

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Variantenstudie Wipakkerterrein

Portefeuillehouder(s) Wethouder Verwijmeren

Van: Thijmen Verschure

Telefoonnummer:

Email: thijmen.verschure@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Kennis te nemen van de variantenstudie Wipakkerterrein;
2. Variant 3, *woningbouw samen met jongerenwerk op het Wipakkerterrein en Jeugdland en scouting Lambertus uitplaatsen naar Haansberg*, als uitgangspunt te nemen voor verdere ontwikkeling van het Wipakkerterrein en Haansberg;

Inleiding

De gemeente is al enkele jaren bezig met de herontwikkeling van het Wipakkerterrein. In maart 2025 is voorgesteld om het terrein een maatschappelijke bestemming te geven, zonder ruimte voor woningbouw. Op 12 mei 2025 heeft de gemeenteraad een amendement aangenomen waarin het college wordt verzocht drie varianten te onderzoeken.

Te onderzoeken varianten op hoofdlijnen:

1. 100% maatschappelijk gebruik;
2. Een gemengde invulling met wonen en maatschappelijke functies;
3. Uitplaatsing van Jeugdland en Scouting Lambertus naar Haansberg, waardoor op het Wipakkerterrein ruimte ontstaat voor woningbouw en huisvesting van jongerenwerk Etten-Leur.

Iedere variant krijgt een uitwerking zowel met als zonder Amarant. De gesprekken met Amarant verlopen constructief. Bij de verdere uitwerking zal duidelijk moeten worden op welke manier Amarant wil deelnemen aan de herontwikkeling.

Huisvesting van Vereniging At Taqwa is meegenomen in variant 1 zoals omschreven in het raadsvoorstel van maart 2025. Zij komen niet voor in Variant 2 en 3. In Variant 2 en 3 is de voorkeur gegeven aan woningbouw. We blijven in gesprek met At Taqwa.

De gymzaal is niet meegenomen in de variantenstudie. Uit de variantenstudie komt naar voren dat er geen koppelkansen zijn tussen de gymzaal en de multifunctionele zaal. In 2035 staat IKC de Vincent op de planning voor nieuwbouw of renovatie. We nemen de gymzaal mee in die ontwikkeling, dat komt terug in het integraal huisvestingsplan onderwijs.

Volgens opdracht moet het college een voorkeursvariant ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen in de raadsvergadering van 15 december 2025.

Beoogd effect en evaluatie:

De variantenstudie geeft een duidelijk beeld wat er op het Wipakkerterrein mogelijk is. Aan de hand van criteria zoals, maatschappelijke meerwaarde, stedenbouwkundige kwaliteit, bijdrage oplossen woningbouwtekort, exploitatie lasten en financieel resultaat zijn de verschillende varianten beoordeeld. Op basis van dit onderzoek heeft het college de voorkeur om verder te gaan met variant 3. Als u tevens kiest voor variant 3, dan zal deze variant verder worden uitgewerkt en hebben de maatschappelijke organisaties de gewenste duidelijkheid.

Argumenten

1.1 De variantenstudie is uitgevoerd door architectenbureau Callactive. De resultaten van het onderzoek vindt u in bijlage 1.

2.1 Variant 3 past het beste bij de behoefte van de huidige gebruikers van het Wipakkerterrein

In Haansberg, in het stedelijk uitloopgebied, is voldoende ruimte om een accommodatie te bouwen en buitenruimte te creëren die voldoet aan de wensen van Jeugdland en scouting Lambertus. In het stedelijk uitloopgebied kan de openbare ruimte worden gebruikt voor activiteiten van Jeugdland en scouting Lambertus. Jongerenwerk blijft in deze variant op het Wipakkerterrein, dat is passend en kan goed gecombineerd worden met woningbouw.

2.2 Koppelkansen met het Milieu Educatief Centrum in Haansberg

Bij de uitplaatsing van Jeugdland en scouting Lambertus naar Haansberg zijn er koppelkansen met het Milieu Educatief Centrum. Denk hierbij aan gezamenlijk organiseren van activiteiten en het multifunctioneel gebruiken van ruimten. Dit kan resulteren in een positiever financieel resultaat van de totale herontwikkeling van het Wipakkerterrein.

