memo

projectnaam
Ruimtelijk-functioneel - en haalbaarheidsonderzoek cultuurgebouw Wooow, Winterswijk – Stedenbouwkundige situatie zoeklocaties

datum
16 mei 2023

projectnummer
P06526

opdrachtgever
Gemeente Winterswijk

BRO
projectleider
FW

projectteam
BC, JCJV, JS, KtB

tweede lezer
JS

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Stedenbouwkundige situatie zoeklocaties

De stedenbouwkundige situatie rondom de beoogde locaties van het cultuurgebouw zijn van belang voor de inbedding van de culturele voorzieningen, maar hebben ook invloed op de te creëren maatschappelijke meerwaarde van het cultuurgebouw. Om die reden is de ligging van de locatie De Storm en Boogiewoogie onder de loep genomen.

Doel

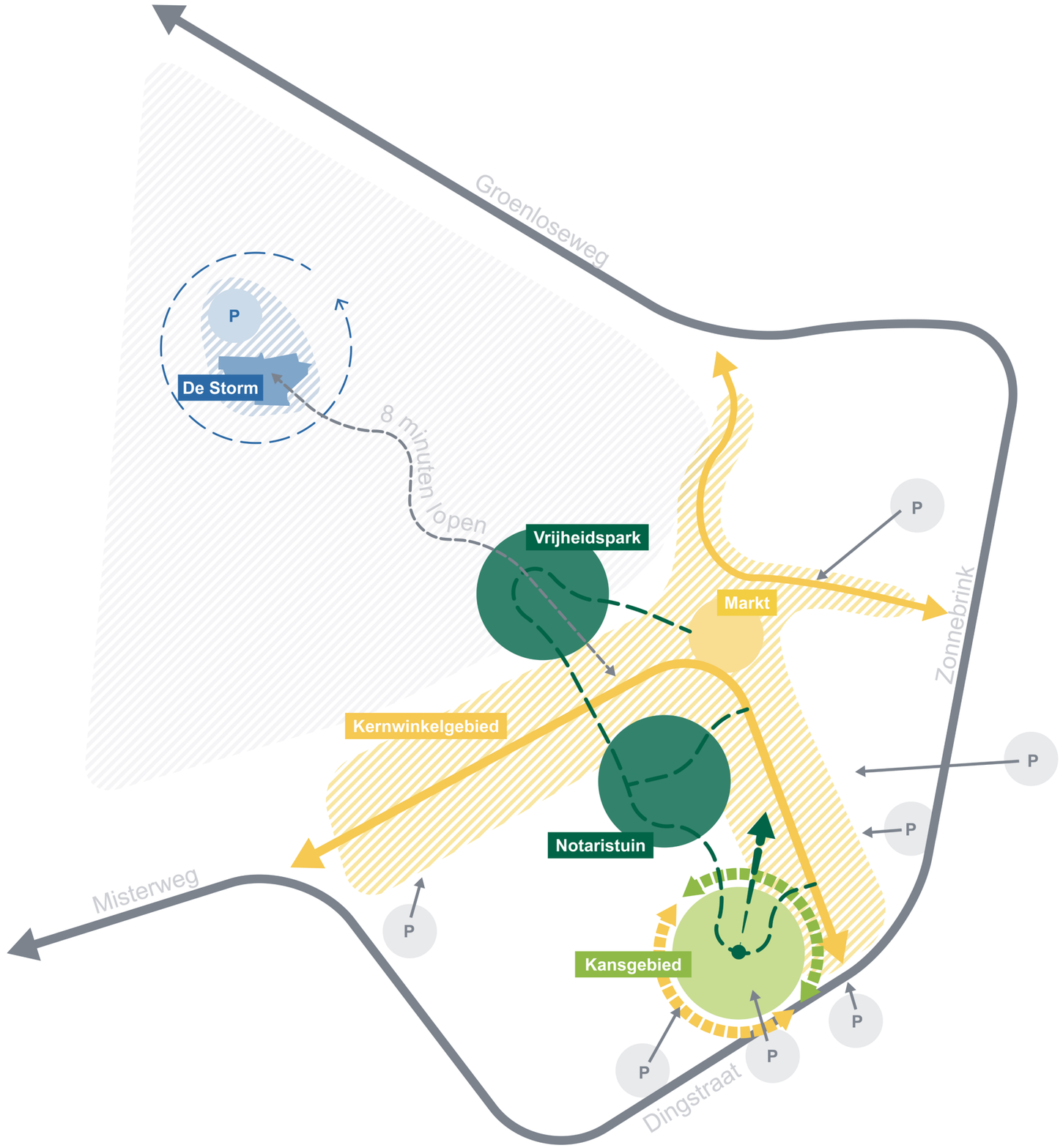
Dit resulteert in een conceptuele kaart van het centrum waarbij karakteristieken van gebieden, verblijfsgebieden en routes inzichtelijk zijn gemaakt. Door deze duiding wordt het duidelijk hoe beide zoeklocaties functioneren binnen ruimtelijke context. De duiding van de stedenbouwkundige situatie maakt het mogelijk om verschillende scenario's te beoordelen op het functioneren binnen het centrumgebied van Winterswijk.

