



Nieuwsbrief

centrumplan

Tegelen

Centrumplan Tegelen schouder eronder

Daar is hij dan, de eerste nieuwsbrief over het nieuwe centrum van Tegelen. U hebt uit verschillende media al eerder kunnen vernemen dat de gemeente Venlo en Antares Woonservice al enige tijd met elkaar samenwerken aan een plan om het centrum van Tegelen nieuw leven in te blazen. Nu zult u misschien opmerken dat daar al vele jaren over gepraat wordt en dat dit tot nu toe weinig heeft opgeleverd. En dat het nu ook wel weer zo zal gaan.

Welnu, de projectgroep, waarin Venlo en Antares de plannen met elkaar uitwerken, die projectgroep heeft zich voorgenomen de pessimisten onder u ongelijk te laten krijgen. Er ligt nu een Integrale Ontwikkelingsvisie Centrum Tegelen (IOCT) en Venlo en Antares zullen daar in het najaar hun handtekening onder zetten. Dat is het begin van een grootscheepse herontwikkeling van het Tegelse centrum, die - ik geef het alvast maar aan - enkele jaren zal duren. In deze nieuwsbrief vindt u deze visie op hoofdlijnen.

Deze nieuwsbrief verschijnt viermaal per jaar. In deze eersteling presenteren wij de plannen. In de volgende uitgaven is het de bedoeling

dat ook u, bewoners van Tegelen, aan het woord komt. De nieuwsbrief is een platform om over en weer te informeren, te vragen en commentaar te leveren. Daarnaast komen er ook geregeld informatie-avonden. Het is uw centrum, dus we horen u graag.

Dit is tegelijk de laatste keer dat ik mij op deze plaats tot u richt. Ik ben in april 2002 als projectleider bij het centrumplan begonnen, op tijdelijk basis tot de gemeente een goede kandidaat zou vinden om deze plaats in te nemen. De goede kandidaat is er nu: Michel Weijers. Ik kan hem u aanbevelen. Hij was als planeconoom al bij het centrumplan betrokken, dus hij is goed op de hoogte van de ontwikkelingen en hoeft zich niet eerst langdurig in te werken. Hij is als projectleider betrokken bij het centrumplan van Blerick. Hij weet hoe het werkt om ergens de schouder onder te zetten. Dat gun ik Tegelen.

Drs. Jeroen van Haeren,
Projectleider tot 1 mei 2004.
Vanaf mei heeft Michel Weijers het stokje overgenomen.



Inhoud van deze nieuwsbrief

Centrumplan Tegelen, Schouder eronder	1
Belang ontwikkelingsvisie	2
Vorbereidingsbesluit	2
Gesprek met Frans Wolters	3
Het dorp Tegelen	3
Het Centrumplan	4
Ventje moet naam krijgen	6
Paul Stelder aan het woord	7
Ontwikkelingen buiten centrum	7
Gedicht over het centrum	8
Colofon	8

Belang ontwikkelingsvisie

Achteraf gezien hebben de jaren zeventig en tachtig het centrum van Tegelen geen goed gedaan. Veel van het historisch erfgoed is verdwenen. Daarvoor in de plaats kwamen grote gebouwen die in stijl of grootte niet bij hun omgeving passen. Veel straten en pleinen zijn eenzijdig ingericht naar onbekommerd autogebruik. Ondanks dat er al jaren gepraat wordt over verbetering, is het niet gelukt iets echt ten goede te keren.

Met de Integrale Ontwikkelingsvisie Centrum Tegelen (IOCT) willen Venlo en Antares Woonservice de achteruitgang omkeren. In het IOCT wordt bepaald in welke richting zich het centrum zou moeten ontwikkelen. Het gaat dus om een toekomstbeeld. Daarmee wordt ook bepaald wat er niet moet gebeuren. Als bijvoorbeeld in zo'n visie wordt vastgelegd dat in een bepaald gebied kleinschalige economische activiteit nodig is, dan kan daar wel een antiekwinkeltje komen maar niet het hoofdkantoor van een internationale bank.



