Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	Startnotitie routekaart project herontwikkeling Lambertusstraat/Wipakker
Van:	Peter Engelvaart
Telefoonnummer:	4450
Email:	Peter.Engelvaart@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Startnotitie routekaart herontwikkeling locatie Wipakker/Lambertusstraat vast te stellen
2. Exploitatieopzet voor dit project te openen binnen het Grondbedrijf en voorbereidingskrediet vast te stellen van € 50.000,--
3. De functies Scouting Lambertus en Jeugdland te verplaatsen naar een nog nader aan te wijzen locatie in Hoge Haansberg
4. Het jongerencentrum van Surplus te verplaatsen naar een nog nader te bepalen locatie in het centrum van Etten-Leur

Inleiding

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 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.

Aan de Lambertusstraat ten zuiden van de locatie Wipakker 6 bevindt zich een aantal gemeentelijke gebouwen die 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.

Op 29 april 2020 informeerden wij u reeds over onze gedachte aanpak van het project. Wij gaven hierbij aan te willen streven naar een integrale visie. Deze visie begint wat ons betreft met een startnotitie voor een routekaart.

Beoogd effect en evaluatie:
Het effect van uw besluit is dat de raad de Startnotitie voor de routekaart voor het project vaststelt en dat daarna de communicatie van start kan gaan. Streven is vervolgens de kaders voor de herontwikkeling in de raadsvergadering van december 2021 aan te bieden. Daarna kan de planontwikkeling gestalte krijgen en uitmonden in een bestemmingsplan met bijbehorende grondexploitatie

Argumenten
1.1 Het opstellen van een Startnotitie voor een routekaart structureert het project

Het is van belang dat de aanpak van het project gestructureerd verloopt, zodat op voorhand voor een ieder duidelijk is welke stappen worden gezet om tot een gedragen besluit te komen

1.2 Met het opstellen van een Startnotitie wordt voldaan aan de afspraken hieromtrent met de raad

Op 29 april 2020 is de raad medegedeeld dat een integrale visie zou worden opgesteld voor het projectgebied Wipakker/Lambertusstraat. Om tot een gedragen visie te komen en de verschillende mogelijkheden in open overleg te bespreken, is het belangrijk om aandacht te besteden aan een goede omgevingsdialoog.

1.3 Het open communiceren over herontwikkelingsvarianten zonder blauwdruk is belangrijk voor de kwaliteit van het resultaat en voor het proces van totstandkoming

Er is ter voorbereiding van het voorstel voor uw vergadering van 22 juni 2021 een aantal varianten verkend. Wij vinden het belangrijk om de communicatie en participatie met de omgeving zo open mogelijk plaats te laten vinden. Deze verkenningen maken daar onderdeel vanuit, maar geven geen voorkeur aan van de gemeente. In de startnotitie zijn daarom uitsluitend als uitgangspunt een sluitende grondexploitatie en de functie woningbouw genomen. Voor het overige zijn geen randvoorwaarden opgenomen, zodat het proces zich leent voor co-creatie.

2.1 De herontwikkeling zal noodzakelijkerwijs moeten leiden tot een ten minste sluitende gemeentelijke exploitatie

De gronden in het projectgebied zijn overwegend eigendom van de gemeente Etten-Leur. Een deel van de te herontwikkelen locatie is eigendom van de Stichting Lapata (de gezamenlijke scoutingverenigingen). Om tot een herontwikkeling te komen, zijn kosten nodig in de vorm van planontwikkeling en bouw- en woonrijpmaken van de locatie. Ten behoeve van een sluitende planexploitatie zal onderzocht moeten worden in hoeverre de opbrengsten niet alleen de normale kosten van planontwikkeling maar ook de noodzakelijke verplaatsingskosten van de verschillende verenigingen kunnen dragen. Randvoorwaarde daarbij is een ten minste sluitende exploitatie, maar de ambitie is om gegeven de strategische ligging van deze locatie een positief resultaat te boeken. Dit is mogelijk als het totale plangebied wordt ontwikkeld.

