

**Projectenbundel
Structuurvisie Plus Etten-Leur
Monitoring 2008
(mei 2008)**

Inleiding

Op 23 mei 2005 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Plus 2020 vastgesteld. In deze visie heeft de gemeenteraad het ruimtelijke beleid voor de komende tien tot vijftien jaar vastgelegd. Het beleid bevat voor de periode tot 2015 concrete doelstellingen. De doelstellingen op het gebied van de woningbouw en de aanleg van bedrijventerreinen zijn afgestemd op het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda – Tilburg. In dit plan zijn afspraken gemaakt over het aantal te bouwen woningen en de oppervlakte te ontwikkelen bedrijventerrein voor de periode van 2015.

De Structuurvisie Plus 2020 geeft de hoofdlijnen voor het beleid. De uitvoering van dit beleid vraagt om een concreet werkprogramma. Dit programma is ondergebracht in de Projectenbundel Structuurvisie Plus.

De eerste versie van de Projectenbundel is in februari 2007 verschenen. In de bundel zijn de hoofdlijnen van het beleid vertaald in projecten. Aan de projecten zijn gekoppeld een programma, een planning en een verwachting voor de kosten en opbrengsten. Voor de periode van 2015 is een overzicht gemaakt van het totaal aan investeringen die uitvoering van het Structuurvisie Plus met zich meebrengt. Dit totaal aan investeringen is afgezet tegen mogelijke opbrengsten. Aan de hand van dit overzicht is mede de planning voor de diverse projecten bepaald.

De afspraak is om jaarlijks de stand van zaken te monitoren. Deze notitie bevat de monitoring 2008.

Op weg naar een bestuurlijke status

De Projectenbundel 2007 heeft geen formele bestuurlijke status. De bundel heeft een ambtelijke status en er kunnen geen rechten aan worden ontleend. De bundel is nu niet anders dan een leidraad om de ontwikkelingen in het beleid te volgen en de financiële samenhang tussen deze plannen in een beeld te brengen. Daarmee is de Projectenbundel een hulpmiddel bij de besluitvorming.

Per 1 juli 2008 treedt de (nieuwe) Wet ruimtelijke ordening in werking. Op grond van de nieuwe wet zijn gemeenten verplicht het beleid neer te leggen in één of meerdere structuurvisies. De structuurvisie moet worden beschouwd als een strategisch beleidsdocument. In de structuurvisie moet worden aangegeven hoe men verwacht het beleid uit te voeren. De structuurvisie werkt juridisch gezien niet door richting andere overheden en burgers. Het bindt alleen het vaststellende overheidsorgaan zelf. De structuurvisie is daarom een belangrijk beleidsdocument voor afstemming tussen verschillende overheden.

Een structuurvisie moet in ieder geval wel de volgende aspecten bevatten:

1. de hoofdlijnen van de voorgenomen ontwikkeling van het grondgebied (globaal en integrale verbanden);
2. de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid;
3. de wijze waarop de raad de voorgenomen ontwikkeling gaat verwezenlijken namelijk het uitvoeringsprogramma & realisatiestrategie (inclusief financiële verantwoording);
4. digitale beschikbaarheid.

De structuurvisie vormt een belangrijke onderlegger voor het bestemmingsplan maar ook het exploitatieplan. In dit laatstgenoemde plan wordt de bekostiging en de wijze van uitvoering van het plan vastgelegd. Op basis van dit plan kunnen bij particuliere realisatie kosten worden verhaald.

De structuurvisie vormt het bovenlocatiegerichte beleid en de concrete betekenis van dit beleidskader in relatie tot de realisatiestrategie komt tot uitdrukking in:

- beleidskader voor locatie-eisen sociale huur/koop en particulier opdrachtgeverschap in bestemmingsplannen;
- koppeling van verhaalsmogelijkheden van bovenplanse kosten in het exploitatieplan;
- koppeling aan contracten voor zover het financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen betreft.

De Structuurvisie Plus 2020 is 23 mei 2005 vastgesteld als een structuurplan op grond van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening. De bruikbaarheid en toepasbaarheid volgens de (nieuwe)Wro moet nader worden bezien. In elk geval bevat de Structuurvisie Plus 2020 geen concreet uitvoeringsprogramma en wordt er geen gebruik gemaakt van de mogelijkheden die de nieuwe wet biedt voor kostenverhaal bij particuliere exploitatie. Als bijvoorbeeld wordt gekozen voor het instellen van een vereveningsfonds waarbij de kosten van bovenwijkse voorzieningen worden verhaald op een groter gebied, dan moet de Structuurvisie de financiële kaders bieden voor kostenverhaal.

De huidige Projectenbundel 2007 kan worden beschouwd als een aanzet voor een uitvoeringsprogramma, maar bevat nog niet de structuur en elementen die volgens de (nieuwe) Wro nodig zijn. In het kader van de monitoring 2008 is een aanzet gegeven voor deze opbouw en elementen maar de conclusie is dat een extra vertaalslag nodig om de projectenbundel te kunnen laten voldoen aan de (nieuwe) Wro.

Nu de (nieuwe) Wro straks de wettelijke basis biedt om aan de projectenbundel een bestuurlijke status te bieden, is het streven ook van deze wettelijke basis gebruik te maken.

Opzet monitoring 2008

Aanvankelijk was het de bedoeling om de monitoring van de projectenbundel te presenteren aan de hand van een bundeling van een evaluatie per project. Per project was aan de hand van een format de stand van zaken weergegeven. In relatie tot de vereisten uit het (nieuwe) Wro vraagt de format nog om aanvulling en nadere detaillering. Om die reden is besloten om de monitoring van de projectenbundel in 2008 te beperken tot de hoofdlijnen en vooralsnog de beschrijving per project niet te presenteren. De uitkomst van de monitoring is mede aanleiding geweest om de beschrijving per project uit te stellen.

Besluiten en correspondentie van invloed op het beleid

In het afgelopen jaar zijn besluiten genomen die van invloed zijn bij het monitoren van de projectenbundel. De besluiten worden kort omschreven.

Woonvisie Etten-Leur

Op 25 juni 2007 heeft de gemeenteraad vastgesteld de Woonvisie Etten-Leur.

In deze visie is vooral ingegaan op de aard van de nieuwbouw in relatie tot de huidige opbouw van het woningbestand in Etten-Leur. In de Woonvisie is de conclusie getrokken dat een sturing in het toekomstige nieuwbouwaanbod nodig is om beter aan te sluiten op de vraag in de woningmarkt. Het geheel aan nieuwbouwplannen tot 2015 moet voldoen aan een gemiddelde verdeling 30 % goedkope woningen, 30 % middeldure woningen en 40 % dure woningen. Bovendien zijn als speerpunten in het beleid opgenomen meer aandacht voor geschikte huisvesting van ouderen en het vergroten van de kans van starters op de woningmarkt.

Als onderdeel van de Woonvisie is een overzicht gemaakt van alle bouwplannen voor woningbouw. De conclusie was dat het totale aantal woningen in de periode 2002 -2015 uitkomt op 4128 woningen. De gemeenteraad heeft met dit maximum aantal ingestemd als uitgangspunt voor het realiseren van de doelstellingen uit de Structuurvisie Plus. De gemeenteraad accepteert daarmee dat dit aantal hoger is dan het woningbouwprogramma van Etten-Leur voor die periode zoals voorzien in het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio Breda- Tilburg (namelijk 3300 woningen of 3630 woningen bij toepassing 10 % - afspraak). Het raadsbesluit is dan ook in het overleg met de provincie en de regio ingebracht als basis voor het gemeentelijk beleid.

Inmiddels is besloten voor de gehele regio een nieuwe woningbouwverkenning op te stellen. Deze verkenning moet dienen als basis voor nieuwe afspraken en regionale sturing.

De planning is dat de regionale verkenning eind 2008 beschikbaar is. Zodra de verkenning beschikbaar is, kan worden vastgesteld of de regionale verkenning ruimte biedt in de periode tot 2015 meer woningen te bouwen dan overeengekomen in het kader van het uitwerkingsplan voor de stedelijke regio.

