

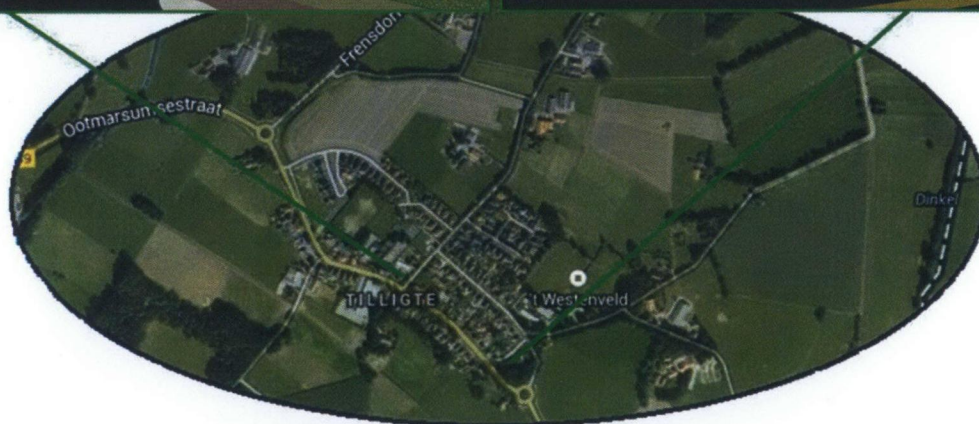
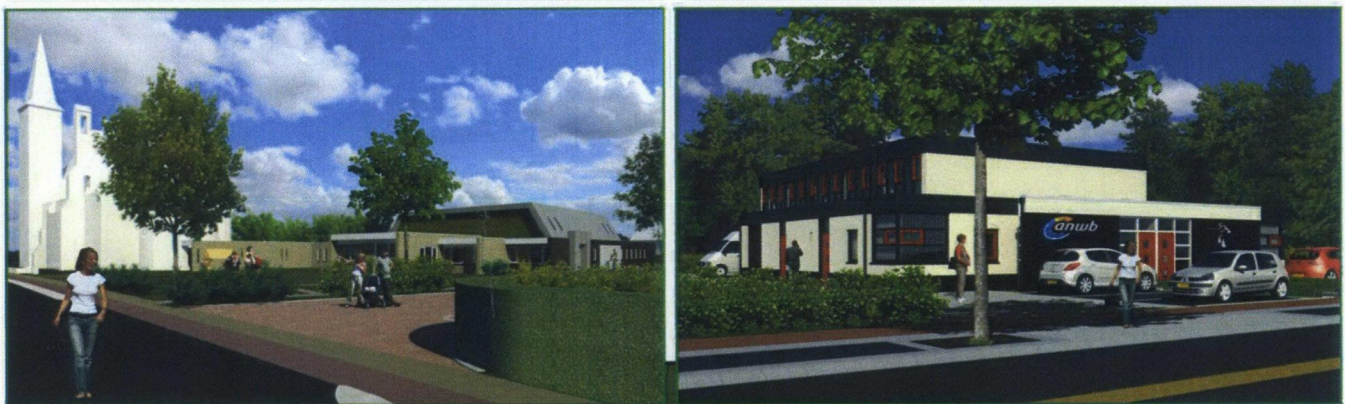




## Projectplan

# 'Tilligte, sociaal en economisch versterkt'

*Een uitwerking van de plannen voor de sociaal economische versterking van ons dorp Tilligte*



# Projectplan 'Tilligte, Sociaal en economisch versterkt'

*Een uitwerking van de plannen voor de sociaal economische versterking van ons dorp Tilligte*

Auteur: Werkgroep Multi Functionele Accommodatie (MFA)

Plaats: Tilligte

Datum: 24 juli 2014

Status: Definitief

Versienummer: 1.0

## Inhoudsopgave

Voorwoord.....	3
Aanleiding.....	4
<b>1 De sociaaleconomische positie van Tilligte .....</b>	<b>6</b>
1.1 Omschrijving van het dorp Tilligte .....	6
1.2 Voorzieningenniveau in het dorp Tilligte .....	6
1.3 Verenigingsleven.....	7
1.4 Activiteiten in Tilligte .....	8
1.5 De economische structuur.....	8
<b>2 Tilligte, sociaal en economisch versterkt .....</b>	<b>9</b>
2.1 Versterking van de ruimtelijke kwaliteit .....	9
2.2 Versterking van de sociale kwaliteit .....	10
2.3 Duurzame ontwikkeling .....	11
2.4 Tijdsfad.....	12
<b>3 Uitbreiding van de MFA "Terra Nova" .....</b>	<b>13</b>
3.1 Huidige situatie .....	13
3.2 Eigendom en aankoop .....	14
3.3 Huidige gebruikers .....	15
3.4 Uitbreiding van de MFA "Terra Nova" .....	15
3.5 Nieuwe gebruikers gymzaal-plus .....	18
3.6 Ruimtelijke consequenties en vergunningentraject .....	18
3.7 Beheer en organisatie .....	20
3.7.1 Vrijwilligersbeleid .....	20
3.8 Investeringsbegroting en dekkingsplan .....	21
3.9 Huidige exploitatie .....	21
3.10 Toekomstige exploitatie.....	21
3.11 Toekomstige exploitatie "Stichting Beheer Onroerend Goed MFA's Tilligte" .....	21
<b>4 Verbouwing bestaande gymzaal tot bruisend economisch centrum .....</b>	<b>22</b>
4.1 Eigendom en aankoop .....	22
4.2 Huidige gebruikers .....	22
4.3 Verbouwing van bestaande gymzaal tot bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum .....	22
4.4 Nieuwe gebruikers bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum.....	26
4.5 Ruimtelijke consequenties en vergunningentraject .....	26
4.6 Beheer en organisatie .....	27
4.7 Investeringsbegroting en dekkingsplan .....	28
4.8 Huidige exploitatie .....	29
4.9 Toekomstige exploitatie.....	29

## Voorwoord

Vol trots mogen wij u dit projectplan aanbieden inzake de voorgenomen ontwikkelingen rondom Dorpsplan Plus in Tilligte. Waarom is dit projectplan geschreven en wat maakt Tilligte zo uniek en bijzonder? Aan de hand van dit projectplan geven we antwoord op deze vragen.

In het najaar van 2012 is een start gemaakt met Dorpsplan Plus in Tilligte. Sindsdien zijn vele initiatieven ondernomen om de leefbaarheid in Tilligte te vergroten. Eén van deze initiatieven is de verbouwing en uitbreiding van het dorps huis tot een moderne Multi Functionele Accommodatie (MFA) in het najaar van 2013. De grote kracht in het realiseren van deze initiatieven is 'noaberschap'. Een begrip dat in Tilligte hoog in het vaandel staat. Met elkaar 'de schouders eronder zetten' is eerder regelmaat dan uitzondering. Een kleine hechte gemeenschap die met elkaar de leefbaarheid wil behouden.

Echter, de ingezette koers is nog niet voltooid. Het dorp heeft een aantal voorzieningen die in belangrijke mate bijdragen aan het woon- en leefplezier. Die voorzieningen willen we dan ook graag behouden. Wil Tilligte aantrekkelijk blijven als woon- en werkdorp voor jong en oud, dan is het behouden en verbeteren van de voorzieningen van groot belang. Een grote zorg van de mensen in Tilligte is de vergrijzing. Extra aandacht gaat dan ook uit naar het aantrekkelijk maken van Tilligte voor jonge gezinnen. Een natuurlijke aanwas van kinderen houdt Tilligte leefbaar, ook voor de toekomst. Daarmee kan het voorzieningenniveau dan ook het best op pijl worden gehouden.

