

Raadsvoorstel

Datum Raadsvergadering:

Agenda nr:

Onderwerp: Uitvoeringsplan Maatschappelijke Accommodaties

Portefeuillehouder(s) Wethouder Verwijmeren

Van: Martine Nijmeijer

Telefoonnummer: 0625037957

Email: martine.nijmeijer@etten-leur.nl

Aan de leden van de raad.

Voorstel

1. Het uitvoeringsplan Maatschappelijke Accommodaties vast te stellen
2. Wipakker 6 en Lambertusstraat 3 zijn sociaal-maatschappelijke bestemming te laten behouden zodat Jeugdland, scouting Lambertus en Jongerenwerk daar gevestigd blijven

Inleiding

In juni 2024 heeft u als gemeenteraad de beleidsnota maatschappelijke accommodaties vastgesteld. In de uitwerking van de beleidsnota doorlopen we daarbij twee trajecten:

1. Huisvesting van de maatschappelijke organisaties met verouderde gebouwen, dit zetten we in een plan genoemd uitvoeringsplan Maatschappelijke Accommodaties.
2. Implementatie van de kaders in de beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties.

Dit raadsvoorstel gaat over het eerste traject. Namelijk het uitvoeringsplan Maatschappelijke Accommodaties, voor de maatschappelijke organisaties met een verouderde accommodatie die eigendom zijn van de gemeente. In het plan staat welke samenwerkingen we voor ons zien, op welke locaties en het te doorlopen proces. Het document 'uitvoeringsplan Maatschappelijke Accommodaties' vindt u in bijlage 1. Daarmee voldoen we aan de toezegging van 17 juni 2024. In de toezegging staat dat we het uitvoeringsplan aan u ter besluitvorming voorleggen. We komen bij u terug met de financiële vertaling zodra die gereed is.

Het gaat om de volgende maatschappelijke organisaties met een verouderd gebouw:

- Scouting Paulus
- Scouting Lambertus
- Stichting Jeugdland
- Jongerenwerk (Surplus)

Samenwerking Jeugdland, Jongerenwerk en scouting Lambertus:

Eén van de samenwerkingen die u aantreft in het uitvoeringsplan is de samenwerking tussen Jeugdland, scouting Lambertus en Jongerenwerk (Surplus). Deze drie organisaties noemen we gezamenlijk JLL in dit raadsvoorstel. Zoals toegezegd aan u, zijn we in gesprek gegaan met de partijen die een nieuwe accommodatie nodig hebben, zo ook met JLL. In de huidige situatie is Jeugdland gevestigd op het Wipakkerterrein, en zijn Scouting Lambertus en Jongerenwerk gevestigd op het Lambertusterrein. JLL heeft in september aangegeven graag zelf een ontwerp te willen maken waarin JLL allen gehuisvest worden op beide terreinen.

JLL heeft inmiddels een ontwerp aangeleverd waar ze allen in één gebouw gehuisvest zijn, waar het buitenterrein semi-openbaar gebied is, er een doorgang voor voetgangers is gecreëerd en er een klein bouwvlak beschikbaar komt op de Wipakker. Dit tezamen maakt dat we dit initiatief aan u voor willen leggen via het uitvoeringsplan.

2. Stand van zaken implementatie Beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties

We hebben het in dit voorstel over het uitvoeringsplan, maar ondertussen zijn we ook bezig met de implementatie van de beleidsnota. Daarvoor geven we u graag een stand van zaken. Er zijn een aantal punten van de beleidsnota al geïmplementeerd namelijk:

- Er is een nieuwe, gedetailleerde demarcatielijst gemaakt voor de uitvoering van het onderhoud aan de gemeentelijke maatschappelijke accommodaties.
- De toegankelijkheid van gemeentelijke maatschappelijke accommodaties is getoetst en alle accommodaties zijn voldoende toegankelijk. We herhalen dit onderzoek iedere 5 jaar of bij nieuwe wet- en regelgeving.
- Er is een subsidieregeling vastgesteld voor huur-, exploitatie en beheer van maatschappelijke accommodaties. Deze is in gebruik genomen voor de subsidies van 2025.
- Er is per gemeentelijke maatschappelijke accommodatie een plan opgesteld voor de overgang naar de preferente exploitatievorm.
- Er is per accommodatie een plan gemaakt voor de wijze waarop we hen kunnen ondersteunen in het beheer.

In 2025 gaan we onder andere aan de slag met uniformering van huurtarieven, de ontwikkeling van een sturingsinstrument om activiteiten op de juiste plaats te laten plaatsvinden, werken we aan een beloningssysteem voor hoge bezetting van wijkgebouwen en willen we afspraken maken met Werkplein over ondersteuning in beheer van wijkgebouwen.

