



Centrumontwikkeling Tubbergen

Raadsbijeenkomst d.d. 02.09.2025

Portefeuillehouders:

Ursula Bekhuis

Hilde Berning

Procesregisseur:

Margot Wolbers

Programmamanager:

Jacco Pronk

CENTRUMVISIE

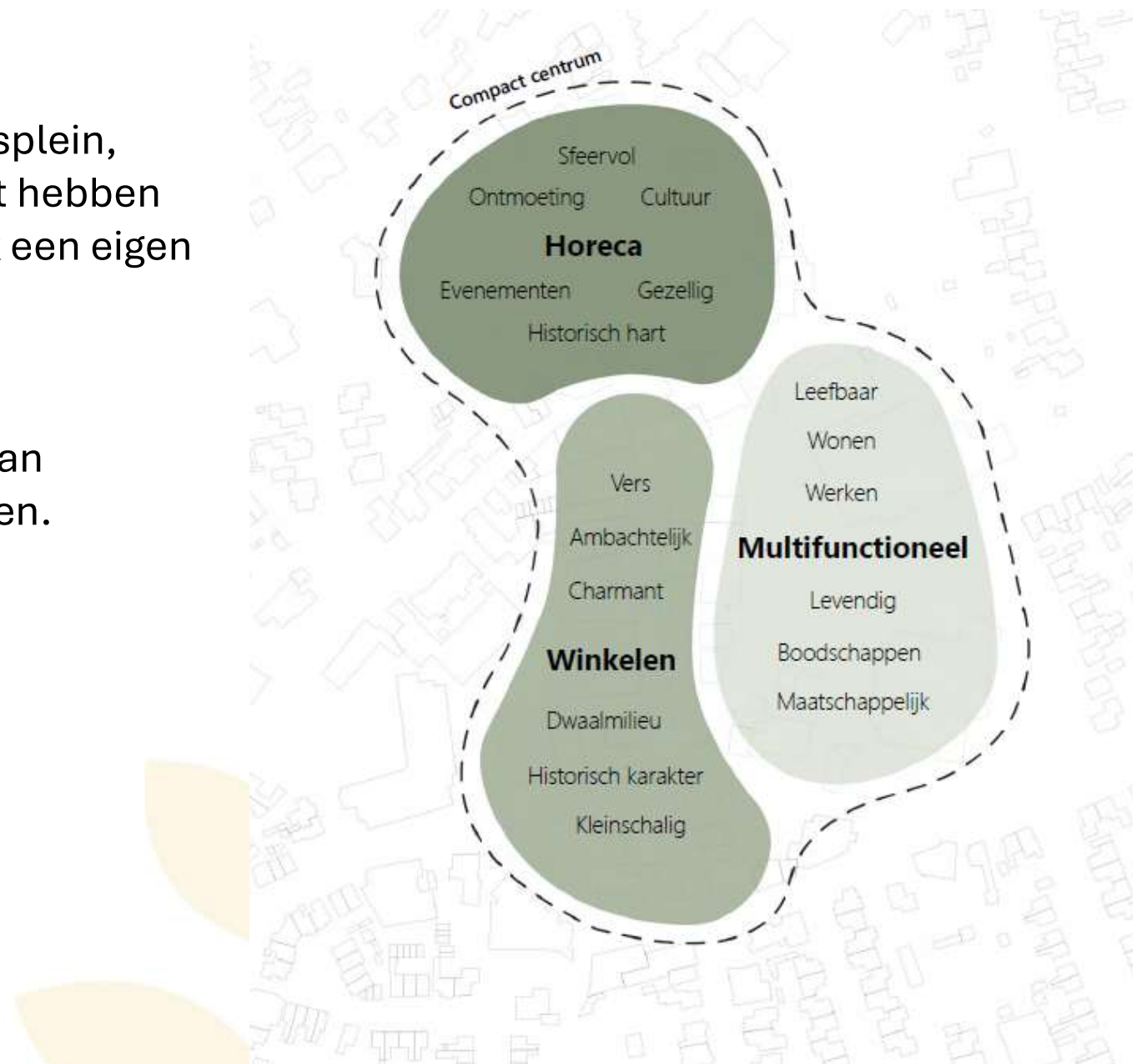
“Het centrum van Tubbergen is een economisch en maatschappelijk sterk gebied met een centrale rol voor de hele gemeente vanwege haar bovenlokale verzorgingsfunctie.

In het centrum staan ontmoeting, gastvrijheid en dienstverlening centraal.”

GEBIEDSVISIE

De deelgebieden Raadhuisplein, Grotestraat en Oude Markt hebben in de gewenste situatie elk een eigen sfeer en karakter.

