

Omgevingsdialogoog Winkelcentrum De Meenthof

Revitalisatie winkelcentrum

Dinsdagavond 11 oktober organiseerde gemeente Wijdemeren in Cultureel Centrum De Blinker de tweede omgevingsdialogoog over de inrichting van het openbaar gebied rond winkelcentrum De Meenthof. Er waren ongeveer 30 belangstellenden aanwezig. De aanwezigen bestonden uit ondernemers, omwonenden en gebruikers van het winkelcentrum. Dit is een redactioneel verslag van de bijeenkomst. In 2023 volgt nog een derde bijeenkomst.



Het plangebied

Aanleiding

Winkelcentrum de Meenthof in Kortenhoef is een belangrijke voorziening binnen gemeente Wijdemeren. DID Vastgoedontwikkeling en gemeente Wijdemeren investeren samen in het winkelcentrum en haar omgeving om het te behouden voor de toekomst. Er komen extra winkels en supermarkt Albert Heijn gaat uitbreiden. Door enkele appartementen aan het winkelcentrum toe te voegen komen we tegemoet aan de behoefte aan woningen.

Opbrengst bijeenkomst juli 2022

In juli organiseerde gemeente Wijdemeren de eerste bijeenkomst van deze omgevingsdialogoog in De Oude School in Kortenhoef. De deelnemers van deze bijeenkomst bogen zich over de thema's: verkeer & parkeren, groen & duurzaamheid en uitstraling & beeldkwaliteit. Zes tafellakens werden volgeschreven met wensen, zorgen en ideeën voor oplossingen.

De top 5

- Een samenhangend winkelcentrum met een dorps karakter dat rust uitstraalt. (bankjes, openbaar toilet en gelijkvloerse buitenruimte).
- Meer parkeerplaatsen, parkeren onbetaald. Over een blauwe zone zijn de meningen verdeeld. Voldoende toezicht gewenst.
- Betere afvalvoorzieningen zodat er minder afval op straat ligt.
- Zonnepanelen (op de daken en boven parkeerplaatsen).
- Behoefte aan regelmatig onderhoud / onderhoudsvriendelijk inrichting.

Beeldkwaliteitsplan

De gemeente heeft een begin voor een beeldkwaliteitsplan laten maken. Vanavond is dat aan de aanwezigen gepresenteerd. Het doel van een beeldkwaliteitsplan is om de samenhang in architectuur en de gewenste sfeer vast te leggen. Met een beeldkwaliteitsplan heeft de gemeente een kader om nieuwe ontwikkelingen aan te toetsen. Het beeldkwaliteitsplan begint met een analyse van de bestaande situatie. Daarna wordt in plaatjes de gewenste toekomst beschreven. Het beeldkwaliteitsplan is dus niet een plan om nu direct alles te veranderen en aan te passen. Dit is aan de pandeigenaren. Als zij in de toekomst iets aan hun pand willen verandering, dan moeten zij voldoen aan het beeldkwaliteitsplan om een omgevingsvergunning te krijgen.

Analyse

De Meenthof is een winkelcentrum dat in de jaren zeventig is gebouwd. Er is toen gekozen voor een opzet, waarbij beneden (winkel)voorzieningen zijn gemaakt. Daarbovenop zijn woningen gebouwd. Deze woningen hebben een eigen trap naar de voordeur vanaf de straat. Ze zijn herkenbaar aan de typische dwarskappen.

Eind jaren negentig is er een nieuw appartementenblok gebouwd met commerciële ruimte op de begane grond (hoek Kerklaan-Hoflaan). Deze appartementen hebben een centrale entree.

Geheel in de geest van de zeventiger jaren zijn de voorzieningen naar binnen gericht. De bovenwoningen hebben nauwelijks zicht op de straat. Terrassen en balkons verdelen de woonwereld boven en de winkels beneden. De dwarskappen van de bovenwoningen geven het gevoel dat de woningen enigszins contact met de straat maken. De buitenrand van het winkelcentrum oogt rommelig en gesloten. De ramen zijn vaak helemaal bestickerd. Rondom het winkelcentrum hebben stenen bestrating en parkeerplaatsen de overhand, al zijn er nog wel bomen en een aantal groene plantsoenen.

Bij de entrees van de winkels (aan het pleintje) is het winkelcentrum al opgeknapt. Een doorlopend klinkertapijt in een warme roodbruine en gele kleur past bij het straatmeubilair en de beplanting. Dat komt de beleving ten goede. Op een aantal plekken moet je nog langs weinig fraaie achterkanten lopen om bij winkels te komen. Op sommige plekken wijkt de hoogte van de luifel en de kleurstelling af. Dat levert een rommelig aanzicht op. De belettering op puin, borden en gevels verschilt vaak. Reclames en logo's hebben verschillende vormen en afmetingen. Soms hangen ze op borsthoogte van een terras. Soms weer ergens anders. De losse (rol)containers versterken het rommelige aanzicht aan de buitenrand van het winkelcentrum.

Ambities

De ambities voor de toekomst zijn verbeeld in een aantal referentiebeelden¹.