Beoogd effect en evaluatie:

De huisvestingsproblemen van de maatschappelijke organisaties worden opgelost binnen de kaders van de beleidsnota, binnen de raming van €4 miljoen op de locaties en met de samenwerkingspartners die de maatschappelijke organisaties wensen. Later in het proces kan bepaald worden of dit behaald gaat worden.

Argumenten

1.1. Het uitvoeringsplan voldoet aan de kaders van de beleidsnota Maatschappelijke

Accommodaties; In het uitvoeringsplan hebben we het over twee locaties waar een gebouw neergezet wordt. Beide locaties en samenwerkingen voldoen aan de kaders van de beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties. Concretisering hiervan vindt u in het uitvoeringsplan en u kunt de beleidsnota Maatschappelijke Accommodaties nalezen.

2.1. Huisvesting Jeugdland: In het college uitvoeringsprogramma hebben we in programma 2 opgenomen dat er een passende huisvesting voor Jeugdland gezocht moet worden. Dit initiatief voldoet daaraan en is hetgeen JJL zelf wil. In bijlage 2 vindt u de onderbouwing van JJL waarom ze voor deze bestemming kiezen.

2.2. Bestemmingsplan is maatschappelijk: het bestemmingplan voor Wipakker 6 en Lambertusstraat 3 heeft een maatschappelijke bestemming. Deze bestemming blijft behouden in dit initiatief.

2.3. Ambitie past in de doelstellingen van de Omgevingsvisie: In Etten-Leur willen we gezond en fijn wonen, werken, leven en ontmoeten. Voorzieningen moeten goed bereikbaar zijn, bij voorkeur lopend en op de fiets. Het op een duurzame toekomstbestendige en efficiënte herinrichten van het Wipakkerterrein en Lambertusstraat met maatschappelijke voorzieningen draagt hieraan bij. Bovendien worden hiermee een aantal verouderde en inefficiënte gebouwen gesaneerd en wordt het terrein semi-openbaar zodat meer bewoners van Etten-Leur hier gebruik van kunnen maken.

2.4. Centrale ligging en toegankelijkheid: Het Wipakkerterrein is centraal gelegen en goed bereikbaar voor de inwoners van Etten-Leur. Dit maakt het een ideale locatie voor een sociaal-maatschappelijke zone waar verschillende doelgroepen gemakkelijk toegang tot hebben.

In de beleidsnota maatschappelijke accommodaties hebben we aangegeven dat de afstand tot voorzieningen acceptabel moet zijn voor de inwoners. Daarin geven we wanneer er sprake is van één unieke voorziening deze zo centraal mogelijk gesitueerd is. Jeugdland is een degelijke unieke voorziening waar we een centrale ligging wensen. Het Wipakkerterrein voldoet daaraan.

2.5. Versterking samenwerking: Door verschillende sociaal-maatschappelijke organisaties op één locatie te huisvesten, kunnen zij elkaar versterken. Scouting Lambertus en Jeugdland hebben een goede samenwerking en hechten veel waarde aan de voortzetting van deze samenwerking. Nieuwe samenwerkingen aangaan kost jaren om de synergie te krijgen die er nu is.

2.6. Efficiënt gebruik van middelen: Het bundelen van verschillende organisaties op één locatie leidt tot een efficiënter gebruik van middelen en faciliteiten. De drie organisaties hebben een programma van eisen opgesteld waarin hun wensen staan. Los van elkaar hebben JJL in totaal 2500m2 nodig. Door het bundelen van de drie organisaties is er één gebouw nodig van maximaal

1900m². In een later stadium volgt het gesprek met de gemeente hoeveel m² daadwerkelijk nodig is, maar hieruit blijkt dat bundelen van de organisaties een kostenbesparing oplevert.

2.7. Behoud huidige plek, vindbaarheid vergroot: Het behouden van Jeugdland, scouting Lambertus en Jongerenwerk op de huidige locatie vergroot de vindbaarheid van deze organisaties. Doordat zij al jaren op deze locatie gevestigd zijn, is de plek bekend bij de inwoners van Etten-Leur en omstreken.

2.8. Meer openbaar groen en doorgang voetgangers naar station: Het terrein waar Jeugdland en de scouting gebruik van maakt wordt openbaar terrein met speeltuin wanneer JIL geen gebruik maken van het terrein. Het terrein kan afgesloten worden op het moment dat er activiteiten van JIL plaatsvinden, waardoor het semi-openbaar is. Daardoor wordt het terrein efficiënter ingezet dan in de huidige situatie. Daarnaast willen we een voetgangersdoorgang creëren zodat men door de groene zone van station naar centrum kan lopen.

