

Centrumvisie Tubbergen

Visie op hoofdlijnen



18 januari 2022

Inleiding

Aanleiding

In april 2021 heeft een meerderheid in de gemeenteraad besloten om definitief over te gaan tot nieuwbouw van een Glashoes. Enige tijd na dit besluit ontstond er een breuk in de coalitie en een tegengeluid in de samenleving.

In juli 2021 is de nieuwbouw van het Glashoes on-hold gezet. De gemeenteraad heeft het college de volgende bestuursopdracht meegegeven:

“Maak een pas op de plaats met de uitvoering van het Glashoes. We zien de dienstverlening aan onze inwoners als een belangrijk onderdeel van het kerngebied Tubbergen. De visie, met doelen en uitgangspunten voor deze gebiedsontwikkeling moet gedragen worden door de inwoners van Tubbergen. Het gebied moet een **sterk economische en maatschappelijke kern** worden, waarbij **ontmoeting, dienstverlening en gastvrijheid** centraal staan. De pas op de plaats ziet op een heroverweging van de gebiedsontwikkeling in het licht van deze visie, doelen, uitgangspunten en draagvlak. Daarbij staat iedere uitkomst open en wordt deze aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.”

Hierop is het proces Centrumeraad Tubbergen gestart. Het resultaat van het Centrumeraad is een plan met visie, doelen en kaders voor de ontwikkeling van het centrum van Tubbergen. Aangevuld met een voorstel voor functies op locaties. Een van die functies is de gemeentelijke dienstverlening. Aan het einde van het Centrumeraad Tubbergen neemt de gemeenteraad een besluit over de visie, doelen en kaders en het voorstel voor functies op locaties.

In dit document staat de visie op hoofdlijnen, deze wordt later nog aangevuld met een afwegingskader en een voorstel voor functies op locaties.

Leeswijzer Visie

Inleidende hoofdstukken

Dit document begint met een beschrijving van het proces Centrumeraad. Daarna volgt een hoofdstuk met de beschrijving van de gemeente en het dorp Tubbergen. Hierbij is vooral aandacht aan de stedenbouwkundige opbouw en geschiedenis.

De visie op hoofdlijnen

In het derde hoofdstuk staat een beschrijving van het DNA en het profiel van Tubbergen. Daarna volgt de visie op hoofdlijnen. Deze visie wordt daarna verder uitgewerkt aan de hand van de kernwaarden Ontmoeting, Gastvrijheid en Dienstverlening. Samen vormen deze onderdelen in dit hoofdstuk de visie op hoofdlijnen. Onderdeel van de kernwaarde dienstverlening is ook de gemeentelijke dienstverlening.

Kwaliteiten, kansen, uitdagingen en bedreigingen

Het centrum van Tubbergen heeft een aantal kwaliteiten en kansen, uitdagingen en bedreigingen die benut kunnen worden in bij toekomstige ontwikkelingen. Deze zijn beschreven in het vierde hoofdstuk.

Toekomstige hoofdstukken

Op basis van de visie op hoofdlijnen en het inzicht in de kwaliteiten, kansen, uitdagingen en bedreigingen komt er een vijfde hoofdstuk waarin verschillende scenario's worden beschreven. In dit hoofdstuk wordt ook een afwegingskader opgenomen. Op basis van dit afwegingskader wordt een voorkeursscenario gekozen. Onderdeel hiervan is een kaart met functies op locaties.

Met de visie op hoofdlijnen en de kaart met functies op locaties is er sprake van een kaderstellende visie die vertaald is naar een kaart.

Tot slot krijgt dit document een afsluitend hoofdstuk. Hierin beschrijven we hoe het vervolg er uit ziet, waarbij aandacht is voor rollen, planning en financiën. Mogelijk worden dit aparte hoofdstukken.

Bijlagen

In de bijlagen worden de verslagen van de werkbijeenkomsten en digitale vragenlijst opgenomen. Ook bevat het relevante achtergrondinformatie.

Hoofdstuk 1. Proces

Opzet hoofdstuk

In dit hoofdstuk beschrijven we het proces dat doorlopen is om te komen tot de Centrumvisie op hoofdlijnen. En het geeft een doorkijk naar de nog te doorlopen stappen om te komen tot een voorkeurscenario met functies op locaties.

1.1. Oriëntatiefase

Het proces Centrumberaad Tubbergen is begonnen met een oriënterende fase, die grofweg van juli t/m augustus 2021 liep. Tijdens deze fase hebben de verantwoordelijke wethouder en de ambtelijke ondersteuning gesproken met zoveel mogelijk betrokken partijen, zowel binnen als buiten de politiek. Reeds bestaand beleid en richtinggevende documenten zijn gelezen en geanalyseerd.

Groepen voor participatie

Het Centrumberaad is een proces dat we graag samen willen doen met alle betrokkenen. Na de oriëntatiefase is er daarom gekozen om drie groepen te benoemen die kunnen participeren. Het gaat om 1) de gemeenteraad, 2) inwoners en 3) de participatiegroep. De participatiegroep bestaat uit een afvaardiging van inwonersgroepen, ondernemersgroepen, sociaal-cultureel-maatschappelijke organisaties en de Verdegaalhalgroep. De Verdegaalhalgroep is een eerder gevormde groep bestaande uit mensen die betrokken zijn bij de herontwikkeling van de Verdegaalhal.