Impressie van het toekomstig Wilhelminaplein door DLA+ landschapsarchitekten.

Vorbereidingsbesluit

De gemeenteraad van Venlo heeft op 17 december 2003 een voorbereidingsbesluit genomen voor het centrumgebied Tegelen, waarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding is.

Het besluit is op 2 januari 2004 in werking getreden. Het is één jaar geldig, waarna de gemeente opnieuw zo'n besluit kan nemen. De bedoeling is om – vooruitlopend op het nieuwe bestemmingsplan – nieuwe ontwikkelingen tegen te gaan, die niet passen in de nieuwe visie op het centrum.

Gevolgen

Voor het bestaande gebruik van gronden, winkels, kantoren en dergelijke heeft het voorbereidingsbesluit geen gevolgen. Wie nu in het centrum een winkel exploiteert, kan dat blijven doen. Gevolgen zijn er wel voor aanvragen van bouwvergunningen. De gemeente houdt die even aan en gaat dan na of ze passen bij de nieuwe visie en het komende bestemmingsplan. Is dit het geval, dan is de kans groot dat de gevraagde vergunning wordt verleend. Is de aanvraag in strijd met het nieuwe beleid, dan kan de gemeente hem afwijzen. Het voert te ver om hier in deze nieuwsbrief dieper op in te gaan. Wie hierover vragen heeft, kan tijdens kantooruren contact opnemen met de afdeling Stedelijke Ontwikkeling van de dienst Stadbeleid, 077 - 3596666

Gesprek met Frans Wolters

De gemeente kan veel maar niet alles. De vraag is ook wat Tegelen er zelf mee doet. In gesprek met Frans Wolters de nieuwe wethouder volkshuisvesting en ruimtelijke ordening.

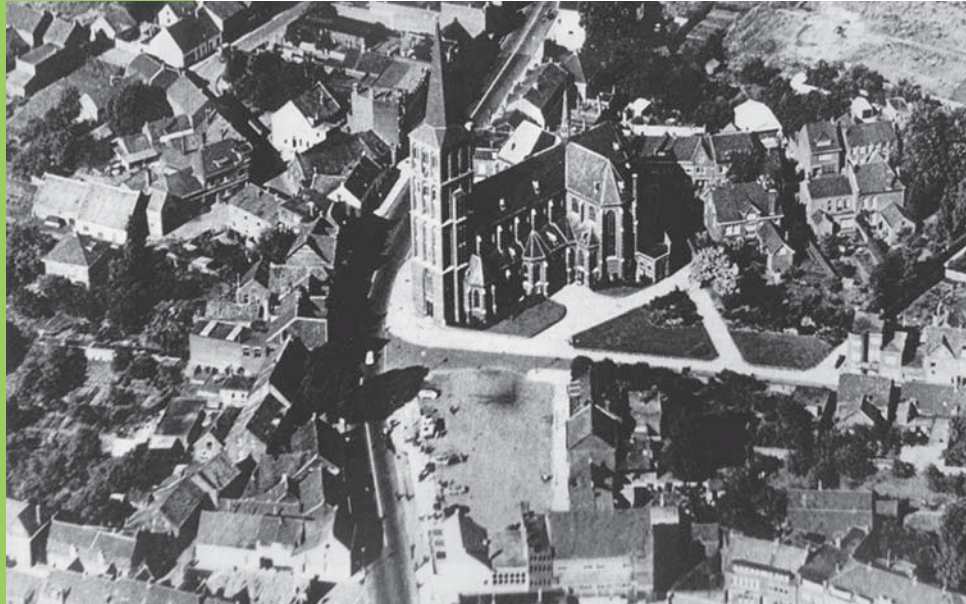
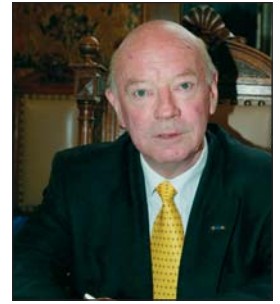
Er is te lang te weinig gebeurd in Tegelen, met alle gevolgen van dien. Wolters: 'Die neerwaartse spiraal moeten we kantelen.' Maar de gemeente is niet almachtig. Ze moet een stedenbouwkundig plan maken, een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan. En ze realiseert oplossingen voor verkeers- en parkeerproblemen. 'Maar het is ook belangrijk wat de mensen zelf doen. Er moeten enkele duizenden auto's van de Grotestraat af. Als we goed gebruik maken van de streekweg en straks de beide snelwegen, dan kan dat. Natuurlijk zijn er sluiptwegen binnendoor. Dat kunnen wij ontmoedigen, maar niet helemaal voorkomen.

