bijlage I

gebiedsanalyse

1:5000 & 1:2000

oktober ‘25

callactive
collectief. ruimte. activeren.
architecture - urban strategy - concept development

Locatie in beeld

gebiedsanalyse
Het gebied is volledig in beeld gebracht aan de hand van verschillende foto's rondom- en binnen het Wipakker terrein. Het gebied is divers en kent historische, karakteristieke bebouwing aan de Markt, woningbouw uit de jaren 60, een brandweerpost en nieuwbouw rondom het Stationsplein, Rock. Verschillende tijdslagen vormen het geheel. De Lambertusstraat is sterk versteend, de groenpartij (met bomen) aan de Wipakker typeert het groene karakter van de straat.



Foto’s omgeving



1
zicht vanaf de Lambertusstraat met links de Turkse moskee



2
woningen aan de Lambertusstraat tussen de Lambertuskerk en de Turkse moskee in



3
zicht vanaf de tuin van de Lambertuskerk naar het Wipakker terrein (rechts ‘De Samentuin’)



4
kijkend naar de Amarant locatie (verderop de gymzaal en basisschool ‘De Vincent’)



5
zicht vanaf de Lambertusstraat naar de gymzaal



6
het parkeerterrein aan de Wipakker tussen de brandweer en politie



7
zicht richting het Stationsplein



8
zicht vanaf de Wipakker naar de brandweer



9
zicht vanaf de Wipakker kijkend naar het bedrijfsverzamelgebouw met verderop de Markt



10
frontaal kijkend naar de inrit van het Wipakker terrein & brandweer



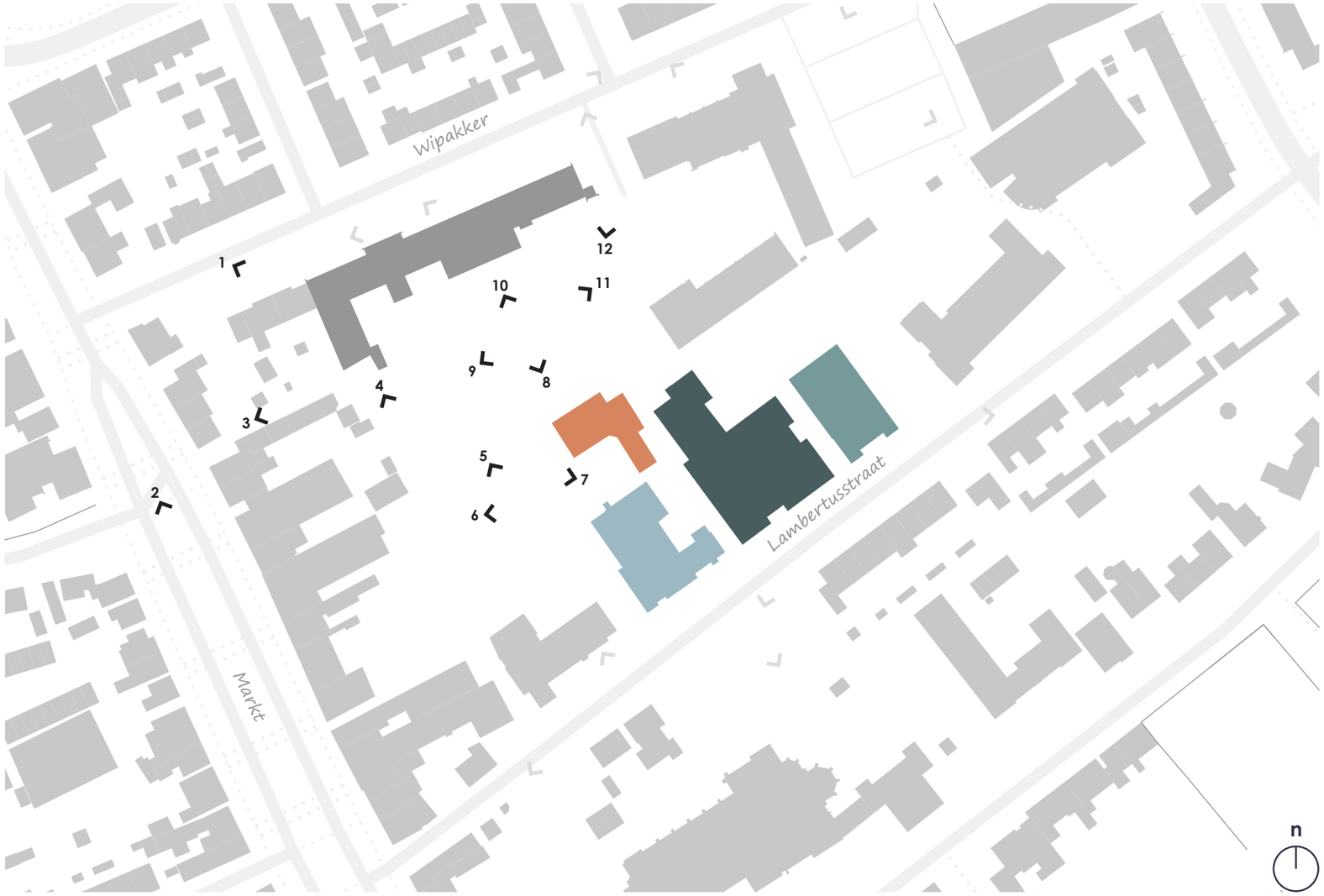
11
de groenbuffer met speeltuin langs het bedrijfsverzamelgebouw



12
het straatprofiel van de Wipakker met rechts de groenstroken en links bestaande woningen

Wipakker terrein

gebiedsanalyse
Het binnenterrein is monotoon, kent geen kwalitatief groen en is omsloten door bebouwing en hekken. Dit maakt dat het gebied een anoniem karakter heeft. Desondanks heeft het binnengebied een groene uitstraling, door het grasveld met plaatselijke verharding. Er bevinden zich twee inritten om direct op het binnenterrein te komen, dit is de inrit aan de Wipakker (bedrijfsverzamelgebouw - brandweer) en de inrit aan de Lambertusstraat (scouting Lambertus - Turkse moskee). Via de inrit nabij Markt 104 is het veld niet betreedbaar, deze verbinding leidt naar een privé parkeerterrein.