Op de avond waren beelden te zien van de gewenste uitstraling van de plinten van nieuwbouw. Hierin werden verschillende zaken zichtbaar, zoals: transparantie, bijzondere hoeken en sfeerbeelden voor de overgang tussen privé en openbaar gebied.

Voor het materiaalgebruik van de gevels is baksteen voorgesteld. Bijzondere entree's en transparante hekwerken van balkons zijn gewenst voor nieuwbouwwoningen. Zicht op de straat vanuit de woningen is gewenst. Blinde gevels (muren zonder ramen) moeten worden vermeden.

¹ Afbeeldingen die een goede indruk geven van de gewenste sfeer

Een goede plek voor reclame moet mee worden ontworpen voor nieuwe winkels. Onder het kopje duurzaamheid werden onder andere beelden getoond met ideeën om groen en zonnepanelen toe te passen.

Deze beelden voor het beeldkwaliteitsplan en de analyse van de huidige situatie lagen na de presentaties in de lobby. Aanwezigen konden erop reageren en aanvullingen maken.

Parkeren

Gemeente Wijdmeren heeft een onderzoek uit laten voeren naar de parkeerdruk door onderzoeksbureau 4Traffic. Deze laten een momentopname zien van de bezetting van de parkeerplaatsen. Er is op een aantal verschillende momenten in de week geteld hoeveel geparkeerde auto's er bij de Meenthof stonden. Dit is gedaan op een doordeweekse avond, een nacht en een aantal malen op 2 verschillende zaterdagen in september. Bij deze parkeertelling zijn alle parkeerplekken meegeteld. Dus ook de plekken langs de stoep waar veel mensen parkeren. Uit het onderzoek blijkt dat de parkeerplaatsen goed worden gebruikt. Tegelijkertijd blijkt ook dat er altijd wel een parkeerplaats te vinden is in de buurt van de Meenthof. De zaterdag is in het onderzoek de drukste dag. Volgens omwonenden is de vrijdag net zo druk. Het valt op dat de parkeerplaatsen bij de woningen aan de Hoflaan en de Dodaarslaan op een aantal momenten in de week vol bezet zijn: er zijn hier dan geen vrije parkeerplekken meer.

Met de uitkomst van dit onderzoek gaat de gemeente zich buigen over de parkeeroplossingen voor de toekomst. De nieuwe indeling van parkeerplaatsen moet passen binnen de gemeentelijke parkeernorm. Het maximum aantal parkeerplekken dat kan worden gemaakt bepaalt uiteindelijk de mogelijkheden van de nieuwbouwplannen van Albert Heijn en de toekomstplannen van Jumbo Supermarkten.

Verkenning inrichtingsplan

Gemeente Wijdmeren heeft voor De Meenthof een verkenning van het inrichtingsplan laten maken. Verdeeld in vier deelplannen: noord, oost, zuid en west. Er is een korte presentatie gehouden van deze deelplannen. In de verkenningen zijn verschillende oplossingen onderzocht om extra parkeerplaatsen, laden en lossen en de verkeerscirculatie mogelijk te maken. Tijdens de presentatie gaven deelnemers aan dat laden en lossen van de andere winkels dan de supermarkt meer aandacht verdient. Ook maakten zij zich zorgen over het totale aantal parkeerplaatsen. Afspraken uit het verleden over de verkeerscirculatie bij de Hoflaan moeten worden opgezocht.

Na de presentatie konden de deelnemers in de lobby reageren op de verkenningen voor het inrichtingsplan. Deelnemers konden aangeven wat ze aansprak in de verkenning. Of wat juist niet werd gewaardeerd. Ook konden de deelnemers meedenken over parkeeroplossingen.

Planning

Met deze planning geven wij u inzicht in periodes en activiteiten. Dit zijn slechts verwachtingen. U kunt hier geen rechten aan ontleen.

PERIODE	ACTIVITEIT / WERKZAAMHEDEN
2023 1^e kwartaal	3e bijeenkomst omgevingsdialoog presentatie voorlopige ontwerpen
2023 2^e kwartaal	Start bestemmingsplanprocedure en omgevingsvergunning
2023 3^e kwartaal	Gemeenteraad besluit over bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingsplan en vergunning
2023 3^e / 4^e kwartaal	Beroepstermijn voor bestemmingsplan en vergunning
2023 / 2024	Start uitvoering bouwplan

Meer weten?

U kunt altijd terecht op de projectpagina's van gemeente Wijdmeren: www.wijdmeren.nl/demeenthof.

Hierop publiceert gemeente Wijdmeren ook het verslag en de presentatie van de omgevingsdialoog.

Hebt u nog vragen over de nieuwe inrichting van de buitenruimte? Aarzel niet om een mail te sturen aan

demeenthof@wijdmeren.nl of bel het Klant Contact Centrum op 14 035 (zonder kengetal) of

+31 35 65 59 595

Of kijk voor de nieuwbouwplannen van DID Projectontwikkeling op www.demeenthof.nl.