

## Reactienota visie op hoofdlijnen centrum Tubbergen

Op 22 december 2021 is de conceptvisie op hoofdlijnen voor het centrum van Tubbergen openbaar gepubliceerd. Tot en met 11 januari 2021 was er de mogelijkheid om te reageren. Er zijn twee inhoudelijke reacties binnen gekomen. In deze notitie staan de reacties en de reactie van het college van B&W daarop.

De namen van de indieners zijn geanonimiseerd. Waar namen stonden zijn die vervangen door '[naam indiener]'.

### Reactie 1.

Beste lezer,

Wat een helder document heeft het Centrumberaad ontwikkeld.

Ja, het blijft complex om een ruimte zo in te richten dat deze tegemoet komt aan alle burgers.

Inspraak werkt.

Ik zie veel in verbinding en combinatie van functies, maar ook van activiteiten om 'een bruisend hart' te ontwikkelen.

Het gaat niet alleen om de plaatsing van de gebouwen, maar zeker ook om de invulling.

Vanuit de creatieve hoek zou ik dan graag een opmerking maken om in uw denken ook ruimte in te plannen voor exposities en werkruimtes.

Dan treffen en ontmoeten mensen elkaar ook, naast de uitbreiding/centralisatie van horecagelegenheden.

Zeker nu we in coronatijd merken dat mensen meer behoefte hebben aan zaken die hun mentaal sterk houden en weerbaarheid vergroot nu sportactiviteiten op een lager pitje zijn komen te functioneren.

Veel succes met de verdere ontwikkeling.

[naam indiener]

### Antwoord op reactie 1.

In deze reactie lezen wij enerzijds een bevestiging van het proces en het eindresultaat. En anderzijds een oproep om ruimte te maken voor exposities en werkruimtes, naast uitbreiding en centralisatie van horeca.

Deze oproep is herkenbaar en is ook door meerdere mensen ingebracht. Om die reden is op pagina 9 van de visie 'Activiteiten en Cultuur' als functie beschreven. Het wordt als een uitgangspunt meegenomen bij het opstellen van de verschillende scenario's. In de beschrijving van dit punt staan expositieruimten en workshopmogelijkheden ook al als voorbeeld benoemd.

Omdat het al in de visie beschreven is zien wij geen reden de visie op dit punt te wijzigen. Wel zien we een bevestiging om dit punt mee te nemen in volgende stappen bij het opstellen van de scenario's.

## Reactie 2.

Aan het college van burgemeester en wethouders  
van Tubbergen

Onderwerp: reactie [naam groep indieners] op concept-visie Centrum Tubbergen

Tubbergen, 7 januari 2022

Geacht college,

Wij hebben met belangstelling de door uw college vastgestelde concept-visie voor ons dorp gelezen. Onderstaand treft u onze reactie hierop aan.

### **Samenhangende visie met stappenplan is belangrijk**

Allereerst merken wij op dat wij het een goed idee vinden dat de gemeente Tubbergen een brede samenhangende visie over het centrum van het dorp Tubbergen, inclusief een uitvoeringsprogramma ontwikkelt, waarin alle gebouwen/gronden tussen het gemeentehuis en de Verdegaaalhal zijn opgenomen. Een 'gatenkaas'visie met alleen ontwikkelingsmogelijkheden voor het gemeentelijk vastgoed doet geen recht aan deze opgave en is ongewenst.

In onze optiek is er met het vrijkomen van meerdere gebouwen/terreinen nu een unieke kans om het centrum van het dorp Tubbergen te versterken.

Als omwonenden roepen wij uw college en de gemeenteraad op om dit voortvarend op te pakken en op die manier de geboden kans optimaal te benutten.

Uw doel om het kerngebied van Tubbergen een sterk economisch en maatschappelijke gebied te maken, waarbij ontmoeting, dienstverlening en gastvrijheid centraal staan onderschrijven wij.

### **Gebiedsafbakening kerngebied Tubbergen ontbreekt**

Wel hebben wij hierbij een vraag, namelijk wat verstaat u precies onder het kerngebied Tubbergen. Een gebiedsafbakening hebben wij niet in het concept ontdekt. Wat verstaat u precies onder dit kerngebied?

Graag zouden wij zien dat u een korte beschrijving van het kerngebied met aanduiding hiervan op een kaartje aan de visie toevoegt. Zo wordt voor iedereen duidelijk waarover het gaat.

Het eindresultaat van de visie is volgens u *'een visie met daarbij een afwegingskader op basis waarvan een voorkeursscenario met functies op locaties is gekozen'*. Het voorliggende concept is de 1<sup>e</sup> stap in dit proces.

### **Twee speerpunten [naam groep indieners]**

Naast het levendiger maken van het centrum door o.a. de horeca te concentreren op het Raadhuisplein en het behouden/verbeteren van het voorzieningenniveau richten wij ons vooral op:

1. Het toekomstbestendiger maken van het winkelaanbod;
2. Het vergroten van het woningaanbod voor de doelgroep ouderen.

Hierop zouden uw inspanningen vooral gericht moeten zijn.

