



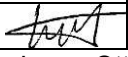


B&W-advies Tubbergen			Manager:		
			Directeur:		
Datum advies: 11 september 2015			Akkoord	Bespreken	
Zaaknr:	<i>Invullen</i>	Burgemeester Stegers			
Documentnr:	I15.044959	Wethouder Vleerbos			
Team:	Programma's	Wethouder De Witte			
Auteur:	Patricia Ankersmid - Temmink	Wethouder Volmerink			
Portefeuille:	Roy de Witte	Secretaris			
Afgestemd met:	Guus Staarink, Ellen List, Herbert Vollenbroek, Erna Ekkelkamp, Leroy Ottenhof, Philipp Schoonderbeek				
Onderwerp: Gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen					
Samenvattende toelichting voor de besluitenlijst: (voor op de besluitenlijst!!!)			Bijlagen: doc.nr(s)		
<p>De huidige tijd dwingt ons anders te handelen in gebieden. In de begroting 2015 is daarom vastgesteld dat we naar een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling moeten en hiervoor in de kern Tubbergen een pilot starten. Hierin worden samen met gebruikers en eigenaren, vanuit een grotere samenhangende strategie, oplossingen bedacht voor problemen met vastgoed. Zij doen actief mee in het proces en de uitvoering. Gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen is een thematische uitwerking van MijnDorp2030. De kern Tubbergen staat niet op zichzelf maar heeft een duidelijke relatie met andere kernen.</p> <p>Samen met een actieve groep aan lokale stakeholders is in de kern Tubbergen in de afgelopen maanden vanuit dit perspectief een denkrichting ontwikkeld om stapsgewijs ontwikkelingen op gang te brengen die de fysiek-economische positie van de kern versterken. Met deze denkrichting willen de stakeholders richting om hiermee de plannen verder in te kleuren, draagvlak te creëren en ondernemers, organisaties en (groepen) professionals uit te dagen met ideeën en initiatieven te komen. Het college stemt in met deze denkrichting en stelt de raad voor om ook deze denkrichting te ondersteunen. Daarmee spreekt zij ook de bereidheid uit om in principe de gemeentelijke vastgoedlocaties als potentiële ontwikkellocatie te beschouwen en nader te onderzoeken op welke wijze deze locaties kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van de doelen.</p>			15.046479		
Advies					
Wij adviseren u om te besluiten:					
<ul style="list-style-type: none"> - De raad voor te stellen om in te stemmen met de door lokale stakeholders geschetste denkrichting om de fysiek-economische positie van de kern Tubbergen te versterken en daarmee de bereidheid uit te spreken om de benoemde gemeentelijke vastgoedlocaties (waaronder gemeentehuis) als potentiële ontwikkellocatie te beschouwen en nader uit te werken op welke wijze deze locaties kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van de doelen. - Gezamenlijk met stakeholders de communicatie rondom de gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen op te starten om hiermee ideeën op te halen uit de samenleving, de denkrichting verder in te kleuren en initiatieven aan te jagen en uit te werken. 					
<input type="radio"/>	Openbaar	<input type="radio"/>	Raadsvoorstel	X	Embargo tot moment van versturen van agendastukken aan de commissie van 12 oktober 2015
<input type="radio"/>	Niet openbaar	<input type="radio"/>	Raadsbrief	<input type="radio"/>	
Datum besluit: 22-9-2015					
<input type="radio"/>	Conform advies		<input type="radio"/>	Graag nader advies m.b.t.:	

o	Aanhouden tot:	X	Afwijkend/ Aanvullend, namelijk:
---	----------------	---	----------------------------------

- De raad voor te stellen om in te stemmen met de door lokale stakeholders geschetste denkrichting om de fysiek-economische positie van de kern Tubbergen te versterken en daarmee de bereidheid uit te spreken om de benoemde gemeentelijke vastgoedlocaties (waaronder gemeentehuis) als potentiële ontwikkellocatie te beschouwen en nader uit te werken op welke wijze deze locaties kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van de doelen.
- Gezamenlijk met stakeholders de communicatie rondom de gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen op te starten om hiermee ideeën op te halen uit de samenleving en bij (groepen) professionals, de denkrichting verder in te kleuren en initiatieven aan te jagen en uit te werken.