Standpunt provincie

Bij het vooroverleg over de plannen "Schoenmakershoek-Oost", "Haansberg-Oost" en "De Streek" zijn door de provincie opmerkingen geplaatst bij het aantal woningen. De provincie verwees daarbij telkens naar de afspraken gemaakt in het kader van het uitwerkingsplan stedelijke regio. De opmerkingen van de provincie hebben geleid tot diverse gesprekken en correspondentie.

In haar brief van 10 maart 2008 blijft de provincie vasthouden aan haar standpunt in afwachting van de resultaten van het overleg met de provincie en de regio.

In de brief van 10 maart 2008 wordt voorts vastgesteld dat de termijn van 2015 is verlengd tot 2017, waarbij een gelijkblijvend bouwvolume van 3300 woningen wordt gehanteerd.

Het standpunt van de provincie kan wel eens van invloed zijn op het uitvoeringsprogramma zoals voorzien in de Projectenbundel.

Besluit Sportpark

Het besluit van de gemeenteraad van 17 september 2007 tot definitieve aanwijzing van de locatie De Groene Wig voor de aanleg van een nieuw sportpark is in de monitoring 2008 meegenomen.

In de Projectenbundel 2007 was rekening gehouden met de optie van behoud van het sportpark De Lage Banken in combinatie met de aanleg van een nieuw sportpark aan de Hoge Weg. Als gevolg van het raadsbesluit van 17 september 2007 is deze optie vervallen en wordt bij de monitoring 2008 uitgegaan van de gevolgen van het besluit.

Het besluit heeft gevolgen voor de planning van andere woningbouwlocaties. Het besluit gaat namelijk uit van een financiering van de aanleg van een nieuw sportpark door de opbrengsten van 310 woningen te realiseren op de vrijkomende sportvelden op het complex De Lage Banken en aanvullende woningbouw op de locatie De Groene Wig (maximaal 100 woningen). Uitgaande van het door de gemeenteraad bij de Woonvisie bepaalde aantal van 4128 woningen kan dit besluit gevolgen hebben voor de planning van de woningbouw in bijvoorbeeld de uitleglocatie De Streek.

Investeringsbod Woonstichting

Het investeringsbod van Woonstichting Etten-Leur is gebaseerd op de ambities van Woonstichting Etten-Leur om tot 2015 nog 900 nieuwe huurwoningen en 109 goedkope koopwoningen te kunnen bouwen. De Projectenbundel laat zien dat er tot 2015 voldoende plannen zijn om Woonstichting Etten-Leur in de gelegenheid te stellen haar ambities waar te maken. Met de woonstichting is in het voortraject al vastgelegd dat denkbaar is dat de gemeente keuzen moet maken.

Aan de hand van de Projectenbundel 2007 is met Woonstichting Etten-Leur berekend dat de bouw van 805 huurwoningen en 109 goedkope koopwoningen tot de mogelijkheden behoort. Woonstichting Etten-Leur is bereid een marktconforme grondprijs te betalen voor 505 huurwoningen waarvoor de gemeente mogelijkheden ziet op uitleglocaties. Op die locaties moet het tevens mogelijk zijn om 109 goedkope koopwoningen aan te bieden.

Het bod levert de gemeente per saldo aan grondopbrengsten ca. 6 miljoen extra op.

Wat het bod verder interessant maakt is dat er per woning een bedrag van € 1.000 voor leefbaarheid wordt vrijgemaakt. Uitgaande van het beoogde woningbezit van Woonstichting Etten-Leur in 2015 van ca. 5500 woningen komt daarmee ca. 5.5 miljoen euro beschikbaar.

Dit bedrag is gecorrigeerd met kosten voor lopende projecten zoals "Woonstichting Etten-Leur en gemeente werken samen", "Beheren op niveau" en "Veilig achterom", zodat er 4.3 miljoen euro resteert. De overige middelen worden gekoppeld aan prestatieafspraken.

Verder voorziet het bod in het treffen van onder andere energiemaatregelen in de bestaande woningvoorraad. Woonstichting Etten-Leur verwacht zo een positieve bijdrage te kunnen leveren aan de woonlasten van een groot aantal van haar (toekomstige) huurders.

Wat nog verder uitgewerkt moet worden is de wens van Woonstichting Etten-Leur om te investeren in maatschappelijk vastgoed. Denk daarbij aan het realiseren en verwerven van bijvoorbeeld een school- of een welzijnsgebouw om zo een (aanvullende) bijdrage te kunnen leveren aan de gewenste ontwikkelingen in Etten-Leur. In het kader van de door de gemeente op te stellen Accommodatienota zullen hierin nadere keuzes gemaakt moeten worden.

Het investeringsbod levert een bijdrage aan het verbeteren van het financieringsresultaat en kan ruimte bieden om de planning van projecten aan te passen.

Monitoring Projectenbundel

Wonen

In de Projectenbundel 2007 en de Woonvisie was opgenomen een overzicht van de capaciteit aan woningbouwlocaties. Het overzicht bestaat uit het aantal opgeleverde woningen vanaf 1-1-2002, de in ontwikkeling zijnde woningbouwprojecten en (mogelijke) nieuwe woningbouwprojecten. De stand van zaken is geactualiseerd. Het geactualiseerde overzicht is als bijlage bij deze notitie gevoegd. In onderstaande tabel wordt het totaal weergegeven.

Opgeleverde woningen tot 1-1-2008	1291
Potentieel woningbouwprogramma voor periode tot 2015	3633
Potentieel woningbouwprogramma voor periode na 2015	1794

In het potentiële programma zijn de woningen voor de huisvesting van bewoners met beperking meegenomen als zelfstandige wooneenheden. Bij de opgeleverde woningen zijn ook de appartementen in Kloosterhof, Kloostergaarde en Het Anbarg (ongeveer 175 woningen) meegeteld.

Voor de periode na 2015 is op het overzicht al een capaciteit ongeveer van 1794 woningen opgenomen, waarbij voor enkele locaties (zoals Kerkwerve e.o.) geen indicatie van het aantal woningen is vermeld.

Verder dient te worden opgemerkt dat het overzicht van woningbouwlocaties niet uitputtend is. In het stedelijk gebied zijn nog locaties aan te wijzen, waarvoor ooit belangstelling is getoond deze locatie in ontwikkeling te nemen voor woningbouw. Of deze belangstelling uiteindelijk ook wordt vertaald in een concreet initiatief is niet altijd duidelijk. Vandaar dat het overzicht is beperkt tot de min of meer concrete projecten of gemeentelijke projecten waarvan de ontwikkeling verband houdt met het realiseren van andere projecten (bijvoorbeeld nieuwbouw brede scholen).

Indien een verdeling binnenstedelijk: buitenstedelijk wordt gemaakt, luidt de verdeling als volgt.

	Binnenstedelijk	Buitenstedelijk
Opgeleverde woningen tot 1-1-2008	714	577
Programma tot 2015	1533	2100
Totaal	2247	2677
Procentuele verdeling	46 %	54 %

In de Woonvisie wordt extra ingezet op de bouw van woningen voor starters en senioren. Verder zal voor bijzondere doelgroepen extra worden gebouwd. Voor zover mogelijk is per project aangegeven waar mogelijkheden zijn voor de bouw van deze doelgroepen. Het nog op te leveren programma tot 2015 bevat:

Starters	Senioren	Bijzondere doelgroepen	Overig
ca. 590 woningen	ca. 1181 woningen	ca. 107 woningen	ca. 1755 woningen

Het potentiële programma biedt de ruimte om de doelstellingen uit de Woonvisie te verwezenlijken.

