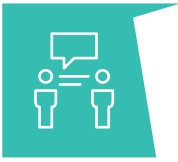


**OVER  
MORGEN**



**Kansenplan  
centrum Tubbergen**



# Vraag vanuit Tubbergen Bruist

- > *“Kan Over Morgen een strategisch programma samenstellen waarmee een bijdrage wordt geleverd aan een bruisend Tubbergen?”*

TUBBERGEN  
BRUIST

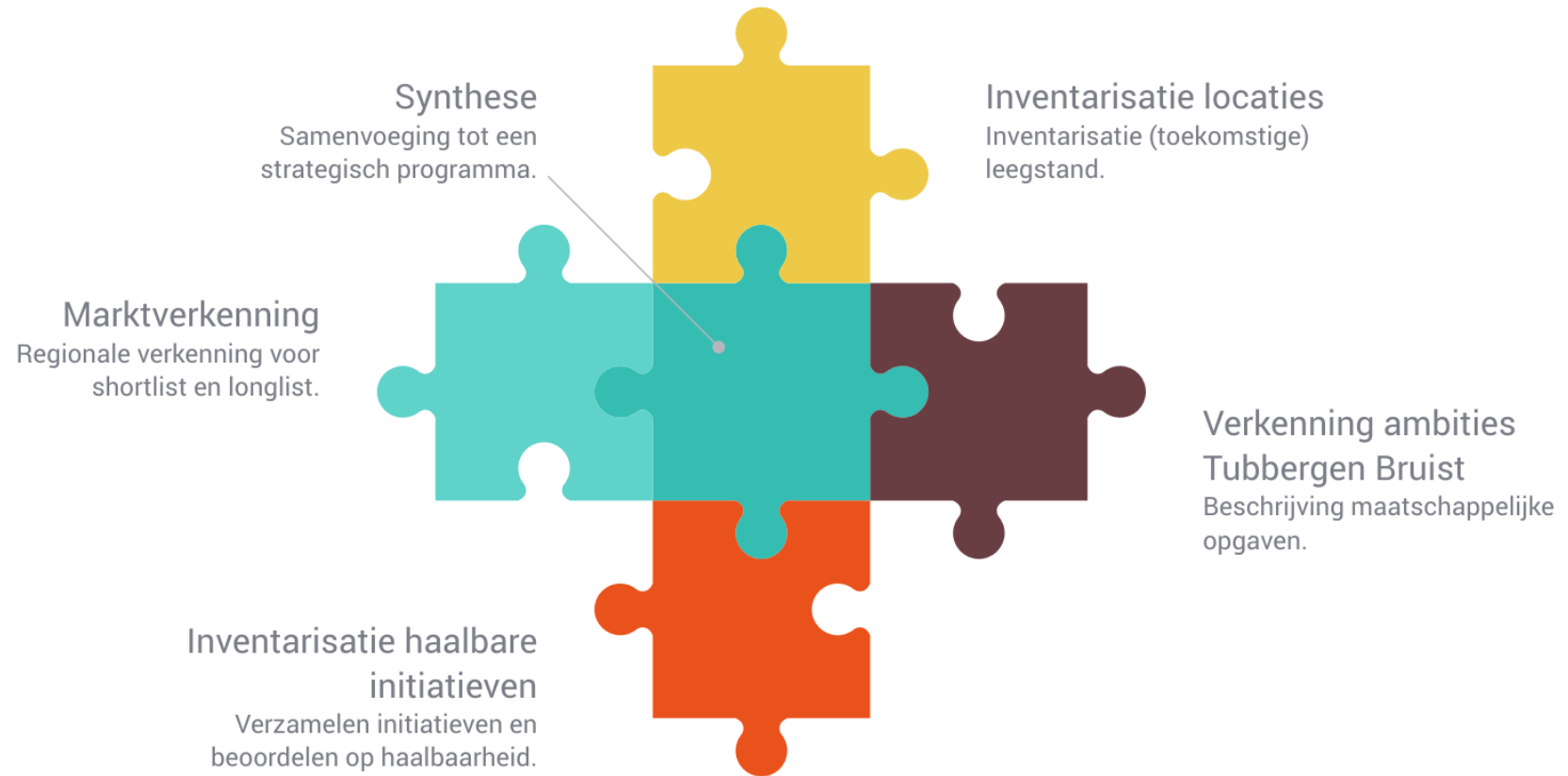


# Conclusies

- > **Bereidheid:** er is veel bereidheid bij de diverse partijen om mee te denken en bewegen om een krachtig Tubbergen te realiseren;
- > **Duidelijkheid:** er is een grote behoefte bij initiatiefnemers aan duidelijkheid. Het Kansenplan en dit raadsbesluit bieden deze.
- > **Multifunctionaliteit:** de kracht van de winkelstraat wordt versterkt door een mix van retail, cultuur, ambachten en horeca. Dit is onderdeel van het 'Kansenplan'.
- > **Initiatief:** de gemeente kan doorpakken bij de eigen panden en daarmee een aanzwengelende werking hebben.
- > **Faciliterende rol:** de gemeente kan een faciliterende rol pakken bij het bij elkaar brengen van initiatieven en particulier eigendom.
- > **Kwartiermaker:** het aanstellen van een kwartiermaker versnelt de implementatie van het Kansenplan, het terugbrengen van leegstand en het creëren van samenwerking.



