties vervullen voornamelijk de rol van sportkantine.

HangOut

De HangOut (8 in figuur) is het jongerencentrum van Boshoven. Op deze locatie worden activiteiten georganiseerd door en voor jongeren. Het beheer van de accommodatie wordt ondersteund door Punt Welzijn.

2.2.1 Toekomstige vraag en aanbod

Op basis van het rapport voorzieningenplannen Weert (Hospitality Consultants, 2014) kan inzage gegeven worden in de verwachte trends en ontwikkelingen rondom de toekomstige situatie van vraag naar, en aanbod van, maatschappelijke voorzieningen in Boshoven. Op basis van deze rapportage kunnen de volgende trends en ontwikkelingen geschetst worden:

- Een dalende vraag van gebruikers;
- Lagere bezettingsgraden van voorzieningen;
- Versnippering van accommodaties;
- Minder jeugd en meer ouderen als gebruikers;
- Meer gebruik van accommodaties overdag en minder in de avonden;

Bij het uitwerken van de toekomstmogelijkheden voor (maatschappelijke) accommodaties in Boshoven is het van belang om bovenstaande verwachtingen mee te nemen.

2.3 Stakeholders analyse

Boshoven is een stadsdeel waarin veel verschillende partijen zijn vertegenwoordigd die een idee of mogelijkheid hebben voor de manier waarop deerschikking vorm kan krijgen. Een deel van deze partijen is georganiseerd in een vereniging of accommodatie en een deel bestaat uit, niet georganiseerde, inwoners van de wijk Boshoven. Het is belangrijk om in beeld te hebben hoe de georganiseerde en ongeorganiseerde partijen tegen de ontwikkelingen in Boshoven aankijken. Om dit in beeld te brengen zijn interviews gehouden met de grootste georganiseerde stakeholders in Boshoven en zijn er gesprekken gevoerd met 25 inwoners van de wijk zelf over hun gebruik en voorkeuren voor de toekomst in relatie tot de accommodaties in Boshoven. Gezien de beperkt aantal gesproken inwoners zijn de resultaten niet representatief voor alle inwonende van Boshoven.

2.3.1 Inwoners Boshoven

Om in kaart te brengen hoe de inwoners van Boshoven tegen deerschikking aankijken, zijn in de wijk Boshoven gesprekken gevoerd. De gesprekken hebben op verschillende locaties in de wijk plaatsgevonden. Tijdens de gesprekken zijn de volgende vragen gesteld:

- Van welke accommodatie voor maatschappelijke voorzieningen maakt u nu gebruik? En hoe vaak maakt u gebruik van deze voorziening?
- Van welke activiteiten maakt u gebruik in bovenstaande accommodatie?
- In welke mate bent u tevreden over het niveau van de aangeboden “maatschappelijke” activiteiten in Boshoven?
- Aan welk type “maatschappelijke” activiteiten heeft u in de toekomst behoefte?
- Welke van de huidige accommodaties acht u geschikt voor het huisvesten van de huidige en toekomstige activiteiten?
- Waarom maakt u op dit moment juist wel, of juist niet gebruik van 't Kwintet?
- Welke van de twee onderstaande opties heeft uw voorkeur? En waarom? Optie 1: Het winkelcentrum Boshoven (supermarkt + winkels) opwaarderen en 't Kwintet of de activiteiten van 't Kwintet herschikken in Boshoven. Optie 2: 't Kwintet op de huidige locatie behouden en het winkelcentrum (supermarkt + winkels) slechts beperkt opwaarderen.

In totaal is het gesprek aangegaan met 25 inwoners van Boshoven. Onderstaande uitwerking is dan ook niet representatief voor heel Boshoven, maar vormt wel een eerste inkijk in het gebruik, en wensen voor de toekomst, van inwoners van de wijk. Op basis van het uitblijven van antwoorden [3 van de 25 respondenten heeft antwoord gegeven op de vraag]: welke van de huidige accommodaties acht u geschikt voor het huisvesten van de huidige en toekomstige activiteiten is er voor gekozen om deze vraag, uit de resultaten te halen.

Resultaten enquêtes inwoners Boshoven

1. Van welke accommodatie voor maatschappelijke activiteiten maakt u nu gebruik? En hoe vaak maakt u gebruik van deze voorziening?

frequentie	Frequent > dan 1 keer per week.	Regelmatig 1 tot 2 keer per maand.	Soms 5 tot 8 keer per jaar.	Zelden 1 tot 4 keer per jaar.
't Kwintet			3	4
Café oad Bosseve		2		5
Don Bosco			2	11

De Bosuil			3	4
HangOut		1	4	1
Odaschool		2	6	3
OBS de uitkijktoren	1	1	4	3
Kantines sportpark Boshoven			4	3

De bevroegde inwoners van Boshoven geven grotendeels aan maar “soms” of “zelden” gebruik te maken van de accommodaties in Boshoven.

2. Van welke activiteiten maakt u gebruik in bovenstaande accommodatie?

Hieronder volgt een overzicht van de genoemde activiteiten, en het aantal keer dat de activiteit is genoemd door de gesproken inwoners van Boshoven.

- Carnaval (9)
- School (8)
- Sportactiviteiten (5)
- Optredens (5)
- Ontmoeting (4)
- Dagbesteding (3)
- Zij-actief (2)
- Kaarten (2)
- Kinderdagopvang (1)
- Biljart (1)
- Cursussen (1)
- Vlooiemarkt (1)
- Feestjes (1)

3. In welke mate bent u tevreden over het niveau van de aangeboden “maatschappelijke” activiteiten in Boshoven?

- 3 van de 25 gesproken inwoners van Boshoven geeft aan zeer tevreden te zijn over het huidige aanbod van “maatschappelijke” activiteiten in Boshoven.
- 13 van de 25 gesproken inwoners van Boshoven geeft aan tevreden te zijn over het huidige aanbod van “maatschappelijke” activiteiten in Boshoven.
- 9 van de 25 gesproken inwoners van Boshoven geeft aan niet ontevreden te zijn over het huidige aanbod van “maatschappelijke” activiteiten in Boshoven.

4. Aan welk type “maatschappelijke” activiteiten heeft u in de toekomst behoefte?

- Behouden huidig aanbod (10)
- Sport (2)
- Ontmoetingsactiviteiten (2)
- Jeugdactiviteiten (1)
- Braderie (1)

5. Waarom maakt u op dit moment juist wel, of juist niet gebruik van 't Kwintet?

De antwoorden op deze vragen zijn hieronder gebundeld. Per antwoord is aangegeven hoe vaak het is benoemd door de bevroegde inwonende van Boshoven.

Juist wel:

- Ja ik maak wel gebruik van 't Kwintet omdat er een aanbod is van dagbesteding waar ik behoefte aan heb. (1)
- Maak gebruik van 't Kwintet omdat het de centraal gelegen accommodatie is voor ontmoeting in Boshoven. (5)

Juist niet:

- Maak geen gebruik van 't Kwintet omdat het activiteiten aanbod niet aansluit op mijn behoefte. (4)
- Maak geen gebruik van 't Kwintet omdat ik geen idee heb van wat er te doen is. (10)
- Ga nooit naar 't Kwintet, ik maak gebruik van de voorzieningen in het centrum van Weert. (3)

6. Welke van de twee onderstaande opties heeft uw voorkeur? En waarom?

De gesproken inwoners hebben een voorkeur aangegeven voor een van de twee opties. Hieronder volgt een weergave van de voorkeur per optie en de reden voor deze voorkeur. Per reden is aangegeven hoe vaak deze voorkeur door de gesproken inwoners is aangegeven.

Optie 1: Het winkelcentrum Boshoven (supermarkt + winkels) opwaarderen en 't Kwintet of de activiteiten van 't Kwintet herschikken in Boshoven.

- Ik heb een voorkeur voor deze optie om ik (dagelijks) gebruik maak van de supermarkt. (10)
- Voorkeur voor deze optie omdat ik de supermarkt veel gebruik, en 't Kwintet nooit. (1)

Optie 2: 't Kwintet op de huidige locatie behouden en het winkelcentrum (supermarkt + winkels) slechts beperkt opwaarderen.

- Ik heb een voorkeur voor het behouden van 't Kwintet omdat ik een ontmoetingsplek in het centrum belangrijk vind. (3)
- Ik heb een voorkeur voor Behouden van 't Kwintet omdat ik er niet zeker van ben dat de activiteiten wel herschikt kunnen worden in Boshoven. (2)
- Ik heb een voorkeur voor behouden van 't Kwintet omdat het reeds goed functioneert als gemeenschapsaccommodatie. (1)

Naast de bovenstaande antwoorden geven 8 van de 25 gesproken personen aan geen voorkeur te hebben voor een van de twee opties.

2.3.2 Organisaties

Op basis van interviews (Bijlage 2) met de betrokken stakeholders is door Spirato een uiteenzetting gemaakt van de doelen, oplossingen en middelen van betrokken organisaties in relatie tot de herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Boshoven.