#### **Ad 1. Het toekomstbestendiger maken van het winkelaanbod**

Met name het versterken van het aanbod dagelijkse boodschappen- zonder kwantitatieve uitbreiding van het vvo winkels - is denken wij belangrijk. Wij zien namelijk dat het dorp Tubbergen steeds meer een 'boodschappendorp' wordt (modezaken verlaten het dorp).

Het verplaatsen van de Aldi-supermarkt tegenover de Plus-supermarkt kan bijdragen aan versterking van het aanbod bijdragen.

Zonder hiermee op voorhand al in te stemmen merken wij wel op dat de inpassing van een supermarkt in een stedelijk gebied een complexe en gevoelige ontwikkeling is en alleen kan slagen als er sprake is van een zorgvuldig proces en een goede ruimtelijke inpassing.

Indien de Aldi-supermarkt in het centrum uiteindelijk ruimtelijk niet inpasbaar is, bijvoorbeeld doordat voor het laden en lossen geen goede/aanvaardbare oplossing kan worden bereikt dan zou volgens ons een plek aan de rand van het dorp (op een voor de bewoners van de andere dorpen goed bereikbare plek) opnieuw overwogen kunnen worden. Een moderne Aldi-supermarkt is voor de hele gemeente Tubbergen namelijk van belang.

Wij hebben goed kennis genomen van het door uw college aangehaalde uit 2016 daterende onderzoek van DTNP over de wenselijkheid van een supermarkt omgeving Verdegaalhal.

In aanvulling op uw citaat hieruit in de concept-visie wijzen wij u op de door DTNP geschetste randvoorwaarden voor de ruimtelijk-functionele inpassing van deze supermarkt, waarbij o.a. de entree van de supermarkt optimaal aansluit op de rest van het centrum (winkels Hoofdstraat, parkeren Markt en de looproute tussen supermarkt en overig centrumgebied zo kort en aantrekkelijk mogelijk dient te zijn, alsmede over de aanbevelingen die DTNP doet over het ruimtelijk proces.

In onze optiek dient het winkelgebied compact en aaneengesloten te blijven. Hoewel wij beseffen dat de toewijzing van functies aan locaties pas in het vervolgtraject zal gebeuren, hebben wij er toch behoefte aan hieraan nu al uitdrukkelijk aandacht te schenken gelet op de volgende passages uit de concept-visie (paragrafen 4.1 Kwaliteiten en 4.2 kansen):

- *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.*
- *Het ontwikkelen en herinrichten van de locaties Gemeentehuis en Verdegaalhal geeft een kans om eenheid in uitstraling te realiseren. Hiermee kunnen deze twee locaties en de ruimte ertussen ook fysiek verbonden worden met elkaar.*
- *Naast de Verdegaalhal zijn er ook aanliggende percelen welke mogelijk ontwikkeld kunnen worden.*

Wij vinden dat de visie een breed samenhangende toekomstbeeld van het dorp Tubbergen moet schetsen met daarnaast uiteraard ook een stappenplan/uitvoeringsprogramma dat is gericht op realisatie van de visie en geen 'gatenkaas' met alleen maar ontwikkelingsmogelijkheden voor het gemeentelijk onroerend goed, waarbij niet langer sprake zal zijn van een compact en aaneengesloten winkelgebied.

Wij gaan er overigens van uit dat dit ook niet uw bedoeling is en vragen u daarom om deze passages te herzien.

Voor alle duidelijkheid. Wij pleiten er niet voor om eigenaren te verplichten, maar om eigenaren te verleiden tot medewerking aan de realisatie van de visie, waarbij een gefaseerde realisatie misschien onvermijdelijk is.

## **Ad 2. Het vergroten van het woningaanbod voor de doelgroep ouderen.**

Zoals wij al eerder aangaven zijn wij er voorstander van om de plek waar nu nog de Verdegaalhal staat in te vullen met kleinschalige woningbouw in een parkachtige setting. Kortheidshalve verwijzen wij u naar onze brief van 8 september 2020 waarin wij onze visie hebben gegeven. Ter volledigheid is deze brief bijgevoegd.

In deze opvatting worden wij nog versterkt door de recente berichtgeving in de landelijke en regionale media over de rol van ouderen in de woningcrisis. De meerderheid van de gemeenten gaf aan dat de belangrijkste oorzaak van de woningcrisis in ons land zou zijn de geringe doorstroming van ouderen van grote naar kleinere woningen. Het is – en dat zien wij ook in onze eigen vrienden- en familiekring – inderdaad zo dat ouderen honkvast zijn, maar dat is niet omdat ouderen niet willen verhuizen, maar dat er simpelweg onvoldoende geschikte huisvesting is voor ouderen; ook in Tubbergen niet. De locatie van de Verdegaalhal is volgens ons een uitstekende plek voor adequate moderne ouderenhuisvesting!

