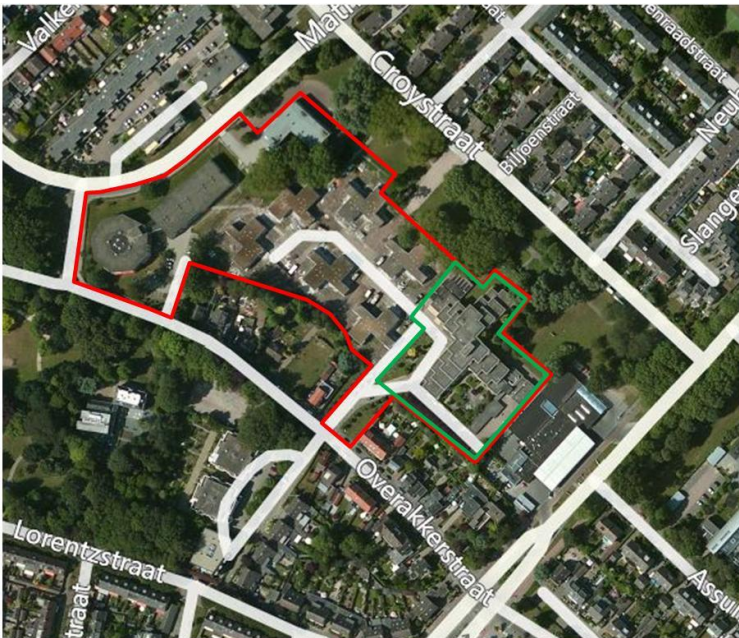


# HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

## 2.1 Bestaande situatie

Het hoofdgebouw maakt onderdeel uit van het woonzorgcomplex Ijpelaar, heeft een grondoppervlak van circa 2.500 m<sup>2</sup> en is een getrapt gebouw met in het midden 5 bouwlagen. Naar de randen toe is het gebouw lager.

Het gebouw ligt in een groene omgeving en grenst aan de westzijde aan het overige deel van het woonzorgcentrum, aan de noordzijde aan een openbaar park aan de Croystraat, aan de oostzijde aan het tankstation Trumpi en aan de zuidzijde aan de achterzijde van woonpercelen die op de Overakkerstraat georiënteerd zijn.



*Figuur 1 : In het rood het plangebied van woonzorgcomplex 'De Ijpelaar'. In het groen het hoofdgebouw*



*Figuur 2: het hoofdgebouw*

## 2.2 Toekomstige situatie

Door de voorgestelde aanpassing aan het oorspronkelijke plan worden de volgende aspecten versterkt.

### 1. Parkverbinding Overakkerstraat - Croystaat

De fysieke en visuele koppeling van de centrale entree naar de parkzone aan de Croystaat wordt door de nieuwe configuratie van de bouwmassa's versterkt (figuur 3 en 5).

### 2. Verlengen en beëindiging binnenstraat

Tussen de bouwdelen B en C loopt als centrale ontsluitingszone de 'binnenstraat'. Deze ruggengraat van het complex kan doorgetrokken worden richting het bouwdeel D. Hierdoor wordt de nieuwe bouwmassa meer betrokken bij de overige bouwdelen en wordt de doorwaadbaarheid van het totale plan vergroot. De nieuwe bebouwing E dient tevens de binnenstraat te beëindigen aan de zijde van het tankstation (figuur 4 en 6).

### 3. 'Groene Vingers'

De configuratie van de bouwdelen A en B leidt ertoe dat de parkzone met ingrijpende 'groene vingers' een essentieel onderdeel vormt in de beleving van het totale plan. Dit principe is nu ook leidend voor de positionering van de bouwmassa's D en E ter plaatse van het huidige hoofdgebouw (figuur 5).