Foto’s omgeving



1
vanaf de Lambertusstraat kijkend naar de woning naast het bedrijfsverzamelgebouw



2
de Markt met de kenmerkende bomenlaan



3
de inrit vanaf de Markt kijkend richting het Wipakker terrein

4
tussen het Wipakker terrein en de achtertuinen van de Markt bevindt zich parkeren

5
kijkend vanaf het veld naar de scouting, Turkse moskee & Lambertuskerk

6
de noordelijke uitrit van het Wiapkker terrein met rechts de brandweer



7
oostelijk kijkend, zicht op de brandweer met de barrière van hekwerk



8
zuidelijk kijkend richting de Lambertuskerk



9
westelijk kijkend naar de achterkant van de Markt met daarvoor de opslag van Jeugdland



10
noordelijk kijkend tegen het bedrijfsverzamelgebouw aan



11
de kampvuurkuil van scouting Lambertus

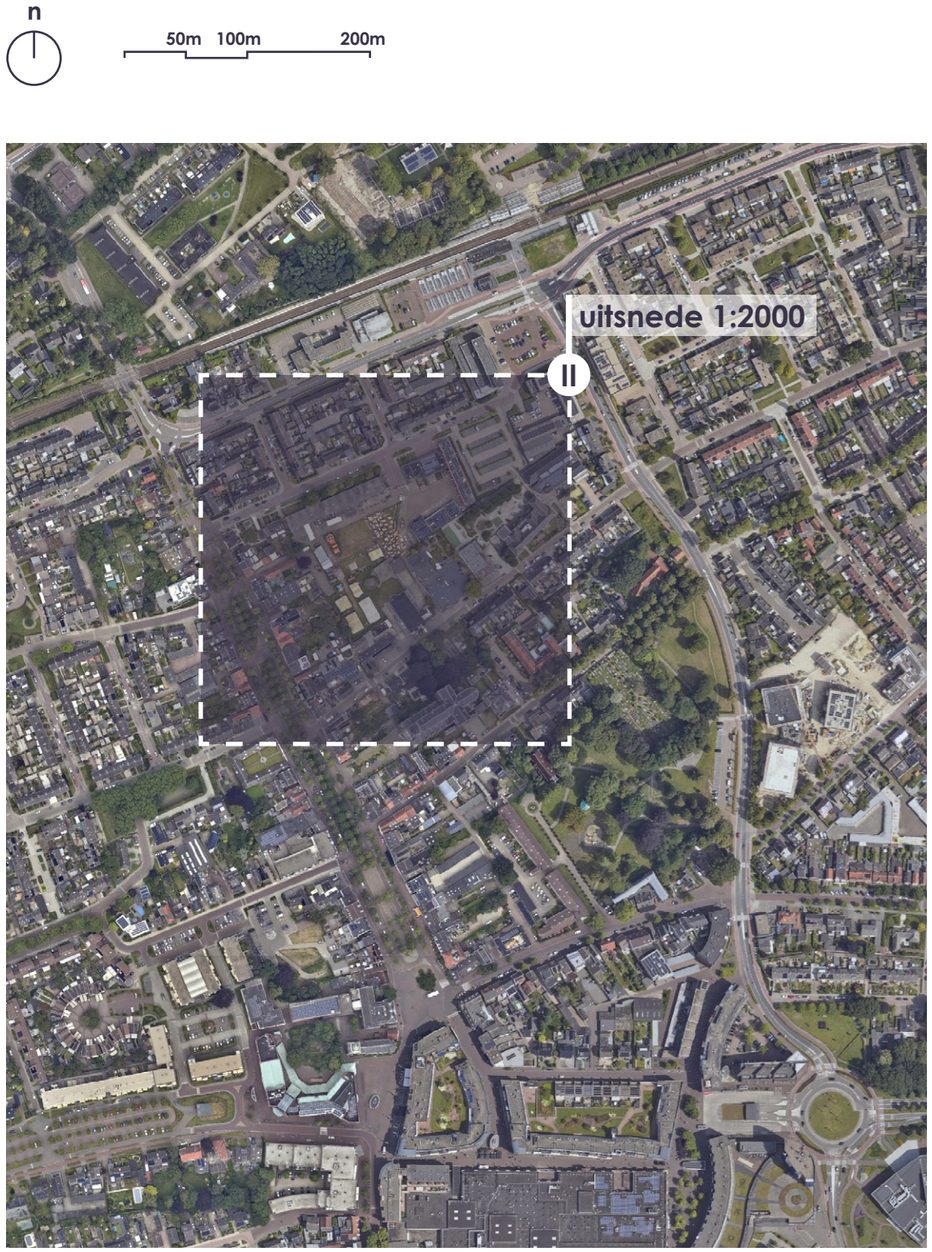


12
activiteiten door scouting Lambertus

Gebiedsanalyse station-centrum

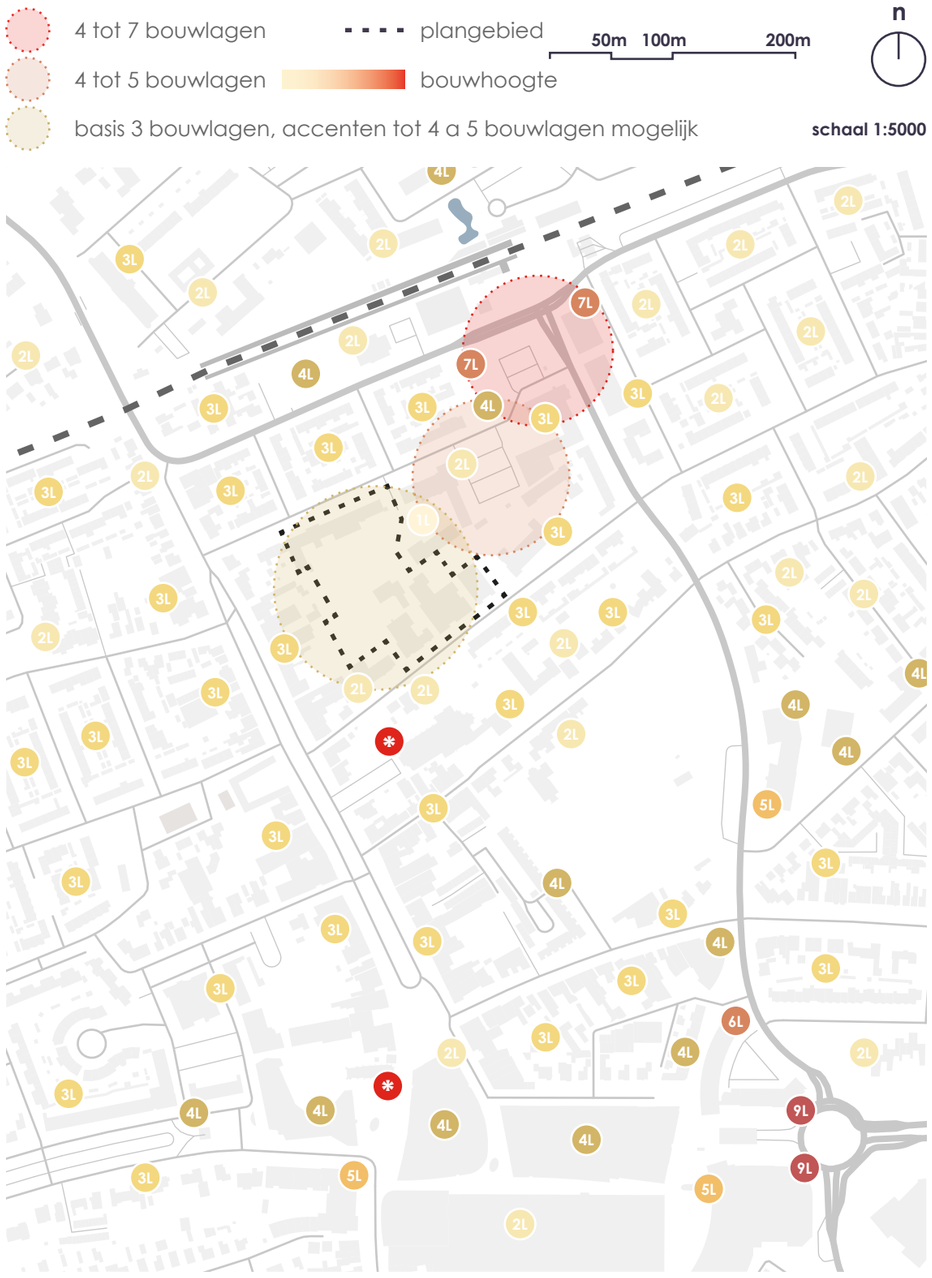
ligging
De locatie is onderdeel van het station-centrum gebied. De onderstaande uitsnede toont de ligging ten opzichte van de gemeente. De locatie is centraal gelegen.

