

Manifest denktank vastgoed binnenstad Terneuzen

Deelnemers:

H. Vinke
J. Dieleman
A. Wijffels
F. de Splenter

M. Kuppens
R. Hamelink
H. Beart
S. Manassis

Manifest denktank vastgoed binnenstad Terneuzen

Het centrum van Terneuzen staat al vele jaren onder druk. Er is een zichtbare leegstand en daarnaast is uit het prestatieonderzoek van 2019 gebleken dat er teveel winkelmeters zijn. De coronacrisis heeft dit beeld nog eens extra duidelijk gemaakt. Om een gezonde en vitale binnenstad te maken en te houden zal er gehoor gegeven moeten worden aan de krimppogave. De gemeente moet aan de slag met het bestemmingsplan en om tot een gedragen bestemmingsplan te komen, wil zij graag de input van de vastgoed eigenaren horen.

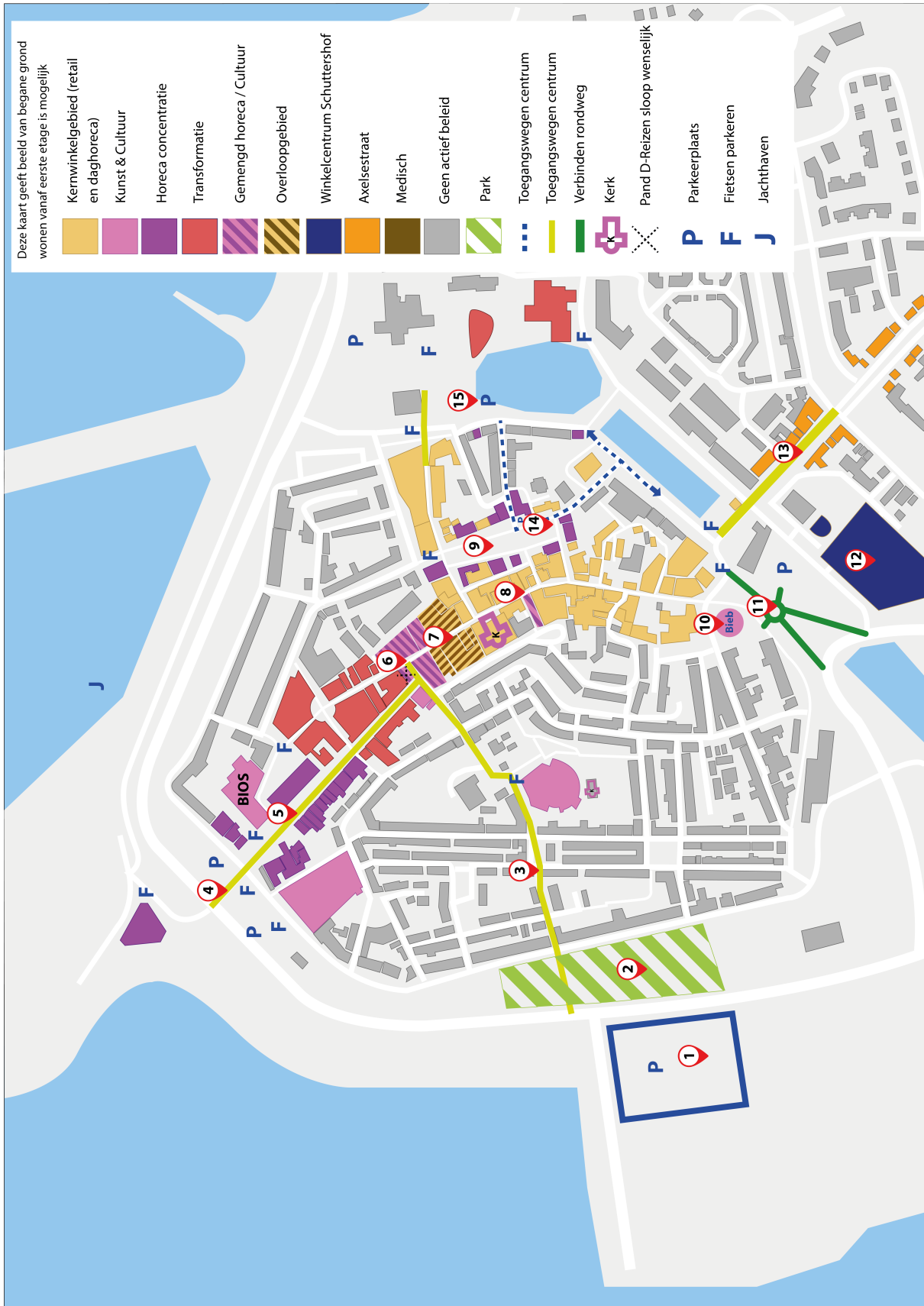
Als uitgangspunt is de plattegrond van Terneuzen genomen om de kaart van het centrum van Terneuzen gedetailleerd op 'pandniveau' in te tekenen. Op deze manier is er inzicht ontstaan en werd duidelijk wat het kernwinkelgebied is en wat niet, waar het overloop gebied ligt, waar ruimte voor transformatie is, waar verhuizing gewenst is, waar de rode lopers voor het centrum liggen, welke sfeergebieden er te benoemen zijn, welke straten bijvoorbeeld weer opengesteld kunnen worden om de bereikbaarheid te versterken en waar aanpassing van beleid nodig is om dit te realiseren.