Situatie Locatie Boogie Woogie

- Eenvoudig vind- en bereikbare plek voor zowel langzaam verkeer als automobilisten
- Bestaande centrale parkeervoorzieningen geënt op de hoofdontsluiting te benutten, hierdoor kansrijk om als sterk start- en eindpunt van het centrum te functioneren
- Door de rust en groenvoorzieningen onderdeel van het uitstapgebied van het kernwinkelgebied
- Door de mogelijkheid van het krachtige samenspel tussen winkelgebied, groene oases en parkeerfuncties in te zetten als schakelpunt in het centrum

Situatie Locatie De Storm

- Geïsoleerde ligging in een woongebied en excentrisch gelegen ten opzichte van het centrumgebied
- Gelegen in een zone met oorspronkelijke binnen gebieden met een grote bouwkorrel
- Beschikking over een individuele parkeervoorziening
- Minder aantrekkelijke en relatief grote afstand tot het centrumgebied



- Kernwinkelgebied
- Hoofdwinkelstraat
- Markt
- Groene oase
- Uitstapgebied en verbinder winkelstraten
- Kansgebied
- Start- en eindpunt centrum
- Schakelpunt tussen groen en voorzieningen
- Theater De Storm
- Geïsoleerd gelegen theater in woongebied en execntrisch t.o.v. centrumgebied
- Woongebied rondom De Storm
- P — individuele parkeervoorziening voor theater de storm
- P — parkeervoorzieningen nabij hoofdontsluiting, functionerend voor het centrum
- Relatief korte en aantrekkelijke route
- Relatief ruime route en aantrekkelijke route

BRO

Stedenbouwkundige situatie zoeklocaties

Planontwikkeling cultuurkwartier

Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
11-05-2023	**BC**	**P06526**	**1/1**	**A3**	**n.v.t.**

documentnaam
P06526_sbk_situatie_zoeklocaties_20231115

Memo

projectnaam
Ruimtelijk-functioneel - en haalbaarheidsonderzoek cultuurgebouw Wooow, Winterswijk – Variantenstudie

datum
17 mei 2023

projectnummer
P06526

opdrachtgever
Gemeente Winterswijk

BRO
projectleider
FW

projectteam
BC, JCJV, JS, KtB

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Wooow Spoorstraat, Wonen & Winkels Weurden, Wonen Roelvinkstraat

Drie cultuurpartners in nieuwbouw aan de Spoorstraat

In deze memo wordt de ruimtelijke inpassing van de gebiedsonwikkeling in het centrum behandeld. Dit scenario gaat uit van een locatie voor Wooow aan de Spoorstraat.

Het scenario omvat winkels met daarboven compacte stadswoningen aan het Weurden (twee lagen). Parkeerplekken voor deze woningen zullen op korte afstand komen te liggen aan de overzijde van de Dingstraat. Op de huidige locatie van Boogie Woogie worden ruimere appartementen gepland voor een senioren doelgroep. Deze hebben een mooie ligging in het park en parkeergelegenheid bij het gebouw.

Voor de nieuwbouw aan het Weurden zijn 40 woningen ingetekend. Er zou tot 46 woningen mogelijk zijn indien je ze allen in catogorie tot maximaal 50m^2 zou willen realiseren.

