

project Centrumberaad Tubbergen  
 nummer 22-020  
 betreft Beoordeling Scenario's  
 datum December 2022  
 gewijzigd Maart 2023

--	neemt sterk af	-2 punten
-	neemt af	-1 punt
+/-	blijft gelijk	0 punten
+	neemt toe	+1 punt
++	neemt sterk toe	+2 punten

Kernwaarden uit visie op hoofdlijnen
<b>Kernwaarde ontmoeting</b>
In hoeverre nemen de mogelijkheden toe voor laagdrempelige ontmoeting (dorpshuiskamer) bij huisvesting in het gemeentehuis?
In hoeverre nemen de mogelijkheden toe voor laagdrempelige ontmoeting (dorpshuiskamer) bij huisvesting in een cultureel maatschappelijke locatie?
In hoeverre nemen de mogelijkheden toe voor ontmoeting in de openbare ruimte?
In hoeverre versterken cultureel maatschappelijke partners (verenigingen) elkaar door clustering van huisvesting?
In hoeverre versterken cultureel maatschappelijke partners en de horeca centrale ontmoetingsplaatsen door clustering van huisvesting?
In hoeverre wordt het verenigingsleven en de saamhorigheid van de samenleving versterkt?

Scenario's			
1	2	3	4
+	+	+	+
++	++	++	++
+	+	+	+
+	+	+	+
+	+	-	++
+	+	+	+

Motivatie
Door de combinatie van gemeentelijke dienstverlening met sociaalmaatschappelijke taken kunnen de inwoners van Tubbergen op een centrale plek terecht met al hun welzijnsvragen. Met de realisatie van een dorpshuiskamer in het gemeentehuis neemt de mogelijkheid voor een combinatiebezoek toe. Dit draagt bij aan het faciliteren van laagdrempelige ontmoeting.
De laagdrempeligheid van cultureelmaatschappelijke instellingen is groot, omdat deze functies worden geassocieerd met ontspanning en vrije tijd. Dit in tegenstelling tot de wat meer functioneel-zakelijke omgeving van een gemeentehuis. Door de dorpshuiskamer onder te brengen bij een cultureelmaatschappelijke functie wordt deze voorziening nog laagdrempeliger en uitnodigend om langer te verblijven dan het geval is een dorpshuiskamer in een gemeentehuis.
Door het toewerken naar een compact centrumgebied en ingrepen m.b.t. toegankelijkheid, belevingswaarde en klimaatadaptatie etc. te clusteren, ontstaan plekken waar ontmoeting op een laagdrempelige wijze wordt gefaciliteerd. De laagdrempelige ontmoeting in de openbare ruimte is in alle scenario's en is zichtbaar opgenomen in de basiskaart.
Verenigingen kunnen elkaar versterken door (bestaand) maatschappelijk vastgoed beter te benutten. Zeker als zij niet alleen onder één dak zijn gehuisvest, maar ook ruimten met elkaar delen. Wanneer elke vereniging vasthoudt aan een eigen ruimte (verzamelgebouw), zal de onderlinge synergie aanzienlijk minder zijn.
Binnen (deel)gebieden met een duidelijk profiel, versterken functies elkaar. Dit is ook de basis geweest voor de Visie op hoofdlijnen. In <b>scenario 3</b> ontstaat op de plek van de Verdegahal de functie Cultuur & Ontspanning. Dat komt doordat de sporthal formeel wordt omgezet van sporthal naar evenementenlocatie. Juist deze functies zijn in de basisvisie geconcentreerd aan het Raadhuisplein. Door deze functie naar de Verdegahal te verplaatsen vindt verspreiding plaats van de functie Cultuur en ontspanning in plaats van clustering. In <b>scenario 4</b> vervalt de sociaalmaatschappelijke functie van het gemeentehuis aan het Raadhuisplein, waardoor het profiel van dit deelgebied nog nadrukkelijker horeca en cultureelmaatschappelijk wordt.
Een deel van de verenigingen hebben nu nog onderdak op diverse plekken buiten het centrum. De erfpachtovereenkomst met De Huve loopt af. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid de verenigingen die gebruik maken van de Huve onder te brengen in bestaand maatschappelijk vastgoed in het centrumgebied. De aard van de vereniging bepaald uiteindelijk welke nieuwe plek het meest passend is. Nieuwe samenwerkingsvormen kunnen hierdoor ontstaan. De locatie van De Huve kan aangewend worden als inbreidingslocatie.