In dit projectplan wordt vanuit de filosofie 'het in stand houden van het voorzieningenniveau' uitvoerig ingegaan op de wensen van de Tilligter gemeenschap. In deze behoefte wordt onder andere voorzien door de uitbreiding van de Multi Functionele Accommodatie met een ontmoetingsruimte, ruimte voor fysiotherapie en een multifunctionele ruimte geschikt voor sport- en culturele activiteiten geconcentreerd in het hart van Tilligte. Daarnaast wordt de bestaande gymzaal verbouwd tot een bedrijfsverzamelgebouw. Door deze voorzieningen te concentreren kan Tilligte in de toekomst een leefbare gemeenschap blijven.

Met andere woorden: **'Tilligte, sociaal en economisch versterkt'**

---

*Werkgroep Multi Functionele Accommodatie (MFA)*

## Aanleiding

De Stichting Dorpsraad Tilligte had al langere tijd de wens om een Dorpsplan Plus (DOP+) traject te starten in Tilligte. Sinds 2011 is men hierover actief in overleg geweest met de gemeente Dinkelland. In 2012 zijn we als de 'op één na kleinste' kern van gemeente Dinkelland in aanmerking gekomen voor het traject Dorpsplan Plus; in de tweede helft van 2012 is hiermee begonnen. Samen met de inwoners van Tilligte wordt gewerkt aan de toekomst, waarbij het de uitdaging is om de komende vier jaar te werken aan de verbetering van de leefbaarheid van ons dorp. Daarvoor is een aantal thema's uitgekozen die, gesteund door de inwoners van Tilligte, door verschillende werkgroepen verder worden uitgewerkt of reeds zijn uitgewerkt.

Na de bijeenkomst van DOP+ op 24 september 2012 zijn de diverse thema's vanuit DOP+ gepubliceerd. Vervolgens zijn twee werkateliers gehouden op 15 oktober 2012 en 31 oktober 2012. Uit deze bijeenkomsten kwamen twee specifieke wensen naar voren.

De eerste wens was gericht op het veilig stellen van een ontmoetingsruimte voor de Tilligter gemeenschap. Tilligte bezit momenteel twee cafés, maar of beide cafés blijven bestaan is nog maar de vraag. De behoefte voor een ruimte waar deze functie ondergebracht kan worden, wordt daarom steeds groter.

De tweede wens was gericht op een vernieuwde sportfaciliteit. Vanuit de diverse gebruikers van de huidige gymzaal zijn de laatste jaren namelijk vele vragen gesteld richting de Stichting Dorpsraad Tilligte over modernisering van de gymzaal en mogelijkheden voor herindeling, renovatie c.q. uitbreiding. De huidige gymzaal in Tilligte is namelijk al ruim 40 jaar oud en de laatste jaren is weinig ondernomen om de zaal te moderniseren. Dit betekent dat de zaal in veel gevallen niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen. De Dorpsraad Tilligte heeft daarop in juli 2012 gesprekken gevoerd met de gebruikers om de wensen en klachten te inventariseren. Uit deze gesprekken kwamen de volgende argumenten naar voren die de wenselijkheid van een nieuwe accommodatie illustreren:

- De huidige accommodatie voldoet niet aan de eisen die worden gesteld aan het beoefenen van verschillende sporten. Zo is het speelveld te klein en de speelhoogte beperkt.
- In de zaal is veel vocht en tocht aanwezig. Dit heeft tot gevolg dat de vloer glad wordt waardoor gevaarlijke situaties ontstaan en de kans op blessures aanzienlijk wordt vergroot.
- Het materiaal in de gymzaal is verouderd en is toe aan vervanging.
- Er is geen aparte ingang voor toeschouwers. Dit betekent dat toeschouwers die wedstrijden willen bekijken de gymzaal dienen te betreden via de kleedkamers.
- Na afloop van de wedstrijden is er geen gemeenschappelijke ruimte om na te zitten. Zo'n ruimte is belangrijk omdat zij tot binding binnen de vereniging en tussen verenigingen kan leiden.

Om deze twee wensen uit te werken tot een concreet plan werd de Werkgroep MFA in het leven geroepen. Deze werkgroep is vervolgens voortvarend begonnen om zo een mogelijke uitwerking van het plan te kunnen presenteren aan alle inwoners van Tilligte tijdens de inloopavond. Na afloop van deze bijeenkomst kon er geïnventariseerd worden, middels ingevulde vragenlijsten, wat men belangrijk achtte voor de leefbaarheid in Tilligte. Hieruit kon opgemaakt worden dat een Multi Functionele Accommodatie, in combinatie met een ontmoetingsruimte en een ruimte voor sportactiviteiten, als hoogste prioriteit werd beschouwd.

Vervolgens vonden diverse besprekingen plaats met de gemeente Dinkelland, het parochiebestuur, gebruikers van de huidige gymzaal, provincie Overijssel, Pardoes Kinderopvang, het schoolbestuur, de KONOT, de Rabobank, de belastingdienst, Stimuland, subsidiebureau Twente en diverse

gebruikers. Het voorlopige ontwerp van de Multi Functionele Accommodatie (MFA) i.c.m. een ontmoetingsruimte en een ruimte geschikt voor sport en het houden van culturele activiteiten is voorgelegd aan de stedenbouwkundige en de welstandscommissie van de gemeente Dinkelland en omwonenden en is met enkele aanpassingen voorlopig akkoord bevonden.

Door de sportfaciliteit, na de uitbreiding, ook in de MFA "Terra Nova" onder te brengen wordt de huidige gymzaal aan de Ootmarsumsestraat niet meer gebruikt. Om te voorkomen dat deze locatie verpaupert is gekeken naar mogelijkheden om een nieuwe invulling te geven aan de huidige gymzaal. Zodoende is er gekozen om de functie van de huidige gymzaal aan te passen tot een bedrijfsverzamelgebouw voor kleine en startende ondernemers.

Zoals gezegd wordt op deze wijze verpaupering en leegstand tegengegaan en kan tevens worden gezorgd voor een economische stimulans binnen Tilligte.

Om bovenstaande initiatieven te realiseren is begin oktober 2013 begonnen met het opstellen van een rapportage waarin onderzoek is gedaan naar de mogelijkheid om de MFA "Terra Nova" uit te breiden met een ontmoetingsruimte en een ruimte geschikt voor het beoefenen van sport en het aanpassen van de bestaande gymzaal tot een bedrijfsverzamelgebouw. Dit heeft geresulteerd in het projectplan 'Tilligte, sociaal en economisch versterkt'. In dit projectplan wordt eerst ingegaan op de sociaaleconomische positie van Tilligte. Vervolgens wordt toegelicht hoe dit plan Tilligte sociaal en economisch versterkt. In het derde hoofdstuk wordt vervolgens uitgebreider ingegaan op de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" met daarin onder andere een grote ontmoetingsruimte en sportfaciliteit. Het vierde en laatste hoofdstuk gaat ten slotte in op de verbouwing van de oude gymzaal tot een bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum.

# 1 De sociaaleconomische positie van Tilligte

In dit hoofdstuk worden de leefbaarheid en de economische structuur van Tilligte beschreven.

## 1.1 Omschrijving van het dorp Tilligte

Tilligte is gelegen in de gemeente Dinkelland, tussen de plaatsen Ootmarsum en Denekamp. Tilligte is één van de tien kernen van de gemeente Dinkelland en is met een inwoneraantal van ongeveer 750 inwoners de op één na kleinste kern van de gemeente. Kenmerken die de inwoners van Tilligte typeren zijn:

- maatschappelijke betrokkenheid;
- met elkaar de schouders eronder zetten;
- sterk saamhorigheidsgevoel;
- proactief.