# Onze werkwijze.



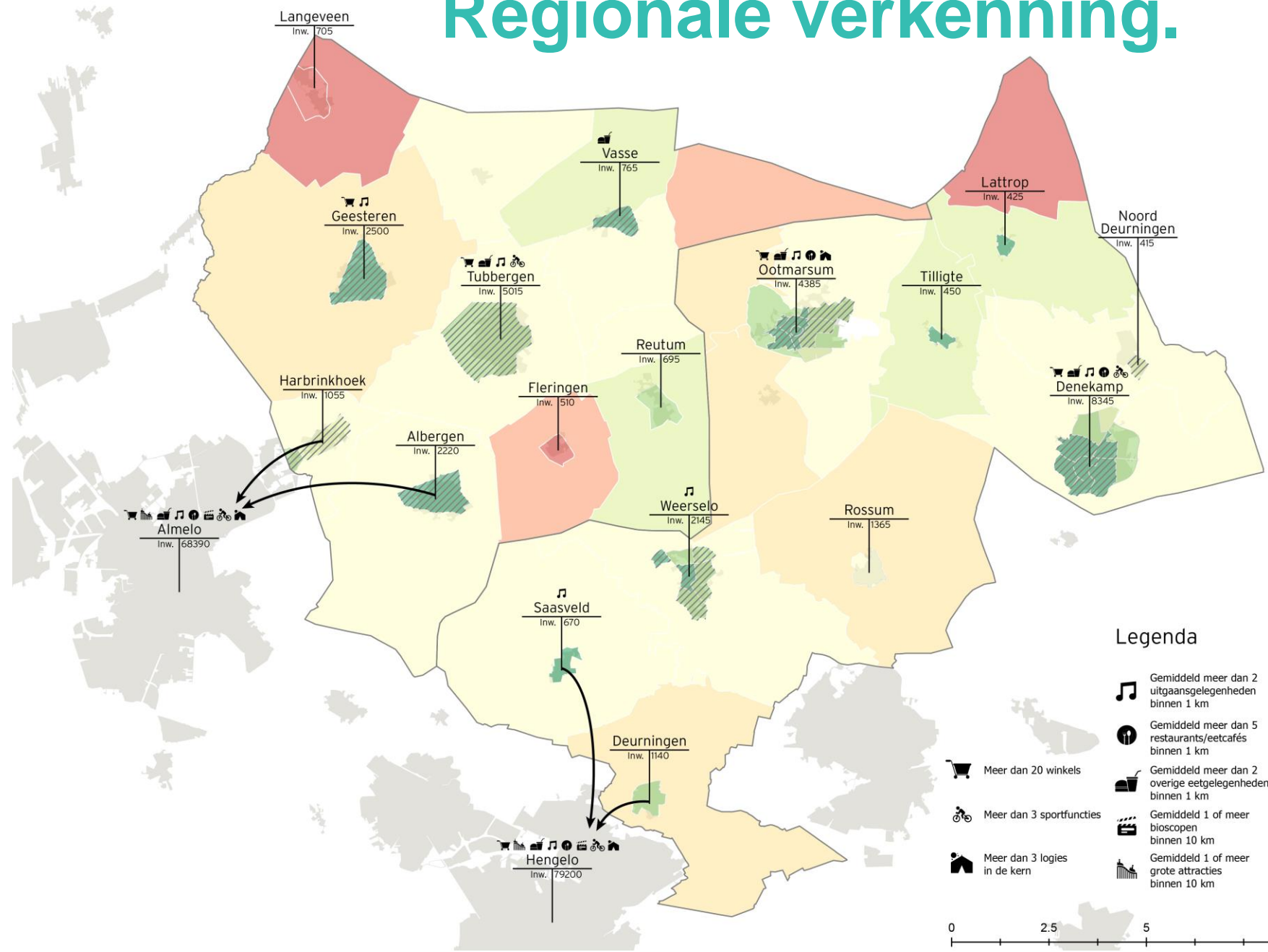


## Resultaten

- > *Regionale verkenning*
- > *Kansenplan*
- > *Synergie per vlek*
- > *Kansenkaart*