2.2 Om de planontwikkeling ter hand te nemen is een voorbereidingsbudget nodig

Om tot een goede voorbereiding te komen en inzicht te kunnen verschaffen in de kosten daarvan is een voorbereidingskrediet nodig. Het voorgestelde krediet is in eerste instantie bedoeld voor dekking

kosten participatietraject en ambtelijke kosten alsmede de kosten van noodzakelijk (planologisch) onderzoek.

3.1 Een samenvoeging van de gebouwen en buitenterreinen van Scouting Lambertus en Jeugdland verdient aanbeveling

Met een verbinding tussen de gebouwen en buitenfuncties van Scouting Lambertus en Jeugdland wordt een optimale invulling en exploitatie bereikt, waardoor zowel de kosten van investering en exploitatie kunnen worden beperkt. Daarnaast kunnen beide functies elkaar gezamenlijk versterken. Over de planning en investering voor de nieuwe locatie van deze twee verenigingen ontvangt u op een later moment een voorstel. In de bijlage is een planning van herontwikkeling locaties scoutingverenigingen opgenomen.

3.2 Een integratie van de beide functies met openbare ruimte kan ervoor zorgen dat de grondkosten kunnen worden beperkt en voor een belangrijk deel hergebruik kan plaatsvinden met gronden die als openbare ruimte zullen worden bestemd

Door middel van integratie met de openbare ruimte kan het buitenterrein voor beide functies openbaar bestemd worden en blijven en bestaat de mogelijkheid voor een goede en efficiënte vorm van grondgebruik. Dat betekent dat specifiek aan deze functies geen grondwaarde voor het buitenterrein hoeft te worden toegerekend en dat de openbare ruimte op een nieuwe locatie dienst kan doen als buitenterrein.

3.3 Gelet op de argumenten onder 3.1 en 3.2 is een verplaatsing naar een locatie in Hoge Haansberg noodzakelijk

Vanwege de omvang en het grondgebruik en de wens tot inpassing te komen met openbare functies en eventueel andere functies en activiteiten mogelijk te maken, is verplaatsing naar een locatie in Hoge Haansberg noodzakelijk. Opties op andere locaties in Etten-Leur bieden de mogelijkheid van integrale en gecombineerd grondgebruik in mindere mate.

Alternatieven/varianten

1. Alleen locatie Wipakker 6 (Jeugdland) in ontwikkeling brengen

Een dergelijke aanpak kan leiden tot versnelling van de procedure. Verplaatsing van beide functies naar de locatie Hoge Haansberg betekent dat pas in 2023 op zijn vroegst kan worden gestart met de nieuwe locatie. Dit onder de conditie dat gelijktijdige ontwikkeling locatie Hoge Haansberg kan plaats vinden. Is dat niet mogelijk dan kan de locatie Wipakker pas op zijn vroegst in 2026 worden herontwikkeld. Wij willen echter een verbinding maken in de alternatieve huisvesting tussen Jeugdland en Scouting Lambertus op een nader aan te wijzen locatie in het plan Hoge Haansberg. Door alleen Jeugdland te verplaatsen van Wipakker 6 ontstaat er geen ruimte voor synergie. Bovendien hebben wij ook reeds in onze brief van 29 april 2020 aangegeven dat gekozen wordt voor een integrale visie op het gebied Wipakker/Lambertusstraat.

2. Niet tot herontwikkeling over gaan

De huidige gebouwen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Overwogen zou kunnen worden deze alsnog te renoveren. Daarmee blijft echter sprake van een niet effectieve inrichting van dit gebied. Met een herontwikkeling van het gebied kan op een centrale locatie in Etten-Leur worden

voorzien in passende woningbouw. Gezien de behoefte aan woningen en in het bijzonder wonen nabij de voorzieningen, is de locatie aantrekkelijk en kansrijk te noemen. Bovendien is de samenvoeging en toekomstgerichte exploitatie van de thans gevestigde verenigingen uitgangspunt van uw beleid.

