variantenstudie Wipakker

de groene schakel tussen station-centrum

gemeente Etten-Leur
ruimtelijk- strategisch onderzoek, 29 oktober 2025

callactive architects

GEMEENTE ETTEN-LEUR

Callactive Architects
collectief. ruimte. activeren. *met Gemeente Etten-Leur*



variantenstudie Wipakker
de schakel stapsteen tussen station-centrum

oktober 2025

Callactive Architects
Kaan Kalak, architect
Okan Kalak, architect

callactive
architecture.
urban strategy.
concept development.

in samenwerking met

Gemeente Etten-Leur

01 inleiding 3

02 gebruikersanalyse 6

03 thema's 7

04 ruimtelijk concept 8

05 woonprofiel 9

06 varianten 10

07 multicriteria-analyse (MCA) 32

08 conclusie 34

09 kansen & aandachtspunten 35

bijlagen
I gebiedsanalyse
II ruimtelijke principes

1. Inleiding

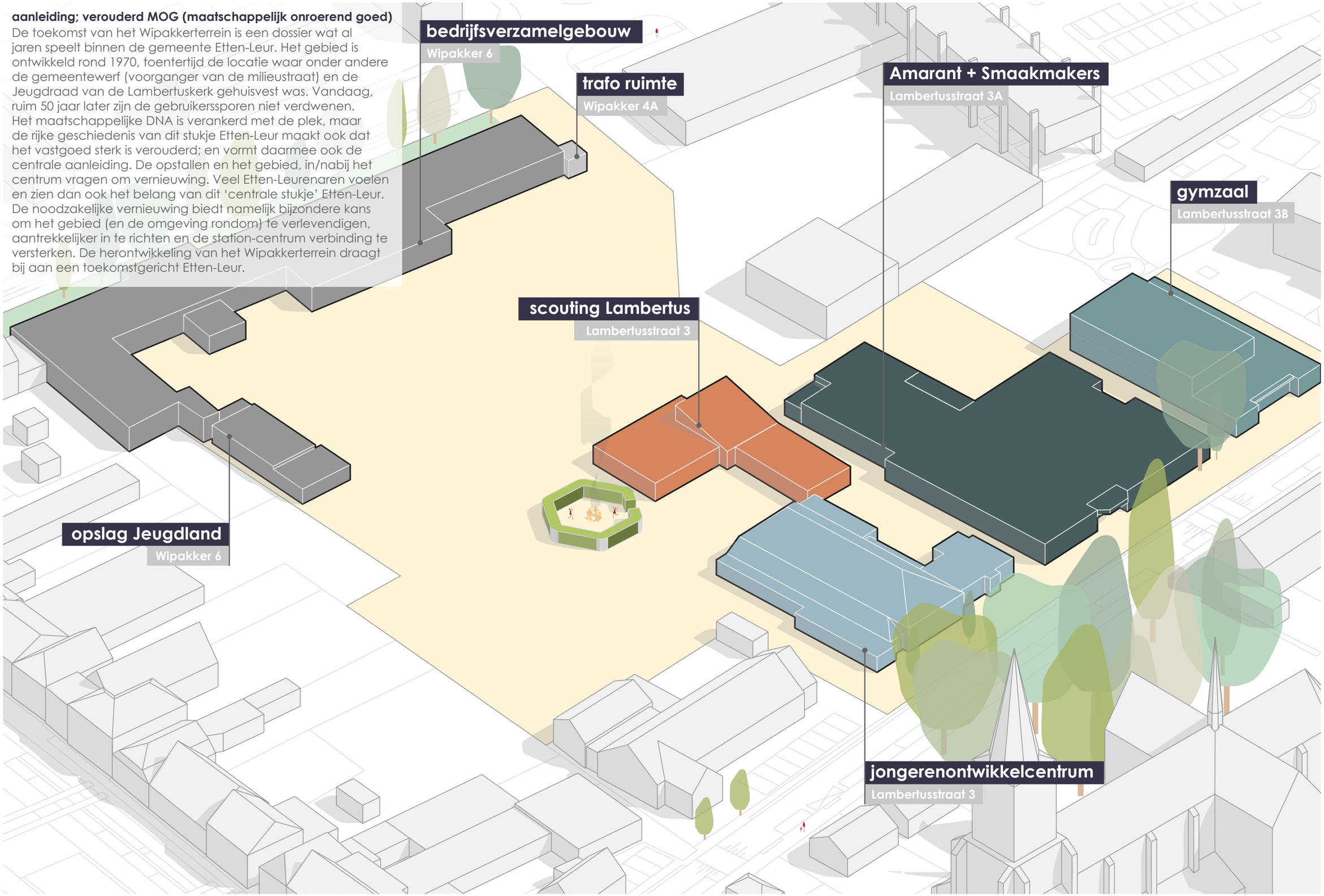
opdracht; amendement gemeenteraad
De opdracht van de gemeenteraad richt zich op het ontwikkelen van drie basisvarianten zonder de deelname van Amarant; 1a) 100% maatschappelijk (incl. At-Taqwa), excl. woningbouw; 2a) maatschappelijk gecombineerd met woningbouw (excl. At-Taqwa); en 3a) 100% woningbouw + JEL (jongerenwerk Etten-Leur). Inclusief drie subvarianten met deelname van Amarant; 1b, 2b en 3b. Voor verdieping van variant 3a en 3b is ook een verkenning gemaakt voor verplaatsing van Jeugdland en scouting Lambertus naar Haansberg. Het stedenbouwkundige plan van Haansberg is nog in ontwikkeling, daarom is er in deze fase sprake van verhuizing van de maatschappelijke partijen naar en binnen een 'zoekgebied'. Dit gebied is aangedragen door het ambtelijke projectteam. Afhankelijk van het eindadvies, vraagt dit concretisering. Alle direct betrokken maatschappelijke partijen zijn in het onderzoeksproces actief gehoord. De wensen zijn met aandacht (en rekening houdend met de gemeentelijke uitgangspunten) vertaald naar de gevraagde varianten.

aanpak
Vanuit een gedegen aanpak is de gelaagdheid en omvang van de opdracht uiteengezet. Zo is stapsgewijs toegewerkt naar een onderbouwde voorkeursvariant. Allereerst is het plangebied in beeld gebracht en geanalyseerd op stedenbouwkundig niveau; de gebiedsanalyse is bijgaand gevoegd (bijlage I). Vervolgens zijn de wensen (incl. het programma van wensen) van de maatschappelijke organisaties geanalyseerd en is voor variant 3 (woningbouw), een woonprofiel opgesteld. Uit deze analyses zijn verschillende thema's herleid, is er een ruimtelijk concept geformuleerd en zijn hier ontwerpprincipes uit voortgekomen (bijgaand gevoegd, bijlage II). Deze vatten bondig constateringen, kansen en ambities samen; en vormen de basis voor de verschillende uitwerkingen per variant.

Aan de hand van een MCA (multicriteria-analyse) is iedere variant beoordeeld op de gegeven toetsingscriteria; 1) meerwaarde voor de maatschappelijke organisaties; 2) stedenbouwkundige kwaliteit; 3) bijdrage aan het oplossen van het woningtekort; 4) exploitatie; en 5) financiën. Op deze wijze is het mogelijk om de verschillende varianten tegen elkaar af te wegen en zo te komen tot een voorkeursvariant; een eindadvies. Tot slot zijn er kansen en aandachtspunten beschreven welke in de doorontwikkeling verdieping- en/of om een vervolg vragen. Alle varianten voldoen aan de beleidsuitgangspunten (Groenplan, Hemelwaterverordening, nota parkeernormen en Doelgroepenverordening).



aanleiding; verouderd MOG (maatschappelijk onroerend goed)
De toekomst van het Wipakkerterrein is een dossier wat al jaren speelt binnen de gemeente Etten-Leur. Het gebied is ontwikkeld rond 1970, toentertijd de locatie waar onder andere de gemeentewerf (voorganger van de milieustraat) en de Jeugdraad van de Lambertuskerk gehuisvest was. Vandaag, ruim 50 jaar later zijn de gebruikerssporen niet verdwenen. Het maatschappelijke DNA is verankerd met de plek, maar de rijke geschiedenis van dit stukje Etten-Leur maakt ook dat het vastgoed sterk is verouderd; en vormt daarmee ook de centrale aanleiding. De opstallen en het gebied, in/nabij het centrum vragen om vernieuwing. Veel Etten-Leurenaren voelen en zien dan ook het belang van dit 'centrale stukje' Etten-Leur. De noodzakelijke vernieuwing biedt namelijk bijzondere kans om het gebied (en de omgeving rondom) te verlevendigen, aantrekkelijker in te richten en de station-centrum verbinding te versterken. De herontwikkeling van het Wipakkerterrein draagt bij aan een toekomstgericht Etten-Leur.



tijdelijk ruimtebeslag Jeugdland - bestaand

Om ook een volledig beeld van de ‘Jeugdland situatie’ te presenteren (en daarmee ook een zorgvuldige afweging te maken), is er per variant een projectie van het ruimtebeslag van de huidige activiteiten gemaakt, herleid vanuit de bestaande situatie.



2. Gebruikersanalyse

ruimtelijk onderzoek, co creatie en dialoog
De programmatische wensen van de gebruikers zijn met aandacht onderzocht. Ruimtelijk onderzoek, co creatie gecombineerd met een actieve dialoog, hebben geleid tot verhelderende inzichten en duidelijke uitgangspunten. De uitkomst van de gebruikersanalyse is dat het opgegeven programma in de ruimtestaat wordt opgevolgd en het maatschappelijke programma (zo veel als mogelijk) wordt geclusterd in één gebouw.

Op 30 september zijn de verschillende varianten besproken met de maatschappelijke organisaties. De feedback is verwerkt in de vertaling en hebben geleid tot input voor de beoordelingsmethodiek, de MCA (multicriteria-analyse). Tegelijkertijd is en blijft het een feit dat iedere variant doorontwikkeld kan worden, verschillende subvarianten mogelijk zijn. Het ruimtelijk onderzoek maakt de hoofdopzet echter duidelijk, nuances zijn in vorm van kansen en aandachtspunten uitgelicht in hoofdstuk 9. Scouting Lambertus heeft op basis van de ruimtelijke resultaten duidelijk de voorkeur uitgesproken om te verhuizen naar Haansberg.



3. Thema's

centrale uitgangspunten
Aan de hand van de gebieds- en gebruikersanalyse zijn vier thema's gedefinieerd, deze presenteren de centrale uitgangspunten voor de varianten (en vormen daarmee een samenvatting van de analyse). In iedere variant dient er; 1) toegewerkt te worden naar een uitnodigende, aantrekkelijke en sociaal veilige publieke ruimte; 2) aandacht te zijn voor de buurt (bouwhoogte, privacy); 3) de synergie tussen functies onderling- en de buurt versterkt te worden; en 4) aandacht te zijn voor uitvoeringsaspecten. De thema's hangen samen met het ruimtelijke concept. Dit is uitgelicht op de volgende pagina en voortgekomen uit de gebiedsanalyse. Het concept krijgt lading aan de hand van de bijbehorende ontwerpprincipes. Zoals beschreven in de inleiding zijn deze gevoegd als bijlagen.

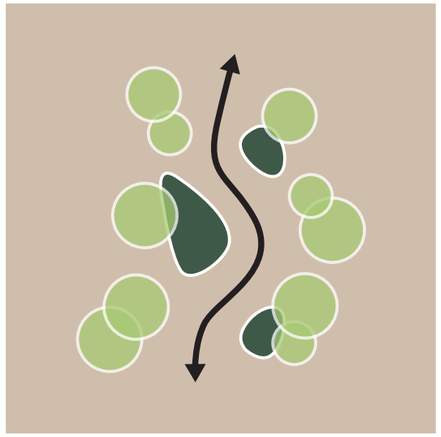
M maatschappelijk

B bestaand

N nieuw

thema I

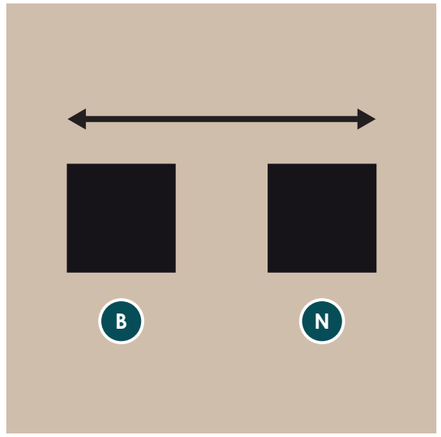
een uitnodigende, aantrekkelijke en sociaal veilige publieke ruimte



De route door de groene schakel is natuurinclusief ingericht, sociaal veilig en geactiveerd. Om verbindingskansen naar de oostgrens van het plangebied in de toekomst te behouden (de brandweer, politie), wordt hier bewust geen nieuwbouw gerealiseerd; voldoende afstand is van belang om in de toekomst nieuwe verbindingen te leggen. Een belangrijk punt van aandacht is de positie van scouting Lambertus. Het publieke karakter mag niet worden verhinderd door buitenactiviteiten.