1.2. Ontwikkelfase

Opstellen visie

Na afronding van de oriëntatiefase is de *ontwikkelfase* van het proces Centrumberaad Tubbergen van start gegaan. In deze fase zijn diverse participatieve werksessies gehouden. Twee met de gemeenteraad, twee met de participatiegroep en één met inwoners. Het doel van de werksessies was om input op te halen bij de verschillende groepen over hun visie op het centrum van Tubbergen. Tijdens deze werksessies werden de groepen opgesplitst in kleinere 'gesprekstafels'. Aan iedere gesprekstafel werd een ander onderwerp behandeld. Tijdens de werksessies werd gewisseld van tafel. Zo kreeg iedereen de kans om over elk onderwerp mee te praten. De volgende onderwerpen zijn behandeld aan de gesprekstafels: 1) kernwaarden en profiel, 2) markt en maatschappij, 3) fysieke leefomgeving en 4) proces en draagvlak. In de eerste werksessies met de verschillende groepen werd input opgehaald over deze onderwerpen. Verdere input is opgehaald door het uitzetten van een online vragenlijst. 367 mensen hebben deze vragenlijst ingevuld.

Vervolgens is deze input uitgeschreven in verslagen van de werksessies en is er een analyse gemaakt van de online vragenlijst. Uit deze input is een *conceptvisie* opgesteld. In de tweede ronde werksessies is deze conceptvisie gepresenteerd aan de participatiegroep en de gemeenteraad, om te kijken of de opgestelde visie klopt met het beeld wat deze groepen hebben. Ook is er gesproken met alle dorpsraden van de dorpen in de gemeente Tubbergen. De dorpsraden hebben tijdens deze gesprekken input gegeven voor de visie en het proces Centrumberaad. Hierbij is door de dorpsraden vooral input geleverd op de visie op de gemeentelijke dienstverlening. Deze input is vervolgens verwerkt. Dit leidde tot deze conceptvisie. Deze conceptvisie wordt eind december 2021 nogmaals gepubliceerd en breed gedeeld. Hiermee hebben betrokkenen een extra mogelijkheid om er kennis van te nemen en er op te reageren.

1.3. Het vervolg

Afwegingskader

Nadat is besloten over de visie op hoofdlijnen, gaan we specifieker in op de verschillende locaties in het centrum. Om een keuze te maken voor welke functies er op welke locaties moeten komen, is een *afwegingskader* nodig met criteria. We stellen een eerste versie op van het afwegingskader. Deze versie wordt besproken met de participatiegroep en de gemeenteraad. Vervolgens wordt het afwegingskader verder aangescherpt.

Scenario's

Daarna werken we verschillende scenario's uit voor functies die op de verschillende locaties kunnen komen. Bij deze uitwerking hoort ook een beschrijving van de rol van de gemeente, een inschatting van financiën en planning. Bij functies kan bijvoorbeeld worden gedacht aan wonen, horeca, zorg, kunst, sport of groen. We zullen vervolgens de verschillende scenario's bespreken met de participatiegroep en de gemeenteraad. En daarna ook breed participatief met alle inwoners en betrokkenen, in deze ronde zal met hen ook het afwegingskader besproken worden. Dit zal leiden tot aanscherping van het afwegingskader en de scenario's.

Uiteindelijk gaan we de scenario's toetsen aan de hand van het afwegingskader. Daaruit volgt een voorkeursscenario. De toets aan het afwegingskader en het voorkeursscenario bespreken we verder met de gemeenteraad en de participatiegroep. Vervolgens legt het college het voorkeursscenario voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming. Hiermee is het resultaat van het Centrumberaad opgeleverd: Een visie met daarbij een afwegingskader op basis waarvan een voorkeursscenario met functies op locaties is gekozen.

Hoofdstuk 2. Stedenbouwkundig en historie gebied

Opzet hoofdstuk

In dit hoofdstuk staan de fysieke kenmerken en ontstaansgeschiedenis van de gemeente Tubbergen, het dorp Tubbergen en het centrum van Tubbergen beschreven. Hiermee geven we achtergrond en scheppen we een ruimtelijk kader. Een ontwikkeling vindt altijd plaats in relatie tot een omgeving. Door deze omgeving te beschrijven werkt dit als kader voor de visie en ontwikkeling. De tekst uit dit hoofdstuk is grotendeels afkomstig uit het Beeldkwaliteitsplan Tubbergen Centrum dat dateert uit 2012.

2.1 Gemeente Tubbergen

De gemeente Tubbergen is op 26 november 1811 ingesteld toen het richterambt Ootmarsum werd gesplitst: het oostelijke deel zou verder gaan als de gemeente Ootmarsum en het westelijke deel ging verder als de gemeente Tubbergen. De gemeente werd gevormd uit de marken Albergen, Fleringen, Geesteren, Haarle, Hezingen, Mander, Tubbergen, Reutum, Vasse en de Drieschichtige marke, een stuk niemandsland dat door de markebesturen van Geesteren, Mander en Vasse gezamenlijk werd bestuurd.