Ik hoop dat automobilisten straks zelf zo verstandig zijn de aangegeven routes te gebruiken. Datzelfde geldt voor het parkeren. Er komt genoeg parkeerterrein bij het centrum. Maar als het winkelpersoneel die grotendeels inneemt, moeten we wel een parkeerregime instellen. Maken winkeliers en medewerkers daar afspraken over, dan is zo'n parkeerregime misschien overbodig. Daarbij heeft iedereen baat. Bij het NS-station bijvoorbeeld is genoeg ruimte en dat stukje lopen is nog gezond ook.'

Verdeelprobleem

Na de herindeling constateerde Wolters dat het oude Tegelen plannen had voor het centrum: 'Maar het was het allemaal net niet helemaal en daarom hebben we alles nog eens goed tegen het licht gehouden. Nu ligt er een rijper plan, dat in fasen betaalbaar is.' Met de donorconstructie – een lucratief plan brengt geld op voor een onrendabel plan – heeft Wolters niet zo'n moeite: 'Dat is een valide constructie. Het is meer een verdeelprobleem. Vóór de herindeling hoefde Tegelen alleen maar naar Tegelen zelf te kijken. Nu overzien we de hele gemeente Venlo. We kunnen niet alle nieuwe woningen in Tegelen neerzetten, er zijn meer wijken die woningbouw nodig hebben. Maar ik heb er volop vertrouwen in dat we daar uitkomen.'

Frans Wolters
Wethouder Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening



Het dorp Tegelen

Een eind aan de achteruitgang en een begin aan de stedelijke ontwikkeling. Dat is de bedoeling van het IOCT waar de gemeente Venlo en Antares Woonservice binnenkort hun handtekening onder zetten.

Daarbij past direct een kanttekening bij. Want dat woord 'stedelijk' betekent niet dat Tegelen grootstedelijke ambities moet nastreven. Dat zou ook niet passen bij de manier waarop de inwoners hun Tegelen zien: als dorp. Tijdens een bijeenkomst half november 2003 van Architectuurpodium Venlo in Staccato merkte een bezoeker op dat Tegelen geen stedenbouwkundige nodig heeft maar een dorpsbouwkundige: 'Tegelen is en blijft een arbeidersdorp, bescheiden, kleinschalig.' 'Met het IOCT willen Venlo en Antares Woonservice Tegelen weer een hart geven, een warm kloppend hart dat aansluit bij het dorps karakter van de plaats. Met – waar mogelijk – herstel en behoud van historische elementen, zoals aan de Grotestraat. En met historiserende nieuwbouw. Dat wil niet zeggen dat oude gebouwen worden gekopieerd, maar dat de bouw in omvang en stijl aansluit bij oudere bouwsels.

Het Centrumplan

Het Centrumplan deelt het centrum op in deelgebieden, die afzonderlijk worden aangepakt. De ontwikkelingsvisie bewaakt de onderlinge samenhang. In goed overleg met bewoners en ondernemers van Tegelen verandert het volgende:



de nieuwe projectleider Michel Weijers geeft tekst en uitleg tijdens de wijkraadvergadering in het voormalige gemeentehuis

copyright fotografie Jeu Lucker

Wilhelminaplein als huiskamer

Dit moet straks het centrale plein van Tegelen worden, een ontmoetingsplek voor bewoners en bezoekers. Niet langer parkeerplein, maar een plezierige kuierplaats met bomen, mogelijk een fontein en met terrassen en ruimte voor weekmarkt, kermis en andere evenementen. Daar is nogal wat voor nodig. Zoals restauratie van historische panden om het plein weer aanzien te geven. Het verkeer over de Grotestraat zou drastisch verminderd moeten worden. Datzelfde geldt voor de snelheid. Het Wilhelminaplein krijgt de hoogste prioriteit. Het plein zal in fasen worden aangepakt.