Kernwaarde gastvrij
In hoeverre is er voldoende ruimte voor evenementen in de openbare ruimte?
In hoeverre is er voldoende ruimte voor evenementen in een evenementenhal?
In hoeverre zijn er mogelijkheden voor faciliteren van sportactiviteiten overdekt?
In hoeverre zijn er mogelijkheden voor faciliteren van sportactiviteiten in de openbare ruimte?
In hoeverre is er voldoende ruimte voor horeca type 2 (eten, drinken, terras)?
In hoeverre is er voldoende ruimte voor horeca type 2 (overnachting)?
In hoeverre is er voldoende ruimte voor horeca type 1 (extra faciliteit bij detailhandel, zoals ijsje, gebakje, etc.)?
In hoeverre zijn er mogelijkheden voor huisvesting van een zorglocatie voor gehandicapten, psychiatrie, verslaving, ouderenzorg, etc.
In hoeverre zijn er kansen voor concentratie winkelaanbod door vulling van leegstand?
In hoeverre zijn er mogelijkheden voor uitbreiding oppervlakte 2e volwaardige supermarkt?
In hoeverre zijn er mogelijkheden voor faciliteren van activiteiten en cultuur (theater met bioscoop, exposities, workshops, verenigingen, etc.)
In hoeverre is er voldoende ruimte voor lang parkeren nabij het centrum?
In hoeverre is er voldoende ruimte voor kort parkeren nabij de winkels in de winkelstraat?
In hoeverre is er voldoende ruimte voor kort parkeren nabij de supermarkt?
In hoeverre is het mogelijk om het compacte winkelgebied en het horecaplein autoluw in te richten?

+/-	+/-	+/-	+/-
--	--	+/-	--
+/-	+/-	+/-	+/-
+/-	+/-	+/-	+/-
+	+	+	+
+/-	+/-	+/-	+
+/-	+/-	+/-	+/-
+/-	++	+/-	+/-
+	+	+	+
+	+	+	+
+	+	++	+
+/-	+/-	+/-	+/-
+/-	+/-	+/-	+/-
+/-	+/-	+/-	+/-
++	++	++	++

De basiskaart gaat uit van een ongewijzigd oppervlak aan het Raadhuisplein dat beschikbaar is voor evenementen. Welke evenementen er op welke plek gewenst zijn is, afhankelijk van het nog te realiseren evenementenbeleid. Minder grootschalige evenementen biedt meer mogelijkheden voor het vergroten van de belevingswaarde bij herinrichting van het plein.
In <b>scenario 3</b> wordt de bestemming van de oude sporthal formeel omgezet naar de functie Cultuur & Ontspanning. Binnen deze bestemming is een evenementenhal toegestaan.
Ongewijzigd
Ongewijzigd. Bij de verdere uitwerking van de basiskaart kan dit wel nader onderzocht worden in relatie tot het stimuleren van een gezonde leefomgeving.
In elk scenario in principe evenveel. We streven vooral naar concentratie van bestaande horeca aan het Raadhuisplein met een beperkte uitbreiding.
<b>Scenario 4</b> biedt ruimte voor de realisatie van hotelkamers en/of appartementen boven de horecaplant rondom het Raadhuisplein.
Ongewijzigd. Voorstel is om de bestemmingsplandefinitie van de centrumfunctie aan te passen, waardoor horeca type 2 niet langer is toegestaan op plekken voor detailhandel.
<b>Scenario 2</b> biedt ruimte voor de realisatie van een zorginstelling op de locatie Verdegahal.
Door toe te werken naar een compacter centrumgebied wordt leegstand (op termijn) voorkomen
Elk van de scenario's biedt hiertoe de mogelijkheid.
De mogelijkheden nemen toe door het beter inzetten van bestaand vastgoed en door samenwerking tussen cultureelmaatschappelijke partners te stimuleren. Daarnaast biedt <b>scenario 3</b> nog meer ruimte. De behoefte hieraan / wenselijkheid is niet beoordeeld.
Het parkeeronderzoek uit 2016 moet worden geactualiseerd. Uitgangspunt is dat alle scenario's voldoen aan de parkeernormering. Het verplaatsen van functies binnen het centrum kan er toe leiden dat de blauwe zone aangepast/verplaatst/uitgebreid moet worden.
Het parkeeronderzoek uit 2016 moet worden geactualiseerd. Uitgangspunt is dat alle scenario's voldoen aan de parkeernormering. Het verplaatsen van functies binnen het centrum kan er toe leiden dat de blauwe zone aangepast/verplaatst/uitgebreid moet worden.
Het parkeeronderzoek uit 2016 moet worden geactualiseerd. Uitgangspunt is dat alle scenario's voldoen aan de parkeernormering. Het verplaatsen van functies binnen het centrum kan er toe leiden dat de blauwe zone aangepast/verplaatst/uitgebreid moet worden.
Door de verbinding tussen de zijroutes (sluiproutes) en de Grotestraat af te sluiten voor gemotoriseerd verkeer zal enkel bestemmingsverkeer aanwezig zijn in de Grotestraat. Hiermee neemt het aantal vervoersbewegingen in de Grotestraat sterk af en kan aan de inrichting van de Grotestraat meer belevingswaarde worden toegevoegd.