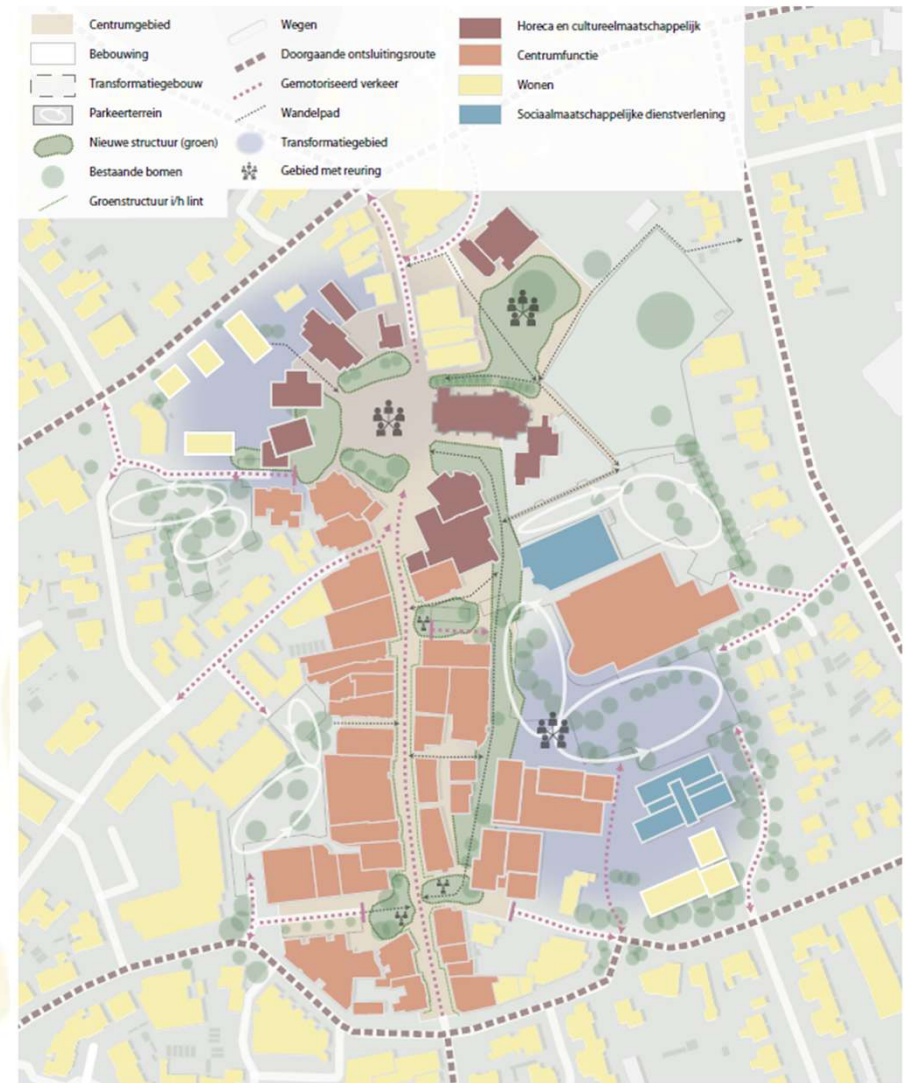
Deze sfeer en karakter zijn beschreven aan de hand van kenmerkende steekwoorden.



SCENARIO 4

Het ontwikkelgebied Raadhuisplein bestaat uit een de concentratie van horeca rondom het raadhuisplein in een compacte plint met daarboven ruimte voor appartementen en/of hotelkamers. Daarnaast is er ruimte voor grondgebonden woningen aan de zijde van de Julianastraat en aan het Raadshuisplein.

Het ontwikkelgebied rondom de Burgemeester Verdegaaalhal bestaat uit een 2e volwaardige supermarkt met daarboven ruimte voor appartementen. Daarnaast wordt de nieuwe gemeentelijke huisvesting gerealiseerd en is er ruimte voor grondgebonden woningen aan de Molenstraat.



OPDRACHT - RAADSBSLUIT APRIL 2023

In te stemmen met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 300.000,- voor het vervolgtraject Centrumberaad:

- Onderhandelingen over grondposities
- Opstellen ruimtelijke kaders voor de ontwikkellocaties
- Actualisatie parkeeronderzoek
- Parkeeradvies
- Actualisatie DPO (Distributie Planologisch Onderzoek)
- Opstellen businesscase gemeentelijke huisvesting
- Uitwerking basiskaart centrumgebied
- Woningbouwprogramma nader vormgeven

Het vervolg van het proces Centrumberaad zal bestaan uit verschillende deelprojecten die projectmatig worden opgepakt.