Stakeholders	Kwintet en Wijkraad Boshoven	Open Club	3hoven	Stan Heerschap
Doelen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Behouden 't Kwintet op huidige locatie. 2. Levensvatbaar blijven. 3. Erkenning rol 't Kwintet voor leefbaarheid in Boshoven. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Realiseren plannen Open Club. 2. Verbinden gelijkgestemde organisaties. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Faciliteren best mogelijke ondersteuning jeugd in Boshoven. 2. Centrale rol spelen in de verbinding tussen kind en de wijk Boshoven. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Voortbestaan Supermarkt Boshoven. 2. Concurrentie positie waarborgen. 3. Parkeerprobleem aanpakken.
Oplossingen en randvoorwaarde	<ol style="list-style-type: none"> 1. Behouden van 't Kwintet op huidige locatie. 2. Activiteiten uitbreiden. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huisvesten van een deel van de maatschappelijke activiteiten van 't Kwintet in bestaande en de nieuw te realiseren accommodaties op het sportpark. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mogelijk huisvesten activiteiten in schoolpanden. 2. Inpassen activiteiten in te realiseren nieuwbouw. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Denken in win-win situatie voor alle betrokken stakeholders. 2. Ruimte creëren in nieuwe winkelcentrum voor 't Kwintet.
Middelen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Netwerk. 2. Handjes. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huisvestingsmogelijkheden. 2. Netwerk. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Huisvestingsmogelijkheden. 2. Netwerk. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Financiële ondersteuning. 2. Ondernemerskracht. 3. Huisvestingsmogelijkheden

Stakeholders	Don Bosco	Gemeente Weert	Wonen Limburg	Opbouwmedewerkers Punt Welzijn
Doelen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Toekomst Don Bosco. 2. Baanzekerheid personeel. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Betere en toekomstbestendige afstemming vraag & aanbod maatschappelijke activiteiten en voorzieningen. 2. Verlagen van de exploitatielasten en m2 maatschappelijke voorzieningen. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bevorderen leefbaarheid in de wijk Boshoven. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Leefbaarheid in de wijk Boshoven. 2. Activiteiten behouden in Boshoven voor kwetsbare groepen.
Oplossingen en randvoorwaarde	<ol style="list-style-type: none"> 1. Verhuren Don Bosco aan stichting om maatschappelijke activiteiten in te huisvesten. 2. Accommodatie verkopen. 3. Herbestemmen als woonhuis. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gedegen plan waarmee betrokken partijen akkoord zijn en wat de leefbaarheid van Boshoven vergroot. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Wonen Limburg staat open om mee te denken over herschikking activiteiten Boshoven. 2. Ziet meerwaarde in het ontwikkelen van een visie in samenspraak met de andere betrokken organisaties. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Punt Welzijn staat open om mee te denken over herschikking activiteiten Boshoven. 2. Ziet meerwaarde in het ontwikkelen van een visie in samenspraak met de andere betrokken organisaties.
middelen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Locatie. 2. Huisvestingsmogelijkheden 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Financiële middelen. 2. Beleid + regelgeving. 3. Kennis 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Financiële middelen. 2. Kennis. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Vernieuwingsproces ondersteunen. 2. Netwerk.

2.4 Financiële situatie 't Kwintet

Op basis van de winst en verliesrekening van 2013, 2014, 2015 en 2016 is een uitwerking gemaakt van de financiële situatie van 't Kwintet. Hieronder is een overzicht gemaakt van de voornaamste baten en lasten in de vier jaren.

Winst en Verlies	2013	2014	2015	2016
Baten				
Som der bedrijfsopbrengsten	€43.116	€29.150	€46.617	€53.139
Gemeentelijke subsidie	€14.375	€14.454	€14.242	€14.340
Kostprijs omzet	€5.692	€3.050	€3.388	€3.462
Bruto resultaat	€51.799	€40.554	€57.471	€64.017
Lasten				
Lonen en salarissen	€27.959	€26.115	€27.120	€25.111
Sociale Lasten	€5.805	€5.312	€5.972	€5.736
Afschrijvingen	€4.302	€4.641	€4.998	€1.620
Huisvestigingskosten	€19.448	€18.066	€17.929	€18.856
Overige bedrijfslasten	€9539	€9139	€10.545	€13.578
Totaal lasten	€67.053	€63.273	€66.564	€64.901
Resultaat	-€15.254	-€22.719	-€9.903	-€884
Reserves	€30.818	€15.564	€0	€0

Op basis van de bovenstaande uiteenzetting van de baten en lasten van 't Kwintet komt Spirato tot de volgende bevindingen:

- 't Kwintet kan op dit moment niet zonder gemeentelijke subsidie.
- De lasten: lonen en salarissen en de hieraan verbonden sociale lasten drukken zwaar op het totaal aan lasten in relatie tot het totaal aan baten.
- In de jaren 2013, 2014 en 2015 is er een misbalans tussen de baten en lasten.
- In het jaar 2016 is er een verbetering waarneembaar in de verhouding tussen baten en lasten.
- Als gevolg van de mindere financiële jaren in 2013, 2014 en 2015 heeft 't Kwintet geen financiële reserves meer.

2.5 Beleid

Op beleidsgebied is er reeds veel beleid vastgesteld welk van invloed is op de ontwikkelingen in Boshoven in relatie tot de te onderzoeken objecten en richtingen waarin een herschikking mogelijk is. In het hierop volgend stuk worden de belangrijkste conclusies uit de vigerende beleidsstukken benoemd. Dit dient als input voor de te ontwikkelen scenario uitwerkingen.

Startnotitie toekomstvisie maatschappelijke voorzieningen 2010-2020

Algemeen De belangrijkste voor dit onderzoek relevante conclusies uit de startnotitie zijn: er dient een sluitend accommodatieaanbod te zijn dat kwalitatief goed is en past bij de behoefte (omvang en inrichting). Het is belangrijk om in de toekomst wat betreft aanbod en gebruik van maatschappelijke accommodaties sterk in te zetten op clustering en multifunctioneel gebruik. Alle maatschappelijke partijen binnen de verschillende deelgebieden zijn gezamenlijk verantwoordelijk om het aanbod en gebruik zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen. De afweging tussen het inzetten van burgerkracht en gemeentekracht is een terugkerend thema.

Uit de bestemmingsplannen

Algemeen: De voorzieningen kennen drie bestemmingen. De bestemming bepaalt welke ruimtelijke en juridische mogelijkheden & beperkingen er zijn (Gemeente Weert, 2011). De relevante bestemmingen zijn: maatschappelijk ('t Kwintet, scholen), sport (Sportcomplexen) en Horeca (Don Bosco en café Oad Bosseve).

Rapport Voorzieningenplannen Weert (Hospitality Consultants, 2014)

Algemeen: Het rapport voorzieningenplannen Weert omschrijft de huidige ontwikkelingen in relatie tot de nabije toekomst betreffende voorzieningen in Weert. Hieronder staan de voor dit onderzoek relevante conclusies en bevindingen. Er is sprake van de volgende trends: een dalende vraag van gebruikers, lagere bezettingsgraden van voorzieningen, versnippering van accommodaties, en minder jeugd en meer ouderen als gebruikers. Daarnaast is de verwachting dat de sectorale indeling van de voorzieningen problemen gaat opleveren, waardoor een meer integraal en sector overstijgend aanbod gewenst wordt geacht. Het hieruit volgende advies is, om op basis van de criteria leeftijd voorzieningen, capaciteit & benutting hiervan de hoeveelheid maatschappelijk vastgoed te reduceren. De huurprijzen van maatschappelijke voorzieningen staan onder druk als gevolg van een overschot aan aanbod in de gemeente Weert.

Specifiek: Er zijn de volgende voorzieningen aanwezig in Boshoven: Scholen: OBS de Uitkijktoren, Odaschool. Buurthuis: 't Kwintet. Ouderenvoorzieningen: Willemlitjenshof & Hushoven. Jongerenactiviteiten: Hangout Boshoven. Sport: Gymzaal Boshoven, Sporthal Boshoven & Sportpark Boshoven. Cultuur: de Bosuil. Het rapport concludeert dat sociaal--culturele voorzieningen als zeer wenselijk worden beschouwd voor Boshoven.

In het rapport is een onderscheid gemaakt tussen uitwerking op basis van gemeentekracht en burgerkracht. Binnen gemeentekracht wordt het aantal scholen in Boshoven gereduceerd van 3 naar 2. Betreffende buitensport adviseert het rapport om Sportpark Boshoven aan te wijzen als groeilocatie. Over Wijkhuizen adviseert gemeentekracht om de functie van 't Kwintet te handhaven, hetzij door de accommodatie als zodanig te handhaven, hetzij door tijdelijk over te hevelen naar de leegstand in de schoolgebouwen.

Vanuit burgerkracht adviseert het rapport om te komen tot een multifunctionele voorzieningen accommodatie. Er wordt gestreefd om onderwijs, sociaal-culturele activiteiten, opvang en sport in een locatie te combineren. Binnen burgerkracht is het advies om 't Kwintet onder te brengen in de ontwikkeling van een multifunctionele accommodatie in Boshoven.

Structuurvisie

Algemeen: De structuurvisie benoemt de volgende relevante trends: Individualisering met de tegentrend Socialisering, verharding maatschappij, individualisering en segregatie versus behoefte aan vertrouwdheid van sociale verbanden en kleinschaligheid.

Er wordt meer en meer gezocht naar samenwerking van onderwijs, sport, wijk en buurt.