Tubbergen ligt in een heuvelachtig landschap, met karakteristieke essen, kronkelende beekjes en heidevelden. Het heeft zich gevormd onder invloed van de ijstijden. Door opstuwing zijn verschillende heuvelruggen ontstaan. Na de laatste ijstijd gingen mensen zich vestigen op de hogere plaatsen in het gebied. Deze hoogteverschillen zijn duidelijk waarneembaar.

2.2 Dorp Tubbergen

Karakteristiek voor Tubbergen is de historische radiale wegenstructuur. De landwegen liepen vanaf de kerk, het middelpunt van het dorp, in alle richtingen naar omliggende dorpen en buurtschappen. Deze kenmerkende structuur is hier en daar nog steeds herkenbaar in het dorp, hoewel de paden nu veelal een andere functie vervullen.

Tubbergen is ontstaan aan de Fleringerstraat (tegenwoordig de Grotestraat). De bebouwing aan deze straat werd in de loop der jaren steeds verder verdicht waardoor de nederzetting zich ontwikkelde tot het dorp Tubbergen. Begin 20e eeuw breidde het dorp zich vooral in westelijke richting uit, langs de Almeloseweg en de Oranjestraat. Halverwege de 20e eeuw werd het dorp ook in oostelijke richting, langs de andere uitvalswegen, uitgebreid. Tussen de wegen werd er verdicht, waardoor de bebouwingsstructuur compacter werd.

De echte groei van Tubbergen kwam pas in de jaren '70 en '80 op gang. Mede door de komst van verschillende kleinschalige fabrieken en bedrijven werd het dorp verder uitgebreid. Het dorp groeide in die periode vooral in oostelijke richting en het bestaande weefsel werd verder verdicht. Gedurende de ontwikkeling van het dorp eind vorige eeuw, is veel van de historische bebouwing verloren gegaan en vervangen door nieuwbouw. Desondanks zijn er in het dorp nog verschillende historische, karakteristieke gebouwen te vinden, zoals 't Oale Roadhoes en de St. Pancratius Basiliek.

2.3 Centrum Tubbergen

Het centrum van Tubbergen wordt gevormd rondom de St. Pancratiusbasiliek en het Raadhuisplein. Het historische en dorpse karakter is van grote waarde.

Functies en uitstraling

In het centrum zijn veel oudere individuele panden die het centrum een karakteristieke dorpse sfeer geven. De nieuwere bebouwing is vaak grootschaliger en heeft geen kap wat een meer stedelijke sfeer met zich meebrengt. Opvallend is dat aanbouwen en luifels vaak in geheel andere stijl zijn gebouwd dan het originele gebouw. Dit doet afbreuk aan het kleinschalige karakter.

Het centrum gebied van Tubbergen kent een grote diversiteit aan winkels. De kern van het centrum wordt gevormd door winkels voor de dagelijkse boodschappen. Er zijn slechts enkele horecagelegenheden en daarmee dus ook weinig terrassen.

Openbare ruimte en groen

Openbare ruimte binnen de ring van Tubbergen bestaat vooral uit straten en (parkeer)pleinen. Er is gestreefd naar eenheid in bestrating. En het Raadhuisplein is recent nog opnieuw ingericht. Bestaande verblijfsplekken moeten worden verbeterd en eventueel kunnen verblijfsplekken worden toegevoegd. De Grotestraat is stenig van karakter, alleen ter hoogte van het Raadhuisplein en de kruising met de Almeloseweg staan een aantal bomen.

Afstand en massa Raadhuisplein

Het Raadhuisplein heeft vanaf de Basiliek gezien een breedte van 75 m. Op het smalste punt is de breedte 45 m (ter vergelijking: het markplein in Hengelo meet 66 x 80 meter tot de campanile; de Kerk op de oude markt in Enschede staat op een afstand van circa 40 meter tot de pleinwand). Daarnaast zit er een hoogteverschil van bijna een meter in het plein, waarbij de kerk het hoogst ligt en het plein westwaarts afloopt. Het peil van het Gemeentehuis ligt echter 22 centimeter hoger dan de kerk. Dit betekent dat de lagere omringende gebouwen kleiner ervaren worden dan ze in werkelijkheid zijn. Om een plein van dergelijke afmetingen, het gewenste geborgen karakter van een (dorps)plein te geven, is meer hoogte nodig.

Topografische kaarten, Tubbergen door de jaren heen



1955



1976



1988



2020

3. De visie op hoofdlijnen

Opzet hoofdstuk

In dit hoofdstuk wordt het profiel en DNA van Tubbergen beschreven. Waarna in de paragraaf Toekomst van Tubbergen de visie kernachtig wordt omschreven. Vervolgens wordt de visie uitgewerkt aan de hand van de kernwaarden Ontmoeting, Gastvrijheid en Dienstverlening. De inhoud is opgesteld op basis van de input die via participatie verkregen is.

3.1 Profiel en DNA van Tubbergen

De plattelandsgemeente Tubbergen ligt in het noorden van Twente. In het noorden grenst de gemeente aan Duitsland, in het oosten aan de gemeente Dinkelland, in het zuiden aan de gemeente Borne en in het westen aan de gemeenten Almelo en Twenterand. De gemeente Tubbergen bestaat uit de volgende negen dorpen: Tubbergen, Albergen, Geesteren, Mariaparochie/Harbrinkhoek, Langeveen, Vasse, Reutum, Manderveen en Fleringen en de buurtschappen Mander, Hezingen en Haarle.