Onder leiding van een procesregisseur wordt de samenhang tussen de verschillende deelprojecten en het centrumgebied als geheel bewaakt.

DEELPROJECTEN

Deelproject		Initiatief	€ Incidenteel	€ Structureel
ONTWIKKELGEBIED RAADHUISPLEIN				
	Dorpshuiskamer De Delle	PKN	ja	nee
	Dorpshuiskamer De Bieb	Bieb	ja	nee
	Concentratie Horeca	Ondernemers	nee	nee
	Herinrichting Raadhuisplein	Gemeente	nee	ja
	Wonen in het Centrum	Diverse partijen	nee	nee
ONTWIKKELGEBIED OUDE MARKT				
	Supermarkt	Steggink	nee	nee
	Gemeentelijke Huisvesting	Gemeente	nee	ja
	Herinrichting Oude Markt	Gemeente/Steggink	nee	ja
	Wonen in het Centrum	Diverse partijen	nee	nee
HERINRICHTING GROTESTRAAT				
	Fonds voor gevelverbetering	Pandeigenaren	ja	nee
	Verbeteren Toegankelijkheid	Gemeente	nee	ja
	Vergroten Klimaatadaptatie	Gemeente	nee	ja

FINANCIËEL PERSPECTIEF

Als gevolg van korting op het gemeentefonds (doorgevoerd vanaf 2026) komt de gemeentelijke begroting komende jaren onder druk te staan.

Tijdens de informatiebijeenkomst op 26 maart 2025 is toegelicht over welke financiële middelen we voor de Centrumontwikkeling beschikken.

	2025	2026	2027	2028
Stelpost Kapitaallast Centrumontwikkeling	€ 334.000	€ 384.000	€ 434.000	€ 484.000
Reserve Centrumontwikkeling	€ 284.000	?	?	?

Voor elk jaar dat we nog geen kapitaallasten hebben van de investering kan die stelpost voor dat jaar terugvallen naar de reserve van het centrumplan, waarmee je dan het ‘eenmalige geld’ (budget) vergroot. Dit kan echter alleen als het vrijvallen van de stelpost niet nodig is om de totale gemeentelijke meerjarenbegroting te dekken.

	Start?	Afweegbaar?	Al voor gereserveerd?
Fonds voor gevelverbetering (subsidie)	2025	Volledig afweegbaar, incidenteel	Nog geen dekking
Dorpshuiskamer De Bieb	2025	Volledig afweegbaar, incidenteel	Nog geen dekking
Gemeentelijke huisvesting	2025	Afweegbaar, maar investering onvermijdelijk	Stelpost in begroting
Herinrichting Oude Markt	2026	Relatie met supermarktontwikkeling	Nog geen dekking
Dorpshuiskamer De Delle	2027	Volledig afweegbaar, incidenteel	Nog geen dekking
Herinrichting Raadhuisplein en Grotestraat	2028	Volledig afweegbaar, maar ook relatie met huisvesting	Nog geen dekking

ONTWIKKELGEBIED RAADHUISPLEIN

ONTWIKKELGEBIED RAADHUISPLEIN

Concentratie van horeca rondom het Raadhuisplein in een compacte plint met daarboven ruimte voor appartementen en/of hotelkamers.

Daarnaast is er ruimte voor grondgebonden woningen aan de zijde van de Julianastraat en aan het Raadhuisplein.

