

# Haalbaarheidsonderzoek Rekken

## *“Toekomstige ontmoetingsplekken”*



## Inhoud

<b>1</b>	<b>Aanleiding &amp; Vraagstelling .....</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding.....	3
1.2	De vraag.....	3
1.3	Onderzoeksopdracht .....	4
1.4	Toelichting onderzoeksproces .....	4
1.5	Opzet rapport.....	6
<b>2</b>	<b>Analyse “3-daken” concept .....</b>	<b>7</b>
2.1	Context: uitdagingen voor Rekken .....	7
2.2	De “daken” .....	8
2.3	“Wie, wat, waar?” .....	11
2.4	Bezettingsanalyse: confrontatie ruimtevraag en -aanbod.....	14
2.5	Exploitatie-analyse .....	15
2.6	Analyse: overmaat aan ruimte .....	17
<b>3</b>	<b>Globaal plan ‘t Asterloo.....</b>	<b>18</b>
3.1	Toelichting.....	18
3.2	Versterken verbindingen op ‘t Asterloo .....	18
3.3	Verbreding gebruik ‘t Asterloo .....	19
3.4	Analyse omvang binnensportaccommodatie .....	21
3.5	Van activiteiten naar ruimten.....	22
3.6	Scenarioanalyse.....	23
3.7	Ruimte voor andere Rekkense verenigingen .....	24
3.8	Impressie inpassing .....	25
3.9	Eigendom, beheer en exploitatie.....	26
<b>4</b>	<b>Conclusies en aanbevelingen.....</b>	<b>30</b>
4.1	Conclusies.....	30
4.2	Aanbevelingen.....	32
<b>5</b>	<b>Stappenplan vervolproces .....</b>	<b>35</b>

# 1 Aanleiding & Vraagstelling

## 1.1 Aanleiding

In Rekken wordt door inwoners al enkele jaren nagedacht over en gewerkt aan de toekomst van het dorp. Inzet is het behoud en de verbetering van de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van het dorp; nu en op langere termijn. Drie belangrijke wapenfeiten van de laatste jaren zijn de vaststelling van de “Visie Aantrekkelijk Rekken”, de vorming van een DorpsCoöperatie en het aangaan van de dorpendeal met de gemeente Berkelland en provincie Gelderland. Daarmee is een solide basis ontstaan voor verder onderzoek naar de randvoorwaarden en mogelijke maatregelen ter behoud en uitbouw van een vitaal en aantrekkelijk Rekken. Een dorp waar inwoners ook in de toekomst prettig kunnen wonen, leren, werken, sporten en recreëren. In de “Visie Aantrekkelijk Rekken” is een uitleg gegeven aan de term “aantrekkelijkheid”. Aantrekkelijkheid betekent voor het dorp en haar inwoners:

1. Aantrekkelijk samenwerken tussen verenigingen en anderen.
2. Aantrekkelijk wonen voor jong en oud.
3. Aantrekkelijke ontmoetingsplekken voor jong en oud.

Langs voorgaande “sporen” wordt uitvoering gegeven aan de Visie en de daarmee samenhangende dorpendeal. Het eerste spoor heeft onder andere geresulteerd in de oprichting van de DorpsCoöperatie. In een tweede traject wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van realisatie van levensloopbestendige woningen en starterswoningen. Door middel van een derde “spoor” moet onderzoek gedaan worden naar een toekomstbestendige maatschappelijke accommodatiestructuur in Rekken: “de toekomstige ontmoetingsplekken”. Deze rapportage spitst zich toe op het laatste spoor, waarbij een nauwe relatie bestaat met de andere sporen.

## 1.2 De vraag

Rekken wenst de activiteiten voor jong en oud in het dorp meer te centraliseren om ontmoeting en de sociale cohesie te bevorderen. De activiteiten van de Rekkense verenigingen en maatschappelijke organisaties vinden versnipperd over het dorp over/in 17 locaties plaats. Onderzoek door een ingestelde Werkgroep Accommodatie heeft geresulteerd in de behoefte om het aantal ontmoetingslocaties terug te brengen en te centraliseren tot maximaal drie plekken. Sportpark 't Asterloo, Kerk op 't Kip en de Antoniuskerk; ook wel het “3-daken scenario” genoemd. Doel van deze clustering is het versterken en aanjagen van onderlinge verbinding, ontmoeting en samenwerking tussen de Rekkense maatschappelijke organisaties en hun leden richting toekomst. De DorpsCoöperatie Rekken (en met haar de gemeente Berkelland) heeft VundamenZ ingeschakeld om het dorp te begeleiden en adviseren bij een haalbaarheidsonderzoek naar:

*“Een toekomstbestendig en realistisch 3-daken scenario in Rekken voor jong en oud, dat maatschappelijk en financieel gedragen is.”*

### 1.3 Onderzoeksopdracht

Concreet is aan VundamenZ het volgende gevraagd:

1. Breng in beeld welke partijen onder welke voorwaarden zich willen verbinden aan één of beide kerken, rekening houdend met de functie die voor beide gebouwen is voorzien.
2. Onderzoek op welke wijze de verbinding tussen de huidige gebruikers van 't Asterloo kan worden versterkt en wat dit wel/niet betekent voor/vraagt van de aanwezige accommodaties.
3. Breng in kaart voor welke nieuwe gebruikers 't Asterloo een plek kan bieden en wat dit betekent voor de aldaar aanwezige accommodaties.
4. Maak een globaal programma van eisen/plan voor de aanpassingen op locatie 't Asterloo, met inachtneming van de uitkomsten van punten 2 en 3. Tot het plan behoort ook een inschatting van bijbehorende kosten.
5. Breng op basis van voorgaande stappen en door middel van een financiële doorrekening de financiële haalbaarheid op korte en lange termijn in beeld. Dit geldt voor zowel de investering als exploitatie. Uitgangspunt is een sluitende exploitatie per gebouw en uiteindelijk dus ook een sluitende gezamenlijke exploitatie van de drie gebouwen. Als input voor de exploitatieraming moet een voorzet voor de beheersstructuur worden gemaakt.
6. Toets de uitkomsten van voorgaande processtappen aan de hand van de volgende criteria: Geschikt voor jong en oud, toekomstbestendig, realistisch en met maatschappelijk draagvlak.

Vereisten aan het onderzoeksproces:

- Een participatief proces wordt doorlopen in het belang van draagvlakcreatie voor de uiteindelijke uitkomst/keuze hoe de drie locaties als ontmoetingsplek invulling krijgen.
- De DorpsCoöperatie wordt ontzorgd en kan haar opdrachtgeversrol onafhankelijk vervullen.
- Er wordt voortgeborduurd op de uitkomsten van de Werkgroep Accommodatie en de lopende onderzoeken voor beide kerken.

### 1.4 Toelichting onderzoeksproces

In lijn met de wens van de DCR heeft het onderzoeksproces een interactief karakter gekregen. De Rekkense verenigingen en maatschappelijke organisaties zijn nauw betrokken. Dit door de organisatie van meerdere plenaire "werksessies" en bilaterale gesprekken met elke vereniging of organisatie.

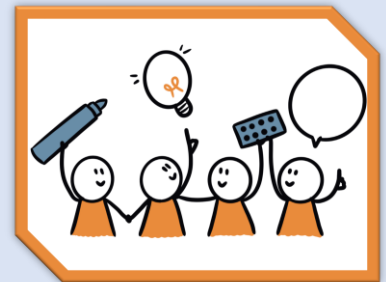


Figuur 1: Opzet haalbaarheidsonderzoek

De verschillende bijeenkomsten hebben relevante input en inzichten opgeleverd. Deze informatie is benut bij het opstellen van dit eindadvies. Op de volgende pagina volgt een toelichting op de verschillende processtappen en overlegvormen.

### Interactieve werksessies

Er zijn drie werkbijeenkomsten met het dorp georganiseerd, ieder met een eigen doel en opzet. Een eerste sessie is benut voor een gezamenlijke start van het vervolgonderzoek, een (her)kennismaking tussen verenigingen en organisaties, in kaart brengen van (samenwerkings)kansen en aandachtspunten en een verdieping van het 3-daken concept. Tijdens de tweede werkbijeenkomst is met de betrokken verenigingen en organisaties gesproken over hun activiteitenbehoefte, ruimtevraag en voorkeurslocaties. In een derde werkbijeenkomst is de structuur rondom eigendom, beheer en exploitatie besproken en verder uitgewerkt. Tot slot is er een bijeenkomst met de sportverenigingen georganiseerd om door te praten over de toekomst van 't Asterloo.



### Bilaterale gesprekken

Er zijn bilaterale gesprekken gevoerd met de initiatiefnemers van beide voormalige kerkgebouwen en (potentiële) gebruikers van/voor de drie accommodaties. Deze gesprekken zijn benut om beeld te krijgen bij:

- Interesse om onderdeel uit te maken van het "3-daken-concept".
- De activiteiten van deze verenigingen en organisaties.
- De ontwikkeling van de verenigingen en organisaties.
- Ruimtebehoefte, kwalitatief en kwantitatief (binnen en buiten).
- Visie op ontmoeting, samenwerken/-wonen in een accommodatie.
- Belangrijke uitgangspunten voor het eigendom, beheer en exploitatie van de drie accommodaties.
- Overige voorwaarden voor deze gebruikers om zich te verbinden aan het concept.



### Regiegroep

Er is ten behoeve van het haalbaarheidsonderzoek een Regiegroep ingesteld. In deze Regiegroep namen de DCR en de gemeente Berkelland zitting. VundamenZ was als extern adviseur verantwoordelijk voor de voorbereiding, voorzitterschap en inhoud van de Regiegroep-bijeenkomsten. De Regiegroep fungeerde gedurende het onderzoeksproces als klankbord en sparringspartner. De Regiegroep kwam circa één keer per maand bijéén en besprak de voortgang van het onderzoeksproces, tussentijdse bevindingen en uiteindelijk het eindrapport.



Naast de contacten in Regiegroep-verband is ook periodieke één op één afstemming geweest met de DCR als opdrachtgever. Met de gemeente zijn bijeenkomsten georganiseerd om de gemeentelijke visie op leefbaarheid en vitaliteit van Rekken te bespreken en haar beeld bij en rol binnen het “3-daken concept” te scherpen. Tot slot zijn de volgende faciliteiten geboden:



- *Blog* - Van elke werksessie is in de vorm van een blog een verslag gemaakt. Deze blogs zijn op de website van de BV Rekken geplaatst.
- *Digitaal inloopspreekuur* - Elke maand is er op een vast moment een digitaal “inloopspreekuur” georganiseerd. Een moment voor verenigingen om vragen te stellen of input aan te leveren.
- *Bereikbaarheid telefonisch en per mail* - gedurende het onderzoeksproces konden er per telefoon of mail vragen worden gesteld of informatie worden verstrekt.

De afronding van het haalbaarheidsonderzoek was oorspronkelijk beoogd net na de zomervakantie. Het is uiteindelijk enkele maanden later geworden. Reden hiervoor was de benodigde inzet en focus van de DCR in een ander voor Rekken belangrijk traject: de eventuele huisvesting van Alleenstaande Minderjarige Vreemdelingen (AMV) aan de Panovenweg te Rekken.

## 1.5 Opzet rapport

Dit rapport is een vertaling van de gedurende de verschillende processtappen verzamelde informatie en opgedane inzichten. Het is samengesteld met de input van de diverse betrokkenen uit Rekken en de gemeente Berkelland. Daarmee is het een document van en voor Rekken. Het rapport bevat alle ingrediënten om te komen tot gewogen en gedragen keuze met betrekking tot de invulling van het “3-daken concept”, een advies met betrekking tot de haalbaarheid en inzicht in optimaliseringskansen en vervolgstappen. Ter structurering van dit onderzoeksrapport is de volgende opzet toegepast:

- Hoofdstuk 2: Analyse “3-daken” concept.
- Hoofdstuk 3: Globaal plan ‘t Asterloo.
- Hoofdstuk 4: Conclusies en aanbevelingen.
- Hoofdstuk 5: Plan van Aanpak vervolgproces

Bij dit rapport is een bijlagenboek gevat. In dit bijlagenboek is alle vergaarde informatie vanuit de diverse bijeenkomsten opgenomen. Het dient daarmee als naslagwerk bij dit rapport.

## 2 Analyse “3-daken” concept

### 2.1 Context: uitdagingen voor Rekken

Rekken is een dorp binnen de gemeente Berkelland in de Achterhoek, provincie Gelderland. Het dorp ligt op een steenworp afstand van de Nederlands-Duitse grens. Rekken bestaat uit twee verschillende kernen, gescheiden door de rivier de Berkel en sportcomplex 't Asterloo. In het dorp wonen circa 1.325 mensen (peildatum 2021, zie [www.berkellandincijfers.nl](http://www.berkellandincijfers.nl)). Rekken kent een rijk verenigingsleven. In het dorp zijn diverse verenigingen of maatschappelijke organisaties actief die gezamenlijk een uitgebreid activiteiten aanbod verzorgen voor de inwoners van het dorp en omgeving. Dit op het gebied van sport, cultuur, welzijn, educatie, kinderopvang en recreatie. Op de website [Verenigingen Archieven - Website belangenvereniging Rekken \(info-rekken.nl\)](http://VerenigingenArchieven-WebsitebelangenverenigingRekken(info-rekken.nl)) is een overzicht van deze verenigingen en organisaties opgenomen. Het jaarlijkse hoogtepunt is het Rekkens Volksfeest en Bloemencorso. Een prachtig voorbeeld van hoe jong en oud samenwerken en samenkomen en genieten van al het moois dat Rekken te bieden heeft.

De diversiteit tussen de verenigingen is groot. De verenigingen verschillen in omvang, samenstelling van leden (jeugd/volwassenen), verenigingsstructuur en (financiële) stabiliteit. Er zijn verenigingen of organisaties met een groot ledenbestand en voldoende “spek op de botten” om hun activiteiten in lengte van jaren voort te kunnen zetten. Er zijn ook verenigingen die een teruggang zien in aantal leden. Met name het behoud of het aantrekken van jeugdleden blijkt een forse opgave voor diverse clubs in Rekken. Ook het afnemende aantal vrijwilligers baart zorgen. Verscheidene verenigingen hebben moeite vrijwilligers te vinden voor de uitvoering van bestuurstaken en het organiseren van de activiteiten zelf. Voorgaande leidt tot zorgen over de bestaanszekerheid van deze verenigingen.

De hiervoor geschetste problematiek is niet alleen aan Rekken voorbehouden. Het betreft een breder maatschappelijk fenomeen, grotendeels verband houdend met demografische processen als ontgroening en vergrijzing. Deze processen zijn van invloed op de organisatie en bekostiging van zorg en ondersteuning aan inwoners. Ons huidige stelsel rondom welzijn en zorg is niet toekomstbestendig en financieel onhoudbaar. Er wordt in toenemende mate een beroep gedaan op inwoners zelf voor de ondersteuning en zorg voor hun naasten. Daarbij heeft de toegenomen complexiteit in de samenleving het Rijk en gemeenten doen beseffen dat veel maatschappelijke vraagstukken te ingewikkeld zijn voor de overheid om ze alleen te kunnen oplossen. Voorgaande heeft geleid tot de herintroductie van de “Sociale basis”: een vorm van samenwerking tussen inwoners, overheid en maatschappelijke organisaties waarbij een zwaarder beroep wordt gedaan op de vrijwillige inzet van inwoners, bewonersinitiatieven en laagdrempelige sociale voorzieningen. Gericht op het langer zelfredzaam en zelfstandig zijn van mensen in hun eigen buurt, het meedoen van mensen in de samenleving en het prettig wonen, werken en recreëren in dorpen en steden. Hierbij is er extra aandacht voor bewoners met een (tijdelijke) kwetsbaarheid.

Voor uitvoering van de “Sociale Basis” gedachte is een krachtig, samenwerkend en toekomstbestendig maatschappelijk veld in Rekken essentieel. Rekken heeft daarbij een mooie startpositie. Dit door haar solidaire en sociale gemeenschap, met “noaberschap” in het DNA. De betrokkenheid van de inwoners bij hun dorp is groot. Dit getuigt ook de intensieve betrokkenheid van de diverse verenigingen en organisaties bij dit onderzoek, maar ook de initiatieven voor de voormalig kerkgebouwen. Tegelijkertijd lopen deze partijen, zoals hierboven weergegeven, tegen verscheidene vraagstukken



aan. Met elkaar is verkend wat noodzakelijk is om het voorzieningenniveau in Rekken richting toekomst op peil te houden. Sleutelbegrippen zijn “ontmoeting” en “samenwerking”. Voldoende, kwalitatieve en duurzame maatschappelijke accommodaties in Rekken worden daarbij als randvoorwaardelijk gezien. Duurzaamheid heeft in deze ook betrekking op de exploitatie van de gebouwen. Een langjarig gezonde exploitatie voor betrokken accommodaties is het uitgangspunt.