# Regionale verkenning.



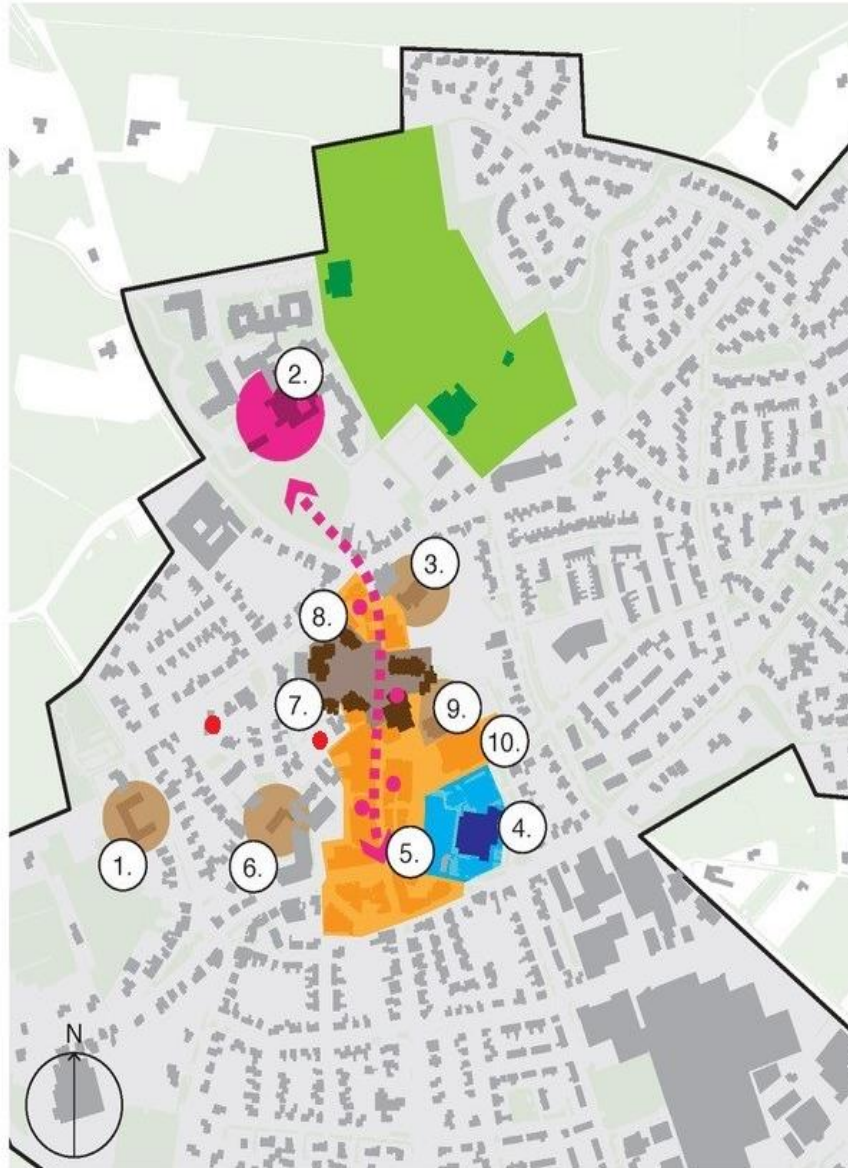
## Legenda

- Gemiddeld meer dan 2 uitgaansgelegenheden binnen 1 km
- Gemiddeld meer dan 5 restaurants/eetcafés binnen 1 km
- Meer dan 20 winkels
- Meer dan 3 sportfuncties
- Gemiddeld 1 of meer bioscopen binnen 10 km
- Meer dan 3 logies in de kern
- Gemiddeld 1 of meer grote attracties binnen 10 km
- Gemiddelde afstand tot een supermarkt ≤0.5 km
- ≤1 km
- ≤1.5 km
- ≤2.5 km
- ≤3 km
- ≤5 km
- ≤1 km
- Gemiddelde afstand tot 'Overige levensmiddelen' in kilometers
- Woonkernen





# Kansenplan.



## Verklaring

### Objecten in Tubbergen

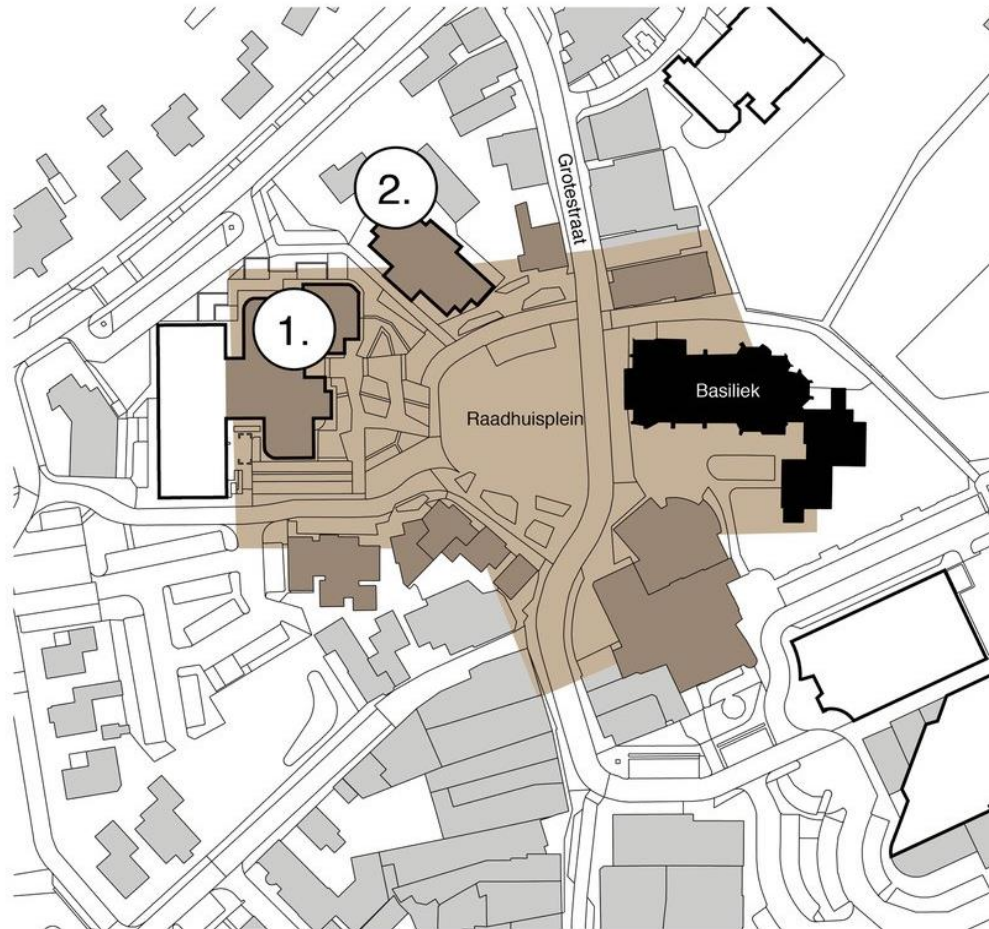
- |                    |                     |
|--------------------|---------------------|
| 1. De Huve         | 6. 't Netwerk       |
| 2. De Eeshof       | 7. Gemeentehuis     |
| 3. De Delle        | 8. Bibliotheek      |
| 4. Verdegaaalhal   | 9. Rabobankgebouw   |
| 5. Hotel Tubbergen | 10. Plus Supermarkt |

### Thema's

-  Sportcluster (Nieuwe sporthal, voetbal- en tennisvelden)
-  Ambachten en Cultuur (De Eeshof en de Grotestraat)
-  Zorg en Maatschappelijk
-  Retail en markt (Grotestraat en Plus)
-  Ontmoeting, Horeca en Evenementen (Raadhuisplein en Grotestraat)
-  Overgang centrum-dorpsrand. De reeds vervaardigde kansenkaart benoemt een publiekstrekker, multifunctioneel en kleinschaligheid als belangrijke uitgangspunten.