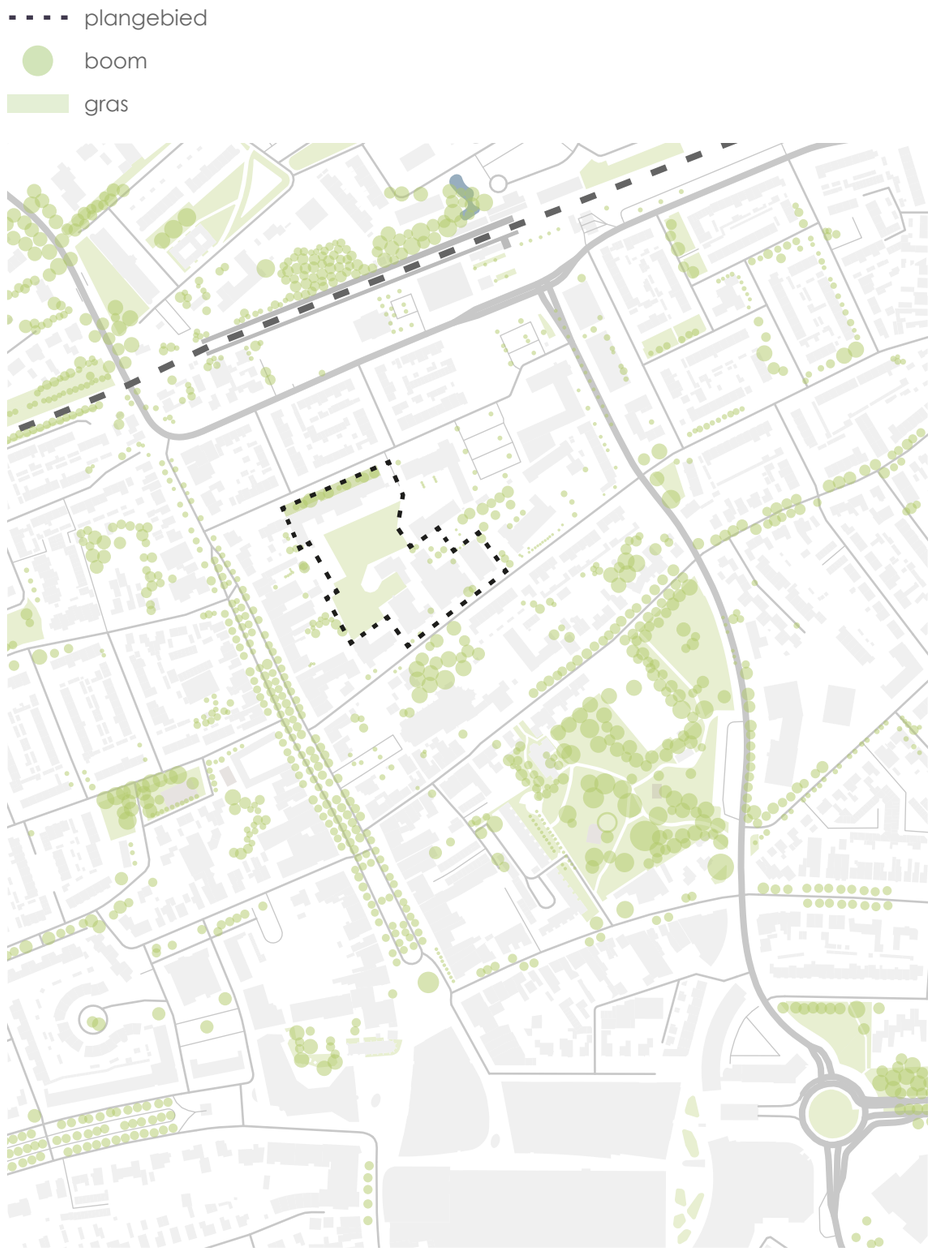




Het Wipakker terrein; schakel tussen station-centrum
Aan de hand van een ‘lagen analyse’ zijn alle kenmerken van het gebied, per thema afgeleid en uiteengezet. Op de volgende pagina’s worden de verschillende kaarten per laag gepresenteerd.

