



Centrumontwikkeling Tubbergen

Commissie Omgeving en Economie d.d. 09.04.2024

Portefeuillehouders: Ursula Bekhuis
Hilde Berning

Projectleider: Margot Wolbers

BESTUURSOPDRACHT

Bij de start van het Centrumberaad is door uw gemeenteraad een richtinggevende bestuursopdracht verstrekt die moest leiden tot:

- Een raadsbesluit over de visie, doelen en kaders voor de Centrumontwikkeling van Tubbergen in het algemeen.
- Een besluit over de invulling van de verschillende functies op de verschillende locaties binnen dat centrum.

Met het raadsbesluit van 19 april 2023 is deze opdracht afgerond.

VISIE

Voor de herinrichting van het centrum van de kern Tubbergen is een visie op hoofdlijnen opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad (d.d. 15/02/22).

“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, gastvrijheid en dienstverlening centraal.”

Door het opstellen van een brede centrumvisie is niet alleen de ontwikkelrichting van deze locaties, maar van het centrum als geheel bepaald.

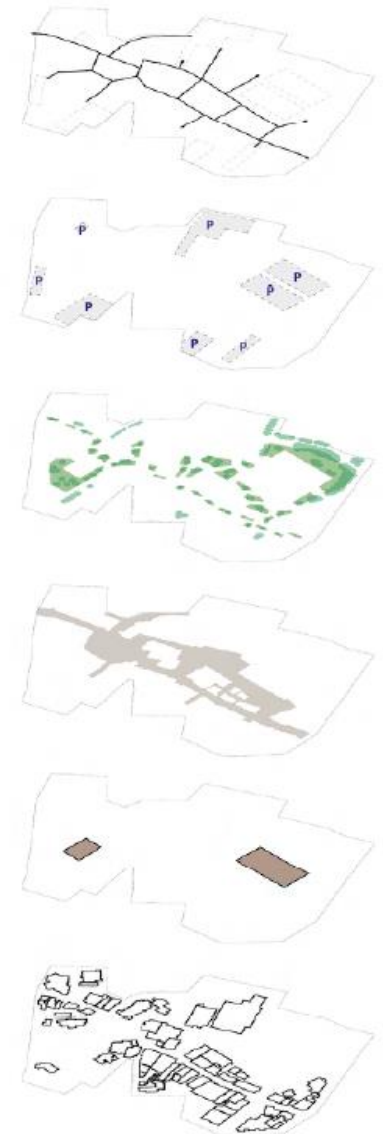
Deze visie biedt een samenhangend en toekomstgericht kader voor alle ontwikkelingen in het centrum.

SCENARIOUITWERKING

De scenario's zijn opgebouwd uit meerdere kaartlagen. Voor de Centrumontwikkeling zijn onderstaande thema's geanalyseerd:

- “Verharding & Verkeer”
- “Groenstructuren”
- “Reuring”
- “Functies”

De kaartlagen geven gezamenlijk (en dus niet afzonderlijk) invulling aan de Visie.