thema II

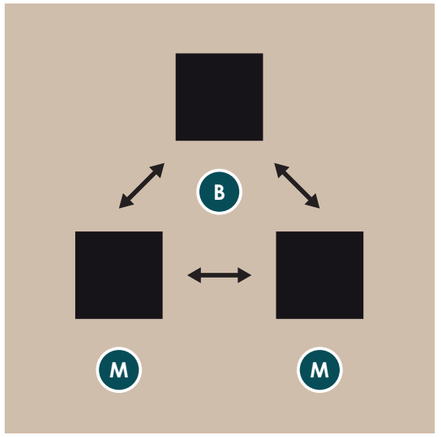
aandacht voor de buurt



Nieuwe bebouwing is met aandacht voor de buurt ingepast. Zo wordt de groenzone aan de Wipakker behouden, mits bouwtechnisch haalbaar (dit is nader ter beoordeling). Waar mogelijk wordt gebruikskwaliteit in deze strook toegevoegd. Aan de andere grens van het plangebied; achterzijde Markt, is het realiseren van een goede aansluiting van belang. Nieuwe bebouwing is zorgvuldig ingepast, specifiek is er aandacht voor 1) de bouwhoogte; 2) de korrelmaat (footprint); en 3) privacy. Hogere bebouwing (in vorm van bijvoorbeeld hoogteaccenten) is mogelijk, indien de aansluiting op de wijk is geborgd. Verder is er aandacht voor de bestaande openbare ruimte; aan de Lambertusstraat wordt geen tweede moskee toegevoegd, vanwege de verkeersintensiteit. Op piekmomenten is de huidige situatie al kwetsbaar. Ondanks de korte frequentie (tijdens gebedstijden) dient de situatie niet te verslechteren. Tot slot voegt de ontwikkeling iets toe aan de wijk. Het realiseren van uniforme gestapelde woningbouw (v2, v3) is uitgesloten; het gebied biedt ruimte voor vernieuwende woonvormen, zoals bijvoorbeeld CPO.

thema III

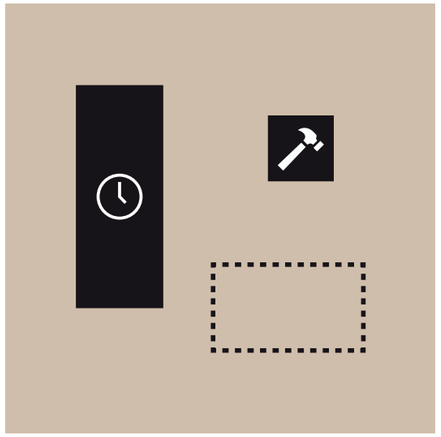
synergie tussen functies (maatschappelijke organisaties) en buurt



Het maatschappelijke programma wordt zoveel als mogelijk geclusterd; dit versterkt de synergie. Het uitgangspunt is om geen losse gebouwen te realiseren, maar een grotere accommodatie. Door deze zuidelijk te positioneren versterkt dit de relatie naar het centrum. Woningbouw (bovenop maatschappelijke accommodaties) wordt toegevoegd waar mogelijk; en mag niet leiden tot hinder onderling (tussen het maatschappelijke- en woonprogramma). Indien de parkeernorm niet wordt behaald, wordt geen woningbouw bovenop accommodaties toegevoegd. Tot slot, wanneer Amarant deelneemt aan de ontwikkeling dient aandacht te zijn voor de privé buitenruimte. Deze is prikkelarm en heeft een geborgen karakter. Dit is van groot belang voor de gemoedsrust van cliënten.

thema IV

aandacht voor uitvoering

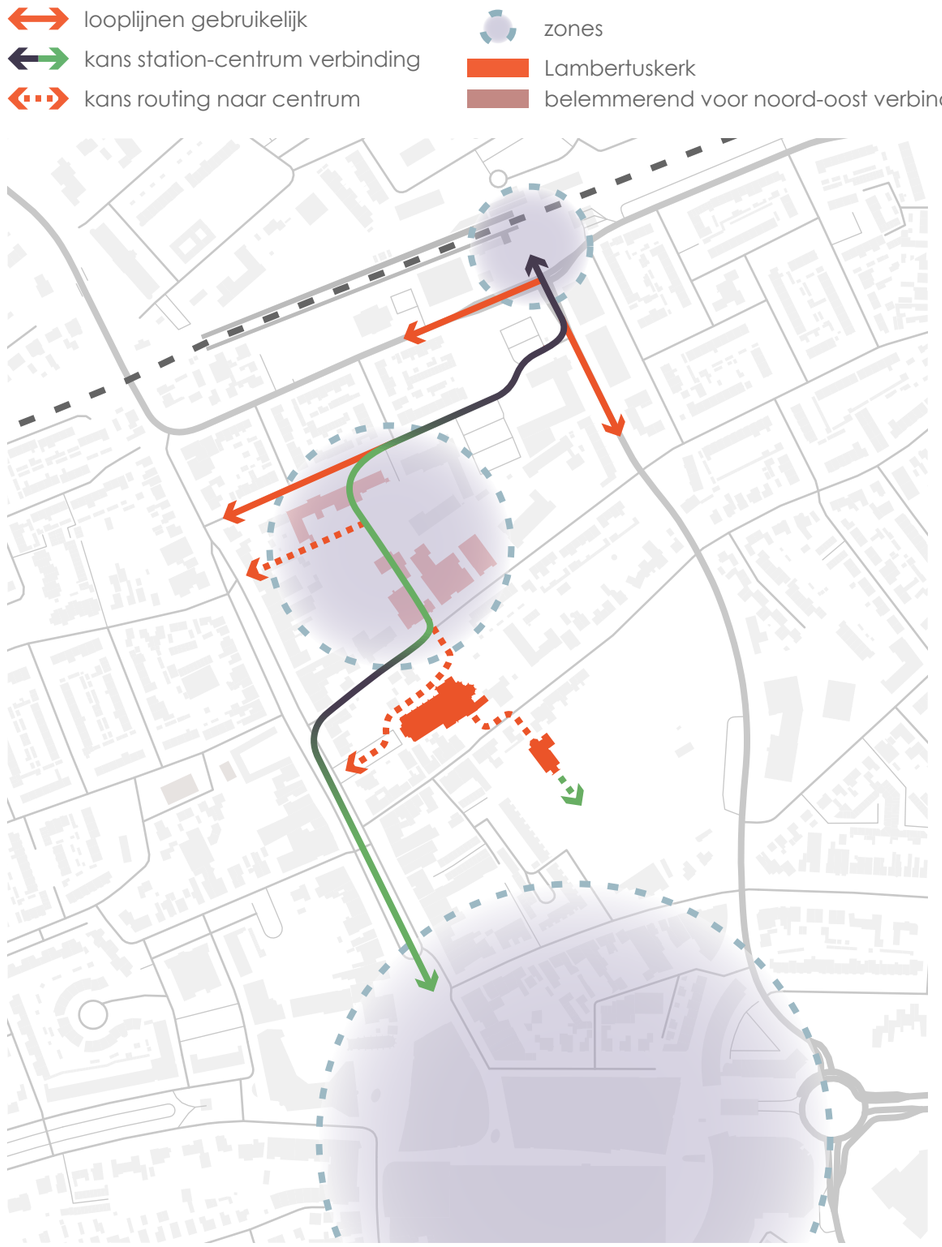


De nieuwbouw van Amarant kan niet op dezelfde positie worden gerealiseerd; eerst dient de nieuwbouw gereed te zijn, waarna Amarant kan verhuizen, overplaatsen. De locatie kan vervolgens door derden worden herontwikkeld.

4. Ruimtelijk concept

Wipakker de groene schakel tussen station-centrum
Het concept vormt per variant de basis voor de ruimtelijke opzet. Het Wipakkerterrein heeft een sleutelpositie tussen het station en centrum. Dit biedt kans om een nieuwe verbinding te maken en het gebied een meer publiek karakter te geven. Zoals uitgelicht in de gebiedsanalyse is het gebied op dit moment anoniem en afgesloten. Door een nieuwe publieke verbinding te creëren, wordt dit doorbroken. Het concept vormt een ‘groene schakel’ tussen het Stationsplein en het centrum. De relatie tussen de nieuwe ‘groene schakel’ en de Lambertuskerk is bijzonder en verhoogt de belevingswaarde van Etten-Leurenaren en bezoekers.





kaart van het ruimtelijk concept

5. Woonprofiel

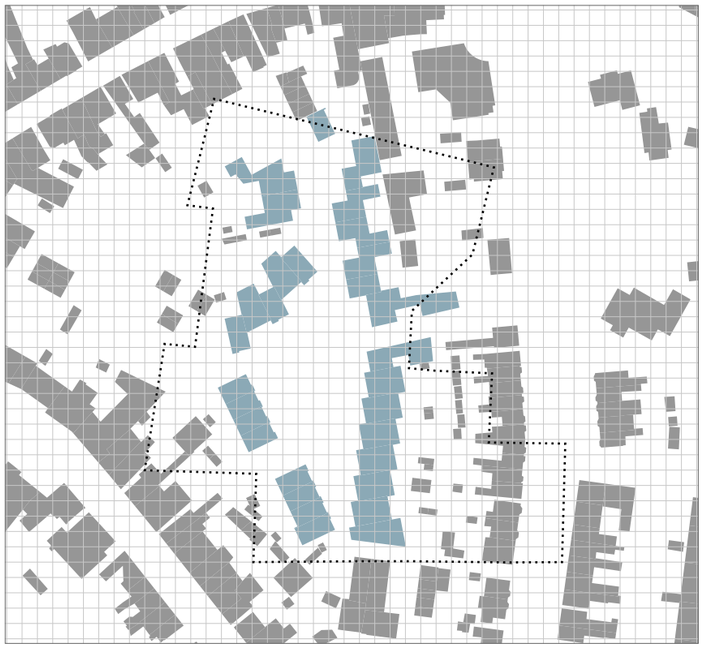
prettig samenleven in duurzaam eigenaarschap
Voor variant 3a en 3b (woningbouw + jongerenwerk) is in klankbord met het ambtelijke projectteam een woonprofiel opgesteld. Het profiel geeft richting aan verschillende factoren zoals; doelgroepen, woningtypologieën en passende voorzieningen. Het is van groot belang om met zorgvuldigheid dit profiel vast te stellen, het biedt namelijk kans om nieuwe impulsen te geven aan het gebied (net zoals V1 dit geeft, door het realiseren van nieuwe maatschappelijke accommodaties) en zo de hele wijk (Centrum Oost) te versterken. Door vergrijzing van de wijk, verdwijnt de sociale cohesie namelijk langzaam en zijn dergelijke impulsen van groot belang. Het beoogde woonprofiel richt zich daarom op 1) het versterken van de gemeenschapszin; 2) duurzaamheid (verantwoorde bouwmethodiek) en 3) een gevarieerd woonprogramma.

Herontwikkeling biedt kans voor CPO-projecten (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Deze vorm van ontwikkelen versterkt eigenaarschap, sociale cohesie en maatwerk binnen een heldere ruimtelijke structuur. De opzet is kleinschalig en gelaagd, dit past bij binnenstedelijke ontwikkellocaties (specifiek bouwen achter de historische structuur van Etten-Leur, direct achter de Markt). Het geheel bestaat uit een mix van woningtypes; van bijzondere appartementen tot patiowoningen en ruimte voor tiny housing. Op deze manier richt het woonprogramma zich bewust op het mengen van doelgroepen: starters, jongeren, gezinnen en senioren. Collectieve ruimten zoals een wijkkeuken, gedeelde gereedschapshub, shared office en repair cafe versterken de ontmoeting en duurzaamheid in gebruik. De woningbouw is in samenhang ontworpen en biedt ruimte voor een zekere mate van eigenheid. De bebouwing staat in verbinding met de aangrenzende (publieke) buitenruimte; bebouwing en landschap, vormen één geheel; water, beplanting en natuurlijke materialen dragen bij aan ecologische kwaliteit en beleving. De ontwikkelkans (en gemeentelijke regie, eigendom) biedt ruimte om te sturen op duurzame bouwmethodieken, zoals houtbouw en/of andere vormen van circulaire bouw.

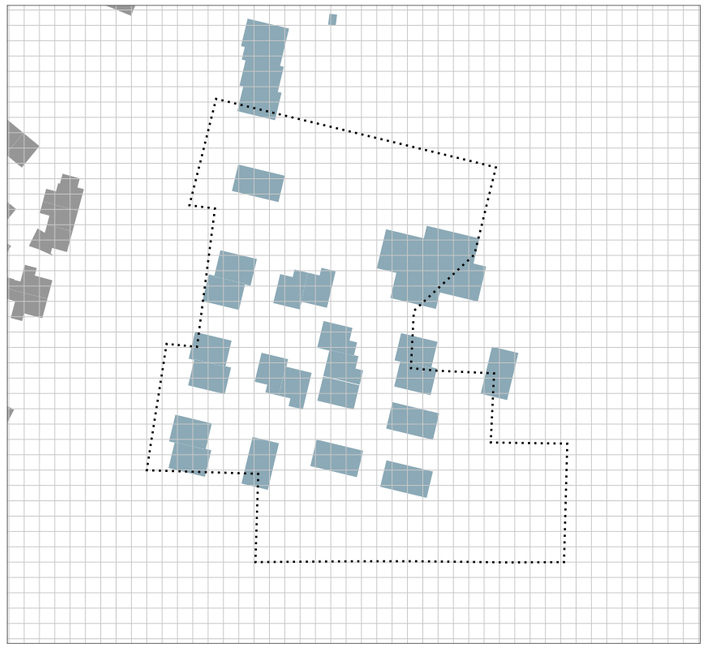
Als ‘opmaat’ naar de ontwikkeling van ruimtelijke inpassingsvoorstellen voor variant 3a en 3b, zijn er verschillende schaalverkenningen uitgevoerd. Eigentijdse, recent gerealiseerde projecten welke (tot op zekere hoogte) aansluiten op het beoogde woonprofiel, zijn geprojecteerd op het Wipakkerterrein. Dit geeft een eerste indicatie van het mogelijke woningbouwprogramma.