Vergelijking potentieel woningbouwprogramma met afspraak regio en raadsbesluit 25.6.2007

In deze notitie is al eerder aandacht besteed aan de afspraken binnen de regio over de woningbouw tot 2015. Volgens deze afspraak mogen slechts maximaal 3300 + 10 % woningen tot 2015 worden gebouwd. Bij raadsbesluit van 25 juni 2007 is vastgesteld dat de potentie aan woningbouwlocaties meer dan dit aantal woningen bedraagt. Toen is uitgegaan van een potentie van 4128 woningen. Het potentiële woningbouwprogramma volgens de monitoring 2008 is vergeleken met de afspraken en het raadsbesluit.

Programma volgens regio en raadsbesluit	Restant tot 2015 Uitgaande van oplevering 1291 woningen tot 1-1- 2008	Verschil programma volgens regio en/of raadsbesluit met programma van 3633 wonin- gen
3300 woningen volgens regio afspraak	2009	1624
3630 woningen volgens regio afspraak + 10 %	2339	1294
4128 woningen volgens raadsbesluit d.d. 25 juni 2007	2837	796

Het totaalprogramma is met ca 796 woningen ten opzichte van een jaar geleden toegenomen. De toename van het aantal woningen wordt veroorzaakt door verschillende factoren, zoals het feit dat locaties niet op overzicht 2007 voorkomen of er nieuwe inzichten zijn over het aantal woningen en de waardering daarvan. In onderstaande tabel vindt een verantwoording plaats van die projecten die een forse bijdrage hebben geleverd aan de toename.

Project	Extra aan- tal Woningen	Verantwoording
Schoenmakershoek	+ 204	In het overzicht voor 2007 zijn de woningen in het woonzorgcomplex niet meegerekend. Deze woningen moeten wel als zelfstandige woningen worden meegerekend. Bij de Projectenbundel 2007 werd er nog vanuit gegaan dat deze buiten het woningbouwprogramma konden worden gehouden. Ten tweede is geen rekening gehouden met het bouwplan ter vervanging van de woningen Leurse Dijk 85. Verder is bij cluster 12 aan de Leurse Dijk toegestemd met de bouw van extra woningen.
De Groene Wig	+ 100	De woningen vloeien voort uit het raadsbesluit van 17 september 2007.
De Lage Banken	+ 210	De woningen vloeien voort uit het raadsbesluit van 17 september 2007.
REL veld	+ 19	De aanleg van nieuwe velden voor de rugbyvereniging leidt tot het vrijkomen van het huidige veld aan de Lange Brugstraat.
Withof	+ 126	Het project voor het Withofcomplex was in de opsomming van 2007 niet opgenomen.
HLO terrein	+ 55	Dit project was in 2007 nog opgenomen met 40 woningen; er is ingestemd met een hoger aantal woningen mits de woningdifferentiatie volgens de Woonvisie wordt gevolgd.
Banakkers	- 30	Het aantal woningen is verminderd in relatie tot de voorlopige besluitvorming over het sociaal cultureel educatief knooppunt (parkeren).

Conclusie

De conclusie is dat de diverse projecten voor nieuwbouw in Etten-Leur nog meer capaciteit kennen dan bij de Projectenbundel 2007 is aangenomen. Tegelijk moet worden opgemerkt dat vooral bij diverse binnenstedelijke locaties een voorbehoud moet worden gemaakt om dat de besluitvorming zich pas in een beginfase bevindt. Ook kan per project het aantal woningen nog wijzigen.

Sociaal Maatschappelijk

Op sociaal maatschappelijk gebied is in de periode van monitoring alleen de nieuwbouw voor het Munnikenheidcollege in aanbouw genomen. De besluitvorming over het Sociaal Cultureel Educatief Knooppunt, de nieuwbouw van het Turfschip en het Triviumcomplex heeft nog niet geleid tot de start van de bouw.

Zoals eerder vermeld, leidt het besluit tot aanwijzing van De Groene Wig als locatie voor de aanleg van sportpark tot een wijziging van het beleid.

In de Structuurvisie Plus is uitdrukkelijk gekozen voor een koppeling van maatschappelijke voorziening in die zin dat brede scholen worden gekoppeld aan overige voorzieningen op wijkniveau zoals kinderopvang en wijkgebouw. Bij nieuwbouw wordt uitgegaan van multifunctionele gebouwen.

Het programma is niet veranderd. In 2008/2009 vindt wel een heroverweging van het programma van de brede scholen plaats. De heroverweging zal plaatsvinden aan de hand van een actualisatie van de leerlingenprognoses gebaseerd op de actuele demografische ontwikkeling per wijk. De inzichten betreffende de nieuwbouw worden daarbij betrokken. De heroverweging maakt onderdeel uit van de Accommodatienota. De Accommodatienota schetst een beeld van alle gemeentelijke accommodaties op sociaal maatschappelijk gebied (van school tot wijkgebouw, van gymzaal tot clubgebouw etc). De nota zal worden benut om het toekomstbeeld voor de accommodaties te schetsen (handhaven, nieuwbouw of opheffen) en een beleid te formuleren ten aanzien van eigendom, gebruik, beheer en onderhoud. De visie van multifunctionele gebouwen zal ook bij de Accommodatienota als vertrekpunt gelden.

Programma multifunctionele voorzieningen

Gebied	Planning oplevering
Schoenmakershoek	2008
Het Hooghuis (Hofstee, Springplank, Wiltzangh)	2010
Centrum (D'n Overkant en Vincent van Gogh)	2012
Baai - Lage Banken (Hasselbraam 2x)	2013
Zuid - Lage Banakkers (Vier Heemskinderen)	2015
Grauwe Polder (Carillon, Troubadoer, Bombardon)	2015

Conclusie

Behoudens het besluit tot aanleg van het sportpark in de locatie De Groene Wig zijn er geen noemenswaardige wijzigingen ten opzichte van de Projectenbundel 2007. De op te stellen Accommodatienota kan mogelijk wel tot wijziging leiden.

Werken

De ambitie in het Uitwerkingsplan Stedelijke regio Breda-Tilburg om 6 tot 8 ha tot 2020 voor inbreiding te reserveren wordt volledig gerealiseerd door de realisatie in 2008 van Vosdonk-Munnikenhei (circa 8 ha). Ook de opgave met betrekking tot herstructurering (10 ha tot 2020) is nu al ingevuld met 11,5 ha, die zijn gerealiseerd dan wel op de markt is gezet.

De leegstand op het bedrijventerrein is met 3,3 % al zeer laag. Hier valt geen ruimtewinst meer te boeken.

Op bladzijde 10 is het totaal overzicht van beschikbare gronden op bedrijventerreinen opgenomen. Dit totaal is met 24,3 ha (gemeente en marktpartijen samen) in principe genoeg om circa 4 jaar in de behoefte te voorzien. Uitdrukkelijke voorwaarde hierbij is wel dat marktpartijen hun eigendommen inderdaad actief blijven verkopen.

Samenvattend totaaloverzicht uitgifbare gronden in ha. (dec. 2007, afgerond)

Terrein	Opp. gemeente vrij uitgifbaar	Opp. in particulier bezit	TOTAAL (vrij)	opp. in optie	TOTAAL (vrij + optie)
(nieuw terrein) Attelaken	0,0	0,0	0,0	1,7	1,7
(nieuw terrein) Vosdonk-West	1,3	3,0	4,3	0,9	5,2
(inbreiding) Vosdonk-Munnikenhei	8,0	0,0	8,0	0,0	8,0
(herstructurering) overig Vosdonk	4,2	1,2	5,4	0,0	5,4
(braakliggend) overig Vosdonk	1,2	2,2	3,4	0,0	3,4
(herstructurering) Zwartenberg-Oost	0,6	0,0	0,6	0,0	0,6
TOTAAL	15,3	6,4	21,7	2,6	24,3

De krappe beschikbaarheid van bedrijfsgrond betekent dat er een periode van enige jaren zal aankomen waar geen invulling kan worden gegeven aan de vraag. De gemiddelde ontwikkeltijd voor bedrijventerreinen bedraagt namelijk doorgaans tussen de vijf en zeven jaren.

