

## Raadsvoorstel

**Zaaknummer:** 79014  
**Datum vergadering:** 29 juni 2020  
**Datum voorstel:** 2 juni 2020  
**Nummer:** A  
**Onderwerp:** Herontwikkeling Verdegaalhal

### Voorgesteld raadsbesluit

1. In te stemmen met optie 4, de zelfrealisatie van locatie Verdegaalhal door gebiedsontwikkeling, met inachtneming van de motie "Binnensportaccommodatie Tubbergen" (zie bijlage 1) en de motie "Actieve grondpolitiek starters- en levensloopbestendige woningen" (zie bijlage 2);
2. Het plangebied van de locatie Verdegaalhal vast te stellen (zie bijlage 3);
3. Het college opdracht te geven deze optie uit te voeren.

### Samenvatting van het voorstel

Door de locatie Verdegaalhal te ontwikkelen, wordt invulling gegeven aan één van de speerpunten uit het Maatschappelijk Akkoord Tubbergen, namelijk het terugdringen van leegstand, het aantrekkelijk maken van de openbare ruimte en een goede nieuwe invulling voor de Verdegaalhal.

### Aanleiding voor het voorstel

In Tubbergen is een nieuwe sporthal de Vlaskoel ontwikkeld die er voor heeft gezorgd dat de primaire functie van de locatie Verdegaalhal een nieuwe invulling vraagt. Om daarop in te spelen heeft de gemeente Tubbergen de locatie Verdegaalhal tijdelijk verhuurd aan Soccer Inside. De locatie is per 01/10/2018 verhuurd voor 2 jaar (01/10/2020) met een optie om de verhuurperiode te verlengen met een periode van maximaal twee keer een half jaar.

### Beoogd resultaat van het voorstel

Doelstelling is een passende structurele invulling te geven aan de locatie Verdegaalhal het omliggende terrein.

Hiermee wordt tevens de motie "Binnensportaccommodatie Tubbergen" van 14/03/2016 beantwoord, om met stakeholders uit de gemeente Tubbergen te komen tot een voorstel waarin de vrijgekomen locatie Burgemeester Verdegaalhal zo optimaal mogelijk wordt herbestemd en de motie "actieve grondpolitiek starters- en levensloopbestendige woningen" om woningen te realiseren in of aansluitend aan de kernen.

### Argumentatie

In Tubbergen is een nieuwe sporthal de Vlaskoel ontwikkeld die er voor heeft gezorgd dat de primaire functie van de locatie Verdegaalhal een nieuwe invulling vraagt. Om daarop in te spelen heeft de gemeente Tubbergen de locatie Verdegaalhal tijdelijk verhuurd aan Soccer Inside. De locatie is per 01/10/2018 verhuurd voor 2 jaar (01/10/2020) met een optie om de verhuurperiode te verlengen met een periode van maximaal twee keer een half jaar.

Enige tijd geleden zijn we gestart met de voorbereiding voor de herontwikkeling van de Verdegaalhal-locatie. De opzet was om de locatie te verkopen aan de hand een aantal criteria, zoals gesteld in het MAT, en via marktwerking de beste invulling voor het plangebied tot stand te brengen. Hierover is uw raad niet met een eensluidend standpunt gekomen, aangezien er vragen waren of deze werkwijze wel leidt tot het beste resultaat en of de gemeente niet beter in eigen beheer de locatie kan herontwikkelen. Om die reden wordt dit huidige voorstel aan uw raad voorgelegd.

Gelet op diverse geluiden uit de politiek op de presentatie van deze herontwikkeling wordt getracht om met dit voorstel de meest logische opties voor herontwikkeling te duiden, ten einde besluitvorming over dit onderwerp in te kunnen zetten.

### Onderdelen van dit voorstel

- Maatschappelijk akkoord

- Stroomschema
- Afwegingstabel
- Advies
- Aanverwante onderwerpen

### **Maatschappelijk akkoord**

In het MAT wordt de herontwikkeling van de locatie Verdegaalhal genoemd onder het thema “Een sterk centrum” (kernagenda Tubbergen, pag. 54). Volgens het MAT moet deze locatie herontwikkeld worden. Hier zijn verschillende opties voor die in de bijlage stroomschema worden weergegeven.

### **Stroomschema**

In de bijlage stroomschema worden de verschillende opties afgewogen (zie bijlage 4).

### **Afwegingstabel: Voordelen en nadelen**

In de afwegingstabel zijn de voor- en nadelen weergegeven (zie bijlage 5).