Dorpshuiskamers

- De Bieb
- De Delle

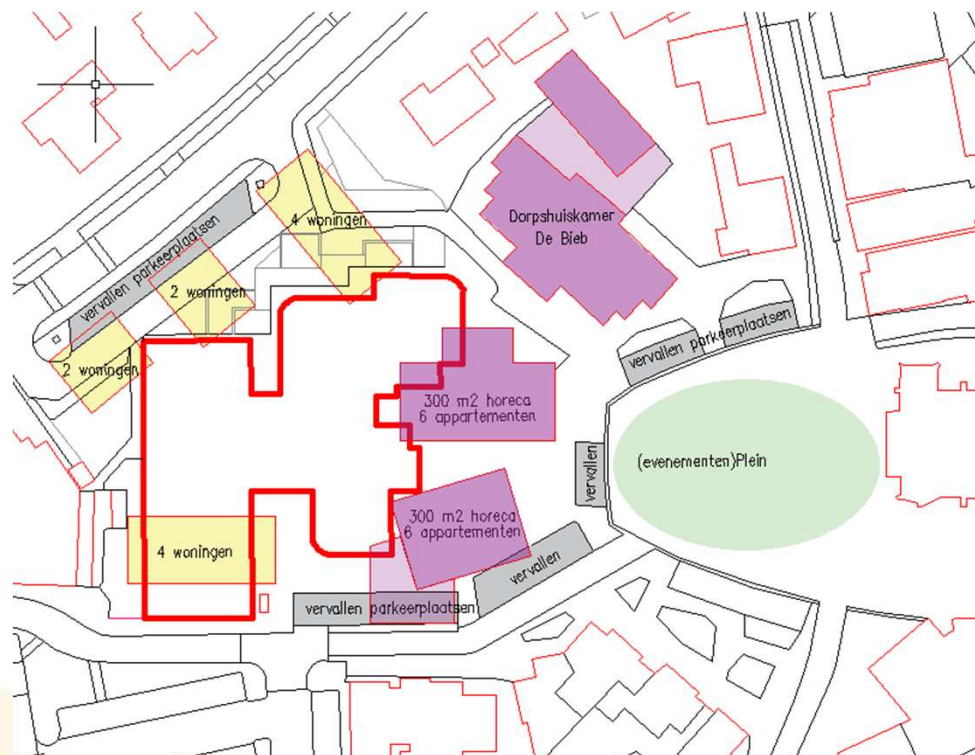
Herinrichting Raadhuisplein

- Horecaonderzoek
- Evenementenvisie

Concentratie Horeca

Toevoegen Woonruimte

- Appartementen
- Woningen



RAADHUISPLEIN

Evenementenvisie:

- De bereikbaarheid van het centrum tijdens/rond evenementen is een knelpunt.
- Evenementen op het Raadhuisplein moeten mogelijk blijven, met wat aanpassingen qua bereikbaarheid en betere planning/spreiding in het jaar.
- Voor het raadhuisplein en omgeving wordt aanbevolen om een locatieprofiel op te stellen, met het oog op een betere inpassing in relatie tot het realiseren van de doelen van het centrumplan.

De evenementenvisie is nog een conceptdocument dat nog door college en raad moet worden vastgesteld.

Horecaonderzoek:

- Het centrum is niet onderscheidend genoeg in het aanbod.
- Er zijn geen logische looproutes - doorbloeding van het centrum laag.
- Het centrum heeft behoefte aan meer sfeer en beleving.
- Uitbreiding horeca moet gepaard gaan met het verbeteren van de aantrekkingskracht van het centrum.

CONCENTRATIE HORECA

Uitdaging:

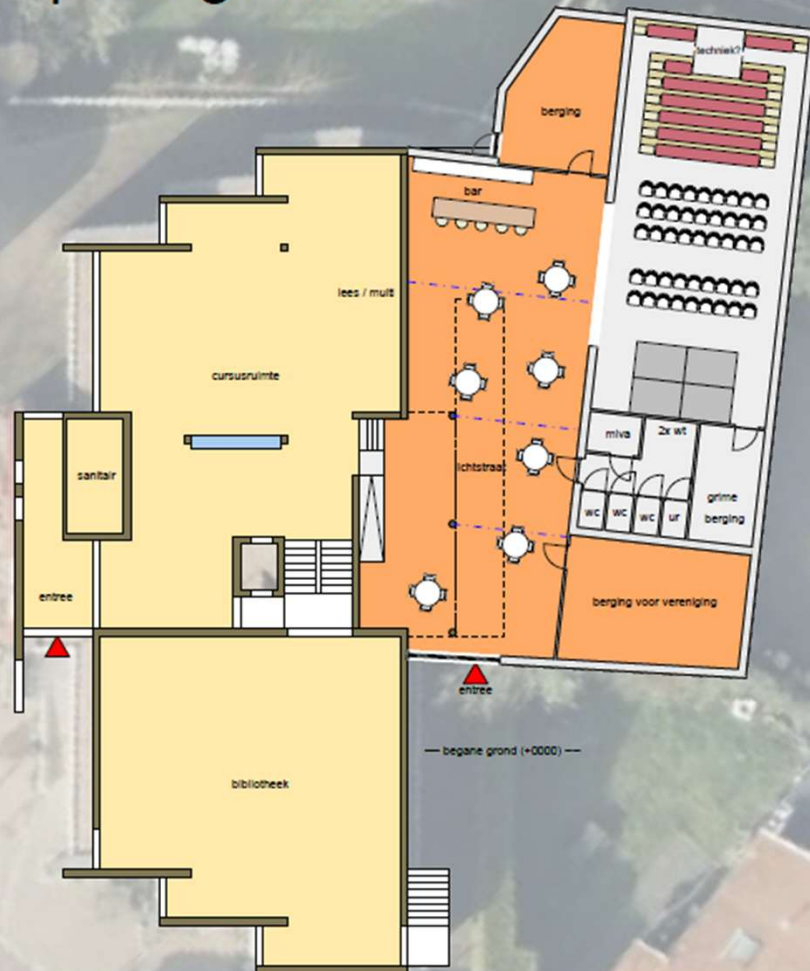
Uit het participatieve traject van het evenementen is naar voren gekomen dat evenementen op het Raadhuisplein behoudenswaardig zijn. Op basis van het locatieprofiel moet duidelijk worden in welke mate en fysieke omvang evenementen in de toekomst plaats zullen vinden. Als alle evenementen in de huidige vorm op het Raadhuisplein blijven, dan staat dit een aanpassing van het plein met meer vaste elementen voor verblijf (zoals bijvoorbeeld groen en zitplekken, ed) in de weg.

