

Winkelcentrum Meidoornplein

UITWERKING VOORKEURSVARIANT, MEI 2020



Winkelcentrum Meidoornplein, Wezep

Uitwerking voorkeursvariant, mei 2020



Inhoud

Projectgebied	4
Huidige situatie	5
Renovatie Meidoornpassage	6
Inspraakavond 3 maart	7
Uitwerking voorkeursvariant	11
Gebruik van de buitenruimte	13

Colofon

Deze voorkeursvariant is in opdracht van gemeente Oldebroek gemaakt door Buro Poelmans Reesink Landschapsarchitectuur en in nauwe samenwerking met de opdrachtgever en verschillende participanten tot stand gekomen.

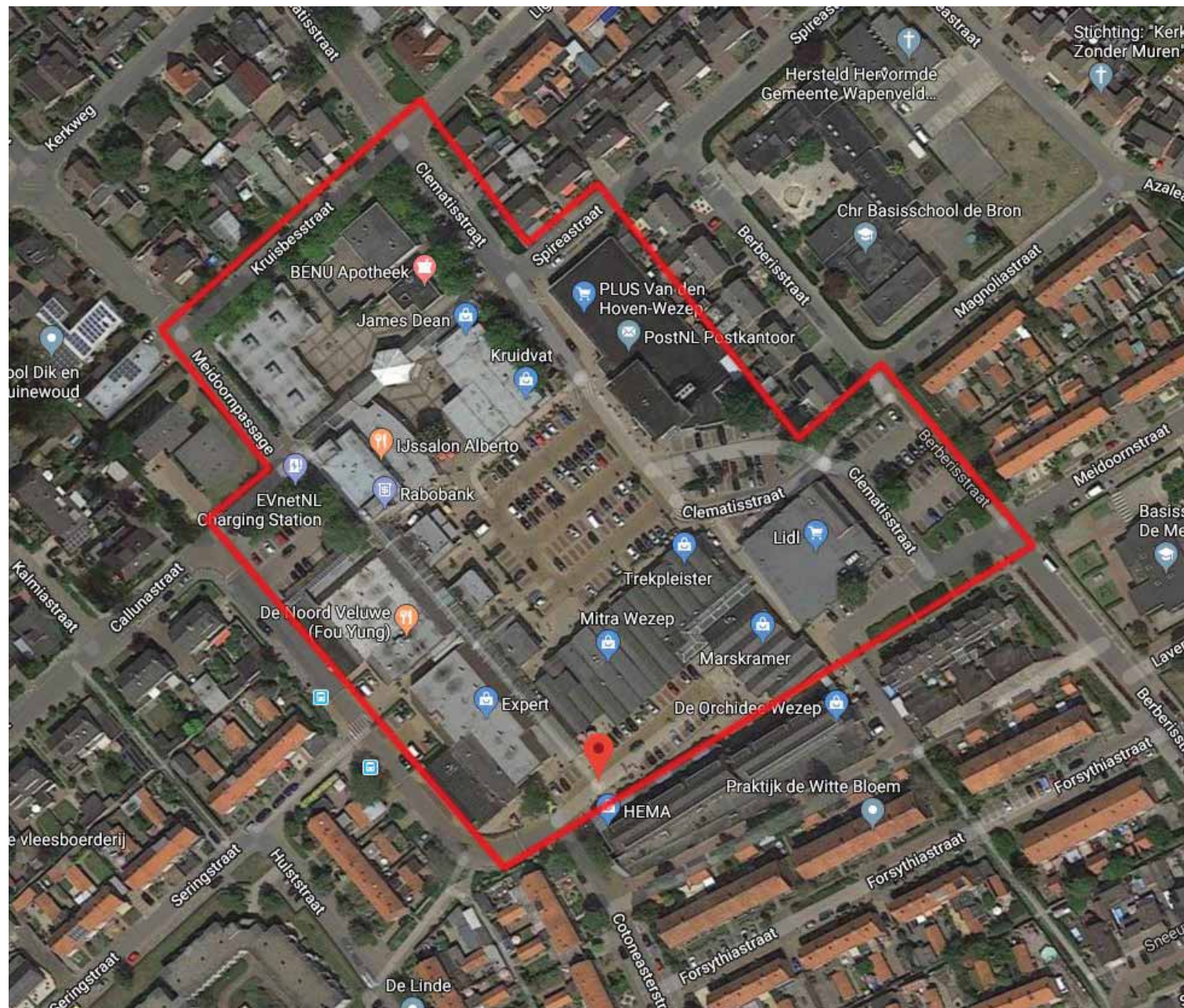
BURO POELMANS REESINK LANDSCHAPSARCHITECTUUR
Zijpendaalseweg 29 6814 CC Arnhem 026 4453915 www.poelmansreesink.nl

PROJECTGEBIED

Voor het winkelcentrum van Wezep lopen momenteel verschillende initiatieven om het bestaande centrum een flinke vernieuwingsimpuls te geven. Zo hebben de ondernemers van de plaatselijke Lidl en Plus supermarkten een eerste plan voor deze vernieuwingslag gepresenteerd aan de gemeente.

De gemeente heeft besloten om een totaalplan op te stellen waar zowel de belangen van de initiatiefnemers, overige ondernemers, de gemeente en omwonenden in worden meegenomen. Zo is er naast de nieuwbouw van de supermarkten en het vernieuwen van de buitenruimte ook een initiatief om de bestaande overdekte passage te vernieuwen.

De buitenruimte die in het totaalplan wordt vernieuwd zal gaan aansluiten bij de reeds vernieuwde buitenruimte. Op deze manier krijgt het gehele winkelcentrum weer een eenduidige en hoogwaardige uitstraling.



Luchtfoto bestaande situatie projectgebied

BESTAANDE SITUATIE



Te slopen bebouwing, (voormalig) rabobank gebouw



Te slopen bebouwing, (voormalig) rabobank gebouw + ijssalon Alberto



Te renoveren Meidoornpassage



Te slopen bebouwing, huidig winkelpand Lidl

RENOVATIE MEIDOORNPASSAGE

Parallel aan de renovatie van de openbare ruimte wordt er gewerkt aan renovatieplannen voor de overdekte winkelpassage. Hierbij wordt een deel van de passage gesloopt en een deel gerenoveerd. Voor de renovatie zijn verschillende opties uitgewerkt, deze zijn deels gebaseerd op de moderne uitstraling van het winkelpand van de plaatselijke visspecialist.

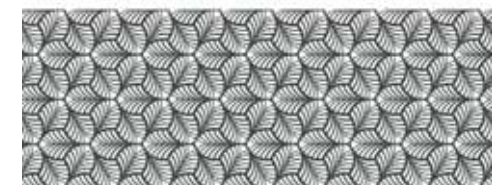
Aan de kopgevels van de passage komen nieuwe entrees met een hoogwaardige uitstraling. Hierdoor worden de entrees beter geaccentueerd.