De gemeente Tubbergen staat bij bezoekers bekend om de kenmerkende natuur, het landschap en de gastvrijheid van inwoners en ondernemers. We zijn vriendelijk, saamhorig, gastvrij en noaberschap is hier veel aanwezig. Sectoren met veel arbeidsplaatsen binnen de gemeente zijn de landbouw, bouwnijverheid, groot- en detailhandel en gezondheid- en welzijnszorg.¹

Enkele grootschalige evenementen hebben door de jaren heen bijgedragen aan de bekendheid van de gemeente op het gebied van zowel sport (motorraces en hippisch) als cultuur (glaskunst). De gemeente Tubbergen heeft negen kernen met elk een eigen karakter, historie, verenigingsleven en lokale voorzieningen. Kenmerken die kernen verbinden zijn, 'sportief', 'carnaval', 'ondernemend', 'bruisend verenigingsleven' en 'toerisme' (wandelinggemeente).

Het dorp Tubbergen is de grootste plaats in de gemeente en hier is vergeleken met de andere dorpen ook het grootste en meest gevarieerde winkelaanbod. Naast een compleet dagelijks aanbod is er ook een substantieel niet-dagelijks aanbod. Daarnaast zijn in Tubbergen een aantal voorzieningen gehuisvest die dienstverlenend zijn voor de hele gemeente, zoals de gemeente, middelbare school, politie, consultatiebureau en het zwembad. Hiermee heeft het dorp Tubbergen een bovenlokale verzorgingsfunctie voor de hele gemeente.

3.2 Bestuursstijl en visie op gemeentelijke dienstverlening

Om de gemeente Tubbergen en de kernen in de gemeente op lange termijn leefbaar te houden, werkt de gemeente nauw samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties. Dit gebeurt binnen projecten en bij het maken van beleid. Daarbij wordt kennis en kunde van de samenleving gecombineerd met ervaring en deskundigheid van de gemeente. Dit wordt samenlevingsgericht werken genoemd.

De manier waarop dit gebeurt, is telkens verschillend. Bij iedere nieuwe situatie bekijkt de gemeente op welke wijze de samenleving betrokken kan worden. Samenwerken gebeurt waar het kan, maar natuurlijk houdt de gemeente ook de controlerende taken.

De basis van de gemeentelijke dienstverlening is gehuisvest op een centrale plek in de gemeente, in het centrum van Tubbergen. Maar wij zijn daar waar we nodig zijn, de inwoners staan centraal. Dat betekent dus ook dat we actief de gemeenschap in gaan om met elkaar richting te geven aan ontwikkelingen, soms concreet, soms algemener. Het samen met de kernen opstellen van een Maatschappelijk Akkoord is daar een voorbeeld van. En ook de inzet van ambtenaren die een laagdrempelig contactpersoon zijn, bijvoorbeeld buur(t)mannen en –vrouwen, de bedrijfscontactfunctionaris en de coördinator openbare ruimte.

¹ <https://noaberkracht.incijfers.nl/dashboard/banen-en-vestigingen?Regionlevel=gemeente&Regioncode=183&referencelevel=nederland&referencecode=1>

3.3 Toekomst van Tubbergen

Uitgangspunt bij het opstellen van deze visie is dat de gemeente Tubbergen een zelfstandige gemeente blijft. Het dorp Tubbergen heeft hierin een centrale rol, zowel op het gebied van maatschappelijke dienstverlening als op het gebied van bovenlokaal winkelaanbod. Deze centrale rol voor de omliggende kernen zal Tubbergen overigens ook behouden mocht er in de toekomst sprake zijn van gemeentelijke herindeling.

Visie op het centrum van Tubbergen

Het centrum van Tubbergen is een economisch en maatschappelijk sterk gebied met een centrale rol voor de hele gemeente vanwege haar bovenlokale verzorgingsfunctie. In het centrum staan ontmoeting, dienstverlening en gastvrijheid centraal.

Het centrum van Tubbergen is een:

- *Levendig en aantrekkelijk centrum met een divers winkelaanbod voor inwoners van Tubbergen omliggende kerkdorpen en bezoekers van buiten de gemeente;*
- *Een bruisend centrum met geregeld activiteiten, waar altijd wat te doen is;*
- *Een aantrekkelijke verblijf- en ontmoetingsplaats voor inwoners, bezoekers en recreanten.*
- *Een prettige woonomgeving voor zowel jong als oud;*
- *Een plek voor laagdrempelige sociaal- en maatschappelijke dienstverlening voor de hele gemeente;*
- *Toegankelijk en bereikbaar centrum met voldoende parkeerplaatsen;*
- *Plek die een duurzame en groene inrichting heeft.*

3.4 Kernwaarden voor centrumontwikkeling

3.4.1 Opzet van de paragraaf

In deze paragraaf worden de kernwaarden **Ontmoeting, Gastvrijheid en Dienstverlening** beschreven. Op basis van de opbrengsten van de participatie is beschreven wat inwoners onder deze begrippen verstaan.