Risico:

Dit brengt het risico met zich mee dat de belevingswaarde van het Raadhuisplein niet of te beperkt kan worden verhoogd terwijl dit vanuit het Horecaonderzoek voorwaardelijk is om de aantrekkingskracht van het plein te verhogen.

DORPSHUISKAMER

Concept - plattegrond



DORPSHUISKAMER

De dorps huiskamer in het kort

- Minder boeken, meer plek voor ontmoeting, debat, cultuur, ontwikkeling en zelfredzaamheid.
- Meer maatschappelijke partners; Onderwijs, Welzijn- en Zorgorganisaties, Verenigingen, Cultuurmakers, Tetem (techniek workshops) etc. Hiermee zijn we een knooppunt voor het sociaal domein voor jong en oud. Een nieuwe belangrijke stakeholder voor ons is de Delle waarmee we facilitair al samenwerken en waarmee we programma afstemming willen, samen zien we heel veel kansen.
- We willen het gebouw een nieuwe voorkant geven zodat het nog toegankelijker wordt en beter aansluit bij de centrumvisie
- Er is een multifunctionele ruimte die gebruikt kan worden als vergader-, film-, theater-, cultuur en verenigingsruimte. Het wordt een ruimte die kan worden gebruikt voor alle initiatieven uit onze hele gemeente.
- Een filmhuis voor filmliefhebbers, een culturele kleinkunst voorstelling, een cursus voor de ondernemersvereniging, een voorstelling van een vereniging, een film over glaskunst tijdens Glasrijk, kindervoorstellingen, muziekles, voorlichting van de welzijnsorganisatie, een cursus governance voor verenigingen, repetitie met een ensemble of koor, een schrijversbezoek, een voorleeswedstrijd, muziek met mensen met een beperking, een bandjes- of jazzavond, een politiek debat, een dansworkshop, een bijeenkomst met VR, een jongerenproject met geluids-of studioteknik, de mogelijkheden zijn bijna onbeperkt. En dit alles ondersteund met laagdrempelige horeca liefst uitgevoerd door een doelgroep met afstand tot de arbeidsmarkt.
- Er zullen nieuwe inwonersinitiatieven ontstaan die tot meer verbindingen zullen leiden.

DORPSHUISKAMER

Uitdaging:

Totale investering (incl. btw) € 1.575.000

Gevraagde (eenmalige) gemeentelijke bijdrage € 465.000

Reserve Centrumontwikkeling (€ 284.000) niet toereikend

Risico:

De Bieb in huidige vorm is niet geschikt als alternatieve locatie voor verenigingen in De Huve. Hierdoor geen verruiming van de openingstijden met als gevolg minder reuring op het Raadhuisplein (overdag, maar vooral in avonden)

Oplossing:

Voorzien in een eenmalige bijdrage aan de dorps huiskamer door in 2026 de stelpost vrij te laten vallen aan de Reserve Centrumontwikkeling. Vanuit deze reserve te voorzien in de benodigde bijdrage.

ONTWIKKELGEBIED OUDE MARKT

ONTWIKKELGEBIED OUDE MARKT

Realisatie van een 2^e volwaardige supermarkt met daarboven ruimte voor appartementen.

Daarnaast wordt de nieuwe gemeentelijke huisvesting gerealiseerd en is er ruimte voor grondgebonden woningen aan de Molenstraat.