II. schaal 1:2000 - vanaf pagina 13

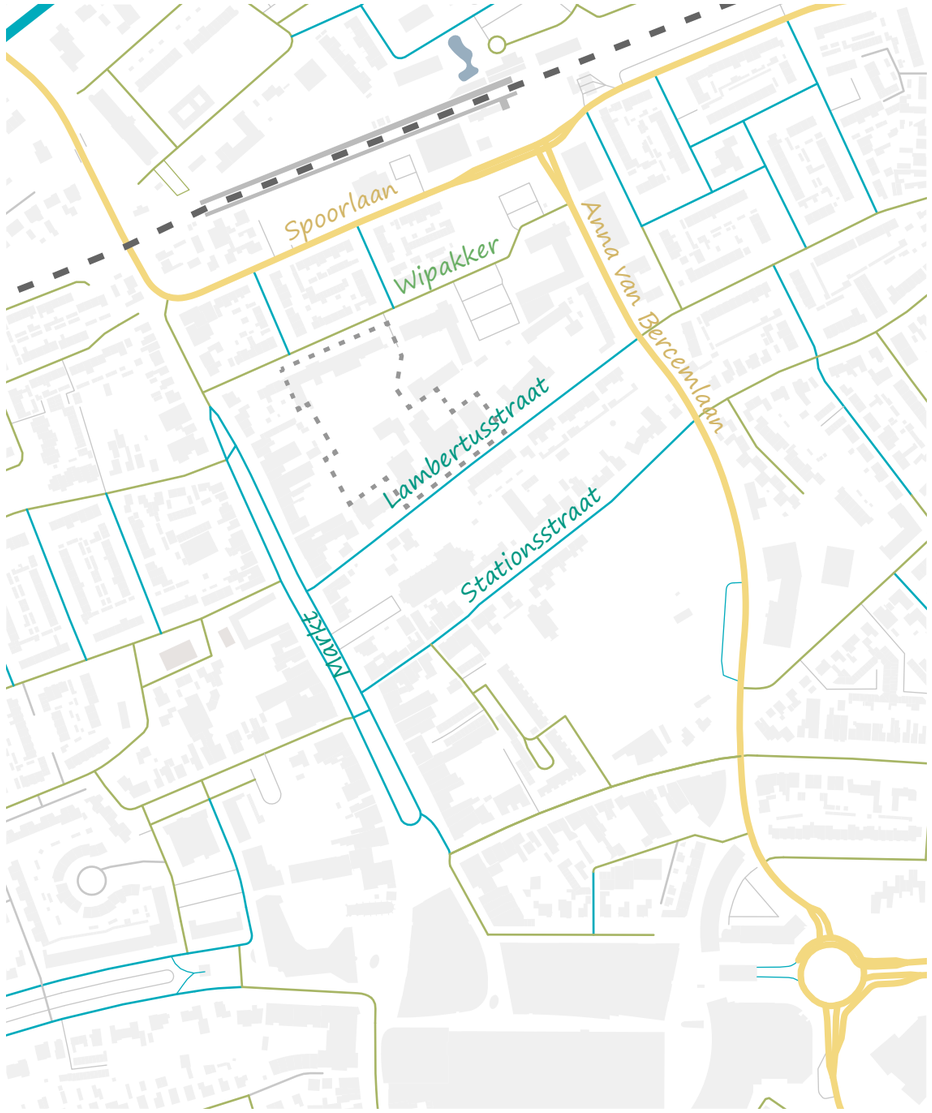




bouwlagen
Het gebied kenmerkt zich met bebouwing van ca. 3 bouwlagen, hogere bebouwing is geconcentreerd rondom het stationsplein en het centrum. De van Gogh Kerk en de Lambertuskerk verbijzonderen de omgeving.

groenstructuur
Kenmerkend is de kwalitatieve groenstructuur van de Markt en het Oderkerkpark. Ook het Wipakker terrein kent groen (veld) maar kent een relatief lage waarde.

spoorweg
50km/h
30km/h
30km/h; eenrichtingsweg



verkeersstructuur
De hoofdwegenstructuur wordt gekenmerkt door de Spoorlaan en Anna van Berchemlaan (geel). De verbindingswegen tussen de Markt en de Anna van Berchemlaan zijn op de Wipakker en Oude Bredaseweg (groen) na, eenrichtingswegen (blauw). De ontsluiting tussen de Markt en de Anna van Berchemlaan is oost-west gericht, rondom het plangebied zijn er geen volwaardige noord-zuid verbindingen aanwezig.

station
centrum
gebouwen plangebied



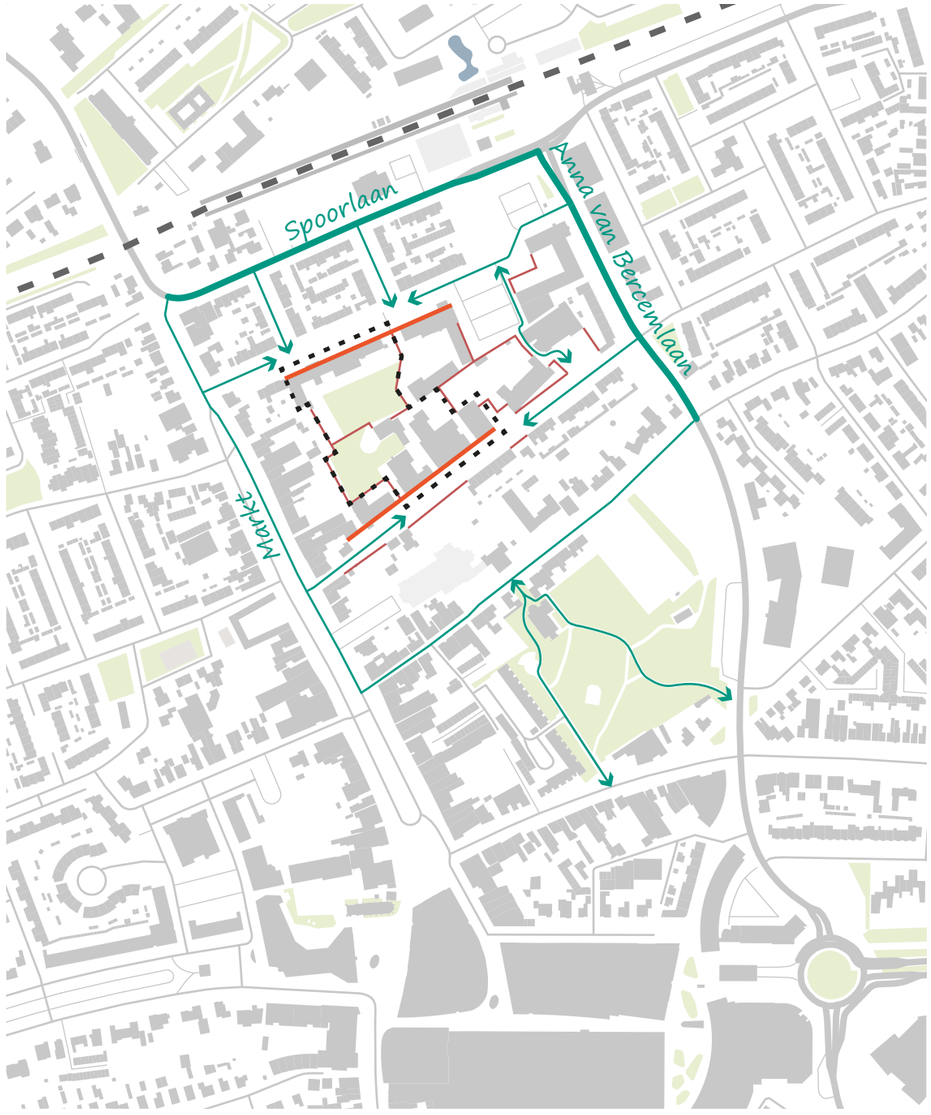
voorzieningen
Het voorzieningenniveau rondom het station-centrum is hoog. Denk bijvoorbeeld aan horeca, gezondheid, cultuur & wonen. De voorzieningen dragen bij aan de beleving tussen het station-centrum.