Impressie renovatieplannen kopgevels Meidoornpassage



Optioneel renovatieplan voor gehele passage



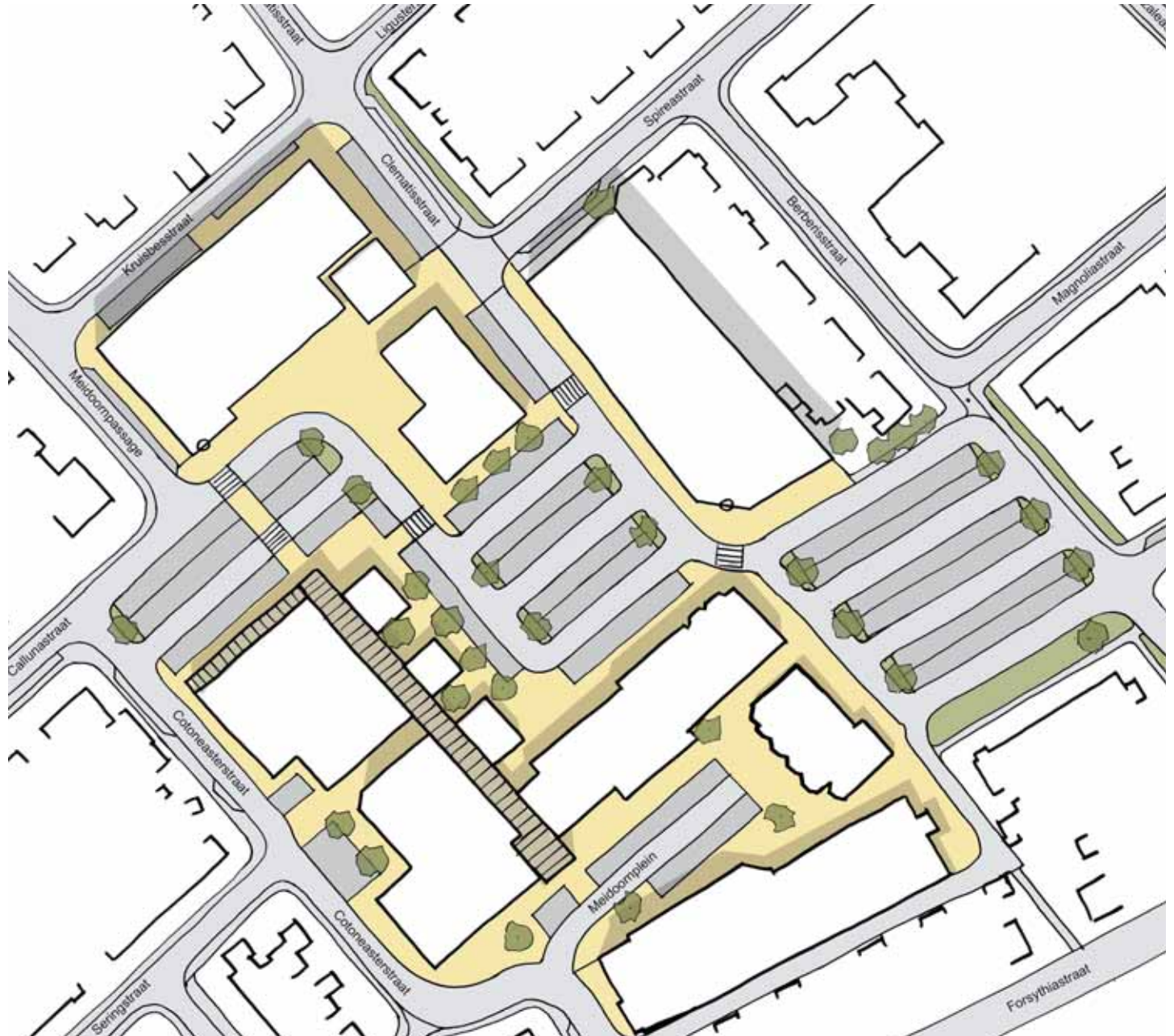
Optioneel renovatieplan voor gehele passage

INSPRAAKAVOND 3 MAART

Op 3 maart 2020 zijn de eerste schetsplannen voor de nieuwe buitenruimte van het winkelcentrum gepresenteerd aan belanghebbenden. De bezoekers van de avond bestonden voornamelijk uit lokale ondernemers en omwonenden. De verschillende schetsvarianten zorgden voor een hoop gesprekstof. De bezoekers konden op de avond hun mening en input op formulieren achterlaten, van deze mogelijkheid werd goed gebruik gemaakt.

Schetsvariant 1

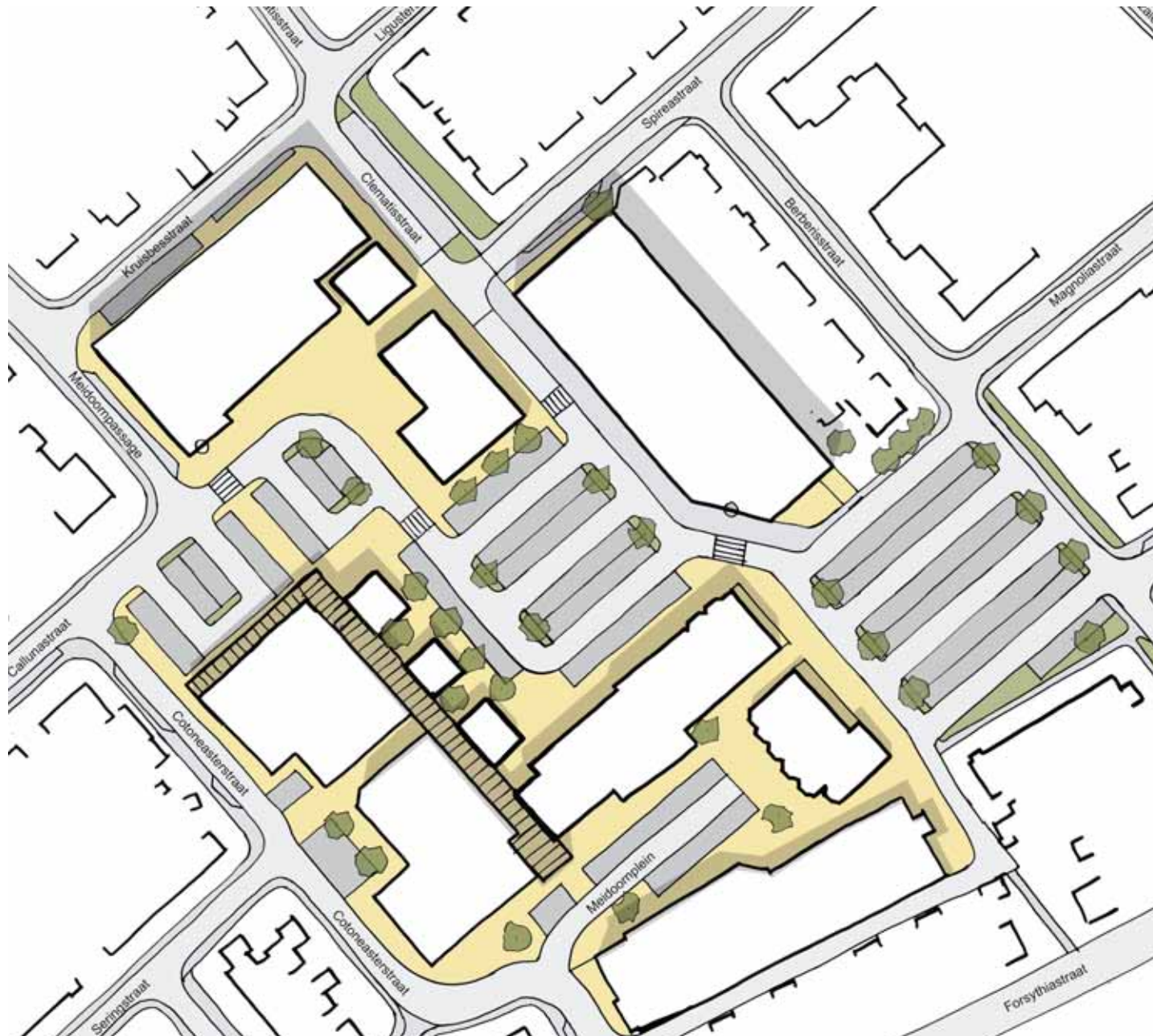
- De Clematisstraat als doorgaande route, deze ook als leverantieroute voor de Plus.
- Doorgang tussen de Berberisstraat en de parkeerplaats blijft gesloten en is enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers.
- De parkeergelegenheid grootschalig ingericht en haaks op de omliggende woningen zodat men minimale overlast ondervindt.