Gebouwen zijn technisch gezien instrumenten; middelen om maatschappelijke activiteiten te laten plaatsvinden. In de praktijk zijn ze echter veel meer dan dat. Het zijn “thuishavens” voor ontmoeting en samenwerking tussen mensen en organisaties. Gebouwen kunnen ook (sfeer)bepalend zijn in het aangezicht van een dorp of stad, denk aan de Antonius en Kerk op 't Kip. Verscheidene mensen ontlenen hun identiteit (deels) aan gebouwen. De aantrekkelijkheid van een accommodatie heeft ontegenzeggelijk impact op het gebruik ervan. We hebben onderzocht of en op welke wijze de drie betrokken accommodaties - de Antonius, Kerk op 't Kip en 't Asterloo - de “thuishavens” c.q. “toekomstige ontmoetingsplekken” van Rekken kunnen vormen voor verenigingen en organisaties.

## 2.2 De “daken”



Figuur 2: Locatie “drie daken”

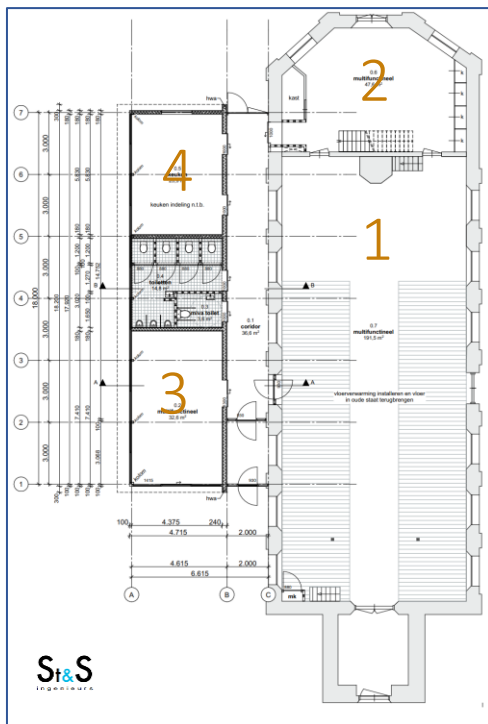
### Dak 1: De Antonius (“A”)

De Antonius is het voormalige kerkgebouw in het noordelijke deel van Rekken. Het gebouw was tot 1 januari 2021 in gebruik voor de eredienst door de Protestantse Gemeente Eibergen/Rekken (PGER). Zij is vooralsnog eigenaar van het kerkgebouw. De PGER is voornemens het kerkgebouw over te hevelen naar de opgerichte lokale beheersstichting. De exploitatie komt in handen van de Stichting “Vrienden van Antonius”. Deze Stichting komt voort uit het Initiatief Groep Behoud Antonius Rekken (IGBAR). De kerktoren is in eigendom van de gemeente Berkelland. Het kerkgebouw en de kerktoren zijn beide een Rijksmonument. De accommodatie in huidige vorm dateert uit 1889. In de “Haalbaarheidsstudie herbestemming Antoniuskerk Rekken” van het Gelders Genootschap en Dijkoraad (2021) is een uitgebreide bouwhistorische verkenning opgenomen. Deze verkenning geeft een overzichtelijk en chronologisch inzicht in de ontwikkeling van het gebouw door de eeuwen heen. De Antonius heeft een oppervlakte van 285 m<sup>2</sup> Netto Vloeroppervlakte (NVO). Het gebouw bestaat uit





een entreepartij in de toren, een zaalkerk met éénbeukig schip en rechthoekig grondplan en een consistorie bestaande uit één bouwlaag. Op dit moment heeft het onroerend goed de bestemming “Maatschappelijk - Religie”.



Figuur 3: Plattegrond Antonius na verbouwing  
 (Bron: St&S Ingenieurs)

Het gebouw beschikt na transformatie over de volgende ruimten:

1. De grote zaal, groot 200 m<sup>2</sup>, voor bijeenkomsten met maximaal 120 personen. Deze ruimte heeft een bar en is uitgerust met een scherm geschikt voor presentaties.
2. De kleine zaal, groot 35 m<sup>2</sup> nvo, geschikt voor bijeenkomsten van kleinere omvang (maximaal 20 personen).
3. De zaal in de aanbouw, groot 25 m<sup>2</sup> nvo, geschikt voor ca. 10 personen.
4. In een te realiseren aanbouw worden toiletten, keuken en een bergruimte gerealiseerd. De keuken wordt geschikt gemaakt voor bereiding van maaltijden.

De Stichting werkt sinds enkele jaren aan een plan voor de verduurzaming en transformatie van de Antonius naar een plek voor cultuur, welzijn en ontmoeting. De Antonius beschikt na de verbouwing over meerdere ruimten voor maatschappelijke activiteiten. Zie ook figuur 3. De accommodatie moet een thuisbasis gaan worden voor diverse activiteiten die nu nog in dorps huis Den Hof plaatsvinden. Dit zijn activiteiten op het snijvlak van welzijn en ontmoeting. Daarnaast is het idee van de Stichting dat het gebouw de culturele “hotspot” van Rekken wordt. Op de eerste plaats voor het Rekkense verenigingsleven, maar mogelijk ook voor initiatieven en activiteiten met een regionaal of (mogelijk) landelijk karakter. In dit kader worden er concerten, exposities, lezingen en markten georganiseerd. Tot slot blijft de mogelijkheid tot “rouwen en trouwen” in het gebouw bestaan en is de accommodatie te huren voor diverse andere bijeenkomsten.

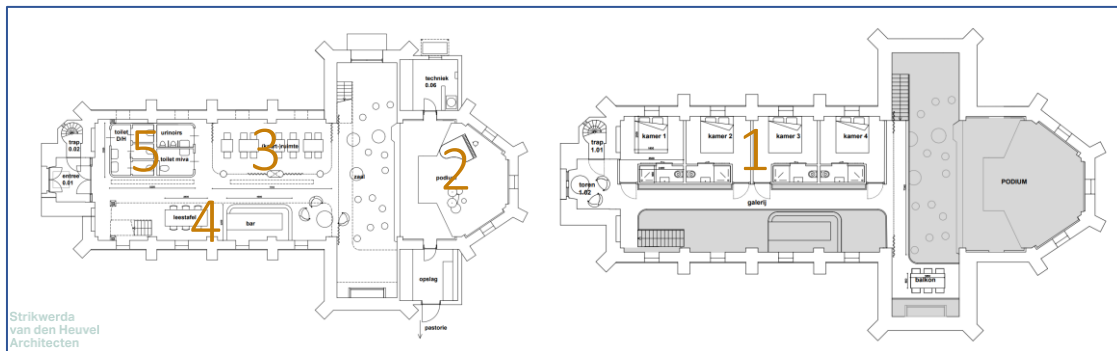
## Dak 2: Kerk op 't Kip (“K”)

De Martelaren van Gorcumkerk is de voormalige Rooms-Katholieke kerk in het zuidelijke deel van Rekken. De kerk is in 2021 onttrokken aan de eredienst. Het gebouw is inmiddels in eigendom van een lokale Stichting en heeft in “Kerk op het Kip” een nieuwe naam gekregen. Het kerkgebouw is als kruiskerk ontworpen en dateert uit 1872. In 1914 werd de kerk uitgebreid met een parochie, welke enige jaren geleden is afgescheiden en verkocht. Het gebouw heeft de status van gemeentelijk monument en is circa 166 m<sup>2</sup> NVO groot. De accommodatie bestaat uit een grote centrale ruimte met voorin twee zijtakken. Het voorportaal is relatief klein en er is een koor boven met orgel.



De stichting heeft een plan ontwikkeld om de kerk tot een ontmoeting-, verblijfs- en overnachtingslocatie te transformeren en te verduurzamen. Voor Rekken en haar inwoners, maar met name voor bezoekers van het dorp. Zie figuur 4. Op de begane grond komt een algemene ruimte, inclusief leeshoek en een keuken met uitgifteloket. Aan de overzijde wordt een toiletgroep inclusief toilet voor mindervaliden aangelegd en een nieuwe trap naar de boven aangebracht. Ruimten 2, 3 en 4 zijn te combineren tot één grote ruimte. Het grootste deel van het achterschip van de kerk wordt

voorzien van een verdieping, waardoor er beneden een ruimte ontstaat waar de warmte beter vastgehouden kan worden en er een knussere uitstraling ontstaat. Op de nieuwe verdieping worden 4 kamers voor overnachtingen (inclusief sanitair) gerealiseerd. De overnachtingsmogelijkheden zijn met name bedoeld voor wandelaars en fietsers. Voor in de kerk blijft de huidige verhoging aanwezig. Deze faciliteit kan worden gebruikt voor lezingen, concerten, exposities en dergelijk. Tot slot blijft het kerkgebouw beschikbaar voor “rouwen en trouwen”.



Het gebouw beschikt na transformatie over de volgende ruimten:

1. Vier bed&breakfast kamers met douche en toilet.
2. Een podium voor diverse activiteiten
3. Af te sluiten ruimte.
4. Algemene verblijfsruimte (met bar), te gebruiken voor bijeenkomsten
5. Toiletgroep

Figuur 4: Plattegrond Kerk op 't Kip na verbouwing (Bron: Strikwerda Van den Heuvel Architecten)

### Dak 3: Sportcomplex 't Asterloo

Sportcomplex 't Asterloo is centraal gelegen in Rekken, op de scheidslijn van het noordelijk en zuidelijk deel van het dorp. Op het sportcomplex zijn diverse accommodaties en sportvelden gesitueerd: de kantine, kleedkamers en voetbalvelden van SP Rekken, de gymzaal en de tennisvelden, kantine en opslag van Tennisvereniging Rekken. De gymzaal is eigendom van de gemeente Berkelland. Het gebouw heeft een oppervlakte van 505 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo) en is 1987 in gebruik genomen. Het gebouw bestaat uit een gymzaal (21 bij 12 meter), twee kleedkamers (met douches en toiletvoorziening), een opslag voor sportattributen, een kamer voor scheidsrechters en EHBO en een tribune met een kleine pantry. Er is geen volwaardige kantine aanwezig. De accommodatie van de voetbal is circa 385 m<sup>2</sup> bvo groot en bestaat uit de kantine, keuken met koelcel, bestuurskamer, massageruimte, opslag voor trainingsmaterialen en een algemene opslag, 6 kleedkamers (met douches) en twee ruimtes voor scheidsrechters. Deze accommodatie is in eigendom van SP Rekken. Ook TV Rekken is eigenaar van haar opstallen: een kantine en opslagfaciliteit. De gemeente Berkelland is eigenaar van de ondergrond van het sportcomplex. De gronden zijn in erfpacht (eeuwigdurend) gegeven aan de voetbal- en tennisvereniging. Tussen de verschillende opstallen zijn parkeerfaciliteiten voor auto's en fietsen gelegen.



De planvorming voor 't Asterloo maakt onderdeel uit van dit haalbaarheidsonderzoek. Voor 't Asterloo is er de wens de samenwerking tussen de sportverenigingen te intensiveren en het gebruik van de faciliteiten te verbreden door meer/andere inwoners, verenigingen en maatschappelijke organisaties. Het streven van verscheidene verenigingen is de realisatie van een (nieuwe) multifunctionele

accommodatie waarin naast de binnen- en buitensportverenigingen ook andere verenigingen en gebruikers hun thuis vinden en elkaar ontmoeten.

### Overige “daken”

Bij de start van het haalbaarheidsonderzoek lag de focus op de hiervoor weergegeven “daken”. Gedurende het onderzoek is ook voormalig café en zalencentrum Kerkemeijer als mogelijk “dak” in beeld gekomen. De locatie Kerkemeijer en haar opstallen zijn recent gekocht door een collectief van Rekkense ondernemers. Dit collectief heeft de intentie het café en de kleine zaal een nieuwe invulling gegeven. De exploitatie richt zich waarschijnlijk primair op commerciële activiteiten. De kleine zaal kan echter ook worden gebruikt voor lokale maatschappelijke activiteiten. Daarnaast heeft Rekken in de vorm van het Integraal Kindcentrum De Berkel (IKC) nog een “dak”. In het gebouw zijn OBS De Berkel, Kinderopvang Oqido en Dorpsbōke gevestigd. Uitgangspunt is dat deze organisaties in het huidige gebouw blijven gehuisvest. De organisaties staan daarbij open voor versterking van de samenwerking met het lokale verenigingsleven en de andere “daken”.



Tot slot: ook commerciële organisaties kunnen huisvesting bieden voor maatschappelijke activiteiten. In Rekken valt te denken valt aan Café Rotering (onder andere de accommodatie van Grensstoters Rekken), Ten Brinke, Manege de Molenruiters. De aanwezigheid van deze voorzieningen en accommodaties zijn eveneens van belang voor de leefbaarheid en vitaliteit van Rekken.

### 2.3 “Wie, wat, waar?”

De werkbijeenkomsten en bilaterale gesprekken met alle verenigingen hebben veel relevante inzichten opgeleverd. Een verslag van de werksessies (“Blogs”) en de één op één gesprek is opgenomen in bijgevoegd “Bijlagenboek”. In het verslag van de bilaterale gesprekken is per vereniging (of organisatie) inzicht gegeven in de omvang en ontwikkeling van de vereniging, hun beeld bij het 3-daken concept, hun visie op ontmoeting en samenwerking, hun activiteiten en ruimtebehoefte en uitgangspunten met betrekking tot eigendom, beheer en exploitatie. Met deze informatie beantwoorden we op deze plek de eerste onderzoeksvraag: welke partijen willen gebruik gaan maken van (één van de ) voormalige kerkgebouwen? En waar “landen” de overige verenigingen? Zie in dit kader figuur 5. Tijdens de werksessies en bilaterale gesprekken is met betrokken verenigingen gesproken over hun beelden en invulling van “samenwerking” en “ontmoeting”. Dit heeft tot de volgende centrale lijnen geleid:

- *Voordelen van clustering activiteiten* - Het clusteren c.q. samenbrengen van maatschappelijke activiteiten in drie accommodaties – met ieder haar eigen signatuur en identiteit – komt de toekomstbestendigheid van deze accommodaties ten goede. Multifunctioneel en gezamenlijk gebruik van ruimten draagt bij aan een betere bezettingsgraad van ruimten dan momenteel het geval is door de versnippering van activiteiten over diverse gebouwen in en om Rekken. Nieuwe invullingen voor de twee kerken zorgt voor behoud van deze twee monumentale en voor Rekken sfeerbepalende gebouwen. Maar belangrijker nog: het zorgt ook voor ontmoeting en verbinding tussen Rekkenaren en voor het behoud van de sociale cohesie in het dorp. Een (nieuwe) multifunctionele, duurzame accommodatie op ’t Asterloo kan voorzien in de wens tot samenwerking, ontmoeting en multifunctioneel gebruik. Een plek voor diverse activiteiten op het vlak van sport, ontmoeting, onderwijs, zorg en welzijn.