### **Advies**

Gelet op het stroomschema, de afwegingstabel en de politieke standpunten zijn twee opties het meest realistisch, namelijk: Optie 2 'Prijsvraag' en Optie 4 'Zelfrealisatie via gebiedsontwikkeling'.

Indien de aansluiting met het MAT tot stand moet worden gebracht is optie 2 het meest realistisch. Via een prijsvraag kan de samenleving gevraagd worden om met ideeën voor invulling van het plangebied te komen. Op voorhand worden geen partijen uitgesloten. Afhankelijk van vooraf op te stellen criteria wordt middels deze procedure een prijswinnaar uitgeroepen. De winnaar behoeft niet automatisch de ontwikkelaar van het plan te worden, maar dat kan wel. Hoewel deze werkwijze op voorhand interessant lijkt kleven er ook veel nadelen en onzekerheden aan. Het is niet te voorspellen waar de samenleving of partijen mee komen. Wat is de haalbaarheid van deze ideeën? En hoe ziet het vervolg er uit na de uitkomst van de prijsvraag? De uitvoerbaarheid is onzeker.

Indien de gemeente zelf meer regie wil voeren op de ontwikkeling dan is optie 4 het meest aanbevelenswaardig. De gemeente bedenkt zelf de meest wenselijk invulling voor het plangebied. De denkrichting is als volgt. Gemeente kan via zelfrealisatie woningbouw ontwikkelen. Het gaat hierbij om appartementen of duplexwoningen voor starters in de vorm van een éénpersoons huishouden. Ook kan een deel van het plangebied worden verkocht voor bijvoorbeeld een ontwikkeling in het kader van een woonzorginitiatief (dat primair gericht is op zorg). Er moet sprake zijn van een marktconforme waarde. Tegelijkertijd kan bij de plannen ook worden gedacht aan meer groen terugbrengen in het centrum van Tubbergen, dit kan eveneens bijdragen aan klimaatadaptatie. Om een beeld te kunnen vormen hoe optie 4 eruit kan komen te zien hebben wij dit vertaald in de bijgevoegde concept-inrichtingsschets (bijlage 6).

Gelet op voorgaande uiteenzetting adviseren wij om het college invulling te laten geven aan optie 4.

### **Externe communicatie**

Voordat het planvoorstel openbaar wordt gemaakt, worden de omwonenden, OHT en Tubbergen Bruist mondeling bijgepraat door de projectleider.

Vervolgens wordt een persbericht opgesteld met daarin een duidelijke uitleg over de plannen en waarom hiervoor gekozen is. In het persbericht komen quotes van een afgevaardigde van de omwonenden en een afgevaardigde uit Tubbergen Bruist.

Dit persbericht wordt meegestuurd met de openbare besluitenlijst waarop dit besluit wordt vermeld. Ook wordt het geplaatst op onze website en sociale mediakanalen.

### **Financiële paragraaf**

Binnen "Tubbergen bruist" is € 40.000 gereserveerd voor de herontwikkeling van de Verdegaalhal. Dit budget is voldoende voor de verdere planuitwerking.

### **Uitvoering**

Na instemming van de gemeenteraad, zal het college de optie gaan uitvoeren. De raad zal hierin nadrukkelijk worden betrokken.

**Evaluatie**

N.v.t.

**Harmonisatie Dinkelland-Tubbergen**

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Tubbergen,

de secretaris

ing. J.L.M. Scholten

de burgemeester

drs. ing. W.A.M. Haverkamp - Wenker

## Raadsbesluit

**Datum:** 29 juni 2020  
**Nummer:** B  
**Onderwerp:** Herontwikkeling Verdegaalhal

De raad van de gemeente Tubbergen,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 2 juni 2020, nr. A;

gelet op het advies van de raadscommissie van 18 juni 2020;

gelet op artikel 160 lid 1 onder b van de Gemeentewet;

### **besluit**

1. In te stemmen met optie 4, de zelfrealisatie van locatie Verdegaalhal door gebiedsontwikkeling, met inachtneming van de motie "Binnensportaccommodatie Tubbergen" (zie bijlage 1) en de motie "Actieve grondpolitiek starters- en levensloopbestendige woningen" (zie bijlage 2);
2. Het plangebied van de locatie Verdegaalhal vast te stellen (zie bijlage 3);
3. Het college opdracht te geven deze optie uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 29 juni 2020

De raadsgriffier,

De voorzitter,