memo

projectnaam
Ruimtelijk-functioneel - en haalbaarheidsonderzoek cultuurgebouw Wooow, Winterswijk - Onderzoek parkeergebouw Weverstraat - Dingstraat

datum
16 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

Onderzoek parkeergebouw Weverstraat - Dingstraat

Een cultuurgebouw (en eventueel woningbouw) in de zone tussen spoorstraat - Weurden - Dingstraat - Roelvinkstraat resulteert in een grotere parkeerbehoefte. Aangezien de groene en ruime opzet van het gebied een kwaliteit is, kan het van meerwaarde zijn deze ruimtelijke opzet te behouden bij een eventuele ontwikkeling. Een grotere parkeervraag zou deze ruimte op kunnen slokken. Om die reden is er een onderzoek gedaan naar een parkeergebouw in de hoek Weverstraat - Dingstraat. De toe te voegen voorzieningen kunnen dan op relatief korte afstand gebruik maken van het parkeergebouw.

Op pagina 2 wordt het onderzoek nader toegelicht door het behandelen van de verschillende lagen en het aantal parkeerplaatsen. Vervolgens wordt op pagina 3 het ontwerp inzichtelijk gemaakt met meerdere modellen.

Randvoorwaarden stakeholders

Ten behoeve van een uitbreiding van de supermarkt en realisatie van woningbouw is door Vastned en De Woonplaats een ontwerp opgesteld. In dit ontwerp zijn tevens de parkeervoorzieningen ontworpen. Op het parkeerterrein is er ruimte voor 111 parkeerplaatsen.

Op basis van gevoerde gesprekken met Vastned en De Woonplaats zijn er randvoorwaarden voor het parkeergebouw opgehaald, dat zijn de volgende randvoorwaarden:

- Het is noodzakelijk dat parkeren op het maaiveld (desnoods gedeeltelijk) voor de supermarkt blijft bestaan.
- De supermarkt moet goed blijven functioneren. Zichtbaarheid en een open uitstraling ten behoeve van winkelbezoekers is daarbij zwaarwegend.
- De bijkomende parkeerplaatsen zullen verkeersbewegingen generen, het is van belang dat er geen verkeersopstoppingen plaatsvinden.
- Er moet geen hinder van licht en geluid van parkerende auto's ontstaan en de privacy van de bewoners dient gewaarborgd te blijven.

Parkeergebouw

Op basis van de randvoorwaarden en een logische stedenbouwkundige inbedding is er een parkeergebouw van 38 bij 42 meter voorstelbaar, bestaande uit 3 bouwlagen waarvan de toplaag voor is voorzien van een setback.

In totaal kunnen er op maaiveld samen met het parkeergebouw 212 parkeerplaatsen worden voorzien. Dat is een toevoeging van 101 parkeerplaatsen ten opzichte van het ontwerp van de woningen en uitgebreide supermarkt.

Daarbij dient er rekening gehouden te worden met het feit dat er bij de concept tekening geen rekening is gehouden met constructies van het parkeergebouw. Benodigde ruimte voor kolommen of wanden kan het te realiseren aantal parkeerplaatsen doen terugdringen.

