

Nieuwbouw Wipakker
en omgeving



Van Agtmaal



KONINGS WONEN

callactive

architects

Enige tijd geleden is er met gemeente Etten-Leur overleg geweest, rondom de mogelijkheden van de locatie Wippakker en omgeving. De onderstaande ontwikkelaars hebben diverse overleggen georganiseerd, met verschillende partijen (Alwel en Amarant) om tot planvorming te komen. Bij deze een terugkoppeling en de stand van zaken.

1. Inleiding
2. Ontwikkellende partijen: Van Agtmaal en KoningsWonen met architect Callactive
3. Onze visie: betaalbare woonkwaliteit voor Etten-Leurse woningzoekenden
4. Gebiedsvisie centrum: verouderd woningbezit, transformatie, nieuwbouw, wijk Centrum oost
5. Grondwaarde: nieuwbouw
6. Hoe verder en met wie?

1. Inleiding

Een van de laatste grotere (woningbouw)locaties rondom het centrum, waar al diverse woningbouw initiatieven zijn geweest.. of toch maatschappelijk vastgoed. Of past maatschappelijk beter aan de rand van Etten-Leur, in een nieuwe wijk als Haansberg of bij een bestaande sportclub of maatschappelijke locatie. Enige jaren geleden mochten diverse partijen hun (met name) woningbouw visie etaleren, uiteindelijk heeft dit tot niets geleid.

Belangrijk hierbij uiteraard, wat zijn de (woon)wensen en wat is passend op deze centrum locatie. Dit staat in principe los van het huidige gebruik. Bij invulling met woningbouw, dient voor de huidige gebruikers uiteraard een passende andere locatie te worden gevonden. Die zijn er zeker, denk aan de vele sportclubs in Etten-Leur, KSE, de nieuwe wijk Haansberg en er zijn er vast nog meer te bedenken.

Wat past stedenbouwkundig op deze locatie en wat is met name ook het mogelijke verband naar de directe omgeving. Het is immers geen losse in te vullen locatie, een gebiedsvisie voor het grotere geheel is mogelijk nodig, denk hierbij aan de locaties van brandweer, politie, Lambertuskerk van de parochie. Graag zouden wij in overleg met gemeente Etten-Leur het voortouw nemen, om te komen tot een integrale gebiedsvisie. Hierbij is uiteraard locatie Wipakker fase 1, maar dit kan niet los worden gezien van het omliggende gebied.

2. Ontwikkende partijen: Van Agtmaal en KoningsWonen met architect Callactive

Plaatselijke partijen die veel ervaring hebben met vastgoed in Etten-Leur en daarnaast ook contacten hebben met partijen die vastgoed op deze locatie en de nabije omgeving hebben. Wat is hun visie? Te beginnen met de basisregel bij elke woningbouwontwikkeling: 30% sociale huur, 40% betaalbaar (van middeldure huur tot betaalbare koop), 30% duur. Spreekt voor zich, maar moet wel worden uitgesproken aan de voorkant. De behoefte aan sociale huur is groot, wachtlijsten zijn extreem; daarnaast is er behoefte aan huisvesting voor bijzondere doelgroepen als klanten van Amarant; met in aanvulling mogelijke werkgelegenheid voor Amarant klanten in de vorm van een bakkerij. De ontwikkelaar van dit geheel Van Agtmaal met KoningsWonen in samenwerking met architect Callactive; gevestigd in Etten-Leur en voorzien van vele contacten en ambities voor Etten-Leur. Met name Van Agtmaal, is een partij die al tientallen jaren actief is in Etten-Leur ; ook in deze directe omgeving, denk hierbij als meest recente project aan het Podium. Bij de opstart van deze visie is overleg geweest met Alwel en Amarant, deze partijen willen wij de komende periode verder gaan betrekken bij de verdere uitwerking van deze visie. Graag ontvangen wij hiervoor eerst uw (ambtelijke) terugkoppeling (bijvoorbeeld via uw intaketafel), zodat dit verder kan worden meegenomen.