Het Bachmanhof
30 grondgebonden eenheden
gezinswoningen, levensloopbestendige bungalows



Common Woods
56 eenheden
vrijstaande villa’s en appartementen

6. Variant - 1a

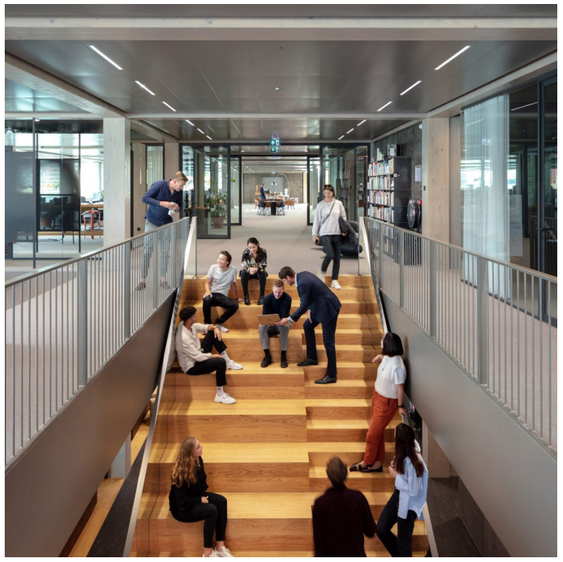
Variant 1a is gericht op het 100% maatschappelijk inrichten van het Wipakkerterrein, zonder de deelname van Amarant. Er worden nieuwe accommodaties gebouwd voor Jeugdland, scouting Lambertus en Jongerenwerk in nieuwe vorm als Creative Factory; een plek voor (jonge) ondernemers in de creatieve sector, bijvoorbeeld van film, fotografie, marketing, media en mode. Daarnaast wordt ook de gymzaal naast basisschool De Vincent vernieuwd (uitgangspunt; sloop - nieuwbouw) en een nieuwe multifunctionele zaal gebouwd. Het is niet wenselijk (en naar alle waarschijnlijkheid praktisch onmogelijk) om de beoogde activiteiten in de multifunctionele zaal onder te brengen in de gymzaal en vanuit deze beredenering de zaal niet te realiseren. Enerzijds omdat de sportvloer kwetsbaar is. Het frequent afdekken van de vloer vraagt een bepaalde verantwoordelijkheid en vormt daarmee een risico in de beheer- gebruiksfase. Daar bijkomend is het onmogelijk om alle activiteiten in een rooster te plannen; één zaal biedt simpelweg onvoldoende ruimte. De gymzaal wordt op dezelfde positie teruggebouwd, om een goede relatie tussen de basisschool te behouden. Noordelijk van het terrein (aan de straat, Wipakker) wordt ruimte geboden aan At Taqwa, waar zij zelf een nieuw verenigingsgebouw realiseren. De huidige locatie van At Taqwa biedt mogelijkheden voor (kleinschalige) woningbouwontwikkeling.

Jeugdland, scouting Lambertus en de Creative Factory zijn geclusterd in een gebouw, MFA (multifunctionele accommodatie). Dit verhoogd de verbindingskansen. De ruimtelijke configuratie is zodanig ontwikkeld dat scouting Lambertus en Jeugdland een directe relatie hebben met het veld. De Creative Factory is gepositioneerd aan de Lambertusstraat, dit versterkt de relatie met het centrum en draagt bij aan de zichtbaarheid. De multifunctionele zaal verbindt de verschillende gebruikers. Uitgangspunt is om na realisatie het volledige vastgoed over te dragen aan de maatschappelijke organisaties. Dit leidt tot de laagste exploitatielasten voor de gemeente. Echter zijn de investeringslasten het hoogst, omdat de opbrengsten door grondverkoop beperkt zijn.

Het ruimtelijk programma van wensen (PvW) van At Taqwa is in het onderzoeksproces bijgesteld. De wens was om naast de verschillende multifunctionele ruimten, een gebedsruimte voor ca. 550 personen te realiseren. Dit is later (in de afrondende fase) bijgesteld naar een ruimte voor ca. 150 personen, daarom is de bovenste bouwlaag gestippeld in de 3D verbeelding. Het aantal gebedsplaatsen heeft invloed op de normatieve parkeervraag. At Taqwa heeft aangegeven dat de overige ruimten voor multifunctioneel gebruik zijn en niet enkel en alleen voor gebedsruimte. Dit kan ertoe leiden dat in praktijk de accommodatie ruimte biedt voor meer dan 150 gebedsplaatsen. De multifunctionele ruimten zijn immers niet uit het PvW gehaald en maakt dat de nieuwe accommodatie (theoretisch) ruimte biedt voor het aanvankelijke aantal van 550 gebedsplaatsen. Deze discrepantie kan in de toekomst leiden tot extra parkeerdruk in de wijk en vraagt daarom ook waakzaamheid in deze fase. Daarom is in basis rekening gehouden met een normatieve parkeervraag van 550 parkeerplaatsen.

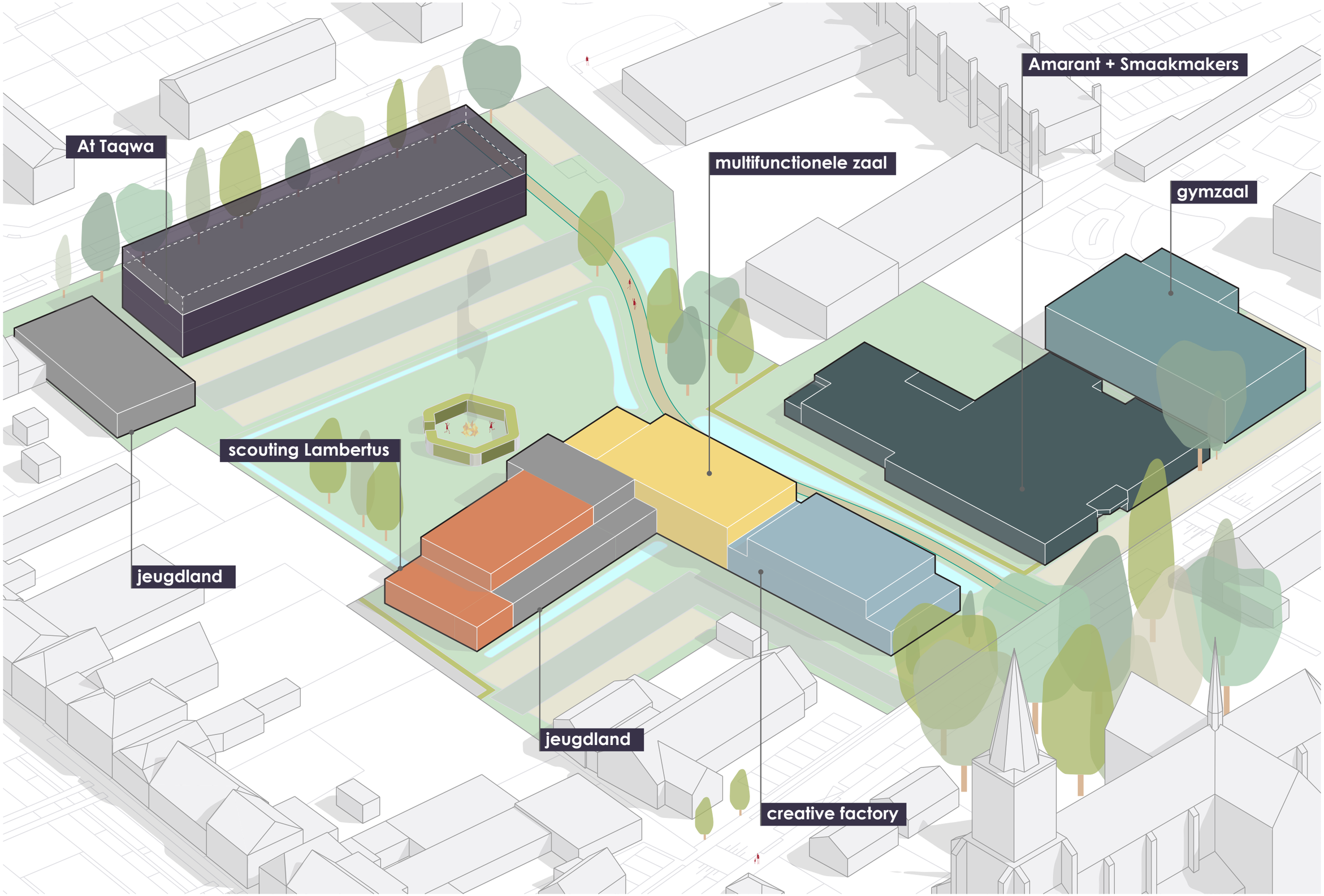








100% maatschappelijk, excl. Amarant - incl. At Taqwa



Situatietekening

Op de situatietekening is de totale parkeervraag voor alle maatschappelijke organisaties, incl. At Taqwa met 150 gebedsplaatsen verbeeld en zijn de extra benodigde parkeerplaatsen transparant gestippeld. Vanuit ruimtelijk oogpunt is een deel van de normatieve parkeervraag voor alle maatschappelijke organisaties, incl. At Taqwa met 550 gebedsplaatsen niet te realiseren (116 parkeerplaatsen vereist; 106 te realiseren; 67 minder gebedsplaatsen). Bijvoorbeeld om ruimte voor groen te behouden of een goede toegang (met fietsparkeerplaatsen) voor bezoekers te voorzien. Deze parkeerplaatsen zijn in rood aangegeven op de situatietekening. Ondanks dat het nu niet ter sprake is (At Taqwa niet meer dan 150 gebedsplaatsen wenst), is de gemeente zo voorbereid op een hogere parkeervraag in een mogelijke toekomstsituatie. Het aantal parkeerplaatsen heeft tot op zekere hoogte invloed op de ruimtelijke kwaliteit, maar door de eerder beschreven onbekenden worden de kwalitatieve gevolgen niet gekwantificeerd in de MCA. Naar verwachting is de parkeerdruk in de zomerperiode in en rondom het gebied lager, waardoor er geen conflict ontstaat tussen parkeren en Jeugdland.

Tot slot zijn er enkele aandachtspunten. Zo is het niet mogelijk om het volledig gewenste programma van Jeugdland te clusteren in de MFA, zonder dat dit ten kosten gaat van de gebruiksmogelijkheden van het veld, het aantal bouwlagen en/ of de wens op specifieke ruimten op de begane grond te positioneren (iedere maatschappelijke organisatie heeft op ruimte niveau aangegeven wat wel of niet op een verdieping gepositioneerd mag worden). Een deel van de opslag is daarom geplaatst aan de Wipakker. Daarnaast wenst scouting Lambertus een (afsluitbaar) terrein van ca. 2.000 - 2.500m² conform bestaand. Door afspraken te maken in de gebruiksfase kan het veld gebruikt worden rondom specifieke tijden en periodiek worden afgesloten. Dit borgt de veiligheid van de leden van de scouting tijdens kampeeravonden. Het vraagt extra aandacht in de gebruiksfase om het (semi)publieke veld veilig te houden voor de buitenactiviteiten van scouting Lambertus.



Ruimtebeslag Jeugdland

Jeugdland is in variant 1a goed te organiseren. De vrije buitenruimte is in de bestaande situatie ca. 5.000m² en wordt gereduceerd met slechts 250m². Enkele activiteiten worden binnen nieuwe opstallen ondergebracht. Een groot deel van de parkeerplaatsen wordt tijdelijk gebruikt als evenementruimte. Dit betekent dat een deel van parkeerplaatsen periodiek niet toegankelijk zijn. Zoals reeds omschreven is de parkeerdruk in de zomerperiode lager, waardoor er naar verwachting geen conflict ontstaat, dit beheersbaar is. Het is een pre dat de locatie voor 'huttenbouw' is gepositioneerd op verhard oppervlak; de locatie van de nieuwe parkeerkoffer (achter de Turkse moskee). Dit voorkomt dat spijkers en ander materiaal in het veld verdwijnen; maakt opruimen, spijkervrij maken van het terrein makkelijker.



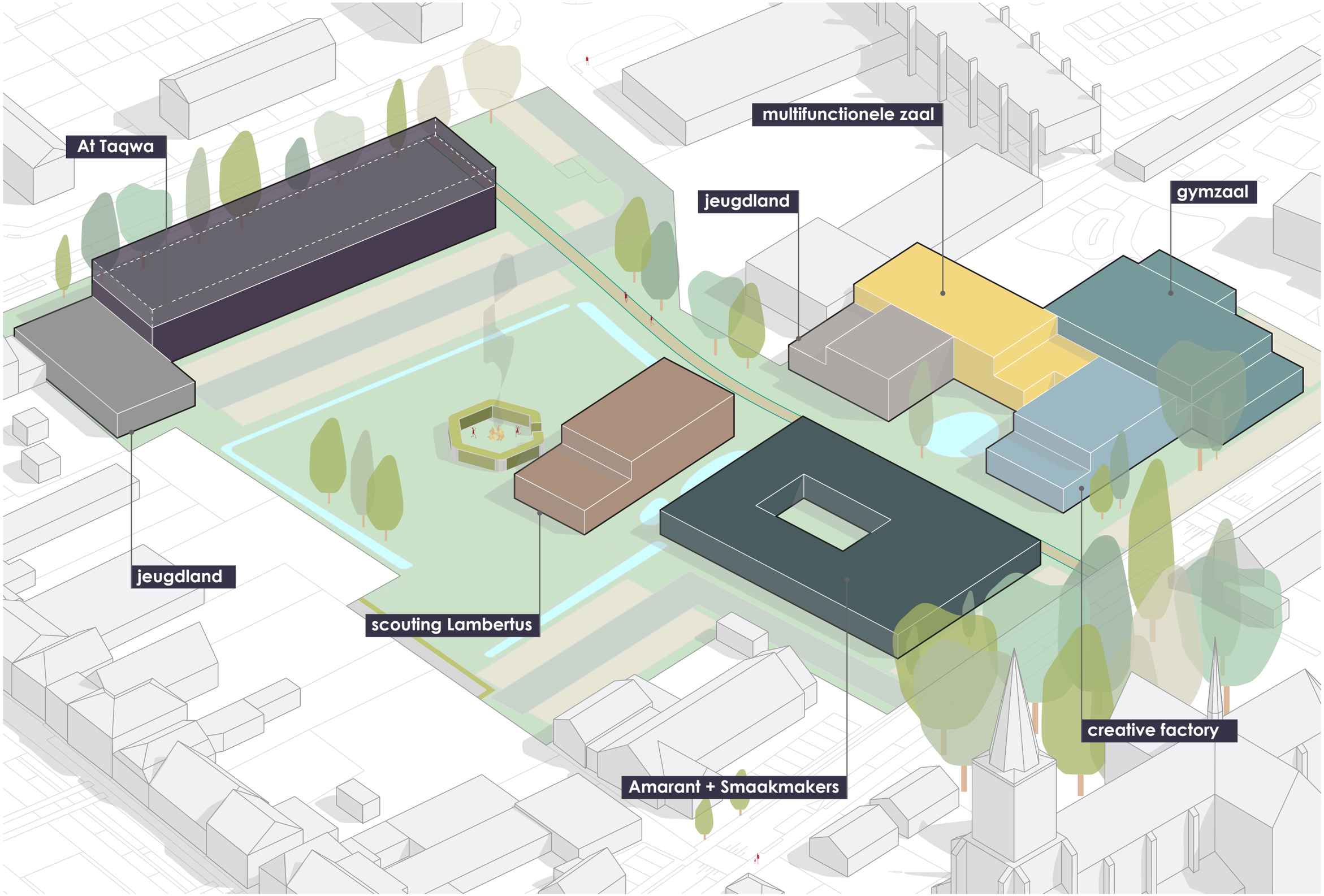
6. Variant - 1b

Variant 1b is gericht op het 100% maatschappelijk inrichten van het Wipakkerterrein, met de deelname van Amarant. Een van de voorwaarden van Amarant is dat de nieuwbouw niet op dezelfde positie gerealiseerd kan worden. Eerst dient de nieuwbouw gereed te zijn, waarna Amarant kan verhuizen. Zichtbaarheid en bereikbaarheid is daarbij een belangrijk punt van aandacht (specifiek voor de bakkerij). Daarom wordt Amarant in alle varianten aan de Lambertusstraat (terug) gerealiseerd. Door het gewenste programma rondom een patio te situeren, ontstaat er een prikkelarme buitenruimte. Dit is van groot belang voor de gemoedsrust van cliënten. Het volledige programma van Amarant dient op de begane grond gerealiseerd te worden, dit leidt ertoe dat de omvang van het gebouw een gelijke footprint zoals bestaand krijgt.