De structuurvisie stelt streefbeelden centraal waaraan het concrete opgaves verbindt die een ruimtelijke invulling geven aan het gewenste beeld. De volgende opgave is relevant voor de herschikkingsopgave in Boshoven: Aanknooppunten voor de herschikkingsopgave in Boshoven vinden plaats in thema 1: prettige woongemeente voor jong en oud. Specifiek gezien in opgave 1. "Het creëren van ontmoetingsplekken en het versterken van enkele centrale plekken (het 'hart') in de wijken en kernen. De gemeente kan bijdragen aan de wens van ontmoeten door het bieden van goede accommodaties en het creëren van centrale plekken waar zowel binnen als buitenruimte is voor ontmoeting, sport en andere activiteiten." (pagina 69).

Specifiek: Het rapport concludeert dat versterken van het Hart Boshoven belangrijk is. Deze versterking kan door middel van commerciële voorzieningen, maar ook door een impuls te geven aan maatschappelijke voorzieningen.

Weert, Visie op de ontwikkeling van de structuur van boodschappencentra

Algemeen: Weert beschikt over een ruim winkel- en supermarkten aanbod. De trend tot schaalvergroting zet verder door. Voor een rendabel functioneren is een steeds groter verkoopvloeroppervlak nodig. Nieuwe moderne supermarkten hebben een omvang van circa 1250 tot 1750 m2 vloer verkoop oppervlakte nodig. In het kader van draagvlak voor een supermarkt worden aspecten als autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden steeds belangrijker, "no parking no business".

Het rapport concludeert dat het toekomstperspectief voor het winkelcentrum Boshoven positief is.

Specifiek: Het rapport concludeert dat de supermarkt te Boshoven met 1038 m2 vvo kleiner is dan wat de huidige maatstaven (1250 tot 1750 m2) noodzakelijk achten voor een service supermarkt. Tevens concludeert het rapport dat de inwoners van Weert Boshoven zeer afhankelijk zijn van de huidige Jumbo. Het is de enige supermarkt in de omgeving (zogenoemde 900 meter grens).

2.6 Plannen stakeholders Boshoven

Open Club

Algemeen: De Open Club, "Weert Noord verenigd!", is gestoeld op de gedachte van samenwerking tussen de verschillende huidige en mogelijke toekomstige accommodatie gebruikers op sportpark Boshoven. De afgelopen twee jaar is intensief gewerkt aan het leren kennen van elkaars toekomstidealen en hoe deze binnen een collectief vormgegeven kunnen worden. Het plan is nu dusdanig gekristalliseerd dat er een consensus is over de indeling van de open

ruimte en welke werkgroepen gezamenlijk de haalbaarheid en uitwerking van nieuwe accommodaties gaan onderzoeken.

Toekomstplannen Stan Heerschap

- Algemeen** Heerschap BV wilt de supermarkt in Boshoven uitbreiden. Hiervoor is aankoop van 't Kwintet, om er vervolgens parkeerplaatsen (op basis van eerste schetsen 39 stuks) op te realiseren, noodzakelijk. Volgens Heerschap BV zijn deze extra parkeerplaatsen belangrijk voor het veiligstellen van de toekomst van de supermarkt in Boshoven. De realisatie van nieuwe parkeerplaatsen is de eerste stap in het proces waarin ook het winkelcentrum als geheel wordt opgeknapt. Het plan is om een nieuwe gevel, andere ingang, en scheiding laden/lossen en parkeren te realiseren. Stan Heerschap is zich bewust van de gevoelige context van het willen uitkopen van een maatschappelijke voorziening en is bereid om mee te denken in het proces om een totaal oplossing te realiseren die goed is voor alle betrokken partijen en de wijk.
- Specifiek** De Stan Heerschap groep is bezig met het ontwikkelen van een supermarkt filiaal aan de ring van Weert tussen de wijken Leuken en Groenewoud. Deze supermarkt is primair gericht op de twee eerder genoemde wijken maar heeft het potentieel om gezien de ligging aan de ring dienst te doen als supermarkt voor heel Weert.

2.7 Conclusies analyse

Op basis van de analyse komt Spirato tot twaalf conclusies. Deze conclusies vormen de basis voor de uitwerking van de toekomstbeelden.

C1. Ontgroening en vergrijzing zijn van invloed op de toekomst van voorzieningen in Boshoven.

De wijk Boshoven gaat enerzijds ontgroenen en anderzijds vergrijzen. Er is een duidelijke afname van inwoners in alle categorieën tot 65 jaar oud. De categorie 65+ verdubbelt tot aan 2030.

C2. De aanwezige leefstijlen in Boshoven vragen om voorzichtigheid bij nieuwe ontwikkelingen.

In Boshoven is de groene leefstijl overwegend aanwezig. In een wijk met dit type inwoners dient voorzichtig omgegaan te worden met nieuwe ontwikkelingen.

C3: Er zijn afdoende alternatieven voor een herschikking van de maatschappelijke activiteiten van 't Kwintet.

Op basis van de gehouden interviews komt Spirato tot de bovenstaande conclusie. Er zijn onder andere herschikkingsmogelijkheden in Don Bosco, Odaschool en Obs de uitkijktoren (3hoven), de Open Club (sportpark Boshoven) en de (toekomstige) Supermarkt.

C4. Er is sprake van een veranderende en verminderde vraag naar activiteiten in de toekomst.

De verwachting is dat er in de toekomst minder vraag is naar (maatschappelijke) activiteiten en dat de vraag die blijft bestaan voornamelijk overdag is.

C5: 't Kwintet is op dit moment gefocust op voortbestaan op de huidige locatie.

Op basis van de gesprekken met 't Kwintet en de wijkraad komt Spirato tot deze conclusie. 't Kwintet ziet de huidige, centraal gelegen locatie, als essentieel voor het in contact komen met de inwoners van Boshoven.

C6: 't Kwintet heeft zich afzijdig gehouden van andere maatschappelijke ontwikkelingen in Boshoven.

Er is in de interviews meermaals aangegeven, dat andere partijen 't Kwintet hebben uitgenodigd om bij een bredere maatschappelijke beweging aan te sluiten. Het Kwintet is niet op dergelijke uitnodigingen ingegaan.

C7: De beheerconstructie en financiële situatie van 't Kwintet zijn kwetsbaar.

't Kwintet wordt in de praktijk beheerd door één persoon. De vraag is of er continuïteit is in het beheer van 't Kwintet mocht deze persoon wegvallen. Hiernaast is de financiële situatie fragiel. Bij het wegvallen van slechts een van het beperkt aantal structurele huurders staat de exploitatie direct onder druk. Daarnaast zijn in de afgelopen exploitatiejaren (2013, 2014 en 2015) de reserves opgemaakt om de exploitatie sluitend te maken.

C8: De betaalde beheerder van 't Kwintet drukt op de totale exploitatie.

Uit de financiële analyse van 't Kwintet blijkt dat de betaalde personele inzet als percentage van de totale exploitatie hoog is in relatie tot andere gemeenschapsaccommodaties in Limburg.

C9: Clustering en multifunctioneel gebruik zijn belangrijk in de toekomst met betrekking tot aanbod en gebruik van maatschappelijke accommodaties.

De nota voorzieningenplannen geeft aan dat het belangrijk is om in de toekomst maatschappelijke accommodaties te clusteren en geschikt te maken voor multifunctioneel gebruik.

C10: Versterking van het Hart van Boshoven is belangrijk.

De structuurvisie benoemt dat deze versterking van het huidige centrum van Boshoven door middel van het verbeteren van de commerciële voorzieningen als ook door het geven van een impuls aan de maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd kan worden.

C11: De supermarkt in Boshoven is te klein (vvo m2) in relatie tot wat de maatstaven nodig achten voor een service supermarkt.

Het huidige vvo van de supermarkt in Boshoven is 1038 m2. Dit is lager dan de benodigde 1250 tot 1750 m2. Dit kan van invloed zijn op het rendabel functioneren van de supermarkt.

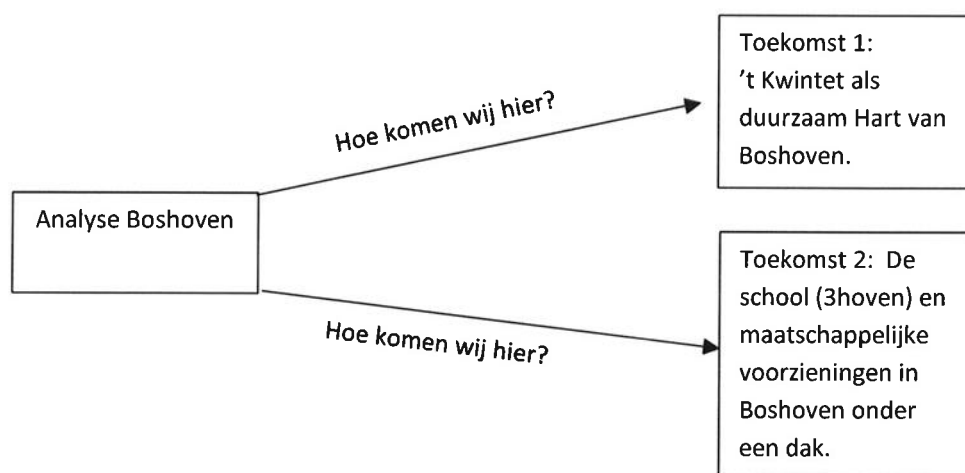
C12: Boshoven is zeer afhankelijk van de supermarkt.

De supermarkt is de enige supermarkt binnen de zogenoemde 900 meter grens.