2.3 Variant 3 heeft de voorkeur van scouting Lambertus

Tijdens de variantenstudie hebben er twee overleggen plaatsgevonden met de maatschappelijke organisaties. In het laatste overleg zijn de verschillende schetsontwerpen met de maatschappelijke organisaties gedeeld. Aan de hand van deze ontwerpen heeft scouting Lambertus aangegeven meer kansen te zien in Haansberg dan op het Wipakkerterrein.

2.4 Het Wipakkerterrein is een geschikte locatie voor het bouwen van woningen

Het Wipakkerterrein betreft een inbreidingslocatie omdat het in het stedelijk gebied ligt, tussen het station en het centrum. Het huidige beleid is er op gericht om inbreidingslocaties te benutten voor woningbouwlocaties. Ook laten visies zien die door de SRBT-regio en het Rijk zijn opgesteld dat locaties nabij een stationslocatie bij uitstek geschikt zijn voor een stedelijk woonmilieu.

2.5 In variant 3 kunnen de meeste woningen worden gebouwd

In variant 3 kunnen ongeveer 50 woningen worden gebouwd. Het uitgangspunt is om 30% sociale huurwoningen, 40% betaalbare huur en/of koopwoningen en 30% dure huur en/of koopwoningen te bouwen. Dit betreft een gewenste aanvulling van de volkshuisvestelijke opgave waar Etten-Leur voor staat.

2.6 Variant 3 heeft het meest voordelig financiële resultaat

Alle verschillende varianten zijn doorgerekend. Hierbij zijn alle kosten in beeld gebracht, zoals het (circulair)slopen van de opstallen, bouwrijp maken van de grond en grondverkoop. Bijlage 2 geeft het financiële overzicht van de verschillende varianten. In verband met de gevoeligheid van het financieel overzicht is bijlage 2 niet openbaar.

2.7 Variant 3 heeft op basis van de Multicriteria-analyse (MCA) de beste score

De gemeenteraad heeft bij de formulering van de opdracht aangegeven op basis van welke criteria de varianten moeten worden beoordeeld:

- Maatschappelijke meerwaarde;
- Stedenbouwkundige kwaliteit;
- Bijdragen oplossen woningtekort;
- Exploitatielasten;
- Financieel resultaat.

Van alle varianten heeft variant 3 de hoogste totaalscore.

Alternatieven/varianten

1. Wanneer geen besluit wordt genomen bedragen de instandhoudingskosten van het maatschappelijk vastgoed minimaal €780.000 tot en met 2034

Wanneer er geen beslissing genomen wordt, zijn de kosten voor de instandhouding van het bestaand maatschappelijk vastgoed op het Wipakkerterrein minimaal €780.000. Dit betekent dat dit de kosten zijn die voorzien zijn om het pand in gebruik te houden. Onvoorziene kosten zoals het kapot gaan van installaties of reparaties aan het dak zijn hierin niet meegenomen. Gezien de bouwkundige staat van het onroerend goed is het belangrijk dat niet te lang wordt gewacht met de nieuwbouw van het onroerend goed.

2. U kiest voor een andere variant

Jeugdland heeft de voorkeur om op Wipakker te blijven, echter ziet Jeugdland risico's in de huidige schetsen. Ze staan ook open om mee te gaan naar Haansberg. Variant 2 is geen optie voor het evenement van Jeugdland. Variant 1 is mogelijk wanneer er meer samenwerkingen tot stand komen, het programma van eisen naar beneden gaat en Jeugdland een maximum aantal kinderen per dag(deel) gaat invoeren. Jeugdland heeft geen mogelijkheden om te groeien in variant 1 en 2.

Daarbij is het feit dat de investering in varianten 1 en 2 duurder zijn dan voorkeursvariant 3.

3. Optimalisatie normeringen en beleidsuitgangspunten gemeente Etten-Leur en programma van eisen maatschappelijke organisaties

In de variantenstudie is rekening gehouden met alle beleidsuitgangspunten van de gemeente Etten-Leur. Zo is er uitgegaan van de CROW-parkeernormen en is er niet gekeken of omliggende parkeerterrein slim kunnen worden benut, hiervoor is een uitgebreid parkeeronderzoek nodig. Ook is er uitgegaan van de 30-40-30 regeling voor het woningbouwprogramma. Een andere verdeling kan positieve gevolgen hebben voor het financieel resultaat. Het aanscherpen van het programma van eisen van de maatschappelijke organisaties kan ook positieve gevolgen hebben voor het financieel resultaat.