Schetsvariant 1 voor de nieuwe openbare ruimte, gepresenteerd tijdens de inspraakavond op 3 maart 2020

Schetsvariant 2

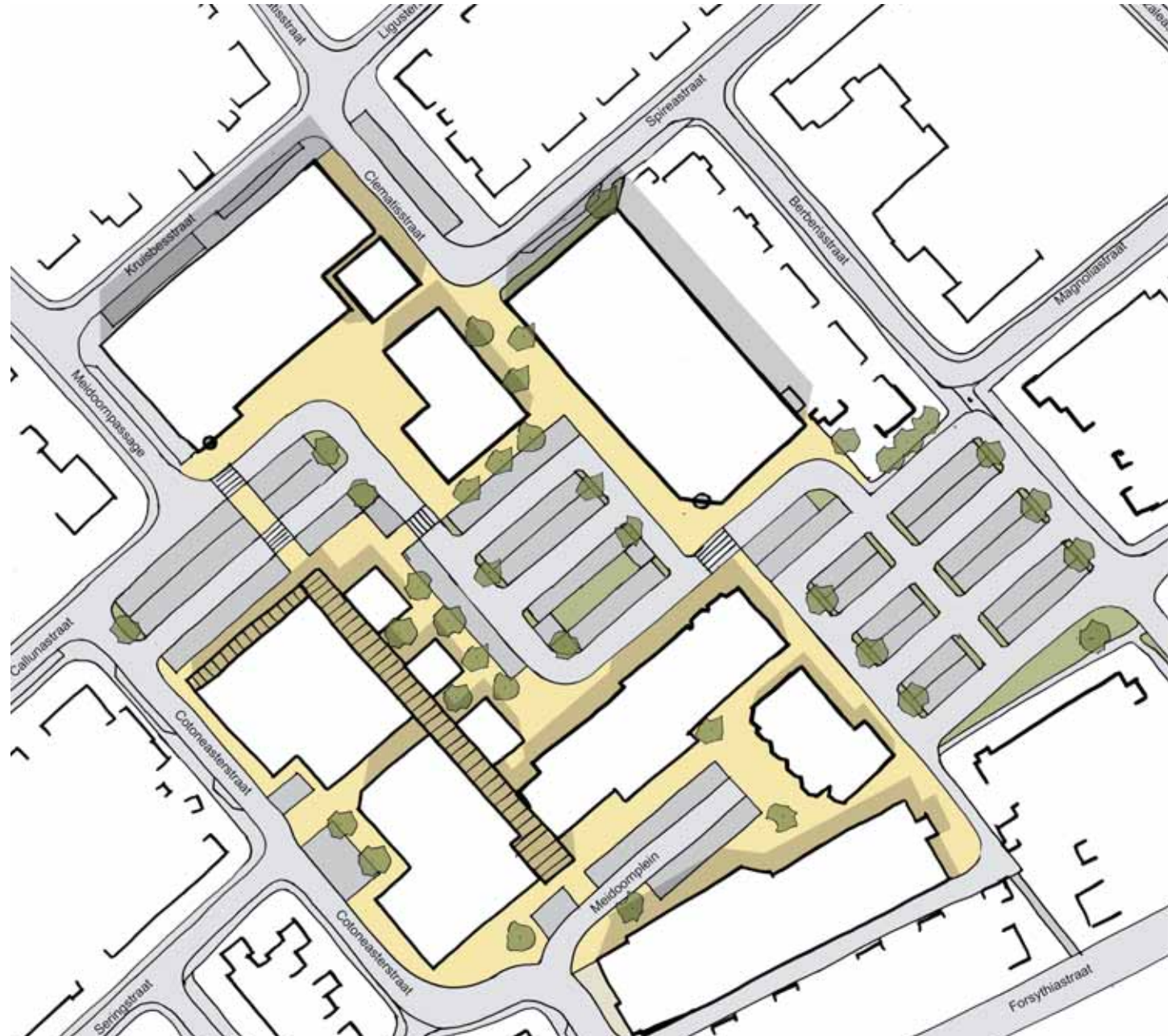
- De Clematisstraat als doorgaande route, deze ook als leverantieroute voor de Plus.
- Doorgang tussen de Berberisstraat en de parkeerplaats wordt toegankelijk gemaakt voor autoverkeer waardoor de overige toegangswegen van het centrum worden ontlast.
- Het parkeerterrein voor de Lidl wordt kleinschaliger ingedeeld.



Schetsvariant 2 voor de nieuwe openbare ruimte, gepresenteerd tijdens de inspraakavond op 3 maart 2020

Schetsvariant 3

- De Clematisstraat wordt afgesloten voor autoverkeer, hierdoor wordt het autoverkeer beperkt tot de entrees aan de Callunastraat en de Meidoornstraat. Hierdoor ontstaat er een vriendelijk gebied tussen de Kruidvat en Plus.
- Doorgang tussen de Berberisstraat en de parkeerplaats blijft gesloten en is enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers
- De parkeergelegenheid wordt grootschalig ingericht en haaks op de omliggende woningen zodat men minimale overlast ondervindt.
- Centraal over het parkeerterrein bij de Plus loopt een rijbaan, deze functioneert tevens als leverantieroute voor de Plus.