Van oudsher is Tilligte een hechte gemeenschap waar mensen voor elkaar klaarstaan. Het dorp bestaat uit een kern met een buitengebied waarin agrarische bedrijven, buitenaf woningen en natuur elkaar afwisselen. Daarnaast beschikt Tilligte over verschillende ondernemingen, zoals horecabedrijven, (mini) campings, een modehuis, een bakker (verkooppunt), een bouwbedrijf, een loonbedrijf, een engineeringbedrijf, een shiitake kwekerij, een aannemersbedrijf, een autobedrijf en een boomkwekerij. Tevens vinden er naast de dorps culturele activiteiten ook internationaal georiënteerde culturele activiteiten plaats zoals de Oldtimerdagen, de Klootschietmarathon, de KemVeldloop en het Touwtrektoernooi.

## 1.2 Voorzieningenniveau in het dorp Tilligte

Het dorp Tilligte heeft tal van voorzieningen die in deze paragraaf worden beschreven. Op het gebied van onderwijs zijn er een peuterspeelzaal en een basisschool. Deze basisschool telt momenteel zo'n 80 leerlingen. Voor peuters is er een peuterspeelzaal, gevestigd in de MFA "Terra Nova". Op het gebied van medische zorg bevindt zich in Tilligte een praktijk voor fysiotherapie. Daarnaast zijn er veel voorzieningen op het gebied van ontspanning en sport. Allereerst is er een gymzaal die onder andere door de basisschool en door de sportverenigingen wordt gebruikt. De gymzaal wordt door volleybalvereniging Ti-Volley tevens als wedstrijdaccommodatie gebruikt. Voor de gymzaal geldt dat deze verouderd is en er het nodige onderhoud aan zal moeten worden gepleegd. Verder beschikt de voetbalvereniging over een eigen sportcomplex, heeft de klootschietvereniging een eigen baan en een eigen clubhuis, en bezit de touwtrekvereniging een eigen trainingslocatie. Ook zijn er nog ondernemingen die voorzien in levensbehoeften. Zo is er een bakker in het dorp, is er een modehuis gevestigd en zijn er enkele horecagelegenheden aanwezig.

In de afgelopen tien jaar heeft binnen Tilligte, op het gebied van voorzieningen, een aantal ontwikkelingen



Figuur 1. Impressie van het plan "Ten Dam"



plaatsgevonden. Allereerst is de oude pastorie circa 18 jaar geleden omgebouwd tot 'parochie-/dorpshuis'. Dit was nog voordat de zogenaamde 'kultuurhusen' hun intrede deden. Dit parochie-/dorpshuis is in het najaar van 2013 nog weer verder gemoderniseerd tot een MFA om het multifunctionele aspect te vergroten zodat het gebouw door meerdere verenigingen en stichtingen kan worden gebruikt. Daarnaast is het gebouw tijdens deze verbouwing ook geschikt gemaakt voor minder validen.

De woningbouw heeft de afgelopen jaren enigszins stilgestaan, echter de visie op de toekomst is veelbelovend. Op het voormalig voetbalveld achter café-restaurant Ten Dam, gelegen tussen Het Kerkepad en Het Langepad, is namelijk gestart met de bouw van de eerste van circa 16 koop- en/of huurwoningen. De eerste vijf huurwoningen zijn inmiddels gereed en er is gestart met de bouw van de eerste koopwoningen. De doelgroep voor deze betaalbare woningen bestaat uit starters en senioren. Daarnaast is er nog de mogelijkheid tot nieuwbouw van 12 woningen voor de vrije sector aan Het Kerkepad.

### 1.3 Verenigingsleven

Het verenigingsleven in Tilligte wordt breed gedragen. Dit blijkt uit het vele aantal verenigingen dat actief is in deze relatief kleine kern. De verscheidenheid is groot, van sport tot cultureel. Hieronder volgt een overzicht van alle verenigingen weergegeven naar categorie.

#### Culturele verenigingen

- 4-Youth (12-/13-jarigen)
- Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodaties Tilligte
- Carnavalsvereniging de Waterpönskes
- K.P.J. (Katholieke Plattelands Jongeren)
- Katholieke Vrouwen Organisatie
- Locatieraad Tilligte
- Oldtimerclub Tilligte
- De Daltons
- Oranje Comité
- Ouderensoos
- Stichting Dorpsraad Tilligte
- Poaskearls
- Boerendansers "De Dinkeldaansers"

#### Sportverenigingen

- Voetbalvereniging DTC '07
- KemVeldloop
- Touwtrekvereniging Koapman Boys
- Klootschietvereniging Ons Streven
- Volleybalvereniging Ti-Volley
- Kegelclub
- Steeds Mis
- Damesgym Tilligte

#### Zang en muziek

- Muziekvereniging Amicitia
- Kinderkoor Eigenwijs
- Themakoar Viventi
- Dames- en herenkoor
- Dinkeloaskes



Figuur 2. Overzicht van verenigingen in Tilligte

#### 1.4 Activiteiten in Tilligte

Naast de bovengenoemde verenigingen telt Tilligte ook een verscheidenheid aan op zichzelf staande activiteiten. Deze worden niet alleen voor de inwoners van het dorp georganiseerd, maar ook voor een breder publiek.

- Internationale Oldtimerdagen Twente; Jaarlijks tweedaags evenement, op het gebied van oude techniek, folklore en spektakel, dat elk jaar weer ruim tienduizend betalende bezoekers trekt. Hiermee is het een begrip in Nederland en ver daarbuiten.
- Klootschietmarathon "Ons Streven"; Jaarlijks internationaal eendaags sportevenement, waarbij klootschietteams van binnen en buiten Nederland de competitie met elkaar aangaan.
- KemVeldloop; Jaarlijks terugkerende hardloopwedstrijd voor recreanten en amateurs.
- Dorpsfeest; In Tilligte werd sinds enkele jaren geen dorpsfeest meer gehouden. Daarom werd in september 2013, mede door toedoen van Dorpsplan Plus, weer een dorpsfeest georganiseerd. Dit wordt een jaarlijks terugkerend evenement.
- Zeepkistenrace (KPJ); Folkloristisch evenement waaraan mensen uit verschillende kernen deelnemen.
- Gala-avonden (carnaval); Jaarlijkse driedaagse activiteit die wordt georganiseerd door Carnavalsvereniging de Waterpönskes voor zowel mensen in als buiten Tilligte.
- Concerten van muziekvereniging Amicitia; Jaarlijks worden er enkele concerten georganiseerd door muziekvereniging Amicitia, die vrij toegankelijk zijn voor een ieder.

Naast de bovenstaande activiteiten worden er ook nog vele activiteiten georganiseerd door de verschillende verenigingen zelf. Deze zijn echter in veel gevallen voor de leden binnen de vereniging.

#### 1.5 De economische structuur

In het KvK Handelsregister staan 152 (handels)ondernemingen uit Tilligte geregistreerd. Veel van deze ondernemingen zijn agrarische bedrijven die rondom Tilligte zijn gevestigd. Naast deze agrarische bedrijven zijn er ook ondernemingen die belangrijk zijn voor het bieden van werkgelegenheid in en om Tilligte, zoals Koopman Mode, Bouwbedrijf Van der Aa, Loonwerk en Transport Postel, Aannemersbedrijf Gerwers, Boomkwekerij Scholtenhave, Oude Luttkhuis Engineering en Autobedrijf Slots. Deze ondernemingen zijn ook buiten Tilligte bekend en zijn daarom economisch zeer belangrijk voor Tilligte. Een nieuwe ontwikkeling is de nieuw te vestigen zorgboerderij, met een manege en een 'boerderijwinkel' met echte Twentse streekproducten, die net buiten Tilligte zal worden gebouwd. Ruimte voor bedrijven om zich te kunnen vestigen in Tilligte is echter iets wat nog ontbreekt.