Organisatie	Ruimtebehoefte	Huidig	Voorkeur	Motivatie
Revoc	Functionele gymzaal met goed sanitair, (gezamenlijke) kantine met zicht op de zaal, voldoende bergruimte en veilige tribunefaciliteit	't Asterloo	't Asterloo	Aanwezigheid gymzaal, mogelijkheid samenwerking sportverenigingen
SP Rekken	Buiten: huidige aantal velden. Binnen: 6 kleedkamers met sanitair, kantine met keuken, massageruimte, bestuurskamer, scheidsrechters ruimten, zicht op hoofdveld	't Asterloo	't Asterloo	Aanwezigheid voetbalvelden, mogelijkheid samenwerking andere sportverenigingen
Gareo	Functionele gymzaal met goed sanitair, (gezamenlijke) kantine met zicht op de zaal, voldoende bergruimte en veilige tribunefaciliteit	't Asterloo	't Asterloo	Aanwezigheid gymzaal, mogelijkheid samenwerking sportverenigingen
TV Rekken	Twee tennisbanen, (gezamenlijke) kantine met zicht op de banen en opslagruimte	't Asterloo	't Asterloo	Situering velden, mogelijkheid samenwerking sportverenigingen
Dorpsböke	Ruimte van circa 16 m <sup>2</sup> , mag onderdeel zijn grotere ontmoetingsruimte, wens tot huiskamersetting, inclusief en toegankelijk, afsluitbare kasten	Den Hof	Antonius OBS De Berkel ( 't Asterloo)	Vestiging in/ samenwerking met school bevalt goed. Verplaatsing naar Antonius als Den Hof sluit. Plaatsing kasten 't Asterloo denkbaar
Plankeniers	Behoeftte ruimte voor uitvoering: 80-90 pers. Opbouw in ruimte twee weken voor uitvoering. Podium (7x5), souffleurshok. Oefenruimte: benodigd 50 m <sup>2</sup> . Opslag is een probleem: nu container camping	Crescendo	Crescendo Antonius	Voorkeurslocatie oefenen afhankelijk van kostenplaatje en plannen van Crescendo met haar accommodatie, uitvoeringen kunnen goed in Antonius
Crescendo	Multifunctionele zaal (afmeting gymzaal) + podium (30m2). Oefenzaal (60m2) en eigen opslagruimte van circa 20m2 voor opslag kleding, muziekstukken, slagwerk.	Crescendo	Crescendo of 't Asterloo	Voorkeur voor een locatie waar reuring is, ontmoeting plaatsvindt en kan worden samengewerkt. Kostenplaatje telt echter ook mee
Plaggenmeijers	Zaal met een dansvlak van zeker 8 bij 8 meter. Ruimte voor nazit	Kerkemeijer	Kerkemeijer (Alternatief Kerk op 't Kip of 't Asterloo)	Historische verbinding met Kerkemeijer. Voortzetting gebruik afhankelijk van de plannen met Kerkemeijer
Eetcafé	Wensbeeld is een locatie voor 65 personen, met indien mogelijk een goede professionele keuken (incl. koelcellen, 6 hoogvermogen branders/afzuiging/ Steamer/professionele oven/ Afzetruimte).	Den Hof	Antonius (korte termijn). Wellicht 't Asterloo (lange termijn)	Ideaalbeeld is alles onder één dak, dat is het toekomstbeeld. Eetcafé bij voorkeur onderdeel laten uitmaken van de "huiskamer" van Rekken, plek waar ontmoeting plaatsvindt
Grensstoters	Biljartruimte (1 tafel)	Café Rotering	Café Rotering	Leefbaarheid/vitaliteit = behouden van krachtige ondernemers en in stand houden van andere voorzieningen als een café. Darts en biljart daar houden
Jeugdclub	Geen vaste ruimte nodig, huidige opslag bij Den Hof	Den Hof (opslag)	Opslag particulier of in/bij één van de drie daken	Veel activiteiten vinden buiten plaats of in verschillende accommodaties
OBS De Berkel	Huidige ruimten in het schoolgebouw (waaronder 6 lokalen)	OBS De Berkel/ IKC De Berkel	OBS De Berkel/ IKC De Berkel	Schoolgebouw is circa 20 jaar oud Functioneel en technisch up to date. Bij met bewegingsonderwijs gymzaal, update gymzaal wenselijk
KDV	Met name ruimte voor uitbreiding activiteiten aanbod BSO	IKC De Berkel	IKC De Berkel 't Asterloo	Staat open voor samenwerking op activiteitenvlak op 't Asterloo (BSO)
Zonnebloem	Geen vaste ruimte nodig, zoekt per activiteit een geschikte ruimte in en om Rekken	Ten Brinke (hoofdzakelijk)	Ten Brinke (hoofdzakelijk)	Goede ervaringen met lokale horeca/ondernemers, behoud flexibiliteit
EHBO	Zaal voor max. 20 personen voor instructie (4x per jaar)	Los Hoes	't Asterloo	Liever één goed dak, dan drie suboptimale, samenwerking met andere verenigingen noodzakelijk
Rekkens Volksfeest	Vergaderlocatie (7 personen) voor maandelijks overleg, ruimte voor jaarvergadering (100 personen) en centrale opslag voor materieel	Particulier	Particulier of 't Asterloo	Verbinden twee dorpsdelen door 1 centrale locatie, efficiënt "dak" boven 3 suboptimale daken.

Figuur 5: Overzicht voorkeurslocaties verenigingen en organisaties

De kerkgebouwen kunnen worden benut voor ontmoeting, welzijn, culturele activiteiten en toerisme. Rekken behoudt zodoende haar aantrekkelijkheid als kern om in te wonen; voor de Rekkenaren zelf en eventuele nieuwe Rekkenaren. Voor de leefbaarheid richting toekomst is de vestiging van gezinnen met kinderen essentieel.

- *Nieuwe vormen van samenwerking* - Samenvoeging kan leiden tot andere, nieuwe vormen van samenwerking. Op de eerste plaats op het vlak van de organisatie van maatschappelijke activiteiten ("het primaire proces"). Zo zijn al tijdens de interactieve bijeenkomst de eerste zaadjes voor samenwerking op het vlak van onderwijs-sport-cultuur geplant. Dergelijke samenwerkingen kunnen leiden tot nieuw aanbod van maatschappelijke activiteiten voor de verscheidene doelgroepen in Rekken. Samenwerking en huisvesting in een multifunctionele accommodatie kan ook een antwoord zijn op het afnemende aantal vrijwilligers in het dorp. Door samen te werken kunnen activiteiten wellicht op een effectievere manier worden georganiseerd en beheerstaken worden geclusterd.
- *Verantwoord de toekomst in* - De verenigingen en organisaties geven duidelijk aan dat de realisatie van het 3-daken concept financieel verantwoord moet zijn. Het 3-daken scenario moet geen blok aan het been worden van toekomstige generaties. Er zijn bij diverse verenigingen twijfels over de haalbaarheid van het "3-daken concept". Een deel van de aanwezigen merkt in dit kader op dat een 1-dak scenario ook tot de mogelijkheden behoort op het moment dat een 3-daken scenario financieel en organisatorisch niet haalbaar blijkt.

Op basis van figuur 5 en de gevoerde gesprekken de volgende observaties:

- Van de vier daken (inclusief Kerkemeijer) zijn met name 't Asterloo en de Antonius in beeld als ontmoetingsplek en vestigingsplaats bij de lokale verenigingen en initiatieven.
- Kerk op 't Kip wordt vrijwel niet aangedragen als mogelijke accommodatie voor lokale activiteiten. De signatuur en focus van Kerk op 't Kip - toerisme en recreatie - wordt wel herkend en als toevoeging aan en meerwaarde voor Rekken gezien. Dit wordt ook gestaafd door het onderzoek naar "Verblijfsrecreatie in de Achterhoek" (Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, september 2019). Bed & Breakfasts vertegenwoordigen circa 1% van alle verblijfsaccommodaties in de Achterhoek. Binnen deze "accommodatievorm" is er in de Achterhoek relatief weinig aanbod voor mensen voor de doelgroep waarop Kerk op 't Kip op mikt ("avontuurzoekers", "plezierzoekers" en "Inzichtzoekers").
- Sportcomplex 't Asterloo blijft wat de sportverenigingen betreft hun thuisbasis. Zij zien kansen tot intensievere samenwerking en gezamenlijk ruimtegebruik. Daarnaast zijn er enkele andere verenigingen (Crescendo, Kinderopvang, EHBO, Eetcafé) die de ontwikkelingen op 't Asterloo met interesse volgen. Dit door wenkend perspectief van een multifunctionele accommodatie voor sport, welzijn en ontmoeting. Locatie 't Asterloo wordt daarmee in de beleving van diverse verenigingen "de" ontmoetingsplek voor jong en oud in Rekken. Aandachtspunt bij huisvesting van Crescendo is de geluidsbelasting (en benodigde geluidsisolatie).
- De Antonius is in beeld voor vestiging van de huidige gebruikers van Den Hof. Te denken valt aan de Dorpsbōke, senioren gym, koersbal, inloop, crea-club cursussen en vergaderingen. Dorpsbōke wenst te worden gehuisvest daar waar ontmoeting plaatsvindt. Dit onder andere vanuit de vereisten van haar gemeentelijke subsidie. Als voorkeurslocaties voor nu worden de Antonius en het Integraal Kindercentrum De Berkel genoemd, maar ook de ontmoetingsruimte bij de sport kan worden ingericht met een leeshoek inclusief boekenkast. Ook Toneelvereniging De Plankeniers neigt naar gebruik van de Antonius. Dit ervan uitgaande dat het huidige gebruik van de faciliteiten van Crescendo eindig is. Randvoorwaardelijk is de beschikbaarheid van het gebouw voor repetities en uitvoeringen (inclusief twee weken per jaar volledig in gebruik voor de uitvoeringen),

ontmoeting met andere verenigingen, een reële huurprijs, geluidsisolatie, horecafaciliteiten en voldoende opslag.

- Het Eetcafé en de inloop focussen zich in eerste instantie op het Antonius. Laatste initiatief met name vanwege de situering van het gebouw nabij het pleintje waar ouderen wonen. Het Eetcafé geeft tegelijkertijd aan dat ook 't Asterloo en wellicht Kerkemeijer interessante locaties voor het initiatief kunnen zijn.
- Er wordt terecht aandacht gevraagd voor de rol en positie die lokale (horeca)ondernemers hebben bij het faciliteren ontmoeting en leefbaarheid. Wij onderschrijven dat dergelijke voorzieningen een waardevolle bijdrage leveren aan de reuring en aantrekkelijkheid van een dorp als Rekken. Wij adviseren om die reden om voorlopig niet over te gaan tot overheveling van activiteiten als biljart en darts naar een van de drie centrale daken.

Uit voorgaande valt op te maken dat een aantal verenigingen nog “zwevende” zijn qua voorkeurslocatie. Ons beeld is dat dit wordt veroorzaakt door een verschil in concreetheid van de plannen voor de Antonius en 't Asterloo. Het eindplaatje voor de Antonius is helder. Voor 't Asterloo is dit nog ongewis. Tegelijkertijd wordt de potentie van samenwerking en samenwonen onder één dak met de sportverenigingen gezien.

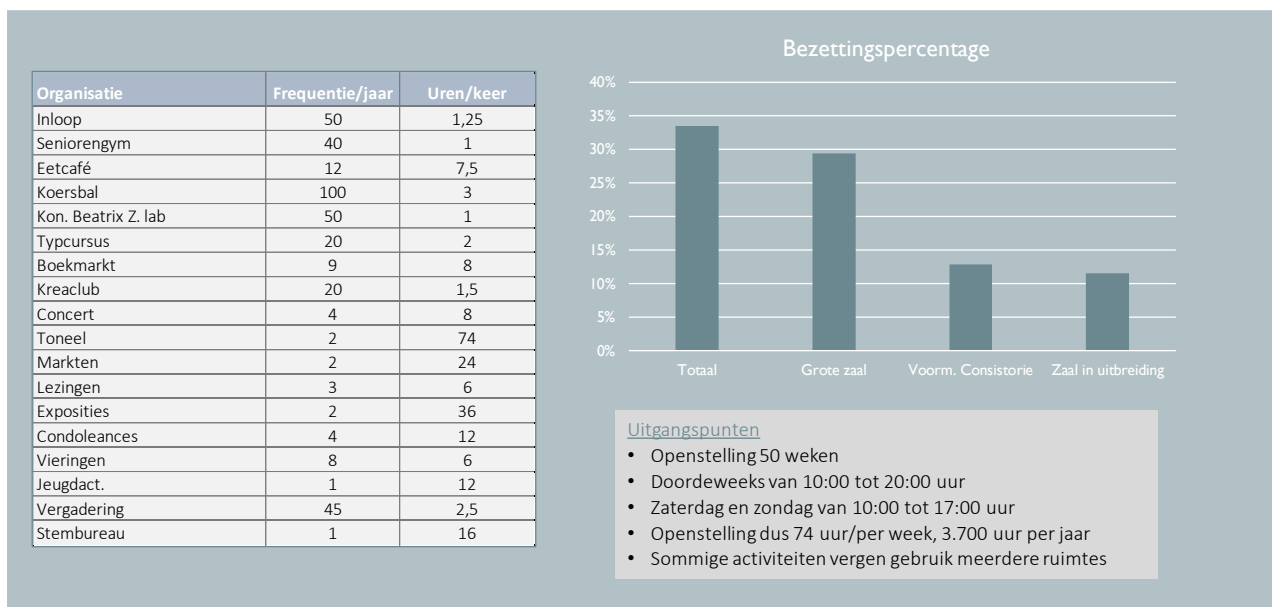
## 2.4 Bezettingsanalyse: confrontatie ruimtevraag en -aanbod

### Inleiding

In deze paragraaf is een analyse van de bezettingsgraad van de drie daken opgenomen. Deze analyse geeft een eerste indicatie van de toekomstbestendigheid van de exploitatie van deze gebouwen.

### Antonius

We hebben een analyse gemaakt van de verwachte bezetting van de getransformeerde Antonius. Dit op basis van de door de Stichting “Vrienden van Antonius” aangereikte informatie. Zie in dit kader onderstaand figuur.



Figuur 6: Bezettingsanalyse Antonius

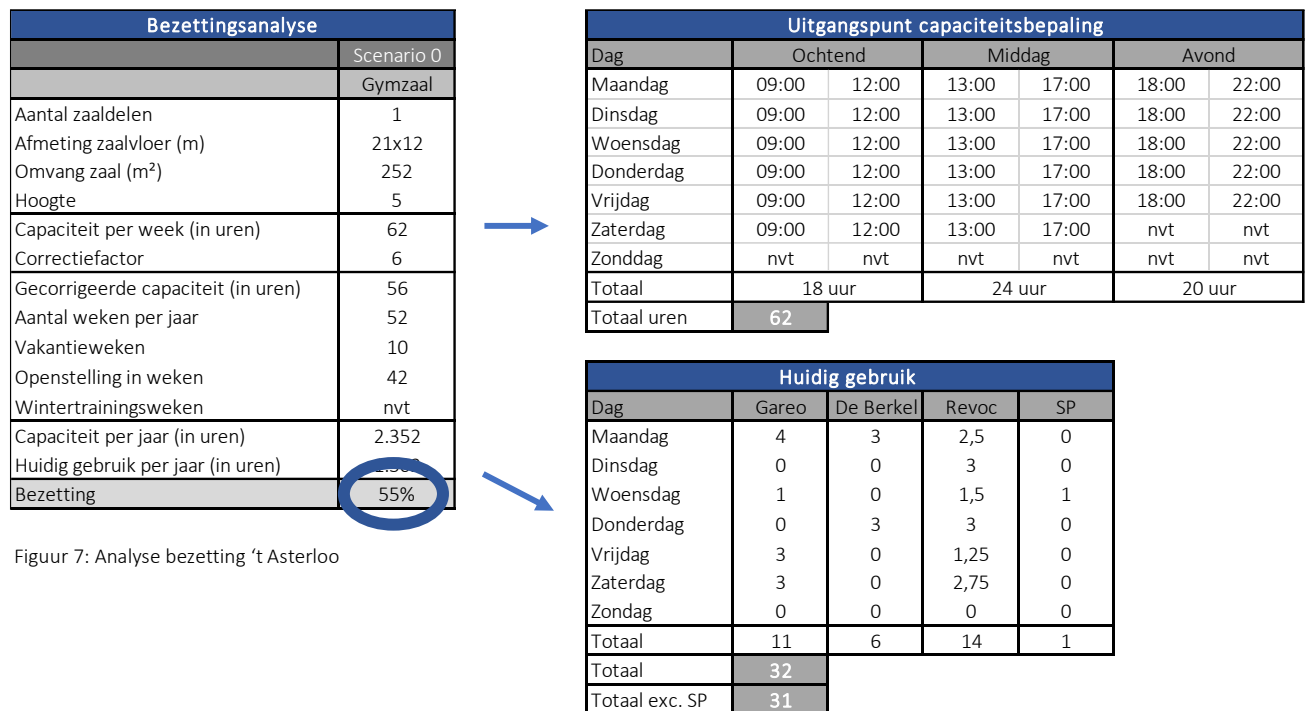
Te zien is dat de verwachte bezetting voor de gehele accommodatie circa 34% is. Het gebruik is gedurende de gehele dag. De nu bekende vaste gebruikers maken straks met name overdag gebruik van de accommodatie. Onduidelijk is welke partijen inmiddels formeel hun gebruik van het gebouw



hebben toegezegd. Voor een gezonde exploitatie is een vaste bezetting van minimaal 50-60% met daaromheen een behoorlijk aandeel variabel gebruik noodzakelijk. Stichting “Vrienden van Antonius” herkent deze opgave en onderzoekt mogelijkheden om de bezetting van het gebouw te vergroten. Zij verwacht dat “aanbod ook vraag creëert”. Er is binnen de stichting een commissie ingesteld om extra activiteiten te binden aan het gebouw.

### Gymzaal ‘t Asterloo

We hebben de huidige bezettingsgraad van de gymzaal berekend. Dit op basis van een capaciteitsberekening, afgezet tegen het huidige gebruiksrooster. Te zien is dat de gymzaal een bezettingsgraad van circa 55% heeft. Dit gebruik vindt hoofdzakelijk einde middag en in de avonduren plaats.