Kanttekeningen en risico's

1. Voorliggende variantenstudie is op hoofdlijnen

Volgens de opdracht is de variantenstudie op hoofdlijnen uitgevoerd. Tijdens het proces merkten we dat binnen elke variant automatisch subvarianten ontstonden. Daarbij rezen vragen, zoals wat gebeurt er als we op deze plek (meer dan) 4 bouwlagen toestaan? Wat als we een lagere parkeernorm hanteren? Welke ruimte ontstaat er als de ruimtestaat van de maatschappelijke organisaties verkleinen?

Door deze overwegingen zijn de voorliggende schetsvarianten geen vaste, definitieve ontwerpen. Het zijn conceptuele uitwerkingen die, binnen de door de raad gestelde opdracht, beleidsuitgangspunten en het gewenste programma van eisen van de maatschappelijke organisaties, de meest logische en haalbare keuzes weergeven. Bij de verdere uitwerking van voorkeursvariant 3 zal optimalisatie plaatsvinden. Naar aanleiding van deze optimalisatie kunnen de voorliggende ontwerpen wijzigen.

2. Voor het stedelijk uitloopegebied wordt begin 2026 een visie opgesteld

Het projectteam van Haansberg start begin 2026 met het maken van een visie voor het uitloopegebied. Functies zoals Jeugdland en scouting Lambertus lijken vooralsnog te passen binnen het stedelijk uitloopegebied. Daarbij wordt ingezet op koppelkansen met het MEC. Omdat het stedelijk uitloopegebied openbaar terrein is moet worden onderzocht hoe om wordt gegaan met de wens van scouting om een afsluitbaar terrein te hebben voor hun activiteiten. Het toevoegen van dit soort functies betekent wel dat minder ruimte overblijft voor andere functies (bv bijzondere woonvormen) in dit gebied.

3. Aanpassingen programma At-Taqwa

Het programma van eisen (PvE) van At Taqwa is in het onderzoeksproces bijgesteld. De wens was in eerste instantie om naast de verschillende multifunctionele ruimten een gebedsruimte voor ca. 550 personen te realiseren. Dit is later (in de afrondende fase) bijgesteld naar een ruimte voor ca. 150 personen indien andere ruimtes multifunctioneel gebruikt kunnen worden. Uit overleg met At Taqwa is gebleken dat de huidige locatie geen mogelijkheden biedt voor uitbreiding omdat naar het oordeel van het bestuur van At-Taqwa dan de druk op de omliggende woonomgeving te groot wordt. Indien er geen ruimte is op het Wipakkerterrein is het bestuur van mening dat nieuwbouw in Haansberg een realistische optie is. Omdat er geen ruimte is voor At-Taqwa op Wipakker in variant 3, blijven we in gesprek met At- Taqwa om de mogelijkheden te verkennen. Hierbij wordt gekeken naar de huidige locatie, Haansberg of andere kansrijke locaties die zich voordoen.

4. Deelname Amarant wordt nog verkend

Amarant is bereid in gesprek te gaan met de gemeente om te zoeken naar alternatieve locaties voor de functies die thans op terrein Wipakker plaats vinden. Ook herontwikkeling op de locatie Wipakker met het delen van ruimten met andere organisaties is bespreekbaar. Daarbij worden wel eisen gesteld zoals:

- Een kwalitatieve buitenruimte- (van soortgelijke grootte);
- Een grotere bufferzone rondom de nieuwe dagbesteding gerealiseerd kan worden;
- Ook woningbouw gerealiseerd kan worden.

Bij de verdere uitwerking van de gekozen variant wordt onderzocht of deze wensen haalbaar zijn.

5. Door uitplaatsen van Jeugdland en scouting Lambertus kan de grondexploitatie van Haansberg mogelijk wijzigen

Toelichting

Financiële toelichting

Het college heeft op *bijlage 2 financieel overzicht* geheimhouding opgelegd. Alle varianten hebben een negatief financieel resultaat. Variant 3 heeft het kleinste tekort. Om uitvoering te geven aan variant 3 zal er geld vanuit de begroting beschikbaar moeten komen.