Effecten parkeergebouw op omgeving

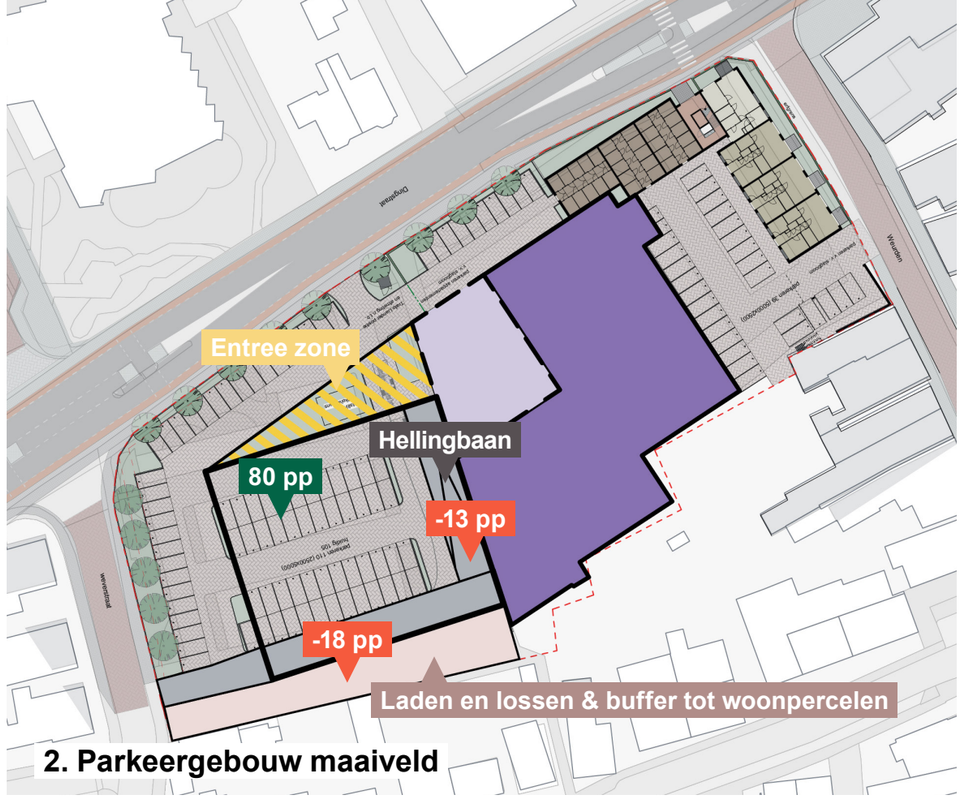
Het parkeergebouw heeft een effect op de woonkwaliteit van de woningen in de omgeving. Het uitzicht vanuit tuinen en woningen zal door het parkeergebouw veranderen. De parkeerfunctie kan resulteren in geluid- en lichtoverlast. Daarnaast kan de privacy van de ten zuiden gelegen tuinen in het geding komen. Echter kunnen deze effecten beperkt worden door hier rekening mee te houden in een uiteindelijk ontwerp.

Het parkeergebouw ontneemt voor een deel het zicht op de supermarkt. Daarnaast verandert de beleving van winkelbezoekers wanneer er geparkeerd moet worden onder een parkeerdek.

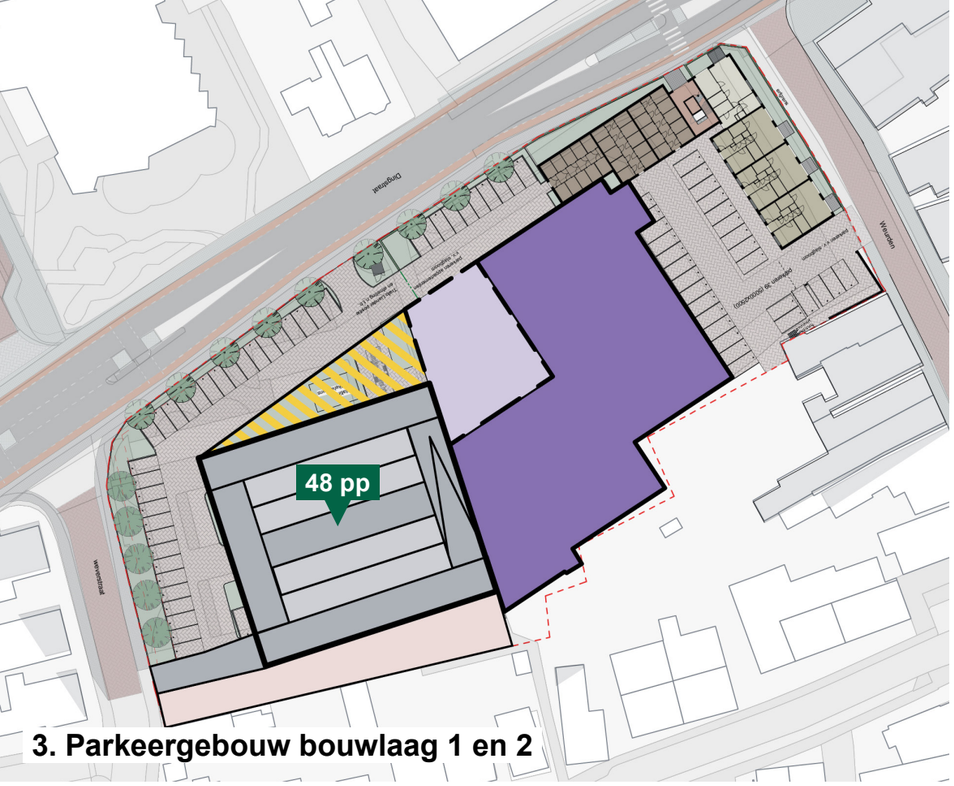
Het parkeergebouw kan functioneren als een herkenbaar en sterk start- en eindpunt van het centrum gebied. Daarnaast zorgt het voor extra mogelijkheden bij de ontwikkelingen in de zone tussen spoorstraat - Weurden - Dingstraat - Roelvinkstraat