Uniek is Shiitake kwekerij Masselink. Deze onderneming is gespecialiseerd in het op biologische wijze kweken van de bijzondere paddenstoelensort Shiitake.

Tilligte heeft een drietal horecaondernemingen, te weten café restaurant Ten Dam, café Haamberg en eetgelegenheid Kakelbont. Deze horecaondernemingen zijn voor de inwoners van Tilligte ontmoetingsplekken en vormen daarom voor het dorp ook een belangrijke sociale functie. Tot slot zijn er ook nog veel kleine ondernemingen gevestigd in Tilligte die werkzaam zijn in tal van branches. Ook deze kleine ondernemingen zijn van belang voor de economische positie van Tilligte.

## 2 Tilligte, sociaal en economisch versterkt

Met de aankoop van het 'parochie-/dorpshuis' "Terra Nova" in het najaar van 2013 en de verbouwing van het pand tot een aan moderne eisen aangepaste MFA, is de mogelijkheid gecreëerd om een grotere doelgroep te bereiken. Hiermee is de sociale functie vergroot en het voortbestaan gewaarborgd. Dit alles is gerealiseerd vanuit de volgende kernwaarden:

- "elkaar versterken door functies te concentreren";
- "creëren van en een sociale ontmoetingsplek voor jong en oud".

Door de aankoop en de verbouwing van het pand wordt het gebouw behouden voor de Tilligter gemeenschap en wordt ook een ontmoetingsplek binnen Tilligte behouden. Echter, om Tilligte in de toekomst leefbaar te houden zijn aanvullende stappen nodig.

Kijkend naar de beleidsvisie die de Provincie Overijssel en de gemeenten binnen Twente hanteren, kan men zeggen dat leefbaarheid wordt vertaald naar het creëren en behouden van een vitale samenleving. In de Gebiedsvisie Noordoost Twente<sup>1</sup>, opgesteld door de vier gemeenten in Noordoost Twente (NOT), wordt het realiseren van een vitale samenleving binnen NOT zelfs als speerpunt genoemd. In de Gebiedsvisie Noordoost Twente komt naar voren dat de volgende drie aspecten centraal staan in een vitale samenleving:

- Versterking van de ruimtelijke kwaliteit;
- Versterking van de sociale kwaliteit;
- Duurzame ontwikkeling.

Volgens de gebiedsvisie is het in de vitale samenleving "*prettig wonen, is er volop ruimte om te werken en te genieten*". Daarnaast kenmerkt een vitale samenleving zich door "*sociale samenhang, ruimte voor ondernemerschap en initiatief*", waarbij nieuwe ideeën worden ontwikkeld en uitgevoerd vanuit de samenleving.

Kijkend naar het projectplan 'Tilligte, sociaal en economisch versterkt' kan men zeggen dat dit plan volledig aansluit bij deze visie. Op welke wijze dat gebeurt wordt hieronder aan de hand van de drie centrale aspecten toegelicht.

### 2.1 Versterking van de ruimtelijke kwaliteit

Als eerste kan worden genoemd dat door uitbreiding van de MFA "Terra Nova" met meerdere multifunctionele ruimten, de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Zie Figuur 3. Om dit in de juiste context te zien is het belangrijk dat eerst duidelijk wordt gemaakt wat onder 'ruimtelijke kwaliteit' wordt verstaan. Na enige verdieping blijkt dat het lastig is hier een eenduidige definitie voor te geven. Veelal zegt het iets over de kwaliteit van een leefomgeving en of deze (openbare) ruimte goed te gebruiken is en of het er prettig wonen is.

Indien de bovenstaande tekst wordt toegepast op de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" dan is hier duidelijk sprake van een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Door het onderbrengen van meerdere functionaliteiten waaronder een ontmoetingsruimte, een ruimte geschikt voor sport en culturele activiteiten en een ruimte voor fysiotherapie neemt de kwaliteit van de leefomgeving toe. Daarnaast is de huidige gymzaal als ruimte niet meer geschikt om te gebruiken voor sportdoeleinden. Het creëren van een nieuwe sportruimte zorgt in dit opzicht al voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit. Door de bouw van een sportruimte te combineren met een uitbreiding van de MFA "Terra Nova" kan deze ruimte multifunctioneel ingezet worden voor andere doeleinden dan alleen sport, bijvoorbeeld culturele voorstellingen, waardoor de kwaliteit van de leefomgeving ook toeneemt.

<sup>1</sup> Gebiedsontwikkeling Noordoost Twente (2012). *Gebiedsvisie Noordoost Twente*. Zwolle: Provincie Overijssel

Tevens kan dit betekenen dat mensen eerder de keuze maken om in Tilligte te blijven wonen, omdat er meer wordt voorzien in hun woonbehoeften.



**Figuur 3.** Impressie van de uitbreiding van de MFA "Terra Nova"

Naast het creëren van meerdere multifunctionele ruimten wordt de ruimtelijke kwaliteit ook verbeterd, omdat het plan voorziet in een herontwikkeling/verbouwing van de bestaande gymzaal tot bedrijfsverzamelgebouw. Hierdoor wordt een negatieve spiraal van verloedering en leegstand van de huidige gymzaal voorkomen.

## **2.2 Versterking van de sociale kwaliteit**

Het realiseren van dit plan zorgt tevens voor een versterking van de sociale kwaliteit. Door de nieuwbouw van een sportruimte namelijk uit te voeren als onderdeel van de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" worden meerdere functies op één plek geconcentreerd en komen verschillende leeftijdsgroepen eerder met elkaar in contact.

Daarnaast wordt bij de uitbreiding een ontmoetingsruimte gecreëerd. In eerste instantie zal deze ruimte worden gebruikt om na het sporten even rustig te kunnen napraten. Echter, indien zich de situatie voordoet dat huidige ontmoetingslocaties, de cafés in het dorp, wegvallen kan de MFA "Terra Nova" het wegvallen van deze locaties opvangen. Hierdoor blijft voor Tilligte ook in de toekomst een plek behouden waar mensen samen kunnen komen voor het onderhouden van hun sociale contacten.

Naast de ontmoetingsfunctie zou de ruimte ook een rol kunnen vervullen voor het opvangen van kerkbezoekers bij avondwakes. Deze functie wordt nu namelijk ook nog vervuld door het er naastliggende café-restaurant.

Verder is in de MFA "Terra Nova" reeds een kleuterspeelzaal ondergebracht die, bij de invoering van het continurooster, ook als opvang gebruikt gaat worden. Doordat bij de uitbreiding van MFA "Terra Nova" meerdere faciliteiten bij elkaar worden ondergebracht, kan er bij de opvang van kinderen op meerdere manieren invulling worden gegeven aan de tijdsbesteding. Door bijvoorbeeld gebruik te maken van de sportruimte in het gebouw kunnen kinderen de tijd ook sportend doorbrengen. Op deze wijze wordt ook een positieve stimulans gegeven aan het bevorderen van de beweging bij kinderen.