Parkwoningen

Op de huidige locatie van Boogie Woogie worden ruimere appartementen gepland voor een senioren doelgroep. Deze hebben een parkeergelegenheid onder het gebouw. Deze parkeerlaag word deels aan het zicht onttrokken door het maaiveld op te tillen. Aan de parkzijde zelfs tot aan de eerste woonlaag. Op deze uitwerking is nog een variant getekend met maaiveld parkeren voor het gebouw i.p.v onder het gebouw.



BRO

Cultuurcluster - Winkels & Wonen Weurden, overzicht

Planontwikkeling Cultuurkwartier

Gemeente Winterswijk

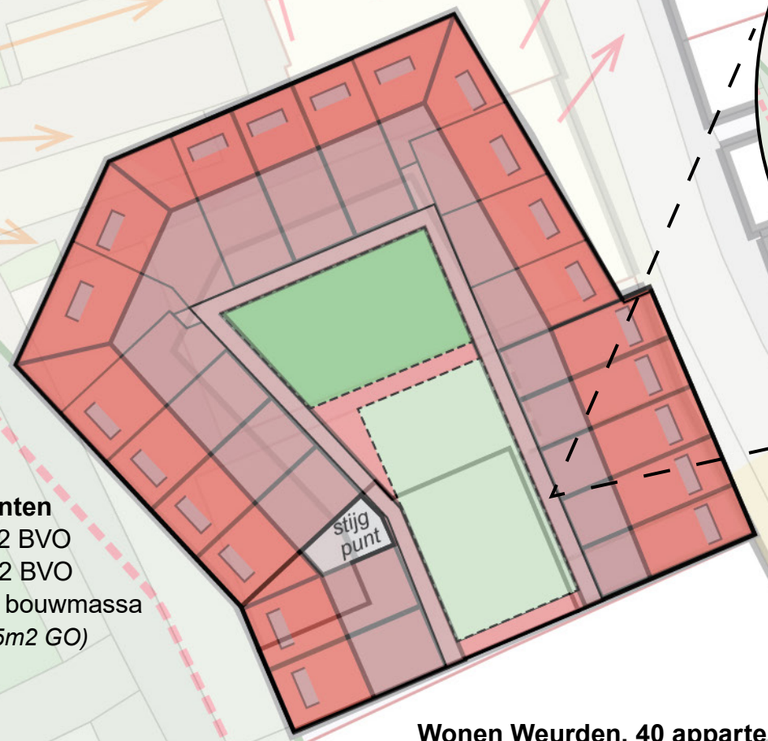
datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
11-05-2023	**JS**	**P06526**	**2/4**	**A3**	**1:500**

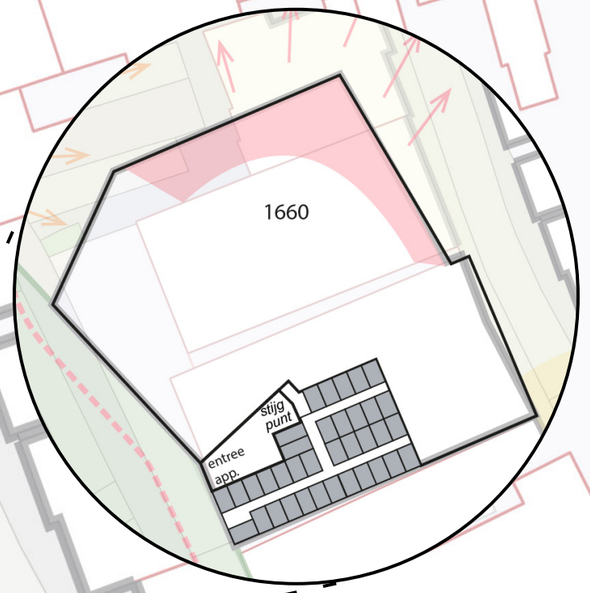
documentnaam
p06526 Tekeningen WonenWinkelsWeurden Winterswijk_20230515

Parkeergarage onder gebouw op maaiveld
totaal 44 parkeerplekken norm 1,7
36 plekken binnen, 8 plekken buiten
Talud tot 1e woonlaag aan noordzijde.