100% maatschappelijk, incl. Amarant - incl. At Taqwa



Situatietekening

Op de voormalige locatie van de Smaakmakers en het activiteitencentrum kan de gemeente nadat Amarant is verhuisd de nieuwbouw voor de maatschappelijke organisaties realiseren. Wederom geldt het uitgangspunt om het programma zo veel als mogelijk te clusteren in een MFA; de Creative Factory aan de Lambertusstraat, de gymzaal op dezelfde positie als bestaand, met daarbij de multifunctionele zaal en een deel van het programma van Jeugdland. Scouting Lambertus is niet opgenomen in de MFA en westelijk gepositioneerd van het wandelpad, dit borgt de doorwaadbaarheid en voorkomt frequente hinder van de groene loper (relaties tussen binnen-buiten). De ruimtelijke configuratie maakt dat de maatschappelijke organisaties sterk(er) afhankelijk zijn van derden; Amarant. At Taqwa kan noordelijk van het plangebied (aan de Wipakker) gerealiseerd worden, nadat de maatschappelijke organisaties zijn gevestigd in de nieuwe accommodaties. Het bestaande bedrijfsverzamelgebouw kan tijdelijk fungeren als wissellocatie. Concluderend is de fasering complexer, maar ontstaat er meer samenhang.



Ruimtebeslag Jeugdland

Jeugdland is in variant 1b goed te organiseren. De vrije buitenruimte is in de bestaande situatie ca. 5.000m² en wordt vermeerderd met ca. 500m². Hierdoor kunnen vrijwel alle activiteiten buiten worden georganiseerd. Een groot deel van de parkeerplaatsen wordt ook in de subvariant tijdelijk gebruikt als evenementruimte.
Dit betekent wederom dat een deel van parkeerplaatsen periodiek niet toegankelijk zijn, maar dit waarschijnlijk niet direct leidt tot een gebruiksconflict.



6. Variant - 2a

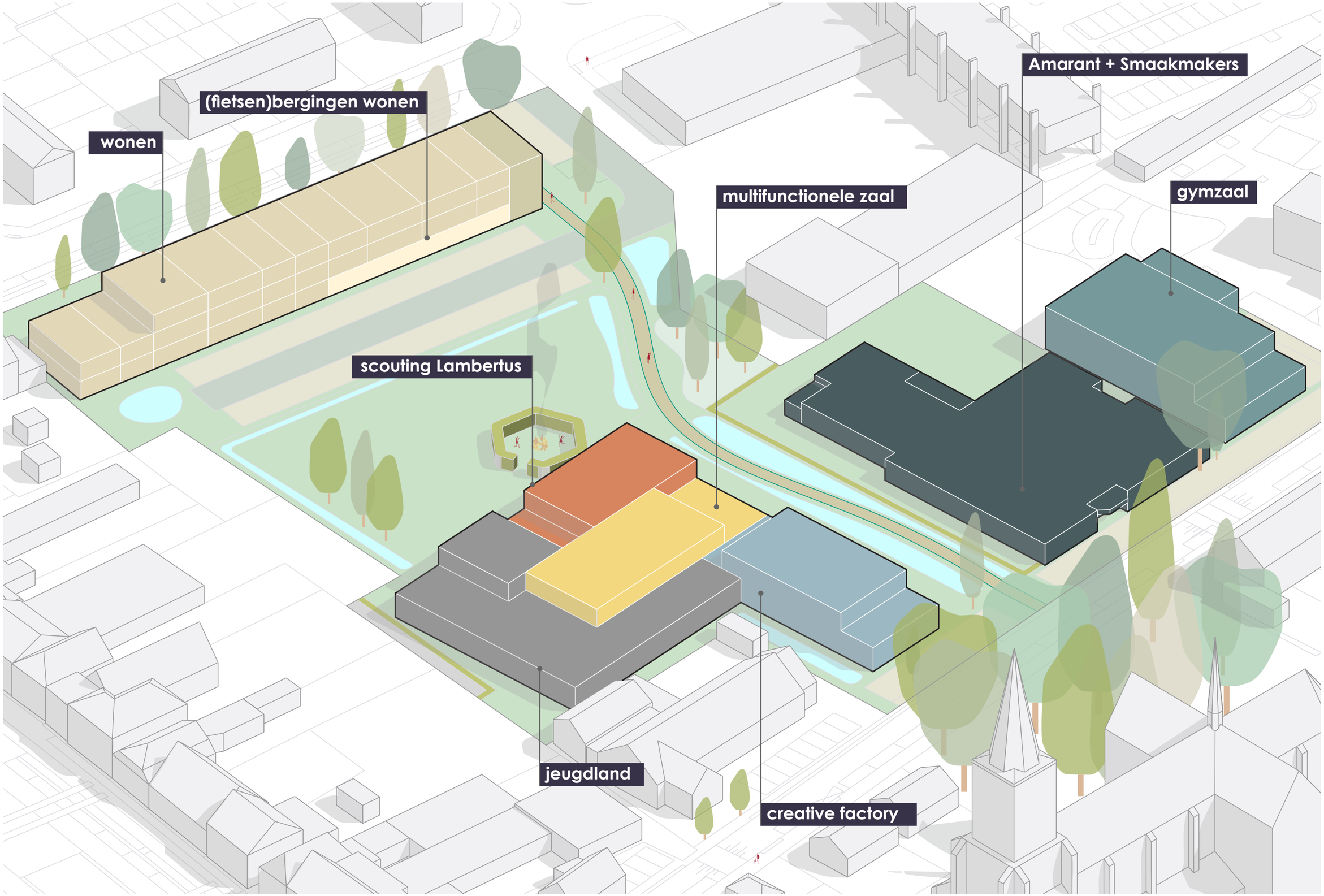
Variant 2a is gericht op het maatschappelijk inrichten van het Wipakkerterrein inclusief woningbouw, zonder de deelname van Amarant en zonder At Taqwa. De ruimtelijke configuratie lijkt sterk op variant 1a. De strook noordelijk van het plangebied biedt ruimte voor woningbouw in plaats van At Taqwa's verenigingsgebouw. De normatieve parkeervraag (ca. 80 p.p.) is echter lager, waardoor de parkeerkoffer achter de Turkse moskee komt te vervallen en het veld wat groter is. Het woningbouwprogramma bestaat uit 24 appartementen, ontsloten via een galerij in drie lagen en voldoet aan de 30-40-30 regel. Het nieuwe volume zoekt in hoogte aansluiting op de omliggende wijk.

Boven de MFA is in basis geen woningbouw voorzien (dan wel verbeeld in 3D), omdat de extra parkeervraag niet in te passen is zonder dat dit ten kosten gaat van de stedenbouwkundige- en gebruikskwaliteit (van met name scouting Lambertus). Indien in de doorontwikkeling zou blijken dat het aantal getekende parkeerplaatsen door bijvoorbeeld dubbelgebruik reeds voldoende is (ruimte ontstaat voor extra woningen) zijn er nog aanvullende aandachtspunten, waaronder 1) woningbouw nabij een scouting is kritisch, leidt mogelijk tot geluids- en/ of geuroverlast (van de kampvuurkuil); 2) het toevoegen van seriematige woningbouw van ca. 15 - 20 eenheden, bovenop de MFA leidt tot een totale bouwhoogte van vier bouwlagen en vraagt stedenbouwkundig meer aandacht (specifiek is een volume van vier bouwlagen direct achter de Markt onwaarschijnlijk); en 3) beïnvloedt dit de exploitatievorm negatief. Deze argumenten maken niet dat woningbouw daadwerkelijk is uitgesloten, ondenkbaar is. Zo is een meer alternatieve woonvorm, bijvoorbeeld een klein zelfgebouwd dakdorp van Tiny Houses (van ca. 5 eenheden) voorstelbaar en meer passend bij het maatschappelijke karakter.





Maatschappelijk + wonen, excl. Amarant



Situatietekening



Ruimtebeslag Jeugdland

Jeugdland is in variant 2a niet passend. De vrije buitenruimte is in de bestaande situatie ca. 5.000m² en wordt gereduceerd naar 3.250m². Veel activiteiten worden binnen nieuwe opstallen ondergebracht, waardoor dit afbreuk doet aan het DNA van Jeugdland (tenten). Het is namelijk niet mogelijk om de parkeerplaatsen zuidelijk van het woongebouw tijdelijk in te richten als evenementruimte. Deze parkeervoorziening dient gedurende weken van Jeugdland toegankelijk te zijn voor de bewoners. Wanneer Jeugdland deze parkeerplaatsen zou gebruiken als evenementruimte ontstaat een gebruiksconflict. Indien de bewoners tijdelijk elders zouden moeten parkeren, ontstaat er een hogere parkeerdruk in de directe omgeving. Dit leidt tot klachten in de wijk. Ondanks de interessante kansen rondom het mengen van wonen en maatschappelijk programma, maken de risico's variant 2a onhaalbaar.



6. Variant - 2b

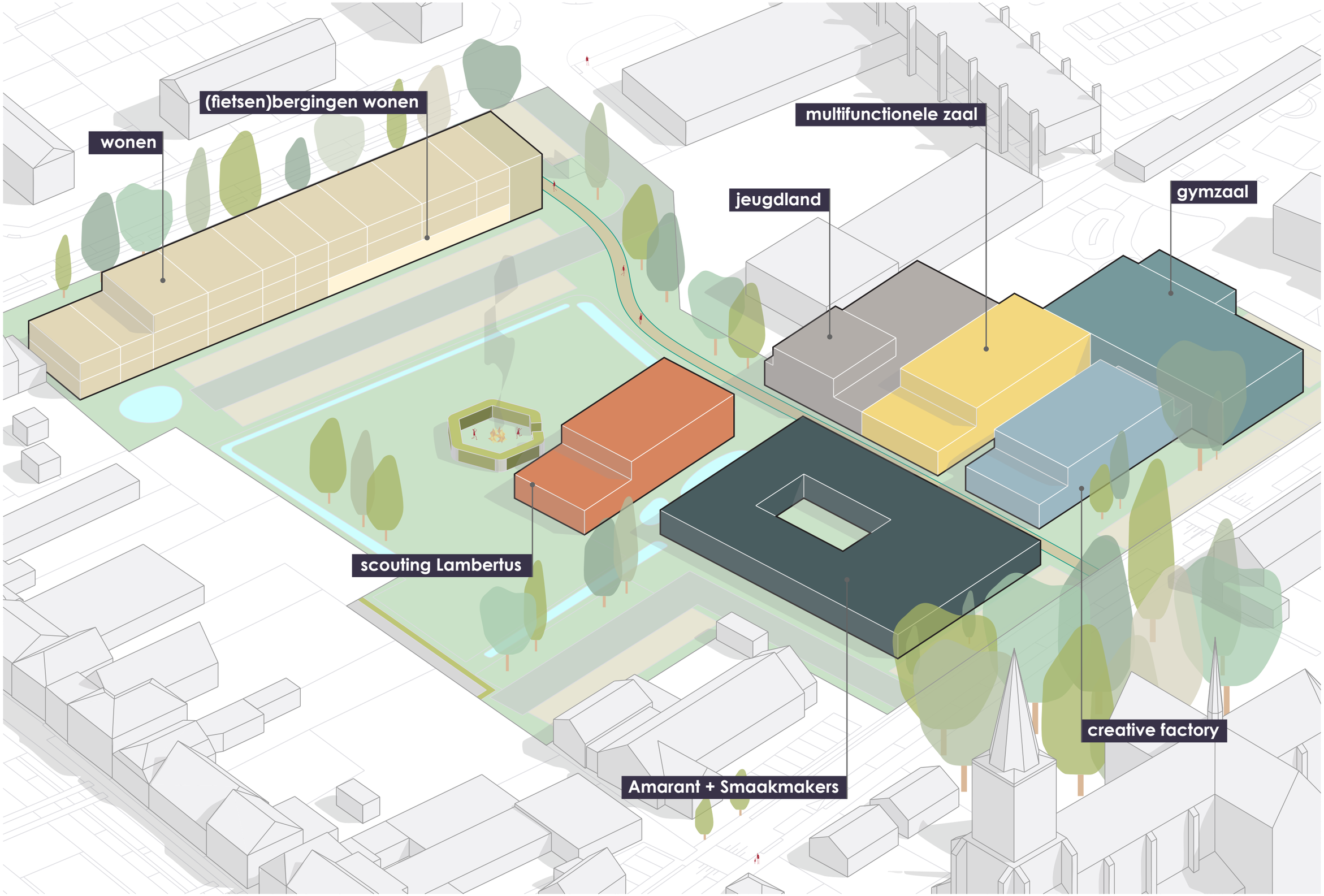
Variant 2b is gericht op het maatschappelijk inrichten van het Wipakkerterrein inclusief woningbouw, met de deelname van Amarant en zonder At Taqwa. De ruimtelijke configuratie lijkt sterk op variant 1b. Er zijn twee verschillen; 1) de strook noordelijk van het plangebied biedt ruimte voor woningbouw in plaats van At Taqwa's verenigingsgebouw; en 2) het volledige programma van Jeugdland is geclusterd, door in plaats van een groen hofje aan het wandelpad een straat tussen de multifunctionele zaal en de Creative Factory te creëren. Scouting Lambertus is westelijk van het wandelpad gepositioneerd en Amarant opnieuw aan de Lambertusstraat. Het woningbouwprogramma bestaat zoals in variant 2a uit 24 appartementen, ontsloten via een galerij in drie lagen en voldoet aan de 30-40-30 regel. Het nieuwe volume zoekt in hoogte aansluiting op de omliggende wijk.

