

Intentieverklaring

Tussen 14 juni 2016 en 7 november hebben belanghebbenden van het winkelcentrum Tegelen gebrainstormd over mogelijkheden om het centrum van Tegelen een duurzaam toekomstperspectief te bieden. Resultaat is bijgevoegd uitvoeringsplan.

Onderstaande partijen spreken door middel van het ondertekenen van het Uitvoeringsplan Tegelen de intentie uit om voorgestelde maatregelen verder uit te werken en waar mogelijk uit te voeren. Voor wat betreft het college van B&W dient het voorbehoud te worden gemaakt dat de gemeenteraad met een aantal maatregelen dient in te stemmen en hiervoor budget dient vrij te maken. De op dit moment beschikbare financiële middelen zijn niet toereikend om alle voorgestelde acties uit te voeren. Voor wat betreft het BIZ Centrum Tegelen dient de achterban geconsulteerd te worden.

Elke ondertekenende partij gelooft in het voorgestelde plan en is bereid het mee uit te dragen naar andere stakeholders. Ondertekening van dit document vormt de aftrap voor de uitvoering.

Het uitvoeringsplan is een dynamisch plan, wat met nieuwe inzichten bijgesteld kan worden door de taskforce waarin het BIZ Centrum Tegelen, Martinushof BV, Antares en de gemeente Venlo vertegenwoordigd zijn.

BIZ Centrum Tegelen

Martinushof BV

Antares

B&W van gemeente Venlo

Uitvoeringsplan Tegelen

Inleiding

In februari 2015 is de Detailhandelsnota Venlo 2015-2025 vastgesteld, waarin gekoerst wordt op een restrictief beleid. De ontwikkelingen in de detailhandel gaan erg snel en het perspectief van enkele centra is sterk veranderd. In het centrum van Tegelen loopt de leegstand snel op en neemt het perspectief voor funshoppen af. In de nota wordt voor wat betreft Tegelen dan ook ingezet op een compactere structuur en een versterking van het boodschappenaanbod. Indien dit niet binnen de bestaande winkelstructuur te realiseren is, dient een boodschappencluster te worden gecreëerd rondom de aanwezige supermarkten aan de zuidzijde van het centrum / het Raadhuisplein. Het vrijkomen van Martinushof biedt hiervoor kansen. De nota zet hiermee in op een sterk boodschappencentrum gericht op dagelijkse boodschappen en effectief recreatief winkelen.

Om de uitdagingen van de huidige tijd het hoofd te kunnen bieden is samen met stakeholders gewerkt aan een integraal uitvoeringsplan, waarbij alle belanghebbenden bereid zijn een forse inspanning te leveren. Martinushof BV heeft medio 2016 een initiatief ingediend om het boodschappenprofiel van Tegelen te versterken. Ook dit initiatief, waar het college in principe mee akkoord is, is meegenomen in het actieplan. Draagvlak en transformatie van leegstand in Tegelen zijn uitdrukkelijke voorwaarden van de gemeente bij de verdere uitwerking van de plannen van Martinushof BV. Dit uitvoeringsplan levert daar mede een bijdrage aan.

Doel

Het uitvoeringsplan is een gezamenlijk product van BIZ Centrum Tegelen (BCT), Martinushof BV, Antares en de gemeente Venlo (penvoerder). Middels ondertekening van het plan zeggen alle partijen specifieke inspanningen toe.

De in de detailhandelsnota omschreven visie en de door Martinushof BV ingediende plannen worden onderkend door alle partijen. Omdat het niet mogelijk is een dergelijke grote ontwikkeling, die wel een wenselijke versterking is, in te passen in de bestaande detailhandelsplannen, is transformatie van Martinushof het beste alternatief. Hierbij is het gezamenlijk doel het creëren van een compact levendig centrumgebied, waarbij naast detailhandel ook aandacht is voor andere publieksgerichte functies. Het haltermodel wordt verlaten voor wat betreft de detailhandelsprogrammering. Het programmatische accent vanuit de voorgenoemde detailhandelsontwikkelingen verschuift naar de zuidzijde van het gebied. In het gebied rond het Wilhelminaplein en de omgeving aan de noordzijde, wordt met diverse kleinere ingegrepen getracht verbeterde omstandigheden te bieden. Aan deze halterzijde wordt ingezet op het stimuleren van nieuw en alternatief gebruik, waarbij duidelijk ruimer dan de detailhandelsfunctie wordt gekeken. Daarmee “verkleurt” het haltermodel voor wat betreft detailhandel geleidelijk. In de zone aan de noordzijde (alsook aan de zuid-, west- en oostzijde) die buiten de onderstaande afbakening ligt, wordt niet verder ingezet op doorontwikkeling en uitbreiding van de detailhandelsfunctie. Voor nieuwe ontwikkelingen en verplaatsingen van bestaande retailers (en aanverwante consument-aantrekkende functies) wordt ingezet op concentratie in het afgebakend kerngebied. Daarmee wordt al voorgesorteerd op een compacter centrumgebied, wat gezien de huidige leegstand en nieuwe ontwikkelingen (zoals Martinushof BV) een belangrijke