Hoofdstuk 3: Toekomstbeelden

Op basis van de analyse is een goed beeld ontstaan van de huidige situatie rondom het voorzieningenvraagstuk in Boshoven. De vraag is nu, hoe de analyse een basis kan vormen voor de vertaalslag naar toekomstbeelden die niet de spreekwoordelijke knuppel in het hoenderhok gooien in het speelveld van stakeholders in Boshoven, maar stimulerend zijn voor het gezamenlijk nadenken over een gemeenschappelijke toekomstvisie.

Er is, in samenspraak met de gemeente Weert, gekozen om aan de hand van de normatieve scenario methode twee toekomstbeelden uit te werken voor Boshoven. De normatieve methode maakt een verbinding tussen de gewenste toekomstige situatie, de zo genoemde stip op de horizon, en de huidige situatie. De centrale vraag per toekomstbeeld is dan: Hoe bereiken wij de stip op de horizon? Per scenario wordt inzichtelijk gemaakt welke stappen Spirato nodig acht om te komen tot de stip op de horizon. Hierbij is het belangrijk om te vermelden dat dit onderzoek slechts een richtinggevende uitwerking geeft aan de twee mogelijke toekomstvisies. Uiteindelijk moeten, door het voeren van de dialoog en op basis van samenwerking, de verschillende stakeholders (formeel en informeel) de definitieve vorm van de stip op de horizon en de weg er naar toe bepalen. Spirato is van mening dat samenwerking tussen de verschillende stakeholders de manier is om te komen tot een breed gedragen toekomstbeeld.



Figuur 3 normatieve scenario methode

3.1 Vorm toekomstbeelden

De toekomstbeelden bestaan zoals eerder genoemd uit twee onderdelen. Als eerste is uitgewerkt hoe de stip op de horizon er uit kan zien. Dit gebeurt op basis van een aantal pijlers die de essentie samenvatten van het toekomstbeeld. Per pijler wordt kort uitgelegd wat er onder wordt verstaan. Ten tweede is uitgewerkt welke stappen aannemelijk zijn om tot het voorkeurstoekomstbeeld te komen. Dit gebeurt aan de hand van een tijdlijn met daarin de belangrijkste mijlpalen tussen de analyse en de realisatie van het toekomstbeeld.

3.2 - Toekomstbeeld een: 't Kwintet als duurzaam hart van Boshoven

3.2.1 Hoe ziet de stip op de horizon er uit?

In dit toekomst beeld wordt 't Kwintet het duurzame hart van Boshoven. Het wordt een plek waarbij wordt voortgebouwd op de huidige kwaliteiten (o.a. centrale ligging, laagdrempelige inloop, combinatie winkels en maatschappelijke voorzieningen) van 't Kwintet en waar wordt ingespeeld op de huidige knelpunten (uitstraling pand/omgeving, bezettingsgraad en beheerconstructie) van de accommodatie. Toekomstbeeld 1 bestaat uit drie pijlers:

1. 't Kwintet met het gezicht naar de wijk!

In de toekomst verandert de oriëntatie van 't Kwintet. Waar nu, op basis van observaties, kennis van accommodaties elders in Limburg en gesprekken in de wijk, deels sprake is van een accommodatie die met de spreekwoordelijke rug naar de wijk toe staat, is dit niet de gewenste oriëntatie in de toekomst. Binnen dit toekomstbeeld komt 't Kwintet met het gezicht naar de wijk toe te staan. Hiermee wordt bedoeld, een verbeterde relatie tussen activiteiten/accommodatie en de wijk. Zodoende kan een plek ontstaan die met recht het hart van de wijk genoemd kan worden. Hier worden voor en door inwoners van Boshoven activiteiten georganiseerd die inspelen op de trends en ontwikkelingen en behoefte vanuit de inwoners van Boshoven. Het tot stand komen van een dergelijke verandering in oriëntatie kost veel tijd en energie. De betrokken partijen moeten dit gedurende de transitie periode kunnen opbrengen.

2. Herontwikkeling (winkel)centrum Boshoven.

De gemeenschapsaccommodatie 't Kwintet neemt binnen dit toekomstbeeld een prominente plaats in, in het centrum van Boshoven. In samenwerking met de belangrijkste stakeholders is het huidige centrum van Boshoven getransformeerd in een modern centrum wat qua uitstraling en voorzieningen voorziet in de dagelijkse behoefte van de inwoners van Boshoven. Dit hart van Boshoven bestaat uit een mix van winkels en maatschappelijke functies die elkaar en de omgeving versterken. De gevolgen van deze ontwikkeling zijn dat de supermarkt en Don Bosco niet de gewenste ontwikkelingen kunnen realiseren. Bij het voortbestaan van 't Kwintet op de huidige locatie kan de supermarkt slechts beperkt vernieuwen in verband met het gebrek aan parkeerruimte. Don Bosco kan in dit scenario niet de gewenste dubbelfunctie vervullen als horecaonderneming en maatschappelijk centrum en komt waarschijnlijk leeg te staan.

3. Duurzame accommodatie.

Op basis van de analyse en ervaringen opgedaan bij accommodaties elders in Limburg komt Spirato tot de conclusie dat de huidige beheersvorm en bestuur van 't Kwintet niet duurzaam zijn. Daarom is het belangrijk, naar de toekomst toe, dat er veranderingen worden gerealiseerd op het gebied van beheer en bestuur van de accommodatie. Het is van belang dat deze veranderingen geleidelijk worden geïmplementeerd met respect voor de jarenlange inzet van de huidige beheerders en bestuurders. Er is reeds veel kennis en kwaliteit aanwezig die benut dienen te worden voor de toekomst van 't Kwintet.

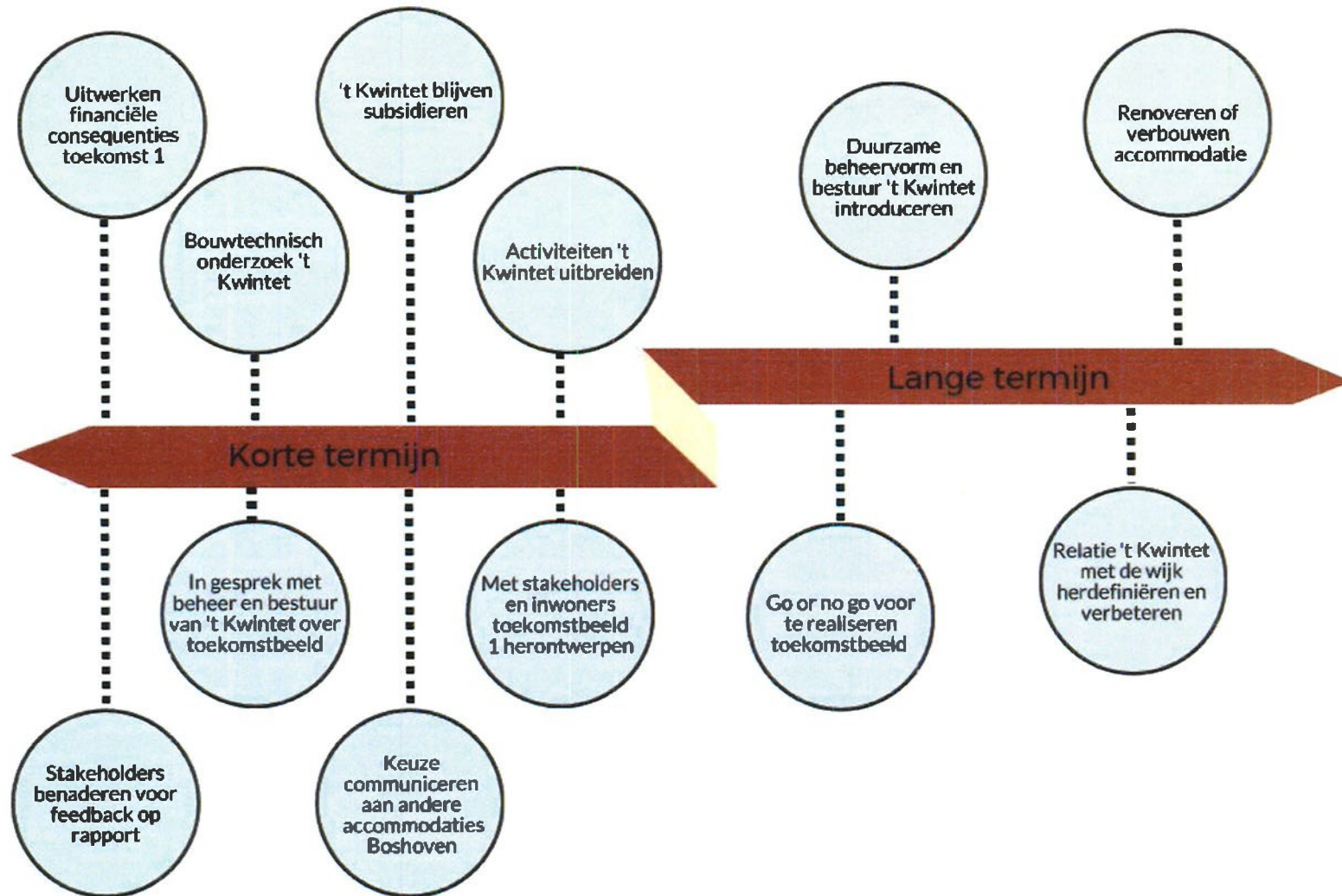
in de toekomst wordt 't Kwintet beheerd door een mix van een betaalde kracht en vrijwilligers. Spirato merkt, op basis van ervaringen opgedaan bij andere accommodaties in Limburg, dat het drukken van beheerskosten belangrijk is om een accommodatie toekomstbestendig te maken. Daarnaast dient het bestuur zich te kunnen vinden in het hierboven geschetste toekomstbeeld van de accommodatie. Het bestuur is immers de kapitein die het schip naar een nieuwe toekomst dient te begeleiden. Erkenning voor de noodzaak om te veranderen, en hier opvolging aan geven, is essentieel.