hekwerk
afgesloten anoniem karakter
looplijnen omgeving

50m 100m 200m

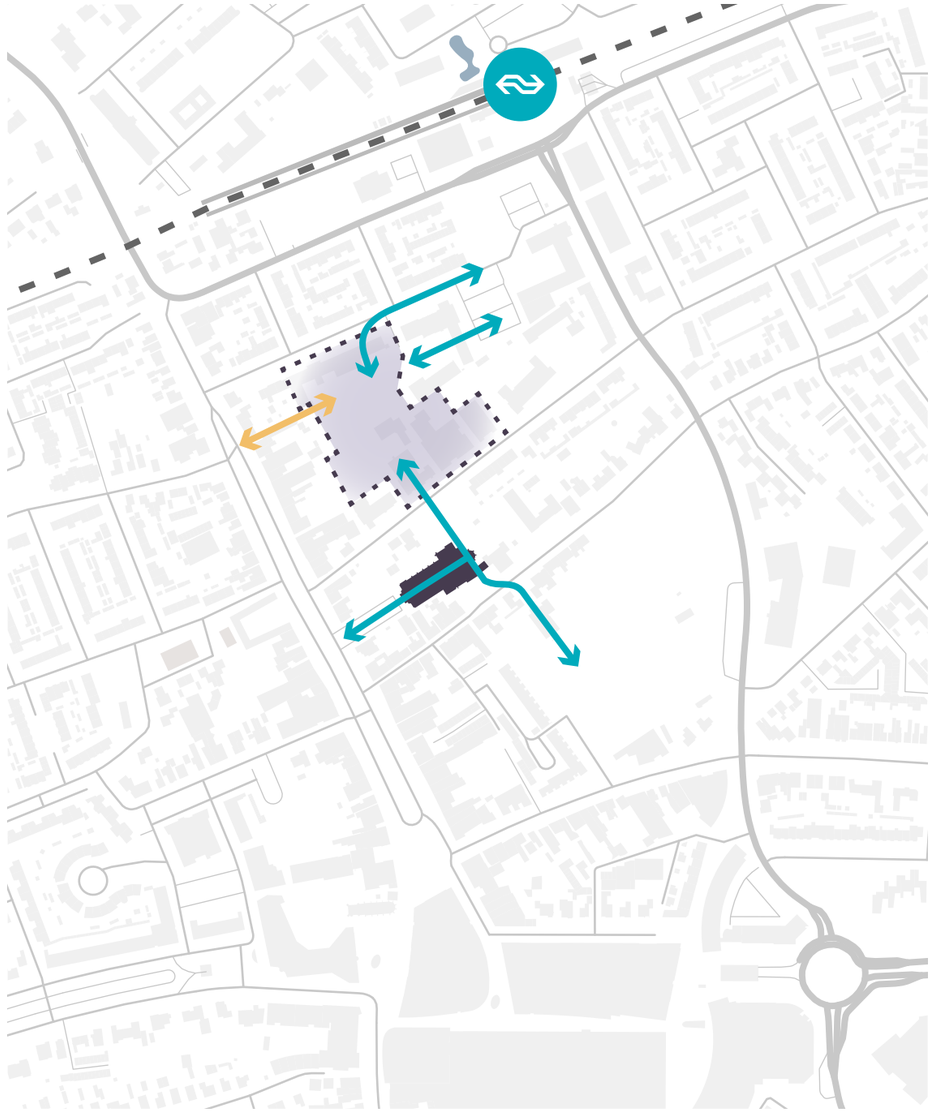
n

schaal 1:5000



doorwaadbaarheid en aanlooproutes
Het Wipakker terrein is anoniem en afgesloten van haar omgeving, er is geen openbaar toegangkelijke noord-zuid verbinding aanwezig. De entrees naar het binnengebied zijn afsluitbaar met hekwerken. Ook ‘de Samentuin’ nabij de Lambertuskerk is afgesloten met hekwerk.

plangebied
Lambertuskerk
verbindingskans, enige verbinding al aanwezig
verbindingskans, verbinding niet aanwezig



verbindingskansen
Er liggen verschillende verbindingskansen om het gebied meer in relatie te brengen met de directe omgeving; een meer doorwaadbaar gebied kan de station-centrum verbinding versterken.

plangebied
niet wonen
combinatie woon-werk
wonen
religieus object



karakter
Deze kaart toont aan waar wonen, combinaties van wonen-werken en niet wonen zich bevinden. De as Markt-centrum kent een sterke aanwezigheid van de combinatie wonen-werken, daaromheen bevinden zich woonwijken. Het Wipakker terrein en het oostelijke gebied aangrenzend, kenmerkt zich duidelijk als een gebied waarin wonen voornamelijk niet aanwezig is.

bebouwing



bebouwing
Aan de Markt, Stationsstraat & Oude Bredaseweg is met name lintbebouwing aanwezig, met over het algemeen een fijnmazige structuur. Aan het uiteinde van de Markt bevindt zich het centrum met grote korrels. Ten oosten en westen van de historische structuren zijn veel stempelwijken aanwezig.

