Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:	
Agenda nr:	
Onderwerp	Herontwikkeling locatie Wipakker
Van:	Peter Engelvaart
Telefoonnummer:	4450
Email:	Peter.Engelvaart@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. De herontwikkeling van de locatie Wipakker vooralsnog te beperken tot de locatie Jeugdland
2. Ruimtelijke kaders vast te stellen voor de herontwikkeling van de locatie Wipakker voor het deel Jeugdland

Inleiding

Op 21 juni 2021 behandelde u de Startnotitie routekaart herontwikkeling locatie Wipakker/Lambertusstraat. U besloot:
a. de Startnotitie vast te stellen
b. een exploitatieopzet voor dit project te openen binnen het Grondbedrijf en een voorbereidingskrediet vast te stellen van € 50.000,--
c. de functies Scouting Lambertus en Jeugdland te verplaatsen naar een nog nader aan te wijzen locatie in Hoge Haansberg
d. het jongerencentrum Surplus te verplaatsen naar een nog nader te bepalen locatie in het centrum van Etten-Leur.

In het raadsvoorstel is onder punt 2.1 aangegeven dat de herontwikkeling noodzakelijkerwijs zal moeten leiden tot een ten minste sluitende gemeentelijke exploitatie. Als randvoorwaarde is gesteld dat ten behoeve van een sluitende exploitatie onderzocht moet worden in hoeverre de opbrengsten niet alleen de normale kosten van planontwikkeling maar ook de noodzakelijke verplaatsingskosten van de verschillende verenigingen kunnen dragen.

Na uw besluit is uitvoering gegeven aan de Startnotitie en heeft diverse malen overleg plaatsgevonden met omwonenden. Diverse varianten zijn besproken. Deze zijn ook financieel doorgerekend. Conclusie is dat alleen aan de financiële doelstelling, zoals beschreven in de vorige alinea kan worden voldaan, als gestapelde bouw plaatsvindt of een verkavelingsplan wordt uitgevoerd, bestaande uit grondgebonden woningen in de duurdere sector. Duidelijk is dat voor een

variant met gestapelde bouw in de omgeving geen draagvlak is en ook stedenbouwkundig niet de voorkeur verdient. Een variant met grondgebonden woningen in de duurdere sector is niet in overeenstemming met ons volkshuisvestingsbeleid dat het accent legt op betaalbare woningen.

In de tussentijd is nader bezien welke alternatieve locatie kan worden gevonden voor verplaatsing van het jongerencentrum. De conclusie is evenwel dat het jongerencentrum beter ter plaatse gevestigd kan blijven.
Verder willen wij een verplaatsing van de maatschappelijke functies zoals scouting Lambertus aan de Lambertusstraat bij voorkeur bekijken in een breder perspectief.

Beoogd effect en evaluatie:
Een toetsingskader voor de beoordeling van nieuwbouwplannen voor de locatie en randvoorwaarden voor het opstellen van een bestemmingsplan

Argumenten

1.1 Handhaving van het jongerencentrum verdient aanbeveling

Vanuit welzijnsoverwegingen en bij gebrek aan een alternatief verdient handhaving van het jongerencentrum aanbeveling. Daarnaast bestaat de wens om ter plaatse de activiteiten van het jongerencentrum uit te breiden c.q. een samenhang te bewerkstelligen met start ups voor de ontwikkeling van beginnend ondernemerschap en talentontwikkeling. Vooralsnog willen wij dan ook het jongerencentrum ter plaatse handhaven, in afwachting van een breder onderzoek als aangeven onder 1.5.

1.2. Verplaatsing van scouting Lambertus naar een locatie in het plan Hoge Haansberg is budgettair niet mogelijk binnen redelijke marges

Het blijkt dat de begroting voor de nieuwbouw van een gebouw voor scouting en Lambertus, zoals die aanvankelijk is opgesteld, niet haalbaar is. Bovendien kunnen de verwachtingen die zijn besproken met het scoutingbestuur over zelfwerkzaamheid niet worden waargemaakt. Budgettair lijkt de verplaatsing van de scoutinggebouwen naar een nieuwe locatie dan ook onmogelijk te worden. Bovendien heeft scouting kenbaar gemaakt open te staan om op de huidige locatie de toekomstige activiteiten voort te zetten mits de accommodatie een onderhoudsupdate krijgt.

1.3. Verplaatsing van alleen de functie Jeugdland lijkt zowel functioneel als financieel mogelijk en zou haar plaats kunnen krijgen op sportpark de Hoge Neer, of een samenwerking met de KSE dient nader onderzocht te worden.

Als alleen de functie Jeugdland wordt verplaatst, dan is het goed mogelijk hiervoor een locatie te vinden op sportpark de Hoge Neer of op het terrein van de KSE. Dit dient nader te worden onderzocht.