2.9. Er wordt rekening gehouden met de wensen van omwonenden: Er hebben in 2021 en 2022 meerdere bewonersavonden plaatsgevonden over het Wipakkerterrein en Lambertusstraat. De wensen die de omwonenden hadden, daar kunnen we grotendeels aan voldoen binnen dit initiatief. Voorbeelden daarvan zijn; bewoners van de markt wensen een achterom, bewoners wensen geen stapelwoningbouw, bewoners wensen een groene ader en speelplek blijft behouden. Daarnaast wenst de Bilali Habesi moskee meer buitenruimte. We gaan opnieuw met de omwonenden inwoners en organisaties in gesprek na akkoord op het raadsvoorstel.

2.10. Moskee At-Taqwa kan ook gehuisvest worden op dit terrein: Moskee At-Taqwa is geruime tijd op zoek naar een nieuwe locatie. In het ontwerp van Jeugdland, scouting Lambertus en het jongerencentrum is ongeveer 2700m² vrije ruimte voor andere maatschappelijke organisaties beschikbaar of voor woningbouw. Dit kan een mooie plek zijn voor de moskee om zich te vestigen. De argumenten hiervoor zijn;

- At-Taqwa heeft zelf uitgesproken dat het Wipakkerterrein een gewenste locatie is.
- Er is ruimte op het Wipakkerterrein voor de moskee. In het ontwerp wat JIL hebben aangeleverd is een vrij ruimte van ongeveer 2700m² grondoppervlak die benut kan worden door de moskee. Dit is naar verwachting voldoende oppervlakte voor de moskee en het realiseren van voldoende parkeerplaatsen.
- Het is passend binnen het bestemmingsplan; de aanwezigheid van de Moskee At-Taqwa op het terrein draagt bij aan de diversiteit en inclusie binnen de sociaal-maatschappelijke zone. Het biedt een plek waar mensen van verschillende achtergronden samen kunnen komen en elkaar kunnen ontmoeten.

2.11. Mogelijkheid tot toevoeging van een gymzaal aan de Lambertusstraat: In de Lambertusstraat bevindt zich een verouderde gymzaal die binnen enkele jaren vernieuwd moet worden. Er liggen kansen om binnen het initiatief van JIL een moderne gymzaal in te bouwen. De wens van JIL is om een grote zaal te realiseren voor diverse activiteiten, zoals momenteel ook het geval is. Wij zullen onderzoeken of er een volwaardige gymzaal kan worden gecreëerd, zodat de school deze overdag kan gebruiken en andere maatschappelijke organisaties 's avonds en in het weekend.

Alternatieven/varianten

Een alternatief is zoeken naar een andere locatie voor Jeugdland:

In theorie is mogelijk om Jeugdland te huisvesten op een andere locatie dan het Wipakkerterrein. We hebben met Jeugdland besproken om bijvoorbeeld richting Sportpark Hoge Neer, Haansberg, KSE of Concordia Florebit te gaan. Dit heeft echter niet de voorkeur voor Jeugdland. Zij willen graag op het huidige terrein blijven omdat het de voordelen oplevert die we in argumenten bedoelen. Daarnaast is het niet zeker dat het huisvesten van Jeugdland op een andere locatie financiële voordelen oplevert ten opzichte van dit voorstel. Dit alternatief wordt daarom afgeraden. Jeugdland zit al jaren in onzekerheid waar ze naartoe verhuizen. Het is nodig om een knoop door te hakken en niet naar alternatieven te blijven zoeken.

Kanttekeningen en risico's

Geen woningbouw op Wipakkerterrein:

In het college uitvoeringsprogramma staat benoemd dat we voor het Wipakkerterrein woningbouw ambiëren in programma 3. Dat is niet mogelijk wanneer Jeugdland op het Wipakkerterrein blijft. Doordat er geen woningbouw komt genereren we geen inkomsten voor deze grond. We behouden wel de maatschappelijke meerwaarde.

Toelichting

Financiële toelichting

Voor het huisvesten van de maatschappelijke organisaties is een inschatting gemaakt dat dit €4 miljoen gaat kosten. Onderstaand ziet u een opsomming met een inschatting van de verdeling van de kosten per categorie:

 Scouting Paulus en opslag	25%
 Scouting Lambertus, Jeugdland en Jongerenwerk	70%
 Opslag + kleine maatschappelijke organisaties	5%

Het is niet mogelijk om een bedrag te noemen. De daadwerkelijke hoogte van de kosten zijn van vele factoren afhankelijk. Daarbij kun je denken aan afwerkingsniveau, mate van duurzaamheid en moment waarop we kunnen bouwen. Het financiële kader is €4 miljoen, dat is het uitgangspunt.

Bij bepaling van het ruimtelijk kader kunnen we op hoofdlijnen inzicht geven in de kosten. Zodra het ruimtelijk kader helder is komen we bij u terug, daarin zal ook de financiële uitwerking staan.