project Centrumberaad Tubbergen  
 nummer 22-020  
 betreft Beoordeling Scenario's  
 datum December 2022  
 gewijzigd Maart 2023

--	neemt sterk af	-2 punten
-	neemt af	-1 punt
+/-	blijft gelijk	0 punten
+	neemt toe	+1 punt
++	neemt sterk toe	+2 punten

Kernwaarden uit visie op hoofdlijnen
<b>Kernwaarde dienstverlening</b>
In hoeverre is de gemeentelijke dienstverlening in centrum fysieke bereikbaar?
In hoeverre is de sociaal-maatschappelijke dienstverlening gecombineerd met gemeentelijke dienstverlening laagdrempelig?
In hoeverre versterken sociaal-maatschappelijke partners en de gemeentelijke dienstverlening elkaar?

Scenario's				
1	2	3	4	
+	+	+	+	
+	+	+	+	
+	+	+	+	

Motivatie
Bij de uitwerking van de basiskaart zullen de aanbevelingen van Stichting Ongehinderd, ter verbetering van de fysieke toegankelijkheid van de buitenruimte, worden meegenomen
Verschillende hulpvormen van verschillende aanbieders gaan elkaar aanvullen. Hulpvormen worden opgebouwd van laagdrempelige naar, als het nodig is, steeds intensievere hulp. Mensen worden eerder geholpen
Door de samenwerking van professionals rondom welzijnsvraagstukken, met een persoonlijke aanpak, uitgaande van uw mogelijkheden en ontwikkelingen, kunnen de inwoners van Tubbergen snel en passend worden ondersteund.

Overige kernwaarden
In hoeverre is realisatie van grondgebonden woningen voor jongeren en senioren mogelijk aan de rand van het centrum?
In hoeverre is realisatie van appartementen voor jongeren en senioren mogelijk (o.a. door functiestapelning) in het compact winkelgebied en bij horecaplein?
In hoeverre versterken de functies (cultureel maatschappelijk, horeca, winkelgebied, dagelijkse behoefte, sociaal maatschappelijk) elkaar door clustering?
In hoeverre is de openbare ruimte klimaatadaptief?
In hoeverre draagt de voorgestelde vergroening bij aan klimaatadaptatie?
In hoeverre is de uitstraling en beeldvorming groener?

++	+	+	++
++	+	+	++
+/-	+/-	-	+
++	++	++	++
++	++	++	++
++	++	++	++

In elk van de scenario's neemt het aantal grondgebonden woningen toe. In <b>scenario 1 en 4</b> is relatief gezien nog meer ruimte voor grondgebonden woningen naast de Julianastraat ook aan de Pastoor Bloemenstraat.
Door functiestapelning neemt in elk van de scenario's het aantal appartementen toe. In <b>scenario 1</b> wordt een appartementencomplex gerealiseerd aan de Pastoor Bloemenstraat. In <b>scenario 4</b> is er ruimte voor appartementen boven de horeca aan het raadhuisplein.
In <b>scenario 1 en 2</b> blijft de huidige mix van functies min of meer bestaan. In <b>scenario 3</b> wordt de functie Cultureelmaatschappelijk & Horeca (Verdegaalhal) juist meer verspreid i.p.v. geclusterd. In <b>scenario 4</b> is de clustering van functies het meest ver doorgevoerd.
Uitgangspunt voor het uitwerken van de basiskaart is dat de nieuwe inrichting meer klimaatadaptief is door het toepassing van waterpasserende bestrating en het realiseren van infiltratievoorzieningen voor oppervlaktewater.
Uitgangspunt voor het uitwerken van de basiskaart is dat de nieuwe inrichting meer klimaatadaptief is door het realiseren van nieuwe groenstructuren en het versterken van bestaande groenstructuren
De maatregelen ten behoeve van klimaatadaptatie zijn niet alleen functioneel, maar dragen tevens bij aan de (groene) belevingswaarde van het centrum.

Economische waarde
In hoeverre is een nieuw gemeentehuis op de locatie raadhuisplein betaalbaar? (exploitatie)
In hoeverre is een verbouwing van het gemeentehuis op de locatie raadhuisplein betaalbaar? (exploitatie)
In hoeverre is een nieuw gemeentehuis op de locatie nabij de Verdegaalhal betaalbaar? (exploitatie)
In hoeverre is het behoud van de Verdegaalhal als evenementenlocatie betaalbaar? (exploitatie)
In hoeverre is het aantrekkelijker voor ondernemers om zich in het centrum van Tubbergen te vestigen?
In hoeverre is het aantrekkelijker voor inwoners, bezoekers, medewerkers om langer te verblijven?
In hoeverre is het aantrekkelijker voor inwoners, bezoekers, medewerkers om meer te besteden?