A&P – Lucker

Steeds meer mensen willen dicht bij het centrum wonen: levendig en vlak bij allerlei voorzieningen. Woningbouw bij het centrum loont dus en het gebied A&P – Lucker leent zich hier uitstekend

voor. Vraag is of het oude A&P-pand kan worden hergebruikt voor appartementen. Het was ooit een van de sigarenfabrieken die Tegelen rijk was en het herinnert dus aan het industrieel verleden.

Venloseweg, Grotestraat en Roermondseweg

Waar het Wilhelminaplein huiskamer wordt, moeten deze wegen het visitekaartje van Tegelen zijn. Ze moeten de plezierige toegang tot het plein worden. Dus: weinig autoverkeer, langzaam rijden, een fraaie bestrating en waar mogelijk bomen. Paardekastanjes bijvoorbeeld. Een groot aantal gevels verdient een opknapbeurt. Antares heeft al een plan ontwikkeld voor de restauratie van de gevelwand tussen St. Martinusstraat en Smidstraat.

Plein 1817

Genoemd naar het jaar waarin Tegelen bij Nederland kwam. De bedoeling is dit plein meer bij het centrum te betrekken.

Dat kan door de parkeercapaciteit beter te benutten. Er moet dan wel een aantrekkelijke looproute naar het Wilhelminaplein leiden. Dit kan gelijk met de herinrichting van de Grotestraat.

Raadhuislaan

Rond de Raadhuislaan is veel ruimte, maar die kan beter benut worden. Het voormalige raadhuis moet meer bij de ingang van het winkelgebied gaan horen. De omgeving hier doet slechts in de verte aan een park denken; dat kan beter. Ook kan hier het wonen gestimuleerd worden. Vooral boven de winkels. Voor de bereikbaarheid van het winkelgebied blijft parkeren hier belangrijk.

Kerkstraat en In de Beeten

De kerkstraat is de enige voetgangersstraat in het centrum. Niet iedereen is even blij met de gedeeltelijke overkapping, die volgens sommige

de Nobelprijs voor lelijkheid verdient: afbreken of afmaken? Verder is de straat nogal rommelig en is een reclame- en gevelbeleid nodig. Ook is de straat gebaat bij een gevarieerder winkelaanbod met kleine winkeltjes. Behalve winkelstraat is de kerkstraat ook woonstraat. Helaas zijn de voordeuren verstopt. Ook dat kan beter en dat maakt de straat levendiger. De verkeers- en verblijffunctie van In de Beeten kan verhoogd worden door betere inrichting van het gebied.

veel behoefte aan informatie over het centrumplan



copyright fotografie Jau Lückler

aangaat. Daarna komen de Kerkstraat en In de Beeten aan de beurt. En daarna de Raadhuislaan en omgeving. Bescherming en benutting van de historische waarden, zoals de Oude Markt, vraagt voortdurende aandacht en loopt als rode draad door alle deelprojecten.

Goed overleg

Bewoners en ondernemers van Tegelen kunnen, nu de ontwikkelingsvisie klaar is, sneller worden geïnformeerd. Ook kan bij de verdere invulling rekening gehouden worden met vragen uit Tegelen, bijvoorbeeld de vragen die gesteld werden in de openbare vergadering van de Wijkraad 't Centrum / Sint Joseph, op 11 mei jongstleden.

Oude Marktstraat en omgeving

Dit gebied herinnert aan de Middeleeuwen en vertegenwoordigt een grote cultuurhistorische waarde. Het is de bedoeling dit te behouden en te versterken, en dat dit gebied weer onderdeel wordt van het centrum. Bovendien is het toeristisch attractief. Een fietsroute verbindt de Oude Marktstraat met Maasveld en Maas.