1.4. Het is heel goed mogelijk om uitsluitend op de locatie Jeugdland een acceptabel woningbouwplan te realiseren dat financieel haalbaar is

Wij hebben een eerste opzet gemaakt die u hierbij aantreft. U ziet dat hier een acceptabel bouwplan kan worden gerealiseerd, dat zowel stedenbouwkundig als uit een oogpunt van volkshuisvesting goed te verantwoorden is. Bovendien past dit bouwplan bij de uitkomsten van de participatie.

1.5. Het verdient aanbeveling de verplaatsing van de maatschappelijke functies aan de Lambertusstraat te bezien in een breder perspectief

Wij hebben besloten om opdracht te verlenen voor een extern onderzoek naar vraag en aanbod van de maatschappelijke voorzieningen, inclusief de sport- en wijkvoorzieningen om op die manier een betere afweging te kunnen maken voor de gehele gemeente. Dit sluit aan bij het raadsakkoord. De uitkomsten van een dergelijk onderzoek geven inzicht in de vraag of verplaatsing van (een deel van) de voorzieningen aan de Lambertusstraat (jongerencentrum en scouting) aan de orde is. De opzet van het onderzoek wordt nader uitgewerkt. De consequentie hiervan is wel dat tussentijds kosten moeten worden gemaakt voor noodzakelijk onderhoud.

2.1 Het realiseren van de plannen voor woningbouw vergt een afwijking van het bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Markt - Centrum e.o. vastgesteld op 11 juni 2013 is voor het perceel Jeugdland de bestemming Maatschappelijk van toepassing. Dat betekent dat de grond mag worden gebruikt voor:

a. educatieve voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;

b. peuterspeelzalen, Kinder- en naschoolse opvang;

c. sociaal-medische en (para)medische voorzieningen en verwante detailhandel zoals een apotheek;

d. (sociaal)culturele voorzieningen;

e. voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur en openbare dienstverlening

f. nutsvoorzieningen.

Het realiseren van woningbouw is in strijd met de bestemming Maatschappelijk.

2.2 Het realiseren van woningbouw past in het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente.

Het realiseren van betaalbare koop- en huurwoningen heeft op dit moment prioriteit. Deze locatie ligt in een wijk waar verhoudingsgewijs veel (sociale) huur staat. Als we hier bouwen moet dat met name voor starters en ouderen zijn. Voor ouderen weten we dat de actuele behoefte vooral bestaat uit gelijkvloerse woningen zoals een appartement op de begane grond of een wat kleinere gelijkvloerse grondgebonden woning.

De locatie is centraal gelegen in de onmiddellijke nabijheid van het centrum. De locatie is daardoor geschikt voor een plan dat voorziet in een combinatie van woningen voor ouderen en starters/jonge gezinnen.

2.3 Stedenbouwkundig heeft gestapelde woningbouw niet de voorkeur en bovendien is uit het participatietraject is gebleken dat gestapelde woningbouw weinig draagvlak heeft bij de omwonenden

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt verdienen grondgebonden woningen op deze plek de voorkeur boven appartementen. Grondgebonden woningen passen goed bij de bestaande woningen aan de Wipakker en de Markt. Ook vanuit een oogpunt van privacy en bezonning zijn grondgebonden woningen hier passend. Daarnaast zijn er in de directe omgeving diverse plannen in uitvoering of

voorbereiding met voornamelijk appartementen in diverse categorieën. Dus ook vanuit volkshuisvestelijk oogpunt vormen de grondgebonden woningen een goede aanvulling.
Bij de omwonenden zijn wensen en verwachtingen gepeild. Verder zijn diverse scenario's besproken. Hieruit blijkt dat er weinig draagvlak is voor gehele of gedeeltelijke uitvoering van woningbouw in gestapelde vorm.

2.4 De locatie leent zich goed voor een combinatie van grondgebonden woningen aan de Wipakker met patio-woningen ten zuiden daarvan.

Rekening houdend met de centrale ligging van de locatie, de wens van de omwonenden voor laagbouw, de behoefte aan grondgebonden koopwoningen, specifiek voor ouderen ligt een combinatie van grondgebonden rijwoningen met patio-woningen voor ouderen. Er is veel belangstelling vanuit de lokale initiatiefgroep voor een Knarrenhof.

2.5 Over het plan is overeenkomstig de Startnotitie gecommuniceerd met de omwonenden

Diverse malen is met de omwonenden gesproken over de planinvulling. Hieruit blijkt dat het idee van grondgebonden woningen in combinatie met laagbouw voor ouderen veel draagvlak heeft.