Aan de hand van nadere besluitvorming op provinciaal/regionaal niveau (raming van benodigde aantallen ha en verdeling in de regio) en gemeentelijk niveau (op welke hoeveelheid en op welke locatie) zal vervolgens de planvorming met spoed ter hand moeten worden genomen om aan de doelstellingen te kunnen voldoen. De doelstelling die eerder in het uitwerkingsplan voor de regio is vastgesteld gericht op de aanleg van 120 ha gemengd bedrijventerrein tot 2020.

Conclusie

De doelstellingen voor inbreiding en herstructurering zijn gehaald. De voorraad bedrijfsterrinen vraagt om een keuze over de locatie voor nieuw bedrijventerrein.

Mobiliteit: infrastructuur

Het onderdeel infrastructuur betreft de verbetering van de Kleine Ring. Enkele verbeteringen zijn al aangebracht. De planning van de overige werkzaamheden is ongewijzigd ten opzichte van de Projectenbundel 2007. Hierin is geconcludeerd dat voor de tunnels onder het spoor moet worden gespaard omdat er tot 2015 geen middelen beschikbaar zijn.

Conclusie

De monitoring 2008 geeft qua planning geen ander beeld van de maatregelen ter verbetering van de Kleine Ring.

Landelijk gebied, recreatie en natuur

In de Projectenbundel zijn onder landelijk gebied, recreatie en natuur de volgende projecten opgenomen:

- Golfbaan Hoge Vaartkant;
- Landgoederen;
- Plattelandsvernieuwing en economische dragers.

De projecten verlopen overeenkomstig planning.

Conclusie

De monitoring 2008 leidt niet tot wijziging in het programma.

Duurzaamheid

In de Projectenbundel zijn onder duurzaamheid de volgende projecten opgenomen:

- Waterbergingsgebieden;
- Verbetering waterkwaliteit;
- Waterdoelen;
- De Groene Schakel;
- Landschapsbeheer;
- Ecologische verbindingzone;
- Windenergieprojecten.

De conclusie voor deze projecten is dat de monitoring niet leidt een structurele wijziging van het programma.

Conclusie

De monitoring 2008 leidt niet tot wijziging van het programma.

Financieel resultaat

In het kader van de monitoring heeft voor ongeveer 30 projecten een actualisatie van de exploitatieopzetten plaatsgevonden. Overigens is niet voor alle projecten een exploitatieopzet voor handen. Het gaat dan om projecten waarvan de ontwikkeling in handen is van derden. De kosten komen geheel voor hun rekening.

Uitgangspunten financiële berekeningen

Voor een goed inzicht worden puntsgewijs opgesomd de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de financiële berekening voor de Projectenbundel 2007. Deze uitgangspunten zijn ook bij de monitoring 2008 gehanteerd.

Uitgangspunten financiële berekening Projectenbundel

▪ Tot 2020 geen andere investeringen
▪ Tot 2020 wel reguliere investeringen
▪ Tot 2020 voortzetting huidige voorzieningen
▪ Geen extra uitgaven in IP 2011-2020
▪ Een gezond grondbedrijf in 2020
▪ Een gezond meerjarenperspectief ook na 2020
▪ Geen verdere bijdrage grondbedrijf aan meerjarenperspectief 2020
▪ Binnenstedelijke ontwikkeling neutraal
▪ Hoge Haansberg: kostenneutraal
▪ Bedrijventerrein A58-zuid: kostenneutraal
▪ Landelijk gebied: kostenneutraal
▪ Waterberging: voortzetting voorzieningenniveau
▪ Groene Schakel: reserve compenserend groen
▪ Landschapsbeheer: kostenneutraal
▪ Windmolens: kostenneutraal
▪ Ecologische verbindingzones: via reserve compenserend groen

Wijzigingen ten opzichte van Projectenbundel 2007

Bij de monitoring van de projectenbundel is rekening gehouden :

- de doorvertaling van het woningbouwprogramma volgens de Woonvisie;
- nieuwe investeringen en extra uitgaven volgens het IP 2011-2020 voor de uitbreiding van de begraafplaats aan de Zundertseweg (€ 1,1 mio) en de kosten voor de bouw van een parkeergarage onder het SCEK (€ 10,0 mio);
- extra bijdragen uit het Grondbedrijf aan meerjarenperspectief 2020 bestaande een jaarlijkse bijdrage van € 500.000 aan de Algemene Dienst bij negatief exploitatieresultaat

Overzicht kosten

Voor het totaal aan projecten is een berekening gemaakt van de kosten die het mogelijk moeten maken deze projecten te realiseren. Het gaat om projecten waarbij de lasten primair bij de gemeente liggen. De kosten voor het SCEK zijn niet in dit overzicht opgenomen; de financiering staat los van de Projectenbundel. Daartegenover staat dat de kosten voor de parkeergarage bij het SCEK wel zijn meegenomen. De investeringen in de locatie Hoge Haansberg blijven ook buiten beschouwing.

Bij de berekening is uitgegaan van de planning van de projecten overeenkomstig de Projectenbundel 2007. Dit leidt tot het navolgende overzicht.

Vergelijking verdeling kosten in miljoenen

	2007	2008
Wonen	-,--	-,--
Onderwijs	48,--	48,--
Sociaal-cultureel	1,7	13,6
Sport	11,9	11,9
Werken	11,5	9,3
Kleine ring	6,1	6,0
Tunnel Schoonhout	23,4	23,4
Tunnel Kattestraat	16,2	16,2
Landelijk gebied	2,4	2,4
Duurzaamheid	-,--	-,--
Totaal	121,2	130,8

Bij de besluitvorming over De Groene Wig was de idee dat samenwerking met ontwikkelende partijen voordeel op zou kunnen leveren doordat de kosten nagenoeg geheel zouden kunnen worden gedekt door opbrengsten uit woningbouw in De Groene Wig en De Lage Banken (ca. 310 woningen). De concretisering van de kosten leidt tot de voorlopige conclusie dat kostenneutraliteit niet kan worden gehaald. Om die reden blijft het gereserveerde bedrag van 11,9 miljoen euro gehandhaafd.

Dekking kosten

De dekking van de meeste kosten moet worden opgebracht uit woningbouw. Bij de berekening zijn de nota Grondbeleid en de Woonvisie als leidend genomen.

Vergelijking verdeling dekking in miljoenen

	2007	2008
Grondopbrengst wonen	25	11
Optimalisatie grondopbrengst	6	-
Dekking IP	27	27
Reserve structuurvisie	-	10
Reserve bovenwijken	8	9
Voorzieningen exploitatietekorten	-	6
Totaal	65	63

Het doorvoeren van het woningbouwprogramma volgens de Woonvisie is van invloed op de opbrengsten uit woningbouw in de woonwijken Schoenmakershoek-Oost en De Streek. Het accent is in deze gebieden op de goedkopere woningen komen te liggen. Bijkomend nadeel is de duurdere grondverwerving en extra financieringslasten.

Bij de berekening van het financiële resultaat is uitgegaan van de oorspronkelijke planning qua oplevering van beide projecten. Overigens is een deel van de grondopbrengsten uit wonen als ondergebracht onder de post reserve structuurvisie.

Tegenover deze financiële tegenvallers staat het Investeringsbod van Woonstichting Etten-Leur. Dit bod voor de huurwoningen en een deel van de goedkope koopwoningen levert juist weer een positief resultaat op.

Oplossing voor dekking verschil kosten en opbrengsten

Ten opzichte van de Projectenbundel 2007 zijn de kosten gestegen en is de dekking gedaald. Al bij de Projectenbundel 2007 is besloten een aantal projecten op de reservelijst te plaatsen. Het gaat om de bouw van twee tunnels onder het spoor (40 miljoen), de ontwikkeling van de Hoge Donk als bedrijventerrein (14 miljoen) en het opwaarderen van de Westpolderplas (2 miljoen). De voorgenomen doelstelling om voor deze projecten te sparen wordt niet bereikt (o.a. het gevolg van het feit dat de parkeergarage bij het SCEK ten laste van de Projectenbundel wordt gebracht).