Een andere belangrijke sociale ontwikkeling, kijkend naar het toekomstige beleid, is dat een deel van de zorgtaken (sociaal domein) wordt overgedragen van het Rijk naar de gemeenten. De wijze waarop de gemeenten Dinkelland en Tubbergen invulling willen gaan geven aan dit beleid staat beschreven in de visienota "Omzien Naar Elkaar"<sup>2</sup>. In deze nota beschrijven de gemeenten Dinkelland en

<sup>2</sup> Gemeenten Dinkelland/Tubbergen (2014). *Beleidsplan 'Omzien naar Elkaar'*. Denekamp: Gemeenten Dinkelland/Tubbergen

Tubbergen op welke wijze zij invulling willen gaan geven aan de Participatiewet. Daarnaast wordt aangegeven hoe men onderdelen uit de AWBZ naar de WMO wil overhevelen. Ook wordt hierin uiteengezet hoe men wil realiseren dat de inwoners ook in de toekomst op een zo volwaardig mogelijke manier kunnen participeren in de samenleving. Door de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" met een ontmoetingsruimte wordt hierin voor de Tilligter gemeenschap een belangrijke schakel gerealiseerd. De ontmoetingsruimte kan namelijk tevens worden gebruikt om overdag een maaltijd te serveren voor ouderen. Op deze wijze kunnen ouderen gezamenlijk dineren en bestaat zelfs de mogelijkheid om zelf te koken. Ook wordt ouderen naast het stukje zorg ook de mogelijkheid geboden om hun sociale contacten te onderhouden. Aanvullend hierop kan de te realiseren sportruimte worden gebruikt om activiteiten te organiseren, zodat, indien gewenst, ook een invulling kan worden gegeven aan de rest van de dag of een dagdeel. Op deze wijze worden door de uitbreiding van MFA "Terra Nova" dus mogelijkheden gecreëerd om bij te dragen aan de sociale ontwikkeling en kunnen we vanuit ons eigen dorp een deel van de zorg regelen voor onze eigen Tilligter samenleving. Op deze wijze wordt er invulling gegeven aan de visienota "Omzien Naar Elkaar".

Al deze aspecten meewegend kunnen we met recht zeggen dat de sociale kwaliteit binnen ons dorp zal worden versterkt door al deze faciliteiten te combineren binnen één locatie.

### 2.3 Duurzame ontwikkeling

Het laatste aspect dat binnen de Gebiedsvisie Noordoost Twente wordt genoemd is het creëren van duurzame ontwikkeling. Het doel van duurzame ontwikkeling is om in de behoefte van de huidige leefomgeving te voorzien zonder daarmee de mogelijkheden voor toekomstige bewoners in gevaar te brengen, zodat ook zij in hun behoeften kunnen voorzien. Het omvat alle ontwikkelingen op technisch, economisch, ecologisch of sociaal vlak. Het onderbrengen van de sportfunctie in de MFA "Terra Nova" betekent dat de huidige bewoners de beschikking krijgen over een nieuwe gymzaal die voldoet aan de hedendaagse eisen.

Indien er geen actie wordt ondernomen zal, bij het realiseren van de nieuwe sportfaciliteit, de huidige gymzaal leeg blijven staan en verpauperen. Daarom is in dit plan, zoals bij het eerste aspect 'versterking van de ruimtelijke kwaliteit' al kort is aangegeven, ook nadrukkelijk naar mogelijkheden gekeken om leegstand en verpaupering tegen te gaan. Uiteindelijk is hierbij gekozen om het pand te verbouwen tot een bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum. Zie Figuur 4.



Figuur 4. Impressie van het bedrijfsverzamelgebouw/starterscentrum

Het grote voordeel van deze verbouwing is dat de huidige gymzaal niet hoeft te worden gesloopt, maar behouden blijft voor de samenleving. Het gebouw is daarnaast in zijn huidige vorm geschikt om te verbouwen tot een bedrijfsverzamelgebouw, waardoor de verbouwingskosten ook kunnen worden geminimaliseerd. Op de afbeelding, die hierboven is weergegeven, is te zien dat het gebouw

aan de buitenkant slechts op kleine punten wordt aangepast en dat het gebouw voor het grootste deel ongewijzigd blijft. Door te kiezen voor deze oplossing blijft de overlast voor de omgeving en het milieu tot een minimum beperkt en kunnen de kosten zo laag mogelijk worden gehouden. Op deze wijze is er sprake van een duurzame herontwikkeling.

De bovenstaande herontwikkeling past uitstekend binnen het beleid met betrekking tot de 'SER-ladder' zoals gehanteerd door de Provincie Overijssel<sup>3</sup>. Volgens deze 'SER-ladder' dient bestaande bebouwing en herstructurering plaats te vinden alvorens nieuwe plannen worden ontwikkeld. Door een nieuwe functie te geven aan het bestaande pand wordt hieraan binnen dit projectplan voldaan.

De verbouwing van de gymzaal heeft nog een aantal voordelen. Allereerst zal het dorp bij binnenkomst een fraaier aanzicht krijgen door de verbouwing. Ten tweede kunnen diverse kleine ondernemers behouden blijven voor Tilligte. Op deze wijze wordt voor mensen in Tilligte namelijk de mogelijkheid geboden om een eigen onderneming te starten en vergroot het tevens de kansen voor startende ondernemers. Ten derde worden door de verbouwing mogelijk ook ondernemers van buiten Tilligte aangetrokken die op zoek zijn naar kantoor- en/of opslagruimte. Deze ondernemers zorgen voor een economische stimulans van ons dorp en zorgen tevens voor meer bedrijvigheid in Tilligte. Dit zal naast een economische stimulans ook een positieve stimulans zijn voor de aantrekkelijkheid van het dorp waardoor mensen graag in Tilligte blijven wonen.

## 2.4 Tijdsplan

Om het bovenstaande te kunnen realiseren, is besloten het plan in meerdere fasen uit te voeren. De fasen worden als volgt onderverdeeld:

- De uitbreiding van de MFA "Terra Nova" met o.a. ontmoetings- en sportruimte.
- De verbouwing van de bestaande gymzaal tot bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum.

Het tijdsplan van deze fasen is hieronder weergegeven. De eerste helft van 2014 wordt gebruikt om de plannen voor de uitbreiding van de MFA uit te werken. Gedurende de tweede helft van 2014 worden vervolgens alle vergunningen geregeld en worden de bouwplannen verder uitgewerkt, zodat in 2015 kan worden begonnen met de bouw. Het jaar 2015 kan vervolgens worden gebruikt voor de daadwerkelijke bouw van de uitbreiding. Daarnaast wordt 2015 gebruikt om de plannen voor de verbouwing van de bestaande gymzaal verder uit te werken. Op deze wijze kan zo snel mogelijk, nadat de nieuwe gymzaal-plus in gebruik is genomen worden begonnen met de daadwerkelijke verbouwing van de huidige gymzaal. Hiermee zou in de eerste helft van 2016 begonnen kunnen worden en gedurende dit jaar verder worden gerealiseerd. Dit tijdsplan is hieronder in Figuur 5 schematisch weergegeven.



Figuur 5. Tijdsplan van de projectfasering

De uitwerking van het plan draagt zo op een duurzame wijze bij aan een sociale en economische versterking van het dorp Tilligte zodat na voltooiing met recht kan worden gezegd:

*'Tilligte, sociaal en economisch versterkt!'*

<sup>3</sup> Provincie Overijssel (2013). *Omgevingsvisie Overijssel; Visie en uitvoeringsprogramma voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel*. Zwolle: Provincie Overijssel

### 3 Uitbreiding van de MFA "Terra Nova"

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" met daarin onder andere een ontmoetingsruimte en een multifunctionele ruimte geschikt voor zowel sport als culturele activiteiten.

#### 3.1 Huidige situatie

In Tilligte wordt de ontmoetingsfunctie voornamelijk ingevuld door de plaatselijke cafés. Inwoners komen hier vooral in het weekend bij elkaar om onder het genot van een drankje de week door te nemen of om bij te praten. Daarnaast gebruiken diverse verenigingen de cafés als onderkomen voor repetities of vergaderingen en als punt om te verzamelen en na te praten bij wedstrijden. De cafés in Tilligte vervullen op deze manier een belangrijke sociale functie binnen het dorp. Het wegvallen van beide cafés zou een aderlating zijn voor het dorp op sociaal gebied. Deze gedachtegang is bij steeds meer inwoners van Tilligte aanwezig. Steeds meer inwoners vinden het daarom wenselijk dat er een nieuwe locatie in het dorp komt die deze sociale functie ook in de toekomst kan vervullen.