2.6 Door het vaststellen van ruimtelijke kaders wordt een verantwoorde inpassing in de omgeving beoogd

Met de volgende ruimtelijke kaders wordt voorzien in een goede inpassing van de plannen.

De kaders luiden als volgt:

1. Er mogen maximaal 24 woningen worden gerealiseerd, te verdelen als volgt:50 % grondgebonden goedkope koopwoningen met een maximale koopprijs van € 270.000,-- aan de voorzijde van de Wipakker en 50 % patiowoningen met een maximale koopprijs van € 355.000,-- ten zuiden hiervan

2. Voor deze koopwoningen gelden de kaders, bepaald in de "Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur, de "Notitie doelgroepenverordening sociale woningbouw en middeldure huur", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 12 november 2018 en de eerste wijziging van de Verordening doelgroepen sociale woningbouw en middenhuur gemeente Etten-Leur van 11 juli 2022

3. De woningen dienen te passen in het bij deze kaders behorende voorlopige bebouwingsvoorstel

4. Binnen het plangebied zijn uitsluitend woonfuncties en daar voor nodige voorzieningen toegestaan

5. De parkeerbehoefte dient op de locatie en/of de straat Wipakker opgelost te worden. Voldaan dient te worden aan de gemiddelde parkeernorm van de CROW publicatie nummer 381 alsmede het gemeentelijke parkeerbeleid. Dat betekent dat voor de 24 woningen 31 parkeerplaatsen zijn vereist

6. Binnen het plan dient aandacht te zijn voor de realisatie van een samentuin

7. Er dient te worden voorzien in een waterberging welke voldoet aan de eisen die Waterschap Brabantse Delta en de gemeente Etten-Leur stellen

8. Ten behoeve van het plan dient door initiatiefnemer een capaciteitsberekening van de riolering te worden aangeleverd. De aansluiting op de bestaande riolering dient hierin meegenomen te worden. De kosten van een eventuele capaciteitsaanpassing in de bestaande riolering als gevolg van het voorliggende plan zijn voor rekening van initiatiefnemer

9. De aanleg van de riolering, het bouw- en woonrijpmaken dient in goed overleg met de gemeente Etten-Leur te gebeuren

10. Bij de uitgifte van de grond wordt een zelfbewoningplicht opgenomen

11. In de uitgifte-overeenkomst wordt in lijn met de doelgroepenverordening opgenomen dat alle woningen in eerste aanleg worden verkocht aan mensen uit Etten-Leur die nu in een sociale of middeldure huurwoning wonen met een instandhoudingstermijn van minimaal 10 jaar.

12. De kosten voor bouw- en woonrijpmaken plus herinrichting openbaar gebied zullen volledig voor rekening van de koper(s) komen

2.7 Met inachtneming van bovenstaande criteria zal een biedingsprocedure plaatsvinden waarbij behalve prijscriteria ook kwaliteitscriteria zullen worden gesteld

De locatie Wipakker is een belangrijke locatie in onze gemeente. Het verdient dan ook aanbeveling te streven naar een maximale kwaliteit niet alleen van de bebouwing maar ook van de terreininrichting. Door een biedingsprocedure met kwaliteitscriteria kan worden bereikt dat een extra impuls wordt gegeven richting gegadigden. De biedingsprocedures die in onze gemeente zijn gehouden met kwaliteitscriteria hebben hun toegevoegde waarde bewezen.

Volkshuisvestelijk heeft een projectmatige invulling met een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) veel voordelen. Een CPO betekent dat de kopers zeer nadrukkelijk betrokken zijn bij hun nieuwe woning en hun nieuwe woonomgeving en dat ook met elkaar kunnen doen. Bij de opzet van een CPO voor de ouderenwoningen in de vorm van patio-woningen kan dit een goede toegevoegde waarde bieden. Daar staat tegenover dat een dergelijke werkwijze procesmatig betrekkelijk ingewikkeld is en ook goed moet worden begeleid. Wij willen een CPO nader onderzoeken.

Alternatieven/varianten

1 .Handhaving jongerencentrum, verplaatsing scouting en vervolgens locatie scouting opvullen met woningbouw

Een dergelijke variant is stedenbouwkundig nauwelijks in te passen en levert vanwege de te maken kosten een financieel nadeel op. Wij voorzien dat hier geen goede woonkwaliteit kan worden gerealiseerd.

2.Verplaatsing scouting Lambertus en Jeugdland samen naar Hoge Haansberg

Dit was het besluit van uw raad als onderdeel van het besluit omtrent de Startnotitie van 21 juni 2021. Zoals hiervoor is aangegeven, blijkt dat de bouwkosten in dit alternatief te hoog worden waardoor de Scouting de lasten niet kan dragen en de uitgave voor rekening van de gemeente te hoog wordt.