Dit leidt tot een normatieve parkeervraag 80 p.p. Optioneel is het mogelijk om een parkeerkoffer achter de Turkse moskee te realiseren ca. 15 parkeerplaatsen extra te realiseren. Dit biedt ruimte voor ongeveer 9 extra woningen, bovenop de MFA of op Amarant. Ook hier geldt dat extra woningbouw de Jeugdland situatie minder haalbaar maakt, omdat dat de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen die ten diensten staan van wonen altijd toegankelijk moeten zijn (ook tijdens het evenement). Dit wordt nader toegelicht op de volgende pagina's.





Maatschappelijk + wonen, incl. Amarant



Situatietekening



Ruimtebeslag Jeugdland

Jeugdland is in variant 2b niet passend. De vrije buitenruimte is in de bestaande situatie ca. 5.000m² en wordt gereduceerd naar 4.250m². De reductie lijkt kwantitatief (in cijfers) acceptabel, maar is in de realiteit niet reëel. Veel activiteiten worden binnen nieuwe opstallen ondergebracht en in de nauwe restruimten (achter de Turkse moskee en naast Amarant) gepositioneerd. Amarant heeft kenbaar gemaakt dat de huidige opzet (een ontwikkeling waarbinnen geen woningbouw is voorzien) financieel niet haalbaar, dan wel interessant is. Echter blijft Amarant wel geïnteresseerd om onderdeel te zijn van de herontwikkeling, indien er; 1) een kwalitatieve buitenruimte- (van soortgelijke grootte); 2) een grotere bufferzone rondom de nieuwe dagbesteding gerealiseerd kan worden; en 3) ook woningbouw gerealiseerd kan worden. Wederom geldt daarom dat ondanks de interessante combinatie van wonen en maatschappelijk programma, variant 2b ook niet haalbaar is.



6. Variant - 3a

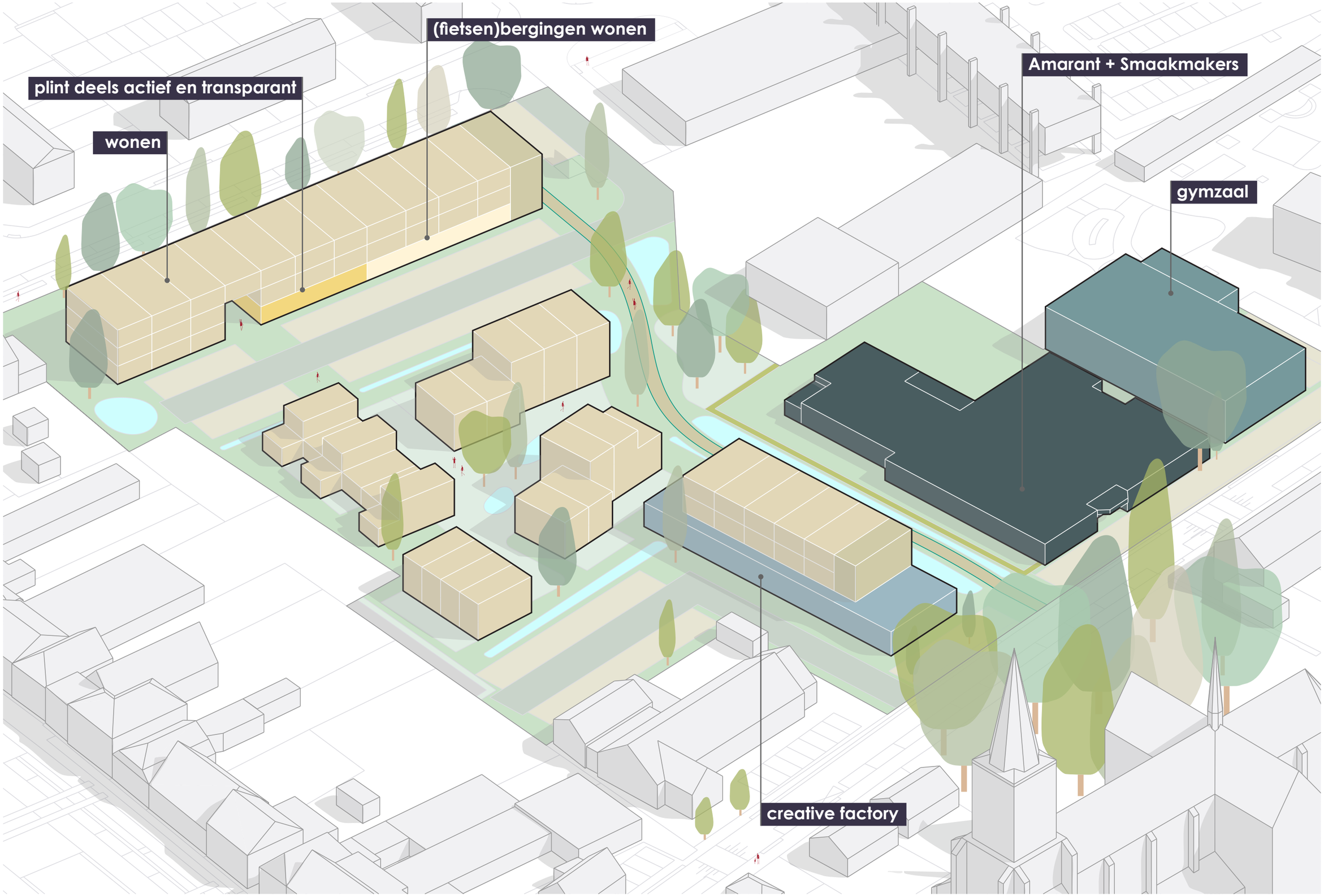
Variant 3a richt zich op het herontwikkelen van het Wipakkerterrein naar een eigentijds woongebied. Jeugdland en scouting Lambertus verhuizen in dit scnerio naar de Haansberg (nader in het document uitgelicht) en Amarant en At Taqwa blijven buiten beschouwing. Vanuit het eerder omschreven woonprofiel is deze ruimtelijke configuratie ontwikkeld.

De Creative Factory is integraal onderdeel van de ontwikkeling. Een plek voor (jonge) ondernemers in de creatieve sector draagt bij aan de levendigheid in het centrum. De ligging aan de Lambertusstraat draagt bij aan de zichtbaarheid en de woningbouw (10 appartementen) daarboven biedt woonruimte voor een jongere doelgroep. Aan de Wipakker (straat) is een nieuw volume van 24 appartementen gesitueerd, wat is ontsloten via een galerij in drie lagen. In de plint (begane grond) van het woongebouw is ruimte voor een (semi) publiek programma. Zoals bijvoorbeeld een wijkkeuken of lokale streekwinkel waar marmelades van de geoogst fruit wordt verkocht uit de Samentuin. Het gebouw zoekt op deze manier niet alleen in hoogte aansluiting op de omliggende wijk, maar ook in functie. Centraal van het plangebied is een hofje getekend met patio's, eengezinswoningen en Tiny Housing (17 grondgebondenwoningen). Deze mix van woningtypologieën draagt bij aan het mengen van verschillende doelgroepen.

De ruimtelijke inpassing kent in totaal ca. 50 woningen, voldoet aan de 30-40-30 regel en heeft een normatieve parkeervraag (incl. het maatschappelijke programma) van ca. 110 parkeerplaatsen. Afhankelijk van de ontwikkelrichting (variant 1, 2 of 3, keuze voor variant 3), dient het maximale laadvermogen (het aantal- en type woningen dat maximaal op de locatie in te passen is) nader te worden onderzocht.



Wonen + jongerenwerk, excl. Amarant

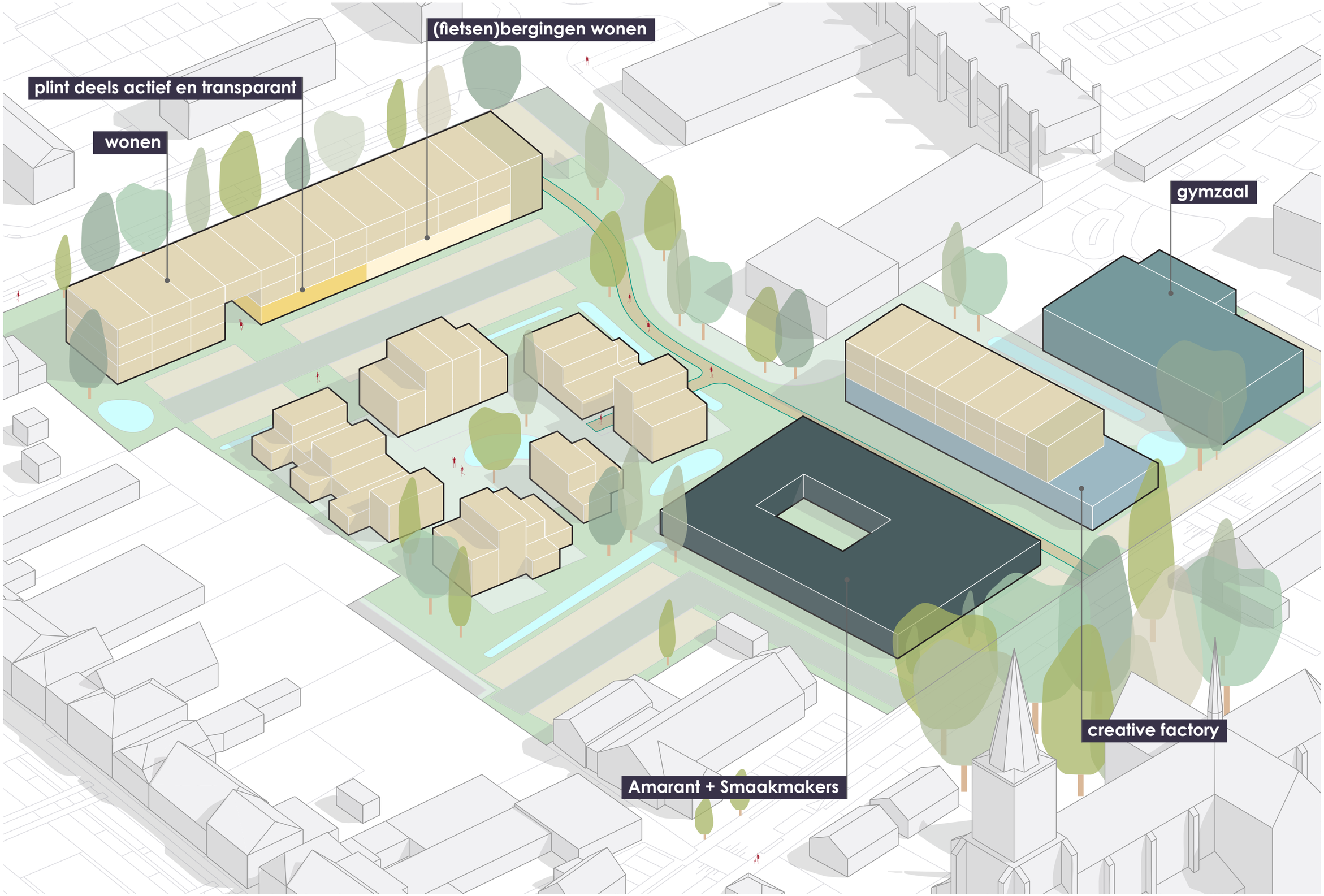


6. Variant - 3b

Variant 3b lijkt sterk op variant 3a, dezelfde ruimtelijke principes zijn gehanteerd. Het verschil is dat Amarant deelneemt aan de herontwikkeling. Dit leidt niet direct tot een hoger laadvermogen, door de normatieve parkeervraag. In de ontwikkeling van de woningbouwvarianten is namelijk het uitganspunt om in de basis geen ondergrondse parkeervoorziening te realiseren. Dit is een sub-subvariant. Afhankelijk van de ontwikkelrichting (variant 1, 2 of 3) is het mogelijk om nadere subvarianten (incl. de wensen van Amarant) te onderzoeken. Dit is onderdeel van de bredere stedenbouwkundige ontwikkelvisie. Het is hierbij van belang om de buurt te betrekken in de participatie.