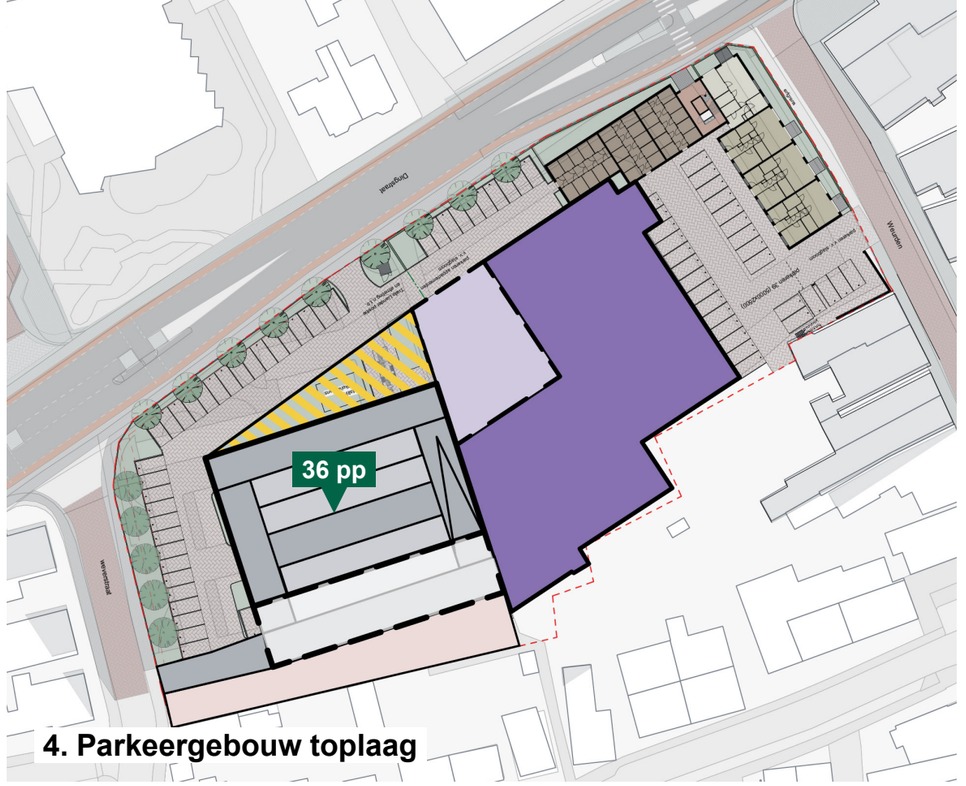
1. Ontwerp Vastned en De Woonplaats



2. Parkeergebouw maaiveld



3. Parkeergebouw bouwlaag 1 en 2



4. Parkeergebouw toplaag

1. Ontwerp Vastned en De Woonplaats

Ten behoeve van een uitbreiding van de supermarkt en realisatie van woningbouw is door Vastned en De Woonplaats een ontwerp opgesteld. In dit ontwerp zijn tevens de parkeervoorzieningen ontworpen. Op het parkeerterrein is er ruimte voor 111 parkeerplaatsen.

2. Parkeergebouw maaiveld

Bij een realisatie van een parkeergebouw verdwijnen er ten opzichte van het ontwerp 31 parkeerplaatsen, de ruimte van deze parkeerplaatsen is benodigd voor het laden en lossen en de hellingbaan. Op maaiveld blijft er ruimte voor 80 parkeerplaatsen. Een kwalitatieve entree zone voor de supermarkt en het parkeergebouw is van groot belang. Dit zorgt voor een betere winkelbeleving en fraaier aanzicht.

3. Parkeergebouw bouwlaag 1 en 2

Eén volledige bouwlaag van het parkeergebouw biedt ruimte aan 48 parkeerplaatsen. Een parkeergebouw met twee bouwlagen is passend binnen de stedenbouwkundige structuur.

4. Toplaag

Om extra parkeerplaatsen te generen maar toch een zorgvuldige inpassing in de omgeving te creëren is de bovenste bouwlaag een teruggelegen bouwlaag. Hierdoor wordt er een ruimere afstand behouden tot de woonpercelen ten zuiden van het parkeergebouw.

Toevoeging aantal parkeerplaatsen

In totaal kunnen er op maaiveld samen met het parkeergebouw 212 parkeerplaatsen worden voorzien. Dat is een toevoeging van 101 parkeerplaatsen ten opzichte van het ontwerp van de woningen en uitgebreide supermarkt.

Op maaiveld blijven er 80 parkeerplaatsen beschikbaar, op de twee volledige bouwlagen zijn er 48 parkeerplaatsen en op de toplaag 36 parkeerplaatsen.