Figuur 7: Analyse bezetting ‘t Asterloo

De kantine van de voetbal wordt met name in de avonden en weekenden gebruikt. Met name voor ontmoeting en de nazit. De bestuurskamer wordt tijdens wedstrijddagen en voor vergaderingen gebruikt. De kantine staat doordeweeks overdag vrijwel leeg. De kantine van de tennis wordt doordeweeks gebruikt voor “koffietennis” (ochtenden maandag, woensdag en zondag).

### Kerk op ‘t Kip

Voor deze accommodatie is geen bezettingsanalyse te maken. Dit omdat de bezetting hoofdzakelijk gericht en afhankelijk is van de boekingen van de B&B-kamers. Voor de overige ruimten in het gebouw is nog geen bezetting in zicht. Er is ruimte voor maatschappelijke en commerciële activiteiten.

## 2.5 Exploitatie-analyse

De initiatiefnemers van beide voormalige kerken hebben zelf een investeringsraming en exploitatieraming opgesteld. In het kader van dit haalbaarheidsonderzoek is door VundamenZ met hen meegedacht en hebben we feedback gegeven op de exploitatieramingen. We hebben veel waardering voor de inzet en passie die initiatiefnemers hebben voor beide gebouwen. Deze vrijwilligers hebben

de afgelopen jaren ontzettend veel tijd en energie gestoken in hun planontwikkeling. Met als doel twee sfeerbepalende gebouwen te behouden voor Rekken en tevens een passende nieuwe functie te geven. De adviezen die we in deze paragraaf geven, doen daaraan niets af. De exploitatie van 't Asterloo is opgenomen in het Globale plan voor dit dak in het volgende hoofdstuk.

### Antonius

Er worden/ zijn twee stichtingen opgericht: één voor het vastgoedeigendom (Stichting Beheer Antonius) en één voor exploitatie van de accommodatie (Stichting Vrienden van Antonius). De Stichting Vrienden van de Antonius exploiteert het gebouw. Dit zoveel als mogelijk door inzet van vrijwilligers. Dit betreft een belangrijk aandachtspunt ten aanzien van de exploitatie. Niet zozeer op de korte termijn, maar meer op de middellange en lange termijn. De inzet en betrokkenheid van de huidige vrijwilligers is groot. Het is de vraag of volgende generaties ook dezelfde betrokkenheid bij en passie voor het gebouw hebben. Juist het oplopende tekort aan vrijwilligers is één van aanleidingen voor dit onderzoek. Op het vlak van beheer hebben we ook het programmatisch beheer als aandachtspunt aangemerkt. Het actief werven en binden van activiteiten vergt specifieke kwaliteiten en continue aandacht. Het is van vitaal belang voor de Stichting dat het gebruik van het gebouw op peil komt en blijft. Ook deze taak is volledig neergelegd bij een commissie bestaande uit vrijwilligers. Dit kan kwetsbaar zijn. Met een betaalde kracht wordt naar verwachting meer continuïteit ingebouwd en scheidt de mogelijkheid tot het maken van prestatieafspraken.

We hebben met de Stichting ook de diverse andere verwachte baten en lasten doorgenomen. De Stichting heeft op basis van onze suggesties (onder andere opbouw algemene reserve, verhoging post vrijwilligersvergoeding, verhoging post klein onderhoud) haar exploitatie nog eens doorgenomen. We zijn in de bijgestelde exploitatiebegroting van Stichting Vrienden van Antonius nog steeds verscheidene aandachtspunten. Deze koppelen we terug aan de Stichting. Ten aanzien van Stichting Beheer van Antonius: deze exploitatie lijkt qua opzet realistisch. Zoals de initiatiefnemers zelf aangeven is de integrale verduurzaming van het gebouw essentieel om de exploitatie voor deze Stichting behapbaar te maken.

### Kerk op 't Kip

We hebben ook de exploitatieraming van Kerk op 't Kip globaal doorgenomen. De raming van de potentiële opbrengsten van de verhuur van deze kamers geeft vertrouwen. Er is voorzichtig geraamd, met een onderscheid in frequentie van gebruik tussen de zomer- en wintermaanden (zomer 30 weken à 6 boekingen per week, winter 15 weken à 2 boekingen per week). Voor de overige ruimten in het gebouw is nog geen bezetting in zicht. Er is ruimte voor maatschappelijke en commerciële activiteiten. Daarvoor is een inkomstenpost van circa € 2.000,- opgenomen. Met een goede verhuurstrategie moet dit te realiseren zijn. Aandachtspunt is de bijdrage vanuit de Kerkbalans. Hoe zeker is deze bijdrage richting toekomst? Met name energie en onderhoud zijn (straks) de grootste kostenposten. De Stichting is zich hiervan bewust en werkt op dit moment aan plannen ter verduurzaming van het gebouw. Ook heeft zij in haar exploitatie een dotatie aan een voorziening voor groot onderhoud opgenomen. Wij adviseren deze dotatie te baseren op een meerjarig onderhoudsplan, voor zover nog niet het geval. Het beheer van de B&B Kamers is meegenomen in de raming. Aandachtspunt is het "programmabeheer". De boekingen van de kamers verlopen via de website. De verhuur van de ruimten op de begane grond voor andere activiteiten zal ook (pro)actieve inzet vragen van een "programmeur". Op dit vlak liggen mogelijke samenwerkingskansen met de eventuele uitbater van Kerkemeijer. Tot slot het advies om een algemene reserve aan te leggen en jaarlijks te voeden met een dotatie. Dit om eventuele toekomstige tegenvallers in de exploitatie op te kunnen vangen.

## 2.6 Analyse: overmaat aan ruimte

Vertrekpunt van het onderzoek was de analyse en uitwerking van *“een toekomstbestendig en realistisch 3-daken scenario in Rekken voor jong en oud, dat maatschappelijk en financieel gedragen is.”* We hebben gaandeweg het proces met elkaar ontdekt dat een volledig uitgewerkt 3-daken scenario nu nog een brug te ver is. Daarvoor is de dynamiek binnen en het verschil in ontwikkelstadium tussen de afzonderlijke accommodaties te groot. De planvorming voor 't Asterloo staat met dit onderzoek net in de steigers. De plannen voor beide kerkgebouwen zijn weliswaar vergevorderd, maar moeten nog *“uitharden”*. In dit kader moet de toekomstbestendigheid worden aangetoond. Voor diverse verenigingen en organisaties een belangrijk uitgangspunt. Het 3-daken scenario moet wat hen betreft geen (financieel) blok aan het been worden van toekomstige generaties. Voorgaande maakt dat een *“3-daken concept”* als geheel nu (nog) niet op groot draagvlak kan rekenen onder met merendeel van betrokken Rekkenaren.

Eerder is aangegeven dat de bezetting van een accommodatie een graadmeter is voor de gezondheid van een gebouwexploitatie. Kijken we naar Rekken, dan is gaandeweg het haalbaarheidsonderzoek duidelijk geworden dat de *“optelsom”* van alle beschikbare ruimten de maatschappelijke vraag (ruim) overstijgt. De Antonius, Kerk op 't Kip, 't Asterloo, Kerkemeijer, IKC De Berkel en de horecagelegenheden bieden diverse ruimten voor activiteiten. Gelet op de omvang van Rekken is het niet te verwachten dat al deze ruimten duurzaam kunnen worden geëxploiteerd. Deze aanname wordt onderbouwd door een analyse van de bezetting van beide voormalige kerkgebouwen na transformatie (zie hiervoor). Ook is de huidige praktijk dat de gymzaal en accommodatie van SP Rekken overdag grotendeels niet worden gebruikt. Onduidelijk is vooralsnog welke gebruiksmogelijkheden Kerkemeijer heeft.

## 3 Globaal plan 't Asterloo

### 3.1 Toelichting

Een belangrijk onderdeel van dit haalbaarheidsonderzoek was het maken van een globaal plan voor een toekomstbestendig en kwalitatief sportcomplex 't Asterloo. We hebben in dit kader een scenario-analyse gemaakt met betrokken partijen. Dit om een goed beeld te krijgen van de inhoudelijke voorkeuren van lokale (sport)verenigingen en ruimtelijke mogelijkheden op het huidige sportcomplex. Het gesprek over de drie opgestelde scenario's heeft geleid tot een unanieme voorkeursvariant voor de sportverenigingen. Deze variant is verder uitgewerkt en opgenomen in dit eindadvies. De gehele scenario-analyse is in het bijgevoegde bijlagenboek in te zien.

### 3.2 Versterken verbindingen op 't Asterloo

We hebben tezamen met de sportverenigingen onderzocht hoe de verbindingen tussen de huidige gebruikers van 't Asterloo kunnen worden versterkt en wat dit wel/niet betekent voor/vraagt van de aanwezige accommodaties. De vier sportverenigingen hebben uitgesproken dat ze nauwer willen samenwerken. Samenwerking is wat hen betreft het antwoord op het afnemende aantal vrijwilligers. En biedt kansen om extra sportbeoefening te stimuleren, nieuwe activiteiten te binden en een impuls te geven aan de jeugdafdelingen van de verenigingen. Dit laatste door bijvoorbeeld combi-lidmaatschappen. Met de verenigingen is verkend op welke wijze intensiever kan worden samengewerkt. Zij zien daarbij een getrappt traject voor zich, mogelijk op termijn uitmondend in samensmelting van de verenigingen. Dit is nu nog een stap te ver. Vandaar de volgende fasering:

- Fase 1: bundelen bestuurs- en beheertaken, met mogelijk ontzorgende rol DCR.<sup>1</sup>
- Fase 2: gezamenlijk gebruik kantine/ontmoetingsruimte.
- Fase 3: gezamenlijke organisatie en huisvesting (mogelijkheid tot omnivereniging).

Randvoorwaardelijk is dat de samenwerking niet mag leiden tot een substantiële verhoging van de contributie vanuit de sportverenigingen. In het gesprek over intensievere samenwerking werd daarnaast een spanningsveld zichtbaar tussen de wens tot samenwerken/samengaan en het behoud van autonomie over bestedingen door de individuele verenigingen. Wij adviseren om dit vraagstuk en de inrichting van de gewenste samenwerking verder te verkennen en uit te discussiëren. Dit binnen het traject "Samenwerkende verenigingen", dat binnenkort een doorstart heeft.

De beoogde samenwerking tussen de sportverenigingen kan worden versterkt door aanpassingen op vastgoedvlak. We hebben in het kader van dit onderzoek de bestaande opstallen op 't Asterloo functioneel en globaal technisch geschouwd. Dit levert de volgende inzichten op:

- De accommodatie van voetbalvereniging SP Rekken voldoet functioneel, maar heeft op onderdelen een update (onder andere bestuurskamer, vloeren kantine). De voetbalvereniging heeft deze update getemporeerd in afwachting van de uitkomsten van dit onderzoek. Dit geldt ook in zekere mate voor de gewenste verduurzaming van de accommodatie. Een deel van deze verduurzamingsoperatie is "on hold" gezet. Het hoofdveld is recent vervangen. De overige velden zijn in redelijk tot goede staat.

---

<sup>1</sup> In paragraaf 3.9. wordt stilgestaan bij de mogelijke wijze van bundeling van bestuurs- en beheerstaken.

- De huidige gymzaal kent verscheidene beperkingen voor de huidige gebruikers Gareo en Revoc. Met name de afmeting van de zaalvloer (21 bij 12 meter) levert gebruiksproblemen op en past niet meer bij deze tijd. De verenigingen hebben de wens tot vergroting van de zaalvloer. Revoc heeft tevens de wens tot een verhoging van de zaal van 5 naar 7 meter. Dit zodat bij een toekomstige promotie het eerste damesteam in Rekken kan blijven spelen. Verdere aandachtspunten met betrekking tot de gymzaal zijn een tekort aan opbergruimte, de veiligheid van de tribune (een lage afrastering) en het algemene onderhoudsniveau. Er is sprake van enig achterstallig onderhoud. Ook wordt een kantine node gemist. Het ontbreken van een dergelijke faciliteit resulteert in een beperkte nazit (en dus ontmoeting) door de leden.
- TV Rekken maakt naar tevredenheid gebruik van haar tennisbanen en kantine. De tennisvelden zijn in goede staat. De wens tot samenwerking en gezamenlijk ruimtegebruik met de andere verenigingen komt voor een deel voort uit de wens tot aanwas van nieuwe (jeugd)leden.

De wens tot verregaande samenwerking tussen de sportverenigingen vormt wat de verenigingen betreft aanleiding om verder onderzoek te doen naar de volgende fysieke ingrepen op 't Asterloo:

- Clustering van ruimten om de samenwerking tussen verenigingen en verbreding van de maatschappelijke functie van het sportcomplex te vergroten. Dergelijke clustering moet het ook mogelijk maken om in de toekomst voldoende wendbaar en flexibel te zijn om nieuwe maatschappelijke vraagstukken en behoeften te kunnen oppakken/faciliteren.
- De realisatie van een gezamenlijke kantinefaciliteit c.q. dorpsbrede ontmoetingsruimte. Deze ruimte dient zodanig te worden vormgegeven dat het ook goed te gebruiken is (doordeweeks overdag) door andere organisaties/initiatieven in en rondom Rekken. Randvoorwaardelijk is dat zowel de buiten- als binnensporten vanuit de ontmoetingsruimte zichtbaar zijn (ontwerp-opgave architect vervolgfase). De huidige kantine beschikt over een goed uitgeruste keuken. Dit blijft een belangrijke voorziening in elke toekomstig scenario.
- Uitbreiding van de zaalvloer zodat er een kwalitatief goede en functionele binnensportvoorziening ontstaat. Daarnaast moet de berging voor de binnensport worden vergroot, de veiligheid van de tribune worden aangepakt en onderhoudskundige achterstanden worden weggewerkt. Uitbreiding van de berging kan ook breder worden gezien. Diverse verenigingen hebben aangegeven behoefte te hebben aan opslagfaciliteiten. Wellicht kan dit in samenhang met de uitbreiding van de opbergruimte voor binnensport worden opgepakt.
- Behoud en instandhouding van de huidige buitensportfaciliteiten (voetbalvelden en tennisbanen), met de mogelijkheid om de tennisbanen elders neer te leggen om de zichtlijn met de nieuw te realiseren gemeenschappelijke ontmoetingsruimte te behouden.
- Verduurzaming van de sportaccommodaties om energieverbruik te reguleren en reduceren.

### 3.3 Verbreding gebruik 't Asterloo

Op verzoek van de DCR zijn in het kader van het haalbaarheidsonderzoek verscheidene potentiële nieuwe gebruikers voor 't Asterloo in beeld gebracht:

- Te denken valt aan de in paragraaf 2.3. genoemde verenigingen als Crescendo, EHBO en mogelijk Dorpsböke en het Eetcafé. De interesse van deze partijen is echter nog beperkt concreet. Dit door het stadium van de planontwikkeling voor 't Asterloo en andere ontwikkelingen.
- Ook kinderopvangorganisatie Oqido en OBS De Berkel hebben interesse getoond in gebruik van 't Asterloo. De basisschool maakt al voor het bewegingsonderwijs gebruik van de gymzaal. Het huidige schoolgebouw heeft een dusdanige kwaliteit en boekwaarde dat nieuwbouw/ verplaatsing de komende 15-20 jaar niet aan de orde is. Ook laat de leerlingenprognose een stabiel/ licht stijgend

beeld zien. De basisschool ziet kansen om meer samen te werken met de sportverenigingen, op locatie 't Asterloo. NB. Het verdient aanbeveling om in het kader van het ontwerp voor een eventuele nieuwe accommodatie op 't Asterloo te verkennen of en op welke wijze de school in een later stadium kan worden verplaatst naar het sportcomplex.