2^e volwaardige Supermarkt

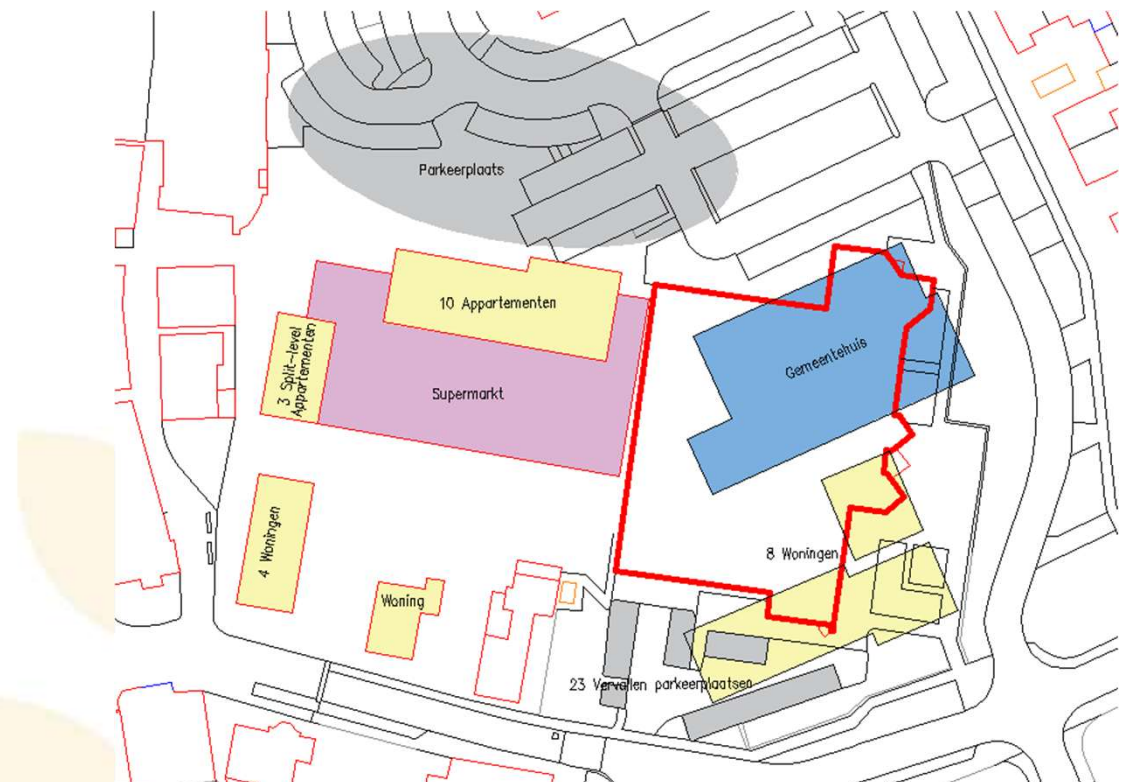
Herinrichting Oude Markt

- Parkeeronderzoek
- Ruimtelijke kwaliteit

Toevoegen Woonruimte

- Appartementen
- Woningen

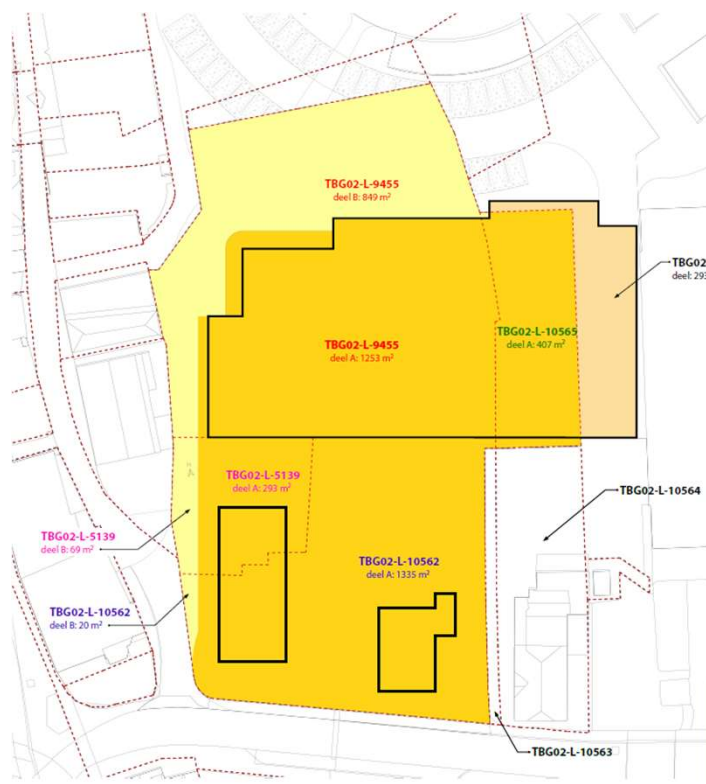
Gemeentelijke huisvesting



HERONTWIKKELING WENTRUP-LOCATIE

Programma:

- 1100 m2 wvo supermarkt (inpandig laden en lossen)
- 10 appartementen
- 3 split level appartementen
- 4 rijenwoningen
- 1 vrijstaande woning



HERONTWIKKELING WENTRUP-LOCATIE

Beeldkwaliteit - Besproken referentiebeelden in het Q-team

Aandacht voor:

- Tubbergse schaal
- Natuurinclusief bouwen
- Kwalitatief hoogwaardige invulling openbare ruimte



GEMEENTELIJKE HUISVESTING

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.

De businesscase gemeentelijke huisvesting is besproken tijdens de informatiebijeenkomst op 26 maart 2025

Instandhouding	label B	
Renovatie	label A	afschrijving in 20 jaar
Duurzame renovatie	ENG	afschrijving in 40 jaar
Compacte Nieuwbouw	ENG	afschrijving in 40 jaar

Investeringskosten & Exploitatiekosten

Compacte Nieuwbouw meest voordelige optie

PARKEREN

Wanneer alle deelprojecten in ontwikkelgebied Oude Markt gerealiseerd worden ontstaat er een parkeerpiek op de werkdagochtend. Het huidig aantal parkeerplaatsen is dan niet toereikend. Samen met de ontwikkelaar van de supermarkt wordt gekeken hoe de benodigde parkeercapaciteit gerealiseerd kan worden.

Tabel gewogen parkeerbalans Pastoor Bloemenstraat / Oude Markt

Functie	Doelgroep	Parkeervraag	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Koop-avond	Werkdag-nacht	Zaterdag-middag
Gemeentehuis met baliefunctie	bezoekers	4,9	4,9	4,9	0,2	0,2	0,0	0,0
	werknemers	19,6	19,6	19,6	1,0	1,0	0,0	0,0
Gemeentehuis zonder baliefunctie	bezoekers	1,4	1,4	1,4	0,1	0,1	0,0	0,0
	werknemers	26,4	26,4	26,4	1,3	1,3	0,0	0,0
Supermarkt	bezoekers	51,5	15,4	30,9	10,6	41,2	0,0	51,5
	werknemers	2,1	0,6	1,3	0,1	1,7	0,0	2,1
Appartementen (75-90m ²)	bezoekers	3,9	0,4	0,8	3,1	2,7	0	2,3
Rijwoningen	bezoekers	1,2	0,1	0,2	1,0	0,8	0	0,7
Rijwoningen (rest bebouwde kom)	bezoekers	2,4	0,2	0,5	1,9	1,7	0	1,4
Detailhandel (saldereen)	bezoekers	3,7	1,1	2,2	0,4	2,8	0,0	3,7
	werknemers	1,4	0,4	0,9	0,1	1,1	0,0	1,4
Parkeerplaatsen (vervallen)		23	23	23	23	23	23	23
Restcapaciteit		-	64	117	177	177	210	109
Gewogen parkeerbalans		-131,3	-26,6	11,1	124,4	107,1	187,0	33,0

Tabel 3.4: Gewogen parkeerbalans Pastoor Bloemenstraat / Oude Markt

PARKEREN

Uitdagingen

- Parkeerdruk door clustering functies op werkdagochtend (ma-di-do)
 - 27 parkeerplaatsen tekort
 - Verstening door aanleg extra parkeerplaatsen
 - Verblijfskwaliteit (groen en beleving) gaat achteruit
 - Gemeentehuis ligt aan een “ordinaire” parkeerplaats ipv een plein
- Extra parkeerdruk door langparkeerders - ontbreken handhaving
 - Blauwe zone plekken voor bezoekers niet beschikbaar
 - Ongunstig voor ondernemers centrumgebied
- Financiële middelen onvoldoende beschikbaar voor openbare ruimte
 - De stelpost kapitaallasten Centrumontwikkeling is bijna volledig nodig voor de gemeentelijke huisvesting

PARKEREN

Oplossingen

- Langparkeren aan de rand van het centrum realiseren
 - Handhaving in blauwe zone nodig
 - Ruimte nodig t.b.v. voldoende parkeercapaciteit
 - Kansen voor mobiliteit HUB
- Geen woningbouw op hoek Molenstraat/Pastoor Bloemenstraat
 - Vervallen 8 woningen
 - Behoud 23 bestaande parkeerplaatsen
 - Daarmee minimale uitbreiding aantal parkeerplaatsen nodig
 - Kansen voor vergroening en verbetering indeling
- Supermarkt verplichten tot realisatie parkeerkelder
 - Kostenverhogend voor ontwikkelaar
 - Kan ten koste gaan van architectonische kwaliteit