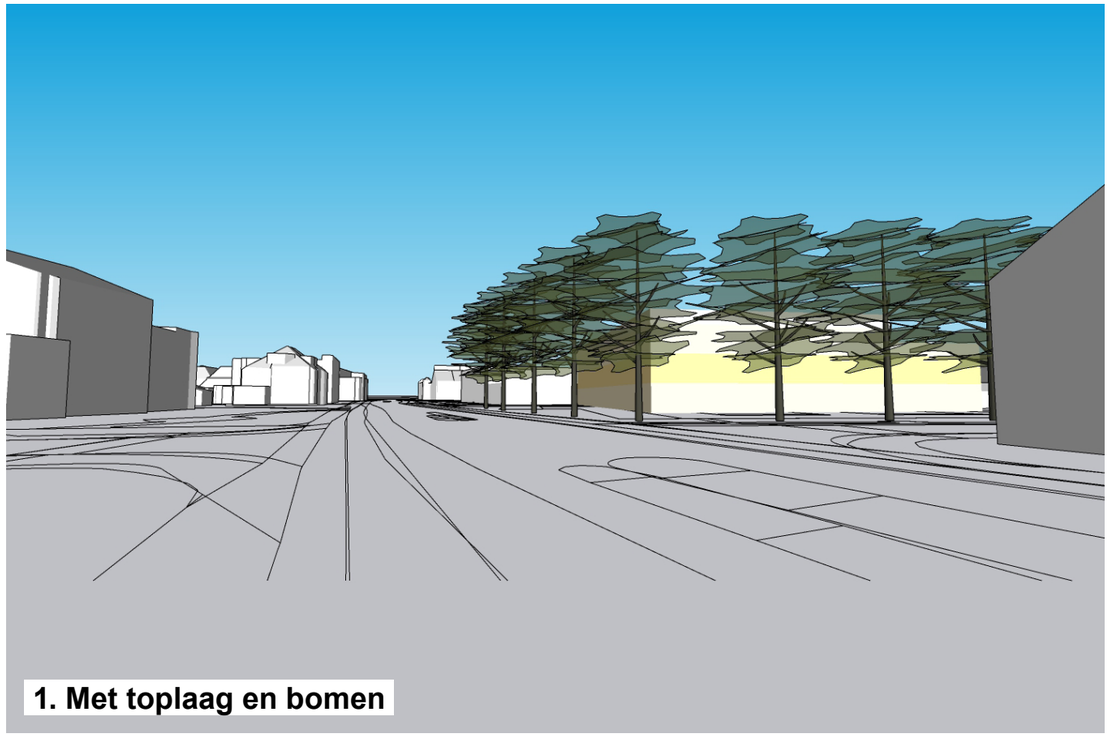
Daarbij dient er rekening gehouden te worden met het feit dat er bij de concept tekening geen rekening is gehouden met contstructies van het parkeergebouw. Benodigde ruimte voor kolommen of wanden kan het te realiseren aantal parkeerplaatsen doen terugdringen.

BRO

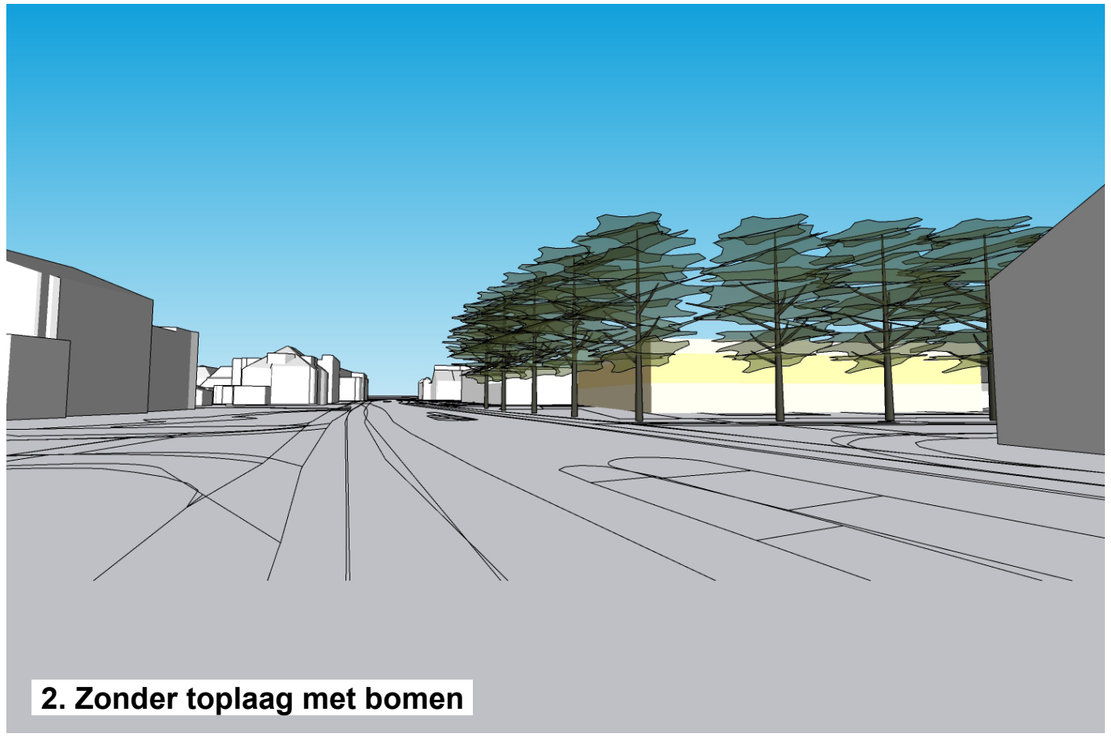
Onderzoek parkeergebouw
Planontwikkeling cultuurkwartier
Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
12-05-2023	**BC**	**P06526**	**3/5**	**A3**	**n.v.t.**