Prioriteiten

Al bij al een ambitieus en kostbaar plan, dat slechts in fasen kan worden uitgevoerd. Te beginnen met Wilhelminaplein en Grotestraat. Dat is het sleutelproject met de meest zichtbare verbeteringen. Het is ook het meest ingrijpende, omdat het rechtstreeks andere delen van Tegelen

verdere invulling centrumplan houdt rekening met vragen uit Tegelen



copyright fotografie Jau Lückler

Ventje moet naam krijgen

Wie is dat ventje, dat u herhaaldelijk in deze nieuwsbrief tegenkomt? Met zijn kuif in de wind, de armen gespreid en het hart op de rechte plaats heeft hij alles met Tegelen te maken. Dat blijkt uit zijn voorgeschiedenis. Op het eerste plaatje ziet u de plattegrond van Tegelen Centrum. Daarop zijn de plaatsen gemarkeerd, die aangepakt worden. Een tekening verder smelten die plekken samen en ineens komt het ventje daaruit tot leven. Met een hart, want als we dat niet hebben voor Tegelen, wordt het niks. En Tegelen krijgt door het centrumplan weer een mooi en kloppend hart. Hij is bedacht door grafisch vormgever Hendriek Mulder. Helaas heeft hij nog geen naam. Jan? Niets mis mee, maar we zoeken iets originelers. Daar hebben we u bij nodig. Geeft het ventje een klinkende naam en win een dinercheque van honderd euro, te besteden bij Holtmühle in Tegelen. In de volgende nieuwsbrief maken we de uitslag bekend.

Stuur u voorstellen voor 1 augustus 2004 naar
Nieuwsbrief Centrumplan Tegelen,
Gebr. Daelstraat 13, 5913 RB Venlo



centrumplan

Tegelen

Paul Stelder aan het woord

Hij wil laten zien dat het ernst is met Centrumplan Tegelen en daarom wil directeur en bestuurder Paul Stelder van Antares Woonservice liefst vandaag nog aan de slag op het Wilhelminaplein. Maar ook nu al gebeurt er het een en ander.



Zo zijn er vergevorderde plannen om de westzijde van het Wilhelminaplein te restaureren. Stelder: 'Ze liggen bij de gemeente en er zijn gegadigden voor.' Ook in de Grotestraat is Antares Woonservice actief: 'Daar bezitten we twee panden, waar iemand een hotel wil beginnen. Voor het zicht hebben we de oude reclamespullen vast van de gevel gehaald en straks kleden we het tijdelijk aan met kunst. Ook Sjèr Jacobs is aan de overzijde begonnen zijn galerie op te knappen en naast het pand van makelaardij De Drink komt nog een galerie. Ik verwacht dat er meer gaan bijdragen aan de verbetering van het centrum.' Juist op de dag dat we hem spreken, heeft de politie een Antares pand dichtgetimmerd waar drugs werden verhandeld: 'Dat heeft vier jaar gekost. De politie had het vermoeden dat er gehandeld werd, maar voor het sluitende juridische bewijs was tijd nodig. Nu kunnen we de huurovereenkomst ontbinden. De plannen voor wonen boven winkels en renovatie van de winkelpuien liggen klaar. Pas als dat gerealiseerd is, gaan we verhuren of verkopen. We willen niet nogmaals direct doorverkopen met de contractverplichting dat de koper restaureert zoals met het Vredeshuis is gebeurd. Dat blijkt in de praktijk niet af te dwingen.'

Traag

Ja, het gaat langzaam. Gemeente Tegelen en Antares Woonservice hadden wel plannen, maar na de herindeling en de reorganisatie van het gemeentelijk apparaat moesten die opnieuw tegen het licht gehouden worden. Grote vertrager van nu

is juist de grote ambitie met het Wilhelminaplein. Stelder: 'Een autoluwe Grotestraat en een autovrij plein vragen om zorgvuldige maatregelen elders. Ook het geld is een probleem: 'Er zijn veel onrendabele investeringen. Wij willen dat geld wel opbrengen, maar je moet dat ook ergens kunnen verdienen. Bijvoorbeeld met woningbouw op het voormalige Hekkens/TMI-terrein. Dat wordt een donorproject voor het centrum. Aan die opzet moesten ze in Venlo erg wennen.'