VOORTGANG

ALGEHELE VOORTGANG

Grondposities	Percelen rondom Oude Markt Families Wentrup en Kleissen	
Ruimtelijke kaders	Q-team en Beeldkwaliteitsplan	
Parkeeronderzoek	0-meting / parkeernormen / parkeerbalans	
Parkeeradvies	Verkeercirculatie / parkeerregime / oplossingen	
Distributie Planologisch Onderzoek	Metrage winkelverkoopoppervlak vertaald naar Structuurontwerp supermarkt	
Businesscase Gemeentelijke huisvesting	Compacte energie neutrale nieuwbouw Aanvraag voorbereidingskrediet in oktober 2025	
Basiskaart	Evenementenvisie Uitgangspunten herinrichting openbare ruimte	
Woningbouwprogramma	Kwalitatief en kwantitatief / 30-40-30	

FINANCIËN

Beschikbare middelen

	2025	2026	2027	2028
Stelpost Kapitaallast Centrumontwikkeling	€ 334.000	€ 384.000	€ 434.000	€ 484.000
Reserve Centrumontwikkeling	€ 284.000	?	?	?

Financieringsbehoefte deelprojecten

Structureel :

- Gemeentelijke huisvesting € 455.000 (excl. niet compensabele btw)
- Herinrichting Oude Markt PM
- Herinrichting Raadhuisplein PM
- Herinrichting Grotestraat PM

Incidenteel :

- Dorpshuiskamer De Bieb € 465.000
- Dorpshuiskamer De Delle PM
- Fonds voor gevelverbetering € 100.000 (bij succes nogmaals € 100.000)

PROCESSTAPPEN

Oktober 2025:

- Beschikbaar stellen voorbereidingskrediet gemeentelijke huisvesting
 - start definitiefase - vormen projectorganisatie - selectie adviseur(s)
 - (voorbereiden) sloop Burgemeester Verdegaaalhal
- Partnerselectie herontwikkeling Raadhuisplein
 - marktconsultatie (loopt)
 - start selectieprocedure
 - haalbaarheidsonderzoek
 - uitvoeren en samenwerken

November 2025:

- Vaststellen begroting,
 - vrijval stelpost kapitaallast Centrumontwikkeling ten gunste van de reserve Centrumontwikkeling.
 - gemeentelijke bijdrage 'Dorpshuiskamer de Bieb' dekken vanuit reserve Centrumontwikkeling.

VERVOLGTRAJECT

Q3-2026 Herontwikkeling Raadhuisplein - haalbaarheidsonderzoek gereed

Q3-2026 Gemeentelijke Huisvesting - fase projectdefinitie gereed

Q4-2026 Vervolgtraject beide ontwikkelgebieden op elkaar afstemmen

Deelproject - Gemeentelijke huisvesting	
Aanvraag voorbereidingskrediet	
Aanleveren stukken voor B&W	16-9-2025
Laatste B&W vergadering	23-9-2025
Vergadering presidium	30-9-2025
Commissievergadering	7-10-2025 / 14-10-2025
Raadvergadering	28-10-2025
Projectplanning	
Fase Initiatief/Haalbaarheid	2025
Fase Projectdefinitie	2026-2027
Fase Structuurontwerp	
Fase Voorontwerp	
Fase Definitief Ontwerp	
Fase Technisch Ontwerp / Bestek	
Fase Prijs- & Contractvorming	
Fase Uitvoeringsgereed Ontwerp	2028-2029
Fase Realisatie	
Fase Gebruik & Exploitatie	2029
Burgemeester Verdegaalhal	
Totaalsloop	2026

Deelproject - Concentratie Horeca aan Raadhuisplein	
Projectplanning	
Ruimtelijke verkenning	afgerond
Marktconsultatie	2025
Partnerselectie	2025-2026
Haalbaarheidsonderzoek	2026
Planvorming	2027-2028
Realisatie	2029

Bereikbaarheid & Parkeren	
Projectplanning	
Parkeeronderzoek	2024-2025
* restcapaciteit	
* parkeerbalans	
Parkeeradvies	2025-2026
* blauwe zone	
* handhaving	
* verkeerscirculatie	
* autoluw centrum	

DANK VOOR UW AANDACHT!