VOORKEURSSCENARIO

Ontwikkelgebied Raadhuisplein

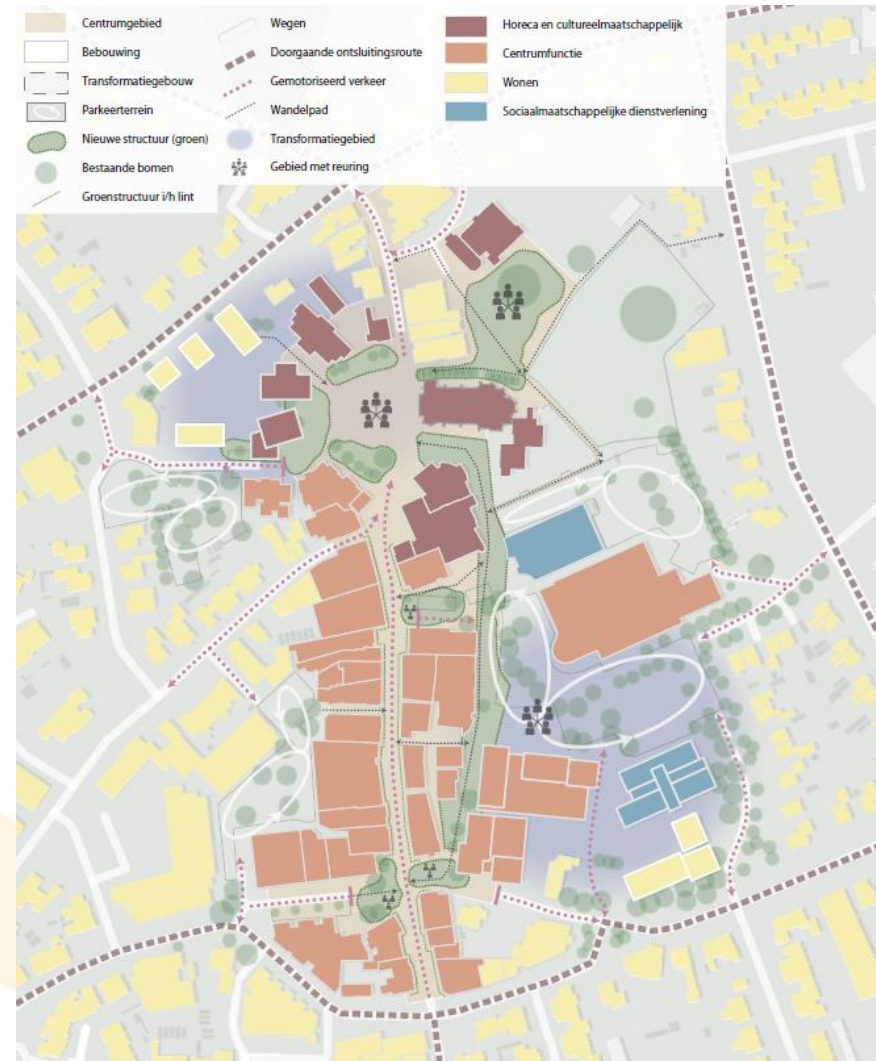
- Dorpshuiskamer(s)
- Horeca
- Wonen

Ontwikkelgebied Oude Markt

- Supermarkt
- Gemeentelijke huisvesting

Openbare Ruimte

- Herinrichting Oude Markt
- Herinrichting Raadhuisplein
- Herinrichting Grotestraat



ONTWIKKELGEBIED OUDE MARKT

Supermarkt

De inwoners van Tubbergen willen graag meer ruimte voor supermarkten. Onlangs heeft de PLUS flink uitgebreid. De ALDI heeft ook behoefte aan meer ruimte, maar zit vast op de huidige locatie. Ze willen graag uitbreiden. Een onderzoek genaamd 'Distributie Planologisch Onderzoek' heeft bepaald hoe groot een supermarkt in Tubbergen moet zijn. Omdat we willen dat ook de dorpen rondom Tubbergen voldoende voorzieningen hebben, is er geen ruimte voor een nieuwe supermarkt. In de plannen gaan we ervan uit dat de ALDI gaat verhuizen naar een grotere winkel aan de Oude Markt. Bovenop de supermarkt is ruimte voor appartementen.

Distributie Planologisch Onderzoek (DPO)

Op basis van het Koopstromen Oost-Nederland 2023 (ipsos i&o - 26 februari 2024) is door middel van een DPO (dtnp - 22 maart 2024) inzicht verkregen in de marktruimte voor supermarkten.

Conclusie: een beperkte uitbreiding van 450 m² winkelverkoopoppervlak van de huidige ALDI is kwalitatief gewenst en kwantitatief te verantwoorden.

ONTWIKKELGEBIED OUDE MARKT

Supermarkt - Grondposities

De projectontwikkelaar heeft overeenstemming bereikt over de verwerving van de gronden die benodigd zijn voor de realisatie van de supermarkt.

Supermarkt - Woningbouwprogramma

Het schetsontwerp past qua aantal woningen/appartementen binnen de afspraken met de provincie. Differentiatie in het type woning (30-40-30) moet nog nader worden uitgewerkt.

Supermarkt - Schetsontwerp

Het schetsontwerp van de projectontwikkelaar is in lijn met de scenariokaart.

Binnen het Q-team worden op dit moment de stedenbouwkundige uitgangspunten nader uitgewerkt. Een belangrijk uitgangspunt is een levendige plint langs de nieuwe te realiseren verbindingroute.



ONTWIKKELGEBIED OUDE MARKT

Gemeentelijke huisvesting

Op de plek waar vroeger de Burgemeester Verdegaal Sporthal stond, komt het nieuwe gemeentehuis. Hier zullen niet alleen de mensen van de gemeente werken, maar ook verschillende organisaties die zich bezighouden met sociale zaken. Samen willen we ervoor zorgen dat we onze inwoners zo goed mogelijk kunnen helpen met vragen over zorg, welzijn, werk en geld. Ook het bestuur van de gemeente zal hier zijn nieuwe kantoor hebben.