Aandachtspunt hierbij is dat het op een hoger abstractieniveau beschreven is en er nog geen concretisering is naar functies of locaties. Dat gebeurt pas bij het opstellen van de scenario's.

Manier van beschrijven:

- Door bijna iedereen genoemd / Iedereen eens: Dit wordt beschreven als een **eis**, een vaststaand kader
- Veel genoemd/ Grotendeels eens : Dit wordt omschreven als **uitgangspunt**, de richting staat vast, maar er is ruimte.
- Weinig genoemd / Meninge verdeeld: Dit wordt omschreven als **aanvullende opgave**.

3.4.2 Ontmoeting

Ontmoeting gaat over de plek of manier waarop mensen en groepen elkaar treffen en contact maken met elkaar. In het centrum van Tubbergen is behoefte aan plekken en manieren om elkaar meer te ontmoeten. Het zijn plekken waar je mag zijn zonder dat er iets van je verwacht wordt. Hiervoor streven we naar verschillende vormen en mogelijkheden.

Laagdrempelige ontmoeting (Eis)

Veelgehoord is ook de behoefte aan een plek waar mensen laagdrempelig binnen kunnen lopen en elkaar treffen. Gesproken wordt over een dorpsruiskamer of dorpsruisfunctie. Waar er bijvoorbeeld informatie over de streek kan worden opgehaald, een boek worden geleend en een kop koffie worden gedronken.

Ontmoeting in de openbare ruimte (Eis)

De openbare ruimte kan ook bijdragen aan ontmoeting. Het toevoegen van bijvoorbeeld bankjes of een speelplek zorgen er voor dat de ruimte uitnodigt om er te verblijven en daarmee faciliteert het de ontmoeting.

3.4.3 Gastvrijheid

Tubbergen is gastvrij naar inwoners en bezoekers, gastvrijheid gaat om het ontvangen en vermaken van bezoekers aan het centrum. Gastvrijheid gaat ook om noaberschap, er zijn voor elkaar en omkijken naar elkaar.

Evenementen (Eis)

Evenementen nodigen uit om naar Tubbergen te komen en daar iets te zien of beleven. In het centrum van Tubbergen horen evenementen thuis. Er vinden nu al veel evenementen plaats gedurende het jaar. Deze willen we graag behouden en waar mogelijk uitbreiden. Het Raadhuisplein ligt hierbij voor de hand als locatie waar evenementen nu en in de toekomst plaatsvinden.

Horeca (Eis)

Het toevoegen van Horeca aan het centrum van Tubbergen is een veelgenoemde wens. De behoefte aan een toevoeging van bijvoorbeeld cafés, terrassen, eetgelegenheden en activiteiten in het centrum is hierbij groot. De doelgroep hiervoor zijn zowel de inwoners van het dorp Tubbergen, inwoners van omliggende dorpen als ook de bezoekers van buiten de gemeente. De doelgroep hiervoor zijn met name de jongeren en de jongere ouderen.

Winkels en winkelaanbod (Eis)

Om aantrekkelijk te zijn en te blijven streeft Tubbergen naar een divers winkelaanbod. Er is ruimte voor twee supermarkten voor de dagelijkse boodschappen. Er is nog wel ruimte voor uitbreiding van het oppervlakte van de huidige twee supermarkten. Daarnaast is er ruimte en behoefte aan diverse winkels voor zowel dagelijkse artikelen als mode, luxe en vrije tijd. Er is geen of nauwelijks behoefte aan uitbreiding van het winkeloppervlak. De uitdaging zit in het goed gevuld houden van de huidige panden.

Activiteiten en cultuur (Uitgangspunt)

In het centrum is behoefte aan diverse activiteiten en mogelijkheden en plekken waar 'iets te doen' is. Er is een behoefte om iets toe te voegen dat vermaak biedt en zorgt voor meer levendigheid. Hierbij zijn verschillende mogelijkheden, van een theater met bioscoop, particuliere sportactiviteiten tot een expositieruimte met workshopmogelijkheden. Dit biedt de mogelijkheid om ook bij slecht weer en in de avonden iets te bieden aan de bezoeker.

Verkeer en parkeren (Uitgangspunt)

De algemene deler is dat er in het centrum van Tubbergen voldoende parkeergelegenheid moet zijn dichtbij de winkels. Tegelijk is verkeer in de Grotestraat en het Raadhuisplein ondergeschikt aan de winkel en horeca functies. Fietsers en wandelaars hebben in die gebieden een belangrijkere positie.

Met name de zakelijke stakeholders hechten veel belang aan het parkeren dichtbij de winkels en in de Grotestraat. Aan de andere kant is er bij een deel van de respondenten een oproep om de Grotestraat te sluiten voor gemotoriseerd verkeer. En hiermee ruimte te scheppen voor kleinschalige terrasjes, maar vooral voor de voetganger en fietser.