Schetsvariant 3 voor de nieuwe openbare ruimte, gepresenteerd tijdens de inspraakavond op 3 maart 2020

Feedback bezoekers inloopavond

	Schets 1		Schets 2		Schets 3		Algemeen
	Positief	Negatief	Positief	Negatief	Positief	Negatief	
Groen <i>Wens meer groen: 4 x genoemd</i>	-Groen voor huizen aan de Meidoornstraat. -Geen gras i.v.m. gebruik als hondenuitlaatplaats. hondenuitlaatplaats.						-Grote bomen plaatsen geen optie. onlangs gekapt. -Meer groen; komt tengoede aan sfeer en beleving. -Bomen gaan steeds dood of knappen af. -Meer groen voor Kruidvat. -Buren van de Kruisbesstraat: geen uitzicht op grote grijze muur. Uitzicht op groen wat op juiste wijze wordt onderhouden.
Verkeer <i>Sluiproute Berberis- en Spireastraat 7 x aangegeven.</i> <i>Aandacht aanrijroute vrachtautos 2 x genoemd.</i> <i>Aanvoerroute vanaf Stationsweg en Zuiderzeestraatweg door Kruisbesstraat is levensgevaarlijk. 1 x genoemd.</i>	-Berberisstraat blijft gesloten. -Doorgaand verkeer bij Plus beter t.b.v. doorstroming t.o.v. optie 3. -Bocht in Berberisstraat/Magnoliastraat blijft gehandhaafd. Werkt snelheidsremmend. -Weinig extra bochten vanaf toegangswegen.	-Parkeren Callunastraat belemmerd doorgaand verkeer.		-Berberisstraat open; gevolg dat deze weg als sluiproute gebruikt gaat worden. Veel verkeer en overlast. Ingesloten door auto's zowel voor als naast woonhuizen. -De Plus komt veel te ver naar voren. Uitzicht verkeer vanaf de Spireastraat sterk belemmerd, gevaarlijk. -"Flessenhals" wordt in stand gehouden. -Berberisstraat niet "open maken" voor veiligheid. -Om deze reden afgesloten in het verleden. -Voor voetgangers en winkelend publiek levensgevaarlijk. Voorangssituatie niet duidelijk.	-Berberisstraat blijft gesloten. -Voetgangersgebied -"Bocht" in Berberisstraat/Magnoliastraat blijft gehandhaafd. -Werkt snelheidsremmend.	-Aanrijroute vrachtwagens onbekend. -Afsluiten Clematisstraat heeft als gevolg dat het verkeer gebruik gaat maken van de Spireastraat. -Veel bochten vanaf Clematisstraat.	-Berberisstraat "openbreken" geen optie omdat het een sluiproute wordt. Denk aan basisschool welke aan deze weg gelegen is; veiligheid kinderen. -Berberisstraat vrijmaken van vrachtverkeer. -Aanvoerroute vanaf de Stationsweg en Zuiderzeestraatweg door Kruisbesstraat is levensgevaarlijk. Voorstel een éénrichtingsweg realiseren. -Van Kruisbesstraat éénrichtingsweg maken zonder parkeerplekken. Huidige situatie; drukke weg en onveilig.
Privacy <i>Weg direct grenzend aan tuinen 2 x aangegeven.</i>		-Huidig fietspad maakt plaats voor doorlopende weg direct grenzend aan tuin(en). Overlast van geluid, drukte, uitlaatgassen etc. -Laad/losplek voor de oprit van woning Meidoornstraat 32 niet opgelost.		-Huidig fietspad maakt plaats voor doorlopende weg direct grenzend aan tuin. Overlast van geluid, drukte, uitlaatgassen etc.		-Huidig fietspad maakt plaats voor doorlopende weg direct grenzend aan tuinen. Overlast van geluid, drukte, uitlaatgassen etc.	
Sociale veiligheid <i>Veel donkere en onveilige plekken 1 x genoemd.</i> <i>Verlichting minimaal en werkt vaak niet. 1 x genoemd</i> <i>Overlast hangjongeren</i> <i>Meidoornpassage 1 x genoemd</i>							-Verlichting te minimaal en werkt vaak niet. -Veel donkere en onveilige plekken. Gevolg problemen en vandalisme. -Overlast van hangjongeren in Meidoornpassage.
Inrichting openbare ruimte <i>Meidoornpassage: Gemis gezelligheid; terrassjes 1 x genoemd</i> <i>Onderhoud winkelcentrum en bestrating laat te wensen over. 1 x genoemd</i>	-Parkeerplaatsen voor winkels. -Openheid centrum.	-Schuine zijde aan pand Plus.	-Openheid centrum. -Parkeerplaatsen (Doorrij mogelijkheid)	-Schuine zijde pand Plus.	-Vorm (vierkant) gebouw Plus.	-Afsluiting Clematisstraat.	-Onderhoud van het winkelcentrum en bestrating. -Meidoornpassage: ontbreken van terrassjes en gezelligheid. -"Pipoweg" van de gemeente weg halen. Niet mooi. -Passage eventueel verlengen tot aan zebrapad Callunastraat. -Meidoornpassage opknappen. -Meidoornpassage voorzien van openbaar toilet. -Meidoornpassage ziet er mooi uit met met frisse uitstraling.
Programma winkels <i>Laden en lossen winkels 8 x aangegeven.</i> <i>Laden/lossen Kruidvat en Zeeman 3 x aangegeven.</i> <i>Laad- losplek woning Meidoornstr 32 niet opgelost. 2 x genoemd.</i> <i>Aparte parkeerplek voor bezorgauto apotheek. 1 x genoemd</i> <i>Geen (neon) reclame en gekladder op muur Lidl. 1 x genoemd</i> <i>Geen containers e.d. aan achterzijde Lidl. 1 x genoemd.</i> <i>Muur van Lidl mag niet te hoog worden. 1 x genoemd.</i>	-Plus kan de hoek dichtbouwen. Mooie rechte winkel. Kruidvat heeft meteen een gepaste laad- en los plek.		-Lidl wordt verplaatst naar andere locatie.	-Laden en lossen winkels. -Laad- losplek voor oprit woning Meidoornstraat 32 niet opgelost.	-Lidl verplaatsen naar andere locatie.	-Plek laden en lossen Kruidvat en Zeeman niet in kaart gebracht.	-Beleving bij omwonenden dat ondernemers meer zeggenschap hebben gezien hun belang. -Voldoende aandacht voor laden/lossen. -Waar worden goederen geplaatst door winkeliers. -Realiseer laad- en losplek achter de Marskramer. -Op de muur van de Lidl geen gekladder, reclame en (neon) verlichting. -Geen containers e.d. aan achterzijde van Lidl. -Muur van Lidl mag niet te hoog worden. -Bevoorrading van Kruidvat en Zeeman blijft een groot probleem. -Geen Neonverlichting aan de Kruisbesstraat. -Visie voor Meidoornpassage ontbreekt. -Appartementen boven winkels verwezenlijken. -Alberto ijs en snacks wil graag verplaatsen naar nieuwe locatie naast Koelewijn (visboer). Eventueel pinautomaat in of aan pand nieuwe locatie Alberto ijs en snacks. -Plek voor bezorgauto apotheek en zorgen voor juiste bereikbaarheid apotheek.
Renovatie Meidoornpassage <i>(in alle opties)</i>	- Er is zeer positief gereageerd op de geplande renovatieplannen van de Meidoornpassage, inclusief de toevoeging van een beeldbepalend element (entreepoort) aan de zijde van de Expert. Ondernemers en inwoners hebben wel blijvende zorg geuit over de mate van vandalisme. In dat opzicht wordt ook de vernieuwing van het camerastelsel van harte toegejuicht						