# Synergie: ontmoeting, horeca & evenementen.



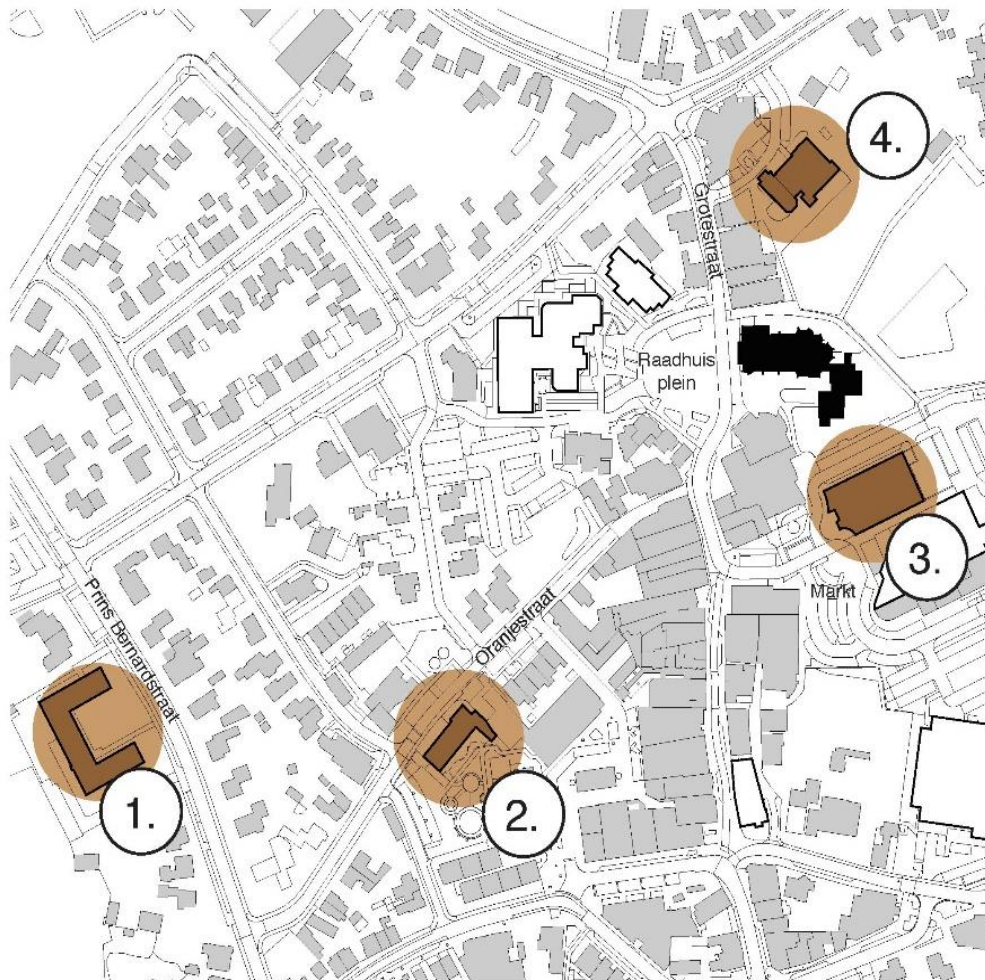
**1. Het Gemeentehuis:** a.d.h.v. een marktconsultatie, selectie (mogelijk met burgerjury) zal door het College een (intentie)overeenkomst worden afgesloten, wat uiteindelijk zal leiden tot een transformatieplan van het gemeentehuis. Uitgangspunt hierbij is het besluit om te kiezen voor het Glashoesconcept en een mogelijke gehele nieuwe invulling van het gemeentehuis. Tegelijkertijd zal in overleg met de Raad de herhuisvesting van de gemeente worden opgepakt als meer bekend is over de aangediende initiatieven.

**2. De Bibliotheek:** mogelijk zal zij zich kunnen vestigen in het gemeentehuis, waardoor deze locatie beschikbaar komt voor bijvoorbeeld een bioscoop en horeca initiatief. Het College kan hierbij een faciliterende rol innemen.





# Synergie: zorg & maatschappelijk.



**3. Het Rabobankgebouw:** dit is de beoogde plek voor vestiging van een Gezondheidscentrum met mogelijke aansluiting van andere maatschappelijke partijen, die nauw verwant zijn aan de partijen in het gezondheidscentrum. De 1<sup>e</sup> verdieping van het Rabobankgebouw is een mogelijke ruimte, die in aanmerking komt voor herhuisvesting van 'de gemeente'. Onderzocht zal worden of de afdeling zorg- en welzijn hier gehuisvest kan worden door de nauwe relatie met de zorg gerelateerde partijen.

**4. De Huve:** mogelijk een geschikte plek voor een initiatief met zorgwoningen. Het College kan hierin een faciliterende rol pakken als eigenaar van de grond.