3.2.2 Hoe komen wij bij de stip?

De vervolgvraag is nu: welke stappen zijn er nodig om tot de stip op de horizon te komen? Net als de definitieve stip op de horizon is Spirato van mening dat de definitieve invulling van de vervolgstappen in overleg met de belangrijkste stakeholders vastgesteld dient te worden. De hieronder geformuleerde stappen zijn slechts een eerste kader voor de hierop te volgen dialoog.

Er is een differentiatie gemaakt tussen de korte (tot 2 jaar) en lange (2 tot 15 jaar) termijn. De uitwerking van dit onderdeel staat hieronder in de tijdlijn met daarin de verwachte mijlpalen aangegeven.

Toekomst 1: 't Kwintet als duurzaam hart van Boshoven



3.3 - Toekomstbeeld twee: De school en maatschappelijke voorzieningen in Boshoven onder een dak

3.3.1 Hoe ziet de stip op de horizon er uit?

In toekomstbeeld twee wordt 't Kwintet afgestoten en worden de maatschappelijke functies van 't Kwintet samengevoegd in het samenwerkingsverband 3hoven. Er ontstaat zodoende een multifunctioneel maatschappelijk cluster. In dit toekomstbeeld wordt een volwaardig alternatief ontworpen voor de maatschappelijke activiteiten die nu in 't Kwintet zijn gehuisvest. Hierin wordt uitgegaan van de huidige kwaliteiten van de accommodatie en wordt ingezet op het verbeteren van de leefbaarheid in Boshoven. Dit toekomstbeeld bestaat uit drie pijlers.

1. Samenwerken maatschappelijke organisaties

Een van de pijlers van het tweede toekomstbeeld is een verdiepingsslag op het reeds bestaande samenwerkingsverband 3hoven. Deze gaat de samenwerking aan met 't Kwintet. Er ontstaat zodoende een cluster van maatschappelijke voorzieningen rondom educatie, zorg en maatschappelijke functies in Boshoven. Doordat 3hoven en 't Kwintet samengaan, komt de locatie van het huidige Kwintet vrij voor een nieuwe bestemming. Hierdoor kan de gewenste herontwikkeling van het winkelcentrum van Boshoven plaatsvinden. In het Boshoven van de toekomst is dus én een sterk winkelhart aanwezig én een geclusterd maatschappelijk voorzieningencentrum wat voorziet in de lokale behoefte. De synergie tussen deze twee ontwikkelingen draagt bij aan het verbeteren van de leefbaarheid in Boshoven.

2. Multifunctionele maatschappelijke accommodatie.

De tweede pijler van dit toekomstbeeld is de ontwikkeling van een multifunctioneel maatschappelijke accommodatie in Boshoven. Door het samengaan van de activiteiten ontstaat er een bruisend hart van de wijk, waar van de ochtend tot in de avond activiteiten door en voor inwoners van Boshoven worden georganiseerd. Omdat op de nieuwe locatie jong en oud elkaar ontmoeten, vindt er een natuurlijke uitwisseling van kennis plaats tussen de verschillende doelgroepen.

3. Nieuwbouw in Boshoven

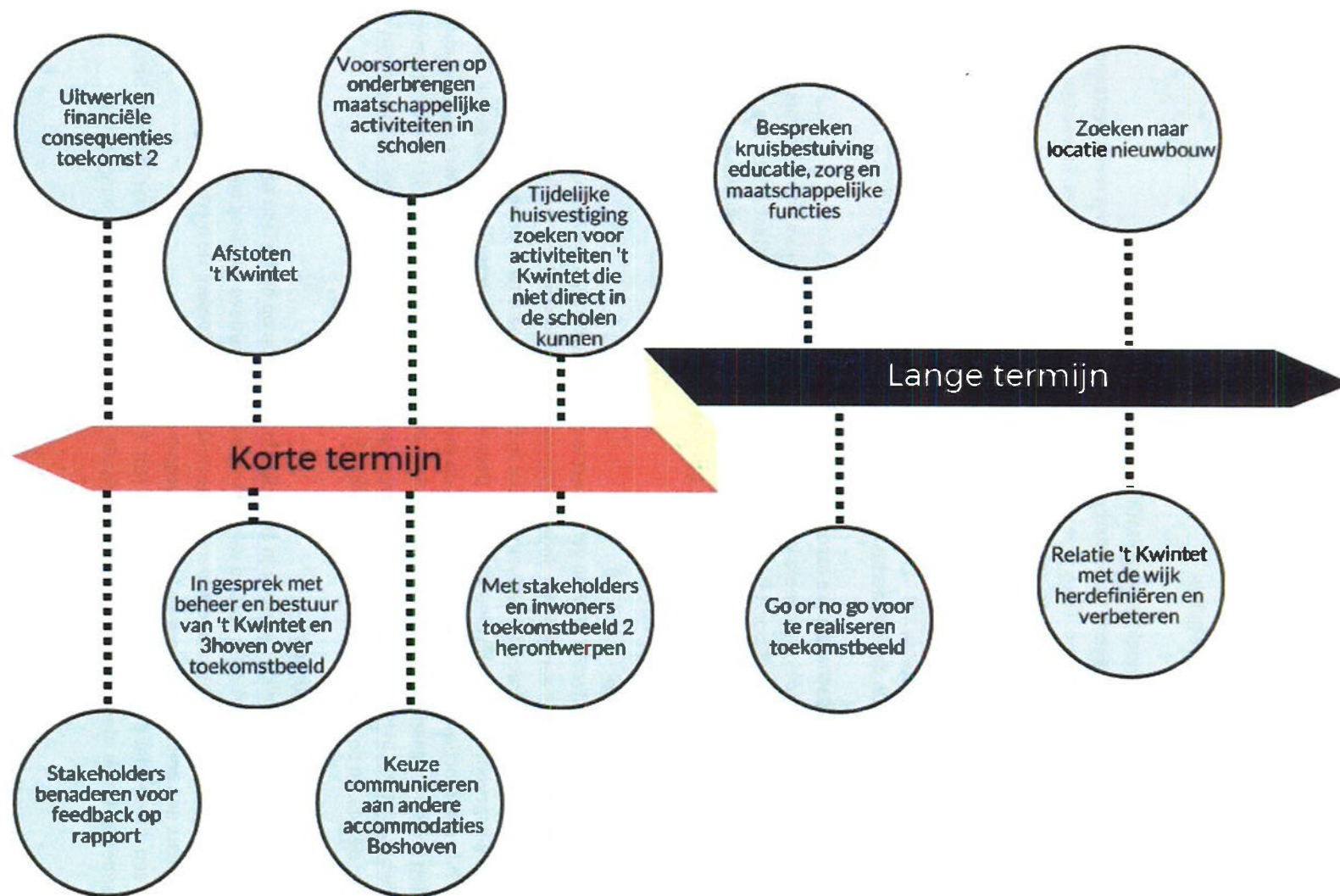
Op dit moment is het collectief 3Hoven gehuisvest in drie verouderde schoolpanden in het Hart van Boshoven. De panden zijn, zoals ook aangegeven door de directeurs van de scholen, klaar om volledig vernieuwd te worden. Daarom acht Spirato het aannemelijk dat in toekomstbeeld twee er een gezamenlijke zoektocht heeft plaatsgevonden naar een nieuwe locatie. Deze is gevonden en er is nieuwbouw gerealiseerd waarin de verschillende functies van de twee organisaties op een functionele en duurzame weg ingevuld kunnen worden. Gezien het samengaan van alle functies, en de wens van sommige stakeholders, is Spirato van mening dat een nieuwbouwlocatie in het centrum van Boshoven de voorkeur zou moeten hebben. Zodoende kan de relatie tussen de wijk en de nieuwbouw verbeterd worden.

3.3.2 Hoe komen wij bij de stip?

De vervolgvraag is nu: welke stappen zijn er nodig om tot de stip op de horizon te komen? Net als bij de definitieve stip op de horizon is Spirato van mening dat de definitieve invulling van de vervolgstappen in overleg met de belangrijkste stakeholders vastgesteld dient te worden. De hieronder geformuleerde stappen zijn slechts een eerste kader voor de hierop te volgen dialoog.

Er is een differentiatie gemaakt tussen de korte (tot 2 jaar) en lange (2 tot 15 jaar) termijn. De uitwerking van dit onderdeel staat hieronder in de tijdlijn met daarin de verwachte mijlpalen aangegeven.

Toekomst 2: De school (3hoven) en maatschappelijke voorzieningen in Boshoven onder een dak.



4. Conclusies

De rapportage herschikking maatschappelijke voorzieningen Weert Boshoven is een product van de samenwerking tussen de gemeente Weert en Spirato, de vereniging van gemeenschapsaccommodaties Limburg. Het rapport is begonnen als project met een duidelijke doelstelling namelijk:

Het doel van het onderzoek is te komen tot een zo goed mogelijke invulling van de accommodatieopgave waarmee een algemeen maatschappelijk belang wordt gediend en een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid van Boshoven. Daarnaast dient er een betere afstemming te komen tussen vraag en aanbod van de huidige en geplande maatschappelijke voorzieningen in Boshoven met daarbij voor de gemeente een verlaging van de exploitatiekosten.