Financiële opbrengsten

Op het Wipakkerterrein of Lambertusstraat blijft een terrein van ongeveer 2700m² over om andere maatschappelijke organisaties te huisvesten om inkomsten te genereren uit grondruil, grondverhuur of grondverkoop. Niet-gesubsidieerde instellingen of verenigingen die we faciliteren op het Wipakkerterrein zullen marktconforme prijzen moeten betalen voor huur of koop van grond.

Juridische toelichting

Planologische kaders

Naar verwachting past de beoogde ontwikkeling niet binnen de planologische kaders. Er is binnen het bestemmingsplan een maximaal percentage wat bebouwd mag worden. Daarnaast is er een beperking in hoogte. De verwachting is dat er een BoPa procedure nodig is of wijziging omgevingsplan. Bij zowel een BoPa als wijziging omgevingsplan gaan we langs u als gemeenteraad. Zodra we de ruimtelijke vertaling gaan maken weten we definitief of dit wel of niet binnen de planologische kaders past.

Één op één gunnen van grond

Als gevolg van het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 moet de gemeente, gelet op het gelijkheidsbeginsel, vooraf kennisgeven van het voornemen om te besluiten tot het aangaan van een overeenkomst waarbij sprake is van verkoop/uitgifte van onroerende zaken. Als de gemeente daarbij de locatie één op één wilt gunnen aan JIL en de Moskee is dit enkel mogelijk als hier beleid aan ten grondslag ligt waaruit dit voornemen voor deze locatie blijkt.

Vanuit de beleidsnota maatschappelijke accommodaties valt te verantwoorden dat we JIL op een centrale plek in de gemeente willen huisvesten. Los van voorstaande kan het zo zijn dat een andere gegadigde zich meldt. Richting partijen zal duidelijk kenbaar gemaakt moeten worden dat de toezegging is onder voorbehoud dat zich geen andere gegadigde meldt.

Duurzaamheid

People

Het huisvesten van scouting Paulus en JIL biedt diverse voordelen voor de lokale gemeenschap. Het versterkt de sociale cohesie en biedt ruimte aan maatschappelijke organisaties om hun activiteiten uit te blijven voeren. De betrokkenheid van inwoners en de mogelijkheid tot participatie zorgen voor een levendige omgeving waarin mensen zich kunnen ontwikkelen en verbinden.

Planet

De gebouwen aan de Kokkestraat, Wipakker en Lambertusstraat zijn inefficiënte gebouwen en niet duurzaam. Alle gebouwen worden nieuwbouw gebouwd. Hoewel het ontwerp en bouwstijl pas in een later stadium zal worden besproken (na besluit), kunnen we al wel aangeven dat duurzaamheid een belangrijk aandachtspunt zal zijn. We kiezen voor nieuwbouw omdat renovatie van de Kokkestraat en oude Beuken beide duurder zal zijn dan nieuwbouw.

Profit

Naast de maatschappelijke voordelen van de huisvesting, kan het huisvesten van andere maatschappelijke organisaties die niet-gesubsidieerd worden (bijvoorbeeld een moskee) een financieel voordeel opleveren vanwege verhuur of verkoop van grond.

Planning

Na positieve besluitvorming vervolgen we de dialoog met belanghebbenden zoals omwonenden, wijkverenigingen en de moskeeën. Daarnaast gaan we de wensen van allen omzetten in de ruimtelijke vertaling.

Fase	Gemiddelde duur fase	Data
Wensen van omgeving in kaart brengen	3 maanden	Juni - September 2025
Ruimtelijke vertaling	6 maanden	September 2025– Februari 2026
Vaststellen ruimtelijke kaders*	6 maanden	Maart 2026 – Augustus 2026
Ruimtelijke procedure	12 maanden	September 2026 – Augustus 2027
Bouwrijp maken, aanbesteden en bouwen	16 maanden	2027 en 2028

*De verwachting is dat we ruimtelijke kaders moeten laten vaststellen door u als gemeenteraad. Wanneer de ontwerpen volledig binnen het bestemmingsplan blijven, dan kan deze stap worden overgeslagen en is het een collegebevoegdheid.

Wellicht kan de procedure voor scouting Paulus sneller verlopen dan bovenstaand schema, dat moet de praktijk uitwijzen.

Communicatie en participatie

Bij een positief besluit gaan we het participatietraject volgens zoals aangegeven in de startnotities van scouting Paulus en JIL. De startnotities van desbetreffende organisaties worden besproken in de raad debatteert van cyclus 3.

Bijlagen

- Bijlage 1: Uitvoeringsplan Maatschappelijke Accommodaties
- Bijlage 2: Brief van Jeugdland, Jongerenwerk en scouting Lambertus

Etten-Leur, 25 februari 2025

burgemeester en wethouders,

drs. C. (Cor) Smits
gemeentesecretaris

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