Op dit moment wordt er gewerkt aan het ruimtelijk en functioneel Programma van Eisen op basis waarvan de investeringskosten voor de nieuwe gemeentelijke huisvesting kan worden bepaald.

- * visie op werken bij Noaberkracht
- * visie op digitale dienstverlening
- * visie op dienstverlening

Politie
De Schakel

Eind 2024 is het onderzoek gereed waarna het naar verwachting in het 1^e kwartaal van 2025 ter besluitvorming aan de Raad wordt voorgelegd.

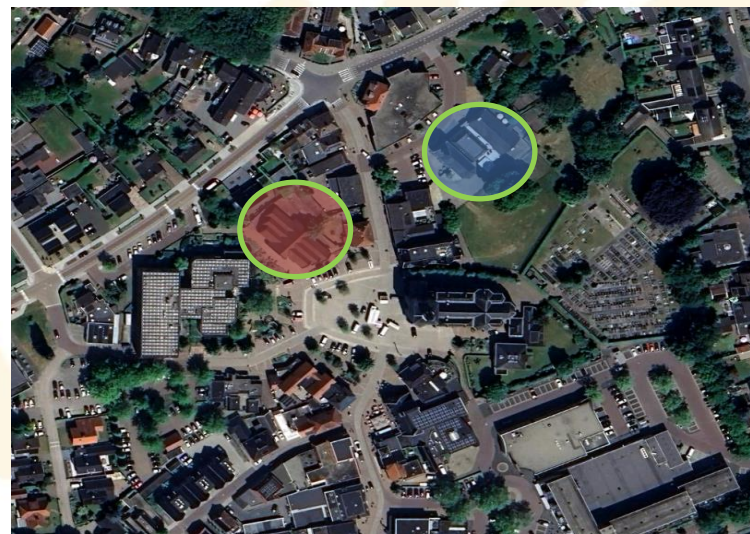
ONTWIKKELGEBIED RAADHUISPLEIN

Dorpshuiskamer(s)

Tubbergen heeft een bruisend verenigingsleven. Deze verenigingen zijn essentieel voor het behoud van de leefbaarheid van Tubbergen. De Dorpshuiskamer(s) zijn bedacht door De Bieb en De Delle. Ze willen samen hun gebouwen beter gebruiken door ruimte te bieden aan verschillende verenigingen, waaronder degenen die momenteel De Huve gebruiken.

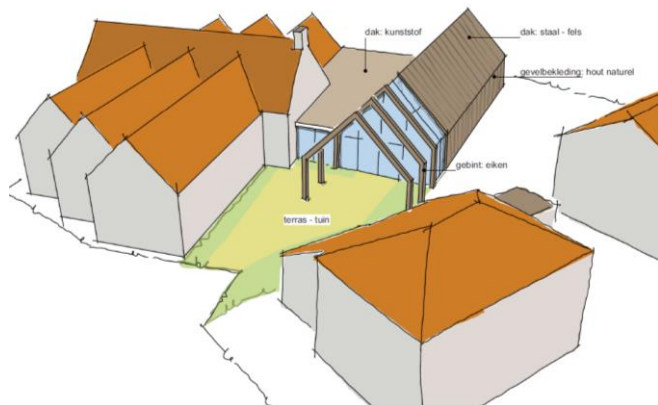
Verenigingen:

- Bigband New Edition
- Dr. Schaepmanharmonie
- Nederlandse Klootschietbond
- Popkoor Tuesday Fever
- Toneelvereniging KWW
- Shantykoor De Schuytenvaarders
- Twents Kamerkoor - Mardi le Vingt
- Heemkundevereniging



ONTWIKKELGEBIED RAADHUISPLEIN

Dorpshuiskamer



Impressies

ONTWIKKELGEBIED RAADHUISPLEIN

Horeca

Om het Raadhuisplein levendiger te maken, kunnen we aan de Noordwestkant van het plein een compacte horecazone creëren die past bij de nieuwe Dorpshuiskamer. Uit onderzoek blijkt dat er genoeg potentie is binnen de gemeente Tubbergen om het aanbod van (avond)horeca te vergroten.

Aan de kant van het Raadhuisplein in het zuidoosten is er ruimte om meer horeca te plaatsen. Het lege gebouw van de oude Kringloopwinkel is perfect voor een nieuw horecaconcept, dat zowel 's avonds als overdag gasten kan trekken. Als de nieuwe burensamenwerken met het Oale Roadhoes, kunnen beide horecagelegenheden elkaar helpen en versterken!