50m 100m 200m

n

openbare ruimte

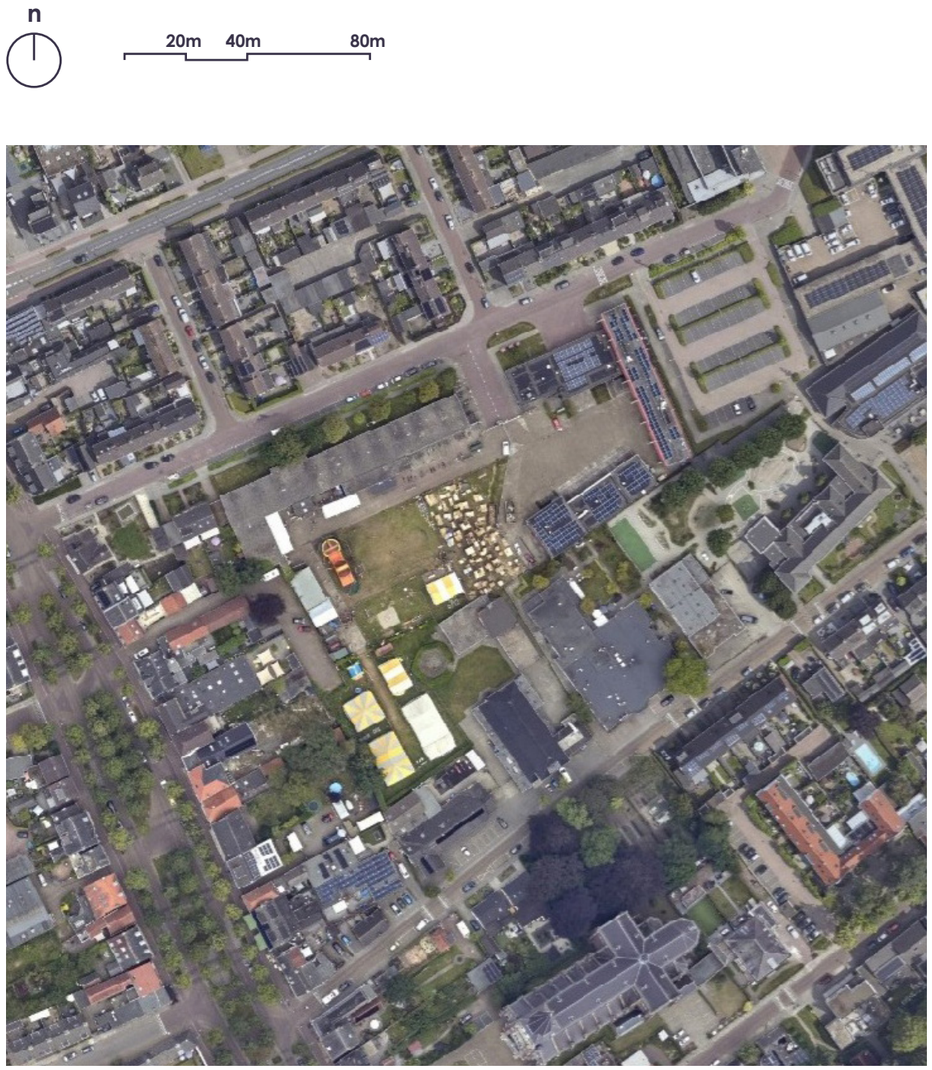
schaal 1:5000



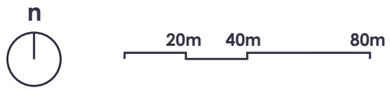
openbare ruimte
Deze kaart toont de openbare ruimte (in donkere kleur); duidelijk afleesbaar is de breedte van de straatprofielen en het Oderkerkpark.



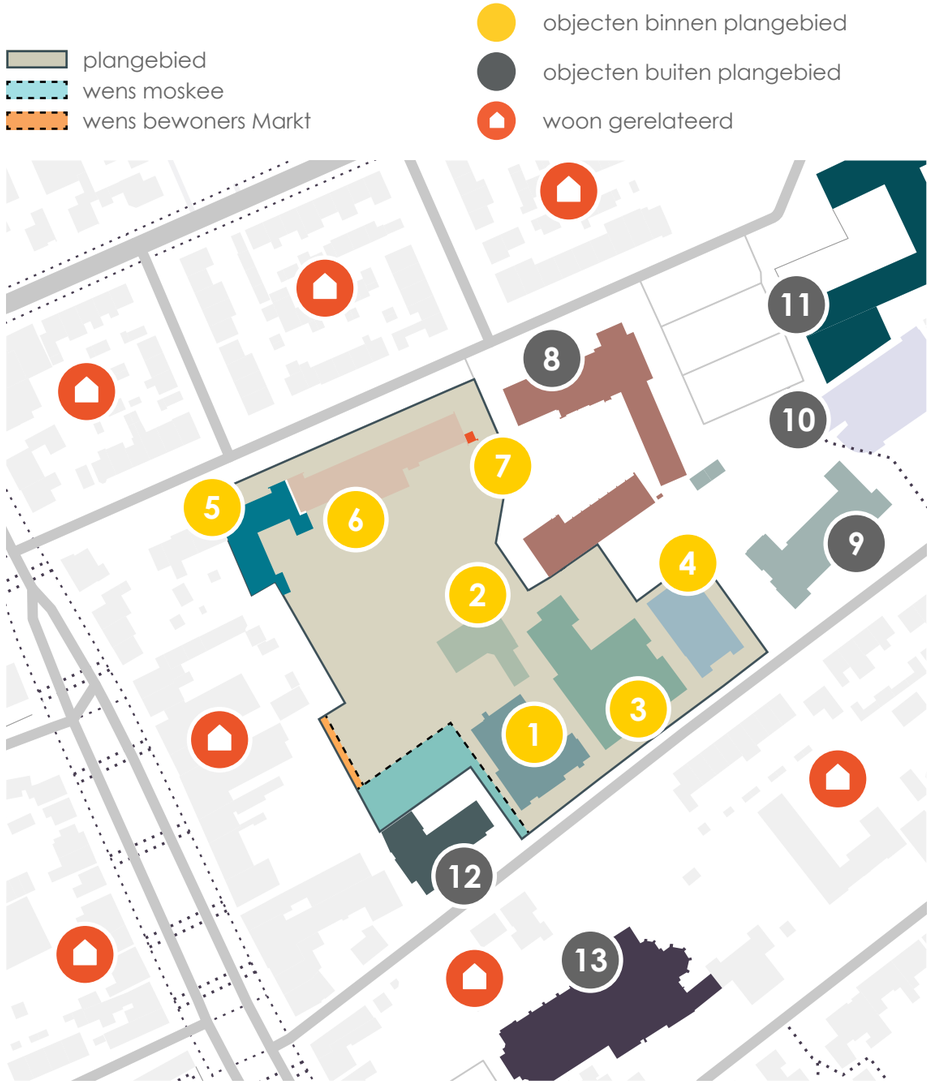
station-centrum verbinding; koppelkans ontwikkelstrategie SRBT (2023)
Het Wipakker terrein is een ontwikkellocatie binnen het station-centrumgebied. In de doorontwikkeling en de verdere toekomst is en blijft het van groot belang om de stedenbouwkundige structuren niet op zichzelf te beschouwen, maar als onderdeel van het totale gebied. De ontwikkelstrategie van de SRBT (Stedelijke Regio Breda Tilburg, waar Etten-Leur onderdeel van is), onderschrijft de waarde van- en stelt dat deze gebieden de motor zijn van vernieuwing. Kernbegrippen als duurzame mobiliteit, multifunctioneel programma en verdichting zetten uiteen hoe deze gebieden benaderd dienen te worden, om zo de verblijfskwaliteit te verhogen en de sterke koppeling met het OV (openbaar vervoer) te borgen. De gebieden vormen het hart van de ruimtelijke, economische en mobilitaire ontwikkeling van de regio.