WoooW
Bibliotheek
BoogieWoogie & Wuh





Winkels Weurden
Totaal 1660m2 BVO

Wonen in het park, 26 appartementen
blok vier woonlagen, per laag 450m2 BVO
blok drie woonlagen, per laag 450m2 BVO
Bovenste laag 3 appartementen per bouwmassa
- ca 100m2 BVO per appartment (ca 85m2 GO)
- bovenste laag met setback



Wonen Weurden, 40 appartementen
Twee woonlagen, per laag 1450m2 BVO
20 appartementen per laag
- 8x ca 50m2 GO
- 8x 60-65m2 GO
- 2x ca 70m2 GO
- 2x ca 80m2 GO

Bij enkel appartementen max. 50m2 GO
*zijn er **46 appartementen** mogelijk*

BRO

Cultuurcluster - Winkels & Wonen Weurden, scenario totale nieuwbouw

Planontwikkeling Cultuurkwartier
Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
11-05-2023	**JS**	**P06526**	**3/4**	**A3**	**1:500**

documentnaam
p06526 Tekeningen WonenWinkelsWeurden Winterswijk_20230515

WoooW
Bibliotheek
BoogieWoogie & Wuh

Parkeren op maaiveld
totaal 44 parkeerplekken norm 1,7

Wonen in het park, 26 appartementen
blok vier woonlagen, per laag 450m2 BVO
blok drie woonlagen, per laag 450m2 BVO
- ca 100m2 BVO per appartment (ca 85m2 GO)
- Onderste laag zuidelijke blok 2 app. ivm bergingen

4 woon-
lagen
16 app.

stijg
punt

entree

3 woonlagen
10.app

Peil

stijg
punt

BRO

Cultuurcluster - Winkels & Wonen Weurden, variant maaiveld parkeren Parkwoningen

Planontwikkeling Cultuurkwartier

Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
11-05-2023	**JS**	**P06526**	**4/4**	**A3**	**1:500**

documentnaam
p06526 Tekeningen WonenWinkelsWeurden Winterswijk_20230515

Memo

projectnaam
Ruimtelijk-functioneel - en haalbaarheidsonderzoek cultuurgebouw Wooow, Winterswijk – Variantenstudie

datum
17 mei 2023

projectnummer
P06526

opdrachtgever
Gemeente Winterswijk

BRO
projectleider
FW

projectteam
BC, JCJV, JS, KtB

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Wooow op huidige locatie met uitbreiding t.b.v. de bibliotheek, Wonen Spoorstraat, Wonen & Winkels Weurden,

Wonen aan de Spoorstraat

In deze memo wordt de ruimtelijke inpassing van de gebiedsonwikkeling in het centrum behandeld. Dit scenerio richt zich op het behoud van het huidige pand van Boogie Woogie. Het gebouw zal grondig moeten worden gerenoveerd en verbouwd om aan het programma van eisen te voldoen. Om alle drie de cultuurpartners te kunnen huisvesten is een uitbreiding noodzakelijk. Deze uitbreiding (nieuwbouw) komt ten noord-oosten van Boogie Woogie te liggen.

Deze uitwerking gaat uit van winkels met daarboven compacte stadswoningen aan het Weurden. Parkeerplekken voor deze woningen zullen op korte afstand komen te liggen aan de overzijde van de Dingstraat.

Aan de Spoorstraat is een mix aan appartementen ingetekend. Er is rekening gehouden met 1 parkeerplaats per appartement naast het gebouw. Overige parkeerplekken zullen op korte afstand komen (o.a parkeervoorziening Dingstraat).