### 4. Oriëntatie en positie 6-laagse bouwmassa

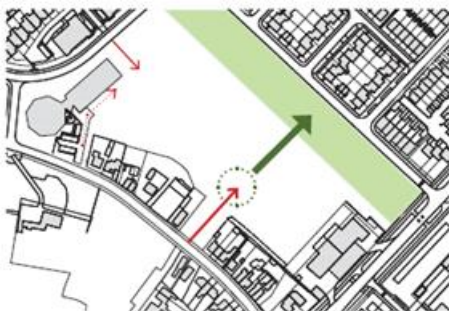
De afstand tussen de bebouwing aan de Overakkerstraat en de beoogde 6-laagse bouwmassa met een halfverdiepte kelder van gebouw D dient zoveel mogelijk te worden vergroot. Uit massastudies is gebleken dat een hoge bouwmassa met een NO-ZW oriëntatie zich qua wandwerking beter voegt in de situatie dan een ZO-NW oriëntatie. In dit geval worden namelijk met name de koppen van de massa vanaf de Croystaat en de Overakkerstraat beleefd (figuur 6). Gebouw E zal aan de westzijde drie bouwlagen hoog zijn en aan de oostzijde 4 bouwlagen.

### 5. Parkeren onder hoogbouw

Onder het nieuwe hoogbouwvolume D wordt een half verdiepte parkeerkelder aangelegd. Daarnaast wordt een aantal parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd. In totaal zal voldaan moeten worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in het gemeentelijke Parkeer- en Stallingsbeleid.

In totaal worden in de gebouwen D en E maximaal 104 woningen gerealiseerd, in gebouw D 69 stuks en in gebouw E 35 stuks. Eventuele benodigde zorg wordt via zorgcentrum IJpelaar geleverd.

In onderstaande figuren worden de ruimtelijke uitgangspunten voor het totale plan verbeeld.



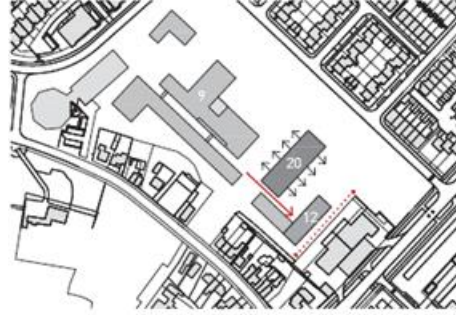
3: Ontsluitingen, plein en verbinding parkzone



4: Zonering programma, oriëntatie en ontsluitingsas



5: Groene vingers en maximaal behoud groen



6: Bouwhoogten en beëindiging binnenstraat



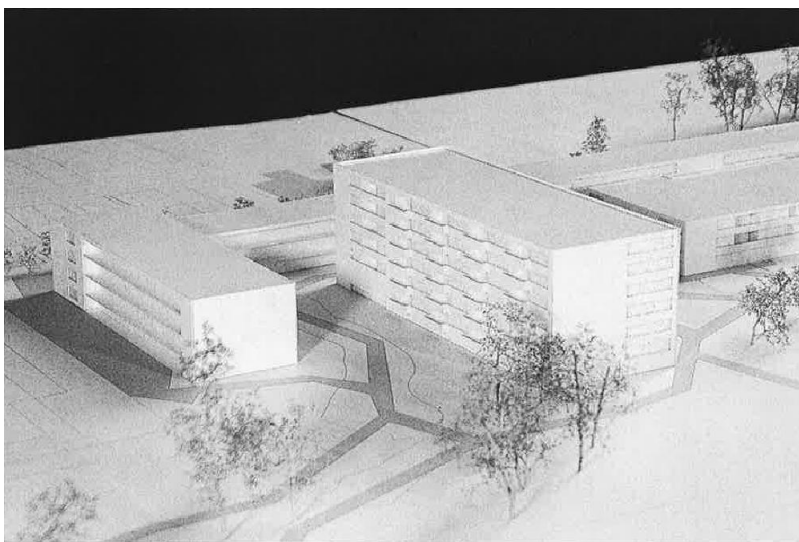
7: nieuwbouwplan. A, B en C zijn reeds in aanbouw. Onderhavig wijzigingsplan gaat over gebouw D en E.

Het doel van de aanpassing van het bouwvlak ter plaatse van het huidige hoofdgebouw is tweeledig. Enerzijds ontstaat de mogelijkheid om een efficiënter gebouw te maken. Anderzijds is gezocht naar een optimale ruimtelijke inpassing van de hoogbouw binnen de context van het totale plan van het woonzorgcentrum.