De genoemde projecten blijven op de reservelijst waarbij het tekort nog 11 miljoen euro bedraagt. Dit bedrag kan grotendeels worden gedekt door de grondquota voor middeldure en dure woningen op te hogen tot marktconform. De marges zijn overigens beperkt en in de praktijk moet blijken of de markt deze hogere prijzen accepteert. Na verhoging van de grondquota resteert een nadelig saldo van ca. 1.8 miljoen euro. Gezien de hoogte van het totaal bedrag is er sprake van nagenoeg kostenneutraliteit.

Conclusie

De kosten zijn gestegen en de opbrengsten zijn gedaald. Het investeringsbod van de Woonstichting en aanpassing van de grondprijzen aan de ontwikkeling in de markt zouden kunnen leiden tot een nagenoeg gelijk resultaat ten opzichte van de Projectenbundel 2007 (inclusief de financiering voor het parkeren bij het SCEK). Dit zal in de praktijk nog moeten worden waargemaakt.

Er is geen geld gespaard voor bijvoorbeeld de tunnels onder het spoor.

Omvang woningbouwlocaties in relatie tot raadsbesluit 25.6.2007

De conclusie uit de monitoring is dat de omvang aan woningbouwlocaties voor de periode 2002 – 2015 is toegenomen met 796 woningen ten opzichte van het aantal dat de gemeenteraad bij besluit van 25 juni 2007 (4128 woningen) voor deze periode heeft vastgelegd. Zoals eerder vermeld vormt dit raadsbesluit de inzet voor een verruiming van de taakstelling in de regio. In onderstaande tabel zijn de verschillen tussen de regio-afspraken, het raadsbesluit en de woningbouwpotentie nogmaals in beeld gebracht.

Programma volgens regio en raadsbesluit	Restant volgens programma tot 2015 uitgaande van oplevering 1291 woningen tot 1-1-2008	Verschil programma volgens regio en/of raadsbesluit met potentie van 3633 woningen
3300 woningen volgens regio afspraak	2009	1624
3630 woningen volgens regio afspraak + 10 %	2339	1294
4128 woningen volgens raadsbesluit d.d. 25 juni 2007	2837	796

Vaststaande projecten

In onderstaand overzicht worden vaststaande projecten opgesomd. Het betreft projecten die in aanbouw zijn, projecten waarvoor een vergunning is afgegeven of waarvan de bouwtitel vastligt in het bestemmingsplan. De bouw van deze woningen moet worden beschouwd als een vaststaand gegeven. Een beïnvloeding is niet meer mogelijk.

Overzicht vaststaande projecten

Locatie	Toevoeging woningen (na correctie sloop)	in aanbouw	verleende bouwgunning	geldend bouwrecht volgens bestemmingsplan
Schoenmakershoek (restant)	651	•	•	•
Baroniestraat (restant)	7	•		
Prinsenstaete	39	•		
Turfijker	25	•		
Elisabethpark	111	•		
L'Avenir	30	•		
Lumenstaete	57	•		
Cloosterstaete	39	•		
Markt 97	8	•		
Markt 98	6		•	
Daalbouw (Dahlia)	17	•		
Zundertseweg	3	•		
Korte Brugstraat 68	2	•		
Bisschopsmolenstraat 28-30	3		•	
Vosdonk- Munnikenhei	16		•	•
Helblokstraat/ Julianalaan	4		•	
Klompenmakerstraat	2	•		
Oude Bredaseweg 59	1			•
Oude Bredaseweg 148	1		•	
Totaal	1017			

Het totaal van vaststaande woningen (1017) opgeteld bij het gerealiseerde aantal in de periode 2002 -2007 (1291) leidt aan een totaal van 2308 woningen. Dit aantal is een tabel afgezet tegen te realiseren aantallen woningen volgens de regio en het raadsbesluit van 25 juni 2007 en vervolgens vergeleken met het totaal programma (tot 1-1-2008).

Programma volgens regio en raadsbesluit	Opgeleverde woningen (1291) + vaststaande woningbouw-locaties (1017)	Restant aantal woningen tot 2015 in te vullen op overige locaties
3300 woningen volgens regio afspraak	2308	992
3630 woningen volgens regio afspraak + 10 %	2308	1322
4128 woningen volgens raadsbesluit d.d. 25 juni 2007	2308	1820

Toets van overige locaties aan de hand van diverse criteria

Indien het raadsbesluit van 25 juni 2007 leidend is dan houdt dit in dat een of meerdere woningbouwlocaties met een totale potentie van 796 woningen in tijd moeten worden doorgeschoven. In geval de afspraken met de regio maatgevend zijn, moeten er veel meer plannen worden doorgeschoven. De vraag is welke locaties er moeten worden doorgeschoven. In een tabel op blz.16 en 17 zijn de bouwlocaties tot 2015 opgesomd die niet als vaststaand worden beschouwd. Per locatie heeft een toets plaatsgevonden waarbij is gekeken naar:

1. de invloed op de realisatiestrategie
2. de besluitvorming
3. de bijdrage aan de doelstellingen in de Woonvisie (o.a. speerpuntenbeleid).

Bij alle locaties wordt er vanuit gegaan dat zij een bijdrage leveren aan het verbeteren van de stedenbouwkundige structuur van de gemeente. Een waardering per locatie naar de bijdrage is complex en wordt door vele factoren bepaald. Bovendien zal de waardering niet voor alle locaties hetzelfde zijn. De waardering bij binnenstedelijke locaties is anders dan bij uitleglocaties. Vandaar dat dit aspect buiten de toets is gehouden.

ad 1.

De projectenbundel vormt de realisatiestrategie voor het behalen van de ruimtelijke doelstellingen zoals vastgelegd in de Structuurvisie Plus. Een aanpassing van de strategie zal soms van invloed zijn op de realisatie van deze doelstelling. Zo biedt de realisatie van woningbouwlocaties de kans om met de behaalde opbrengsten andere projecten in de sociaal maatschappelijke sector of de infrastructuur te financieren. Dat geldt vooral voor projecten waarbij de gemeente de regie heeft. De projecten die door derden worden ontwikkeld, leveren vooralsnog in beginsel voor de gemeente financieel niets op. De opbrengsten uit kostenverhaal op grond van de nieuwe grondexploitatiewetgeving zullen slechts een beperkte bijdrage kunnen leveren aan bovenwijkse voorzieningen (waarbij geldt dat de ontwikkelingen ook daadwerkelijk gebaat zijn bij deze voorzieningen).

De grote gemeentelijke bouwlocaties leveren naar verhouding meer opbrengsten dan de kleinere locaties. Een beslissing tot uitstel van de grote locaties is van wezenlijk effect voor de hoogte van de opbrengsten (vooral veroorzaakt door renteverliezen op de grondverwerking) en de realisatie van de niet rendabele investeringen.

Bij de weging van het effect van uitstel van woningbouwlocaties op het uiteindelijke investeringsniveau wordt de volgende waardering gehanteerd.

Uitstel van grote invloed	XX
Uitstel van beperkte invloed	X
Uitstel niet van invloed	-

ad 2.

Het besluitvormingsproces is bij een weging om bouwlocaties te ontwikkelen of de ontwikkeling daarvan in tijd uit te stellen eveneens een factor van belang. Sommige projecten zijn in een vergevorderd stadium van voorbereiding en de ontwikkeling is daarmee onomkeerbaar. Voor andere projecten geldt dat met derden afspraken zijn gemaakt, waarbij niet nakoming voor de gemeente financieel nadelig kan zijn. De waardering voor het besluitvormingsproces luidt als volgt:

Vastgesteld bestemmingsplan, concreet verkavelingsplan of bouwplan	XX
Geen concreet plan maar afspraak met derden	X
Geen concreet besluit	-

ad 3.

In de Woonvisie is bepaald welk woningprogramma in de periode tot 2015 moet worden gerealiseerd om het aanbod qua woningen beter aan te laten sluiten bij de vraag op de woningmarkt. De kwaliteit is daarbij bepalend, waar vooral het aanbod aan woningen voor starters, senioren of mensen met een beperking moet worden vergroot. De waardering op basis van de Woonvisie is daarop geënt.