Wonen Spoorstraat
26 appartementen

Wooow
Boogie Woogie
Wuh + Bibliotheek

Wonen in de stand
40 Stadsappartementen
jongeren doelgroep

BRO

Cultuurcluster - Beh. BW + uitbr. , Winkels & Wonen Weurden, Wonen Spoorstr, overzicht

Planontwikkeling Cultuurkwartier

Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
15-05-2023	**JS**	**P06526**	**2/3**	**A3**	**1:1000**

documentnaam
p06526 Tekeningen BW+BIB WonenWeurdenWonenSpoorstraat Winterswijk_20230515



Wonen Spoorstraat, 26 appartementen
1x blok vier woonlagen, per laag 400m2 BVO
2x blok drie woonlagen, per laag 200m2 BVO
Totaal 26 parkeerplekken, 1 pp per app.
Overige parkeerplekken o.a. overzijde Dingstraat

Winkels Weurden
Totaal 1660m2 BVO

Wonen Weurden, 40 appartementen
Twee woonlagen, per laag 1450m2 BVO
20 appartementen per laag
Parkeren op afstand, overzijde Dingstraat

BRO

Cultuurcluster - Behoud BW + uitbreiding, Winkels & Wonen Weurden, Wonen Spoorstraat
Planontwikkeling Cultuurkwartier
Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
15-05-2023	**JS**	**P06526**	**3/3**	**A3**	**1:500**

documentnaam
p06526 Tekeningen BW+BIB WonenWeurdenWonenSpoorstraat Winterswijk_20230515

Scenario 3. Cultuurgebouw op het Weurden, wonen aan de Spoorstraat en hoek Roelvinkstraat-Dingstraat.



Memo

projectnaam
Ruimtelijk-functioneel - en haalbaarheidsonderzoek cultuurgebouw Wooow, Winterswijk – Variantenstudie

datum
15 mei 2023

projectnummer
P06526

opdrachtgever
Gemeente Winterswijk

BRO
projectleider
FW

projectteam
BC, JCJV, JS, KtB

bron kaft
BRO

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl

BRO

Wonen Spoorstraat, Wonen & Winkels Weurden, Wonen Roelvinkstraat

Wonen aan de Spoorstraat

In deze memo wordt de ruimtelijke inpassing van de gebiedsonwikkeling in het centrum behandeld. Deze uitwerking is gekoppeld aan scenario vijf: De Storm. In dat scenario gaan de drie cultuurpartners samen op de locatie van Theater De Storm. In het centrum zal de beoogde plek van Wooow met andere functies moeten worden ingevuld.

Deze uitwerking gaat uit van winkels met daarboven compacte stadswoningen aan het Weurden. Parkeerplekken voor deze woningen zullen op korte afstand komen te liggen aan de overzijde van de Dingstraat. Op de huidige locatie van Boogie Woogie worden ruimere appartementen gepland voor een senioren doelgroep. Deze hebben een mooie ligging in het park en parkeergelegenheid bij het gebouw.

Aan de Spoorstraat is een mix aan appartementen ingetekend. Er is rekening gehouden met 1 parkeerplaats per appartement naast het gebouw. Overige parkeerplekken zullen op korte afstand komen (o.a parkeervoorziening Dingstraat).



BRO

Cultuurcluster - Wonen Weurden & Wonen spoorstraat, overzicht

Planontwikkeling Cultuurkwartier

Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
15-05-2023	**JS**	**P06526**	**2/3**	**A3**	**1:1000**

documentnaam
p06526 Tekeningen WonenWeurdenWonenSpoorstraat Winterswijk_20230515

Wonen Spoorstraat, 26 appartementen
1x blok vier woonlagen, per laag 400m2 BVO
2x blok drie woonlagen, per laag 200m2 BVO
Totaal 26 parkeerplekken, 1 pp per app.
Overige parkeerplekken o.a. overzijde Dingstraat

Wonen in het park, 26 appartementen
blok vier woonlagen, per laag 450m2 BVO
blok drie woonlagen, per laag 450m2 BVO
Parkeergarage onder gebouw op maaiveld
totaal 44 parkeerplekken norm 1,7

Winkels Weurden
Totaal 1660m2 BVO

Wonen Weurden, 40 appartementen
Twee woonlagen, per laag 1450m2 BVO
20 appartementen per laag
Parkeren op afstand, overzijde Dingstraat

Cultuurcluster - Winkels & Wonen Weurden, Wonen Spoorstraat

Planontwikkeling Cultuurkwartier

Gemeente Winterswijk

BRO

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
15-05-2023	JS	P06526	3/3	A3	1:500

documentnaam
p06526 Tekeningen WonenWeurdenWonenSpoorstraat Winterswijk_20230515