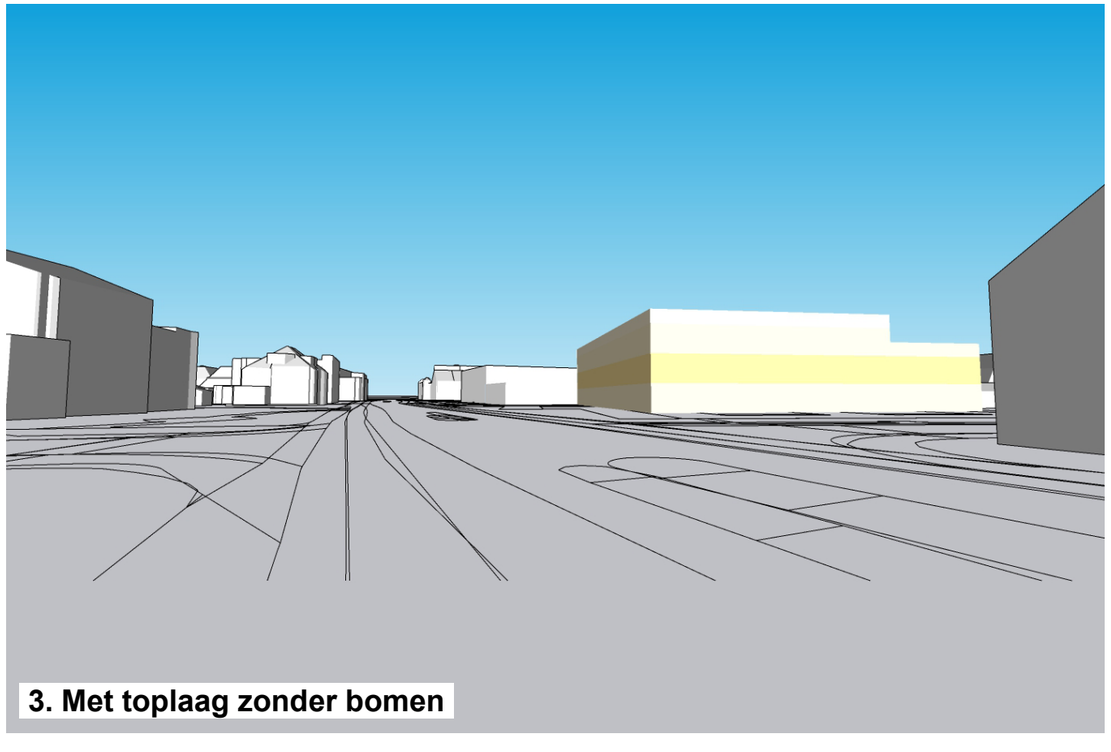
documentnaam
P06526_parkeergebouw_20230516