+	+	+	nvt
-	-	-	nvt
nvt	nvt	nvt	+
nvt	nvt	--	nvt
+	+	+	+
++	++	++	++
+	+	+	+

De nieuwe gemeentelijke huisvesting gaat uit van een compact gebouw waarin gemeente samen met haar zorg & welzijnspartners optimale dienstverlening aan de inwoners van Tubbergen kan verlenen. Het compacte goed geïsoleerde gebouw kan een stuk kleiner worden dan het huidige gemeentehuis. De exploitatielasten nemen hierdoor af. De exacte omvang van het nieuwe gemeentehuis zal nog vastgesteld moeten worden op basis van het dienstverleningsconcept.
De investeringskosten zullen bij renovatie van het huidige gemeentehuis wellicht iets lager (max. 20% als gevolg van hergebruik casco) zijn dan bij nieuwbouw. Echter, de lagere kapitaallast behorende bij deze investering weegt niet op tegen de hogere exploitatiekosten. Doordat er forse overmaat in het gebouw aanwezig is, zullen er meer vierkante meters, verwarmd, onderhouden en schoongemaakt moeten worden.
De nieuwe gemeentelijke huisvesting gaat uit van een compact gebouw waarin gemeente samen met haar zorg & welzijnspartners optimale dienstverlening aan de inwoners van Tubbergen kan verlenen. Het compacte goed geïsoleerde gebouw kan een stuk kleiner worden dan het huidige gemeentehuis. De exploitatielasten nemen hierdoor af. De exacte omvang van het nieuwe gemeentehuis zal nog vastgesteld moeten worden op basis van het dienstverleningsconcept.
In de huidige "tijdelijke" situatie wordt een vergoeding betaald voor gebruik van de Verdegaalhal. Er wordt niet gereserveerd voor onderhoud en er wordt niet gereserveerd voor vervangingsinvesteringen en/of verduurzaming. In de toekomstige "permanente" situatie zal minimaal een kostprijsdekkende huur, maar bij voorkeur een commerciële markthuyprijs moeten worden betaald. Dit bedrag ligt fors hoger dan de huidige vergoeding.
Bestaande en nieuwe ondernemers kunnen elkaar versterken, doordat clustering van functies leidt tot compacte en herkenbare deelgebieden.
Als gevolg van een compact centrum met herkenbare deelgebieden, nieuwe korte looplijnen door het winkelgebied, ondersteund door hoogwaardige groenstructuren leidend naar een compact horecaplein. Hierdoor wordt tevens de kans op combinatiebezoeken in het centrum vergroot.
Dit hangt nauw samen met de lengte van het verblijf en de kwaliteit en diversiteit van de ondernemers in het centrumgebied.

Maatschappelijke waarde
In hoeverre faciliteert de cultureel maatschappelijke functie laagdrempelige ontmoeting?
In hoeverre faciliteert de horeca functie laagdrempelige ontmoeting?
In hoeverre faciliteert het compacte winkelgebied laagdrempelige ontmoeting?
In hoeverre faciliteert de concentratie van supermarkten (dagelijkse behoefte) laagdrempelige ontmoeting?
In hoeverre faciliteert de sociaal maatschappelijke functie laagdrempelige ontmoeting?

+	+	+	+
+	+	+	+
+	+	+	+
+	+	+	+
+/-	+/-	+/-	+/-

Door clustering van functies ontstaan herkenbare deelgebieden met een eigen identiteit waardoor verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting tussen gelijkgestemden gefaciliteerd wordt. De basiskaart maakt de verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting zichtbaar.
Door clustering van functies ontstaan herkenbare deelgebieden met een eigen identiteit waardoor verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting tussen gelijkgestemden gefaciliteerd wordt. De basiskaart maakt de verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting zichtbaar.
Door clustering van functies ontstaan herkenbare deelgebieden met een eigen identiteit waardoor verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting tussen gelijkgestemden gefaciliteerd wordt. De basiskaart maakt de verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting zichtbaar.
Door clustering van functies ontstaan herkenbare deelgebieden met een eigen identiteit waardoor verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting tussen gelijkgestemden gefaciliteerd wordt. De basiskaart maakt de verschillende vormen van laagdrempelige ontmoeting zichtbaar.
Ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie tenzij de dorpsruiskamer wordt toegevoegd aan deze functie (zoals genoemd onder de kernwaarde ontmoeting)

<b>Totaalscore (punten per scenario)</b>
--

32	32	28	36
----	----	----	----

--