II. schaal 1:2000
Op de volgende pagina's is het projectgebied meer in detail uitgelicht.



schaal 1:2000



functies

1. jongerenwerk (De Beuken)
2. scouting Lambertus
3. Amarant (De Smaakmakers)
4. gymzaal
5. Jeugdland
6. bedrijfsverzamelgebouw
7. traforuimte
8. brandweer
9. basisschool ‘De Vincent’
10. De Linde
11. politiebureau
12. Bilal-i Habesi moskee
13. kerk Lambertus



korrelmaten

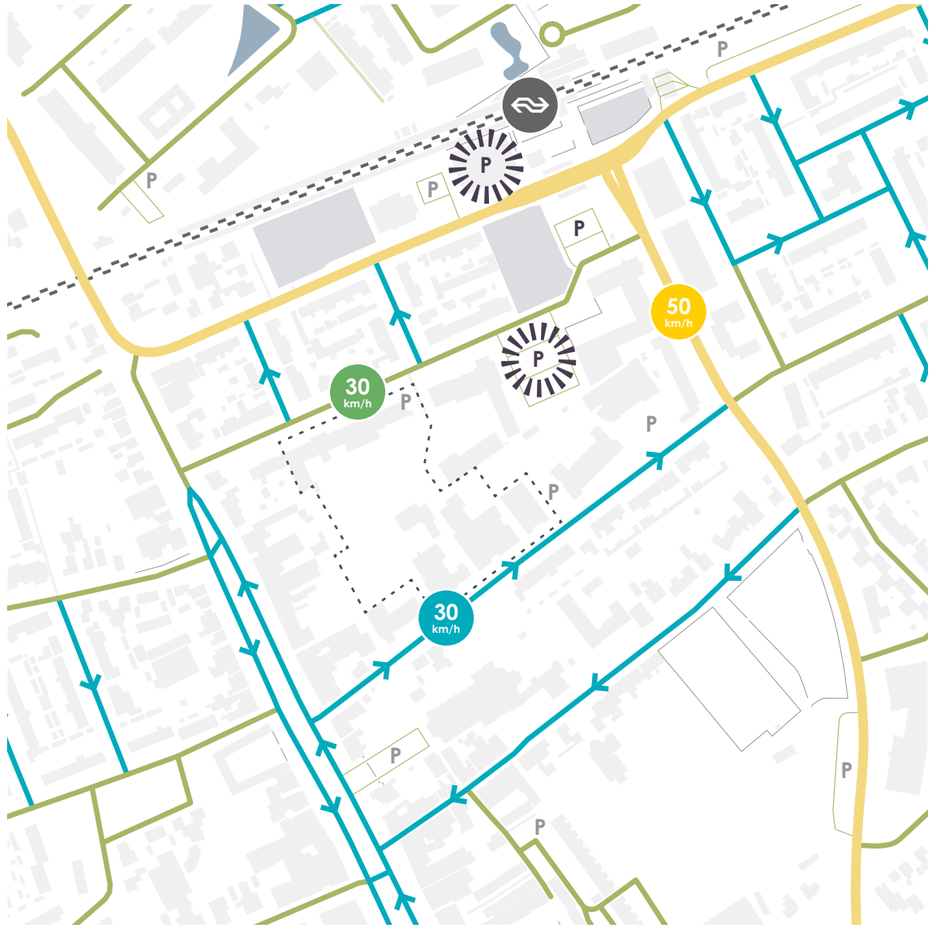
De lintbebouwing aan de Markt is ca. 150m lang, de geparcelleerde gevels sluiten goed aan op de menselijke maat en schaal. Overige bebouwing (in de Lambertusstraat en de Wipakker) is divers in grootte.

moskee
scouting/Jeugdland
Amarant
brandweer
entree zone school
buitenspelen school
de Linde
politie
uitrukweg
geluid



buitenruimten en geluid
Verschillende functies in het station-centrum gebied hebben een verhoogde geluidsproductie, zoals 1) de brandweer; 2) de politie; 3) basisschool ‘de Vincent’; en 4) activiteiten van scouting Lambertus (en Jeugdland).

spoorweg
50km/h
30km/h
30km/h; eenrichtingsweg
kans parkeerhub
P parkeren overig
P parkeren Stationsplein



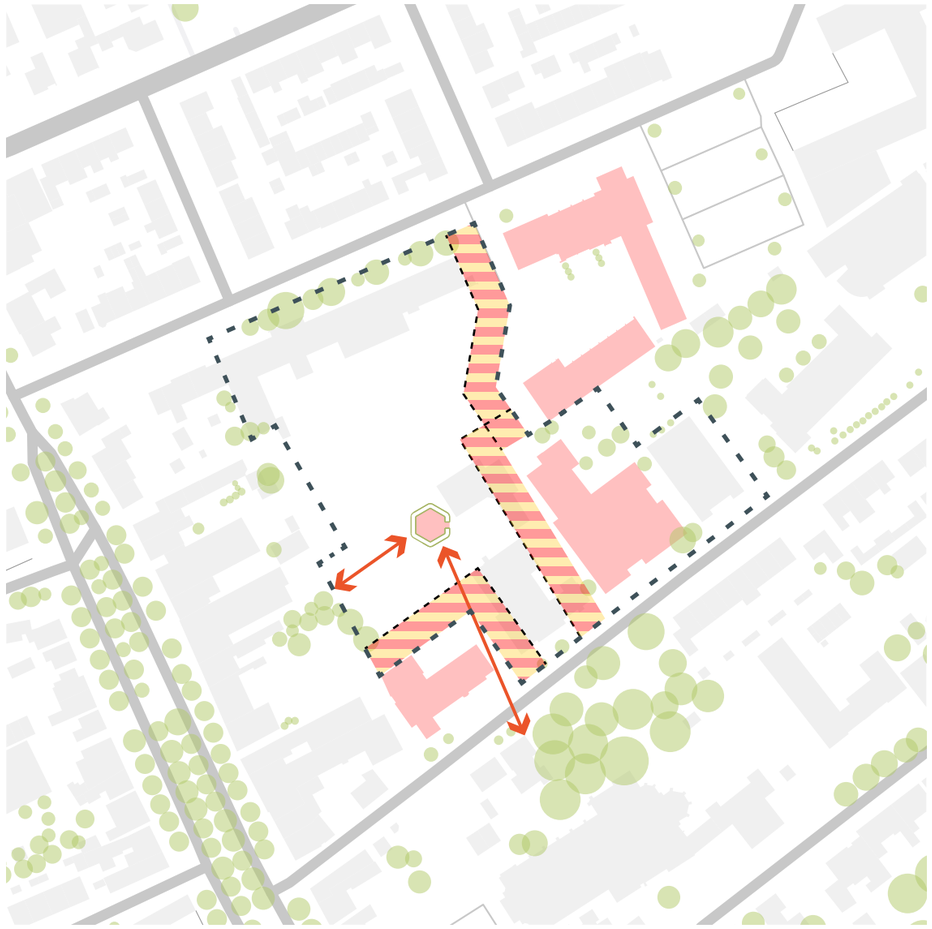
verkeersstructuur & parkeren
In alle straten is relatief veel parkeren aanwezig, daarnaast domineert parkeren op en rondom het Stationsplein. Om het Stationsplein vrij te spelen van parkeerplaatsen en daarmee het ‘blik’ op straat te reduceren, bieden parkeerhubs kans om bij te dragen aan een kwalitatieve verbinding van station naar het plangebied en centrum. De Lambertusstraat (eenrichtingsweg) is nauw en kent veel verharding, dit is minder prettig voor voetgangers & fietsers.