- Hetzelfde geldt voor Oqido. De kinderopvang en buitenschoolse opvang in Rekken is in trek. Het aantal kinderen dat wordt opgevangen, is de afgelopen sterk gegroeid. De opvanglocatie groeit daarmee uit haar jasje. De gezamenlijke huisvesting van school en kinderopvang in het Integraal Kindcentrum (IKC) bevalt goed. Oqido is dan ook niet voornemens om al haar activiteiten elders onder te brengen. Wel is er de wens om intensiever samen te werken met de sportverenigingen op het vlak van buitenschoolse opvang. Dit in het kader van het bevorderen van een gezonde leefstijl voor kinderen door sport en bewegen en het faciliteren van ontmoeting tussen jongeren onderling en jongeren en ouderen. Oqido staat open om samen met de verenigingen te verkennen hoe deze samenwerking er in de praktijk uit kan zien. In dit kader wijst zij ook op de kansen die een multifunctionele ontmoetingsruimte biedt voor haar activiteiten en de meerwaarde van inzet van de combinatiefunctionarissen vanuit de Gelderse Sportfederatie.
- Interessant is verder te verkennen of en op welke wijze medische en paramedische partijen hun plek kunnen vinden op 't Asterloo. Gelet op de demografische ontwikkeling van het dorp en de ontwikkeling van de Sociale Basis is de nabijheid van zorg- en welzijnsvoorzieningen wenselijk. Rekken is te klein voor een volledig zelfstandig zorgcentrum. Een denkrichting is de realisatie van een "gezondheidskamer" op 't Asterloo. Dit betreft een (behandel)ruimte die wordt gedeeld door diverse zorgpartijen (huisarts, consultatiebureau, fysiotherapie, osteopaat, welzijnswerk(er) et cetera). Dit door intekening per dagdeel. In afstemming met de DCR is de verdere uitwerking van deze denkrichting geparkeerd voor een vervolgfase.
- Een andere aanvullende functie is een horecagelegenheid. Een dergelijke voorziening kan ook een financiële drager zijn voor het geheel. Wij adviseren om vooralsnog terughoudend te zijn met toevoeging van een dergelijke commerciële partij. Dit vanwege de impact op andere horecavoorzieningen in de directe omgeving.
- De genoemde combinatiefunctionaris kan een belangrijke rol spelen in het creëren en verbinden van vraag en aanbod van activiteiten op 't Asterloo. Het is interessant te onderzoeken op welke wijze hij/zij het gebruik van 't Asterloo doordeweeks overdag een impuls kan geven. Deze doorontwikkeling tot "open sportpark" kan bijdragen aan het bevorderen van een gezonde leefstijl voor kinderen en volwassenen. Ook op het vlak van het bevorderen van cultuuractiviteiten en -educatie kan de combinatiefunctionaris een aanjagende en faciliterende rol hebben. Voorgaande heeft als bijvangst dat het aanwezige maatschappelijk vastgoed beter wordt benut. De gemeente Berkelland heeft de functie combinatiefunctionaris recentelijk opnieuw aanbesteed. Rekken kan rekenen op 0,2 tot 0,4 fte inzet van de combinatiefunctionaris de komende vier jaar. In de praktijk betekent dit een inzet/aanwezigheid van 1 tot 2 dagen per week.
- Vanuit economisch perspectief is de suggestie om te kijken of 't Asterloo ook een uitvalsbasis kan zijn of worden voor ondernemers of "thuiswerkers", bijvoorbeeld door het aanbieden van enkele werkplekken en bijpassende arrangementen. De gemeente doet de suggestie om te onderzoeken of er in het dorp ook een platform kan worden gecreëerd voor afstemming en interactie tussen zogenaamde "éénpitters".
- Samenwerking met onderwijsinstellingen: interessant is in afstemming met de combinatiefunctionaris te onderzoeken of en op welke wijze er een samenwerking kan ontstaan met regionale MBO-instellingen op het vlak van stages (stageaanbod met betrekking tot activiteitenontwikkeling- en begeleiding en het beheer van het complex).



- Cursussen en opleidingen: tot slot is er de mogelijkheid tot ruimteverhuur voor cursussen en opleidingen. Hiermee wordt de planontwikkeling van beide kerken geraakt. Zij gaan immers ook uit van verhuur aan derden. Op dit punt is afstemming en focus noodzakelijk.

### 3.4 Analyse omvang binnensportaccommodatie

Bij de start van het haalbaarheidsonderzoek is de wens uitgesproken tot realisatie van een sporthal in Rekken. Om een beeld te krijgen van het realiteitsgehalte van realisatie van een sporthal is een bezettingsanalyse uitgevoerd. Het gebruiksrooster van de huidige gymzaal is “geprojecteerd” op vijf soorten zalen, variërend in omvang en hoogte. De analyse laat zien dat zonder extra gebruik het bezettingspercentage voor een sportzaal (twee zaaldelen) en een sporthal respectievelijk 28% om 18% is. Voor een gezonde exploitatie van een binnensportaccommodatie is circa 65-70% bezetting noodzakelijk. Ter vergelijking: de huidige bezetting van 55%. Beeld in de praktijk is dat de gymzaal in de avonden en de zaterdag goed/zeer goed wordt gebruikt. Met name overdag is er veel leegstand.

Bezettingsanalyse					
	Scenario 0	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3	Scenario 4
	Gymzaal	Gymzaal	Sportzaal	Sportzaal	Sporthal
Aantal zaaldelen	1	1	1	2	3
Afmeting zaalvloer (m)	21x12	21x14	28x16	28x32	28x48
Omvang zaal (m <sup>2</sup> )	252	294	448	896	1.344
Hoogte	5	5	5	7	7
Capaciteit per week (in uren)	62	62	62	124	186
Correctiefactor	6	6	6	12	18
Gecorrigeerde capaciteit (in uren)	56	56	56	112	168
Aantal weken per jaar	52	52	52	52	52
Vakantieweken	10	10	10	10	10
Openstelling in weken	42	42	42	42	42
Capaciteit per jaar (in uren)	2.352	2.352	2.352	4.704	7.056
Huidig gebruik per jaar (in uren)	1.302	1.302	1.302	1.302	1.302
Bezetting	55%	55%	55%	28%	18%

Figuur 8: Bezettingsanalyse varianten binnensportaccommodatie

We hebben daarnaast een indicatie afgegeven van de investeringskosten voor een sportzaal en sporthal: respectievelijk € 6,5 tot 7,0 miljoen euro voor een sportzaal en € 8,0 tot € 8,5 miljoen euro. Conclusie op basis van deze globale inschatting van de investeringsom en de uitgevoerde bezettingsanalyse is dat de realisatie van een sportzaal of sporthal in Rekken niet realistisch is. In de uitgevoerde scenario-analyse zijn we dan ook uitgegaan van behoud, uitbreiding of nieuwbouw van een gymzaal. We hebben daarnaast het gesprek gehad over de hoogte van de gymzaal. De wens tot verhoging tot 7 meter is te begrijpen vanuit het oogpunt van één vereniging-één accommodatie. Het is echter niet realistisch en financieel haalbaar om een dergelijke verhoging door te voeren voor één team. Dit wordt door Revoc erkend en herkend.

### 3.5 Van activiteiten naar ruimten

De werksessies en één-op-één gesprekken met de Rekkense verenigingen hebben inzicht gegeven in hun activiteiten en ruimtebehoefte. Deze informatie is benut voor het opstellen van een ruimteprogramma voor 't Asterloo. Dit ruimteprogramma is na bespreking met de verenigingen aangescherpt.

Ruimteprogramma 't Asterloo (accommodatie)				
Omschrijving	Aantal	m <sup>2</sup> fno	totaal m <sup>2</sup> fno	Opmerking
<b>Inloop &amp; ontmoeting</b>				
Entree	1	16	16	Toegankelijk voor minder-validen, inclusief tochtsluis en garderobe
Centrale ontmoetingsruimte/ inloop	1	200	200	Stelpost. Inclusief: leestafel, boekenkast Dorpsbôke, flexwerkplekken, bar (hergebruik), ruimte voor Eetcafé Centrale ontmoetingsruimte heeft zichtlijnen naar binnensport en buitensport (tennisvelden en hoofdveld voetbal) Eventueel met scheidingswanden op te delen
<b>Facilitaire ruimten</b>				
Kantoor beheer(der)	1	16	16	Eén werkplek. Zichtlijn ontmoetingsruimte, entree en bar. Inclusief kleine reprofaciliteit en administratiekasten
Sanitair	1	40	40	Stelpost, nader te verkavelen. Gesitueerd nabij ontmoetingsruimte
Miva-toilet	1	6	6	Gesitueerd nabij de ontmoetingsruimte
Keuken + Berging	1	35	35	Gesitueerd in verlengde van de bar, inclusief voldoende afzetruimte en koelmogelijkheden
Expeditie - containerruimte	1	8	8	Nabij keuken
Berging stoelen en tafels	1	20	20	Gesitueerd nabij de ontmoetingsruimte
Berging klein materiaal verenigingen	0	0	0	In kantoor beheerder geïntegreerd, kastenwand
Vergaderruimte	1	20	20	Multifunctioneel gebruik, oa te gebruiken als bestuurskamer
Werkkast	1	5	5	Schoonmaakartikelen en benodigdheden
Opslag groot materiaal verenigingen	0	0	0	Oplossing door "Ingeklede" zeecontainers op buitenterrein (of soortgelijke oplossing)
Opslag onderhoudsmaterieel buitensport	0	0	0	Separaat gebouw op buitenterrein
Serverruimte/ICT	0	0	0	In bruto/nuttig verhouding
Lift	0	0	0	Uitgangspunt vooraansnog enkellaags gebouw, anders in bruto/nuttig factor
<b>Binnensport</b>				
Zaal	1	294	294	Afmeting 21x14, hoogte 5 meter. Tevens geschikt te maken voor uitvoeringen cultuur
Toestellenberging	1	100	100	Huidige berging is circa 56 m <sup>2</sup> (14m x 4m)
Tribune	1	100	100	Stelpost, vaste tribune, niet uitschuifbaar. Huidige tribune circa 40-45 m <sup>2</sup> , ontwerpogave. Veiligheid aandachtspunt
Kleedruimte spelers	2	50	100	Inclusief 6 douches en 1 toilet per kleedruimte
Kleedruimte officials	1	12	12	Te benutten voor binnen- en buitensport
EHBO - BHV kamer	1	14	14	Incl. wastafel en opslag EHBO en BHV materialen. Dichtbij kleedkamer binnen- en buitensport, nabij uitgang tbv hulpdiensten
Werkkast	1	5	5	Gelegen aan primaire verkeersruimte
Kantine	0	0	0	In ontmoetingsruimte
<b>Buitensport</b>				
Kleedruimte voetbal	6	35	210	Per wedstrijdveld 2 kleedkamers (normen KNVB), inclusief doucheruimte/toilet per kleedkamer.
Kleedruimte officials	2	7	14	Inclusief wastafel en douchevoorziening
Kleedruimte tennis	0	0	0	Dubbelgebruik kleedruimte binnensport
EHBO/massageruimte	0	0	0	Dubbelgebruik EHBO/BHV-ruimte binnensport
Kantine	0	0	0	In ontmoetingsruimte
			1.215	m <sup>2</sup> FNO (functioneel nuttig vloeroppervlak)
			<b>1.580</b>	<b>m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak)</b>

Figuur 9: Ruimteprogramma 't Asterloo - binnen

Bruto Vloeroppervlak (BVO)	Netto Vloeroppervlak (NVO)	Gebruiksoppervlak (GO)	Vethuurbaar Vloeroppervlak (VVO)	Gerealiseerd Nuttig Oppervlak (GNO)	Functioneel Nuttig Oppervlak (FNO)	Woon-/Werkoppervlak (WO)
BVO	NVO	GO	VVO	Ruimten voor Gebouwinstallaties		
				Verticaal verkeersoppervlak		
				Parkeerruimte		
				GNO	FNO	Rijwielstalling, buitenberging
				Horizontaal verkeersoppervlak		
				GNO	FNO	Sanitaire ruimten
						Bergruimte
						WO
				Indelingsverlies		
				Separatiewanden		
				Scheidingsconstr. Tussen geb. functies		
				Terra-oppervlak		
Niet-toegankelijke leidingschachten						
Statische bouwdelen						
Glaslijncorrectie	VVO	Glaslijncorrectie				
Ruimten lager dan 1,5 m						

Figuur 10: Soorten oppervlaktematen

In het ruimteprogramma zijn zogenaamde "functioneel-nuttige" meters opgenomen (fno). Om de uiteindelijke investeringssom te kunnen bepalen en een ruimtelijke inpassing te kunnen maken op locatie is het totaal aantal m<sup>2</sup> fno omgerekend naar m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak (bvo). Zie in figuur 10 het verschil tussen beide oppervlaktematen.

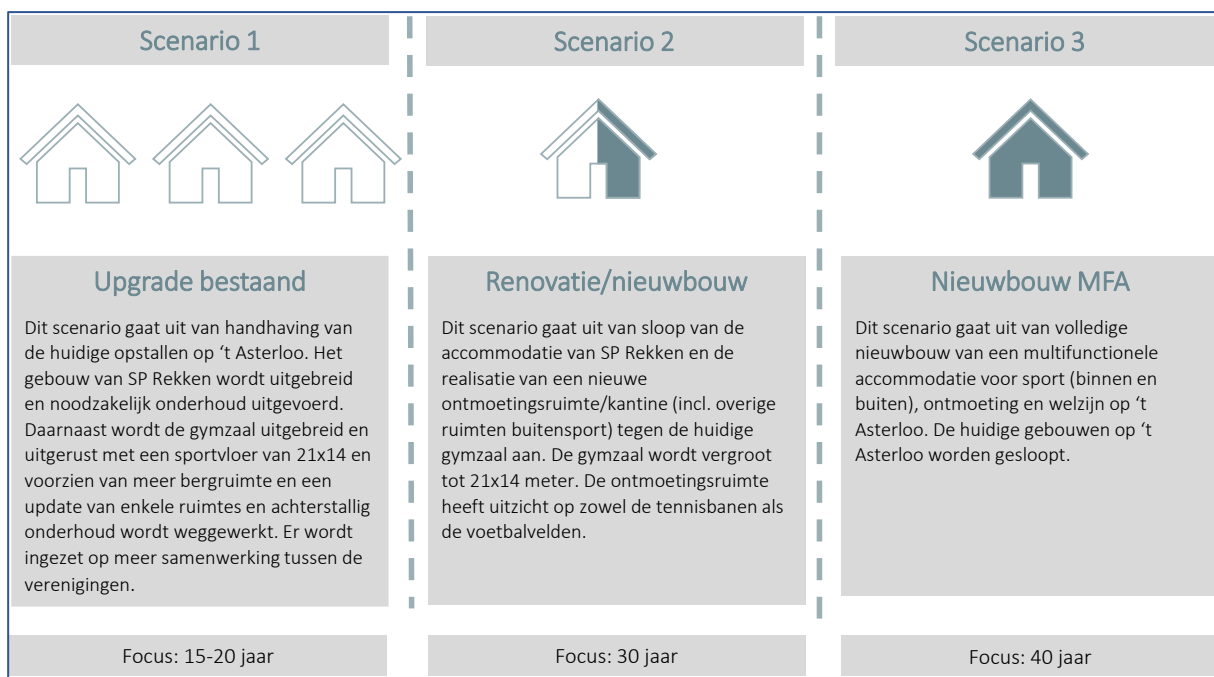
We hebben daarnaast een ruimteprogramma voor het buitenterrein gemaakt. Zie in dit kader figuur 11.