3.4.4 Dienstverlening

Zakelijke dienstverlening is het leveren van een dienst op product. In Tubbergen is dienstverlening meer sociaal- maatschappelijk ingestoken. Dienstverlening komt tegemoet aan een behoefte aan informatie, hulp of mogelijkheden om mee te doen in het maatschappelijk leven. Zodat inwoners uit de hele gemeente de ruimte en ondersteuning krijgen om mee te doen en een bevredigend leven te kunnen leiden. Toegankelijkheid en bereikbaarheid zijn hierbij veelgenoemde termen.

Gemeentelijke dienstverlening (Uitgangspunt)

Een groot deel van de respondenten vindt dat de dienstverlening van de gemeente, met name de loketfunctie in het centrum thuis hoort. Enerzijds omdat dit de zichtbaarheid en toegankelijkheid van de gemeente vergroot, anderzijds omdat deze functie in het centrum combinatievoordelen heeft met andere functies.

Een wat kleiner deel is van mening dat de gemeentelijke dienstverlening ook buiten het centrum kan. Hierbij wordt vooral de kantoorfunctie genoemd, deze moet doelmatig en efficiënt zijn en kan daarom net zo goed buiten het centrum.

Maatschappelijke dienstverlening (Uitgangspunt)

Een combinatie van gemeentelijke dienstverlening aangevuld met andere maatschappelijke dienstverlening zoals bibliotheek, Schakel (zorg- en welzijnsloket) is ook een veelgehoorde optie. Dit kan een laagdrempelige plek voor ontmoeting en dienstverlening zijn. Juist door deze in het centrum te realiseren wordt de toegankelijkheid en het bezoek vergroot.

Toegankelijk en bereikbaar (Eis)

Het centrum van Tubbergen kenmerkt zich doordat het voor iedereen goed toegankelijk en bereikbaar is. Zowel de diverse gebouwen als de openbare ruimte kennen geen fysieke drempels. Tegelijk is ook de uitstraling van de ontmoetingsplekken laagdrempelig en is er geen mentale of emotionele drempel om deze locatie binnen te lopen.

Houding en gedrag (Uitgangspunt)

Dienstverlening is niet afhankelijk van een locatie. Zowel de medewerkers van de gemeente als de maatschappelijke organisaties moeten juist ook in de dorpen en bij de mensen thuis aanwezig zijn. Genoemde ideeën zijn een inloopsprekuur in alle dorpskernen en keukentafelgesprekken.

3.4.5 Overig

Woningen (Uitgangspunt)

In het centrum van Tubbergen is plek voor woningen. Hierbij wordt wel gedacht aan de randen van het centrum. Met name de doelgroep jongeren en senioren worden genoemd als doelgroep om woningen voor toe te voegen in Tubbergen.

Groene uitstraling (Uitgangspunt)

Bij de ontwikkeling van locaties of herinrichten van de openbare ruimte is het realiseren van extra groen en een groene uitstraling een uitgangspunt. Duurzaamheid is hierbij ook af en toe genoemd als uitgangspunt voor toekomstige ontwikkelingen.

Proces en uitstraling (Uitgangspunt)

Bij het kiezen van een toekomstige uitstraling en vormgeving van openbare ruimte of gebouwen is er behoefte om dit te doen met inspraak van inwoners. Hoewel wie betaalt, bepaald, is de oproep om hier zoveel mogelijk omwonenden en betrokkenen in het centrum bij te betrekken. Vooral als iets concreet wordt en er een ontwerp komt dan komen de meningen los. Waar dat bij algemene uitgangspunten nog minder is.

Hoofdstuk 4. Kwaliteiten en kansen, uitdagingen en bedreigingen

Opzet Hoofdstuk

In dit hoofdstuk staat eerst beschreven waar kwaliteiten en ontwikkelkansen liggen. Deze kwaliteiten en kansen zijn gebaseerd op de (stedenbouwkundige) beschrijving van het gebied en op basis van inbreng van de maatschappij. Omdat met name gevraagd is naar 'Wat is goed? En wat kan beter?' is hierbij vooral sprake van kwaliteiten (wat is goed) en kansen (wat kan beter).

Dit is later aangevuld met een beschrijving van uitdagingen en bedreigingen op basis van onder andere een aantal recente publicaties en onderzoeken.

4.1 Kwaliteiten

- Tubbergen ligt centraal ten opzichte van de overige dorpen in de gemeente.
- Tubbergen ligt in een toeristisch gebied dat vooral door de natuur en het landschap aantrekkelijk is.
- De gemoedelijkheid en vriendelijkheid van de inwoners wordt door bezoekers als erg positief ervaren.
- Het winkelaanbod concentreert zich aan de Grotestraat en Almeloseweg. Dit gebied is geschikt als compact centrum waar de winkelfuncties geconcentreerd worden. Dit sluit aan bij de detailhandel structuurvisie.
- Tubbergen heeft een gevarieerd winkelaanbod met een compleet dagelijks aanbod en ook een substantieel niet-dagelijks aanbod. Hiernaast zijn ook verschillende andere functies aanwezig gericht op dienstverlening, horeca en zorg.
- Het centrum van Tubbergen kent op dit moment weinig leegstand.
- Tubbergen is goed bereikbaar en heeft veel parkeervoorzieningen rondom het centrum.
- Er zijn groene plekken in en om het centrum, bijvoorbeeld de omgeving van de Verdegaalhal, het Eeshofbos en de ruimte tussen de twee kerken.
- De basiliek en het Oale Roadhoes hebben een mooie karakteristieke uitstraling die behouden moet blijven.