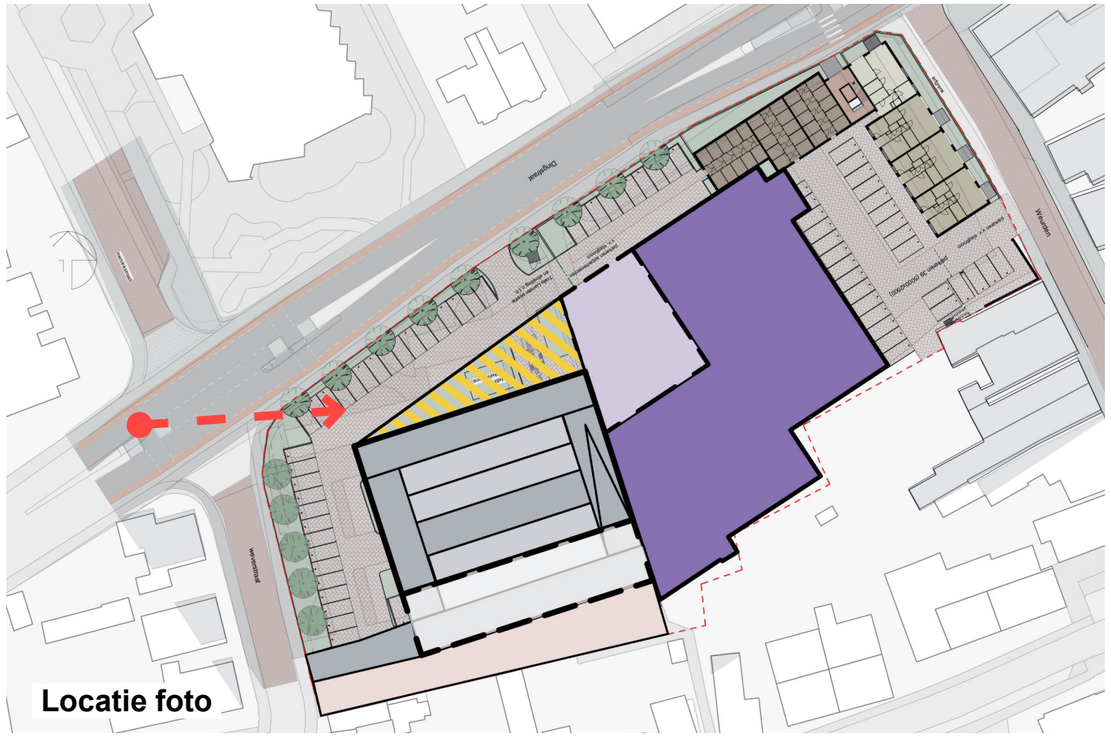
1. Met toplaag en bomen



2. Zonder toplaag met bomen



3. Met toplaag zonder bomen



Locatie foto

BRO

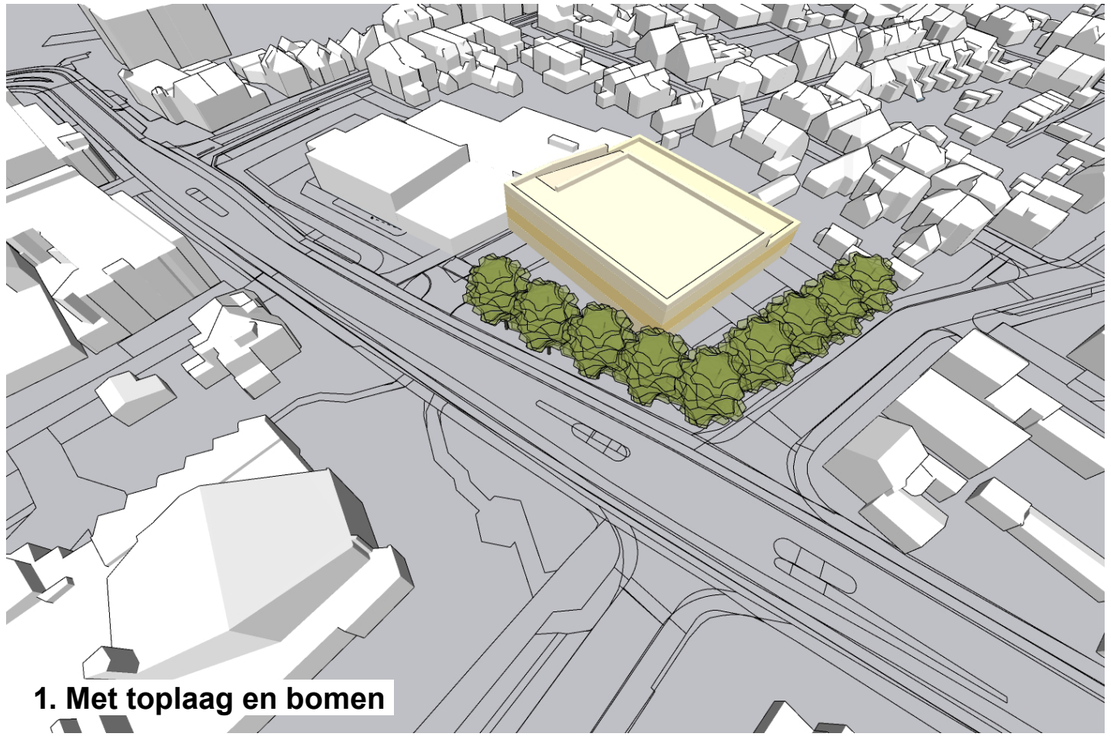