Het initiële idee was om drie uitgewerkte scenario's op te stellen die een invulling gaven aan het hierboven benoemde doel. Gedurende het project hebben beide partijen in de voortgangsbesprekingen van de rapportage geconstateerd dat deze projectmatige aanpak, met duidelijke vraag en einddoel, niet aansloot op de realiteit van de leefomgeving en standpunten van de verschillende stakeholders in Boshoven.

Op basis van deze constatering is besloten om het rapport als startpunt voor een procesmatige aanpak in te zetten. De transitie van concrete scenario's naar toekomstbeelden als vertaalslag van de analyse is hiervan de uitwerking. De twee toekomstbeelden geven aan hoe vanuit hetzelfde startpunt, de conclusies van de analyse, invulling gegeven kan worden aan de behoefte aan maatschappelijke voorzieningen en de daaruit voortkomende leefbaarheid in Boshoven. Enerzijds ziet Spirato toekomst in 't Kwintet als duurzame maatschappelijke accommodatie en hart van de wijk Boshoven. Anderzijds acht Spirato het mogelijk dat de maatschappelijke partners in Boshoven de samenwerking opzoeken om te kijken hoe de verschillende maatschappelijke functies elkaar kunnen versterken.

4.1 Hoe nu verder?

De vraag is nu hoe gaan wij, en daarmee doelt dit rapport op alle betrokken stakeholders, verder? Hieronder doet Spirato enkele aanbevelingen over het vervolgproces:

A1: Koppel deze rapportage terug aan de verschillende stakeholders ('t Kwintet, wijkraad, gemeente, 3hoven, Stan Heerschap, Wonen Limburg, Opbouwmedewerkers Punt Welzijn, Inwoners Boshoven) in Boshoven. Vraag om input op basis van de twee geschetste toekomstbeelden.

A2: Organiseer een gezamenlijke avond, op basis van de individuele feedback op het rapport, voor de verschillende stakeholders om met elkaar het gesprek aan te gaan over de toekomst.

A3: Organiseer een inwonersavond om met de inwoners van Boshoven in gesprek te gaan over de twee toekomstbeelden.

A4: Stel de toekomstvisie op basis van de input van deze stakeholderavond bij.

A5: Maak gezamenlijk een keuze voor één van de twee toekomstbeelden op basis van de uitkomsten van de korte termijn processtappen.

Bijlages beschikking maatschappelijke voorzieningen Weert Boshoven

Bijlages

Inhoudsopgave

5.1 literatuur bronnen

Pagina 3

5.2 Interviews

Pagina 4

5.1 Literatuur bronnen

Gemeente Weert (2010) Bestemmingsplan Weert-Noord en graswinkel.

Gemeente Weert (2012) Startnotitie toekomstvisie maatschappelijke voorzieningen 2010-2020.

Hospitality Consultants (2014) Nota 'Voorzieningenplannen Weert, kaders voor ontwikkeling voorzieningenaanbod stedelijk gebied Weert, periode 2015-2020'.

5.2 Interviews

Interview Margo Wijnberg Logopedie

Aanwezig: Margo Wijnberg (eigenaresse) Michael Verheijen (procesmanager Spirato)

Datum: 4-9-2017.

Locatie: 't Kwintet, Boshoven.

Tijd: 18:30 tot 19:20.

Interviewverslag.

Margo Wijnberg start in 1989 met een logopedie praktijk in Boshoven. Er was op dat moment geen logopedie praktijk in Boshoven, terwijl er wel een duidelijke behoefte/vraag was in Boshoven. Tot 1999 maakt de logopedie praktijk gebruik van diverse locaties in Boshoven.

In 1999 verhuist de logopedie praktijk naar 't Kwintet. Het is op dat moment de enige accommodatie in Boshoven die een ruimte heeft die voldoet aan het pakket van eisen van Margo (en de zorgverzekeraar). De eisen zijn +- 20m² werkruimte en 10m² wachtruimte. Binnen 't Kwintet verhuist de logopedie praktijk eenmaal intern. De praktijk blijft tot 2014 in 't Kwintet.

In 2014 verhuist de praktijk naar een lokale huisartspraktijk. Deze verhuizing is slechts van tijdelijke aard. Dit omdat de geboden ruimte qua functionaliteit en omvang niet aansluit op de wensen van Margo. In 2015 besluit Margo om op zoek te gaan naar een nieuwe locatie.

Na een zorgvuldige analyse van de beschikbare locaties (o.a. bezoek praktijken andere zorgverleners, scholen, zoekopdracht makelaar) komt Margo tot de conclusie dat alleen 't Kwintet een geschikte ruimte heeft. Wel is Margo van mening, dat om de ruimte voor de langere termijn geschikt te maken, er aanpassingen nodig zijn. Daarom investeert Margo 20.000 euro eigen kapitaal in het opknappen van een van de ruimtes van 't Kwintet. Deze investering is noodzakelijk om haar werk te kunnen doen en om te voldoen aan de eisen van de zorgverzekeraars. 't Kwintet geeft aan akkoord te gaan met de verbouwing, maar kan/wil zelf geen bijdragen doen. De afspraak is gemaakt dat alleen de wijkraad en de logopedie de ruimte gaan gebruiken. Per week maakt de logopedie praktijk 25 uur gebruik van de ruimte. De huurprijs is 50 euro per dagdeel. Een dagdeel bestaat uit ongeveer 4 uur.

De patiënten die gebruik maken van de logopediepraktijk komen grotendeels uit Boshoven. Omdat de bezoekers veelal ouders zijn met jonge kinderen wordt het als zeer prettig ervaren dat de locatie centraal in Boshoven ligt. Margo legt uit dat haar rol vaak verder gaat dan alleen de begeleiding van het kind. Margo vormt veelal een aanspreekpunt voor het gehele gezin rondom het kind.

Hierop volgend gaat het gesprek in op het gebouw 't Kwintet. Margo geeft aan dat zij van mening is dat er huurders worden misgelopen vanwege bouwtechnische beperkingen. De ruimtes zijn te groot, en niet geschikt voor kleinere lokale ondernemers. Margo is van mening dat er voldoende behoefte is naar een locatie in Boshoven, maar dat het huidige Kwintet niet geschikt is voor het type vraag: te grote ruimtes waardoor de gevraagde huur (zaalhuur) te hoog is.

Daarna gaat het gesprek in op de sterke en zwakke punten van 't Kwintet. Als sterk benoemt Margo, Josefien als beheerder. Josefien is iemand die flexibel is en op zoek gaat naar oplossingen. Het tweede sterke punt is de locatie.

Als zwakke punten noemt Margo de uitstraling van 't kwintet. De uitstraling is niet meer van deze tijd. Dit geldt trouwens voor het hele winkelcentrum volgens Margo. Margo geeft daarnaast aan dat zij het mogelijk acht dat de uitstraling van het gebouw huurders afschrikt. Het is tenslotte het visitekaartje van de accommodatie.

Als laatste wordt tijdens het gesprek stilgestaan bij de mogelijkheid van het afstoten van 't kwintet. Margo geeft aan dat het afstoten van 't kwintet wat haar betreft een ramp is. Enerzijds is er geen andere locatie in Boshoven beschikbaar voor haar logopedie praktijk en anderzijds is haar investering van 20.000 niet te rechtvaardigen als maar kortstondig gebruik gemaakt kan worden van 't Kwintet.

Interview Wijkraad Boshoven

Aanwezig: Henny Beuving (voorzitter wijkraad), Gonnie Snellen (secretaris wijkraad) Michael Verheijen (procesmanager Spirato)

Datum: 4-10-2017.

Locatie: 't Kwintet, Boshoven.

Tijd: 15:00 tot 16:20.

Interviewverslag.

Het interview begint met een korte terugkoppeling van Spirato over de huidige stand van zaken van de rapportage. In reactie hierop volgt vanuit de Wijkraad Boshoven een uiteenzetting waarom 't Kwintet op haar huidige locatie belangrijk is voor de wijk Boshoven. Het is een plek waar, in het centrum van de wijk, mensen laagdrempelig kunnen samenkomen. De combinatie van het Winkelcentrum en het gemeenschapshuis is ideaal. Daarnaast is de bouwtechnische staat van het pand goed.

Hierna gaat het interview verder met vragen die van toepassing zijn op de wijkraad als huurder van 't Kwintet. Als eerste geeft Henry een kort overzicht van de historie van de wijkraad als huurder. De wijkraad is reed 50 jaar actief in Boshoven en is 32 jaar geleden betrokken geraakt bij de ontwikkeling van de toen nieuwe gemeenschapsaccommodatie in Boshoven. Sinds 32 jaar is de wijkraad ook huurder van een ruimte in 't Kwintet. De achterliggende reden hiervoor is dat de wijkraad centraal in de wijk wil werken! Zodoende kan de inwoner van Boshoven centraal gefaciliteerd worden.

Henny draagt het voorbeeld aan van hoe door deze filosofie te hanteren de wijkraad toegankelijk is voor inwoners van Boshoven. Dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld het gemeentekantoor, waar voor sommige inwoners, een toenaderingsbarrière is.