Ruimteprogramma 't Asterloo (terrein)				
Omschrijving	Aantal	m <sup>2</sup> bvo	totaal m <sup>2</sup> bvo	Opmerking
<b>Footprint accommodatie</b>	1	1.370	1.370	
<b>Voetbal</b>				
Voetbalvelden	3	7.140	21.420	Natuurgras is en blijft uitgangspunt, vooraanslog uitgangspunt 105x68. Conform huidige situatie minimaal twee velden met verlichting uitgerust. Inclusief alle toebehoren
Uitloopruimte rondom velden	3	1.384	4.152	Stelpost, uitgaande van 4 meter uitloopruimte rondom de velden. Rekening houden met voldoende ruimte tussen twee velden (bij voorkeur 8 m)
Opslag materieel onderhoud	1	30	30	
Tribune	0	0	0	Conform huidige situatie geen vaste tribune. Wel zicht vanuit de kantine/ontmoetingsruimte op het hoofdveld
Oefenveld	1	650	650	
KJH Veld	1	960	960	
<b>Tennis</b>				
Tennisbanen (inclusief uitloopruimte)	2	669	1.338	Smashcourt banen. Banen zelf 23,77 x 10,97 m (dubbel).
Padelveld	1	200	200	Afmetingen 20m x 10m, verkeersruimte in restpost
Uitloop tussen twee banen	1	183	183	5 meter uitloopruimte tussen twee banen
Opslag materieel onderhoud	1	30	30	Eventueel te combineren met de opslag van de voetbal (kijken naar optimalisatiekansen)
<b>Overig</b>				
Terras	1	120	120	Uitzoeken afmetingen huidige terras voetbal en plus. Zicht op zowel voetbal als tennis. Heaters.
Speel- en beweegpark (vier generaties-park)	0	0	0	Wens vanuit Gareo, nu niet meegenomen
Bergingen verenigingen	3	30	90	Crescendo, Plankeniers en overig. Uitvoering in ingeklede containers. Qua investering niet meegenomen
Fietsenstalling	1	150	150	o.b.v. 1 m <sup>2</sup> per fiets, aanname 200 mensen tegelijk, 75% op fiets
Stalling/ opstelplaats scootmobielen	1	25	25	
Parkeerplaatsen regulier	1	1.000	1.000	Uitwerken met de gemeente, nu stelpost
Parkeerplaatsen minder validen	1	30	30	Uitwerken met de gemeente
Bossage/ groeninrichting/ verkeersruimte	1	9.713	9.713	Restpost
			<b>41.461</b>	<b>m<sup>2</sup> BVO (bruto vloeroppervlak)</b>

Figuur 11: Ruimteprogramma 't Asterloo - buiten

### 3.6 Scenarioanalyse

Het ruimteprogramma is gebruikt bij de uitvoering van de scenario-analyse. In het bijlagenboek is deze analyse opgenomen. De volgende scenario's zijn uitgewerkt:



Figuur 12: Scenario's 't Asterloo

Ten behoeve van het gesprek zijn de drie scenario's indicatief "op geld gezet". Uit het gesprek met de sportverenigingen werd duidelijk dat scenario 3 vanuit financieel optiek niet realistisch wordt geacht (investering circa € 5,0 miljoen euro). Uitvoering van dit scenario resulteert in een substantiële verhoging van de huisvestingslasten. Dit kunnen de verenigingen niet opvangen in hun exploitatiebegrotingen. Scenario 1 is financieel wel realistisch en lost het vraagstuk van de afmeting

van de gymzaal op. Echter, op inhoud komt dit scenario niet tegemoet aan het wensbeeld van één gezamenlijke, toekomstbestendige accommodatie met zicht op alle activiteiten op het sportpark. Aanleiding tot het onderzoek was de wens tot creatie van toekomstbestendige ontmoetingsplekken. De ruimtelijk opzet van scenario 1 resulteert naar verwachting niet in deze ontmoeting tussen verenigingen en hun leden. Scenario 2 biedt dit perspectief wel en garandeert bovendien een langere periode van instandhouding (circa 30 jaar ten opzichte van 15-20 jaar in scenario 1). De financiële haalbaarheid van dit scenario evenals enkele optimaliseringskansen zijn in 3.9. verder uitgewerkt. Dit op basis van een aangepast ruimteprogramma. In onderstaand ruimteprogramma is de huidige gymzaal (505 m<sup>2</sup> bvo) als uitgangspunt genomen, aangevuld met relevante delen uit het oorspronkelijke ruimteprogramma. Dit inclusief de uitbreiding van de gymzaal aan de lange zijde van het gebouw (30 m<sup>2</sup> fno voor banken wisselerspelers, teller en scheidsrechter).

Ruimteprogramma 't Asterloo (accommodatie)				
Omschrijving	Aantal	m <sup>2</sup> fno	totaal m <sup>2</sup> fno	Opmerking
<b>Inloop &amp; ontmoeting</b>				
Entree	1	16	16	Toegankelijk voor minder-validen, inclusief tochtsluis en garderobe
Centrale ontmoetingsruimte/ inloop	1	200	200	Stelpost. Inclusief: leestafel, boekenkast Dorpsbōke, flexwerkplekken, bar (hergebruik), ruimte voor Eetcafé Centrale ontmoetingsruimte heeft zichtlijnen naar binnensport en buitensport (tennisvelden en hoofdveld voetbal) Eventueel met scheidingswanden op te delen
<b>Facilitaire ruimten</b>				
Kantoor beheer(der)	1	16	16	Eén werkplek. Zichtlijn ontmoetingsruimte, entree en bar. Inclusief kleine reprofaciliteit en administratiekasten
Sanitair	1	40	40	Stelpost, nader te verkavelen. Gesitueerd nabij ontmoetingsruimte
Miva-toilet	1	6	6	Gesitueerd nabij de ontmoetingsruimte
Keuken + Berging	1	35	35	Gesitueerd in verlengde van de bar, inclusief voldoende afzetruimte en koelmogelijkheden
Expeditie - containerruimte	1	8	8	Nabij keuken
Berging stoelen en tafels	1	20	20	Gesitueerd nabij de ontmoetingsruimte
Berging klein materiaal verenigingen	0	0	0	In kantoor beheerder geïntegreerd, kastenwand
Vergaderruimte	1	20	20	Multifunctioneel gebruik, oa te gebruiken als bestuurskamer
Werkkast	1	5	5	Schoonmaakartikelen en benodigdheden
Opslag groot materiaal verenigingen	0	0	0	Oplossing door "ingeklede" zeecontainers op buitenterrein (of soortgelijke oplossing)
Opslag onderhoudsmaterieel buitensport	0	0	0	Separaat gebouw op buitenterrein
Servruimte/ICT	0	0	0	In bruto/nuttig verhouding
Lift	0	0	0	Uitgangspunt vooralsnog enkellaags gebouw, anders in bruto/nuttig factor
<b>Binnensport</b>				
Zaal	1	63	30	Uitbreiding gymzaal met ruimte voor wisselerspelers, teller en scheidsrechter
Toestellenberging	1	45	45	Uitbreiding bestaande toestellenberging
Tribune	1	100	0	Al aanwezig
Kleedruimte spelers	2	50	0	Al aanwezig. Inclusief 6 douches en 1 toilet per kleedruimte
Kleedruimte officials	1	12	0	Al aanwezig
EHBO - BHV kamer	1	14	0	Al aanwezig
Werkkast	1	5	0	Al aanwezig
Kantine	0	0	0	In ontmoetingsruimte
<b>Buitensport</b>				
Kleedruimte voetbal	6	35	210	Per wedstrijdveld 2 kleedkamers (normen KNVB), inclusief doucheruimte/toilet per kleedkamer.
Kleedruimte officials	2	7	14	Inclusief wastafel en douchevoorziening
Kleedruimte tennis	0	0	0	Dubbelgebruik kleedruimte binnensport
EHBO/massageruimte	0	0	0	Dubbelgebruik EHBO/BHV-ruimte binnensport
Kantine	0	0	0	In ontmoetingsruimte
			665	m <sup>2</sup> FNO (functioneel nuttig vloerooppervlak)
			865	m <sup>2</sup> BVO (bruto vloerooppervlak)
			1.370	m <sup>2</sup> BVO (bruto vloerooppervlak), inclusief huidige gymzaal

Figuur 13: Aangepast Ruimteprogramma 't Asterloo tbv uitwerking Scenario 2

### 3.7 Ruimte voor andere Rekkense verenigingen

Voor alle scenario's geldt dat er indien een andere verenigingen willen aanhaken, dit fysiek te realiseren is. Dit leidt niet direct tot een forse toename van de ruimtebehoefte. Diverse verenigingen kunnen gebruikmaken van de reeds "geprogrammeerde" ruimten: de ontmoetingsruimte, de vergaderruimte, de gymzaal, de keuken et cetera. Eventuele huisvesting van culturele verenigingen zoals Crescendo of de Plankeniers kan resulteren in de uitbreiding met een oefenzaal van 60 m<sup>2</sup> fno en opslag (circa 20 m<sup>2</sup> fno). Om geluidsoverlast te voorkomen voor andere activiteiten in de eventuele Multifunctionele accommodatie is een goede isolatie van de oefenzaal randvoorwaardelijk. Mocht de realisatie van een "gezondheidskamer" kansrijk worden, dan dient rekening te worden gehouden met circa 16 m<sup>2</sup> fno extra ruimtebehoefte. In paragraaf 3.9. geven we een indicatie van de investering die gepaard gaat met voorgaande, mogelijke uitbreidingen.

### 3.8 Impressie inpassing



Figuur 14: Impressie inpassing massa

De inpassing op de locatie (figuur 14) geeft een eerste indruk van de mogelijkheid om het ruimteprogramma te realiseren op 't Asterloo. De inpassingstudie is globaal van aard en niet gebaseerd op exacte inmeting. Het zegt dus ook nog niets over de uiteindelijke (esthetische) vorm van de accommodatie. Het doel is inzichtelijk te maken of de verschillende scenario's en bijbehorende ruimteprogramma's inpasbaar zijn op locatie 't Asterloo. Daarbij de opmerking dat het ruimteprogramma nog niet definitief is vastgeklit en er verdere afstemming met de gemeente noodzakelijk is om met name de benodigde buitenruimte (primair de parkeerplaatsen) verder uit te werken. Dit laatste maakt onderdeel uit van de fase na het haalbaarheidsonderzoek. Er is verder geen rekening gehouden met de eventueel beperkende invloed van aanwezige (monumentale) bomen en bestaande infrastructuur op de inpassing van het beoogde ruimteprogramma op locatie.

Conclusie is dat de beoogde massa inpasbaar is op de locatie. Wel zijn er enkele aandachtspunten die in een vervolgfase aandacht behoeven. Een ontwerpogave is de wijze waarop de uitbreiding wordt gesitueerd aan de huidige gymzaal. De uitbreiding moet zodanig worden gepositioneerd dat er vanuit de ontmoetingsruimte direct zicht is op het hoofdveld van SP Rekken en de tennisvelden. Omwille van financiën is verplaatsing van deze velden niet opportuun. Een tweede aandachtspunt is de omvang en positionering van de gewenste opslagruimte voor verscheidene gemeenten en de buitensportverenigingen. In het ruimteprogramma zijn we uitgegaan van plaatsing van enkele "ingeklede" containers voor het verenigingsleven. Eerder in dit advies is aanbevolen om bij het maken van een schetsontwerp ook te onderzoeken of en hoe de basisschool in de toekomst kan worden "aangetakt" op het ontwerp. Tot slot is in een vervolgfase onderzoek nodig naar de ruimtelijke opzet van de uitbreiding, waarbij een centrale vraag is: enkel- of dubbellaags?



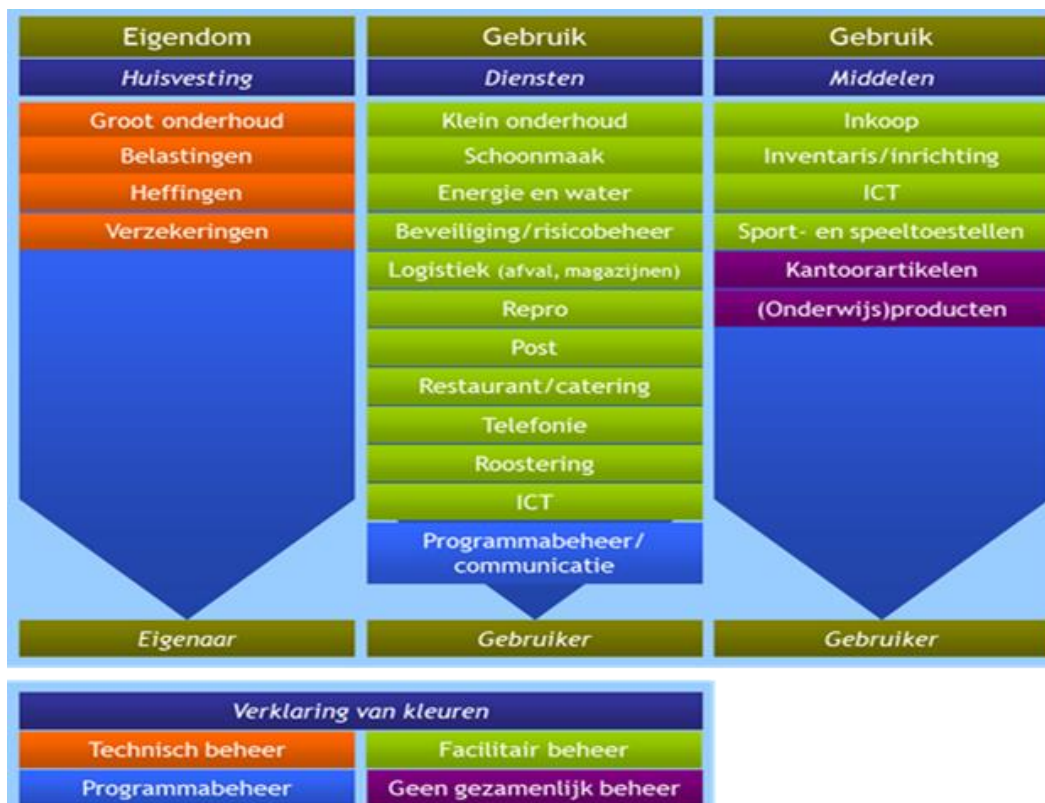
### 3.9 Eigendom, beheer en exploitatie

#### Eigendom- en beheermodel

De derde werkbijeenkomst stond in het teken van de thema's "Eigendom, beheer en exploitatie" met betrekking tot 't Asterloo. We hebben op basis van een gespreksnotitie met de betrokken verenigingen een globaal model voor eigendom, beheer en exploitatie uitgedacht. Hierbij onderscheiden we drie soorten beheer.

- Technisch beheer: het technisch beheer omvat onderhoud van het gebouw, verzekeringen, voldoen aan veiligheidsvoorschriften en de zakelijke afdrachten voor het houden van het eigendom zoals de onroerend zaken belasting en rioolheffing. Voor het onderhoud geldt een opsplitsing in: a. Groot/planmatig onderhoud zijnde de verantwoordelijkheid van de eigenaar en b. Klein/dagelijks onderhoud zijnde de verantwoordelijkheid van de (hoofd)huurder/beheerder. De scheidslijn qua onderhoudsverantwoordelijkheid tussen eigenaar en (hoofd)huurder/beheerder wordt vastgelegd in een contract.
- Facilitair beheer: het facilitair beheer omvat de taken die voortvloeien uit de huur en gebruik van ruimten. Voornaamste voorbeelden en grootste kostenposten zijn de schoonmaak, energievoorziening en bemensing voor ontvangst en coördinatie van het beheer.
- Het programmabeheer: betreft de inhoudelijke component van het beheren van een accommodatie. Het betreft bijvoorbeeld het opstellen en beheren van het activiteitenprogramma en het opstellen en bewaken van het inhoudelijke samenwerkingsconcept en/of de samenwerkingsvisie.

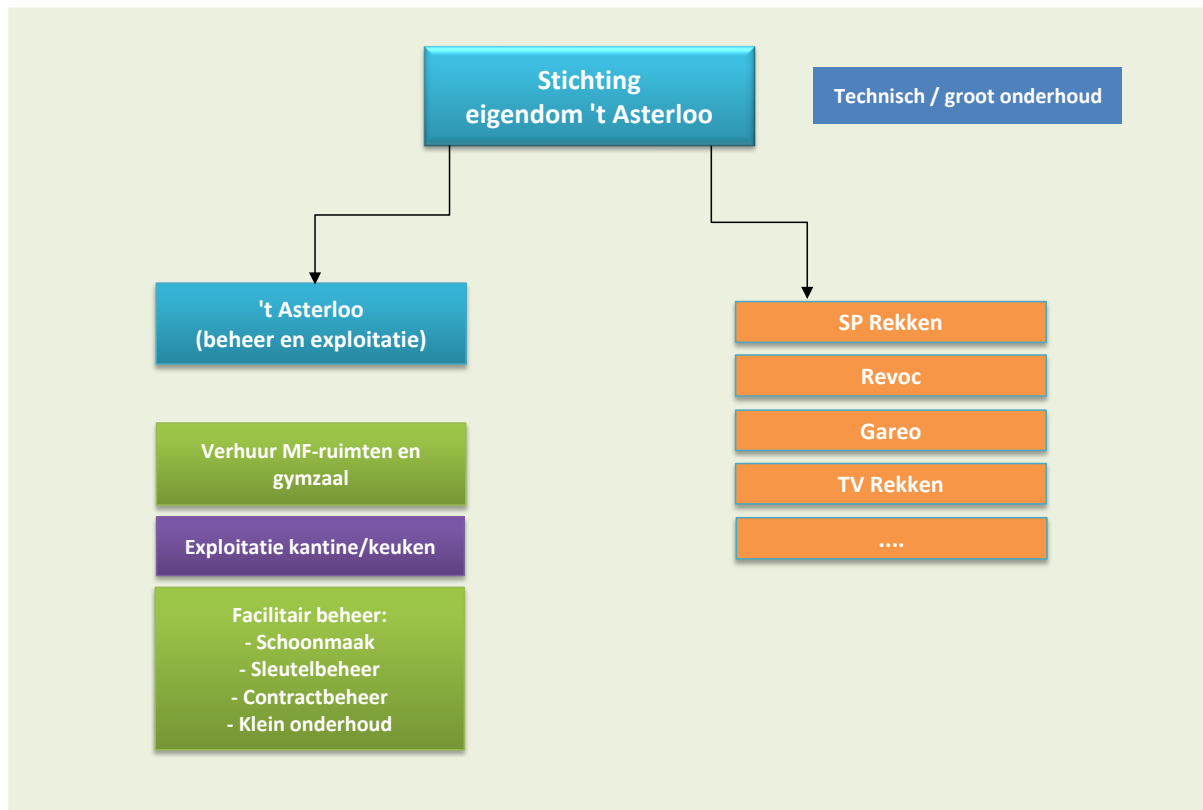
In figuur 15 is een overzicht opgenomen van de kostensoorten die samenhangen met voorgaande typen beheer.