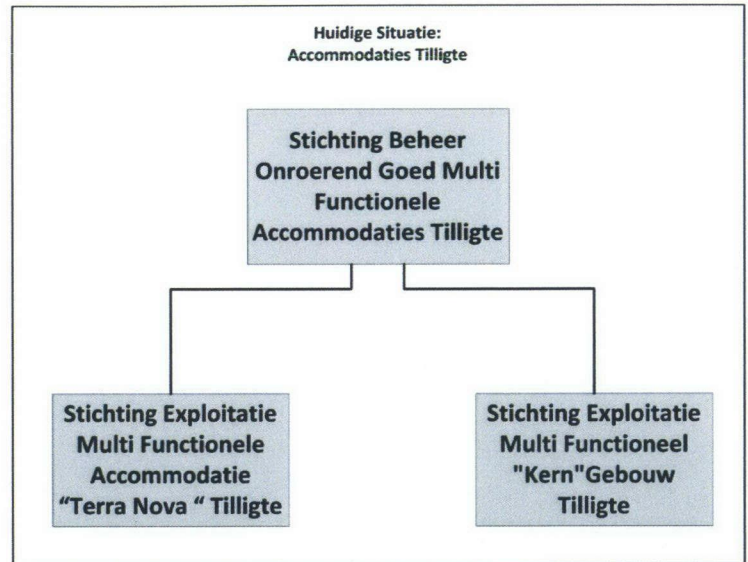
In Tilligte zijn de binnensportactiviteiten ondergebracht in de gymzaal aan de Ootmarsumsestraat. De gymzaal is inmiddels ruim veertig jaar oud en voldoet niet meer aan de moderne eisen en de voorwaarden die gebruikers redelijkerwijs mogen stellen. Momenteel wordt de gymzaal gebruikt voor het verzorgen van sportlessen aan basisschoolleerlingen en zijn er verscheidene sportverenigingen uit Tilligte en omgeving die gebruik maken van de zaal. In de aanleiding van dit projectplan zijn al verscheidene redenen opgesomd waarom de huidige gymzaal volgens de gebruikers niet meer aan de eisen voldoet. Hierop zal hieronder uitgebreider worden ingegaan.

- De huidige accommodatie voldoet niet aan de eisen die worden gesteld door de Nederlandse sportbonden. Door de Nederlandse Volleybalbond wordt bijvoorbeeld als eis gesteld dat zich om het speelveld een vrije zone van 3 meter moet bevinden waarin zich niets ophoudt. Dit is in de gymzaal niet het geval, waardoor er voor sporters / sportsters in het veld onvoldoende ruimte is om zich vrijelijk te bewegen (gevaar voor struikelen over banken en publiek), voor de wisselers om in te lopen en voor publiek om rustig een wedstrijd te kunnen bekijken. Daar komt bij dat het plafond van de zaal zich op 5,46 meter bevindt, terwijl dit voor veel sporten hoger dient te zijn. Ballen raken hierdoor te snel het plafond, wat tot gevolg heeft dat het spel regelmatig moet worden stilgelegd en teams in hun spel worden beperkt.
- De gymzaal in Tilligte bestaat uit één speelveld met daaromheen een vrije zone van 1,5 meter. Hierdoor is het niet mogelijk om de veiligheid van de aanwezige spelers en het publiek te garanderen. In de 1,5 meter vrije zone bevinden zich namelijk zowel de spelersbanken als het publiek omdat elders geen ruimte is. Daar komt bij dat een scheidsrechter zich vaak ook nog in deze 1,5 meter moet bevinden waardoor het zicht op de veldbelijning wordt belemmerd.
- De gymzaal is verouderd waardoor er veel vocht en tocht aanwezig is in de zaal. Dit heeft invloed op de materialen die in de zaal worden gebruikt. Deze zijn veelal ook verouderd. Daarnaast kan het vocht zorgen voor het glad worden van de vloer, waardoor de kans dat sportbeoefenaars blessures oplopen wordt vergroot.
- Een aparte ingang voor toeschouwers is niet aanwezig. Dit betekent dat toeschouwers de gymzaal dienen te betreden via de kleedkamers. Tevens is er geen ruimte voor toeschouwers om op comfortabele wijze een sport te aanschouwen. Dit probleem ontmoedigt mensen / ouders van kinderen veelal om sportactiviteiten te aanschouwen.

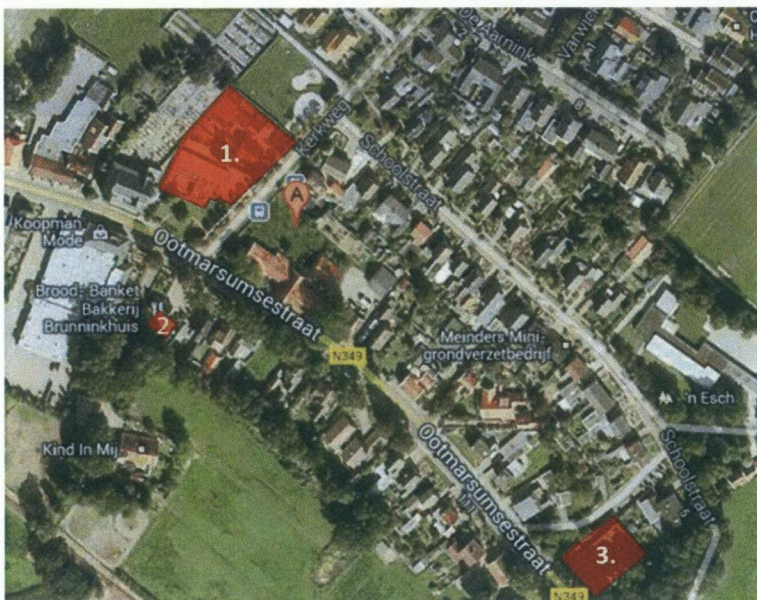
- Er is geen gemeenschappelijke ruimte om na afloop van de wedstrijden even uit te rusten en bij te kletsen. Alle gebruikers, inclusief de Stichting Dorpsraad Tilligte, vinden dit zeer spijtig omdat de verenigingen gastvrijheid maar ook een stukje professionaliteit en kwaliteit willen uitstralen. De huidige accommodatie draagt hier niet aan bij.

### 3.2 Eigendom en aankoop

Voor de situatie rondom de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" geldt dat de grond waarop de uitbreiding moet worden gerealiseerd reeds in een eerder stadium is aangekocht. Dit betekent dat de grond waarop de uitbreiding plaats gaat vinden momenteel al in eigendom is van "Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodaties Tilligte". Gezamenlijk met het Multifunctioneel "Kern" Gebouw Tilligte valt de MFA "Terra Nova" onder de Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodaties Tilligte. Hierbij is sprake van de situatie zoals deze is afgebeeld in Figuur 6. De MFA is gevestigd aan de Ootmarsumsestraat en aan deze weg zal ook de uitbreiding plaatsvinden. De MFA "Terra Nova" en de plaats van de uitbreiding is in Figuur 7 weergegeven onder nummer 1. Voor het Multifunctioneel "Kern" Gebouw geldt dat deze is weergegeven onder nummer 2.



Figuur 6. Situatie m.b.t. beheer en exploitatie



Figuur 7. Locaties van de verschillende gebouwen



### 3.3 Huidige gebruikers

De huidige gebruikers van de gymzaal zijn hieronder weergegeven.

