

Gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen: 'Tubbergen Bruist'

Aanleiding

Binnen de kern Tubbergen hebben we te maken met een aantal actuele ontwikkelingen en uitdagingen. Er is toenemende leegstand in de winkelstraten en ook de toekomst van verschillend maatschappelijk vastgoed in Tubbergen is uiterst onzeker, mede door demografische, economische en maatschappelijke veranderingen. Tegelijkertijd zijn er ook geluiden vanuit de samenleving dat behoefte is aan nieuwe functies (bv. horeca, meer beleving) in de kern. Daarnaast hebben we concreet al een aantal verzoeken voor medewerking aan nieuwe initiatieven, zowel gericht op wonen, detailhandel als op cultureel/maatschappelijk gebied.

De ontwikkelingen hebben veelal raakvlakken met elkaar. Ze kunnen elkaar versterken, maar wellicht kunnen ook tegenstrijdigheden ontstaan of kunnen korte termijn beslissingen, negatieve effecten hebben op de lange termijn. Het is daarom van belang om de ontwikkelingen niet ad-hoc te faciliteren maar in te bedden vanuit een breder perspectief.

Aanpak: 'gebiedsontwikkeling nieuwe stijl'

De huidige tijd dwingt ons om anders te kijken naar en anders te handelen in gebieden. We moeten sterker dan voorheen **uitgaan van de vraag van de gebruiker**. Eenmalig grootschalige investeringen moeten plaatsmaken voor stapsgewijze investeringsbeslissingen, die in samenhang met andere ontwikkelingen in het gebied worden gemaakt. Draagvlak vanuit en participatie van de samenleving is daarbij van belang. **Samen met partners** inspelen op de kansen van maatschappelijke initiatieven die een duurzame toegevoegde waarde leveren voor een gebied. Het draait daarbij vaker om herontwikkeling van bestaand vastgoed dan om nieuwbouw of nieuw aan te leggen terreinen. Dit vraagt om een **andere manier van samenwerken**: niet naast elkaar, maar mét elkaar. Met daarbij de gedachte: 'think big, act small'. Het gaat om het aanjagen, stimuleren en uitvoeren van kansrijke initiatieven vanuit het gebied, die het gebied steeds een stukje verder brengen maar wel nadrukkelijk onderdeel zijn van een grotere strategie. Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl is een open-eindeproces zonder blauwdruk. Er is **geen vaststaand eindbeeld, maar wel een stip aan de horizon**.

Start proces gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen

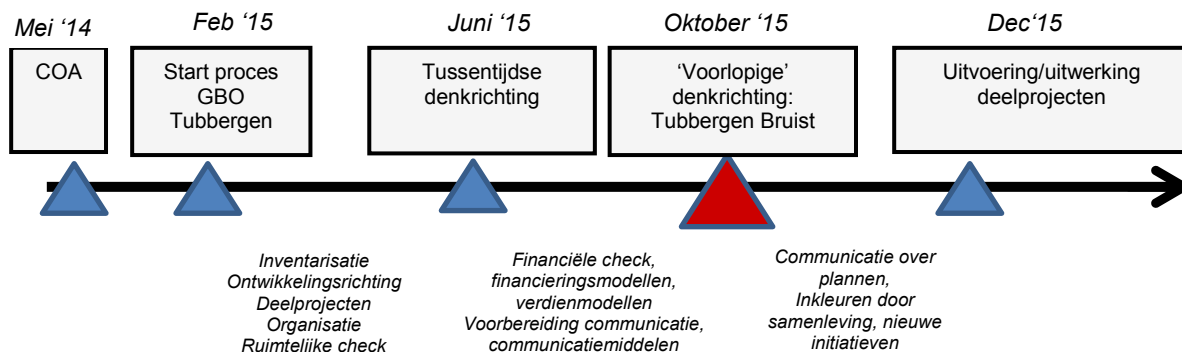
Gezien de actuele ontwikkelingen en uitdagingen in de kern Tubbergen en de urgentie voor een nieuwe aanpak van gebiedsontwikkeling, is in februari 2015 in de kern Tubbergen een proces gestart waarin samen met stakeholders een mogelijke denkrichting is ontwikkeld. Daarbij is nagedacht op welke wijze het gezamenlijk proces georganiseerd kan worden om ontwikkelingen in de kern Tubbergen op gang te brengen maar ook voor de toekomst te borgen. Met de denkrichting willen de stakeholders richting de samenleving om hiermee de plannen verder in te kleuren, nieuwe ideeën op te doen en ondernemers en organisatie uit te dagen met nieuwe initiatieven te komen.