Als huurder van 't Kwintet is de wijkraad bezig met het ophalen van sociale vraagstukken in Boshoven. Vervolgens wordt per vraag gekeken wat de wijkraad gezamenlijk met de inwoners van Boshoven voor dit vraagstuk kan betekenen. Elke week is er een spreekuur tussen 17:00 en 19:00 waarbij mensen in 't Kwintet met de wijkraad in gesprek kunnen. Per week komen er tussen de 1 en 8 wijkbewoners langs voor een gesprek.

De wijkraad Boshoven vindt het volgende punten sterk aan 't Kwintet:

- Functionaliteit van het gebouw.
- Voldoende parkeerruimte.
- Voldoet aan eisen van de wijkraad als huurder.
- Centraal gelegen in wijk.
- Combinatie in centrum met supermarkt.

De wijkraad vindt de volgende punten minder sterk aan 't Kwintet:

- Beperkte horeca vergunning.
- Uitstraling 't kwintet.
- Uitstraling openbare ruimte centrum Boshoven.

Hierop volgend wordt ingegaan op de vraag wat gebeurt er als 't kwintet weg gaat? De wijkraad geeft aan deze ontwikkeling niet zonder slag of stoot te accepteren. Alleen als er een volwaardig alternatief ligt, dan is de wijkraad bereid mee te denken over de herschikking van de activiteiten uit 't kwintet. Een volwaardig

alternatief bestaat wat betreft de wijkraad uit een nieuwe locatie die centraal ligt, waar de wijkraad zichtbaar en bereikbaar is voor de inwoners en waar eenzelfde functionaliteit als in huidige 't Kwintet gewaarborgd is.

Als laatste benoemt Henny nogmaals het gegeven dat een centrale ontmoetingsplek essentieel is voor de inwoners van Boshoven.

Betreft: Inventarisatie maatschappelijke voorzieningen Weert Boshoven
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Opbouwmedewerkers Punt Welzijn

Onderwerp: kennismaken en in beeld krijgen hoe de opbouwmedewerkers van Boshoven tegen de ontwikkelingen rondom 't Kwintet aankijken. En in beeld krijgen hoe wij de wijk bij de ontwikkeling kunnen betrekken.

Datum 17-5 -2017

Locatie Kantoor Punt Welzijn beekstraat 54 in Weert

Aanwezig: L. Aarts (opbouwmedewerker Punt Welzijn), J. Jennen (opbouwmedewerker Punt Welzijn) & M. Verheijen (onderzoeker Spirato)

Gespreksverslag:

Aan het begin van het gesprek geeft de heer Verheijen inzage in het lopende onderzoek naar de herschikking van maatschappelijke voorzieningen in Boshoven en de rol die het opbouwwerk hier mogelijk in kan spelen.

Hierop volgens wordt de vraag gesteld hoe de opbouwmedewerkers, Aarts en Jennen, het belang van het Kwintet voor de wijk Boshoven inschatten. Mevrouw Aarts geeft aan dat het Kwintet vanwege de centrale ligging in Boshoven een belangrijk functie vervult voor de ouderen en individuen met een beperking in de wijk. Dit wordt aangevuld met het gegeven dat er meermaals het signaal in de wijk is gehoord dat inwoners niet bereid zijn om de ringweg over te steken naar het sportcomplex om gebruik te maken van een maatschappelijke voorziening. Dit is vooral van toepassing op de eerder genoemde doelgroepen (ouderen en mensen met een beperking).

Mevrouw Aarts geeft aan dat in haar visie de activiteiten in het Don Bosco heilig zijn en niet de stenen. Een verhuizing naar omliggende locatie zoals bijvoorbeeld Don Bosco is dus mogelijk.

De heer Jennen is sinds kort verbonden aan Boshoven als opbouwmedewerker en heeft geen aanvulling op het bovenstaande.

Hierop volgend gaat het gesprek in op de uitstraling van het Kwintet. Mevrouw Aarts geeft aan dat het minder overkomt als een buurthuis dat het misschien zelf zou willen/de bedoeling is. Om dit te benadrukken geeft mevrouw Aerts het voorbeeld van buurtverenigingen die de Hangout prefereren boven het Kwintet.

Vervolgens is in het gesprek gezocht naar een manier om de inwoners van Boshoven te bevragen over hun relatie met het kwintet en het type maatschappelijke activiteiten dat belangrijk is in de toekomst. Er wordt direct aangegeven dat een inloopavond of enquête in Boshoven niet werkt. De reden hiervoor is dat het een sterk sociaal gefragmenteerde wijk is en dat er met zekerheid gesteld kan worden dat in dit geval niet alle inwoners vertegenwoordigd gaan zijn in het resultaat. De heer Jennen geeft aan dat het mogelijk is om actief inwoners in Boshoven te gaan bevragen over hun relatie met het kwintet. De heer Verheijen geeft aan dit een goed plan te vinden en er wordt gezamenlijk een datum bepaald voor de eerste sessie: 30-5. Wel moet nog gecontroleerd worden of de gemeente Weert hiermee akkoord gaat.

Betreft: Inventarisatie maatschappelijke voorzieningen Weert Boshoven
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Loes Petit, eigenaar Don Bosco

Onderwerp: kennismaken en in beeld krijgen wat de mogelijke rol is van het Don Bosco in deerschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven.

Datum 14-3-2017

Aanwezig: Mevrouw L. Petit & de heer M. Verheijen

Insteek gesprek:

Kennis maken en in beeld krijgen wat de uitgangspositie en mogelijke rol is van Don Bosco met betrekking tot deerschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven.

Gespreksverslag:

Mevrouw Petit geeft aan in December contact opgenomen te hebben met de Wethouder over de moeilijke financiële situatie waarin Don Bosco op dit moment verkeert. De afgelopen twee boekjaren is er flink verlies gemaakt. Mevrouw Petit heeft per jaar een kleine 40.000 euro toegelegd om de begroting sluitend te krijgen. Mevrouw Petit geeft aan dat het pand onverkoopbaar is. Verderop in het gesprek geeft mevrouw Petit aan dat de eventuele koopprijs voor het pand 550.000 euro is plus 85.000 voor de inboedel. De herbouwwaarde van het pand is 1,6 miljoen euro.

Hierop volgend geeft mevrouw Petit aan dat haar vertrouwen in de gemeente zeer laag is. De voornaamste reden hiervoor is dat de gemeente niet optreedt tegen organisaties, die niet commercieel mogen handelen maar dit wel doen. Een voorbeeld hiervan is de voetbalclub die "feestjes" organiseert met behulp van vrijwilligers. Hierdoor ontstaat oneerlijke concurrentie. Don Bosco moet haar personeel altijd betalen en kan zodoende niet de concurrentie aangaan met de organisaties die evenementen organiseren die door vrijwilligers worden ondersteund.

Het gesprek gaat vervolgens over hoe het Don Bosco levensvatbaar kan blijven. De eerste reactie van mevrouw Petit is "niet". Zij geeft aan dat stoppen een reële optie is. Verkoop of herbestemmen als woonhuis zijn andere mogelijkheden. Mevrouw Petit geeft aan dat in haar eigen tijdspad er ruimte is tot 1 januari 2018 om een beslissing te nemen. Er is niet met andere organisaties gesproken over mogelijke samenwerkingen. Wel doet mevrouw Petit de uitspraak dat zij openstaat om de mogelijkheden van samenwerking met andere partijen te bespreken.

Overdag zijn er amper activiteiten in het Don Bosco terwijl hier wel volop mogelijkheden voor zijn. In de avond zijn er o.a. de volgende activiteiten: vergaderingen, carnavalsactiviteiten (in het seizoen), bridgeclubs, ouderen sociëteit & grotere feestje (2 x per maand). Het aparte café gedeelte is verhuurd aan een commerciële partij.

Vervolgens geeft mevrouw Petit kort wat uitgangspunten aan die een rol kunnen spelen in relatie tot de toekomst van Don Bosco. Dit zijn:

Mevrouw Petit is zich bewust van de maatschappelijke rol die vervuld wordt bij enkele activiteiten.

Is 65, hoeft persoonlijk niet meer te ondernemen.

Wilt haar personeel blijvend ondersteunen.

De Realiteit is: te weinig omzet & teveel personeel.

In het gesprek komen ook mogelijke oplossingen aan bod. Mevrouw Petit geeft aan dat een optie kan zijn dat de gemeente Weert Don Bosco huurt en onderbrengt in een stichting. Hierbij is het wel belangrijk dat het huidige personeel behouden blijft.

Hierna komen de functionele kwaliteiten van Don Bosco aan bod. Belangrijk is dat Don Bosco centraal gelegen is in Boshoven. Het gehele pand is te verdelen in vier kleinere zalen, elke zaal blijft hierin haar functionaliteit behouden. Er is een grote keuken, verschillende koelcellen, meerdere toilet eenheden & buitentuin.

Betreft: Inventarisatie maatschappelijke voorzieningen Boshoven
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

't Kwintet

Onderwerp: kennismaken en in beeld krijgen wat de mogelijke rol is van het Kwintet in de herschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Weert Boshoven.

Datum 14-3-2017

Aanwezig: Mevrouw J. Beerens (beheerder 't Kwintet), H. Beuving (voorzitter wijkraad) & M. Verheijen

Insteek gesprek:

Kennis maken en in beeld krijgen wat de uitgangspositie en mogelijke rol is van het Kwintet met betrekking tot de herschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Weert Boshoven.