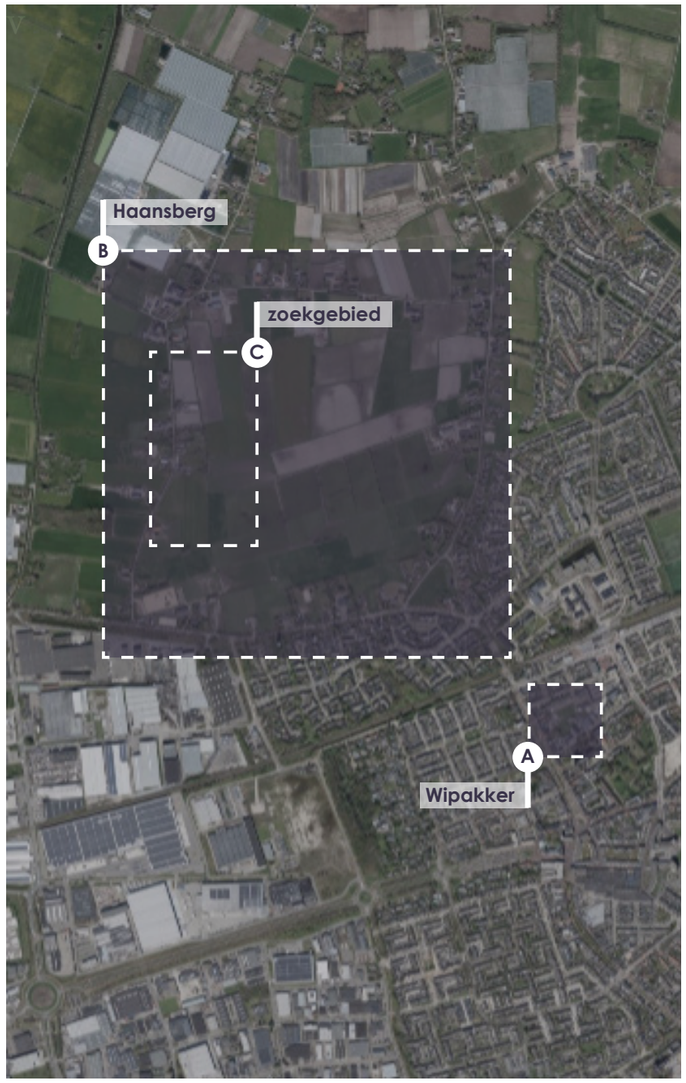
Wonen + jongerenwerk, incl. Amarant

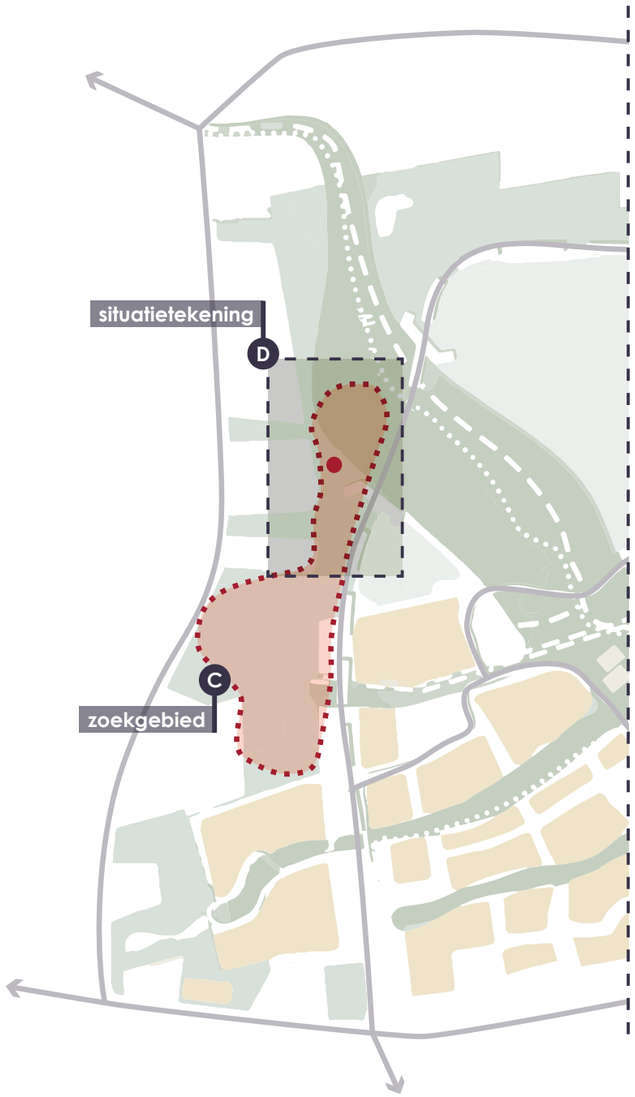


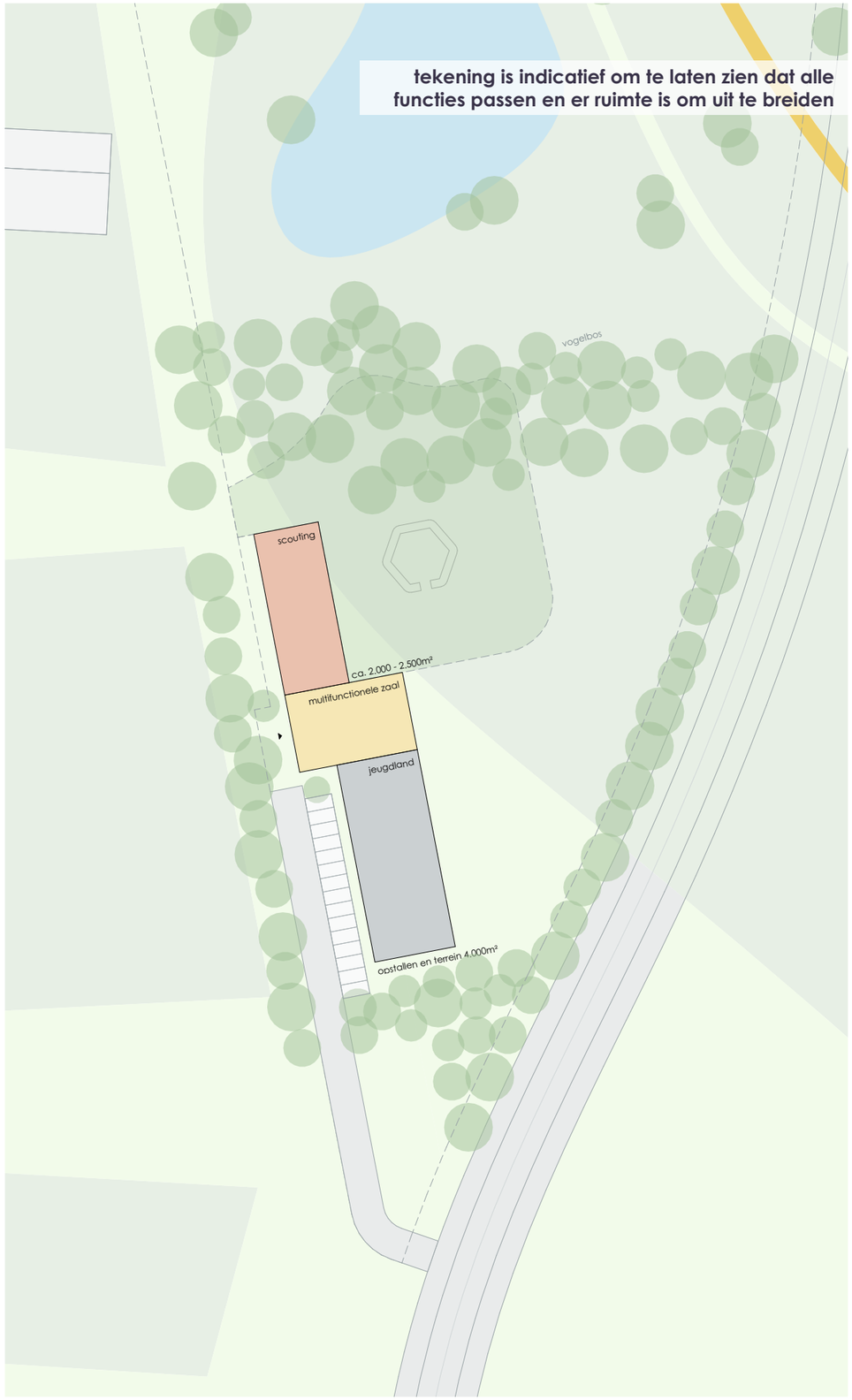
6. Variant - Haansberg

Zoals reeds omschreven is het stedenbouwkundige plan van Haansberg nog in ontwikkeling. Om toch een projectie te maken van een ‘verhuisscenario’ is daarom in samenspraak met het ambtelijke projectteam een zoekgebied gedefinieerd, binnen het stedelijk uitloopgebied. De maatschappelijke organisaties (scouting Lambertus en Jeugdland) zijn noordelijk van dit zoekgebied geprojecteerd (t.p.v. de rode punt). Het ontwikkelgebied grenst aan de ‘groene long’. Binnen deze groenzone zijn fiets- en wandelroutes voorzien, waardoor een goede bereikbaarheid en aantrekkelijke noord-zuid verbinding is geborgd. Afhankelijk van de uitkomst, is het interessant om actief koppelkansen in te zetten met het MEC; het Milieu Educatief Centrum.

De aangeduide locatie is indicatief. Nader onderzoek in relatie tot de ontwikkeling van het stedelijk uitloopgebied in combinatie met de koppelkansen en overige functies in het gebied moet nog plaatsvinden en kan tot andere resultaten leiden. Deze variant is uitgewerkt om in de variantenstudie de modellen met elkaar te kunnen vergelijken.



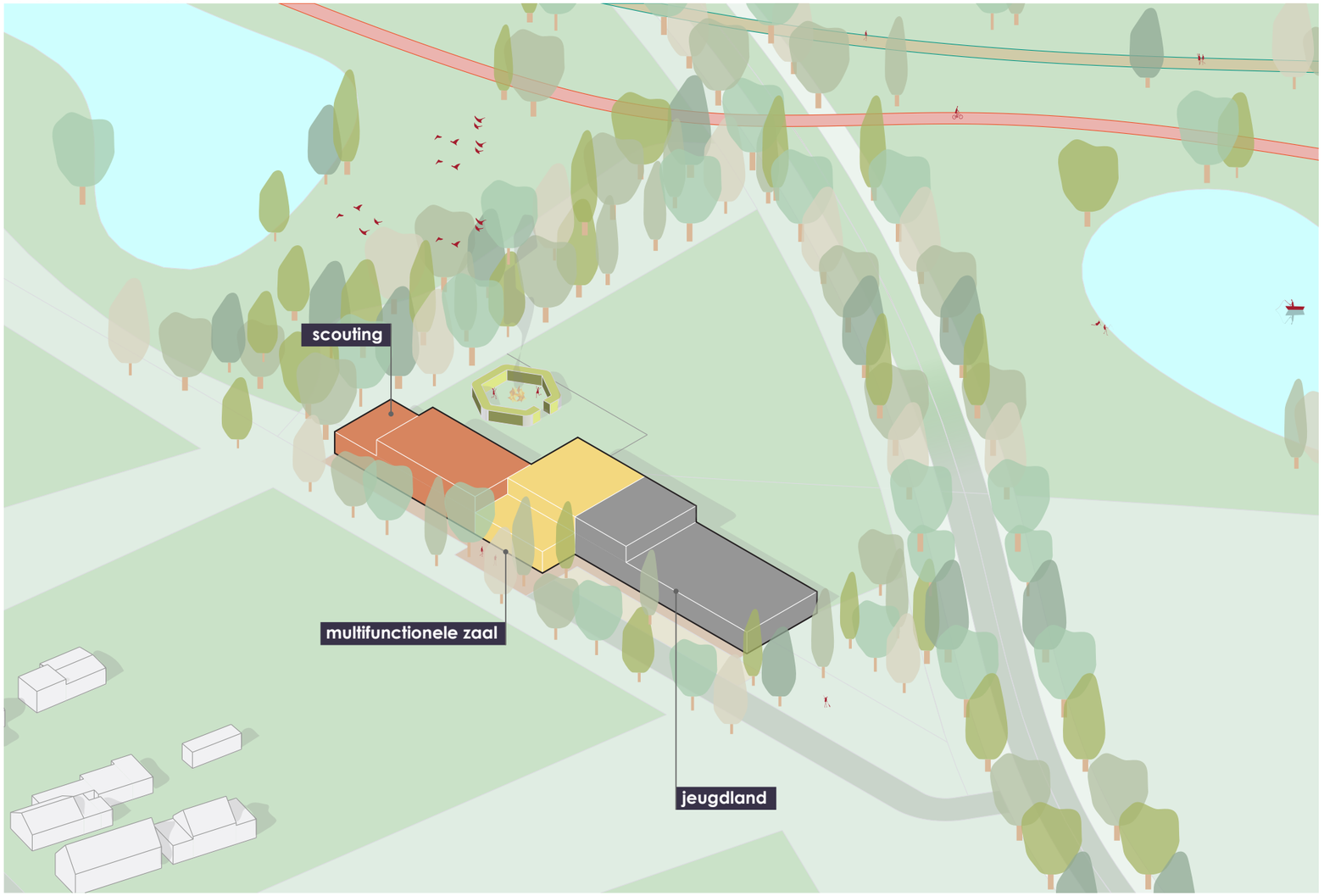




Scouting Lambertus, Jeugdland & multifunctionele zaal

De verbeelding in 3D toont de verschillen tussen een centrumlocatie en een meer landelijk gebied. De plangrenzen zijn in deze fase van de wijkontwikkeling Haansberg flexibel, dit biedt meer ruimte. Het plangebied wordt niet door bestaande bebouwing (zoals op het Wipakkerterrein) afgebakend. Dat maakt dat wensen van scouting Lambertus en Jeugdland eenvoudiger in te passen zijn. Scouting Lambertus kan de activiteiten ontplooien in een meer ecologische omgeving en biedt een grotere locatie groeipotentie voor Jeugdland. Groei is op dit moment niet aan de orde, maar wel een punt van aandacht voor het Etten-Leur van de toekomst. Het is van belang om te benadrukken dat alle verbeeldingen slechts een indruk wekken van een mogelijk inpassingsvoorstel. Afhankelijk van de ontwikkelrichting (variant 1, 2 of 3, keuze voor variant 3) zal de gemeente in samenspraak met alle direct betrokkenen (in het bijzonder Jeugdland en scouting Lambertus), nader onderzoek moeten starten om verhuizing naar Haansberg verder te concretiseren.

