

## Wipakker / Lambertusstraat

**Datum:** 5 mei 2021

### Aanleiding en introductie in het onderwerp

Aan de Wipakker 6 was tot 1998 de gemeentewerf gevestigd. Na verplaatsing daarvan is de locatie in gebruik geweest voor een aantal verenigingen. Een aantal daarvan heeft inmiddels een nieuwe huisvesting gekregen aan de Slotlaan. De locatie is alleen nog in gebruik voor de activiteiten van Jeugdland en tijdelijk in gebruik voor een aantal andere activiteiten. De locatie leent zich uitstekend voor hergebruik voor woningbouw. De locatie is op onderstaand kaartje in blauw aangegeven.

Aan de Lambertusstraat ten zuiden van de locatie Wipakker 6 bevindt zich een aantal gemeentelijke gebouwen die onder meer in gebruik zijn bij Scouting Lambertus en Surplus jongerenwerk. De locaties zijn aan renovatie en vernieuwing toe. Vanuit een toekomstgerichte exploitatie van gemeentelijke gebouwen, duurzaamheid en het streven naar samenvoeging en verbinding is handhaving van deze gebouwen geen optie. Verplaatsing van deze functies naar elders en herontwikkeling voor woningbouw ligt dan ook het meest voor de hand. Na verplaatsing kan de huurovereenkomst met Kinderopvang in een deel van het gebouw worden opgezegd.

De locatie is op onderstaand kaartje in rood aangegeven. Alleen het middelste deel is in eigendom bij de gemeente Etten-Leur, het westelijke deel is in eigendom bij de Stichting beheer en exploitatie Lapata. Het rechter gedeelte is in eigendom bij de Stichting Amarant.



## **Doel van de participatie**

De locatie is overwegend eigendom van de gemeente Etten-Leur. Een deel van de te herontwikkelen locatie is eigendom van de Stichting Lapata (de gezamenlijke scoutingverenigingen). Deze is centraal gelegen en leent zich goed voor woningbouw. Om dat mogelijk te maken, zal een nieuwe huisvesting voor de gevestigde verenigingen moeten worden gezocht. De participatie beperkt zich tot de nieuwe invulling van de locatie Wipakker/Lambertusstraat.

Er is nog geen woningbouwplan in voorbereiding en er is ook nog geen koper of ontwikkelaar in beeld. Het is de bedoeling van de participatie dat samen met belanghebbenden en betrokkenen in de omgeving varianten voor woningbouw worden bedacht. Daarbij is uitgangspunt een sluitende grondexploitatie.

Vanuit de gemeente zal op basis van een eerste overleg met belanghebbenden en betrokkenen een aantal varianten worden gevisualiseerd die in alle openheid zullen worden besproken.

## **Kaderstelling**

De gemeenteraad heeft nog geen kaders vastgesteld. De raad heeft wel aangegeven dat de locatie een potentiële woningbouwlocatie is.

Om te komen tot een aanvaardbare ontwikkeling is een sluitende grondexploitatie vereist. Dat betekent dat alle kosten van de planontwikkeling, namelijk de boekwaarde op gronden en gebouwen en het bouw- en het woonrijpmaken dienen te worden bekostigd uit te opbrengsten van het plan. Verder zal de opbrengst voldoende moeten zijn om de kosten van verplaatsing van Jeugdland en Scouting Lambertus te kunnen betalen.

## **Het participatieniveau**

Het uitgangspunt is duidelijk: de functie wordt woningbouw en het plan dient te voorzien in een sluitende grondexploitatie met een zodanige opbrengst dat de kosten van verplaatsing kunnen worden betaald. Voor dit punt is het participatieniveau: informeren.

Ten aanzien van de invulling biedt het plan een ideale kans voor het uitwisselen van ideeën (participatieniveau: adviseren, adviseur beginspraak). Voor de daadwerkelijke vormgeving van het plan willen we aan de voorkant ideeën en voorstellen van inwoners horen zodat we de uitwerking van het plan zo goed mogelijk kunnen aansluiten op de buurt/wijk werken aan een zo groot mogelijk draagvlak voor het plan.