3D model parkeergebouw

Planontwikkeling cultuurkwartier

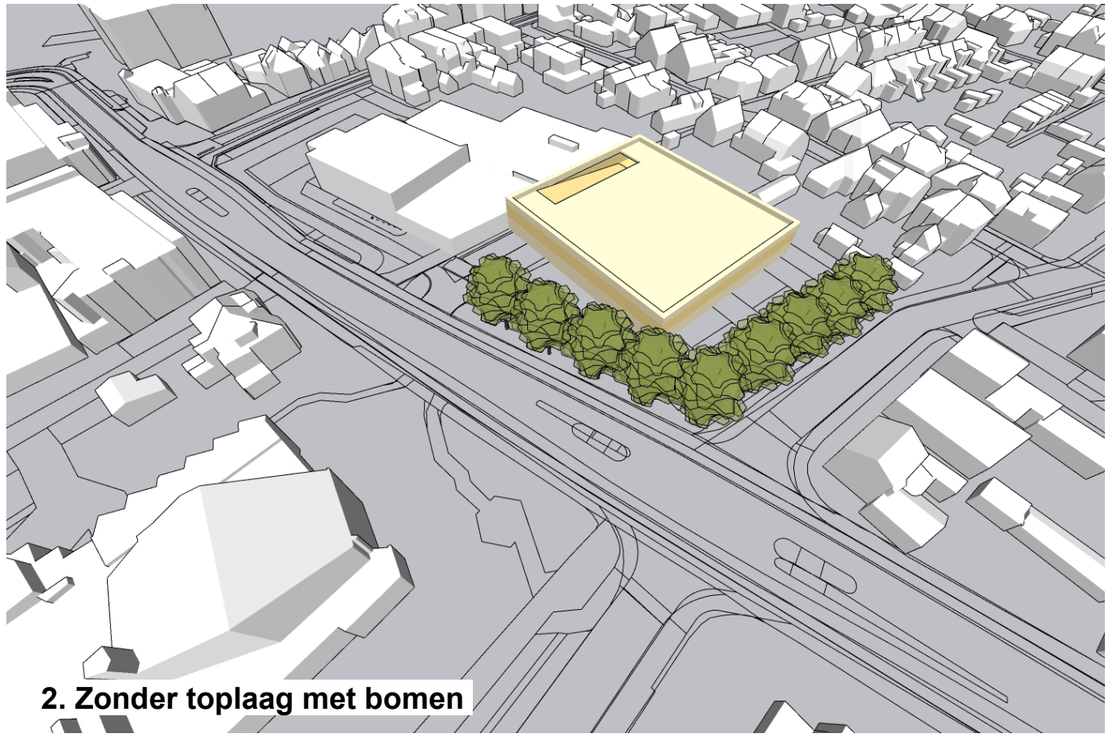
Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
16-05-2023	**BC**	**P06526**	**4/5**	**A3**	**n.v.t.**