Voldoet aan uitgangspunten woningdifferentiatie <u>en</u> speerpuntenbeleid	XX
Voldoet aan uitgangspunten woningdifferentiatie <u>of</u> speerpuntenbeleid	X
Voldoet <u>niet</u> aan uitgangspunten woningdifferentiatie of speerpuntenbeleid	-

De toets aan de genoemde criteria en waardering leidt tot het volgende overzicht. Voor de goede orde moet worden opgemerkt dat aan het overzicht geen absolute waarde mag worden toegekend. Het overzicht is vooral bedoeld als hulpmiddel om wegingsfactoren aan te reiken.

Locatie	Aantal woningen	Invloed op realisatie-strategie	Besluitvorming	Woonvisie
Schoenmakershoek-Oost	638	XX	XX	XX
De Streek	700	XX	XX	XX
Haansberg-Oost	100	XX	XX	X
Binnentuin	20	X	XX	X
Regina Mundi	32	-	XX	
Kapelstraat (Onder de Torens)	19	-	XX	X
Withof	126	-	XX	X
Zuidwand Havenkom	6	-	XX	-
Korte Brugstraat 40	15	-	XX	X
Hoge School	95	-	XX	XX
De Banakker	70	X	XX	
Nobelaer/Boerenbond	54	X	XX	
Markt 122- 128	2	-	XX	-
Anna van Berchemlaan- Oude Bredaseweg	35	X	XX	X
Het Hooghuis (school)	10	X	XX	-
Withof (houtproductiebos)	57	X	-	
Campinaterrein	12	-	X	-
Edward Poppe	120	-	-	X
Don Bosco	27	-	X	X
Wipakkerterrein	25	X	-	X
Overkant etc. Lambertusstraat	25	X	-	X
Overkant etc. Stationsstraat	14	X	-	X
Vincent van Goghschool	10	X	-	-
Bisschopsmolenstraat – Voorvang	34	-	XX	XX
Lange Brugstraat 81	2	-	XX	-
Slagveld 31	1	-	XX	-
De Groene Wig	100	XX	X	-
De Lage Banken	210	XX	X	XX

REL	19	-	-	-
Roosendaalseweg Rokx	10	-	XX	X
Bierdragerspad	3	-	XX	-
Landgoed Schuitvaart	7	-	XX	-
Landgoed Ganzenweide	12	-	-	-
Totaal	2610			

Neemt men de realisatiestrategie als toetsingskader dan moeten vooral de grote gemeentelijke plannen en in mindere mate de kleine gemeentelijke plannen tot ontwikkeling worden gebracht. Dat geldt ook als de Woonvisie als leidend toetsingskader wordt genomen. De besluitvorming maakt dat overigens de projecten van derden niet zonder meer kunnen worden uitgesteld.

De conclusie is dat elke keuze niet zonder gevolgen is voor het bereiken van de realisatiestrategie en de doelstellingen in de Woonvisie. Bij andere keuzes geldt dat een gewenste vernieuwing van het stedelijk gebied wordt uitgesteld of afspraken met derden niet worden nagekomen (de gevolgen per locatie zullen verschillend zijn).

Keuzescenario's

Het afgelopen decennium is veel geïnvesteerd om de kwaliteit van Etten-Leur te verbeteren, waarbij de realisatie van het winkelhart wel de belangrijkste kwaliteitsimpuls is geweest. De stedelijke vernieuwing die op diverse locaties heeft plaatsgevonden, heeft eveneens lokaal voor nieuw elan gezorgd en geleid tot een verrijking van het totale woningaanbod in Etten-Leur. Momenteel zijn er nog diverse binnenstedelijke plannen in aanbouw en/of in ontwikkeling die zullen bijdragen aan de verbetering van de kwaliteit op het gebied van de huisvesting en het voorzieningenniveau. Daarnaast heeft de nieuwbouw in uitleglocaties De Keen en Schoenmakershoek het draagvlak van voorzieningen rondom het Van Bergenplein en de Havenkom vergroot en daardoor herstructurering en nieuwbouw mogelijk gemaakt. Het proces van vernieuwing en kwaliteitsverbetering vraagt om voortzetting. De uitvoering van de doelstellingen uit de Structuurvisie Plus 2020 en de Woonvisie maken dat mogelijk. Vooral op het gebied van onderwijs, sport, cultureel en welzijn zal nog fors moeten worden geïnvesteerd, wil Etten-Leur voor de komende decennia haar burgers een kwalitatief goed pakket willen bieden. De raad heeft met zijn besluit van 25 juni 2007 ingestemd met het beleid gericht op kwaliteitsverbetering mits de totale woningtoename voor de periode 2002-2015 beperkt blijft tot 4128 woningen (overigens altijd nog meer dan overeenkomstig regionale afspraak).

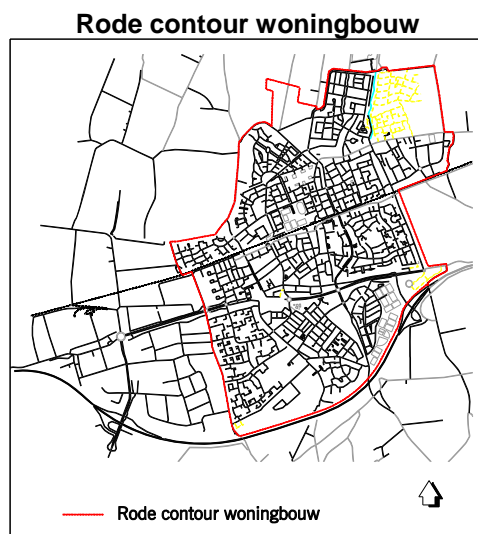
Nu de kans aanwezig is dat dit aantal wordt overschreden komt de vraag aan de orde of het raadsbesluit moet worden herzien dan wel de planning in het programma moet worden herzien. Ter beantwoording van deze vraag worden enkele scenario's geschetst.

Elk scenario gaat uit van de uitkomsten uit de monitoring 2008 waaruit blijkt dat voor de projecten in de infrastructuur (tunnels onder het spoor) tot 2015 geen geld beschikbaar is. Elke extra financiële tegenvaller heeft tot gevolg dat de gelden voor deze investeringen nog verder naar achter worden geschoven.

Scenario 1: realiseren potentieel woningbouwprogramma binnen rode contour

Als versterken van kwaliteit voorop staat, dan is het ongewenst te vervallen in een discussie over het aantal te realiseren woningen. Alle kansen die zich aandienen om het proces van vernieuwing en versterken van de kwaliteit qua woningaanbod en voorzieningen voort te zetten, moeten worden benut.

Het voorstel is om voor het woongebied een zogeheten "rode contour woningbouw" vast te stellen. De begrenzing van de rode contour woningbouw is onderstaande tekening weer gegeven.



Binnen deze rode contour is elke transformatie ten gunste van woningbouw onder voorwaarden akkoord. De voorwaarden vloeien voort uit de Woonvisie, de Structuurvisie Plus en programma-akkoord.

Dit vraagt overigens per locatie om maatwerk, waarbij bijvoorbeeld de volgende uitgangspunten kunnen worden gehanteerd:

- het totale aanbod aan gerealiseerde woningen in de periode tot 2015 voldoet aan de woningverdeling 30 % goedkoop: 30 % middelduur : 40 % duur;
- het aanbod aan starterswoningen, woningen voor senioren en woningen voor personen met een beperking volgens de doelen in de Woonvisie toeneemt;
- bij meerlaags bouwen maximaal vijf bouwlagen worden gerealiseerd en alleen bij uitzondering op andere locaties daarvan wordt afgeweken;
- rekening wordt gehouden met beperkingen voor het woonklimaat (geluid, veiligheid, geur etc.);
- het parkeren integraal in de planontwikkeling wordt meegenomen en benodigde ruimte binnen de locatie zelf wordt ondergebracht;
- rekening wordt gehouden met de uitgangspunten uit de groenbeleidsnota en het waterbeheer;
- locatiespecifieke randvoorwaarden.