Proces: wat hebben we gedaan?

In samenwerking met een voorlopig kernteam met een brede vertegenwoordiging van stakeholders uit het gebied zijn in grote lijnen de volgende stappen doorlopen:

1. Inventarisatie: inventariseren van (actuele) ontwikkelingen, kansen, knelpunten en uitdagingen in de kern Tubbergen.
2. Ontwikkelingsrichting: bepalen van een mogelijke denkrichting voor toekomstige ontwikkelingen in de kern Tubbergen alsmede benoemen van potentiële ontwikkellocaties en mogelijkheden.
3. Organisatie: hoe gaan we het proces verder organiseren?
4. Communicatie: hoe gaan we over het proces communiceren en hoe kunnen we 't draagvlak verkrijgen?

Daarmee heeft het nu geleid tot een voorlopige denkrichting waarmee stapsgewijs ontwikkelingen op gang gebracht kunnen worden die de sociaal-economische positie van Tubbergen versterken. Draagvlak van de samenleving voor ontwikkelingen is van cruciaal belang. Sterker nog, de inwoners zijn de belangrijkste stakeholders van het proces. De voorliggende ontwikkelingslijn is dan ook nadrukkelijk nog een denkrichting. Het kernteam wil deze delen met alle stakeholders om daarmee de ideeën en gedachten van de samenleving op te halen en daarmee de plannen verder in te kleuren. Vervolgens wordt tot uitvoering van verschillende deelprojecten worden overgegaan.



De voorlopige denkrichting: 'Tubbergen Bruist'

Doelstelling

Werken aan een sociaal-economisch krachtige kern Tubbergen, voor een toekomstbestendig en leefbaar dorp, met een voorzieningenniveau dat aansluit bij de centrale rol voor de hele gemeente.

De ambitie

Tubbergen is in 2030 een:

- Levendig en aantrekkelijk centrum met een kansrijk winkelgebied
- Het dagelijkse boodschappencentrum voor inwoners van Tubbergen én omliggende kerkdorpen
- Een bruisend centrum met geregeld activiteiten
- Prettige woonomgeving voor zowel jong als oud
- Centrum van sport en recreatie
- aantrekkelijke verblijfplaats voor toeristen en recreanten

De doelgroepen

Het proces richt is primair bedoeld voor de inwoners van de kern Tubbergen en secundair voor inwoners van de hele gemeente Tubbergen.

De denkrichting

Om de doelstelling en ambities te verwezenlijken is een aantal thema's benoemd, uitgewerkt in een aantal ontwikkelingskansen:

1. Versterken van de economische aantrekkingskracht van het winkelcentrum: Toevoegen van een economische trekker in het centrum om de economische aantrekkingskracht van Tubbergen te versterken, aanpak van leegstand: inrichting van een sterk en compact winkelcentrum.

Mogelijkheden / potentiële ontwikkellocaties:

- toevoegen van een nieuwe economische trekker in de Verdegaaalhal
- concentratie detailhandel in een (nieuw te definiëren) kernwinkelgebied

2. Verlevendigen van het plein: toevoegen / concentratie van (nieuwe) functies rondom het plein gericht op meer levendigheid: bijvoorbeeld horeca, cultuur, kunst/glas als 'trekker', verenigingsleven.

Mogelijkheden / potentiële ontwikkellocaties:

- Gemeentehuis: ruimte creëren om nieuwe levendige functies binnen het gemeentehuis te realiseren (van cultuur, kunst, theater, film etc).
- Pand van CHIEC (bijvoorbeeld ruimte creëren voor toevoeging van horeca)
- Pand van de Rabobank (bv kantoor om hiermee ruimtes rondom het plein vrij te spelen)
- Tubbergen Glinstert: op de kaart zetten van Tubbergen met organische glaskunsten

- 3. Betaalbare huisvesting voor jong en oud:** Door ontgroening en vergrijzing worden de doelgroepen jongeren en ouderen van groot belang voor Tubbergen. Om jongeren in de kern/gemeente te behouden moet ingezet worden op het realiseren van voldoende betaalbare huisvestingslocaties die voldoen aan de wensen van deze doelgroep. Daarnaast inspelen op voldoende betaalbare en geschikte huisvesting voor de oudere doelgroep.

