

Inleiding:

Vragen die zijn voortgekomen uit de stukken beschikbaar over het onderwerp 'herontwikkeling van de locatie Wipakker'

Vragen:

1: Is het mogelijk om nog eens rond de tekentafel te kruipen en te kijken naar gestapelde bouw aan de kant van bv Amarant en eventueel nog een tweede verdieping op een knarrehof, om zo door te berekenen of de financiële doelstelling voor een eventuele verplaatsing van jeugdland en/of scouting Lambertus zo wel bekostigd kan worden?

2: het is nog niet inzichtelijk wat de kosten gaan zijn voor het groot onderhoud en renovatie van scouting Lambertus en het Jongerencentrum, kan hier op korte termijn onderzoek naar gedaan worden om zo een nog betere afweging te kunnen maken?

3: scouting Lambertus staat open om op de huidige locatie verder te gaan mits de accommodatie een onderhoudsupdate krijgt, maar geldt dit voor hun nog steeds als er strikt uit gegaan wordt van de kadastrale grenzen die in het bouwplan zijn opgenomen en niet van de huidige locatie hekwerken tussen de scouting en jeugdland uitgegaan wordt en er dus een stuk grond ingeleverd moet worden voor de bouw?

4: voor Jeugdland waren er 19 mogelijke huisvestingsopties in het vizier, naar mening van Jeugdland zijn niet alle opties bekeken. Kan dit alsnog zorgvuldig bekeken worden, evenals het plan van eisen die jeugdland in opdracht van de gemeente heeft opgesteld?

5: de bebouwing van alleen Jeugdland is een sluitend plan. Verplaatsingskosten zullen binnen de begroting moeten worden betaald in combinatie met een extra investering beschikbaar te stellen via de investeringsbegroting. Maar hoe weet je of dit bedrag haalbaar is en binnen de begroting van het sluitende plan valt, als er nog geen locatie bekend is en dus ook nog niet duidelijk is wat deze verplaatsing gaat kosten?



6: conclusie voor het Jongerencentrum is dat het beter ter plaatse kan blijven, waarom is dit?

7: gezien de onrust die is ontstaan bij Jeugdland en scouting Lambertus, wat is het risico als we eerst alles in beeld brengen?

Vriendelijke groet,

Ellis snel

Raadslid Ons Etten-leur

Antwoorden:

1. Is het mogelijk om nog eens rond de tekentafel te kruipen en te kijken naar gestapelde bouw aan de kant van bv Amarant en eventueel nog een tweede verdieping op een knarrehof, om zo door te berekenen of de financiële doelstelling voor een eventuele verplaatsing van jeugdland en/of scouting Lambertus zo wel bekostigd kan worden?

Tijdens de tweede bijeenkomst van 14 oktober 2021 bleek dat er verschillende gedachten waren over de toevoeging van hoogbouw. Zie het verslag waarbij een aantal omwonenden een zeer nadrukkelijk NEE liet horen en een aantal genuanceerder reageerde. Daarom is een schetssessie georganiseerd. Tijdens die schetssessie is een van de conclusies, zoals opgenomen in het verslag: "wens voor een mix van woningbouw, bijvoorbeeld grondgebonden met eventueel accenten (wens maximaal 3 hoog) op een logische plek." Duidelijk is naar aanleiding van de schetssessie geworden dat alleen aan de door de raad gestelde financiële kaders kon worden voldaan door minimaal drie appartementengebouwen te realiseren van 4 hoog voor circa 40 appartementen in combinatie met een programma op de begane grond om voldoende inkomsten te genereren om de aanvankelijke kosten van verplaatsing te betalen. Om diverse redenen is evenwel afgezien van het verder optimaliseren van het plan. Wij verwijzen naar de argumenten in het raadsvoorstel (heroverweging positie jongerencentrum, budget verplaatsing scouting te klein, etc. Bij handhaving van het uitgangspunt dat de opbrengsten voldoende toereikend moeten zijn om de verplaatsing te kunnen betalen zal er meer gestapelde bouw moeten worden gerealiseerd dan wordt gesuggereerd in de vraagstelling.

2. Het is nog niet inzichtelijk wat de kosten gaan zijn voor het groot onderhoud en renovatie van scouting Lambertus en het Jongerencentrum, kan hier op korte termijn onderzoek naar gedaan worden om zo een nog betere afweging te kunnen maken?