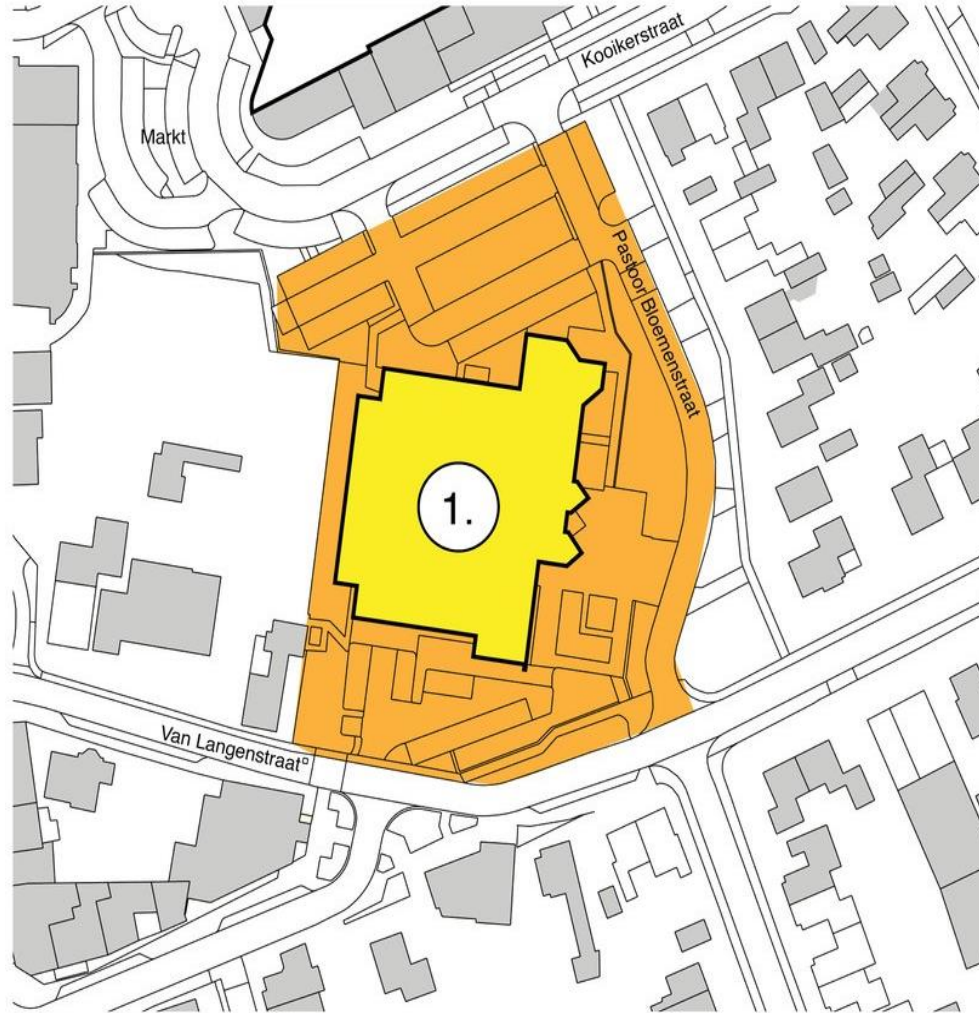
**5a. De Delle 1:** het verzoek bestaat tot een uitbreiding van de dagbesteding, zodat dit niet meer op meerdere locaties hoeft plaats te vinden. De Delle is hiervoor een geschikte locatie. Het College kan hierin een faciliterende rol innemen.

**5b. De Delle 2:** eigenaar heeft 't initiatief voor een rouwcentrum. Een bestemming die aansluit bij de verdere invulling van de Delle. Het College kan hierin een faciliterende rol innemen.

**6. Het Netwerkgebouw:** bij een bundeling van de dagbesteding in de Delle zal het gebouw vrij komen. De gemeente kan het gebouw of de locatie geschikt maken voor woningbouw (bijvoorbeeld voor jongeren). Ook kan er gezocht worden naar andere mogelijke bestemmingen. Momenteel is er nog geen initiatief bij de gemeente bekend.



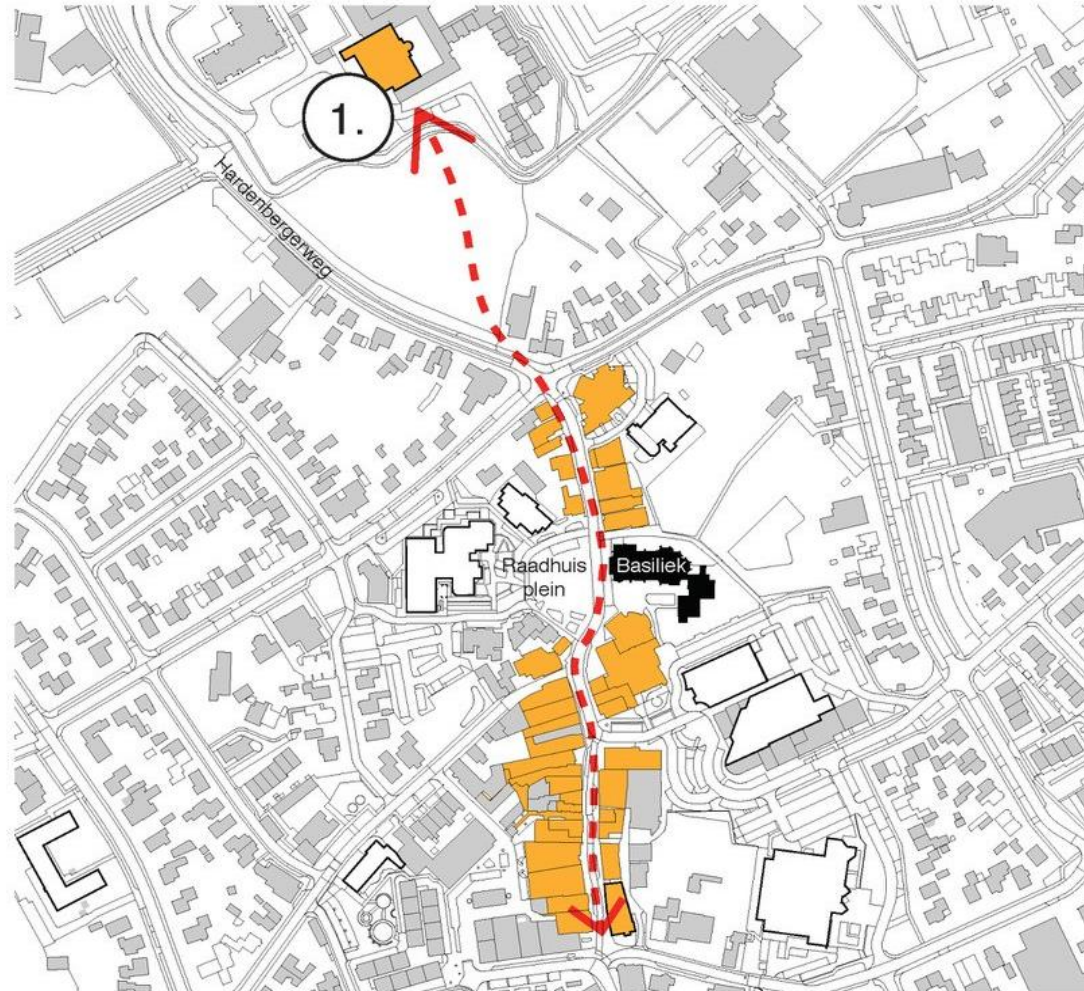
# Synergie: Verdegaaalhal.



