

HOOFDSTUK 2 Gebiedsanalyse

2.1 Bestaande situatie

De locatie van winkelcentrum De Burcht ligt in de wijk IJpelaar tussen de Zwijnsbergenstraat, Genhoesstraat, Duurstedestraat en Lunenburgstraat. De Zwijnsbergenstraat is de wijkontsluitingsweg van IJpelaar. De ruimtelijke structuur in en rondom het winkelcentrum is onduidelijk, versnipperd en opgedeeld. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt mist het centrum stedelijkheid en heeft het een introvert en anoniem karakter. De "voorzijde" van het winkelcentrum is gelegen aan de Zwijnsbergenstraat. Deze is echter niet duidelijk vormgegeven. Door de afstand tussen de Zwijnsbergenstraat en het winkelcentrum en de plaatsing van het appartementencomplex tussen de straat en het winkelcentrum ligt het winkelcentrum verscholen in de wijk en vormt het onvoldoende een oriëntatiepunt.

Het winkelcentrum is voor autoverkeer goed bereikbaar. Er zijn thans voldoende parkeervoorzieningen, welke hoofdzakelijk naast de beide supermarkten en aan de Duurstedestraat zijn gelegen.



foto's winkelcentrum De Burcht (zijde Zwijnsbergenstraat)

Grenzend aan de wijk IJpelaar is in 2001 de wijk Nieuw Wolfslaar ontwikkeld. In deze wijk zijn geen voorzieningen gerealiseerd, waardoor de bewoners hier aangewezen zijn op de bestaande voorzieningen in de directe omgeving van de (relatief nieuwe) woonwijk, waaronder winkelcentrum De Burcht. Met het realiseren van de wijk Nieuw Wolfslaar is het verzorgingsgebied van winkelcentrum De Burcht derhalve fors vergroot en is er vraag naar vergroting van het winkelvloeroppervlak.

2.2 Toekomstige situatie

Binnen de stedenbouwkundige structuur van de wijk IJpelaar moet winkelcentrum De Burcht een duidelijke centrumfunctie krijgen. Het moet een beeld krijgen gericht naar de openbare ruimte. Door de herontwikkeling en uitbreiding zal het een baken vormen binnen de wijk.



Plattegrond bestaand winkelcentrum



Plattegrond uitgebreid winkelcentrum (in grijs) met nieuw parkeerterrein

De bestaande twee supermarkten worden ieder vergroot tot ca. 1.500 m² b.v.o. (bedrijfsvloeroppervlak). Het parkeerterrein op de hoek Lunenburgstraat/Duurstedestraat wordt bebouwd met een aantal winkelunits en aan het plein aan de zijde van de Zwijnsbergenstraat wordt het centrum ook uitgebreid met een aantal winkelunits. Deze uitbreidingen zorgen ervoor dat het centrum een rechthoekige vorm krijgt. Door de nieuwbouw ontstaat er intern min of meer een kruisvormig verblijfsgebied waarop het overgrote deel van de winkels ontsloten wordt.

Om het centrum een alzijdige uitstraling te geven worden de gevels op maaiveld, daar waar functioneel gewenst, uit glazen puien opgebouwd. Dit is met name bij de Zwijnsbergenstraat en Lunenburgstraat het geval. Daar waar de toegangen tot distributiestraten gelegen zijn en waar dit functioneel gewenst is vanuit het gebruik van de winkels, zijn de gevels gesloten. Dit is met name bij de Duurstedestraat en de Genhoesstraat het geval. Ter plaatse van het appartementencomplex aan de Zwijnsbergenstraat is de gevel gesloten. Winkelcentrum De Burcht grenst hier aan private ruimte.

Ter plaatse van de entrees wordt een accent gemaakt in de gevels.

De bevoorrading van de supermarkten vindt intern plaats, zodat overlast voor omwonenden tot een minimum beperkt wordt. De overige winkels worden vanaf de achterzijde van de winkel bevoorraadt. Enkele winkels intern in het centrum kunnen alleen via de ingang van de winkel bevoorraadt worden.

2.3 Parkeren

Het parkeren ten behoeve van het winkelcentrum vindt rondom het winkelcentrum plaats in de openbare ruimte. De Duurstedestraat wordt heringericht met extra parkeerplaatsen en een gewijzigde brede voetgangerszone aan de zijde van het winkelcentrum. Het voormalige terrein van de Porsche-garage wordt ingericht als parkeerterrein, met in de Lunenburgstraat een voorziening voor het veilig oversteken van voetgangers naar het winkelcentrum. Langs de Lunenburgstraat komen een aantal langspaarkeerplaatsen en aan de Genhoesstraat worden een aantal haakspaarkeervlakken aangelegd.

In totaal gaan er door de bebouwing van het huidige parkeerterrein op de hoek Lunenburgstraat-Duurstedestraat 45 parkeerplaatsen verloren. Het nieuwe parkeerterrein op de locatie van de voormalige Porsche-garage bedraagt 83 parkeerplaatsen en aan de randen van het winkelcentrum worden aan de Lunenburgstraat, de Duurstedestraat en de Genhoesstraat 41 extra parkeerplaatsen aangelegd.

Voor de uitbreiding van het winkelcentrum met 1900 m² BVO geldt een parkeernorm voor 4 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit betekent dat er 76 extra parkeerplaatsen dienen te worden aangelegd. Daarnaast dienen de parkeerplaatsen die verdwijnen (45 parkeerplaatsen) te worden gecompenseerd. Dit betekent dat er 121 parkeerplaatsen extra dienen te worden aangelegd. Er wordt in totaal (zoals hierboven beschreven) ruimte voor 124 parkeerplaatsen extra gecreëerd, hiermee wordt voldaan aan het benodigd aantal parkeerplaatsen.