

Centrumberaad Tubbergen	
Scenario 3 Evenementenhal	
<p><u>Ontwikkelgebied Raadhuisplein</u> Het ontwikkelgebied Raadhuisplein bestaat uit een compacte horecaplint rondom het raadhuisplein, gecombineerd met de gemeentelijke huisvesting. Daarnaast is er ruimte voor grondgebonden woningen aan de zijde van de Julianastraat.</p> <p><u>Ontwikkelgebied Verdegaaalhal</u> Het ontwikkelgebied rondom de Burgemeester Verdegaaalhal bestaat uit een 2^e volwaardige supermarkt met daarboven ruimte voor appartementen. Daarnaast wordt de oude sporthal behouden en wordt deze locatie permanent ingezet als evenementenlocatie voor activiteiten op het gebied van Cultuur en ontspanning.</p>	
Samenvatting beoordeling (waar zitten de verschillen tussen de scenario's)	
Kernwaarde ontmoeting	
In hoeverre versterken cultureel maatschappelijke partners en de horeca centrale ontmoetingsplaatsen door clustering van huisvesting?	Binnen (deel)gebieden met een duidelijk profiel, versterken functies elkaar. Dit is ook de basis geweest voor de Visie op hoofdlijnen. In scenario 3 ontstaat op de plek van de Verdegaaalhal 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 Verdegaaalhal te verplaatsen vindt verspreiding plaats van de functie Cultuur en ontspanning in plaats van clustering.
Kernwaarde gastvrij	
In hoeverre is er voldoende ruimte voor evenementen in een evenementenhal?	In dit scenario wordt de bestemming van de oude sporthal formeel omgezet naar de functie Cultuur & Ontspanning. Binnen deze bestemming is een evenementenhal toegestaan.
In hoeverre is er voldoende ruimte voor horeca type 2 (overnachting)?	Ongewijzigd ten opzichte van het huidige situatie
In hoeverre zijn er mogelijkheden voor huisvesting van een zorglocatie voor gehandicapten, psychiatrie, verslaving, ouderenzorg, etc.	Ongewijzigd ten opzichte van het huidige situatie
In hoeverre zijn er mogelijkheden voor faciliteren van activiteiten en cultuur (theater met bioscoop, exposities, workshops, verenigingen, etc.)	De mogelijkheden nemen toe door het beter inzetten van bestaand vastgoed en door samenwerking tussen cultureel-maatschappelijke partners te stimuleren. Daarnaast biedt dit scenario nog meer ruimte. De behoefte hieraan / wenselijkheid is niet beoordeeld.
Kernwaarde dienstverlening	
	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. De exacte omvang van het nieuwe gemeentehuis zal nog vastgesteld moeten worden op basis van het dienstverleningsconcept.
Overige kernwaarden	
In hoeverre is realisatie van grondgebonden woningen voor jongeren en senioren mogelijk aan de rand van het centrum?	In elk van de scenario's neemt het aantal grondgebonden woningen toe..
In hoeverre is realisatie van appartementen voor jongeren en senioren mogelijk (o.a. door functiestapeling) in het compact winkelgebied en bij horecaplein?	Door functiestapeling neemt in elk van de scenario's het aantal appartementen toe.

In hoeverre versterken de functies (cultureel maatschappelijk, horeca, winkelgebied, dagelijkse behoefte, sociaal maatschappelijk) elkaar door clustering.	In dit scenario wordt de functie Cultureel-maatschappelijk & Horeca (Verdegaalhal) juist meer verspreid i.p.v. geclusterd.
Economische waarde	
In hoeverre is een nieuw gemeentehuis op de locatie raadhuisplein betaalbaar? (exploitatie)	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 hoeverre is een verbouwing van het gemeentehuis op de locatie raadhuisplein betaalbaar? (exploitatie)	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.
In hoeverre is een nieuw gemeentehuis op de locatie nabij de Verdegaalhal betaalbaar? (exploitatie)	Niet van toepassing op dit scenario
In hoeverre is het behoud van de Verdegaalhal als evenementenlocatie betaalbaar? (exploitatie)	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 kostprijs dekkende huur, maar bij voorkeur een commerciële markthuursprijs moeten worden betaald. Dit bedrag ligt fors hoger dan de huidige vergoeding.
Maatschappelijke waarde	
	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.