Groot onderhoud is redelijk snel te bepalen. Maar voor een renovatie zullen we moeten weten hoever we moeten gaan qua renoveren. Mogen ook het verduurzamen van het pand niet vergeten. De inschatting is dat dit



aanzienlijke kosten zijn. Als hier, op korte termijn, bedragen voor moeten worden bepaald zullen we dit moeten uitbesteden

3. Scouting Lambertus staat open om op de huidige locatie verder te gaan mits de accommodatie een onderhoudsupdate krijgt, maar geldt dit voor hun nog steeds als er strikt uit gegaan wordt van de kadastrale grenzen die in het bouwplan zijn opgenomen en niet van de huidige locatie hekwerken tussen de scouting en Jeugdland uitgegaan wordt en er dus een stuk grond ingeleverd moet worden voor de bouw?

Op 27 juli is het bestuur van scouting Lambertus geïnformeerd over de mogelijk koerswijziging die aan uw gemeenteraad is voorgelegd. De exacte uitwerking en consequenties worden na besluitvorming samen met de organisatie uitgewerkt.

4. Voor Jeugdland waren er 19 mogelijke huisvestingsopties in het vizier, naar mening van Jeugdland zijn niet alle opties bekeken. Kan dit alsnog zorgvuldig bekeken worden, evenals het plan van eisen die Jeugdland in opdracht van de gemeente heeft opgesteld?

In het bestuurlijk overleg met Jeugdland van 12 september jl. is de organisatie gevraagd haar Plan van Eisen van een update te voorzien en hieraan alle potentiële locaties toe te voegen. Deze worden vervolgens samen met Jeugdland en het college afgewogen.

5. De bebouwing van alleen Jeugdland is een sluitend plan. Verplaatsingskosten zullen binnen de begroting moeten worden betaald in combinatie met een extra investering beschikbaar te stellen via de investeringsbegroting. Maar hoe weet je of dit bedrag haalbaar is en binnen de begroting van het sluitende plan valt, als er nog geen locatie bekend is en dus ook nog niet duidelijk is wat deze verplaatsing gaat kosten?

Op basis van het plan van eisen van Jeugdland en het nog vast te stellen kader door het college wordt een definitief voorstel incl. financiering uitgewerkt en voorgesteld aan college en uw gemeenteraad incl. benodigde investeringen en structurele (gemeentelijke) lasten.

6. Conclusie voor het Jongerencentrum is dat het beter ter plaatse kan blijven, waarom is dit?

Een jongerencentrum (JOC) in de gemeente is een belangrijke voorziening. Dit is door de gemeenteraad in het besluit van 18 mei 2021 over de Wipakker (startnotitie) ook als zodanig uitgesproken. Het is een veilige plek waar jongeren zichzelf kunnen zijn en op verantwoorde wijze experimenteren met de grenzen die zij opzoeken en die daar ook leren ontdekken. Het is een plaats waar jongeren uitgedaagd worden om hun talenten en competenties te ontdekken en te ontplooien. De activiteiten



bieden plaats aan de jeugdcultuur met hun specifieke uitingsvormen en dragen bij aan de aantrekkelijkheid voor jongeren om op te groeien in de gemeente. De huidige ligging in centrum van de gemeente is gunstig want goed bereikbaar voor jongeren (te voet of per fiets) uit alle “hoeken” van de gemeente. Het JOC is gesitueerd in een woonomgeving die hier inmiddels prima aan gewend is geraakt, waardoor gelijktijdig ook sociale controle is gewaarborgd. Het jongerenwerk/Surplus is tevreden met de huidige plek van het JOC. Al deze facetten zijn reden voor onze aanbeveling om een Jongerencentrum op de huidige locatie te behouden. In geval overwogen wordt om het Jongerencentrum te verplaatsen naar een andere omgeving schatten wij de kans groot in dat (bestaande) bewoners in die nieuwe omgeving daartegen bezwaar hebben. Onbekend maakt immers onbemind en de beeldvorming rondom het nut en de noodzaak van een JOC wordt helaas niet door iedereen onderkend. Een dergelijk risico willen wij voorkomen en daarom het JOC behouden op de huidige locatie.

7. Gezien de onrust die is ontstaan bij Jeugdland en scouting Lambertus, wat is het risico als we eerst alles in beeld brengen?

De herontwikkeling van de wipakker, zijde Jeugdland, loopt verdere vertraging op als (opnieuw) scenario's worden afgewogen. Tot op heden zijn de verschillende scenario's onderzocht en worden aan u voorgelegd middels dit raadsvoorstel Wipakker.