Overige vragen/ opmerkingen:

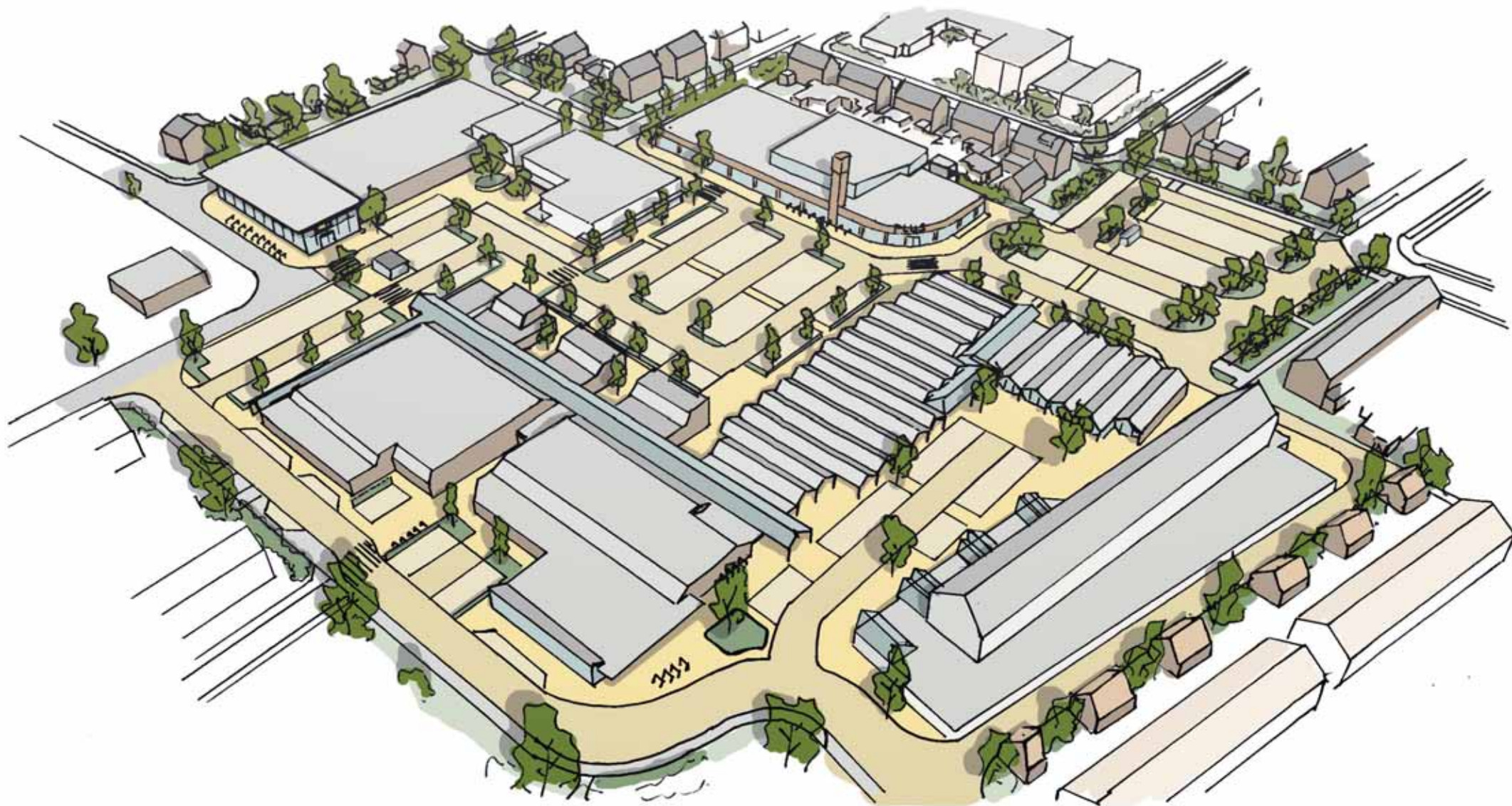
- Optie 1 helemaal uitwerken.
- Opties digitaal uitwerken met overlayers zodat de verschillen beter inzichtelijk gemaakt worden.
- Fietsroutes inzichtelijk maken.
- Plannen digitaal toesturen.
- Hoe gaan ze de Plus bevoorraden?

UITWERKING VORKEURSARIANT

Met de input van de inloopavond van 3 maart en overige input van belanghebbende partijen is gewerkt aan een voorkeursvariant. Hierin zijn de sterke punten van de verschillende schetsvarianten meegenomen en de punten waar men niet tevreden over was voor zover mogelijk geoptimaliseerd.