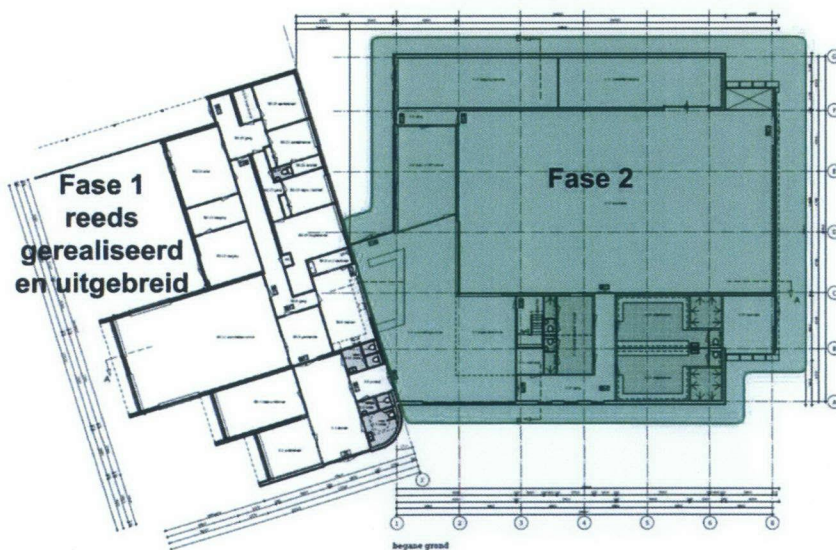
- Volleybalvereniging TiVolley
- Basisschool 'n Esch voor gymles
- Damesgym
- Voetbalvereniging DTC'07
- Klootschietvereniging Ons Streven
- Diverse particuliere groepen

### 3.4 Uitbreiding van de MFA "Terra Nova"

Zoals in paragraaf 3.1 is geschetst zijn er binnen de gemeenschap van Tilligte een tweetal wensen die men voor het leefbaar houden van het dorp als zeer belangrijk heeft bestempeld. De eerste wens is om in de toekomst ook een ontmoetingsplek te behouden waar zowel jong als oud samen kunnen komen. De tweede wens komt voort uit gesprekken met de huidige gebruikers van de gymzaal die aan hebben gegeven dat de bestaande gymzaal niet meer voldoet aan de huidige eisen. Om gebruikers in de toekomst een locatie te bieden die voldoet aan de hedendaagse eisen is de bouw van een nieuwe sportruimte noodzakelijk.

Met deze twee gedachtegangen heeft de werkgroep MFA Tilligte in samenwerking met verschillende instanties een inventarisatie uitgevoerd naar de mogelijkheden om beide wensen te verwezenlijken. Als snel is hierbij naar voren gekomen dat de meest geschikte locatie hiervoor de omgeving nabij de MFA "Terra Nova" is.

Reden hiervoor is, zoals in hoofdstuk 2 reeds aangegeven, dat zowel de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" als de verbouwing van de bestaande gymzaal uitstekend voldoet aan de gedachtegang van de gebiedsvisies van zowel de gemeenten in Noordoost Twente als die van de Provincie Overijssel. Centraal hierin staan de aspecten zoals beschreven in Hoofdstuk 2.



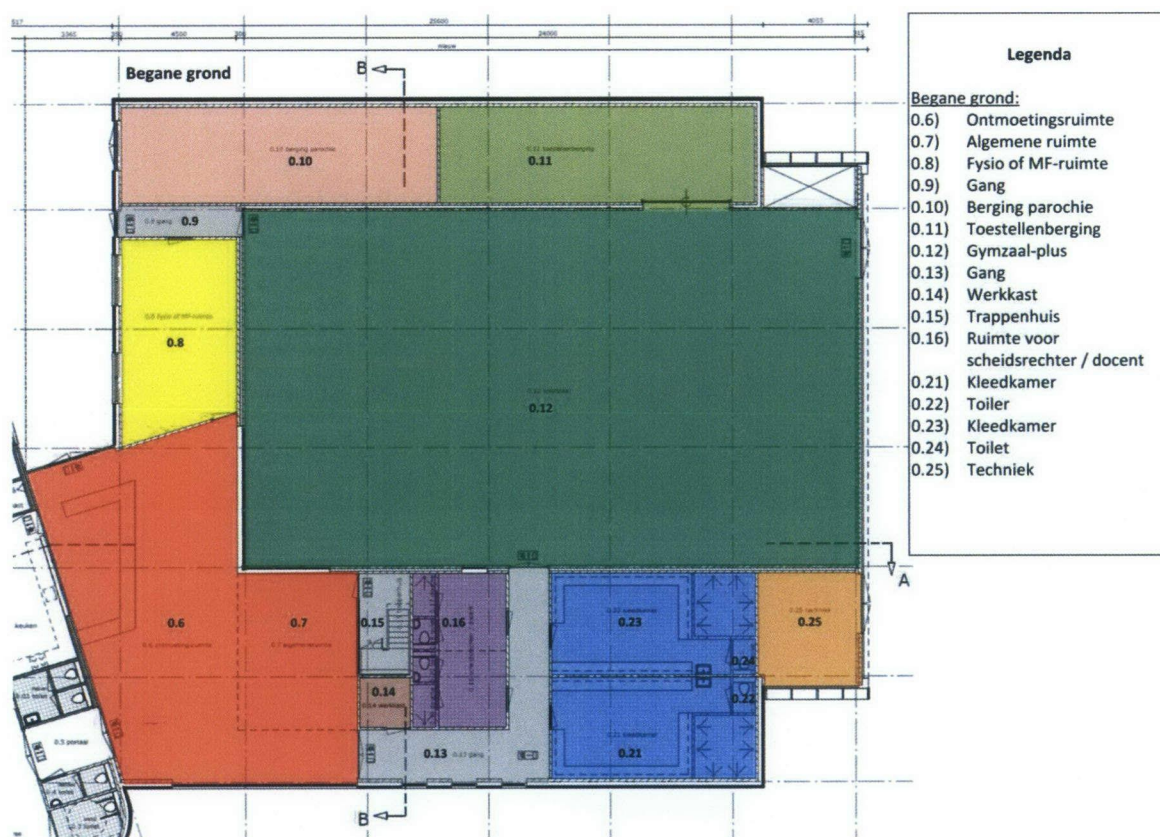
Figuur 8. Plattegrond van de uitbreiding van de MFA met een gymzaal-plus

Daarnaast heeft de Werkgroep MFA hier de onderstaande punten aan toegevoegd.

- "Elkaar versterken door functies te concentreren."
- "Creëren van en een sociale ontmoetingsplek voor jong en oud."

De bovengenoemde aspecten hebben centraal gestaan bij het uitwerken van het ontwerp voor beide wensen. Door de bouw van een ontmoetingsruimte en een gymzaal-plus namelijk te combineren in een uitbreiding van de MFA "Terra Nova" worden niet twee op zichzelf staande ruimtes gecreëerd, maar een gezamenlijk complex waar functies worden geconcentreerd. Hierdoor wordt het multifunctionele aspect versterkt. Het combineren van deze functionaliteiten is weergegeven in Figuur 8. Bijkomend voordeel is ook de kostenstructuur van de MFA. Waar namelijk voorheen op meerdere locaties vaste hoge onderhouds- en energiekosten moesten worden betaald is er na realisering één duurzaam energiezuinig gebouw met minimale onderhoud- en energiekosten. Onder meer door gebruik van zonne-energie, gebruik van LED-verlichting en goede isolerende materialen. Dit voordeel is een belangrijk punt voor de toekomstige exploitatie, met name qua langetermijnvisie, van de MFA "Terra Nova".

Kijkend naar de toekenning van ruimtes in Figuur 9 zien we dat beide kernwaarden ook daadwerkelijk terugkomen in het ontwerp.