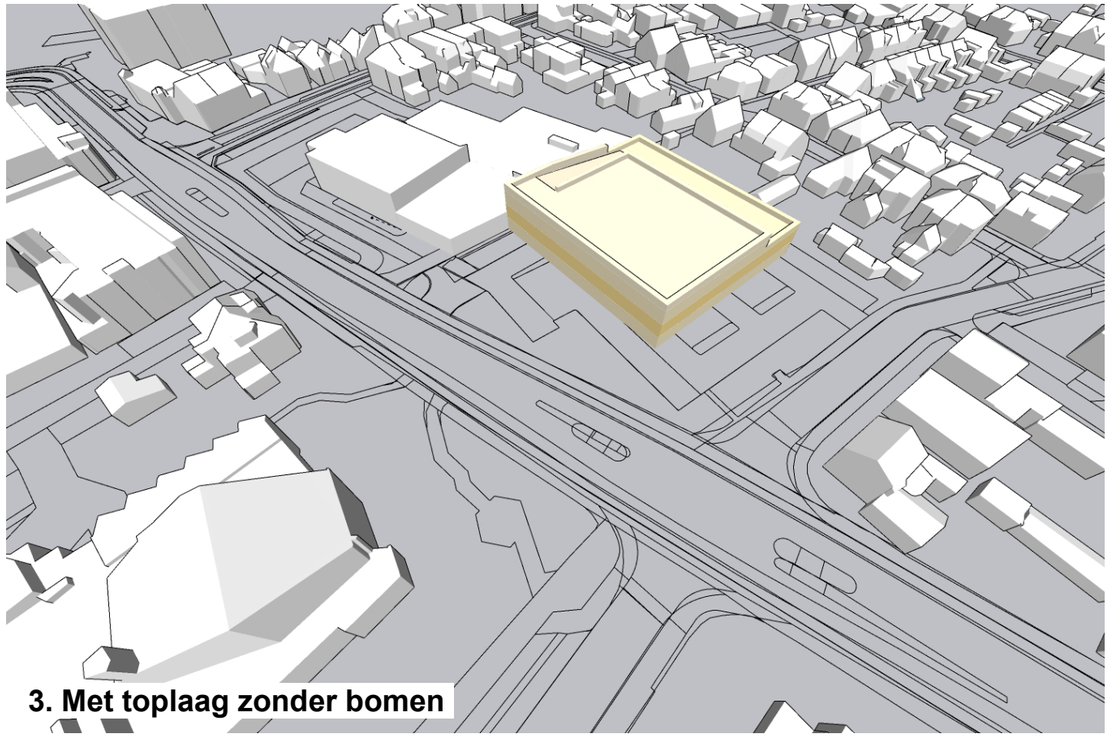
documentnaam
P06526_parkeergebouw_20230516



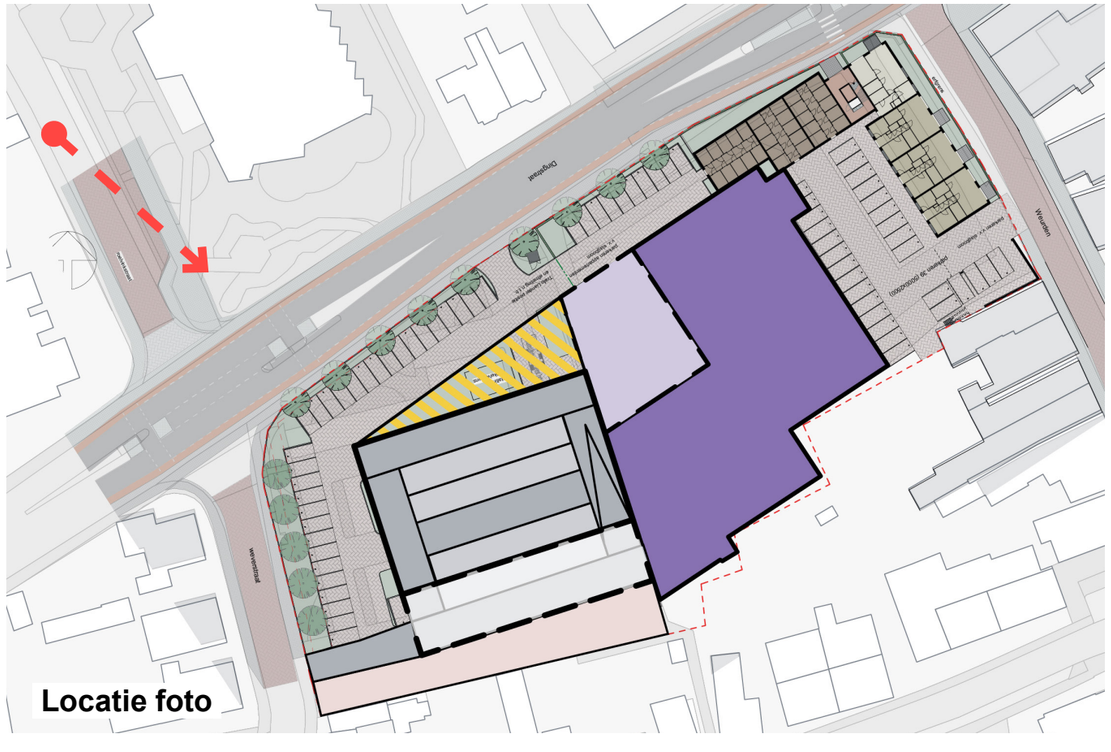
1. Met toplaag en bomen



2. Zonder toplaag met bomen



3. Met toplaag zonder bomen



BRO

3D model parkeergebouw

Planontwikkeling cultuurkwartier

Gemeente Winterswijk

datum	getekend	projectnr.	pagina	formaat	schaal
16-05-2023	**BC**	**P06526**	**5/5**	**A3**	**n.v.t.**

documentnaam
P06526_parkeergebouw_20230516