Gespreksverslag:

Voorafgaande aan het gesprek geven mevrouw Beerens & de heer Beuving een korte rondleiding door het Kwintet. Hieruit wordt duidelijk dat 't Kwintet multifunctioneel inzetbaar is. Dit komt dat doordat het gebouw is opgedeeld in vijf verschillende ruimtes. Zodoende kan het zowel grotere als evenementen in een kleinere setting faciliteren.

Hierna begint het gesprek waarin als eerste het onderwerp van de betalingsachterstand wordt besproken. Dit omdat er voor 17-3 een antwoord naar de gemeente gestuurd moet worden. Er wordt duidelijk dat er voorafgaande aan het ontvangen van deze brief vanuit het kwintet een voorstel is gedaan om in twee jaar de schulden in te lopen. Vanuit de gemeente is vervolgens de vraag/eis gekomen om dit in 1 jaar te doen. Dit verschil in betalingstermijn zit niet lekker bij mevrouw Beerens en de heer Beuving en zorgt voor problemen met betrekking tot het aflossen van de schulden. Beide geven aan dat de economische crisis en het hierdoor teruglopen van het aantal huurders de oorzaak is van de schulden.

Mevrouw Beerens geeft vervolgens inzage in de activiteiten die in het Kwintet plaatsvinden. Dit zijn: dagopvang, cursussen, culturele feesten, huisvesting kantoor wijkraad en een logopedie praktijk (50 euro per dagdeel). Mevrouw Beerens geeft aan dat de grote zaal overdag bijna altijd leeg staat. Hier valt winst te behalen.

Punten van aandacht voor het Kwintet zijn volgens Mevrouw Beerens en de heer Beuving:

Verhuren m2.

Nieuwe activiteiten zoeken om te huisvesten.

Sociaal maatschappelijke functie behouden.

inspelen op vergrijzing in Boshoven.

Hierna ging het gesprek verder over de rol die 't Kwintet voor zichzelf ziet weggelegd in de toekomst van Boshoven. Beide geven aan dat de voorziening moeten blijven en dat verplaatsing van 't Kwintet geen optie is. Dit omdat de centrale ligging essentieel is voor het vervullen van de maatschappelijke ontmoetingsfunctie en het aantal gebruikers. Beide geven aan dat Don Bosco bijvoorbeeld niet centraal genoeg gelegen is.

Het gesprek gaat vervolgens over de relatie met Stan Heerschap. De heer Beuving geeft aan dat deze goed is maar dat er wel verschillen in visie zijn met betrekking tot de toekomst. De heer Beuving geeft ook aan dat mocht Stan Heerschap 't Kwintet mogen kopen dan wil de beheerstichting ook een bod uitbrengen.

Hiernaast wordt de mogelijkheid tot samenwerken met Don Bosco besproken. Beide personen voelen hier weinig voor. De voornaamste reden hiervoor is dat Don Bosco niet functioneel genoeg is voor het type activiteiten die gehuisvest zijn in het Kwintet.

Nadat de samenwerkingsmogelijkheden ter sprake zijn gekomen vertrekt de heer Beuving. Het gesprek gaat nog even verder tussen mevrouw Beerens en de heer Verheijen.

Het laatste gespreksonderwerp is de rol die mevrouw Beerens speelt binnen 't Kwintet en het niet inzetten van vrijwilligers. Mevrouw Beerens geeft aan dat haar rol belangrijk is voor de wijk. Zij vormt binnen en buiten het Kwintet een eerste aanspreekpunt voor buurtbewoners. De kosten die dit met zich meebrengt worden betaald door de beheerstichting. Vervolgens geeft Mevrouw Beerens aan dat er niet met vrijwilligers wordt gewerkt om dat toen dit nog wel gebeurde er regelmatig spullen verdwenen.

Als afsluiting van het gesprek kopieert mevrouw Beerens de exploitatiegegevens van 2016 voor de heer Verheijen.

Betreft: Inventarisatie maatschappelijke voorzieningen Boshoven

Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

Open Club

Onderwerp: kennismaken en in beeld krijgen hoe de Open Club tegen de ontwikkelingen rondom het Kwintet aankijkt en of activiteiten van het Kwintet passen in de Open Club.

Datum 26-4-2017

Locatie Kantoor Punt Welzijn beekstraat 54 in Weert

Aanwezig: S. Hofs (initiatiefnemer Open Club vanuit FC Oda), N. Peulen (medewerker Punt Welzijn) & M. Verheijen

Insteek gesprek:

Kennis maken en in beeld krijgen wat de uitgangspositie en mogelijke rol is van de open Club met betrekking tot deerschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven.

Gespreksverslag:

Het gesprek vindt plaats op Woensdag 26-4 in Weert. Als eerste geeft de heer Verheijen inzage in het lopende onderzoek naar deerschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Weert Boshoven en hoe dit zich vertaalt naar de Open Club. Er wordt aangegeven dat de Open Club mogelijk een rol kan spelen bij deerschikking van maatschappelijke voorzieningen in Boshoven.

Vervolgens geven de heren Hofs en Peulen vanuit hun visie inzage in wat de Open Club betekent en of er mogelijkheden zijn voor het huisvesten van activiteiten die op dit moment elders in Boshoven plaatsvinden.

De Open Club gedachte komt voort uit de transitie agenda (provinciaal) als middel om in te spelen op teruglopende ledenaantallen van sportverenigingen en het bevorderen van domein overstijgend denken. Het gaat in het geval van Weert om het samenbrengen van partijen, elkaars visie op de toekomst leren kennen en uiteindelijk homogeniteit op het sportpark Boshoven.

Dit proces is eind 2015 gestart en momenteel (mei 2017) ligt het eerste concrete plan voor de Open Club klaar.

Dit plan heeft drie pijlers:

1. Uitwerking openbare ruimte en stedenbouw
2. Uitwerking gezamenlijk aanbod
3. Uitwerking afzonderlijke accommodaties binnen de structuur van het stedenbouwkundig plan.

m.b.t. punt 3. Binnen dit overkoepelende plan zijn er verschillende werkgroepen/collectieven die apart aan het realiseren van hun nieuwe accommodaties (gaan) werken. De heer Hofs geeft aan dat FC ODA bezig is met het realiseren van een nieuwe accommodatie (gezamenlijk met Lifestyle Health en Prevention) en dat er mogelijk ruimte is op deze locatie voor het huisvesten van activiteiten uit 't Kwintet. De heer Hofs geeft aan dat

het wel moet gaan om activiteiten die een aantoonbare verbinding hebben met de Open Club. Dus wel de orthopedagoog en vergaderingen maar dus niet een huiskamer/dagbesteding project. Dit vraagt een geheel ander gebouw.

Het tijdspad van deze ontwikkeling is: najaar 2017 start project (ontsluiting & openbare ruimte) – medio/eind 2018 bouwen nieuwe accommodaties.

Beide heren geven aan dat door het voeren van veel gesprekken tussen de verschillende deelnemers aan de Open Club de basisstructuur sterk is. Er is in deze structuur wel ruimte voor nieuwkomers, maar niet eeuwig. Op een gegeven moment moet er worden gekozen voor wie wel en wie niet meedoet.

Betreft: Inventarisatie maatschappelijke voorzieningen Boshoven
Onderwerp: Verslaglegging gesprekken met stakeholders.

3hoven

Onderwerp: Kennismaken en in beeld krijgen hoe het collectief 3hoven (odaschool, OBS de uitkijktoren & kinderopvang Humanitas) tegen de ontwikkelingen rondom deerschikking van de maatschappelijke voorzieningen in Boshoven aankijkt.

Locatie Odaschool Anjelierstraat 9 Weert

Aanwezig: F. Simons (directeur odaschool), A. von Berg (directeur OBS de uitkijktoren) & M. Verheijen (onderzoeker Spirato).

Gespreksverslag:

Aan het begin van het gesprek geeft de heer Verheijen inzage in het lopende onderzoek naar deerschikking van maatschappelijke voorzieningen in Boshoven.

Hierop volgend gaat het gesprek in op de ontwikkelingen die spelen rond de scholen in Boshoven. De heer von Berg geeft aan dat 3hoven als collectief bezig is met het realiseren van een één kind voorziening. Achterliggende gedachte voor deze ontwikkeling is dat het collectief gezamenlijk in Boshoven meer kan betekenen voor kinderen. Op dit moment ligt de fysieke vorm voor de uitwerking van deze visie niet vast. Beide heren geven aan dat zowel het te vernieuwen sportpark als wel een ontwikkeling in de wijk Boshoven tot de mogelijkheden behoren. Het nemen van een beslissing over de nieuwe locatie komt wel naderbij omdat de gebouwen die op dit moment gebruikt worden aan vervanging toe zijn.

Het gesprek ging vervolgens over de mogelijkheid van het huisvesten van maatschappelijke activiteiten in de verschillende schoolgebouwen. De heer Simons geeft aan dat op dit moment reeds gebruikt wordt gemaakt van de schoolpanden voor activiteiten. Het gaat hier o.a. om cursussen en vergaderingen. Hierna geven beide heren aan dat ze op dit moment geen mogelijke activiteiten willen uitsluiten. Wel is het van belang dat de integraliteit van het te realiseren één kind complex gewaarborgd kan blijven. 3hoven wil geen bedrijf verzamelbureau worden.