Specifiek vragen; de definitieve locatiekeuze, planning en koppelkansen met derden (het MEC) aandacht in het vervolgonderzoek rondom verhuizing naar Haansberg.





7. Multicriteria-analyse (MCA)

het vergelijken van de varianten

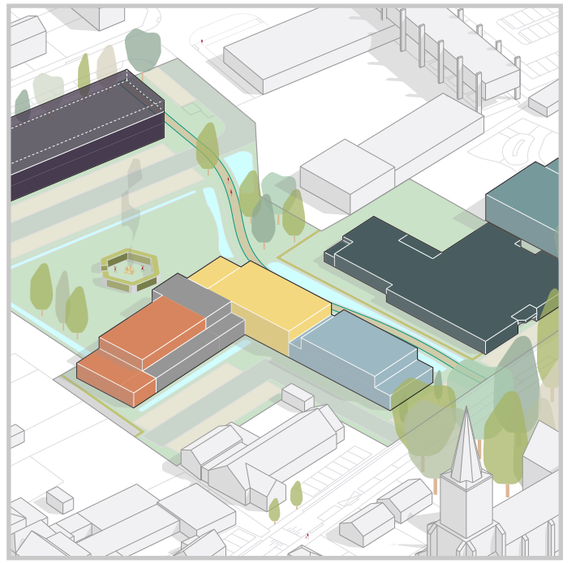
In samenspraak met het ambtelijke projectteam zijn er indicatoren per criterium gedefinieerd. Dit maakt het mogelijk om de verschillende varianten objectief te beoordelen. Per criterium kan maximaal 3 punten worden gescoord. Kortom, alle criteria wegen even zwaar. Het nader kwantificeren van de criteria met verschillende wegingsfactoren past niet bij een kwalitatief (ruimtelijk) onderzoek. Variant 2a en 2b scoren een -1 op het criterium 'maatschappelijke meerwaarde', omdat Jeugdland niet past. Dit is een randvoorwaardelijke indicator.

* Uitgangspunt is in v1 en v2 om na realisatie het vastgoed over te dragen aan de maatschappelijke organisaties. Deze benadering leidt tot de laagste exploitatielasten voor de gemeente en zijn daarom gelijk beoordeeld.

			excl. Amarant			incl. Amarant		
	p	criteria/varianten	1a	2a	3a	1b	2b	3b
1	**3**	**maatschappelijke meerwaarde**	**2,25**	**-1**	**0,75**	**1,5**	**-1**	**0,5**
	0,75	identiteit en binding	0,75	x	0	0,75	x	0
	0,75	centrale locatie	0,75	x	0	0,75	x	0
	0,75	groeipotentie Jeugdland; gebruik scouting	0	x	0,75	0	x	0,75
	0,75	verbindingskansen maatschappelijke organisaties (gedeeld- multifunctioneel gebruik)	0,75	x	0	0,75	x	0
	!	Jeugdland te klein (in conflict met parkeren; bereikbaarheid en toegankelijkheid bewoners)	0	! = -1	0	0	! = -1	0
	-0,75	afhankelijkheid van derden	0	x	0	-0,75	x	-0,25**
2	**3**	**stedenbouwkundige kwaliteit**	**1,5**	**1,5**	**2,5**	**2**	**2**	**3**
	1	heldere samenhang; stedenbouwkundige structuur sluit goed aan op omgeving	1	1	1	1	1	1
	1	openbare ruimte is aantrekkelijk ingericht en stimuleert ontmoeting en beweging	1	1	1	1	1	1
	1	kwalitatieve inrichting van groen en water mogelijk	0	0	1	0	0	1
	-0,5	minder samenhang mogelijk	-0,5	-0,5	-0,5	0	0	0
3	**3**	**bijdragen oplossing woningtekort**	**1**	**2**	**3**	**1**	**2**	**3**
	1	0-15 eenheden	1			1		
	2	15-30 eenheden		2			2	
	3	30-50 eenheden			3			3
4	**3**	**exploitatielasten***	**3**	**3**	**1**	**3**	**3**	**1**
	1	hoogste exploitatielasten			1			1
	2	tweede exploitatielasten						
	3	laagste exploitatielasten	3	3		3	3	
5	**3**	**financieel resultaat**	**1**	**2**	**3**	**1**	**2**	**3**
	1	hoogste prijs	1			1		
	2	tweede prijs		2			2	
	3	laagste prijs			3			3
			8,75	**7,5**	**10,25**	**8,5**	**8**	**10,5**

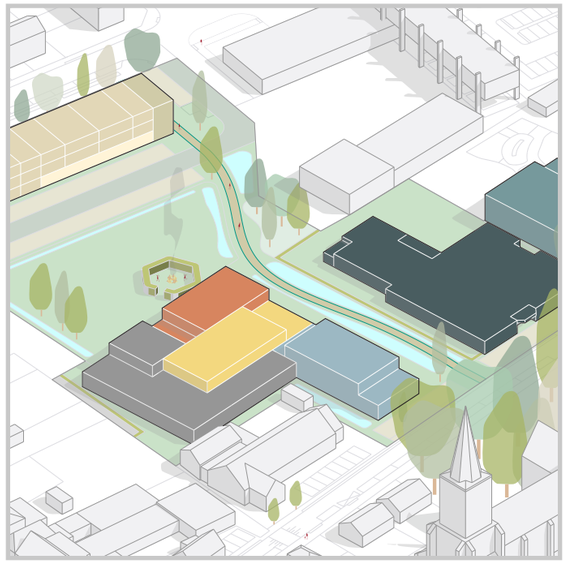
** De invloed van de afhankelijkheid van derden is per maatschappelijke organisatie beoordeeld; indien alle maatschappelijke organisaties (Jeugdland, scouting Lambertus en realisatie van de Creative Factory) afhankelijk zijn van derden wordt -0,75 punt in mindering gebracht (-0,25 pt per maatschappelijke organisatie).

Variantenoverzicht



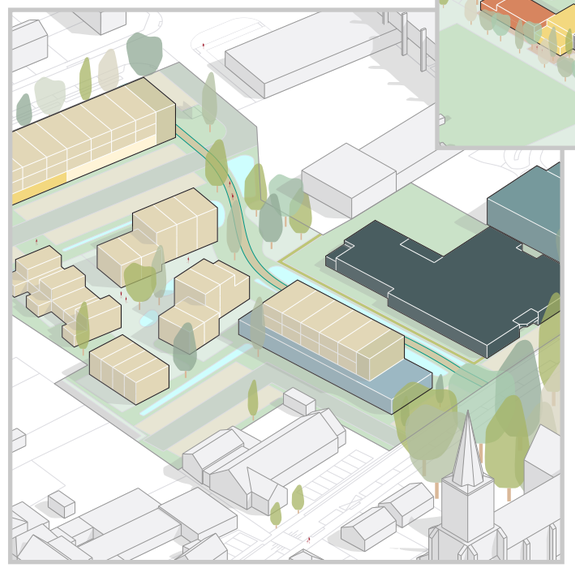
V1a; 100% maatschappelijk

excl. Amarant
incl. At Taqwa



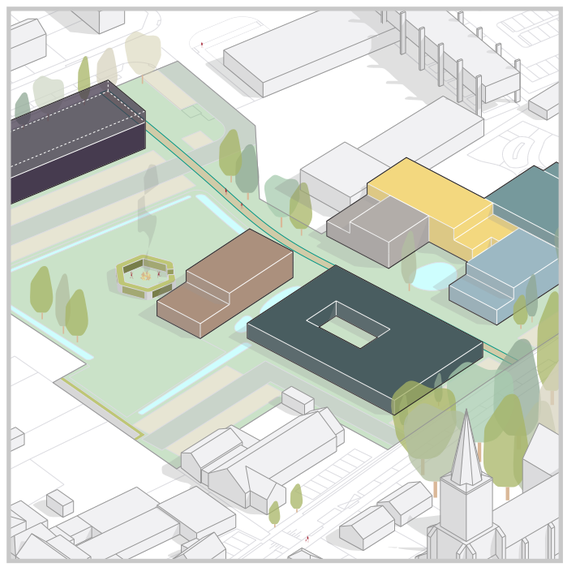
V2a; mix, wonen + maatschappelijk

excl. Amarant
excl. At Taqwa



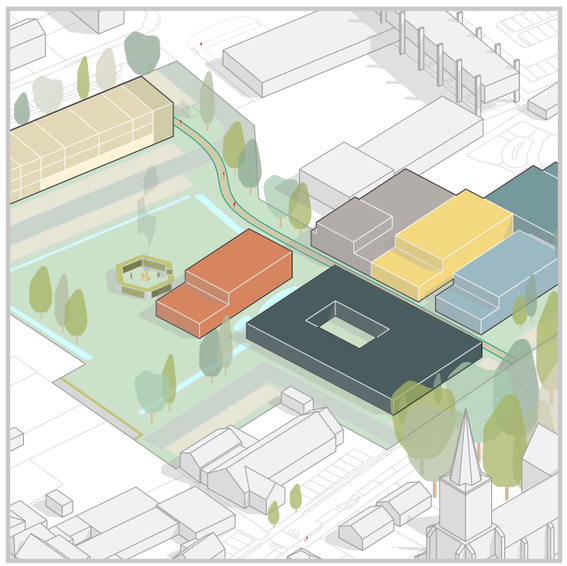
V3a; mix, wonen + jongerenwerk

excl. Amarant
excl. At Taqwa



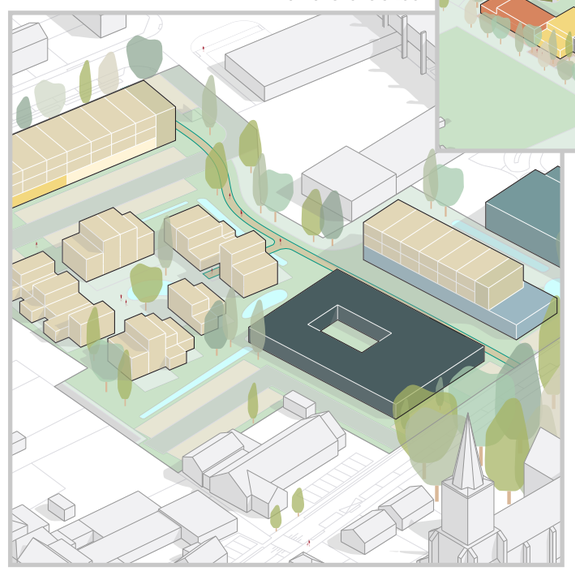
V1b; 100% maatschappelijk

incl. Amarant
incl. At Taqwa



V2b; mix, wonen + maatschappelijk

incl. Amarant
excl. At Taqwa



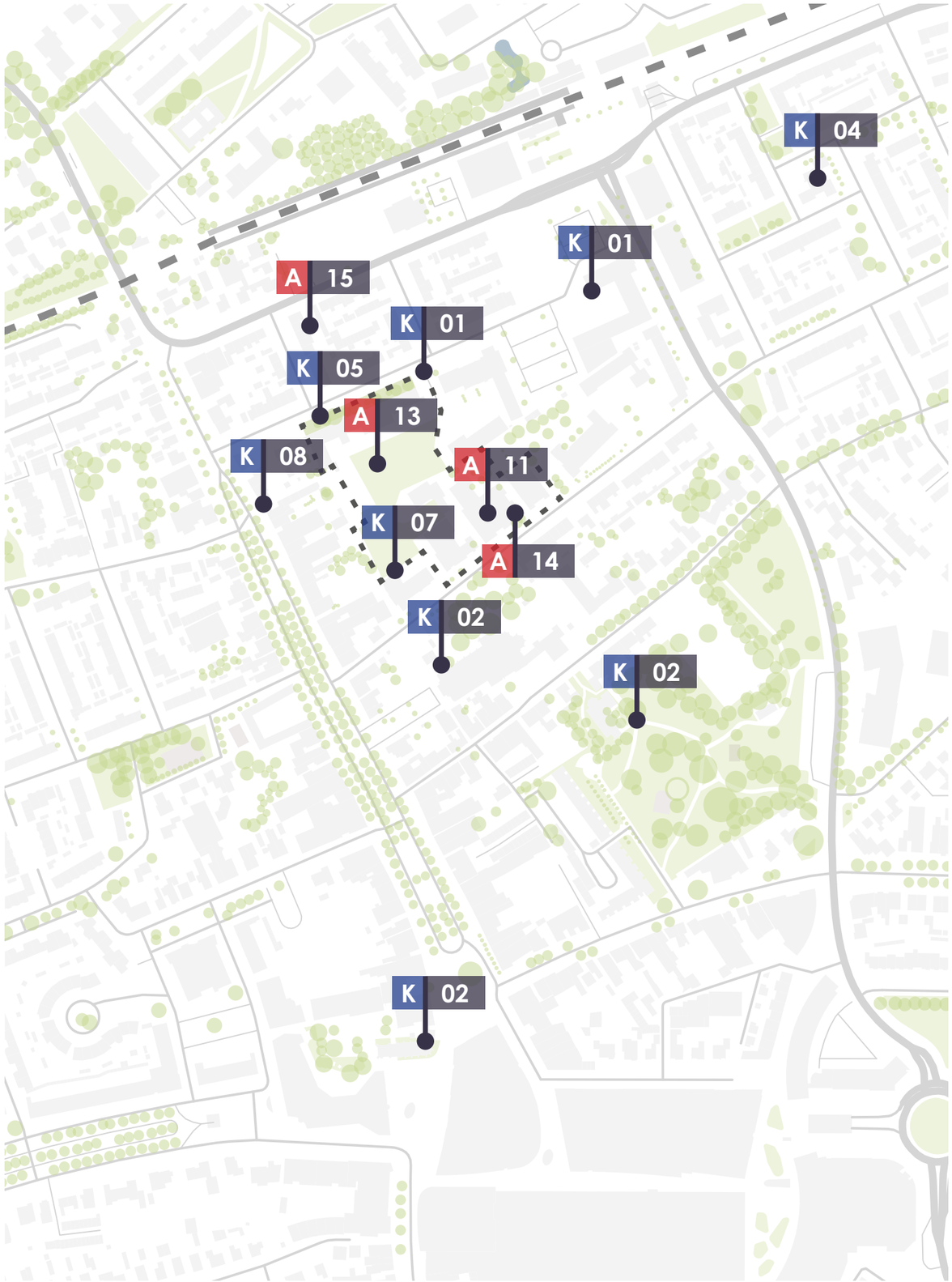
V3b; mix, wonen + jongerenwerk

incl. Amarant
excl. At Taqwa

8. Conclusie

variant 3 vormt de onderbouwde voorkeursvariant
Op basis van de multicriteria-analyse (MCA) is het mogelijk om conclusies te trekken en een onderbouwde voorkeursvariant te presenteren. Het is van belang om een ‘zuivere vergelijking’ te maken en stapsgewijs de uitkomsten vanuit de MCA te beschouwen. Concreet zijn er twee onafhankelijke invloedsfactoren; 1) het programma; en 2) deelname van Amarant. Het is mogelijk om varianten 1a, 2a, 3a met elkaar te vergelijken en varianten 1b, 2b, 3b. Dit toont allereerst aan welke invloed het soort programma heeft. Afzonderlijk kunnen variant 1a-1b, 2a-2b en 3a-3b met elkaar worden vergeleken. Zo blijft duidelijk welke invloed bepaalde factoren hebben (door slechts één invloedsfactor te analyseren).