Uitgewerkt voorkeursvariant voor de nieuwe openbare ruimte van het winkelcentrum



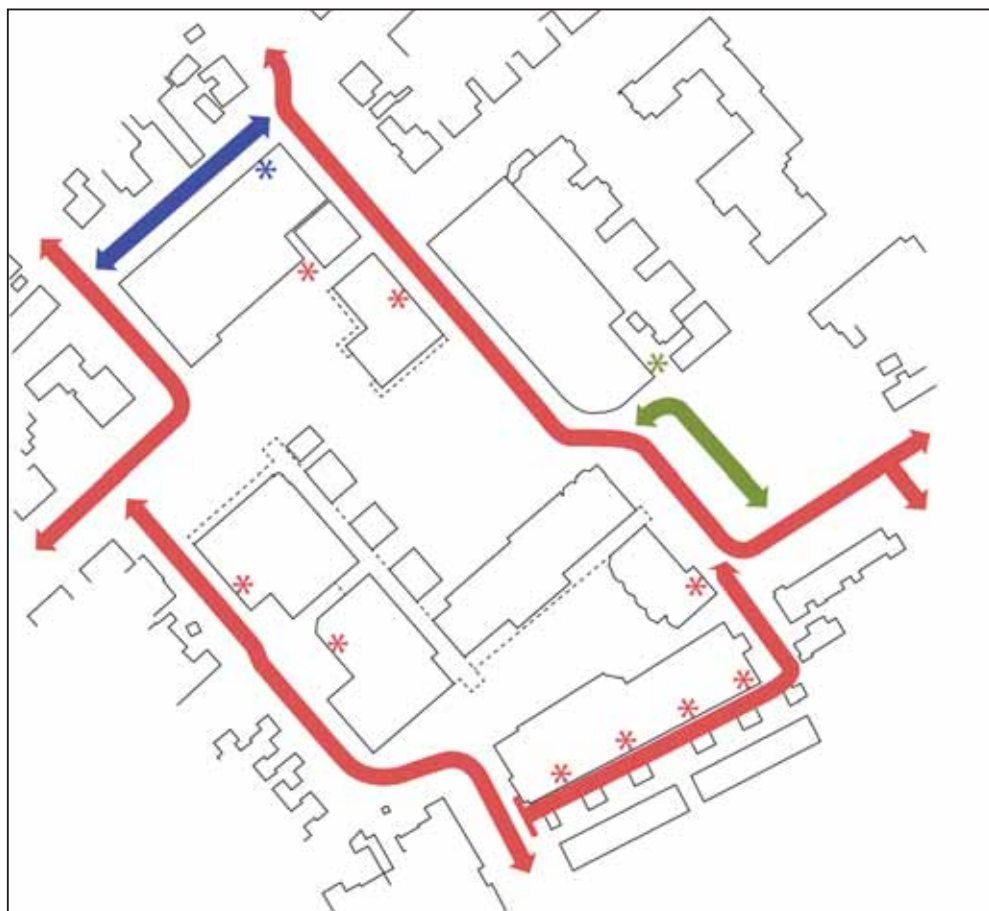
Vogelvlucht impressie van het nieuwe winkelcentrum volgens de huidige voorkeursvariant

GEBRUIK VAN DE BUITENRUIMTE

Leverantieroutes

In de voorkeursvariant is rekening gehouden met enkele hoofdroutes voor de bevoorrading van de winkels. Deze routes zijn extra breed ingericht en met zo min mogelijk knelpunten zodat het vrachtverkeer gemakkelijk naar de plaats van bestemming toe kan en naderhand ook snel weer weg kan rijden.

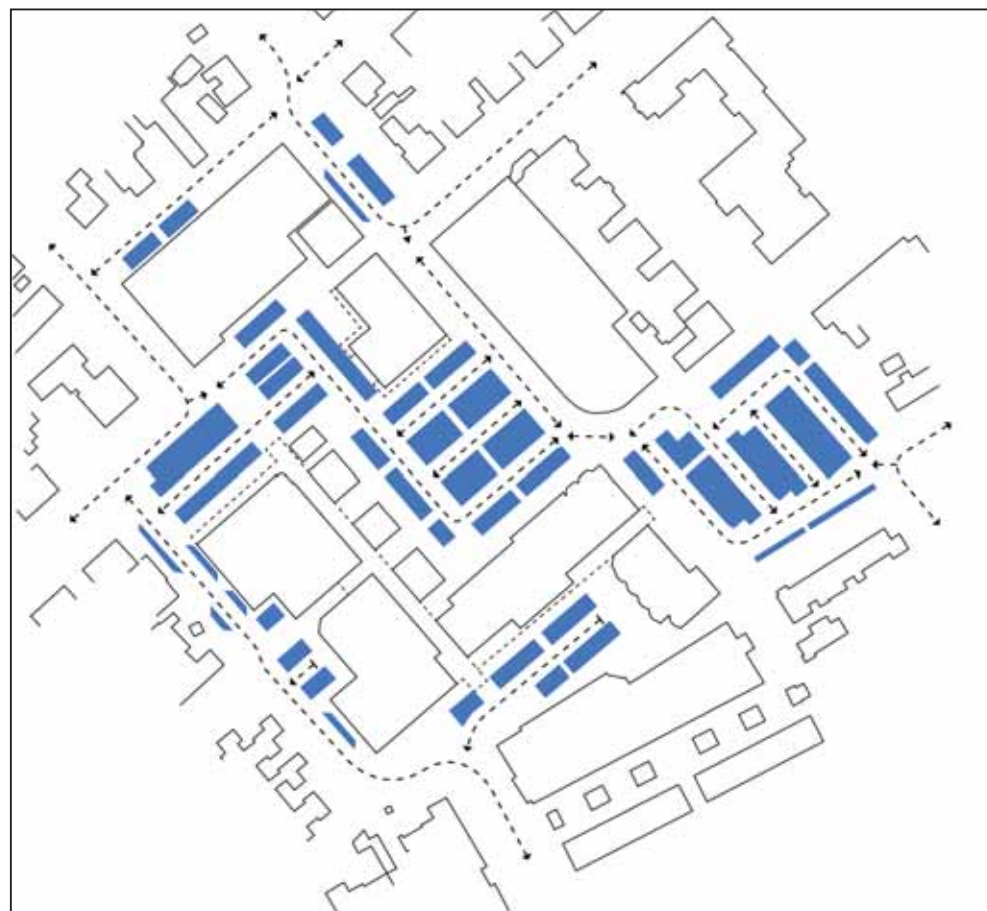
Blauw = Lidl supermarkt
Groen = Plus supermarkt
Rood = Overige winkels