Goudappel - 21 december 2023

Haalbaarheidsonderzoek Horeca
Tubbergen | Analyse concentratie
van horeca rondom het
Raadhuisplein Tubbergen

Conclusie:

Avondhoreca	+1600 m2
Daghoreca	- 50 m2

ONTWIKKELGEBIED RAADHUISPLEIN

Wonen

Op (een deel van) de plek waar nu het gemeentehuis staat, worden na de verhuizing van de gemeentelijke organisatie naar de Oude Markt, woningen gebouwd die geschikt zijn voor mensen van verschillende leeftijden. Er wordt speciaal rekening gehouden met jongeren die hun eerste huis zoeken en ouderen die op zoek zijn naar een woning die past bij hun levensfase.

Woondeal Twente
Tubbergen 360 woningen
Buiten Wonen - Ontspannen Wonen

30% sociale huur
40% middenhuur / betaalbare koop
30% duur



OPENBARE RUIMTE

Herinrichting parkeerterrein Oude Markt

Er veranderen veel dingen rondom de Oude Markt. Sommige dingen verdwijnen en er komen nieuwe dingen voor in de plaats. Elk nieuw ding heeft effect op het parkeren in dat gebied. We gaan onderzoeken hoeveel parkeerplekken er nodig zijn op verschillende plaatsen in het centrum van Tubbergen. Als we dit weten, kunnen we kijken of de parkeerregels nog wel goed zijn ingesteld, vooral voor de blauwe parkeerzones. Ook gaan we opnieuw kijken naar waar en hoe de parkeerplekken voor mensen met een handicap het beste kunnen zijn.

Strategisch verkeer- en vervoerplan Tubbergen 2019

Beleidsnotitie “bouwen & parkeren 2018”

Elektrisch rijden - Fietsparkeren - Mindervaliden - Blauwe Zone

OPENBARE RUIJITE

Herinrichting Raadhuisplein

Voordat we verder gaan met het verkennen van manieren om het centrum aantrekkelijker te maken, moeten we eerst beslissen of we evenementen blijven organiseren op het Raadhuisplein. Wat zijn de belangrijkste evenementen voor Tubbergen? Waar zouden deze het beste kunnen plaatsvinden? Is er een geschikte locatie aan de rand van het dorp? Of blijft het plein, zoals het nu is, de belangrijkste plek voor grote evenementen? Het antwoord op deze vragen bepaalt hoe zinvol het is om het Raadhuisplein opnieuw in te richten.

Twentse Verlichte Carnavalsoptocht
Schröder-masterclass
Glasrijk
Festiball
Oktubberfest 2024
Volks- en schuttersfeesten
Kermis

Rock am Esch - Haarweg
Oude MAVO terrein

OPENBARE RUIMTE

Herinrichting Grotestraat

Bij de herinrichting van de Grotestraat spelen verschillende belangrijke onderwerpen een rol, zoals bereikbaarheid, toegankelijkheid, beleving en aanpassingen aan het klimaat. Dit zijn lastige onderwerpen waarbij niet iedereen dezelfde belangen heeft. We gaan goed onderzoeken wat er nodig is en doen verstandige voorstellen om het centrum van Tubbergen aantrekkelijker te maken voor de mensen die er wonen en voor de bezoekers, zodat ze er graag meer tijd willen doorbrengen.

Een eerste stap kan zijn om een fonds op te richten voor het vernieuwen van winkelpuien. Hierdoor kunnen pandeigenaren hun gebouwen duurzamer maken, dalen de energiekosten en wordt de uitstraling van de straat verbeterd. Een echte win-win situatie.

WEBSITE

Centrumontwikkeling Tubbergen

Op de vernieuwde website van Tubbergen plaatsen we een gebruiksvriendelijke interactieve kaart die de voortgang van de Centrumontwikkeling per deelproject laat zien. Websitebezoekers kunnen gemakkelijk zien wat er gedaan wordt en wanneer in elk deelgebied van het centrum. www.tubbergen.nl/centrumontwikkeling-tubbergen



Gemeentehuis ✕

Op de plek waar vroeger de Burgemeester Verdegaal Sporthal stond, komt het nieuwe gemeentehuis. Hier zullen niet alleen de mensen van de gemeente werken, maar ook verschillende organisaties die zich bezighouden met sociale zaken. Samen willen we ervoor zorgen dat we onze inwoners zo goed mogelijk kunnen helpen met vragen over zorg, welzijn, werk en geld. Ook het bestuur van de gemeente zal hier zijn nieuwe kantoor hebben.

VOORBEREIDING Datum nog niet bekend	ONTWERP Datum nog niet bekend
REALISATIE Datum nog niet bekend	

[Lees meer](#)