Notitie

ontwikkelrichting betreft. Dit kan als eerste stap naar concentratie worden gezien. Doelstelling van gezamenlijke partijen is om met dit uitvoeringsplan het haltermodel in stand te houden, in die zin dat het totale kerngebied als geheel blijft bestaan met een focus van de detailhandelsbestemmingen aan de zuidzijde. Daarbij zal periodiek gemonitord worden of de bestaande ondernemers en huidige leegstaande panden aan de noordzijde van het gebied hiervan kunnen profiteren. Mocht het uitvoeringsplan de komende jaren onvoldoende effect sorteren, dan wordt een nadere concentratieslag overwogen.

Het uitvoeringsplan zet onder andere in op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, het terugdringen van leegstand, optimalisatie van bereikbaarheid en parkeren en marketinginspanningen. Hierbij is aandacht voor quickwins en lange termijn inspanningen. Als startpunt is een heldere afbakening van het kerngebied gemaakt.

Afbakening centrumgebied



Notitie

Actiepunten

Actiepunt thema ruimtelijke kwaliteit	Wenselijkheid	Prioriteit/tijdspad	Leiding	Aandachtspunt
1. Ontwikkeling Martinushof. Draagt bij aan versterking boodschappenprofiel, uitstraling Kerkstraat/entreegebied				
1a Sloop Martinushof	+++ Verloedering tegengaan	Prioriteit: +++ Sloopvergunning is verleend Tijdspad: Start 1 nov 2016	Martinushof BV	Persmoment en zichtbaarheid van activiteit
1b Ontwerp en aanleg tijdelijke inrichting / parkeren	+++ Tijdelijke parkeerplaatsen (maximaal aantal) en inrichting overig gebied / en rustpunt vanwege dynamiek	Prioriteit: ++ Tijdspad: Start z.s.m. na sloop	Martinushof BV -	Integraal ontwerp waar ruimtelijke kwaliteit gewaarborgd wordt. Samenhang tussen 1b en 2a.
1c Ontwerp en aanleg nieuwbouw	+++	Prioriteit: +++ Tijdspad: Intentievergunning sept 2017, start planontwikkeling 1 nov Start aanleg na circa 2-3 jaar	Martinushof BV	Ideeën stadslandbouw, speelvoorziening, mozaïek, met uitkijktoren, schapenweide. Openbaar gebied kosten onderwerp van gesprek. Verdere subsidies verkennen.
2. Integraal ontwerp voor openbare ruimte Raadhuislaan en omgeving / In de Beeten Draagt bij aan ruimtelijke kwaliteit en versterkt functioneren / profilering				
Integraal ontwerp voor openbare ruimte Raadhuislaan en omgeving / In de Beeten	+++ Incl. parkeergebieden en openbare ruimte (rustpunten)	Prioriteit: +++ Tijdspad: Start planontwikkeling nu, realisatie volgend op Martinushof ontwikkeling	Gemeente in samenwerking met Martinushof BV primair voor aan de lat	Forse investeringen waarvoor dekking moet worden gezocht, zowel voor planontwikkeling als de uitvoering. Verdere subsidies verkennen. Aandachtspunt gebruik mozaïek. Herinrichting openbaar gebied In de

Notitie

				Beeten, Raadhuislaan, Wilhelminaplein ook onderdeel.
3. Verbinden centrum-/publiekgerichte functies				
Draagt bij aan compacter kerngebied				
3a Concentratie publiekgerichte functies in centrum o.a. zorg, maatschappelijk, cultuur, onderwijs, wonen, dienstverlening	++ Kansen voor de markt	Prioriteit: ++ Tijdspad: Start nu, standpunt visie, uitvoering lange termijn	Gemeente en vastgoedeigenaren	Ook in marketing centrum neerzetten als totaalgebied. Monitoring vooruitgang. Clusteren voorzieningen, reële huurprijzen, courante ruimtes. Clustering functies ruimtelijke en financiële impuls
3b Bestemmingsplan. Breed in kerngebied, voorzienbaarheid creëren buiten kerngebied. Structureel leegstaande panden detailhandels functie wijzigen.	+++ Fase 1: alles buiten kerngebied Eventueel 2 ^e fase voor verdere concentratie binnen kerngebied	Prioriteit: ++ Tijdspad: Na raadsbesluit	Gemeente	Risico planschade. Inzet planjuristen vergt financiën
3c Investerings in panden en uitstraling Kerkstraat. Verbeteren fysieke omgeving	+++	Prioriteit: + Tijdspad: Als perspectief in zicht komt (2 ^e fase) is bereidheid groter	Pandeigenaren en ondernemers.	Stimuleren blijvende taak van taskforce (zie thema Taskforce). Realistische verwachting over resultaat, geen verplichtende maatregelen, geen geld voor stimuleringsmaatregelen.