Overzicht beoogde leverantieroutes winkelcentrum

Parkeren en routes autoverkeer

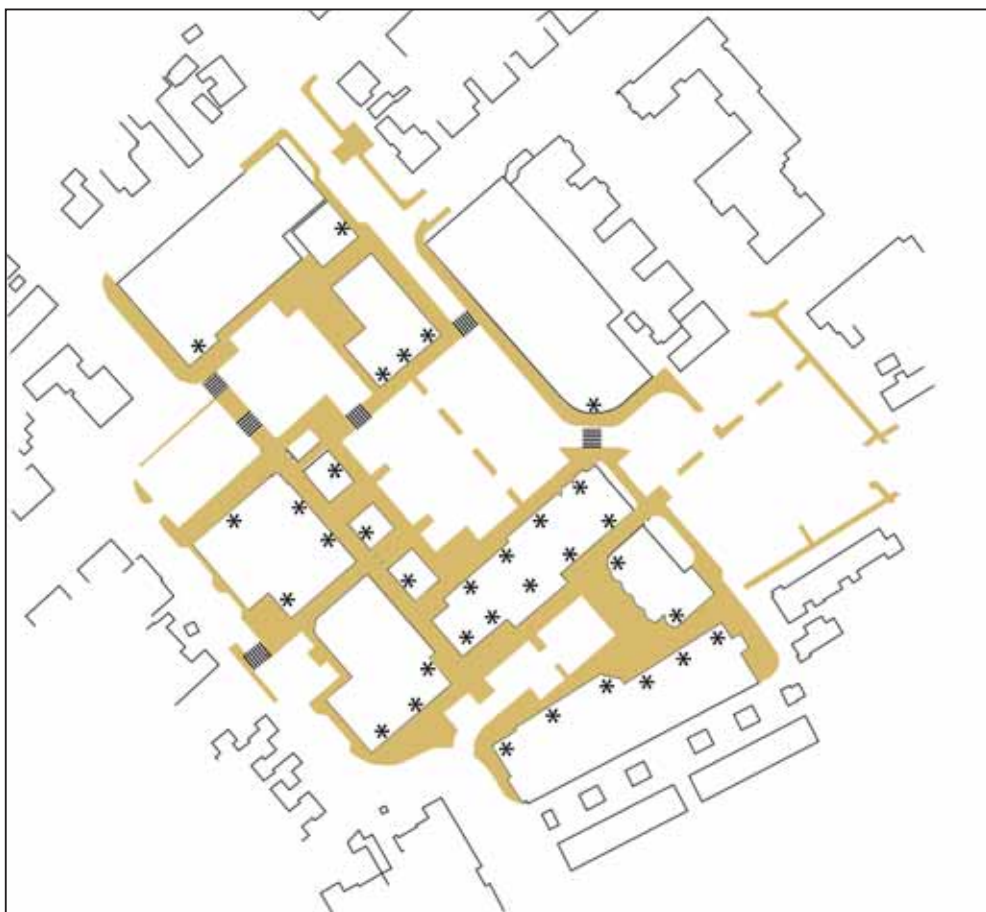
Verspreid over het winkelcentrum komt voldoende parkeergelegenheid, hierdoor wordt het gemakkelijker om dichtbij de bestemming te kunnen parkeren.



Overzicht parkeergelegenheid en routes autoverkeer omgeving winkelcentrum

Voetgangersgebied en entrees winkels

In de voorkeursvariant is gezocht naar de balans tussen het aanwezige autoverkeer en ruimte voor voetgangers. Hierbij is gezocht naar een inrichting waarbij de voetganger gemakkelijk langs alle winkelentrees kan lopen en zijn brede voetpaden voorzien. Het lopen op de rijbaan wordt geminimaliseerd door enkele doorsteken over de parkeerterreinen te maken. Op verschillende locaties worden oversteekvoorzieningen gemaakt zodat de verschillende voetgangersgebieden onderling worden verbonden en voetgangers veilig over kunnen steken.

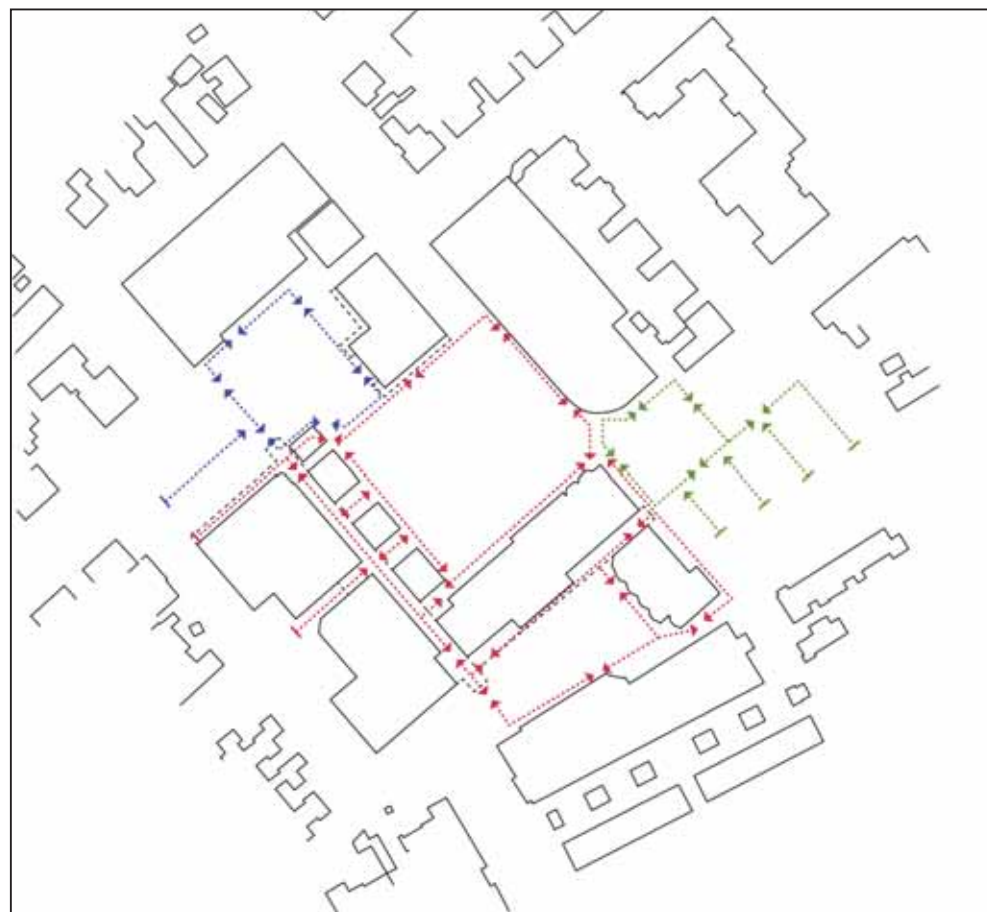


Overzicht voetgangersgebied en entrees winkelpanden

Verschillende routes winkelend publiek

In de voorkeursvariant zijn verschillende winkelroutes te onderscheiden. Hierbij zullen de bezoekers van de supermarkten zich voornamelijk aan de randen van het centrum bevinden, zij zullen een kortere route afleggen. Bezoekers voor de overige winkels zullen zich met name in het hart van het centrum bevinden waar zij een grotere route afleggen. Voor de verschillende doelgroepen zijn mogelijkheden gecreëerd om gemakkelijk een rondje te kunnen lopen nabij de bestemming.