Maar inmiddels ziet het ernaar uit dat dergelijke, meer principiële vraagstukken van de baan zijn en is het meer een kwestie van slim manoeuvreren met het beschikbare geld. Stelder: 'Bepaalde jonge gebouwen aan het plein zijn niet mooi. Slopen is echter kapitaalvernietiging en het is realistischer ze in het plan te integreren. Maar aan de noordkant kunnen we redelijk snel aan de slag. Tegelen verdient dat.'

Paul Stelder
Directeur en bestuurder
Antares Woonservice



Ontwikkelingen buiten centrum

Buiten het centrum doen zich ontwikkelingen voor, die van groot belang zijn: een geheel vernieuwde infrastructuur. Door de aanleg van de A73 en A74 kan de ontsluiting van Tegelen ingrijpend veranderen. De Kaldenkerkerweg – nu nog de rommelige achterkant van het centrum – kan veranderen in een aantrekkelijk entreegebied met bijpassende economische initiatieven. Dit ontlast dan de Roermondseweg en de Grotestraat, en is gunstig voor het Wilhelminaplein. Rond het nieuwe NS-station is in een verdere toekomst mogelijk plaats voor dienstverlening. Het stationsgebied is dan met het winkelgebied verbonden door een promenade.

Gedicht over het centrum

Half november 2003 hield Architectuurpodium Venlo in Staccato een avond over de dorpskern van Tegelen onder de veelzeggende titel De fut is eruit, we geloven het wel.

Ter gelegenheid daarvan schreef de Tegelse dichter Willem Kurstjens bijgaand gedicht.

CENTRUM

Een centrum zonder plein
is als een spoorweg zonder trein,
een lied zonder refrein
of een park zonder fontein.

Er zou een put moeten zijn,
zoals in een dorp in een woestijn,
waar men heen gaat om te drinken,
waar gedempte stemmen klinken,
in de schaduw van wat bomen,
een put om bij te dromen.

Een centrum zonder plein,
is als een maaltijd zonder wijn,
of oud-Mokum zonder gein,
het Rijnland zonder Rijn.

Er zou een put moeten zijn,
zoals is een dorp in een woestijn,
waar men in cirkels wordt gevangen,
waar men urenlang blijft hangen,
in de schaduw van wat bomen,
een put om bij te dromen.

Een centrum zonder plein
is niets om trots op te zijn,
niets om voor te blijven,
niets om over te schrijven.

Er zou een put moeten zijn,
zoals in een dorp in een woestijn
met levend water voor gesprekken
waar men leert de tijd te rekken,
in de schaduw van wat bomen,
een put om bij te dromen.

Willem Kurstjens.

Colofon

De Nieuwsbrief Centrumplan Tegelen is een gezamenlijke uitgave van de gemeente Venlo en Antares Woonservice over de ontwikkeling van het centrum van Tegelen. De nieuwsbrief wordt verspreid onder bewoners en winkeliers in het centrum en andere belangstellenden. De nieuwsbrief is bedoeld om u op grote lijnen te informeren. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

Contactpersonen gemeente Venlo:
Michel Weijers, projectleiding
mpgjweijers@venlo.nl

Charlotte van Wylick, projectondersteuning
cahmwylickv@venlo.nl

Contactpersoon Antares Woonservice:
Diana van Steenkiste
d.vansteenkiste@antaresprojecten.nl

Redactieadres:
Nieuwsbrief Centrumplan Tegelen,
Gebr. Daelstraat 13, 5913 RB Venlo.

Tekst:
Kees Verbeek, de Woordkraam, Venlo.

foto's pagina 4 en 5:
Jeu Lücker

Lay-out en druk:
Drukkerij de Zon, Belfeld.

Oplage: 10.000

Uitgave medio 2004.