n

20m 40m 80m

schaal 1:2000

functie met milieuzonering
milieuzonering 10m
kampvuur; afstand tot omgeving



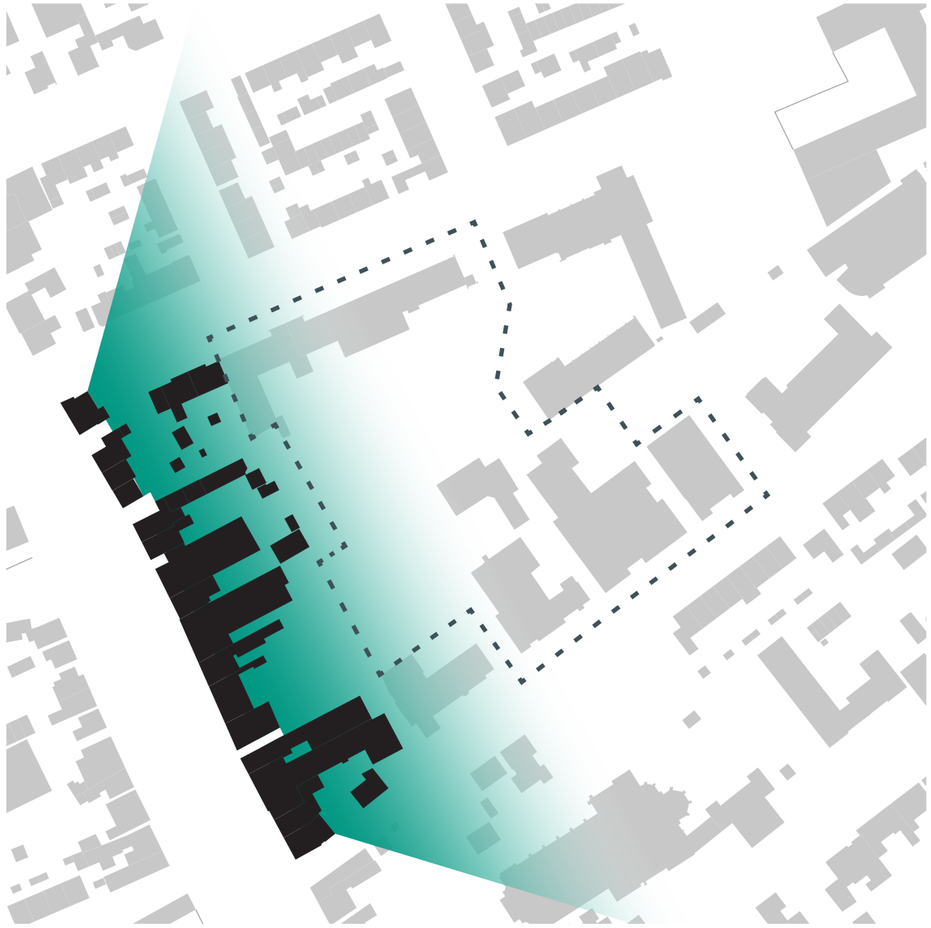
te behouden bomen + groenstrook
versteend; hittestress



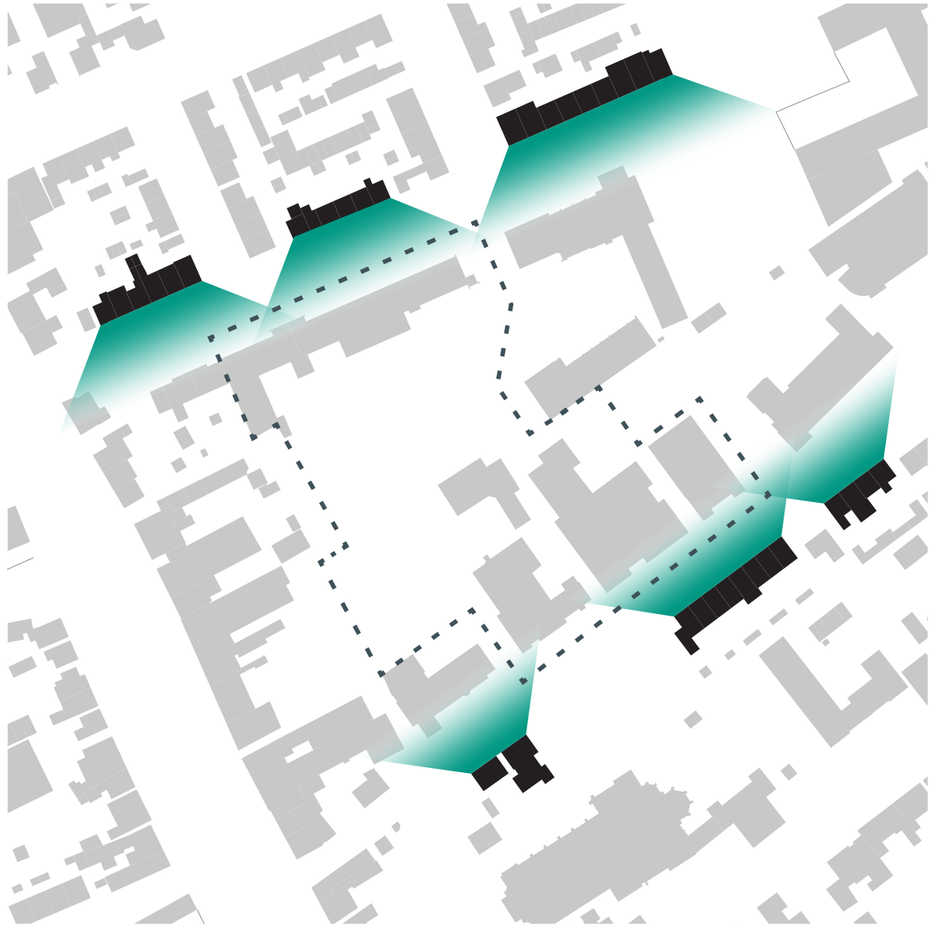
milieuzoneringen
De Turkse moskee, Amarant en de brandweer hebben een milieuzonering van 10 meter (gemeten vanaf de perceelsgrens). Verder vraagt de kampvuurkuil aandacht, deze is dusdanig gepositioneerd t.o.v. de omliggende woningen, dat hinder zoveel als mogelijk wordt beperkt.

groen behouden en versterken
De groenstrook met bomen aan de Wipakker is een grote kwaliteit. De Lambertusstraat is erg versteend, er is veel blik op straat zonder kwalitatieve groen buffers.

plangebied
gebouwen met zicht op Wipakker
zicht



privacy & zicht - Marktzijde
Vanuit de woningen aan de Markt is er via de achtergevel zicht op het Wipakker terrein. Momenteel kijken deze woningen vrijuit over het veld. De accommodaties zijn momenteel max. twee bouwlagen en zijn sterk georienteerd naar de straten, m.u.v. scouting Lambertus.



privacy & zicht - Lambertusstraat & Wipakker
Het Wipakker terrein grenst nagenoeg overal direct aan bebouwing (particuliere woningen). Enkel t.p.v. Jongerenwerk Etten-Leur bevindt zich licht en lucht (grenzend ‘de Samentuin’).