Mogelijkheden / potentiële ontwikkellocaties:

- Oranjestraat, De Esch, Julianastraat, De Huve, 't Netwerk,

- 4. Sport als verbindende factor in de gemeente Tubbergen:** Concentratie en kwaliteitsverbetering van de sportfaciliteiten in kern Tubbergen, waar ook verbindingen worden gelegd met andere sectoren zoals bijvoorbeeld recreatie en toerisme (meerdaags verblijf)

Mogelijkheden / potentiële ontwikkellocaties:

- Ontwikkeling nieuwe sporthal

Krachten verbinden!

De benoemde potentiële projecten en ontwikkellocaties zijn veelal met elkaar verbonden en van elkaar afhankelijk. Door het vrijspelen van ruimte in een bepaalde locatie, kunnen nieuwe functies worden toegevoegd. De uitdaging in de gebiedsontwikkeling ligt in het slim inspelen op de beschikbare ruimte om de gewenste functies op de gewenste plaatsen te realiseren. Dat maakt het proces van de gebiedsontwikkeling nieuwe stijl ook daadwerkelijk anders dan voorgaande processen.

De organisatie: hoe gaan we het organiseren?

Voor uitvoering van het proces is een daadkrachtige organisatie nodig. Daarvoor is samen met het kernteam een voorstel ontwikkeld. Centraal staat daarbij de effectieve samenwerking en afstemming tussen overheid en samenleving: we gaan op een andere manier met elkaar samenwerken. Doel is gedragen ontwikkelingen op gang te brengen en de samenhang tussen de ontwikkelingen in de kern te bewaken.

Rol en samenstelling van het 'Kernteam Tubbergen'

Het 'Kernteam Tubbergen' heeft een adviesfunctie voor fysiek-economische ontwikkelingen in de kern Tubbergen maar is ook de denktank en aanjager voor nieuwe ideeën en ontwikkelingen uit de samenleving. Het kernteam:

- Geeft advies ten aanzien van ontwikkelingen en de ontwikkelingsrichting in de kern Tubbergen
- Vormt de 'oren en ogen' van de samenleving in de kern Tubbergen
- Geeft richting en genereert nieuwe ideeën en ontwikkelingen voor de toekomst
- Vergroot het draagvlak voor uitvoering van plannen in de kern Tubbergen
- Vergroot de participatie en triggert partijen om aan te haken en initiatieven in te brengen
- Nodigt nu en dan 'gasten aan tafel' uit om ontwikkelingen en initiatieven te delen

Het kernteam is een dynamisch team van 'vrijdenkers' en bestaat uit circa 8-10 personen. Het kernteam is divers samengesteld (verschillende leeftijden invalshoeken). Vanwege het belang van de wisselwerking met andere kernen, zijn ook in ieder geval 2 leden afkomstig uit omliggende kerkdorpen. Het kernteam is geen 'vast' team maar rouleert in samenstelling om de continuïteit en innovatie te bevorderen.

Intern procesteam

Naast het 'Kernteam Tubbergen' wordt een intern procesteam samengesteld waarin verschillende disciplines uit de organisatie zijn vertegenwoordigd (EZ, RO, WABO, Communicatie, Vastgoed). Het intern procesteam komt frequent bij elkaar om over de diverse ontwikkelingen in de kern Tubbergen af te stemmen. Een interne procesmanager vormt de schakel tussen het interne procesteam en het externe "Kernteam Tubbergen".

Organisatie van deelprojecten

Uit het proces vloeien deelprojecten voort. Ieder deelproject kent zijn eigen (veelal externe) trekkers. Per deelproject wordt de samenstelling van het projectteam bepaald. Afhankelijk van de positie in deelprojecten neemt de gemeente een meer of minder prominente rol in de uitvoering van het project.

De communicatie: hoe gaan we communiceren?

Communicatie draagt bij aan het vergroten van het draagvlak en het activeren van stakeholders om de plannen verder in te kleuren en met nieuwe initiatieven te komen. De wijze van communiceren is dan ook van groot belang. Voor het proces heeft het kernteam een communicatieplan gemaakt. 'Beleving, Trots en Positiviteit' zijn daarbij de sleutelwoorden. De communicatie is in grote lijnen in vijf stappen te onderscheiden:

- positioneren en stakeholders benoemen
- informeren door te inspireren
- draagvlak creëren door de dialoog aan te gaan
- input van Tubbergenaren ophalen
- voortgang borgen, communicatie actueel houden.

Ter ondersteuning van de communicatie is een inspiratievideo en een website ontwikkeld waar 'vlogs' worden bijgehouden over actuele deelprojecten. Op een te organiseren kick-off wordt het proces en de voorlopige denkrichting gecommuniceerd richting de samenleving.