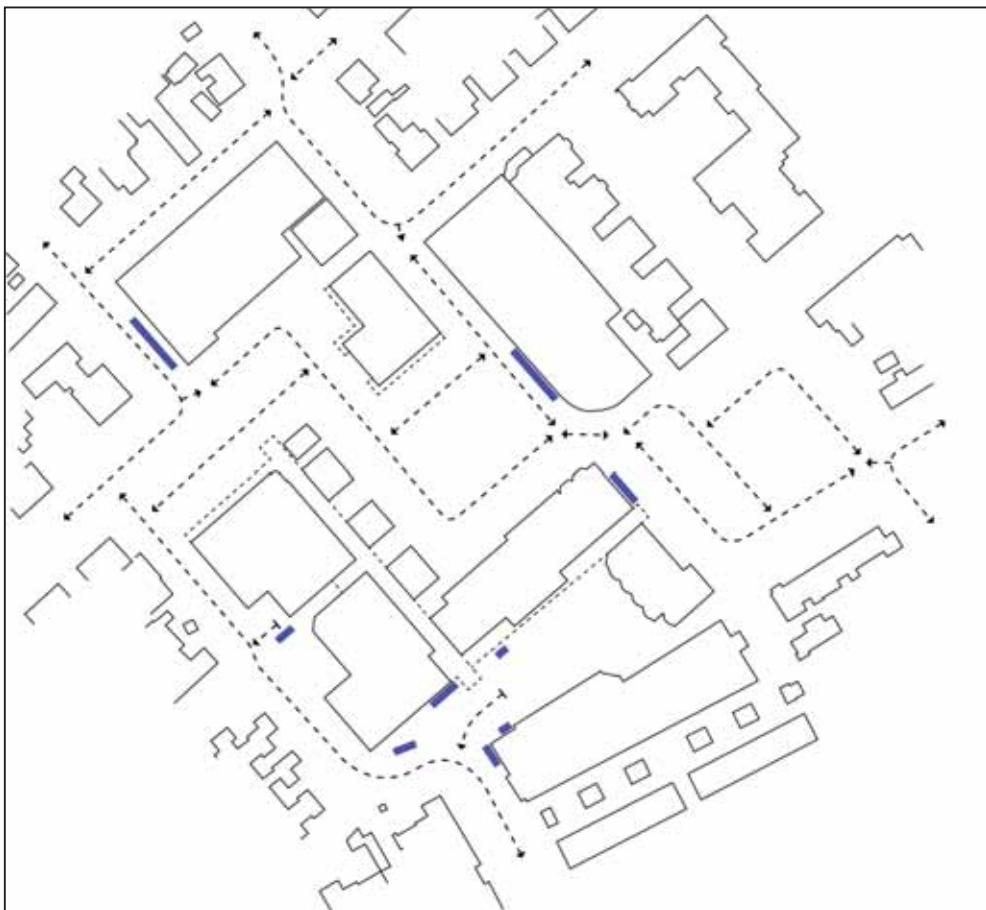
Blauw = bezoekers Lidl
Groen = bezoekers Plus
Rood = bezoekers overige winkels



Overzicht verschillende winkelroutes per doelgroep

Stallingmogelijkheden voor fietsen

In het winkelcentrum worden op verschillende locaties stallingsmogelijkheden voor fietsen angebracht. Deze locaties bevinden zich met name aan de randen van het winkelcentrum. Hierdoor wordt gestuurd naar een situatie waarbij er zo min mogelijk fietsers in het hart van het centrum aanwezig zijn.

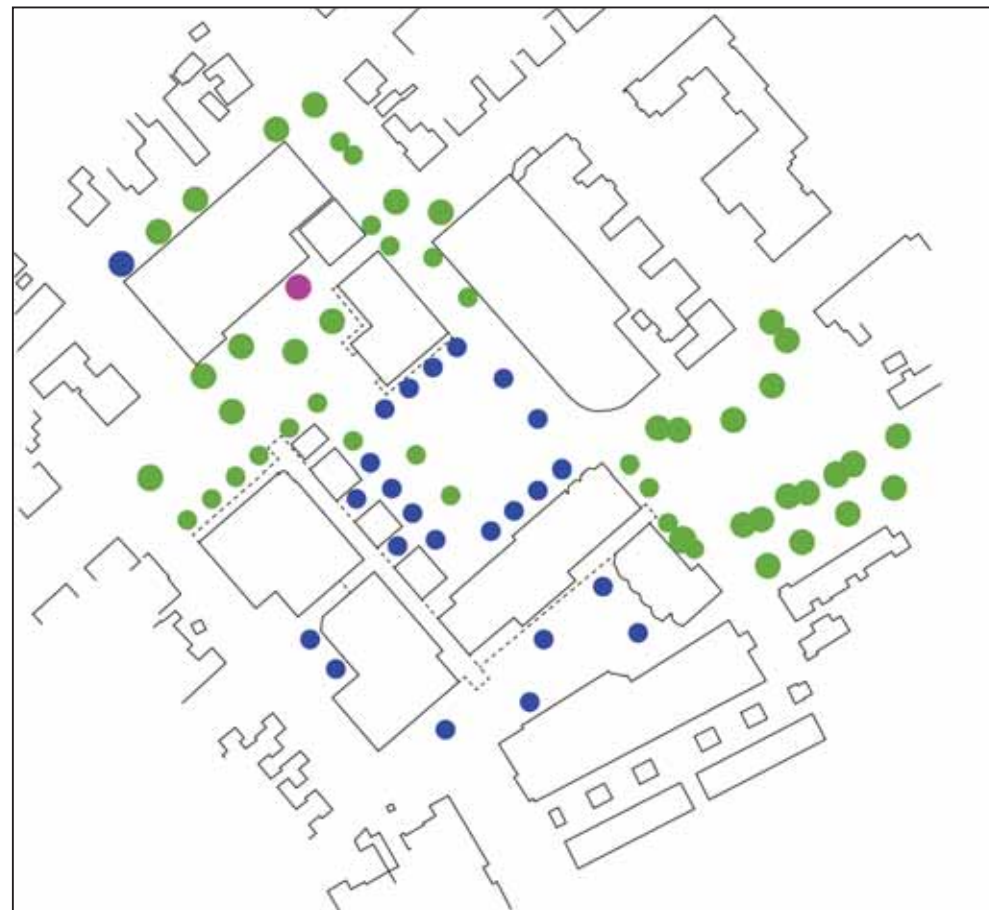


Overzicht fietsenstallingen in het winkelcentrum

Vergroenen van het winkelcentrum

Bij de herinrichting van het centrum wordt ook getracht het centrum verder te vergroenen. In de nieuw aan te leggen deelgebieden worden verschillende bomen aangeplant die aansluiten op de reeds aangeplante soorten in het centrale deel. De Beatrixboom (Koningslinde) voor de huidige locatie van ijsalon Alberto zal worden verplant, deze krijgt opnieuw een prominente plek in het centrumplan. Daarnaast worden ook diverse groenvakken aangebracht en wordt het bestaande groen opgewaardeerd.

- Blauw = Bestaande boom/ reeds aangeplant boom
- Groen = Nieuwe boom aansluitend op de bestaande situatie
- Roze = Verplante Beatrixboom



Overzicht bestaande en nieuwe bomen in het centrum