Duidelijk wordt dat zowel variant 3a, als variant 3b het hoogst scoren. De maatschappelijke meerwaarde is weliswaar beperkter dan in variant 1, maar beide varianten leiden; 1) tot een goede stedenbouwkundige kwaliteit; 2) hebben de grootste bijdrage op het woningtekort; en 3) de financiële impact wordt het sterkst geminimaliseerd. Wanneer variant 3a en 3b ten opzichten van elkaar worden vergeleken, toont de MCA aan dat variant 3b het hoogst scoort. Er is meer ruimte om de samenhang in en rondom het gebied te vergroten, doordat Amarant deelneemt aan de ontwikkeling. In beide varianten 3a en 3b is er geen directe afhankelijkheid van derden om de nieuwbouw van de maatschappelijke organisaties (Jeugdland en scouting Lambertus) te realiseren (met uitzondering van de Creative Factory in v3b). In de nadere uitwerking van variant 3 dient verder onderzocht te worden of en hoe Amarant kan deelnemen aan de ontwikkeling.



kaart met kansen & aandachtspunten
zie volgende pagina voor verdere uitleg

9. Kansen & aandachtspunten

* weergegeven op kaart voorgaande bladzijde

K kans

A aandachtspunt

1. toekomst brandweer, politie en stationsgebied*

Herontwikkeling van het Wipakkerterrein is onderdeel van een groter stedelijk gebied (strook Wipakker - Anna van Berchemlaan). Afhankelijk van de ontwikkelkoers kan het perceel van de brandweer, het parkeerterrein achter De Linde en het politiebureau onderdeel zijn van een grotere herontwikkeling. Dit versterkt de station-centrum verbinding. Het herinrichten en verdichten van monotone parkeerzones (fiets- en autoparkeerplaatsen) met woningbouw is een kans om het Stationsplein sterker te verlevendigen. Nieuwe mobiliteitsconcepten zoals een parkeerhub draagt bij aan het verminderen van 'blik' op straat en heeft invloed op de inrichting van het openbaar gebied van het Wipakkerterrein. Het advies is om in de vervolgfase een stedenbouwkundig plan te maken en aanvullend een parkeeronderzoek uit te voeren, om zo de daadwerkelijke parkeervraag te normeren.

2. routing via tuin Lambertuskerk, verbinding Oderkerkpark*

Een nieuwe wandelroute vanuit het Wipakkerterrein naar de Lambertuskerk koppelt het station, het Wipakkerterrein, de Markt en het Oderkerkpark (kapel) met elkaar. Deze nieuwe route heeft een grote culturele betekenis en versterkt daarmee de aantrekkingskracht van het centrum. Op grotere stedenbouwkundige schaal sluit de route aan op de Van Gogh Kerk. Daarmee heeft deze verbinding ook een toeristische waarde.

3. verkleinen financiële impact

In de woningbouwvarianten is rekening gehouden met de 30-40-30 regel; 30% sociale huur, 40% betaalbaar (middenhuur/betaalbare koop); en 30% vrije sector. Dit is een regel welke van toepassing is op gemeentelijk niveau. Afwijken van deze regel voor de herontwikkeling van het Wipakkerterrein is een kans, omdat er al een aanzienlijke investering wordt gedaan in de bouw van nieuwe maatschappelijke accommodaties. De grondquote dient residueel vastgesteld te worden.

4. toekomst At Taqwa*

Wellicht biedt de huidige locatie van At Taqwa kansen om uit te breiden, dan wel een nieuwe accommodatie te realiseren (sloop - nieuwbouw). Onbekenden in het huidige PvE maken het voorstelbaar dat het aantal gebedsplaatsen niet wordt verhoogd. Andere mogelijke scenario's (waarin het aantal gebedsplaatsen wel wordt uitgebreid) wijzen op verhuizing, wellicht biedt Haansberg toch ruimte. Het zijn kansen en vragen om nadere verkenning. De verwachting dat de parkeerdruk in de zomerperiode in en rondom het gebied lager is, is een aanname. Indien de parkeerdruk in de zomerperiode hoog is, ontstaat er mogelijk ook een conflict tussen parkeren en Jeugdland in variant 1.

5. aandacht voor actief programma*

Het is van belang om aandacht te hebben en houden voor een sociaal, actief programma. Specifiek in variant 3. Nieuw (semi)publiek programma zoals een wijkkeuken, streekwinkel, gedeelde gereedschapshub, shared office en repair cafe versterken de ontmoeting en duurzaamheid in gebruik. Bestaande activiteiten van derden in de multifunctionele zaal (binnen het gebouw van jongerenwerk) kunnen mogelijk worden ondergebracht in de gymzaal of binnen de Creative Factory. Door aandacht te houden voor het bestaande en te zoeken naar koppelkansen met andere partijen, blijft het maatschappelijke karakter binnen het Wipakker gebied behouden. Denk bijvoorbeeld aan; de Samentuin, een extra buurtkas in het Wipakkerterrein draagt bij aan de sociale cohesie; of de Heemkundekring, samenwerken met de jonge generatie in de Creative Factory.

6. duurzaamheidsbeleid sterk implementeren

Circulair bouwen (houtbouw, hergebruik) is een kans, wat onderdeel kan zijn van de (stedenbouwkundige) uitwerking. Dit is onlosmakelijk verbonden met natuurinclusief bouwen en het versterken van de biodiversiteit.

7. aankoopwens Turkse moskee*

In hoeverre het wel/niet haalbaar is om een deel van de gronden te verkopen aan de Turkse moskee is enerzijds afhankelijk van de normatieve parkeervraag, anderzijds is het de vraag op welke manier dit gebied wordt ingevuld na verkoop. Verkoop van gronden aan direct betrokken maatschappelijke partijen (Turkse moskee) vraagt nadere dialoog en aandacht.

8. verbindingskans Markt 104*

Het is mogelijk van toegevoegde waarde om in V3a en V3b een extra verbinding te creëren tussen het Wipakkerterrein en de Markt. Let wel, dit mag niet ten kosten gaan van de sociale veiligheid en/of het woongenot van (toekomstige) bewoners. Het onderzoeken van de mogelijkheden voor deze verbinding, is onderdeel van de uitwerking van variant 3.

9. programma reduceren

Er liggen kansen om nog sterker in te zetten op dubbelgebruik. Per partij kan het ruimtelijk programma van wensen nader onderzocht worden. Verdiepingsvragen zoals; wat is het verschil tussen een vergaderruimte in de Creative Factory? Sterker inzetten op dubbelgebruik draagt bij aan meer synergie en bespaart bouwkosten. Samenwerking met andere partijen zoals Amarant, At Taqwa of het MEC vragen om verdieping.

10. hemelwaterverodening - Jeugdland

De hemelwaterverodening heeft invloed op de gebruiksmogelijkheden van de buitenruimte, specifiek is het ruimtebeslag van Jeugdland en de noodzakelijke waterbuffer niet in detail beschouwd. In de nadere uitwerking kan dit leiden tot conflicten, welke verwant houden met veiligheid en/of gebruiksmogelijkheden (diepte van wadi's, hoogteverschillen in het terrein).

11. deelname Amarant*

Amarant heeft kenbaar gemaakt dat de huidige opzet (een ontwikkeling waarin specifiek binnen geen woningbouw is voorzien) financieel niet haalbaar, dan wel interessant is. Echter blijft Amarant wel geïnteresseerd om onderdeel te zijn van de herontwikkeling, indien er; 1) een kwalitatieve buitenruimte- (van soortgelijke grootte); 2) een grotere bufferzone rondom de nieuwe dagbesteding gerealiseerd kan worden; en 3) ook woningbouw gerealiseerd kan worden. Het is de vraag in hoeverre deze wensen haalbaar zijn, woningbouw leidt tot een hogere parkeervraag; en daardoor een groter ruimtebeslag op het terrein. Dit in combinatie met een grotere tuin is mogelijk niet haalbaar, zonder dat dit ten kosten gaat van andere ontwikkelmogelijkheden. Een ondergrondse parkeervoorziening biedt mogelijk kansen, maar beïnvloed door de financiële impact mogelijk ook de residuele grondwaarde. Een andere mogelijkheid is wellicht om een combinatie te zoeken met zorgwoningen en/of begeleid wonen. Deze woonvorm heeft veelal een lagere parkeervraag.

12. exploitatielasten

De exploitatielasten zijn indicatief bepaald. De kosten zijn afhankelijk van welk vastgoed de gemeente wel of niet afstoot (kan afstoten) aan de maatschappelijke organisaties of moet huren van derden. Het beïnvloedt de exploitatielasten. Dubbelgebruik (grootte van het gebouw), samenwerkingen met derden en/of een combinatie met woningbouw zijn verschillende factoren welke bepalen of het maatschappelijk onroerend goed daadwerkelijk afgestoten kan worden. Dit vraagt aandacht in het vervolg.

13. privé buitenruimte scouting Lambertus*

Scouting Lambertus heeft in de huidige situatie een afsluitbaar terrein van ca. 2.000 - 2.500m². Vanuit veiligheidsoverwegingen wensen zij in de nieuwe situatie een soortgelijk afsluitbaar gebied. Het vraagt extra aandacht in de gebruiksfase om het (semi)publieke veld (Wipakker) veilig te houden voor de buitenactiviteiten van scouting Lambertus. Zij hebben hier zelf sterke kanttekeningen bij geplaatst, kortom dit is een uitdaging op het Wipakkerterrein. Het realiseren van een afsluitbaar gebied van de gewenste omvang in het stedelijk uitloopgebied van Haansberg is mogelijk, maar een punt van aandacht. Dit onderzoek presenteert slechts de ruimtelijke mogelijkheden. De gemeente Etten-Leur dient in nader overleg met scouting Lambertus tot concrete afspraken te komen en de definitie van dit 'afsluitbare terrein' te formuleren.

14. milieuzonering i.c.m. woningbouw*

Bij het inpassen van woningbouw op het Wipakkerterrein in combinatie met andere (bestaande) gebruiksfuncties (bakerij, brandweer, Turkse moskee) is rekening gehouden met richtafstanden. Milieuzonering nieuwe stijl biedt enige flexibiliteit, maar dit vraagt mogelijk extra bouwkundige maatregelen. Zo is overlast van (en naar) andere gebruiksfuncties te beperken, maar leidt mogelijk tot hogere bouwkosten.

15. participatie*

Er is tijdens het onderzoek gekozen om het participatietraject te doorlopen met de gebruikers van het terrein. Dat betekent concreet dat Jeugdland, scouting Lambertus, At Taqwa, Jongerenwerk en Amarant betrokken zijn. Dat zijn niet alle belanghebbenden. In het vervolgtraject is het advies om het gesprek aan te gaan met alle belanghebbenden, zoals buurtbewoners, de wijkvereniging en de Turkse Moskee.

16. doorontwikkeling vraagt nadere verdieping en optimalisatie

De verdere doorontwikkeling vraagt optimalisatie en aandacht. Hierbij is en blijft het van belang om een grotere gebiedsvisie te maken. Op deze manier kan de herontwikkeling van het Wipakkerterrein de start zijn van een grotere station-centrum visie. Verschillende factoren zoals het woonprogramma, de normatieve parkeervraag en de plangrenzen hebben invloed op de daadwerkelijke inpassing. Indien er meer ontwikkelruimte ontstaat door bijvoorbeeld vernieuwende mobiliteitsconcepten, kan het woonprogramma verder geintensifeerd en verbijzonderd worden. Samen met marktpartijen kan dit onderzoek doorontwikkeld worden naar een stedenbouwkundig plan, met daarin verdere verkenning van de mogelijkheden. Het maken van een beeldkwaliteitsplan maakt hier integraal onderdeel van uit.

Callactive Architects wij. activeren. collectief. ruimte.

Markt 25
4875 CB Etten-Leur

info@callactive.nl

www.callactive.nl

variantenstudie Wipakker
de groene schakel tussen station-centrum

Etten-Leur, 29 oktober 2025