De voorgestelde benadering vraagt overigens ook aandacht voor een gedifferentieerd stedelijk gebied; niet elke ontwikkellocatie hoeft te worden aangewend voor woningbouw. Soms kan ook een andere invulling passend zijn en voorkomen dat locaties met een minder woonklimaat toch worden omgezet voor alleen woningbouw (bijvoorbeeld de Spoorzone).

Verder wordt het gebied binnen de “rode contour” benut om voorzieningen op het gebied van educatie, sport, cultuur, welzijn, detailhandel en horeca (al dan niet volgens vastgesteld beleid) te realiseren.

De “rode contour” benadering blijft een overall visie waarbij per project afzonderlijk besluitvorming kan plaatsvinden en kan worden bepaald of er het project daadwerkelijk bijdraagt aan de versterking van

Zolang het gebied binnen de “rode contour woningbouw” nog ontwikkelpotentie kent, wordt geen nieuwe uitleglocatie in ontwikkeling genomen. Binnen de vastgestelde Structuurvisie Plus gaat aan met name om het inzetten van de locatie Hoge Haansberg als woningbouwlocatie.

Samenvatting scenario 1

In scenario 1 wordt geaccepteerd dat uiteindelijk in periode 2002 – 2015 meer woningen worden bebouwd dan volgens het raadsbesluit van 25 juni 2007. Het scenario voldoet volledig recht aan de realisatiestrategie: het realiseren van de doelstellingen uit de Woonvisie en de vernieuwing voor de sociaal maatschappelijke voorzieningen binnen het aangegeven tijdspad zonder dat daarvoor extra middelen uit de Algemene Dienst worden gereserveerd. Scenario 1 legt tevens geen beperking op voor andere toekomstige binnenstedelijke locaties.

Scenario 2: doorschuiven van de woningbouwlocatie De Streek en enkele kleinere woningbouwlocaties

Het verschil aan potentieel woningbouwprogramma en het raadsbesluit van 25 juni 2007 bedraagt ca. 796 woningen. Indien onverkort wordt vastgehouden aan dit raadsbesluit dan ligt het voor de hand de ontwikkelingen van de bouwlocatie De Streek (700 woningen) naar 2015 door te schuiven. Aangevuld met enkele kleinere bouwlocaties (bijvoorbeeld Wipakkerterrein, D'n Overkant en Vincent van Goghschool en REL) kan dan worden gebleven binnen het aantal volgens het raadsbesluit.

Het doorschuiven van de bouwlocatie De Streek heeft gevolgen voor de realisatiestrategie. De potentiële opbrengst bij ontwikkeling van De Streek na 2015 daalt als gevolg van renteverliezen. De daling is berekend op 7 miljoen euro. Het totale investeringsniveau tot 2015 neemt af. Er is in die periode minder geld beschikbaar voor het realiseren van sociaal maatschappelijke voorzieningen. Gelet op de besluitvorming over het SCEK en de aanleg van een nieuw sportpark zal voor het programma voor de bouw van nieuwe brede scholen met daaraan gekoppelde maatschappelijke voorzieningen (kinderopvang, wijkgebouw etc) ter discussie komen. Bij gemiddelde bouwkosten voor een nieuwe brede school van ongeveer 10 miljoen euro, leidt het uitstellen van de nieuwbouwlocatie De Streek ertoe dat de bouw van een brede scholen met aanverwante voorzieningen in zuid pas na 2015 aan de orde is.

Gebied	Planning oplevering
Schoenmakershoek	2008
Het Hooghuis (Hofstee, Springplank, Wiltzangh)	2010
Centrum (D'n Overkant en Vincent van Gogh)	2012
Baai - Lage Banken (Hasselbraam 2x)	2013
Zuid - Lage Banakkers (Vier Heemskinderen)	2017/18
Grauwe Polder (Carillon, Troubadour, Bombardon)	2017/18

Alleen als via de Algemene Dienst extra middelen vrij kunnen worden gemaakt, kan uitstel worden voorkomen. Vooral nog wordt er van uitgegaan de ruimte ontbreekt voor de inzet van deze middelen. Het doorschuiven van nieuwbouw houdt tevens in dat naast regulier onderhoud aan bestaande scholen wellicht extra kosten moeten worden gemaakt om de bestaande scholen langere tijd in stand te houden.

Het is de vraag of het uitstel van de bouw van de brede scholen en daaraan gekoppelde andere voorzieningen in zuid maatschappelijk aanvaardbaar is. Behoudens het doel om het onderwijsniveau over de gehele gemeente te verhogen, ontstaat bij uitstel waarschijnlijk een onaanvaardbare druk op de al gerealiseerde brede scholen. De scholen in zuid zullen nog verder leeglopen, tenzij verplichte voedingsgebieden worden ingesteld.

Het uitstellen van de ontwikkeling van de locatie De Streek heeft tevens tot nadeel dat de doelstellingen uit de Woonvisie en de doelstellingen uit Investeringsbod van WEL niet worden bereikt.

De bouwlocatie De Streek biedt namelijk een structurele bijdrage in de bouw van starterswoningen en woningen voor senioren. Omdat de gemeente de regiorol in handen heeft, kan een wezenlijke bijdrage worden geleverd. De kleine bouwlocaties zullen ook wel een bijdrage kunnen leveren, maar bij particuliere bouwplanontwikkeling is er minder grip.

De doelstelling van de WEL om haar aanbod aan huurwoningen te vergroten in de periode tot 2015 wordt mede niet gehaald.

De overige projecten tot stedelijke vernieuwing voor woningbouw kunnen doorgaan.

Echter bij strikte toepassing van het raadsbesluit zijn nieuwe projecten of het naar voren halen van projecten (denk bijvoorbeeld Kerkwerve) in elk geval voor 2015 niet aan de orde, tenzij andere projecten vervallen of worden verschoven.

Het doorschuiven van De Streek heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling van Hoge Haansberg als woningbouwlocatie. In dit gebied is al geïnvesteerd en langdurige renteverliezen zijn nadelig voor de uiteindelijke exploitatie van dit gebied.

Samenvatting scenario 2

Het doorschuiven van De Streek en enkele kleinere bouwlocaties leidt ertoe dat doelstellingen uit de Woonvisie en het Investeringsbod van WEL niet binnen de periode tot 2015 worden bereikt. Dat geldt ook voor de vernieuwing op het gebied van onderwijs en maatschappelijke zorg. De investeringen op dat gebied moeten deels worden getemperd, tenzij een grotere bijdrage wordt geleverd uit de middelen van de Algemene Dienst (verhogen OZB anders dan in raadsprogramma overeengekomen).

Het accent ligt op het benutten van de binnenstedelijke bouwlocaties, maar voor nieuwe projecten is er alleen ruimte als andere projecten afvallen.

Scenario 3: doorschuiven van binnenstedelijke woningbouwlocaties

Een alternatief voor het doorschuiven van De Streek kan zijn het doorschuiven van de diverse binnenstedelijke locaties (tot een maximum van 796 woningen). Rekeninghoudend met besluitvormingsproces komen daarvoor de volgende plannen in aanmerking (geen concreet plan maar afspraak met derden of geen concreet besluit).

Locatie	Aantal woningen
Withof (houtproduktiebos)	57
Campinaterrein	12
Edward Poppe	120
Don Bosco	27
Wipakkerterrein	25
Overkant etc. Lambertusstraat	25
Overkant etc. Stationsstraat	14
Vincent van Goghschool	10
De Groene Wig	100
De Lage Banken	210
REL	19
Landgoed Ganzenweide	12
Totaal	631

Om het totaal van 796 woningen te kunnen bereiken, zullen ook projecten zoals het Withof (126 woningen) of een deel van De Steek moeten worden doorgeschoven na 2015. Het doorschuiven van binnenstedelijke locaties kent de volgende gevolgen.