4.2 Kansen

- In het centrum liggen ontwikkelkansen voor meer vermaak en verblijf, op dit moment wordt het aanbod als beperkt en saai ervaren.
- Het huidige gemeentehuis is niet duurzaam, kent leegstand. Biedt kansen tot herontwikkeling of efficiënter gebruik.
- Het Raadhuisplein is aan de noordwest kant stedenbouwkundig niet goed afgekaderd met een pleinvand. Een nieuwe hoge bebouwing aan de kant van het huidig gemeentehuis kan de pleinvand afronden waardoor er een betere pleinfunctie ontstaat.
- De bestaande horecagelegenheden in Tubbergen zijn verspreid in het dorp, hier ligt een kans om deze te verplaatsen naar het centrum.
- Het ontwikkelen en herinrichten van de locaties Gemeentehuis en Verdegaalhal geeft een kans om eenheid in uitstraling in het hele centrum te realiseren. Niet alleen deze twee locaties, maar juist ook de ruimte eromheen en het gebied er tussen.
- Het vormen van één plek voor dagelijkse boodschappen door het realiseren van een supermarkt op locatie Verdegaalhal kan leiden tot een verbetering van dit aanbod en tot meer combinatiebezoek in het centrum.
- Er is bij een aantal sociaal-maatschappelijke partijen een behoefte tot meer samenwerking, onderling én met de gemeente.
- Het centrum van Tubbergen heeft potentie om nog meer een start- en eindpunt te worden voor toeristisch- en recreatief bezoek.
- Er is een behoefte voor meer woningen voor starters en senioren.
- Er is een behoefte om het Raadhuisplein te verlevendigen en met name horeca toe te voegen.
- Naast de Verdegaalhal zijn er ook aanliggende percelen welke mogelijk ontwikkeld kunnen worden.
- Een combinatie van werken op kantoor en thuis wordt steeds meer normaal, dit kan leiden tot een vermindering van het aantal fysieke werkplekken voor gemeenteambtenaren.

- Er is bij een aantal partijen behoefte aan een locatie voor dagopvang en ook voor wonen in combinatie met zorg en/of verpleging.
- De toeristische informatievoorziening kan nog verbeterd worden.
- De zaterdag en zondag kunnen nog beter benut worden voor activiteiten i.c.m. het MKB.
- De beleving van de historie van Tubbergen en van gebouwen in het centrum kan vergroot worden.
- Een combinatie van functies onder één dak kan het combinatiebezoek vergroten en de samenwerking in de backoffice verbeteren.
- Een verplaatsing van de huisvesting van de gemeente naar een plek buiten het centrum kan een kostenbesparing opleveren.
- De herontwikkeling van meerdere locaties tegelijk biedt kansen om functies te verschuiven.

4.3 Uitdagingen en bedreigingen

De tekst in deze paragraaf is opgesteld op basis van diverse bronnen. Het gaat hier om onderzoeken en publicaties van specialisten in centrumontwikkeling, retail en winkelgebieden. Bijvoorbeeld I&O Research, Retailagenda i.s.m. Vereniging Nederlandse Gemeenten, DtnP en de Rabobank. Deze publicaties geven grotendeels dezelfde informatie. De rode lijn hiervan is hieronder opgenomen omdat deze ook relevant is voor de ontwikkeling van het centrum van Tubbergen. De bronnen zijn in de bijlage opgenomen.

Het perspectief voor de Nederlandse economie is onzeker. Veel factoren zijn van invloed op het herstel van de economie na de coronacrisis. Vanwege de coronacrisis zijn een aantal ondernemers al geconfronteerd met perioden van lage omzet en het interen op reserves. Het Internationaal Mondiaal Fonds verwacht zelfs een mondiale depressie. Stagnerende economische groei en toenemende inflatie kunnen leiden tot een economische crisis. Die op haar beurt kan leiden tot afnemende bestedingen en toenemende leegstand in centra.

Daarnaast geldt voor de gemeente Tubbergen geldt dat het platteland onder druk staat wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden en werkgelegenheid. Demografisch gezien wordt de gemeente Tubbergen geconfronteerd met vergrijzing, ontgroening en afname van de bevolkingsgroei. Uit de Woonvisie blijkt dat ouderen een voorkeur hebben om op korte afstand van voorzieningen te zitten. De grote kernen zijn voor hen populair omdat daar de meeste voorzieningen zijn. Voor de kern Tubbergen ligt hier dus een opgave voor een uitbreiding van het woonzorgaanbod én het behouden en uitbreiden van de (zorg)voorzieningen. De dienstverlening van de gemeente en andere zorg- en welzijnspartners is een belangrijk onderdeel van die voorzieningen. Deze moeten bij voorkeur dicht bij elkaar en centraal aanwezig zijn in een kern.

Wat betreft bestedingen en behoeften van consumenten zijn de volgende ontwikkelingen kenbaar. Online aankopen krijgen een steeds groter marktaandeel. En over het algemeen neemt de behoefte aan fysieke winkels af. Vanwege Corona is deze ontwikkeling versneld en de verwachting is dat het blijvend is.