**7. De Verdegaaalhal:** onlangs is een 'kanskaart' opgesteld met de omwonenden. Nader onderzocht dient te worden wat de mogelijkheden zijn tot herontwikkeling van niet alleen de Verdegaaalhal, maar ook het omliggende gebied. Deze locatie biedt mogelijkheden voor publiekstrekkende functies die het centrum van Tubbergen kunnen versterken. Mogelijk in combinatie met woningbouw. Een bundeling van supermarkten is een nog niet volledig uitgesloten mogelijkheid. Het is enkel mogelijk, wanneer dit geen leegstand in de hand werkt en alle partijen zich hierin kunnen vinden. In de tussentijd is tijdelijke herbestemming een optie. Wanneer hiervoor wordt gekozen, dan kan een prijsvraag worden uitgezet, of voort worden geborduurd op de initiatieven voor het gemeentehuis. Het College zet deze processen in gang en legt verantwoording af aan de Raad.



# Synergie: ambachten & cultuur.

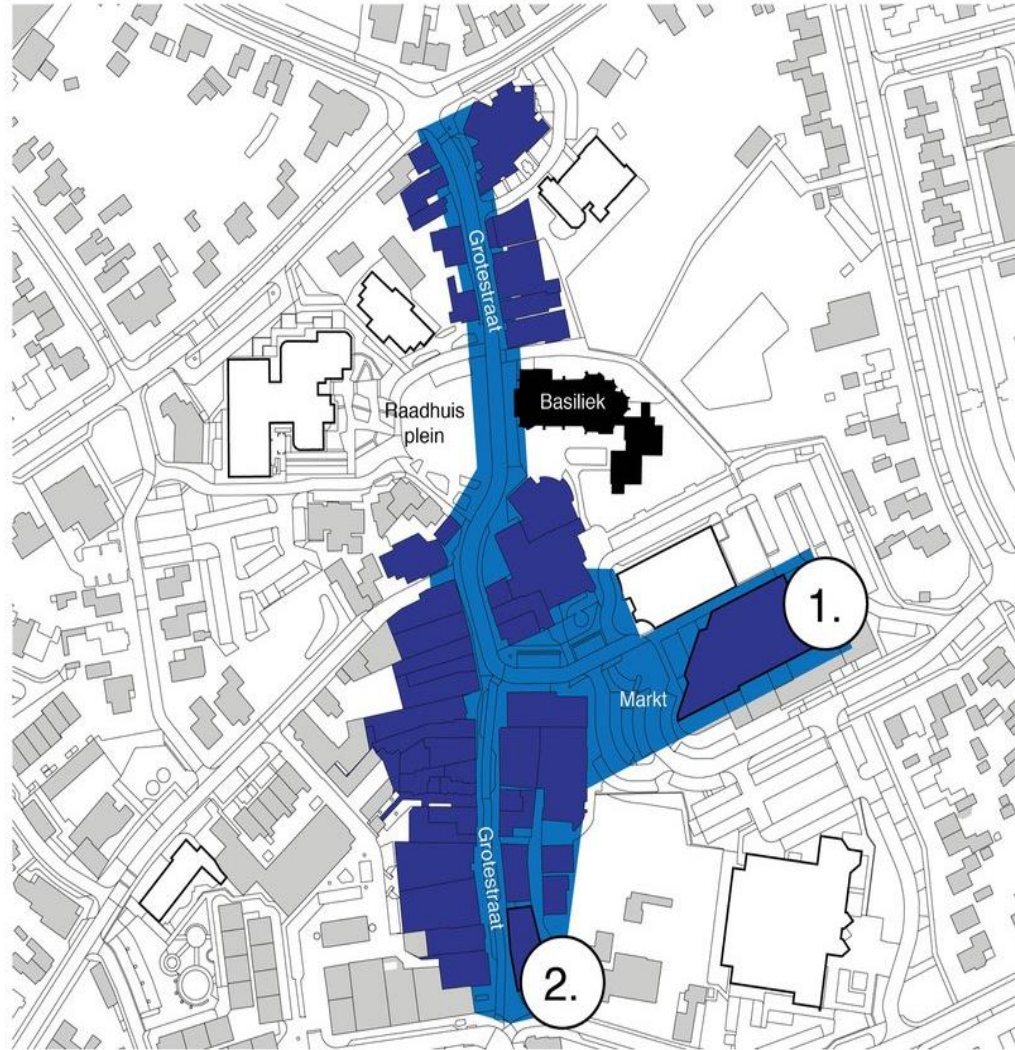


**8. De Eeshof:** momenteel is er een initiatief actief dat activiteiten ontplooit op met name cultureel, ambachtelijk en horeca gebied en aansluiting zoekt bij de Glasgerelateerde initiatieven. Programmatische afstemming met ook andere initiatieven biedt kansen. De gemeente kan een faciliterende rol innemen in het organiseren/initiëren van deze netwerken.