Notitie

Actiepunt thema bereikbaarheid en parkeren	Wenselijkheid	Prioriteit	Uitvoering	Aandachtspunt
<p>4. Verbeteringen bereikbaarheid en parkeren Verbeterde gebruiksfunctie (parkeren en verblijf) met name van Wilhelminaplein, In de Beeten en de Raadhuislaan. Versterkt functie entree en Raadhuislaan</p>				
<p>4a Parkeren Wilhelminaplein</p>	<p>+++</p>	<p>Prioriteit: +++ vanuit ondernemers Tijdspad: Korte termijn (voorstel BCT)</p>	<p>Gemeente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Tijdelijk (proef 1 jaar) ca. 18 plaatsen, beperkte parkeerduur, winkeltijden van 9-19 uur en koopzondagen. De proef moet nog binnen deze randvoorwaarden uitgewerkt worden, waarbij monitoring en evaluatie belangrijk zijn om al dan niet na de proef te stoppen of verlengen. - Dialoog tussen ondernemers, Antares, omwonenden en gemeente om sfeeraantasting en parkeerplein-uitstraling te voorkomen en een goede stedenbouwkundige inpassing te bewerkstelligen zoals bedoeld in "hoeskamervisie" - Handhaving - Fysieke (dynamische) afsluiting. - Verbinding met totale openbare gebied (2a). - Dekking moet worden gezocht
<p>4b Blauwe zone instellen Wilhelminaplein, Grotestraat, In de Beeten richting Bongerstraat</p>	<p>++</p>	<p>Prioriteit: Tijdspad: Korte termijn, na realisatie tijdelijke parkeerplaatsen MH</p>	<p>Gemeente</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Maximale parkeerduur nog te bepalen, - besluitvorming door gemeenteraad nodig tevens in relatie tot parkeren elders in de gemeente (bijv. Blerick) - Financiën moeten nog gezocht worden.
<p>4c Inritconstructie Gasthuisstraat afvlakken/glooien</p>	<p>++</p>	<p>Prioriteit: Tijdspad: Korte termijn, voorstel ligt al</p>	<p>Gemeente</p>	<p>Verzoek is al bij gemeente in behandeling, problematiek is bekend en zal bij onderhoud aangepakt worden (indien</p>

Notitie

		bij openbare werken		technisch mogelijk) Dekking moet gezocht worden binnen gemeente, onderhoudsbudget.
4d Parkeren Bongerstraat toevoegen / zichtbaar aanduiden	+	Prioriteit: Tijdspad:	Gemeente	- Er ligt verzoek bij afdeling OGO om naar de verkeerssituatie te kijken en te adviseren over eventuele maatregelen ter verbetering van de veiligheid. - Dekking moet gezocht worden binnen gemeente, onderhoudsbudget
4e Illegaal parkeren Gasthuisstraat aanpakken	+	Prioriteit: Tijdspad:	Gemeente	Dit is voornamelijk een handhavingkwestie. BTC kan hier ook rol in vervullen. Koppelen aan handhaving blauwe zone / politie.
Actiepunt thema leegstand en marketing	Wenselijkheid	Prioriteit/tijdspad	Uitvoering	Aandachtspunten
5 Taskforce				
5a oprichting	+++	Prioriteit: +++ Tijdspad: z.s.m.	BTC in samenwerking met overige stakeholders.	- BCT, gemeente, Martinushof BV, bewoners, vastgoed, VP 2x per jaar. Werkgroepen periodiek - gemeente faciliteert, BTC lead - Samenwerking hoger-onderwijs/MBO verkennen.
5b Jaarlijks marketingplan, uitvoering in werkgroepen	+++	Prioriteit: +++ Tijdspad:	BTC	- Kosten manuren, werkbudget - Capaciteit uitvoering probleem. Wellicht extern persoon voor inhuren. BTC beraamt zich op opdrachtformulering (wat voor een plan willen ze opgesteld zien) Budget deels BTC, overig bespreekpunt
5c werkruimte in Kerkstraat 2a,	++ Reuring, verbeelding, trefpunt, activiteiten	Prioriteit: ++ Tijdspad:	BTC	Martinushof BV stelt ter beschikking Aankleding inrichting bespreekpunt (samen met MH en gemeente)
5d Vastgoedmaatre		Prioriteit: Tijdspad: Fase 2, als	BTC	Middelen om zaken te stimuleren ontbreken

Notitie

gelen, huur, leegstandsmarkering		gebied aantrekkelijker is		In gesprek zijn met belangrijkste doel Lead bij vastgoed. Gesprek met vastgoed vanuit taskforce
5f Acquisitie/verhuizen naar kerngebied	++ maar lange adem en beperkt resultaat	Prioriteit: + Tijdspad: fase 2, eerst aantrekkelijk gebied	BTC.	Facilitering gemeente, verhaal/inhoud BCT