De afbakening

De gebiedsontwikkeling Tubbergen focust zich op projecten en ontwikkelingen in de kern Tubbergen met een fysiek-economische component, gericht op de onderstaande thema's:

- Versterken van de koopkracht in het winkelcentrum: inrichting van een sterk en compact winkelcentrum, aanpak van leegstand, toevoegen van een economische trekker.
- Verlevendigen van het plein / plein: toevoegen / concentratie van (nieuwe) functies gericht op meer levendigheid op het plein: horeca, cultuur, kunst/glas als 'trekker', verenigingsleven.
- Betaalbare huisvesting voor jong en oud
- Sport als verbindende factor in de gemeente Tubbergen

Wat is de relatie met de andere kernen en het proces 'Mijn Dorp 2030'?

De gebiedsontwikkeling richt zich op de kern Tubbergen, maar deze staat natuurlijk niet op zichzelf. De kern Tubbergen heeft een belangrijke functie voor omliggende kerkdorpen, maar omgekeerd zijn de omliggende kerkdorpen van belangrijke betekenis voor de kern Tubbergen. Vanuit dit perspectief is de gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen benaderd. Het proces vindt in nauwe samenhang met het proces Mijn Dorp 2030 plaats.

'Mijn Dorp 2030' is een proces dat ingezet wordt in de kernen om de kernen na te laten denken over de toekomst van hun kern of dorp: waar liggen vanuit het DNA van de kern en rekening houdend met toekomstige ontwikkelingen, de toekomst van de kern? 'Mijn Dorp 2030' raakt daarbij alle thema's raakt. Daarmee onderscheidt het proces zich van de 'Gebiedsontwikkeling' dat zich voornamelijk op fysiek-economische ontwikkelingen richt met een ruimtelijke impact. Gebiedsontwikkeling is feitelijk een deeltuitwerking dat kan voortvloeien uit het proces 'Mijn Dorp 2030'. Gebiedsontwikkeling is in de kern Tubbergen gestart, maar is een proces dat naar aanleiding van het proces 'Mijn Dorp 2030' – afhankelijk van de uitkomsten – ook in andere kernen kan starten ter versterking van de sociaal-economische positie.

Voor de kern Tubbergen is gekozen om direct met het gebiedsontwikkelingsproces te starten vanwege de diverse actuele ontwikkelingen en urgentie én het feit dat in Tubbergen in de voorgaande jaren al bewegingen zijn geweest die lijken op 'Mijn Dorp 2030' (bv. Masterclasses Rabobank in 2013).

Wat is de rol voor de gemeente?

Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl betekent **een andere rol voor de gemeente** en een andere manier van samenwerken. Niet meer alles regelen en bepalen, maar inspelen op initiatieven en wensen uit het gebied en daarbij sturen op hoofdlijnen. Dit sluit aan bij de dynamiek van de samenleving vandaag de dag: waar horizontale verhoudingen zijn en de samenleving pro-actief meedenkt en ontwikkelt.

Het proces is vraaggestuurd. De gemeente heeft een **ondersteunende rol**. Ondersteunend is daarin niet alleen faciliterend optreden en de gevraagde vergunningen verlenen, maar ook een **actieve opstelling** in bijvoorbeeld het oplossen van knelpunten die zich tijdens het proces voordoen. Ook een transparante en snelle manier van werken en communiceren is een voorwaarde. De gemeente moet **ruimte bieden** zodat initiatieven van onderaf worden gestimuleerd en gefaciliteerd. Daarbij **geeft de gemeente richting**, zodat in samenhang afstemming over ontwikkelingen wordt gevonden: formuleren van de ambities voor het gebied en het verzorgen van het raamwerk, de voorwaarden en de spelregels. **Gericht om ontwikkelingen in het gebied te realiseren.**

Uitvoering deelprojecten: afhankelijk van de positie wordt de rol van de gemeente bepaald!

De positie van de gemeente Tubbergen verschilt per deelproject. Afhankelijk van deze positie neemt de gemeente een meer of minder prominente rol in de uitvoering van het deelproject. In bepaalde deelprojecten gaat het om een geheel privaat project en zal de gemeente vooral faciliterend zijn. In andere deelprojecten is sprake van gemeentelijk eigendom en zal de gemeente regisserend zijn.

Tot slot

Het proces heeft een open einde, die we samen met partners in het veld de komende tijd gaan invullen. De uitkomsten zijn nog onzeker. Het vergt dus lef en openheid van ons als overheid, maar zoals ook in ons coalitieakkoord is bekrachtigd, is dit een weg die we in deze huidige tijd willen bewandelen.