Deze culturele, ambachtelijke en kleine (lichte) horeca activiteiten en initiatieven bieden ook kansen om leegstand in het centrum aan te pakken en de levendigheid in de Grotestraat en het Raadhuisplein te vergroten. Dit is een aanvullende invulling t.o.v. de huidige bestemmingen. Het College kan hierin een faciliterende rol innemen.



# Synergie: retail & marktplein.



**9. Hotel Tubbergen:** de gemeente blijft in gesprek met de eigenaar vanuit haar faciliterende rol om Hotel Tubbergen tot een succes te maken.

**10. Plus supermarkt:** de eigenaar van de supermarkt is zeer geïnteresseerd in de ontwikkelingen binnen Tubbergen en staat open voor een upgrade naar een sterk kwalitatief assortiment. De ontwikkelingen op deze locatie zijn niet los te zien van de ontwikkelingen rondom de Verdegaalhal en het Rabobankgebouw en zullen daarom organisch worden opgepakt. Het College heeft hierin een faciliterende rol.

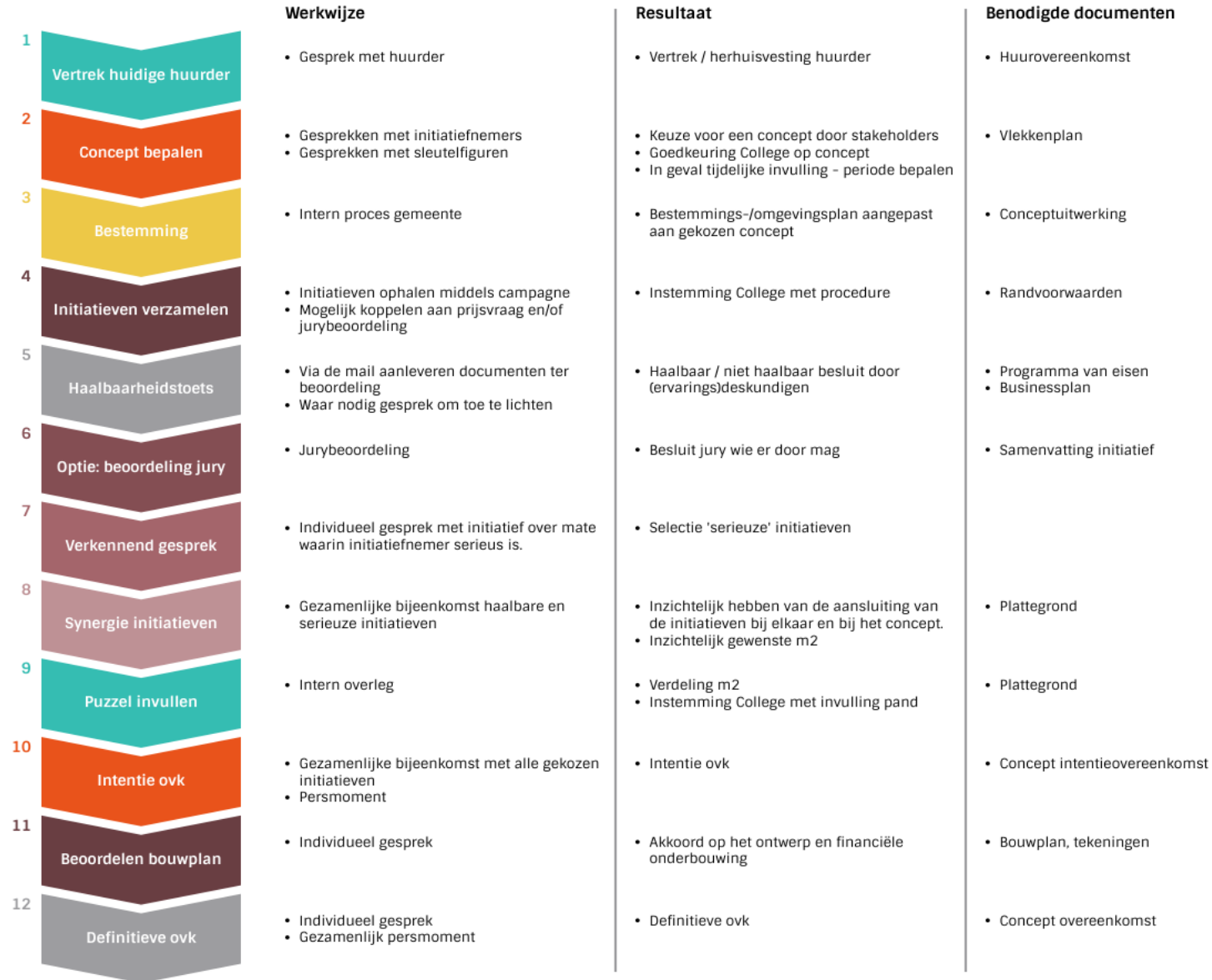


# Synergie: sport.



De nieuwe sporthal zal gevestigd worden bij de overige sportaccommodaties.