Voor de realisatiestrategie van de Structuurvisie Plus zijn de directe opbrengsten uit de ontwikkeling van de locaties De Groene Wig en De Lage Banken van belang. Uitstel van beide locaties leidt tot een daling van het investeringsniveau tot 2015 van ongeveer 7.5 miljoen euro (zie overzicht bij scenario 2). Toch is het in financieel opzicht voordeliger om bijvoorbeeld de woningbouw in De Lage Banken in tijd vooruit te schuiven. In tegenstelling tot oplopende renteverliezen zoals bij De Streek speelt dit aspect voor De Lage Banken geen rol. Ook na 2015 kan dezelfde opbrengst worden behaald.

De opbrengsten voor de binnenstedelijke locaties binnen gemeentelijk beheer leveren wel een bijdrage maar zijn niet structureel van invloed op het geheel.

Voor de overige locaties is er sprake van particuliere exploitatie. Zoals eerder vermeld, wordt er vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat via kostenverhaal volgens de grondexploitatiewetgeving geen structurele bijdrage wordt geleverd aan de realisatiestrategie.

Ook in dit geval zullen dus bepaalde investeringen in onderwijs en de daaraan gekoppelde voorzieningen moeten worden doorgeschoven (zie tabel scenario 2).

Het doorschuiven van de binnenstedelijke bouwlocaties is van invloed op het bereiken van doelstellingen uit de Woonvisie, maar gezien de positie van de gemeente is de regierol binnen minder groot als bij de locatie De Streek. De kans is aanwezig dat de doelstellingen uit de Woonvisie minder uit de verf komen. De verwachting is dat uiteindelijk niet de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad ten gunste van starters en senioren wordt gehaald.

Weliswaar biedt de nieuwe grondexploitatiewetgeving mogelijkheden om bij particuliere exploitatie eisen te stellen qua woningdifferentiatie, maar daarbij blijft de vraag in hoeverre uiteindelijk de doelstellingen kunnen worden bereikt. Afspraken over doelgroepen kunnen alleen op basis van vrijwilligheid worden gemaakt en niet worden afgedwongen.

Bovendien is binnenstedelijk bouwen veelal duurder; om het project uiteindelijk van de grond te krijgen zal vooral de realisatie van goedkopere woningen onder druk komen te staan.

De stedelijke vernieuwing wordt uitgesteld. De doelstelling om 50 % binnenstedelijk te bouwen wordt al niet gehaald, maar door deze keuze wordt het verschil alleen nog maar groter. Nieuwe binnenstedelijke projecten kunnen niet worden gehonoreerd. De conclusie is derhalve dat een rem wordt gezet op de stedelijke vernieuwing tot na 2015. Een en ander heeft ook gevolgen voor de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Hoge Haansberg.

Samenvatting scenario 3

Het doorschuiven van binnenstedelijke bouwlocaties heeft vooral gevolgen voor een deel van de investeringen op het gebied van de onderwijsvernieuwing en daaraan gekoppelde maatschappelijke voorzieningen. Alleen als middelen uit de Algemene Dienst worden gegenereerd kan het oorspronkelijke programma worden gerealiseerd (extra OZB).

De doelstellingen uit de Woonvisie zouden via de ontwikkeling van de uitleglocaties kunnen worden bereikt. Daartegenover staat dat de stedelijke vernieuwing wordt uitgesteld.

Scenario 4: inzetten op onderscheidende woonmilieus

De berekening van de potentie van diverse bouwlocaties is afgestemd op de woningdifferentiatie uit de Woonvisie, de dichtheid van minimaal 27 woningen per ha en binnenstedelijk vaak op gestapelde bouw. De wens om minder woningen te bouwen kan ook worden gerealiseerd door in te zetten op een andere kwaliteit bij de nieuwbouw. Een kwaliteit waarbij Eten-Leur zich onderscheidt van de nieuwbouw in gemeenten als Breda of Oosterhout.

Een eenvoudig voorbeeld kan zijn dat binnenstedelijk geen gestapelde bouw meer wordt toegevoegd en bij nieuwbouw wordt uitgegaan van grondgebonden woningen in een lage dichtheid (kleine woon- of patioclusters in een groene omgeving, vrijstaande of tweeonder-eenkapwoningen). Dit uitgangspunt zou alleen kunnen worden toegepast voor die locaties waarover nog geen afspraken zijn gemaakt (zie scenario 3).

Of een dergelijke visie ook moet gelden voor de bouwlocatie De Streek moet nader worden bezien.

Hoe een inzet op het ontwikkelen van onderscheidende woonmilieus uitwerkt naar het aantal woningen kan nu niet inzichtelijk worden gemaakt. Dit vergt extra studie. Op voorhand kan wel worden gesteld dat de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de realisatiestrategie voor sommige locaties ter discussie worden gesteld. Dit is niet zonder financiële gevolgen en zal leiden tot een verlaging van het investeringsniveau voor de planperiode 2015.

Hoeveel deze verlaging is, kan nu niet in beeld worden gebracht. Ook bij dit scenario moet rekening worden gehouden met het temperen van de nieuwbouw voor de brede scholen en aanverwante maatschappelijke voorzieningen.

De gevolgen voor de doelstellingen uit de Woonvisie en voor het investeringsbod van WEL zullen in beeld moeten worden gebracht. Maar ook andere beleidsdoelen zoals het realiseren van woonservicegebieden komen in een ander daglicht te staan.

Samenvatting scenario 4

Om het totale aantal woningen terug te brengen wordt bij nog te ontwikkelen binnenstedelijke locaties en de uitleglocatie De Streek ingezet op een onderscheidende woonmilieu, waarbij andere uitgangspunten worden gehanteerd voor bijvoorbeeld het grondgebruik. Scenario 4 heeft in elk geval gevolgen voor een deel van de investeringen op het gebied van de onderwijsvernieuwing en daaraan gekoppelde maatschappelijke voorzieningen. Alleen als middelen uit de Algemene Dienst worden benut, kan het oorspronkelijke programma worden gerealiseerd (extra OZB). Vooral nog wordt er rekening meegehouden dat ook de doelstellingen uit de Woonvisie moeten worden bijgesteld.

Conclusie

Scenario 1 maakt het mogelijk om de voorgenomen beleidsdoelen (m.u.v. de doelen voor de infrastructuur) voor de periode tot 2015 volledig tot zijn recht te laten komen. De andere scenario's leiden tot noodzakelijke aanpassingen in het beleid in het bijzonder het onderwijs en welzijnsbeleid of het financiële beleid.

Het formuleren van concrete voorstellen kan niet plaatsvinden dan nadat daarover overleg heeft plaatsgevonden met het betrokken belanghebbenden partijen (onderwijs, verenigingen, woonstichting etc).

Dit overleg heeft nog niet plaats gevonden. De vraag is of het wenselijk is dit overleg in dit stadium al te starten, zolang binnen de regio nog geen nieuwe afspraken zijn gemaakt over het toekomstige woningbouwprogramma. Om de eigen positie niet te ondermijnen, is het raadzaam binnen de regio in te zetten op een programma dat de ambities van Etten-Leur waarmaakt (bij voorkeur scenario 1). Begin 2009 kan de balans worden opgemaakt en moet worden bezien of beleidsdoelen moeten worden bijgesteld. Het voorstel is om de discussie op te schorten tot in regionaal verband afspraken zijn gemaakt. De kans is aanwezig dat zelfs het in het raadsbesluit vastgelegde aantal van 4128 woningen niet worden gehonoreerd. Elke discussie die vooruitloopt op de uitkomst van het overleg leidt mogelijk tot dubbelwerk. Bovendien kunnen de eerste bevindingen in het kader van de discussie over de Accommodatienota mogelijk bij deze discussie worden betrokken.

Vooruitlopend op de uitkomst van het overleg met de provincie en de regio blijft het raadsbesluit van 25 juni 2007 leidend en lijkt het logisch om voorlopig de ontwikkeling van De Streek door te schuiven na 2015. Mocht blijken dat Etten-Leur meer mag bouwen dan wordt bezien of het tijdstip van realisering van de locatie kan worden vervroegd.

Etten-Leur, 27 mei 2008