Dit manifest is tot stand gekomen onder leiding van Ik Ondernem! samen met een afvaardiging van vastgoedeigenaren die panden hebben in de binnenstad van Terneuzen. Met dit manifest heeft de denktank een visie geformuleerd die de basis is voor gesprek en het vaststellen van gezamenlijke doelen voor het centrum vanuit vastgoed richting gemeente en ondernemers.

Uitgangspunten

- Stadsbelang voor op persoonlijk belang, wat is goed voor een aantrekkelijke binnenstad. Dat is ook goed voor een ieder zijn eigen belang.
- De kaart is ingekleurd op basis van de invulling van de panden op de begane grond.
- Wonen op de eerste etage is een optie zowel in het kern (winkel) gebied als voor alle andere panden.
- Kappers, beauty en fashion gerichte dienstverleners alleen mogelijk in het kern(winkel) gebied en overloopgebied.

Kaart Binnenstad Terneuzen



VINDINGRIJK

Legenda uitleg

Hieronder leest u de uitgebreide definitie van de gebruikte kleuren op de kaart.

Kerngebied

Het gehele kerngebied bestaat uit de kleuren geel, roze, paars, oranje en gearceerde gebieden met de kleuren roze/paars en geel/bruin. Retail, horeca en cultuur zijn onderdeel van het gehele kerngebied, om het verschil aan te geven hebben deze gebieden en of panden een andere kleur gekregen.

Kleur geel – kern (winkel)gebied

In het kernwinkel gebied zijn de panden met retail, winkel-ondersteunende horeca en dag-horeca aaneengesloten met elkaar verbonden.

Kleur paars – Horeca

De horeca in Terneuzen is redelijk geconcentreerd. Er zijn twee locaties waar veel horeca zich gevestigd heeft. Een gebied is rondom de bioscoop en het Scheldetheater en het tweede horeca gebied is op de markt. In het kernwinkelgebied is ook nog wat horeca gevestigd.

Kleur roze – Kunst en cultuur

Deze panden hebben als basis een culturele functie, schouwburg, bibliotheek, museum

Kleur paars/roze - gemengd horeca en cultuur

Deze panden hebben als basis een culturele of een horeca functie op de aangegeven locatie is ruimte voor een combinatie van cultuur en horeca.

Kleur geel/bruin – overloop gebied

De panden in dit gebied behouden de bestemming retail, horeca of diensten.

Kleur rood – Transformatie beleid

Voor de panden die rood zijn gekleurd wordt een actief beleid gevoerd om panden met een retail, horeca of commerciële bestemming te transformeren naar woningen. Niet zomaar afbreken maar de panden met historische waarde behouden. Indien één van de panden die nu rood gekleurd al een woning is en de bestemming is omgezet dan is de transformatie afgerond.

Kleur Oranje – gemengd transformatie beleid

Voor de panden die oranje zijn gekleurd is een gemengd transformatie beleid van toepassing. Er wordt met de ondernemers die goed zouden passen in het centrum de optie van verhuizing aangereikt. Een passende subsidie kan dit beleid ondersteunen en stimuleren. Voor de retailers die niet willen verhuizen betekent dat de huidige situatie mag blijven bestaan tot het moment dat de ondernemer er mee stopt dan wordt de bestemming gewijzigd naar wonen of kantoren. Deze bestemmingswijziging wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Er is dus geen nieuwe retail, horeca of commerciële bestemming meer mogelijk nadat de ondernemer besloten heeft te stoppen. Zakelijke dienstverlening en kantoren kunnen op deze locatie blijven bestaan.

Kleur grijs – geen actief transformatie beleid – niet behorend tot kern(winkel) gebied

Voor de panden die grijs zijn wordt geen actief beleid gevoerd. Deze panden hebben een bestaande functie. Deze functie past binnen de belangen voor bewoners en ondernemers. Dit betekent dat de huidige situatie mag blijven bestaan tot het moment dat de ondernemer er mee stopt, dan kan de bestemming gewijzigd worden naar wonen of kantoren. Er is dus geen nieuwe retail, horeca of commerciële bestemming meer mogelijk. Daarmee worden de panden in het grijze gebied niet actief te transformeren panden. (dus modezaak blijft modezaak, supermarkt blijft supermarkt of horeca blijft horeca tot dat de eigenaar stopt)

Gele straten - Rode lopers

Dit zijn de aantrekkelijke toegangswegen vanuit de diverse bronpunten naar het centrum. Aangekleed met groen, mooie en onderhouden straten en woningen. Het is voor bezoekers duidelijk dat dit de toegang is naar de binnenstad. De rode lopers gaan over in de kern van de binnenstad waar de retailers, horeca en cultuur gevestigd is.