# Proces transformatie gemeente-eigendom



# Proces transformatie particulier bezit

	Werkwijze	Resultaat	Benodigde documenten
1	Gesprek eigenaar	<ul style="list-style-type: none"> <li>Overleg met eigenaar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Duidelijkheid over visie eigenaar</li> </ul>
2	Vertrek huidige huurder	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesprek met huurder</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Vertrek / herhuisvesting huurder</li> </ul>
3	Concept bepalen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gesprekken met initiatiefnemers</li> <li>Gesprekken met sleutelfiguren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Keuze voor een concept door stakeholders</li> <li>In geval tijdelijke invulling - periode bepaald</li> </ul>
4	Bestemming	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intern proces gemeente</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bestemmings-/omgevingsplan aangepast aan gekozen concept</li> </ul>
5	Initiatieven verzamelen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Initiatieven ophalen middels campagne</li> <li>Mogelijk koppelen aan prijsvraag en/of</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Instemming eigenaar met procedure</li> </ul>
6	Haalbaarheidstoets	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanleveren documenten ter beoordeling</li> <li>Waar nodig gesprek om toe te lichten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Haalbaar / niet haalbaar besluit door (ervarings)deskundigen (+ eigenaar)</li> </ul>
7	Optie: beoordeling jury	<ul style="list-style-type: none"> <li>Jurybeoordeling</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Besluit jury wie er door mag</li> </ul>
8	Verkennd gesprek	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individueel gesprek met initiatief over mate waarin initiatiefnemer serieus is.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Selectie 'serieuze' initiatieven</li> </ul>
9	Synergie initiatieven	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gezamenlijke bijeenkomst haalbare en serieuze initiatieven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Inzichtelijk hebben van de aansluiting van de initiatieven bij elkaar en bij het concept.</li> </ul>
10	Puzzel invullen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intern overleg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Verdeling m2</li> <li>Instemming eigenaar met invulling pand</li> </ul>
11	Intentie ovk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gezamenlijke bijeenkomst met alle gekozen initiatieven</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Intentie ovk</li> </ul>
12	Beoordelen bouwplan	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individueel gesprek</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Akkoord op het ontwerp en financiële onderbouwing</li> </ul>
13	Definitieve ovk	<ul style="list-style-type: none"> <li>Individueel gesprek</li> <li>Gezamenlijk persmoment</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Definitieve ovk</li> </ul>

• Huurovereenkomst

• Vlekkenplan

• Conceptuitwerking

• Randvoorwaarden

• Programma van eisen  
• Businessplan

• Samenvatting initiatief

• Plattegrond

• Plattegrond

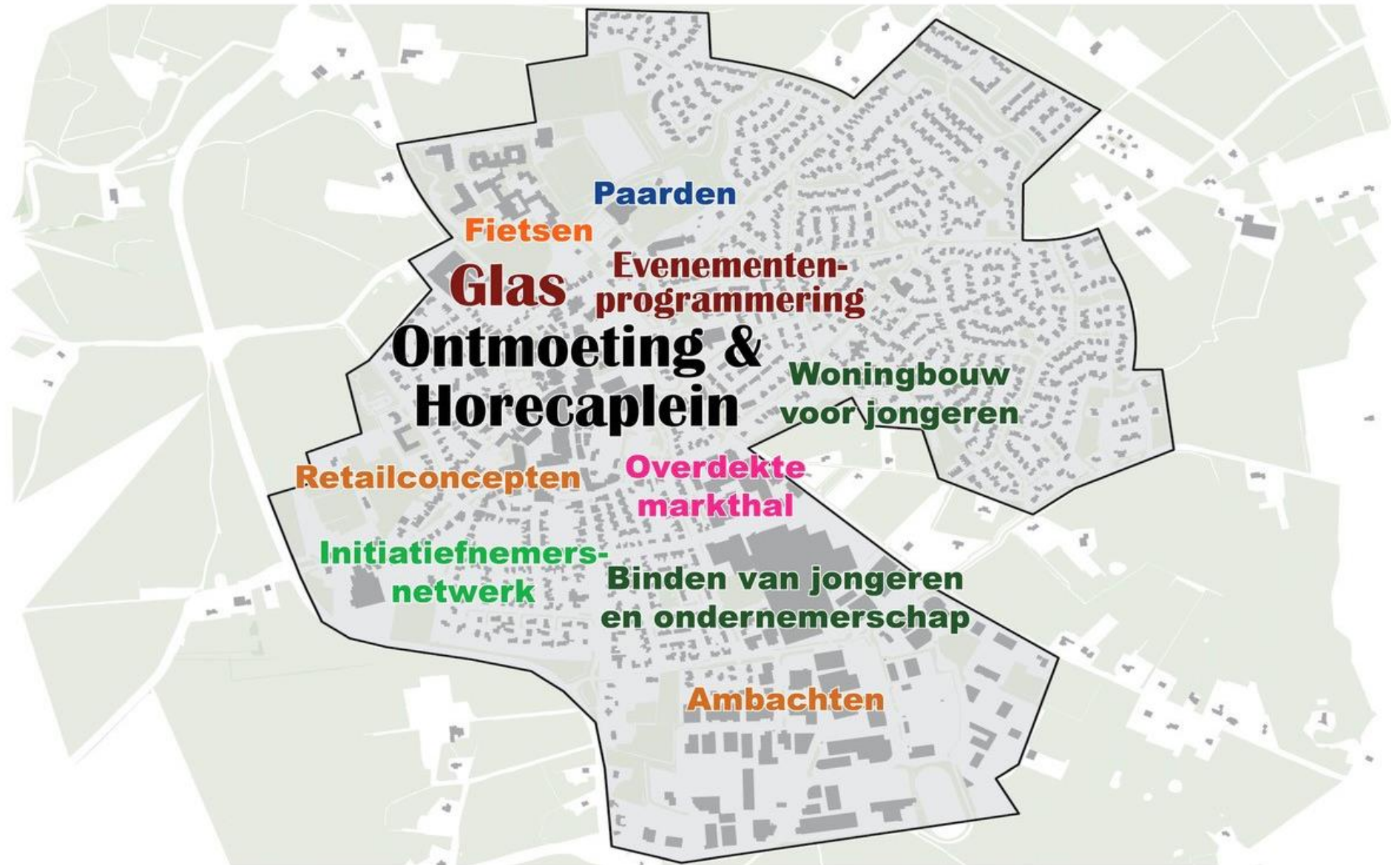
• Concept intentieovereenkomst

• Bouwplan, tekeningen

• Concept overeenkomst



# Kansenkaart.





over  
morgen  
begint  
nu.

**OVER  
MORGEN**