Middels een krediet kan er budget voor de maatschappelijke accommodatie beschikbaar gesteld worden. Vanuit het accommodatiebeleid is 4 miljoen beschikbaar. Een deel hiervan is bedoeld voor het maatschappelijke deel van deze herontwikkeling. Echter is er nog veel onduidelijk. Het is niet bekend wat er vanuit het grondbedrijf eventueel bijgedragen kan worden en ook de woningbouwontwikkelingen zijn nog niet bekend. Na besluitvorming vindt nader financieel advies plaats.

Hoe verhoudt zich dat tot de eerder genoemde €4 miljoen

We hebben tijdens de besluitvorming Beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties (2024) 4 miljoen gevraagd voor de bouwkosten waarvan 70% (€2,8 miljoen) voor scouting Lambertus, Jongerenwerk en Jeugdland. Dat zijn enkel bouwkosten en geen kosten voor volledige herinrichting van het terrein. Sloopwerkzaamheden, bouwrijp maken van de grond, aankoop van grond,

terreininrichting, het nieuwe normaal, etc. zijn daar nog niet in meegenomen. Ook het programma van eisen van de maatschappelijke accommodaties is uitgebreid. Dit geldt voor jongerenwerk (Solid Collective) en scouting Lambertus. Dit is de reden dat het financiële resultaat van de verschillende varianten aanzienlijk afwijkt van de eerder genoemde 2,8 miljoen euro.

Juridische toelichting

Bij de herontwikkeling van het Wipakkerterrein zijn veel partijen betrokken. Zo zullen er afspraken met de maatschappelijke organisaties, de woningcorporatie en ontwikkelaar(s) moeten worden gemaakt. Ook zullen de (bouw)werkzaamheden worden aanbesteed.

Personele toelichting

Deze omvangrijke binnenstedelijk herontwikkeling vergt een zorgvuldige aanpak. Dit vraagt veel van de ambtelijke organisatie. Momenteel is er geen tot weinig capaciteit binnen de organisatie om het project op te pakken. Aan het einde van 2026, wanneer de herontwikkeling gaat spelen, wordt de capaciteit ingepland.

Duurzaamheid

In relatie tot duurzaamheid volgen we het vastgesteld beleid. Dat betekent dat we bouwen volgens BENG en het nieuwe normaal. Daarnaast hechten we veel waarde aan klimaatadaptatie en hanteren we de hemelwaterverordening.

Planning

De varianten geven u een beeld hoe het Wipakkerterrein eruit kan komen te zien. Na besluitvorming zullen we starten met de verdere uitwerking van de gekozen variant. Dat betekent dat we teruggaan naar de tekentafel, het programma van eisen (JLL) concretiseren, normeringen en beleidsuitgangspunten optimaliseren, bouwhoogten en woningtypen finetunen en het volledige participatietraject doorlopen. Dit leidt uiteindelijk tot een nieuw ruimtelijk ontwerp inclusief een financiële vertaling.

Begin 2026 wordt een start gemaakt met de visie voor het stedelijk uitloopgebied van Haansberg. Bij de keuze voor variant 3 wordt dit besluit meegenomen in deze visie. Als de visie gereed is, is het duidelijk onder welke voorwaarden Jeugdland en scouting Lambertus kunnen verhuizen naar Haansberg. Na deze duidelijkheid kan de uitwerking van de herontwikkeling van het Wipakkerterrein verder worden vormgegeven.

Communicatie en participatie

In de variantenstudie zijn de gebruikers van het Wipakkerterrein betrokken bij de totstandkoming. Dat betekent concreet dat Jeugdland, scouting Lambertus, Vereniging At Taqwa, Jongerenwerk en Amarant betrokken zijn. Wanneer het raadsvoorstel naar de raad gaat, worden omwonenden en betrokken organisaties tegelijkertijd geïnformeerd.

Na dit besluit willen we graag in gesprek gaan met jongeren en jongerenwerkers. Op die manier kunnen we samen een nieuw jongerencentrum ontwikkelen, een plek die écht door en voor jongeren wordt vormgegeven. Daarbij nemen we ook de ervaringen en inzichten uit het project Solid Collective mee.

Bijlagen

1. Variantenstudie Wipakker

Bijlage 1a. Gebiedsanalyse

Bijlage 1b. Ruimtelijke principes

2. Financieel overzicht (geheimhouding)

Etten-Leur, 4 november 2025
burgemeester en wethouders,

N.J. (René) Reijngoudt
gemeentesecretaris

drs. M.C. (Marina) Starmans-Gelijns
burgemeester