Kanttekeningen en risico's

1. *realisatie van een herontwikkeling is afhankelijk van de verplaatsing van de thans aanwezige functies*

Om tot een projectaanpak te komen, kan op korte termijn worden gestart. Realisatie van de planontwikkeling is echter afhankelijk van de verplaatsing van de diverse functies. Wij vinden het belangrijk dat in de nieuwe situatie een verbinding kan worden gemaakt tussen de nieuwe huisvesting van de scouting Lambertus en Jeugdland. Dat kan bij voorkeur gerealiseerd worden op een locatie Hoge Haansberg waarbij een nadere optimalisatie bijvoorbeeld met een gecombineerd gebruik van het buitenterrein ook in relatie met een openbaar gebruik van bijvoorbeeld een parkzone kan plaatsvinden. Onderzocht wordt in hoeverre de realisatie van dit voorstel parallel kan lopen met de ontwikkeling van de Hoge Haansberg als uitbreidingslocatie. Of dat er wellicht een aparte procedure nodig is om de verplaatsing in 2023 te kunnen realiseren. Alsdan wordt er ruimte gemaakt om de herontwikkeling van de Wipakker ook vanaf 2023 te kunnen uitvoeren. Past dit niet, dan betekent dit een vertraging en zal de herontwikkeling niet op korte termijn kunnen starten.

Ook het afwegen van een passende locatie voor het jongerencentrum is daarbij relevant. Uitgangspunt is verplaatsing van het jongerencentrum. Idealiter wordt deze voorzien in het centrum van Etten-Leur Als dat niet lukt, dan blijft het op de bestaande positie gehandhaafd. Nadeel is dat bij handhaving van het jongerencentrum niet het gehele plangebied kan worden ontwikkeld en dat de opbrengsten voor de gemeente lager uitvallen. Ook zal in dat geval een investering in het bestaande gebouw moeten worden gedaan. Deze is nu niet meegenomen in dit voorstel.

Samenvattend: De planvoorbereiding en -ontwikkeling van de locatie Wipakker kan over een jaar(eind 2022/begin 2023) afgerond zijn. De feitelijke realisatie op deze locatie is afhankelijk van verplaatsing van scouting Lambertus en Jeugdland naar een locatie in Hoge Haansberg. Onderzocht wordt of parallel aan deze ontwikkeling, een planprocedure in Hoge Haansberg kan worden opgestart. Of het gebied geheel of gedeeltelijk kan worden ontwikkeld is afhankelijk van het vinden van een alternatieve locatie voor het jongerencentrum in het centrum van Etten-Leur.

Toelichting

Ten behoeve van de voorbereiding van het proces van herontwikkeling voorziet dit voorstel in een voorbereidingskrediet. Binnen dit voorbereidingskrediet worden de plannen aan de hand van de input in het participatietraject vertaald en worden de diverse varianten doorgerekend.

Duurzaamheid

Ten behoeve van de herontwikkeling biedt de locatie Wipakker/Lambertusstraat de kans om hier duurzaamheidseisen op voorhand te stellen die uitgangspunt zijn voor de planontwikkeling. Te denken valt aan natuurinclusief bouwen, minimale groennorm, extra waterberging, energieneutraal en klimaatadaptatie.

Planning
De planning is dat de raad op 28 juni 2021 de Startnotitie vaststelt, dat daarna de communicatie kan plaatsvinden en dat vervolgens de raad in december 2021 een voorstel gedaan voor de kaders voor planontwikkeling.

Realisatie van de herontwikkeling kan zo mogelijk vanaf 2023 plaats vinden, indien uit het onderzoek blijkt er gelijktijdige ontwikkeling van alternatieve lokatie op Hoge Haansberg mogelijk blijkt. Is dat niet mogelijk dan zal de verplaatsing van Scouting Lambertus en Jeugdland op zijn vroegst in 2026 plaatsvinden en vindt de realisatie van herontwikkeling Wipakker ook later plaats.

Communicatie en participatie
Ten behoeve van dit project wordt een routekaart voorgesteld waarin de communicatie en participatie wordt beschreven en uitgelijnd.

Vooraf is met de betrokken verenigingen en grondeigenaren gesproken over de inhoud van dit voorstel

Bijlagen
1. Startnotitie routekaart planontwikkeling
2. Notitie wipakker Jeugdland scouting jongerencentrum

Etten-Leur, 18 mei 2021

burgemeester en wethouders,



Dhr. drs. C. Smits
gemeentesecretaris



Mw. dr. M.W.M. de Vries
burgemeester