Figuur 15: Kostensoorten beheer



Op basis van de gesprekken is op termijn het volgende eigendom- en beheermodel denk- en werkbaar voor 't Asterloo:



Figuur 16: Mogelijk eindplaatje eigendom, beheer en exploitatie 't Asterloo

### Toelichting

- De gemeente Berkelland blijft eigenaar van de ondergrond.
- Het eigendom van de gymzaal wordt overgedragen aan het dorp. Hiervoor wordt een nieuwe Stichting opgericht. De afzonderlijke eigendomsstichtingen van SP Rekken en TV Rekken dragen het eigendom van hun opstal over aan de nieuwe stichting. Het eigendom van deze nieuwbouw wordt eveneens in de nieuwe eigendomsstichting ondergebracht. De Stichting is verantwoordelijk voor het onderhoud van het gebouw en het voldoen van de eigenaarslasten.
- Het beheer en exploitatie van de nieuwe accommodatie en de bestaande velden kan worden ondergebracht in een nieuwe, gezamenlijke entiteit: de Stichting Beheer en Exploitatie 't Asterloo. Deze stichting is verantwoordelijk voor de verhuur van de gymzaal, multifunctionele ruimten en velden. Tevens is zij verantwoordelijk voor het organiseren en uitvoeren van het facilitair beheer. De Stichting betaalt jaarlijks een kostprijsdekkende huur aan de eigendomsstichting.
- Op het vlak van programmabeheer kan de combinatiefunctionaris een belangrijke, dorpsbrede rol spelen. Hij/zij verbindt vraag van en aanbod van maatschappelijke activiteiten, initieert en begeleidt nieuwe maatschappelijke initiatieven, draagt bij aan het optimaliseren van het gebruik van het aanwezige maatschappelijk vastgoed en creëert daarmee maatschappelijk rendement.
- Het facilitair beheer wordt voor een deel uitbesteed en voor een deel door vrijwilligers uitgevoerd. Het is aan te bevelen in een vervolgfase de verhouding tussen deze twee typen beheer te concretiseren. In onze exploitatieraming zijn we uitgegaan van uitbesteding van de schoonmaak van de gymzaal en schoonmaak van de ontmoetingsruimte en kleedkamers buitensport door de beheerder(s) van de ontmoetingsruimte (conform huidige situatie). Er is een mogelijk inderdieneffect te realiseren op het moment dat ook het schoonmaak van de gymzaal

(gedeeltelijk) met vrijwilligers kan worden vormgegeven. Hiermee hebben we geen rekening gehouden in de opgestelde exploitatieraming.

- Uitgangspunt exploitatie horecadeel: zodanig vormgegeven dat alle hiertoe behorende ruimten worden gebruikt voor de btw-belaste activiteiten. Hierdoor kan de btw op de schoonmaak, onderhoud en energie worden verrekend. De exploitatie van de kantine/keuken wordt in eigen hand gehouden, met inzet van (deels) betaalde krachten.
- Voorgaande stappen kunnen worden gezet zonder dat de afzonderlijke verenigingen organisatorisch hoeven samen te gaan. Wel is de consequentie dat de voetbal en de tennis hun kantinefaciliteit en bijbehorende exploitatie overdragen aan de Stichting beheer en exploitatie. Dit vergt voorafgaande aan de overdracht een goede inschatting van de gebruikerexploitatie van beide verenigingen (alle kosten die niet gerelateerd zijn aan het beheer en exploitatie van het gebouw). Deze kosten moeten zijn afgedekt. Uitwerking van deze variant resulteert in het behoud van autonomie over bestedingen door de individuele verenigingen.
- Een alternatieve route is het organisatorisch samengaan van de verschillende verenigingen één entiteit: een omnivereniging. Deze variant vergt meer overleg, dit binnen het separate traject "Samenwerkende verenigingen". Voordeel van de samenvoeging kan zijn de reductie van aantal (vrijwilliger) bestuursfuncties en een gemeenschappelijke uitvoering van bepaalde taken (administratie, aansturing vrijwilligers, verzekeringen). Aandachtspunt is de wisselwerking met de overkoepelende sportbonden.
- DCR wil faciliteren in bijvoorbeeld gezamenlijk dingen inkopen/regelen. Primair richt de DCR zich op aanjagen en faciliteren van verbindingen binnen Rekken en met relevante partners (waaronder de gemeente). Wellicht kan dit in een later stadium worden uitgebouwd met meer praktische zaken. Daarvoor moet naar mening van de DCR eerst een tijdlijn en meer duidelijkheid komen.

## Investeringsraming

Voorkeursscenario: renovatie + uitbreiding	Investeringsbedrag			Netto		
	excl. btw	btw	incl. btw	aftrek btw	BOSA	na BOSA
Renovatie bestaande gymzaal	829.397	174.173	1.003.570		200.714	802.856
Uitbreiding opslag/materialenberging (59 m2 bvo)	62.945	13.218	76.163		15.233	60.930
Nieuwbouw kleedkamers buitensport (337 m2 bvo)	1.022.393	214.703	1.237.096		247.419	989.677
Nieuwbouw ontmoetingsruimte (476 m2 bvo)	1.475.447	309.844	1.785.291	309.844		1.475.447
Duurzaamheid BOSA		0	0		pm	
Terrein aanpassingen t.b.v. sport	62.679	13.162	75.841		15.168	60.673
<b>Totaal</b>	<b>3.452.860</b>	<b>725.101</b>	<b>4.177.961</b>	<b>309.844</b>	<b>478.534</b>	<b>3.389.583</b>

Figuur 17: Investeringsraming scenario 2 't Asterloot



### Disclaimer investeringen:

- Prijspeil november 2022.
- Geen rekening gehouden met de aanwezigheid van asbest en de kosten voor asbestsanering.
- Geen rekening gehouden met bodemvervuiling en kosten voor opruimen.
- Geen rekening gehouden met extra kosten voor grond of verplaatsing bomen.
- Geen rekening gehouden met eventuele tijdelijke huisvesting.
- Geen rekening gehouden met zelfwerkzaamheid.
- Omwille van kostenreductie vooralsnog geen padelvelden en Beweegtuintuin meegenomen (wensen verenigingen).
- Gehanteerde opslagen ABK/AK/Winst en Risico: 10%, 7% en 3%.
- Boekwaarden gymzaal en accommodaties SP en TV Rekken vooralsnog buiten beschouwing gelaten.
- Percentage onvoorziene kosten: 10%. Bijkomende kosten: 20%. Indexering: 2%.

- Verduurzaming:
  - Nieuwbouw: RC waarden aangehouden conform bouwbesluit: Rc vloer 5,0 m<sup>2</sup> K/W, Rc buitengevels 4,7 m<sup>2</sup> K/W en Rc dak 6,3 m<sup>2</sup> K/W. Uitgangspunt is gasloos bouwen.
  - Gymzaal: isolatie vloer/kruipruimte, isolatie wanden en na-isoleren platte daken, kozijnen voorzien van triple glas, vervangen dakramen en herleggen dakpannen. Qua installaties: PV installatie (100 panelen als aanname), bewegingsmelders en LED verlichting, warmtepomp en vloerverwarming, overige wijzigingen W-installaties).

Er kan gebruik worden gemaakt van de stimuleringsregeling "Bouw en onderhoud sportaccommodaties. In figuur 18 is te zien dat dit leidt tot een besparing van circa € 300.000,- op de investeringsom. Daarnaast kan de BTW op de investering ten behoeve van realisatie van de nieuwe ontmoetingsruimte in vooraftrek worden genomen. Nieuwbouw van extra m<sup>2</sup>, bijvoorbeeld voor de culturele verenigingen of (para)medische voorzieningen vergt een extra investering van rond de € 3.500 per m<sup>2</sup> bvo (marktconform).

## Dekking

Voor een duurzaam gezonde gebouwexploitatie moet de investeringsom zoveel mogelijk en bij voorkeur in één keer worden "afgetopt". Dit zodat er geen kapitaallast ontstaat. Een kleine kapitaallast is wellicht op te vangen in de exploitatie, maar daarmee is vooralsnog geen rekening gehouden. Een deel van de investering kan mogelijk worden afgedekt met subsidiebijdragen vanuit de Provincie Gelderland. Dit bijvoorbeeld door inzet van de regeling "Steengoed benutten". De DCR laat ten tijde van de afronding van dit rapport de subsidiemogelijkheden onderzoeken.

## Exploitatie

Scenario 2a: renov. en uitbr. gymzaal en nieuwbouw ontmoetingsruimte incl. kleedruimte buitensport incl. uitbreiding											
Saldo excl. Huisvestingslasten	m2 bvo	Totaal	Vrij	onbelast	belast	BTW (%)	BTW (€)	Incl. btw	Afrek BTW	netto	
Gemeentelijke bijdrage (huidige exploitatieverlies)	505	€ 43.420								€ 43.420	
Saldo SP Rekken excl. Huisvestingslasten	sloop	€ 56.876								€ 56.876	
Kantineopbrengst TV Rekken	sloop	€ 3.000								€ 3.000	
Uitbreiding gymzaal en berging	98										
Nieuwbouw SP rekken buitensport	291										
Nieuwbouw SP rekken MF	476										
<b>Totaal</b>	<b>1.370</b>										
<b>Totaal saldo excl. Huisvestingslasten</b>		<b>€ 103.296</b>								<b>€ 103.296</b>	
Huisvestingslasten excl. Kapitaallasten											
Eigenaarslasten	Enheid	€/ m2 bvo	Totaal	Vrij	onbelast	belast	BTW (%)	BTW (€)	Incl. btw	Afrek BTW	netto
OZB-eigenaarsdeel Gymzaal	Bijdrage gemeente						0%	€ -	€ -	€ -	€ -
OZB-eigenaarsdeel SP Rekken	Bijdrage gemeente						0%	€ -	€ -	€ -	€ -
Heffingen en belastingen	1.370	€ 2,0	€ 2.739		€ 2.739		0%	€ -	€ 2.739	€ -	€ 2.739
Opstal verzekering	1.370	€ 7,0	€ 9.587				0%	€ -	€ 9.587	€ -	€ 9.587
Groot onderhoud Gymzaal (aansluitend MJOP gemeente)	603	€ 29,0	€ 17.473	€ 17.473			21%	€ 3.669	€ 21.142	€ -	€ 21.142
Groot onderhoud SP Rekken buitensport (marktconform)	291	€ 22,0	€ 6.406	€ 6.406			21%	€ 1.345	€ 7.752	€ -	€ 7.752
Groot onderhoud SP Rekken MF (marktconform)	476	€ 25,0	€ 11.895			€ 11.895	21%	€ 2.498	€ 14.393	€ 5.038	€ 9.355
Beheer en administratie (MFA deel / voetbal reeds verdisconteerd)	1.370	€ 3,0	€ 4.109			€ 4.109	21%	€ 863	€ 4.971	€ -	€ 4.971
<b>Totaal</b>	<b>1.370</b>	<b>€ 38</b>	<b>€ 52.208</b>	<b>€ 23.879</b>	<b>€ 2.739</b>	<b>€ 16.004</b>		<b>€ 8.375</b>	<b>€ 60.583</b>	<b>€ 5.038</b>	<b>€ 55.546</b>
Servicekosten	bvo	€/m <sup>2</sup> bvo	Totaal	Vrij	onbelast	belast	BTW (%)	BTW (€)	Incl. btw	Afrek BTW	netto
Klein onderhoud Gymzaal + uitbreiding	603	€ 10,9	€ 6.567	€ 6.567			21%	€ 1.379	€ 7.946	€ -	€ 7.946
Klein onderhoud SP Rekken buitensport (eigen beheer)	291	€ 5,0	€ 1.456	€ 1.456			21%	€ 306	€ 1.762	€ -	€ 1.762
Klein onderhoud SP Rekken MF eigen beheer)	476	€ 5,0	€ 2.379			€ 2.379	21%	€ 500	€ 2.879	€ 1.008	€ 1.871
Energiekosten Gymzaal + uitbreiding	603	€ 14,1	€ 8.477	€ 8.477			21%	€ 1.780	€ 10.258	€ -	€ 10.258
Energiekosten SP Rekken buitensport	291	€ 6,0	€ 1.747	€ 1.747			21%	€ 367	€ 2.114	€ -	€ 2.114
Energiekosten SP Rekken MF	476	€ 6,0	€ 2.855			€ 2.855	21%	€ 600	€ 3.454	€ 1.209	€ 2.245
OZB gebruikersdeel gymzaal + uitbreiding	Bijdrage gemeente						0%	€ -	€ -	€ -	€ -
OZB gebruikersdeel SP Rekken	Bijdrage gemeente						0%	€ -	€ -	€ -	€ -
Schoonmaak gymzaal + uitbreiding	603	€ 24,8	€ 14.938	€ 14.938			21%	€ 3.137	€ 18.075	€ -	€ 18.075
Schoonmaak SP Rekken buitensport (eigen beheer)	291	€ 5,0	€ 1.456	€ 1.456			21%	€ 306	€ 1.762	€ -	€ 1.762
Schoonmaak SP Rekken MF (eigen beheer)	476	€ 7,0	€ 3.331			€ 3.331	21%	€ 699	€ 4.030	€ 1.411	€ 2.620
Onvoorzien	1.370	€ 5,0	€ 6.848			€ 6.848	21%	€ 1.438	€ 8.285	€ -	€ 8.285
<b>Totaal</b>	<b>1.370</b>	<b>€ 36,5</b>	<b>€ 50.054</b>	<b>€ 34.642</b>	<b>€ -</b>	<b>€ 15.412</b>		<b>€ 10.511</b>	<b>€ 60.565</b>	<b>€ 3.627</b>	<b>€ 56.938</b>
<b>Totale lasten</b>			<b>€ 102.262</b>						<b>€ 121.148</b>		<b>€ 100.796</b>
<b>Resultaat</b>			<b>€ 1.034</b>							<b>na Bosa</b>	<b>€ 2.500</b>

Figuur 18: Exploitatieveraming scenario 2 't Asterloo

## 4 Conclusies en aanbevelingen

### 4.1 Conclusies

#### 1. Een goede uitgangspositie: betrokkenheid, bevlogenheid en realisme

Rekken kan rekenen op actieve en betrokken inwoners. Er zijn op diverse fronten Rekkenaren die hun nek uitsteken. Te denken valt aan de initiatiefnemers voor de transformatie van beide kerkgebouwen, de ondernemers (die onder andere Kerkmeijer nieuw leven inblazen) en de vele vrijwilligers die zijn verbonden aan de lokale verenigingen. Hun betrokkenheid beperkt zich niet tot het heden. Gedurende het onderzoeksproces is met name vooruit gekeken: hoe kan Rekken ook richting toekomst een aantrekkelijk plek voor wonen, werken, recreëren, sporten en leren blijven? Er is geen één antwoord op deze vraag. Het betreft een “samenspel” van factoren en ontwikkelingen. De basis hiervoor is er. Rekken is in trek. De interesse in nieuw te bouwen woningen is groot.<sup>2</sup> Zowel van potentieel nieuwe Rekkenaren als van mensen die willen terugkeren naar Rekken. Met de DCR is er een “dorpsverbinder” en “aanjager” voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp. De lokale verenigingen bieden een mooi pallet aan maatschappelijke voorzieningen en activiteiten. De inzet van Rekken is gericht op behoud en versterking van deze basis. Dit op een duurzame en realistische wijze. Planvorming met betrekking tot het “3-daken concept” mag geen blok aan het been worden van toekomstige generaties.

#### 2. Wens en wil tot samenwerking en ontmoeting is er

De lokale verenigingen hebben de wens tot ontmoeting tussen jong en oud en de noodzaak tot samenwerking duidelijk gemarkeerd. Samenwerking is wat hen betreft het antwoord op het afnemende aantal vrijwilligers.

Daarnaast kan samenwerking ook leiden tot andere/nieuwe maatschappelijke activiteiten en een betere benutting van de aanwezige maatschappelijke voorzieningen.