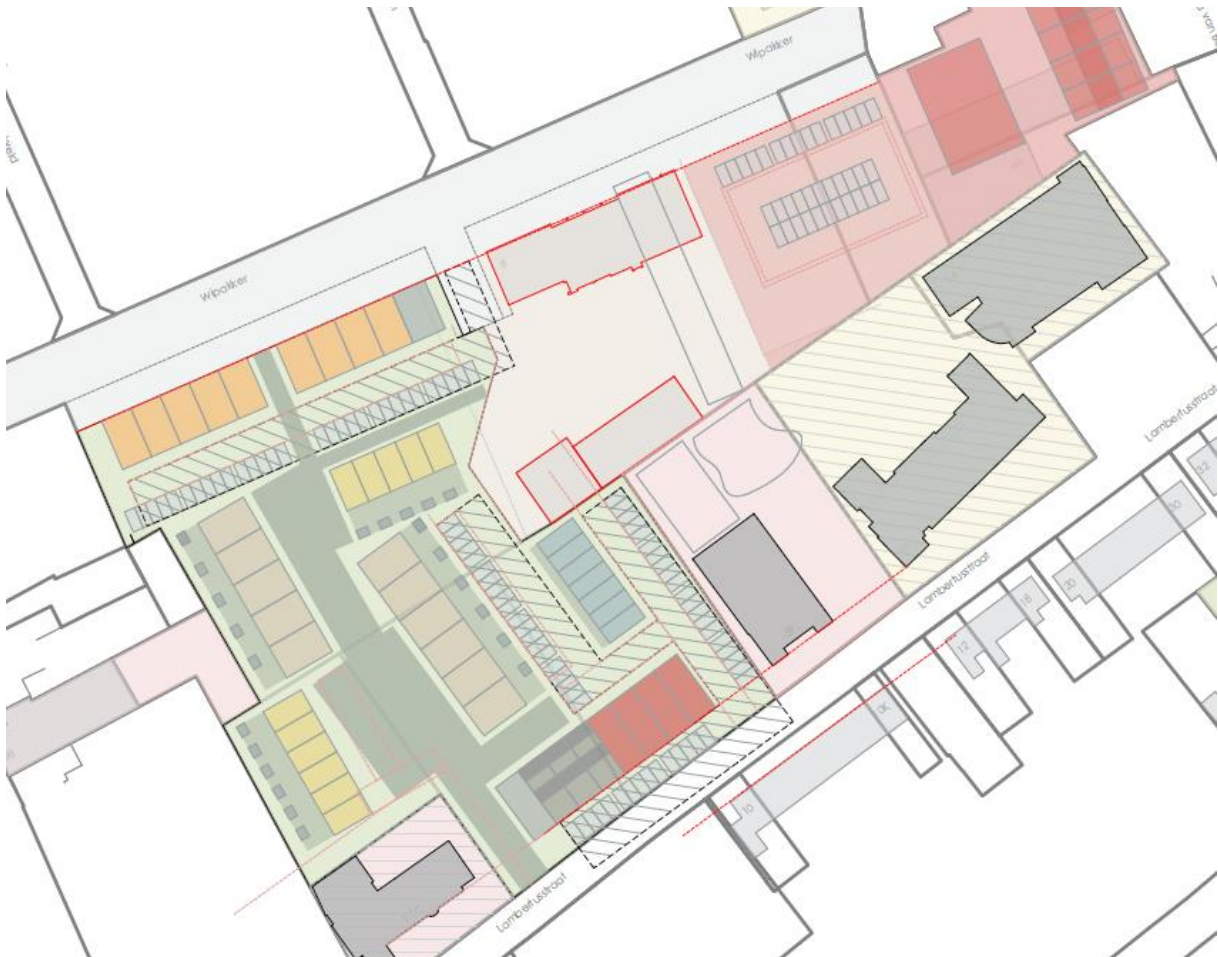
3. Onze visie: betaalbare woonkwaliteit voor Etten-Leurse woningzoekenden

Een uitdaging waar wij graag voor gaan; om het extra uitdagend te maken hebben wij 2 verschillende nieuwbouwontwikkelingen bedacht. Een basisplan wat past in een normale woningmarkt, maar deze is niet helemaal normaal zoals wij weten. Daarom dan ook een verrassend stedenbouwkundig plan (laat je verrassen!); Etten-Leur van een dorp naar een stad, een transformatie die tot meer woningen en een andere stedenbouwkundige opzet kan leiden. Wat ons betreft, ook passend op deze centrumlocatie; mogelijk is er nog meer mogelijk...

Er is een landelijk tekort aan met name betaalbare woningen en dat geldt uiteraard ook voor Etten-Leur; zie hiervoor ook de recente woonzorgvisie. Etten-Leur moet groeien en heeft met name (veel) betaalbare woningen nodig; deze locatie is ook een link aan het getransformeerde Stationsplein. Daarnaast biedt de directe omgeving diverse herontwikkelingsmogelijkheden: politiebureau, brandweerkazerne, Lambertuskerk en omgeving. Wij hebben twee varianten ontwikkeld, een basisvariant en een meer stedelijke opzet.

Basisvariant

Een goede mix van diverse types in diverse betaalbare prijsklassen, maar uiteraard ook in het dure segment. Naast (sociale huur Alwel/ Amarant) appartementen en middeldure huur of betaalbare koopappartementen als “buffer” aan de randen is het binnengebied ingericht met patio’s, tiny houses, luxe stadwoningen. Daarnaast hebben wij aan de Lambertusstraat rekening gehouden met een maatschappelijke plint voor de bakkerij en jongerenwerk of andere maatschappelijke activiteiten. Kortom de volgende invulling:



Soort woningen en aantallen in tabelvorm:

	<i>aantal</i>	<i>kleur</i>	<i>afmeting</i>	<i>categorie</i>	<i>aandeel</i>	<i>lagen</i>
eengezinswoningen (creative)	5	geel	100-120m2	duur	7%	3
eengezinswoningen (creative)	5	geel	100-120m2	duur	7%	3
tiny housing	7	blauw	30-50m2	goedkoop	10%	2
appartementen (Wipakker) amarant alwel	24	oranje	50-60m2	goedkoop	34%	2
appartementen (Lambertusstraat)*	18	oranje	65m2	middel	26%	3-4
bakkerij, jongerenwerk in plint			350m2			
patio (Bachmanhof)	11	oker	130m2	duur	16%	2
	70				100%	
parkeerplaatsen	90					
				totaal		
				goedkoop	44%	
				middel	26%	
				duur	30%	
					100%	

Uiteraard kunnen wij dit verder uitwerken en zijn er referentiebeelden, maar in deze fase van planvorming vinden wij dit voor nu voldoende, om verder in gesprek te komen.

Maar het mogelijk laatste grote inbreidingsgebied rondom het centrum, kunnen wij ook transformeren tot een stedenbouwkundig accent met aanzienlijk meer woningen (tot max 6 lagen) en een grote parkeerkelder:



Soort woningen, aantallen en aantal woonlagen in tabelvorm van deze stedelijke variant:

	aantal	afmeting	categorie	aandeel	lagen
gebouw 1	57				3
Wipakker	27	65m2	middel	14%	
binnengebied	30	50m2	goedkoop	16%	
gebouw 2	42				
rug naar Markt	21	85m2	duur	11%	3
vleugel	21	65m2	middel	11%	3-4
gebouw 3	48				
kerngebouw Rock deel 2 in koop	48	40m2	goedkoop	26%	8 span
commerciele plint					6
gebouw 4	40				
Lambertusstraat	16	90m2	duur	9%	3
vleugel	24	55m2	middel	13%	4
	187			100%	
parkeerplaatsen + fietsen	parkeerbak		totaal		
			goedkoop	42%	
			middel	39%	
			duur	20%	
				100%	

4. Gebiedsvisie centrum: verouderd woningbezit, transformatie, nieuwbouw, wijk Centrum oost

Een gebied waar veel plaatsvindt en mogelijk nog meer moet gebeuren; het is dan ook het oudste gedeelte van Etten-Leur. Zeker het centrumgebied van Centrum Oost behoeft en krijgt een grote transformatie. Etten-Leur moet groeien; veel vraag, te weinig betaalbare woningen; met name het centrum is geliefd bij senioren maar daar hebben wij zeker ook jongeren bij nodig. Dit geldt uiteraard ook voor de aangrenzende wijken rondom het centrum zoals Centrum west, Grauwe polder en Banakkers. Het betreft immers allemaal het centrum, teveel oude panden, te weinig woonkwaliteit; nieuwbouw is noodzakelijk. Niet alleen duurzaam, maar ook woonkwaliteit die beter past bij de huidige woonwensen; met name wat kleiner, gericht op 1-2 persoonshuishoudens, de doelgroep van de toekomst, de snelst groeiende groep.

Waar vinden de komende jaren nog meer transformaties plaats rondom het centrum: het overdekte winkelcentrum, politiebureau/ brandweer, Anna van Berchemlaan van centrum tot station, Lambertuskerk en omgeving, etc

Conclusie: een gebiedsvisie voor het gebied rondom het centrum is nodig en dat geldt niet alleen voor Etten maar zeker ook voor Leur!

5. Grondwaarde nieuwbouw

Grondwaarde van een locatie wordt bepaald door de mogelijke bebouwing, grote verschillen bij het soort vastgoed (woningbouw of maatschappelijk) en bij woningbouw ook door de mogelijke aantallen en het 30%-40%-30% principe. Woningbouw bij de basisvariant heeft een grondwaarde, bij 70 woningen in diverse prijsklassen op deze locatie van ongeveer € 3 miljoen. Afhankelijk van de aantallen en het soort vastgoed kan dit bedrag groter of kleiner worden.

Wat is de grondwaarde maatschappelijk vastgoed? Is een bouwbudget het enige wat je nodig hebt, hoe bereken je een vastgoedwaarde en hoe bereken je hierbij dan de waarde van de grond?

Kortom, wij denken dan het financiële verschil tussen wonen en maatschappelijk vastgoed heel groot is, grondwaarde die voor gemeente Etten-Leur directe inkomsten kunnen zijn. Graag gaan wij verder in gesprek om dit te concretiseren.

6. Hoe verder en met wie?

Het is geen wedstrijd, maar wat is logisch voor Etten-Leur? De grote woningbouwbehoefte (gedeeltelijk) invullen of wenselijk maatschappelijk invullen op een centrum locatie? Keuzes maken is een uitdaging, het wordt tijd dat hier keuzes worden gemaakt. Onze woningbouw visie mag duidelijk zijn en ook de wensen van betrokken partijen; wij gaan graag aan de slag!

Etten-Leur, 24 januari 2025

Namens de ontwikkelaars van deze plannen:

- *Van Agtmaal*
- *KoningsWonen*
- *Callactive architecten*