Bronpunten

De parkeerplaatsen en fietsenstallingen zijn de punten waar de bezoekers hun voertuig stallen en is het startpunt om naar de binnenstad te lopen. Ook de sluizen, de jachthaven en de Axelsestraat zijn bronpunten vanwaar bezoekers de stad in komen.

Per nummer hieronder de opmerkingen**1. bronpunt**

Er is hier een bronpunt de binnenvaartweg parking en camperparkeerplaats. Deze parkeerplaats vormt een verbinding met het sluizen complex en het centrum van Terneuzen met trappen en de aanleg van een park.

2. Koning Willem I park met trappen

gerealiseerd als toegang naar het centrum en fungeert als een verbinding met het sluizen complex.

3 Rode loper naar het centrum

Vanaf de parkeerplaats via de trappen door het park, langs de podium pit en uitkomend op het horeca en cultuur pleintje

4 Rode loper naar het centrum

Rode loper naar het centrum. Voor de bezoeker moet dit duidelijk de toegangsweg naar het centrum zijn. Dus mooie panden met goede verlichting en groen.

5. Arsenaal plein

Er is hier een concentratie van horeca die van het Arsenaal plein tot in de Nieuwstraat loopt.

5a. Het Arsenaal

Voor dit pand is er een voorstel voor herontwikkeling. Deze herontwikkeling zal het straatbeeld en de rode loper naar het centrum ten goede komen.

6. Sloop wenselijk

De sloop van het pand van D-reizen is wenselijk met de intentie om er een mooi plein te laten ontstaan wat aansluit met het museum en de gevestigde horeca. Er ontstaat hierdoor een mooi toegangspunt naar het centrum van Terneuzen.

7. Overloop gebied

De panden in dit gebied behouden de bestemming retail, horeca of diensten.

8. Kern gebied

In het kernwinkel gebied zijn de panden met retail, winkel-ondersteunende horeca en dag-horeca aaneengesloten met elkaar verbonden.

9 Markt

Op dit plein zijn veel horeca gelegenheden gevestigd. Lijkt hiermee een tweede horeca concentratie gebied. Wens is dat de dat 'de markt zijn werk mag doen' op het plein. Niet alleen horeca maar afgewisseld met retail.

10. Bibliotheek en bronpunt

Hier wordt een nieuwe bibliotheek gebouwd. Op dit punt start ook de bewegwijzering van de looproutes.

11 Verbindingsweg toevoegen

De Kennedyweg beter verbinden met het centrum. Op dit moment leidt de Kennedyweg de bezoekers makkelijk uit het centrum weg. Voorbij de bocht is het moeilijk om snel te keren. Voorstel is om een verbinding te maken naar de Axelsedam en naar de parkeergarage onder het Bolwerk. Geeft direct ook makkelijker toegang tot de nieuwe bibliotheek en genereert een rondweg om het centrum.

12. Winkelcentrum Schuttershof

Geeft geen verbinding met het centrum. Bezoekers komen daar gericht hun boodschappen doen en gaan weer weg.

NB. Hier wordt door bezoekers die de weg in Terneuzen kennen veel geparkeerd. Het parkeren is hier gratis. Dit geeft een redelijke stroom voetgangers naar de stad.

13 Axelsestraat

Op termijn is dit geen winkelstraat meer. Wel kan er zakelijke dienstverlening en of kantoren zijn. Dit betekent dat op het moment dat een ondernemer stopt met ondernemen de bestemming voor retail en of horeca eraf gaat. Dit moet wel ingeregeld worden in het bestemmingsplan. Hiermee word de Axelsestraat op termijn geen winkelstraat meer.

14 Markt weer toegankelijk voor verkeer

Voorstel om de markt weer toegankelijk te maken voor bestemmingsverkeer. Met daarbij een drietal parkeerplaatsen voor max 30 minuten. Om even snel een boodschap te kunnen doen. Inrijden vanuit de Zandstraat en uitrijden naar de Jongestraat met aan het einde de keuze links of rechts. Naar links deel Herengracht en de Blokken blijft eenrichtingsverkeer. Naar rechts Herengracht tot aan Axelsedam wordt tweerichtingsverkeer.

15. Bronpunt en rode looper

Toegang naar het centrum vanaf het gemeentehuis en ondergrondse parkeergarage onder het Bolwerk.

J. Jachthaven – bronpunt

Met name in de maanden april tot en met september is dit een bronpunt. De pleziervaart legt hier aan.

Algemene opmerkingen

Belangrijke voorwaarde voor transformatie:

- Alle verspreide bewinkeling verplaatsten naar centrum.
- Verzorgingsstructuur op orde.
- Kappers niet in woonwijken
- Geen enkele bedrijfsvergunning in een woonwijk
- Gevels verfraaien, op historische panden reclame weren of in de stijl van het pand.
- Bestrating verbeteren en vergroening van het centrum.