## **Wie zijn er betrokken?**

Wijkvereniging Centrum Oost  
Omwonenden Lambertusstraat, Wipakker en Markt  
Gebruikers en ondernemers in die straten  
Brandweer  
Basisschool de Vincent Etten-Leur  
Amarant  
Bilal-i-Habesi moskee  
Stichting Lapata  
Surplus Jongerenwerk

### **In te zetten participatievormen en communicatiemiddelen**

De in te zetten middelen zijn nog niet uitgewerkt. In het proces van uitwisseling van ideeën worden in open overleg voorstellen gedaan door de deelnemers aan de participatie binnen de aangegeven kaders (functie woningbouw en sluitende grondexploitatie). Nadat de diverse voorstellen zijn gedaan en besproken worden deze in mogelijke varianten stedenbouwkundig vertaald en vervolgens opnieuw besproken waarna in het participatie-overleg vanuit de deelnemers een keuze wordt voorgesteld.

De bijeenkomst wordt aangekondigd door middel van een brief naar omwonenden (middel 1) en aanvullend daarop zal ook een melding worden gedaan op de website, in de Bode en op de socials (middelen 2,3 en 4)

We vragen nu eerst akkoord op de voorgestelde richting van dit plan zodat we daarna met een delegatie van omwonenden en ontwikkelaar/architect kunnen bespreken hoe we gesprekken met belanghebbenden het beste kunnen vormgeven.

### **Rol van de gemeenteraad**

Gemeenteraad stelt Startnotitie vast. Daarmee gaat het college aan de slag met het gekozen participatieniveau en de genoemde betrokkenen. Tussentijds wordt de raad op de hoogte gehouden via informatieberichten en communicatie met de projectleider. Het eindresultaat, namelijk het plan dat met behulp van participatie tot stand is gekomen, legt het college ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad.

### **Spelregels participatie**

Uiteindelijk bepaalt de gemeenteraad welk plan gerealiseerd zal worden.

Het college organiseert en faciliteert de dialoog (in de verschillende vormen).

Het college houdt de regie over het participatieproces.

Er wordt gestreefd naar een gedragen voorstel en unanimiteit. Indien dat niet mogelijk blijkt, dan noteren we eventuele minderheidsstandpunten en lichten we toe waarom deze niet konden worden verwerkt in het plan.

Het college zorgt voor vastlegging van de gemaakte afspraken

### **Contact**

Peter Engelvaart, projectleider.

## Proces en planning: de 'routekaart op maat'

|  Wanneer? |  Wat? |  Wie? |  Doel/Resultaat    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| September 2021                                                                             | Bijvoorbeeld:<br>Uitnodiging versturen voor opstartbijeenkomst                         | Bijvoorbeeld:<br>De betrokkenen                                                        | Uitnodigen en activeren van betrokkenen                                                               |
| September 2021                                                                             | opstartbijeenkomst                                                                     | De betrokkenen                                                                         | Ideeënuitswisseling<br>Meningsvorming                                                                 |
| Oktober 2021                                                                               | (digitale) dialoog voor verkavelingsvarianten “van onderop”                            | De betrokkenen                                                                         | Verkavelingsvarianten verzamelen                                                                      |
| Oktober 2021                                                                               | Visualisatie                                                                           | Gemeente                                                                               | Vertaling geven van de inbreng aan de hand van de (digitale) dialoog                                  |
| November 2021                                                                              | Advisering                                                                             | De betrokkenen                                                                         | Advies over de te stellen kaders en de uitwerking daarvan in een voorkeursverkaveling                 |
| December 2021                                                                              | Mogelijkheid inspreken tijdens de Raad Luistert                                        | De betrokkenen en andere belangstellenden                                              | Meningsvorming en beïnvloeding gemeenteraad                                                           |
| Januari 2022                                                                               | Vaststelling kaders                                                                    | Gemeenteraad                                                                           | Kaders bestemmingsplan                                                                                |
| Februari-maart 2022                                                                        | Opstelling bestemmingsplan                                                             | Gemeente                                                                               | Vertaling van de gestelde ruimtelijke kaders en de verkaveling                                        |
| April 2022                                                                                 | Terinzage ontwerp-bestemmingsplan                                                      | College                                                                                | Wettelijke procedure met de mogelijkheid van zienswijzen                                              |
| Juni 2022                                                                                  | Mogelijkheid inspreken tijdens de Raad Luistert                                        | Een ieder die een zienswijze heeft ingediend                                           | Vorbereiding raadsbesluit bestemmingsplan                                                             |
| September 2022                                                                             | Vaststelling bestemmingsplan                                                           | Raad                                                                                   | Onderlegger voor uitwerking van de plannen en toetsing of voldoende aan de gestelde kaders is voldaan |