Onderbouwing van het advies

Inleiding

Embargo / openbaarheid

Onder embargo tot de raadscommissie van 12 oktober 2015

Extern overleg/Wettelijke adviseurs

- De geschetste potentiële ontwikkelingsrichting is
- Er heeft extern overleg plaatsgevonden met direct belanghebbende partijen

Argumentatie

Mede door demografische, economische en maatschappelijke veranderingen hebben we binnen de kern Tubbergen te maken met een aantal actuele ontwikkelingen en uitdagingen. De detailhandel in de winkelstraten staat onder druk en ook de toekomst van verschillend maatschappelijk vastgoed in Tubbergen is onzeker. 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 handelen in gebieden. In de begroting 2015 is daarom vastgesteld dat we naar een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling moeten gaan. 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. Dit sluit aan bij de dynamiek van de huidige samenleving: waar horizontale verhoudingen zijn en de samenleving pro-actief meedenkt en ontwikkelt. Dit is de rode draad in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Het gaat om het gezamenlijk 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. Daarbij gaat het ook om vertrouwen geven. Vertrouwen geven aan stakeholders dat initiatieven tot een goede uitvoering komen.

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 lokale stakeholders een mogelijke denkrichting is ontwikkeld om de fysiek-economische positie van de kern Tubbergen te versterken. Daarbij is ook 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.

Voorafgaand worden college en raad geïnformeerd over de denkrichting en gevraagd hiermee in te stemmen, zodat tot verdere inkleuring en uitwerking kan worden overgegaan. Voor de inhoudelijke toelichting op de denkrichting en de potentiële ontwikkelingskansen wordt verwezen naar de bijlagen.

Doelstelling

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

Thema's / subdoelen

Om de doelstelling en ambities te verwezenlijken is een aantal thema's / subdoelen benoemd:

- 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 de specifieke doelgroepen 'jong' en 'oud'
- Sport als verbindende factor in de gemeente Tubbergen

Voor de uitwerking van de thema's en de potentiële ontwikkellocaties wordt verwezen naar de bijlage.

Gemeentelijke ontwikkellocaties

Een aantal van de genoemde ontwikkellocaties betreft gemeentelijk eigendom (bijvoorbeeld gemeentehuis). Voorgesteld wordt de benoemde gemeentelijke vastgoedlocaties te beschouwen als potentiële ontwikkellocaties en nader uit te werken op welke wijze deze kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van de gestelde doelen en thema's.

Krachten verbinden!

De thema's zijn uitgewerkt in een aantal ontwikkelingskansen en potentiële ontwikkellocaties, zie bijlage. De benoemde potentiële ontwikkellocaties zijn veelal met elkaar verbonden maar ook van elkaar afhankelijk. Bij toevoegen van nieuwe functies op bepaalde locaties moeten wellicht ruimtes worden vrijgespeeld of oude functies worden verplaatst. De uitdaging in de gebiedsontwikkeling ligt in het slim inspelen op de beschikbare ruimte in het gebied om de gewenste functies op de gewenste plaatsen te realiseren. Kortom, krachten verbinden! Dat maakt het proces van de gebiedsontwikkeling nieuwe stijl ook daadwerkelijk anders dan voorheen.

Effecten

- Meer bezoekers, meer bestedingen in de kern Tubbergen alsmede ook in de hele gemeente Tubbergen.
- Vergroten van het draagvlak voor ontwikkelingen in de kern Tubbergen, zowel onder inwoners van de kern Tubbergen maar ook onder inwoners van de hele gemeente.
- Een sterk en toekomstbestendig voorzieningenniveau in de kern Tubbergen heeft een positief effect op de leefbaarheid in de kern Tubbergen maar ook de hele gemeente Tubbergen.
- Proces levert een bijdrage aan een actievere samenleving en het zelforganiserend vermogen.

Bijzondere aandachtspunten

Wat is de rol van de gemeente in het proces?

Gebiedsontwikkeling nieuwe stijl betekent een andere rol voor de gemeente en een andere manier van samenwerken. Niet naast elkaar, maar mét elkaar. Niet meer alles regelen en bepalen, maar inspelen op initiatieven en wensen uit het gebied en daarbij sturen op hoofdlijnen. De gemeente heeft vooral 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. 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.

De gemeente heeft in de eerste fase van het proces een meer aanjagende rol gehad, na verloop van tijd is deze rol meer ondersteunend omdat partijen uit de samenleving pro-actief mee-ontwikkelen. Bij de uitvoering van deelprojecten wordt de rol van de gemeente per project bepaald, afhankelijk van de positie in het project. Bij geheel private projecten zal de gemeente vooral faciliterend zijn. Daar waar sprake is van gemeentelijk eigendom zal de gemeente een meer regisserende rol innemen.