De wijzigingsbevoegdheid voor het bouwvlak ter plaatse van het huidige hoofdgebouw biedt kansen om de oorspronkelijke stedenbouwkundige uitgangspunten te versterken en deze ruimtelijke kwaliteiten ook op de positie van het huidige hoofdgebouw te continueren. De planregels en verbeelding van het overige deel van het woonzorgcentrum worden onverkort opgenomen in dit wijzigingsplan.



8: Gezien vanaf de Overakkerstraat. Rechts de nieuwbouw van gebouw D en E, links de gebouwen B en C, die reeds in aanbouw zijn.



9: Gezien vanaf de Croystraat. Links de nieuwbouw van gebouw D en E. Rechts is nog net de in aanbouw zijnde gebouwen B en C te zien.

## 2.3 De Alliantie

In de Woonvisie Breda 2007-2010 en het nieuwe Woonbeleid heeft de gemeente haar ambities en doelen vastgelegd op het gebied van het wonen, mede in relatie tot doelen van andere beleidsvelden. Door de corporaties is deze visie onderschreven, waarmee de woonvisie richtinggevend is voor de gezamenlijke ambities en de te realiseren doelen.

Als illustratie en uitwerking van het partnerschap tussen gemeente en corporaties is in december 2008 **De Alliantie 2008–2012** getekend. In de Alliantie zijn op zeven thema's prestatieafspraken gemaakt die een invulling geven aan de geformuleerde doelstellingen in de woonvisie. Het gaat om de volgende thema's:

- Verruiming van de woningvoorraad
- Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- Slaagkansen
- Leefbaarheid
- Maatschappelijke ontwikkeling
- Wijkontwikkeling
- Maatschappelijke innovatie.

### *Bijstelling perspectief*

Vanaf januari 2009 is de uitvoering van de Alliantie opgepakt. Geconstateerd kan worden dat na anderhalf jaar uitvoering al veel afspraken een uitwerking hebben gekregen.

Ten gevolge van de stedelijke (her)programmering in het kader van de uitvoering van het Coalitieakkoord@Breda, 2010-2014, ontstond op enig moment de behoefte om de prestatieafspraken te herzien.

De aanleiding voor deze tussentijdse bijstelling is gelegen in de stedelijke (her)programmering. De woningbouwafspraken, welke in het kader van de huidige Alliantie 2008-2012 zijn afgesproken, bleken niet langer realistisch tegen de achtergrond van de bijgestelde demografische verwachtingen. Deze noodzaak tot bijstelling werd ook door de corporaties onderkend.

Daartoe is in de tweede helft van 2010 tezamen met de corporaties een proces van herprogrammering doorlopen wat heeft geresulteerd in de gezamenlijke notitie **Van Koers Gezet naar Gedeelde Koers**, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010. Daarmee werd de basis gelegd om de resultaten van Gedeelde Koers een vertaling te geven via een herijking van de vigerende Alliantie.

De **Herijkte Alliantie 2011-2014**, getekend op 12 juli 2011, is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken. De Herijkte Alliantie 2011-2014 is het resultaat van deze bijstelling van de prestatieafspraken en vervangt de Alliantie 2008-2012.

Met de Herijkte Alliantie 2011-2014 worden enerzijds de woningbouwafspraken met de corporaties voor de periode tot 2020 fors naar beneden bijgesteld alsmede in kwalitatieve zin tegen het licht gehouden, terwijl anderzijds een zogenaamde Plus op de Alliantie is gezet. De maatschappelijke inzet van de corporaties is verbreed ten opzichte van de huidige Alliantie.

#### *Locatie Zorgcentrum Ijpelaar*

Voor de locatie Zorgcentrum Ijpelaar zijn in totaal 129 nieuwe woningen opgenomen in de bijgestelde Alliantie afspraken. Het huidige hoofdgebouw dient gesloopt te worden. De nieuwe woningen die met dit plan gebouwd kunnen worden passen hierbinnen.