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en worden graag verder betrokken bij de ontwikkeling van de visie.

## Antwoord op Reactie 2

Deze reactie bestaat uit meerdere onderdelen die we stuk voor stuk beantwoorden:

### 1. Gebiedsafbakening ontbreekt

De indieners geven aan graag een afbakening van het gebied te willen zien.

In het Centrumberaad werken we expres niet met een strakke afbakening van het kerngebied. Een grens trekken zorgt vaak ook dat delen buitengesloten worden. Dit wilden we in deze fase van het Centrumberaad voorkomen. Wat ons betreft is de afbakening van het kerngebied onderwerp van gesprek in de volgende fasen, waarin ook de scenario's worden besproken.

Tijdens de participatiebijeenkomsten is wel een kaart van het centrum van Tubbergen op tafel gelegd en besproken. Een vergelijkbare kaart zullen we als bijlage bij de visie voegen. Wat ons betreft geeft die kaart het centrumgebied ruim aan. En kan een nadere afbakening van het centrumgebied op die kaart plaatsvinden.

### 2. Speerpunt 1. Toekomstbestendig maken winkelaanbod

De indieners roepen op met name aandacht te hebben voor het versterken van het aanbod van dagelijkse boodschappen. Rondom de mogelijke realisatie van een supermarkt op locatie Verdegaalhal komen de indieners met een aantal aandachtspunten voor het vervolg. Tot slot doen ze een oproep om te komen tot een breed samenhangende visie met een uitvoeringsprogramma.

Wij vinden deze reactie erg herkenbaar. Het versterken van het aanbod van de dagelijkse boodschappen is beschreven in de visie. Zowel als uitdaging in paragraaf 4.3, pagina 12. En ook als functie 'Winkels en winkelaanbod' op pagina 9.

De indieners merken zelf ook al op dat de aandachtspunten vooral voor de vervolgstappen zijn. En wij zijn het hier mee eens. Deze aandachtspunten moeten een plek krijgen bij het opstellen van de scenario's. En mocht de supermarkt op locatie Verdegaalhal het voorkeursscenario worden, dan gelden deze uitgangspunten zeker ook bij de uitvoering ervan. Daarom gaan wij er hier in onze reactie niet verder op in. Maar bespreken deze met de indieners in het vervolg van het Centrumberaad. et college onderschrijft wel het belang van een goede ruimtelijke inpassing en aandacht voor verkeer en bereikbaarheid.

De indieners vragen nog specifiek aandacht voor een samenhangende visie voor het hele gebied. En niet alleen aandacht voor de twee gemeentelijke ontwikkellocaties. Ook willen ze graag een compact winkelgebied. Dit is ook zeker de intentie van het college en is ook veelgehoord tijdens de participatie bijeenkomsten. De twee ontwikkellocaties zijn misschien wel de aanleiding geweest om het proces op te starten, maar de centrumvisie gaat over het hele centrum.

De indieners vragen om een wijziging van een tekst in hoofdstuk 4 pagina 11 van de visie, onder 'kansen' en 'kwaliteiten'. Deze teksten zijn opgehaald tijdens de participatie bijeenkomsten en zoveel mogelijk opgeschreven bij de letterlijke woorden die destijds gezegd zijn. Op basis van deze reactie zullen we de tekst zo aanpassen dat de nadruk komt op de ontwikkeling van het hele centrum en niet alleen of specifiek om de gemeentelijke ontwikkellocaties.

Uiteraard zullen wij dit in de vervolgstappen van het Centrumberaad ook verwerken in de scenario's en de bijbehorende kaarten. Die moeten leiden tot de gevraagde samenhangende visie voor het hele centrum.

### 3. Speerpunt 2. Vergroten woningaanbod ouderen

De indieners doen een oproep voor meer woningen, kleinschalig en voor ouderen.

Dit is inderdaad één van de ingediende plannen voor de locatie Verdegaalhal, kleinschalige woningbouw in parkachtige setting. Dit ingediende plan zal naast de andere ingediende initiatieven worden afgewogen in de vervolgstappen van het Centrumberaad. En uiteindelijk volgt een voorkeursscenario waarin dit wel of niet gerealiseerd wordt.

Hoe dan ook onderstreept het college het belang van voldoende woningen voor starters en ouderen. Hierbij sluiten we aan bij de Woonvisie Tubbergen. Tijdens de participatiebijeenkomsten is de behoefte voor voldoende woningen ook meermaals benoemd. Daarom is de functie 'Wonen' ook als

uitgangspunt meegenomen op pagina 10. Dit zal daarom ook onderdeel zijn van de op te stellen scenario's.

Omdat het al in de visie beschreven is zien wij geen reden de visie op dit punt te wijzigen. Wel zien we een bevestiging om dit punt mee te nemen in volgende stappen bij het opstellen van de scenario's.