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 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. Juist vanuit de onderlinge verschillen kunnen de kernen elkaar versterken en de kwaliteit van het totaal worden verhoogd! Vanuit dit perspectief is de gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen benaderd. Het proces rondom de gebiedsontwikkeling 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. Daarmee onderscheidt het proces zich van de 'Gebiedsontwikkeling' dat zich voornamelijk op fysiek-economische ontwikkelingen richt met een ruimtelijke impact. Gebiedsontwikkeling is feitelijk een deeluitwerking 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 fysiek-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 relatie met het coalitieakkoord Tubbergen / en de hoofdprincipes van Noaberkracht?

In het coalitieakkoord is benadrukt dat nieuwe strategieën moeten worden ingezet om geconstateerde problemen in de kernen aan te pakken. In het bijzonder de centrumgebieden als het bijvoorbeeld gaat om leegstand. Daarnaast moet aandacht zijn voor de herstructuringsopgaven van vastgoed dat zijn functie verloren is. Het proces rondom de gebiedsontwikkeling in de kern Tubbergen geeft hieraan invulling en is in de begroting 2015 bekrachtigd. We gaan deze rol proactief aan de voorkant van processen oppakken en onze positie en kennis in de vele netwerken aanwenden om belanghebbenden en betrokkenen aan elkaar te koppelen en zo mogelijk tot inspirerende en innovatieve producten, bedrijfsconcepten en plannen te brengen. Daarbij geldt als uitgangspunt dat de mensen in het gebied zelf of in groepen uiteindelijk de verantwoordelijkheid nemen om plannen tot uitvoering te brengen. Dat betekent ook dat we als gemeente vertrouwen moeten geven aan stakeholders in de uitvoering van hun plannen. In de eerste fase van het proces is onze rol dan ook pro-actief. Bij de uitvoering van deelprojecten zal het meer ondersteunend zijn, uiteraard wel afhankelijk van onze positie in het project (bv. eigendom).

Financieel

Voor het proces zijn middelen beschikbaar binnen de begroting 2015. De financiële consequenties van eventuele deelprojecten zijn nu nog niet bekend maar het kader binnen de begroting 2016 geeft hiervoor houvast.

Subsidiemogelijkheden

Er zijn verschillende subsidiemogelijkheden voor uitvoering, hiervoor zijn/gaan we in overleg met onder meer de provincie. Er zal per project worden bekeken of en waar subsidiemogelijkheden zijn.

Juridisch

Er zijn vooralsnog geen juridische consequenties.

Personele en/of organisatorische consequenties

We gaan op een andere manier samenwerken met lokale stakeholders via een 'Kernteam Tubbergen' dat snel schakelt met een intern procesteam. Het gaat in deze om het anders organiseren van bestaande werkzaamheden. De benodigde interne uren kunnen worden opgevangen binnen de huidige begroting.

Communicatie

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. Voor de inhoud wordt verwezen naar de bijlage.

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 eind oktober door de stakeholders gecommuniceerd richting de samenleving (naar verwachting tijdens de kermis op 30 oktober).

Conclusie

De huidige tijd dwingt ons anders te handelen in gebieden. In de begroting 2015 is daarom vastgesteld dat we naar een nieuwe manier van gebiedsontwikkeling moeten en hiervoor in de kern Tubbergen een pilot starten. Hierin worden samen met gebruikers en eigenaren oplossingen bedacht voor problemen met vastgoed. Niet voor ieder probleem afzonderlijk, maar vanuit een grotere samenhangende strategie. Het is daarbij wel nodig dat de gebruikers en eigenaren actief meedoen in dit proces. Samen met een actieve groep aan lokale stakeholders is in de kern Tubbergen in de afgelopen maanden een denkrichting ontwikkeld om stapsgewijs ontwikkelingen op gang te brengen die de fysiek-economische positie van de kern. Met deze denkrichting willen de stakeholders richting de samenleving om hiermee de plannen verder in te kleuren, draagvlak te creëren en ondernemers en organisaties uit te dagen met initiatieven te komen. Het college wordt geadviseerd om in te stemmen met deze denkrichting en de raad voor te stellen om ook deze denkrichting te ondersteunen. Daarmee spreekt zij ook de bereidheid uit om in principe de gemeentelijke vastgoedlocaties als potentiële ontwikkellocatie te beschouwen en nader te onderzoeken op welke wijze deze locaties kunnen bijdragen aan het verwezenlijken van de doelen.

Vervolgacties

- Raadscommissie op 12 oktober, 2 november raadsbesluit
- 30 oktober kick-off: informeren samenleving en ophalen ideeën, initiatieven om de plannen verder in te kleuren.
- Uitwerking business cases deelprojecten