Bij fysieke winkels neemt het marktaandeel van Food toe, terwijl het marktaandeel Non-food juist afneemt. Met name de supermarkten vergroten hun aanbod en marktaandeel. Voor winkels met een niet-dagelijks aanbod wordt een afname van het winkelbezoek verwacht, door een verschuiving naar online aan- en verkopen.

De aantrekkingskracht van fysieke winkels zijn de service, beleving en de sociale component. De consument is verder op zoek naar nabijheid en gemak voor de dagelijkse en doelgerichte boodschappen.

In 2016 is door DTNP onderzoek gedaan naar de wenselijkheid en haalbaarheid van een supermarkt op de locatie Verdegaaalhal. Hierin staat het volgende over het belang van supermarkten voor het centrum van Tubbergen. 'Supermarkten trekken dagelijks een grote stroom bezoekers, andere winkels in de nabijheid van deze publiekstrekkingen profiteren hiervan. Een sterk en concurrerend supermarktaanbod is cruciaal voor het behoud van de functie van Tubbergen als compleet dorpscentrum. Hiervoor is schaalvergroting van de huidige supermarkten noodzakelijk.' De Plus supermarkt heeft inmiddels uitgebreid. De Aldi is naar moderne maatstaven klein. Er ligt dus nog een uitdaging voor schaalvergroting van deze supermarkt.

Van oudsher hadden winkels een dominante functie in een centrum. Deze dominantie neemt af. Het verblijven, recreëren en vermaken neemt toe aan belang. In die zin is het verstandig om een centrum te transformeren naar een plek met een breed scala aan voorzieningen en een mix van functies. Een combinatie van verschillende functies in een centrum versterkt elkaar. Dit kan naast elkaar in verschillende gebouwen zijn. Maar er zijn ook ruimere mogelijkheden voor dynamische winkelconcepten gewenst. Dit maakt branche- en functievervaging (blurring) mogelijk. Bijvoorbeeld, de boekhandel verkoopt koffie, de lunchroom verkoopt stoelen en de kapper verkoopt schoenen, de kookwinkel geeft workshops. Vernieuwing en het mengen van functies biedt perspectief. Het perspectief voor de horeca lijkt positief. Er is een groeiende behoefte aan vermaak en ontmoeting. Aandachtspunt is wel in hoeverre Corona ons dagelijks leven blijft beïnvloeden in die zin dat (nauw) contact vermeden moet blijven worden.

Specifiek voor Tubbergen zien we nog een aantal specifiekere uitdagingen. Bijvoorbeeld het bieden van voldoende voorzieningen voor de jeugd. Dit begint met voldoende en geschikte woningen. Maar ook het bieden van vertier en vermaak, buiten de ruim voldoende aanwezige sportvoorzieningen. Het risico is dat jeugd weg trekt of het vermaak elders zoekt.

In de gemeente en het dorp Tubbergen worden veel evenementen georganiseerd. Tegelijk zijn deze, op een uitzondering na, weinig onderscheidend. Het gaat hier vaak om een korte activiteit en daarna een (avond)feest in een tent. Een kruisbestuiving met de rest van het centrum is nauwelijks aanwezig.

Verder is de volksaard te omschrijven als 'Gewoon is al gek genoeg'. Vernieuwende of uitdagende initiatieven zoals bijvoorbeeld Glinsterend Tubbergen of het Glashoes worden vaak met enige terughoudendheid en soms afwijzing ontvangen. Dit is iets om rekening mee te houden bij nieuwe ontwikkelingen.

Bijlagen:

- Verslagen werksessies participatiegroep
- Verslagen werksessies gemeenteraad
- Verslag Verdegaalhal bijeenkomst
- Verslag inwonersbijeenkomst
- Uitkomsten digitale vragenlijst
- Verslagen gesprekken Dorpsraden
- Corona oplegger Koopstromenonderzoek
- DTNP rapport Dynamiek door beleid
- Retailagenda – Lokale Transformatie
- Koopstromenonderzoek Oost Nederland <https://kso2019.nl/>
- Publicatie Rabobank <https://www.rabobank.nl/kennis/d011190952-tijd-om-winkelgebieden-vooruit-te-helpen>
- DTNP notitie Supermarkt locatie Verdegaalhal
- Kansenplan Tubbergen Bruist
- Detailhandelstructuurvisie
- Bestuursopdracht (geamendeerd)

Kaart Centrumgebied Tubbergen

In het Centrumberaad werkten we expres niet met een strakke afbakening van het centrumgebied. Een grens trekken zorgt vaak ook dat delen buitengesloten worden. Dit wilden we bij het opstellen van de visie op hoofdlijnen voorkomen. De afbakening van het centrumgebied is onderwerp van gesprek in de volgende fasen, bij het bespreken van de scenario's met functies op locaties.

Tijdens de participatiebijeenkomsten is wel een kaart van het centrum van Tubbergen op tafel gelegd en besproken. De kaart hieronder omvat hetzelfde gebied als de kaart van de participatiebijeenkomsten. Wat ons betreft geeft deze kaart het centrumgebied ruim aan. En kan een nadere afbakening van het centrumgebied op die kaart plaatsvinden tijdens de volgende fase.