Ook het faciliteren van ontmoeting draagt hieraan bij. Ontmoeting binnen en tussen generaties en doelgroepen. We hebben hierbij uitgebreid stilgestaan tijdens de interactieve bijeenkomsten. Op basis van deze sessies is de praatplaat/ visualisatie uit figuur 19 gemaakt.



Figuur 19: Aantrekkelijk Rekken - Samenwerking en ontmoeting centraal

#### 3. Bezettingsanalyse toont overmaat aan ruimte

Rekken beschikt met twee voormalige kerkgebouwen, 't Asterloo, het Integraal Kindcentrum en commerciële “daken” over diverse ruimten voor maatschappelijke activiteiten. De uitgevoerde bezettingsanalyse wijst uit dat er sprake is van een disbalans tussen vraag naar en aanbod van

<sup>2</sup> De DCR houdt een lijst met geïnteresseerden bij.

dergelijke ruimten. Er is sprake van een (forse) overmaat. Dit leidt tot de situatie waarin accommodaties delen van de dag/week leegstaan. Dit bemoeilijkt realisatie van een gezonde exploitatie van deze accommodaties.

#### 4. Maak een keuze richting toekomst: “3-daken of verdere clustering”

Door middel van dit onderzoek is de haalbaarheid van het “3-daken concept” onderzocht. Dit naar aanleiding van de volgende onderzoeksvraag: *“Een toekomstbestendig en realistisch 3-daken scenario in Rekken voor jong en oud, dat maatschappelijk en financieel gedragen is.”* Uitgaande van de plannen voor de Antonius en Kerk op ‘t Kip en het huidige en verwachte gebruik op ‘t Asterloo de volgende observaties:

- De gewenste ontmoeting tussen jong en oud komt bij verspreiding van de activiteiten over drie daken beperkt van de grond. De doelgroepen lijken zich te concentreren in één van de daken: de jongere generaties op ‘t Asterloo en oudere generaties (los van sporters) in de Antonius.
- Kerk op ‘t Kip wordt vrijwel niet aangedragen als mogelijke accommodatie voor lokale activiteiten. Er is tot dusverre nog geen concrete belangstelling voor huisvesting van een maatschappelijke activiteit in het gebouw. De signatuur en focus van Kerk op ‘t Kip - toerisme en recreatie - wordt wel herkend en als toevoeging aan en meerwaarde voor Rekken gezien.
- Diverse verenigingen hebben een voorkeur voor gezamenlijke huisvesting onder één dak. Daarbij wordt primair naar ‘t Asterloo gekeken. Onder deze verenigingen is het draagvlak voor een “3-daken concept” beperkt.

Op basis van voorgaande observaties is het noodzakelijk dat Rekken een keuze maakt voor één van de volgende scenario’s:

##### 1. Scenario 1: drie zelfstandige ontwikkelingen, met (samen)groeiopotentie

Uitgangspunt bij dit scenario is dat de drie accommodaties eerst afzonderlijk tot wasdom moeten komen en zelfstandig hun broek moeten kunnen ophouden. Dit voordat een organisatorisch en juridisch samengaan van stichtingen en het centraliseren van het vastgoedeigendom kan worden overwogen. Pas als er sprake is van een duurzaam gezonde exploitatie van een gebouw kan dit worden overwogen. Dit is in de regel pas te beoordelen na een periode van circa vijf jaar. Tot die tijd zijn de Stichtingen die eigenaar zijn van de gebouwen zelfstandig verantwoordelijk voor hun exploitatie. Wel kunnen over de drie daken heen bepaalde beheertaken gezamenlijk worden georganiseerd, met mogelijke inzet van de DCR. Concrete gedachten zijn: gezamenlijke dorpsagenda ten behoeve programmering/planning, realisatie dorpsbrede vrijwilligerspool, centraliseren bepaalde kennis en kunde (boekhouding, coördinatie subsidies, websites, contacten gemeente et cetera). Samenwerking kan en moet het antwoord zijn op het afnemende aantal vrijwilligers in het dorp.

##### 2. Scenario 2: Verder clusteren, naar 1 dak op ‘t Asterloo

Dit scenario gaat uit van centralisatie van zoveel mogelijk activiteiten onder één dak. Het “3-daken concept” wordt losgelaten. De transformatie van Kerk op ‘t Kip kan afzonderlijk worden vormgegeven. Er wordt afgesproken dat er in principe geen maatschappelijke activiteiten in dit gebouw plaatsvinden, uitgezonderd een periodieke uitvoering van een van de culturele verenigingen of als uitwijklocatie in bijzondere situaties. Zelfs als Kerkemeijer en Kerk op ‘t Kip hun focus volledig leggen op commerciële activiteiten en verhuur, dan nog is er sprake van een suboptimaal plaatje. Samenvoeging van deze activiteiten onder één dak resulteert in een gezonde bezetting. Daarnaast bevordert dit ook de gewenste ontmoeting tussen verschillende

doelgroepen. Een belangrijk deel van de reuring en ontmoeting komt bij de sportverenigingen vandaan. Hun locatie in het dorp staat vast; het sportcomplex 't Asterloo ligt waar het ligt, centraal in het dorp en kan niet worden verplaatst. Een clustering van activiteiten is dan ook waarschijnlijker op 't Asterloo dan bij de Antonius.

## 5. Globaal plan 't Asterloo behoeft verdere uitwerking

We hebben meerdere scenario's met betrokken verenigingen en organisaties onderzocht. Dit heeft geleid tot een uitwerking van een voorkeursvariant in dit rapport; een scenario uitgaande van renovatie en uitbreiding van de gymzaal en nieuwbouw van de ontmoetingsfunctie en faciliteiten buitensport tegen de gymzaal aan. Zodoende ontstaat er één multifunctioneel gebouw. Op basis van het opgestelde ruimteprogramma is een investeringsraming en een exploitatieraming gemaakt. De investeringsraming wijst uit dat in deze markt rekening moet worden gehouden met een investeringssom van circa € 3,4 miljoen euro inclusief BTW. De exploitatieraming wijst uit dat de exploitatie zonder doorrekening van kapitaallasten dekkend is. De haalbaarheid van een multifunctionele accommodatie valt of staat dan ook met het afdekken van de investeringssom. Dit wordt een behoorlijke opgave. Echter, in dit stadium is nog geen definitief oordeel te vellen over de haalbaarheid van deze exercitie. Daarvoor zijn er nog diverse stappen te zetten. Een belangrijke stap is het gesprek met de gemeente over een mogelijke gemeentelijke bijdrage (denkrichting € 2,0 miljoen euro). Dit gesprek hierover is gestart. Daarnaast onderzoekt de DCR momenteel mogelijke subsidiebijdragen vanuit andere partijen, waaronder de provincie Gelderland. Er zijn verschillende subsidies met potentie (steengoed benutten, leefbaarheid, duurzaamheid). Tezamen is een subsidiebijdrage van circa € 750.000,- niet ondenkbaar. Tegelijkertijd zijn er ook verscheidene afhankelijkheden. Het is bijvoorbeeld onduidelijk welk effect de aanstaande provinciale verkiezingen gaan hebben op de Gelderse subsidieregeling. Resteert een investering van circa € 700.000,-. De bekostiging van dit deel van de investering kan worden gezocht in het benutten van de optimaliseringskansen zoals benoemd onder 4.2. Aanbevelingen.

Op deze plaats is het goed de genoemde investering wel in perspectief plaatsen. Met uitvoering van het voorkeursscenario kan het verenigingsleven van Rekken circa 30 jaar vooruit. In een duurzaam gebouw met ruimte voor huidige en toekomstige activiteiten. Het kan daarmee het "ankerpunt" vormen voor de verdere uitwerking van de eerder benoemde "Sociale Basis"-benadering.

## 4.2 Aanbevelingen

- **Blik vooruit:** diverse partijen hebben de behoefte geuit om concrete stappen te gaan zetten. Verdieping en verder onderzoek moet dan ook gericht zijn op vooruitgang en concreetheid. Neem in dit kader maximaal 6 maanden de tijd voor uitwerking c.q. het oppakken van de volgende aanbevelingen.
- **Creëer duidelijkheid en kies.** Probeer in gesprek met de "zwevende" verenigingen duidelijkheid te creëren over hun keuze en afwegingen en in kaart te brengen wat zij nodig hebben in dit kader. Maak als dorp een gezamenlijke keuze over de vervolgroute en vraag duidelijkheid en commitment van betrokken verenigingen en organisaties. Dit vergt een zorgvuldig proces van afstemming met de besturen en achterbannen van de verenigingen. De DCR wordt geadviseerd hierin een faciliterende/ondersteunende rol op te pakken richting verenigingen.
- **Afspraken Kerk op 't Kip.** Maak concrete afspraken met de initiatiefnemers van Kerk op 't Kip over het gebruik van deze accommodatie (zo min mogelijk maatschappelijk) en concretiseer het aanbod van de Stichting om eventuele toekomstige exploitatiewinsten vanuit de exploitatie in het dorp te investeren.



- **Afstemming Antonius.** Bespreek de consequenties van verdere clustering op 't Asterloo met de Stichting Vrienden van Antonius. Indien deze Stichting haar plannen wenst door te zetten, dan is het maken van programmatische afspraken (welke activiteit waar) essentieel om onderlinge concurrentie tussen de Antonius en 't Asterloo te voorkomen.
- **Toets en concretiseer bijdrage gemeente.** Zonder bijdrage vanuit de gemeente Berkelland is de realisatie van het voorkeursscenario onhaalbaar. Vraag de gemeente om een uitspraak over haar beeld bij "Toekomstige ontmoetingsplekken" in Rekken en haar eventuele bijdrage hieraan. Onderwerp van gesprek is ook het eigendom van de gymzaal, de eventuele overdracht en de condities waaronder deze overdracht plaatsvindt. Vanuit de sportverenigingen is aandacht gevraagd voor de staat van het gebouw en het sportmateriaal bij eventuele overdracht. Aandachtspunt: de gemeente heeft aangegeven dat zij voor heel Berkelland beleid wil maken op sportaccommodaties en dorpshuisaccommodaties. Met het sportaccommodatiebeleid is zij net gestart, het traject met betrekking tot dorpshuizen moet nog starten. Dit kan een uitspraak vanuit de gemeente met betrekking tot een bijdrage compliceren. De gemeente heeft aangegeven dat zij dergelijke uitspraken vanuit een totaalperspectief wil doen, maar tegelijkertijd er ook naar streeft de ontwikkelingen in Rekken niet op deze trajecten te laten wachten.
- **Borg de economische waarde kerkgebouwen.** Het is wenselijk om de economische waarde van beide kerkgebouwen richting toekomst voor het dorp te zekeren. Dit in het geval één of beide initiatieven met betrekking tot de kerkgebouwen niet van de grond komt/komen of in de toekomst stranden. Leg in de statuten van beide stichtingen vast dat de verkoopwaarde of executiewaarde ten gunste moet komen van het dorp Rekken.
- **Concretiseer samenwerking sport.** Werk met de sportverenigingen het samenwerkingsmodel verder uit en maak het faseringsmodel concreet. Kijk daarbij ook naar de verbindingen met andere verenigingen en organisaties in Rekken.
- **Verdere uitwerking "Eigendom, beheer en exploitatie" 't Asterloo.** Werk het model "eigendom, beheer en exploitatie" voor 't Asterloo verder uit. Onderzoek de mogelijkheden om beheertaken als programmabeheer, schoonmaak en onderhoud (nu marktconform opgenomen) effectiever/efficiënter te organiseren. Dit door te zoeken naar een optimale verhouding tussen betaalde krachten en vrijwilligers.
- **Onderzoek mogelijkheden dekking investeringssom:** de investeringssom is marktconform. De huidige prijzen in de bouw zijn historisch hoog. Onderzoek de mogelijkheden om deze investeringssom te verlagen en/of af te dekken. Denkrichtingen:
  - Zelfwerkzaamheid: er is nu op geen enkele wijze rekening gehouden met kostenbesparing door zelfwerkzaamheid. In de investeringsraming zijn verscheidene posten opgenomen waarop kan worden bespaard indien uitgevoerd door het dorp zelf. Onderzoek de kansrijkheid van zelfwerkzaamheid door inzet van lokale ondernemers of inwoners.<sup>3</sup>
  - Subsidies en fondsen: breng op korte termijn in beeld op welke fondsen en subsidies aanspraak kan worden gemaakt en wat dit aan dekking kan opleveren. Voer in dit kader in ieder geval het gesprek met de gemeente Berkelland en de provincie Gelderland.
  - Financiering: een mogelijkheid is om toch een deel van de investering te financieren door een lening. Dit kan op het moment dat er ruimte is in de exploitatie van gebouw. Interessant is verder te onderzoeken of en op welke wijze het Rekkens volksfeest een structurele financiële bijdrage kan doen. In het gesprek met de gemeente kunnen de varianten "renteloze lening" of "gemeentegarantie" worden onderzocht. Een laatste te bestuderen variant is de uitgifte van eigendoms certificaten in het dorp.

<sup>3</sup> Aandachtspunt is wet- en regelgeving met betrekking tot aanbestedingen. Bij toekenning van publiek geld (bijvoorbeeld door de gemeente) is het raadzaam de eventuele voortvloeiende verplichtingen op aanbestedingsvlak in kaart te brengen.

- Verkoop accommodatie Crescendo: Crescendo heeft in een eerder stadium aangegeven op te staan om de verkoop van haar huidige onderkomen te onderzoeken. Dit op het moment dat zij onderdeel kan/gaat uitmaken van 't Asterloo. Beperkende factor is de bestemming van het huidige onderkomen en de provinciale en gemeentelijke restricties voor woningbouw in het buitengebied. Onderzoek de mogelijkheden tot functieaanpassing/verruiming met deze overheidslagen.
- **Werk de "Sociale basis benadering" van/ voor Rekken uit.** Het gemeentelijk beleid op het vlak van de "Sociale basis" is nog niet geconcretiseerd; in de dagelijkse praktijk in de kernen en dorpen van Berkelland. Verzoek de gemeente om in gezamenlijkheid een uitwerking van de benadering te maken voor een dorp als Rekken. In dit kader is het tevens aan te bevelen om in kaart te brengen of en op welke wijze medische en paramedische voorzieningen te binden zijn aan Rekken; "vulling" van de gezondheidskamer.
- **Inzet Combinatiefunctionaris.** Maak een plan met de beschikbare combinatiefunctionaris voor zijn/haar inzet in Rekken de komende vier jaar. En zijn/haar mogelijke rol in het aanjagen en verbinden van maatschappelijke activiteiten in de kern.
- **Maak plan 't Asterloo meer tastbaar.** Er is nog weinig gevoel bij hoe 't Asterloo eruit kan komen te zien. Een visualisatie van het voorkeursscenario kan in dit kader helpen. Te overwegen is om een architect in te schakelen, tevens om de inpassingsstudie te verfijnen.
- **Uitwerking buitenruimte 't Asterloo.** In overleg met de gemeente moet worden gekeken naar de inrichting en update van de buitenruimte en in het bijzonder naar de parkeergelegenheid voor auto's en fietsen.

## 5 Stappenplan vervolproces

### Fase 1: Verdieping haalbaarheidsonderzoek (Februari – juli 2023)

Uitvoering van de onder 4.2. opgenomen aanbevelingen en het uitdiepen financiële haalbaarheid, met inbouw van een go/no moment medio 2023. Eventueel met ondertekening van een intentieverklaring.

### Fase 2: Concretisering plan 't Asterloo (september 2023 – september 2024)

- Projectorganisatie optuigen, inclusief benoeming projectleider.
- Maken Programma van Eisen (ruimtelijk, functioneel en technisch).
- Maken Beheer- en Exploitatieplan: vastleggen van alle uitgangspunten en afspraken op dit vlak. In combinatie met eventueel noodzakelijke juridische vastlegging in contracten.
- Advies over opzet proces: traditioneel of in bouwteam.
- Selectie architect, mede op basis van Programma van Eisen.
- Schetsontwerp en voorlopig ontwerp.
- Werkzaamheden binnenhalen subsidies en andere bijdragen.
- Vertaling naar herijkte investerings- en exploitatieraming.

Ook deze fase wordt afgesloten met een go/no go moment. Er dient rekening te worden gehouden met voldoende tijd en ruimte voor het besluitvormingsproces van de gemeente (en eventueel provincie en andere partners).

### Fase 3: Realisatie plan 't Asterloo (Januari 2025 – Januari 2027)

- Maken bestek en bestekstekeningen.
- Selectie aannemer.<sup>4</sup>
- Start en uitvoering bouw.
- Oplevering en nazorg.

NB. Voorgaande stappenplan gaat uit van een optimale planning. De praktijk is vaak weerbarstiger.

---

<sup>4</sup> Bij realisatie in bouwteam-verband wordt deze stap eerder in het proces gezet.