3.Continueren gebruik Jeugdland

De locatie Jeugdland is goed te ontwikkelen, er behoeft relatief weinig gesloopt te worden en er ontstaat ruimte om een goed woningbouwplan te ontwikkelen. Het is dus de moeite waard om Jeugdland te verplaatsen om daarmee het algemeen belang te dienen om woningbouw te realiseren.

Kanttekeningen en risico's

1.*Bij handhaving jongerencentrum en scouting zal een extra uitgave dienen te worden gedaan voor renovatie en groot onderhoud*

De afgelopen jaren is groot onderhoud aan de gemeentelijke gebouwen uitgesteld. Dat betekent dat er een extra uitgave vereist zal zijn vanuit het Meerjarenonderhoudsprogramma. Aard en omvang van die uitgave is nog niet inzichtelijk.

2.*Bij handhaving van de functie van de scouting is het niet mogelijk om te voldoen aan de wens van de Moskee om een extra strook grond aan te kopen en kan de wens van een aantal omwonenden van de Markt om een achterontsluiting voor de auto te realiseren niet worden gerealiseerd*

Bij een verplaatsing van de scouting zou aan de wens van de Moskee om uitbreiding en een ontsluiting voor auto's aan de achterzijde van de Markt gerealiseerd kunnen worden, mits de grond wordt aangekocht. Wij beschouwen honorering van deze wensen als een bijkomend positief effect. Primair staat een herontwikkeling voorop binnen aanvaardbare financieel kaders.

Toelichting

Financieel

Bij een totaal plan voor de locatie Wipakker zijn alleen maar voldoende opbrengsten voor een verplaatsing van scouting en jeugdland te realiseren in een verkavelingsopzet die niet voldoet aan de woningbehoefte of een verkavelingsopzet die leidt tot gestapelde woningen dat wordt afgewezen door de omwonenden. Daarom is een randvoorwaarde dat de verplaatsing ten laste moet komen van de exploitatieopbrengst niet uitvoerbaar.

Bij bebouwing van alleen de locatie Jeugdland is sprake van een sluitend plan. Er blijft dan niet genoeg ruimte over voor de verplaatsingskosten, zodat de kosten van verplaatsing binnen de begroting zullen moeten worden betaald in combinatie met een extra investering, beschikbaar te stellen via de Investeringsbegroting.

Juridisch

De locatie Wipakker is voor het grootste deel in eigendom van de gemeente. Een klein deel is in eigendom van de Stichting Lapata. Er zijn diverse marktpartijen in de race om de locatie te mogen

verwerven en te mogen herontwikkelen. Vanwege het arrest Didam zal de verkoop en herontwikkeling moeten worden opgenomen in een biedingsprocedure. Hoe dan ook zal de locatie via een biedingsprocedure moeten worden uitgegeven.

Personeel

De raad heeft een voorbereidingskrediet van € 50.000,-- beschikbaar gesteld. Er is een gemeentelijke projectgroep gevormd.

Duurzaamheid

People

Het plan Wipakker houdt velen bezig. Het betreft een mooie locatie in de nabijheid van het centrum. Verder zijn ook de omwonenden zeer betrokken. Er is sprake van een aantal zeer waardevolle maatschappelijke functies. Het is belangrijk om hier een maximale kwaliteit te realiseren zowel stedenbouwkundig als programmatisch.

Planet

Het plan biedt uitstekende mogelijkheden om ook groen toe te voegen te midden van een intiem zelfs beschut woonmilieu. Een van de mogelijkheden zou zijn om de Samentuin hier een alternatieve locatie te bieden.

Profit

Herontwikkeling van de locatie Wipakker biedt de mogelijkheid om met een compact bouwplan een goede herinvulling te krijgen van dit gebied waardoor het kan worden gebruikt om in de woningbehoefte te voorzien op een mooie locatie in het centrum. Het gebruik dat thans van de locatie wordt gemaakt door Jeugdland is op zichzelf waardevol maar slechts een beperkte periode van het jaar. Door woningbouw toe te voegen wordt de locatie het gehele jaar door gebruikt. Dat algemeen belang van woningbouw weegt daarom zwaarder.

Planning
Na vaststelling van de ruimtelijke kaders zal een verkoop-procedure worden voorbereid.

Communicatie en participatie
Inmiddels is een eerste terugkoppeling gegeven aan de betrokken besturen van Jongerenwerk, Scouting Lambertus en Jeugdland en aan degenen die hebben deelgenomen aan de participatie

Bijlagen

1. Voorlopig bebouwingsvoorstel
2. Verslagen omgevingsdialoog

Etten-Leur, 2 augustus 2022
Burgemeester en wethouders,

Dhr. drs. C. Smits
Gemeentesecretaris

Mw. dr. M.W.M. de Vries
Burgemeester