**Figuur 9.** Toekenning ruimtes bij uitbreiding van de MFA "Terra Nova" (Begane grond)

Allereerst is in Figuur 9 te zien dat door de uitbreiding ruimtes voor nieuwe functies ontstaan. Deze functies hadden zonder uitbreiding niet in de MFA "Terra Nova" kunnen worden gevestigd. Belangrijkste functies zijn hierbij uiteraard het creëren van een grote ontmoetingsruimte en een multifunctionele ruimte die onder andere voor sportactiviteiten kan worden gebruikt. Daarnaast wordt door de uitbreiding ook een mogelijkheid gecreëerd voor een ruimte ten behoeve van fysiotherapie en meerdere ruimtes voor opslag.

Vooraf het creëren van een ontmoetingsruimte zal in de toekomst bijdragen aan het leefbaar houden van Tilligte. Door het creëren van deze ruimte wordt namelijk een locatie veilig gesteld waar inwoners in de toekomst samen kunnen komen voor het onderhouden van sociale contacten. In Figuur 9 is de ontmoetingsruimte met nummer 0.6 weergegeven. Tevens is te zien dat deze ruimte nog kan worden vergroot met de algemene ruimte (0.7). Deze ruimte kan namelijk bij de

ontmoetingsruimte worden aangetrokken. Het is echter niet de bedoeling om met het creëren van de ontmoetingsruimte mensen weg te trekken uit de cafés. De ontmoetingsruimte beschikt echter wel over de mogelijkheid om deze functie te kunnen invullen. Wel zal de ontmoetingsruimte een belangrijke rol vervullen in de sociale verbinding tussen het huidige gebouw en het nieuw te bouwen deel. Verenigingen die namelijk vergaderen in het huidige deel van de MFA "Terra Nova" zouden hier na afloop nog even rustig met elkaar kunnen napraten. Daarnaast kunnen verenigingen / groepen die gebruik maken van de sportruimte, de ontmoetingsruimte gebruiken om na fysieke inspanning even te ontspannen. Dit was tevens een grote wens van de gebruikers van de huidige gymzaal. In de huidige gymzaal aan de Ootmarsumsestraat beschikken de gebruikers namelijk niet over een ruimte waar men na een training of wedstrijd even kan uitrusten en bijpraten. Door het creëren van ontmoetingsruime is deze mogelijkheid er in de toekomst wel. Op deze wijze wordt het sociale aspect van de MFA "Terra Nova" versterkt doordat verschillende verenigingen en groepen in Tilligte, van jong tot oud, eerder met elkaar in contact komen.

In Figuur 9 is te zien dat de sportfaciliteit is ondergebracht bij nummer 0.12. Deze faciliteit staat weergegeven als gymzaal-plus maar deze ruimte moet gezien worden als een multifunctionele ruimte die naast sport ook voor tal van culturele activiteiten kan worden gebruikt. Hierbij valt te denken aan het houden van muziekvoorstellingen, theatervoorstellingen, cabaret, filmavonden of andere bijeenkomsten.

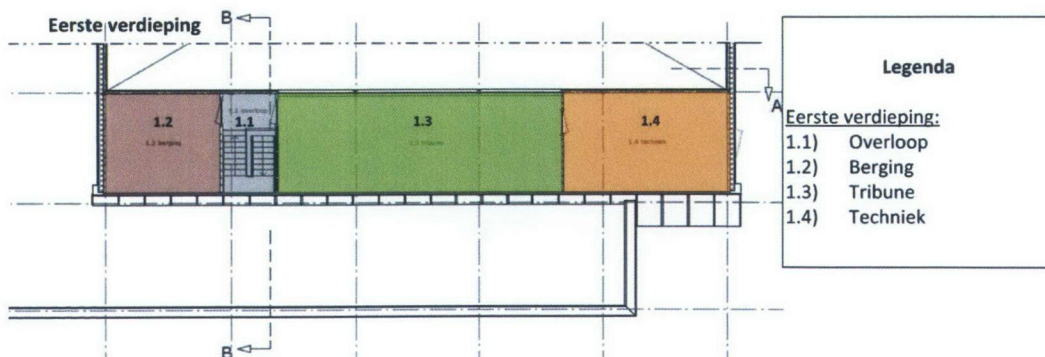
Daarnaast is deze ruimte ook een geschikte accommodatie als oefenruimte voor:

- de damesgym;
- volleybal(wedstrijden);
- diverse zaalvoetbalteams;
- diverse overige activiteiten zoals klootschieten en badminton.

Ook kan de basisschool gebruikmaken van de sportruimte voor het geven van gymlessen.

Naast een ontmoetingsruimte en een multifunctionele ruimte is er in de uitbreiding ook rekening gehouden met een ruimte voor fysiotherapie. Tilligte beschikt namelijk over een fysiotherapiepraktijk gevestigd aan de Westenveldweg. Er bestaat een kans dat deze locatie in de toekomst niet meer mag worden gebruikt. Door het creëren van ruimte in de MFA "Terra Nova" kan de fysiotherapie in ieder geval voor Tilligte worden behouden.

In Figuur 10 is te zien dat er bij de uitbreiding ook een tribune is gerealiseerd voor toeschouwers. Op deze wijze wordt een afzonderlijke ruimte voor toeschouwers gecreëerd waar zij kunnen genieten van sport. Deze tribune is bereikbaar via een afzonderlijke toegang, zodat toeschouwers niet meer via een kleedkamer de zaal hoeven te betreden om een wedstrijd te bekijken.



Figuur 10. Toekenning ruimtes bij uitbreiding van de MFA "Terra Nova" (Eerste verdieping)

Door de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" met bovengenoemde ruimten / functionaliteiten worden meerdere functionaliteiten geconcentreerd in de MFA "Terra Nova". Hierdoor krijgt het sociale en multifunctionele karakter van het huidige gebouw een impuls.

Om de planning en voortgang voor dit traject te bewaken wordt direct nadat deze haalbaarheidsstudie is overhandigd, in de tweede helft van 2014 begonnen met de verdere uitwerking van de bouwplannen en het regelen van de benodigde vergunningen. Hierbij wordt gestreefd om in de eerste helft van 2015 te kunnen starten en om de bouw eind 2015 te kunnen opleveren. Gedurende de uitvoering zullen de bouwplannen voor de verbouwing van de bestaande gymzaal verder worden uitgewerkt. Op deze wijze kan na realisering van de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" zo snel mogelijk worden begonnen met de verbouwing van de bestaande gymzaal tot een bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum. Dit is weergegeven in de planning bijgevoegd onder Bijlage 1.

### **3.5 Nieuwe gebruikers gymzaal-plus**

Op het moment dat de uitbreiding in gebruik wordt genomen zullen de gebruikers voornamelijk bestaan uit de verenigingen die nu nog gebruikmaken van de oude gymzaal aan de Ootmarsumsestraat, te weten:

- Volleybalvereniging TiVolley
- Basisschool 'n Esch voor gymles
- Damesgym
- Diverse particuliere groepen
- Voetbalvereniging DTC'07
- Klootschietvereniging Ons Streven

Van de bovengenoemde verenigingen hebben volleybalvereniging TiVolley, de damesgym, voetbalvereniging DTC'07 en klootschietvereniging Ons Streven reeds de intentie uitgesproken om gebruik te willen maken van de nieuwe sportaccommodatie. Zie Bijlage 2 voor de intentieverklaringen van de gebruikers voor de gymzaal-plus. Voor de volledigheid zijn ook de intentieverklaringen van de huidige gebruikers van MFA "Terra Nova" bijgevoegd.

Dit betekent echter niet dat er geen mogelijkheden liggen voor nieuwe gebruikers. Door de uitbreiding worden namelijk extra mogelijkheden en nieuwe functionaliteiten gecreëerd. Zo wordt de zaal multifunctioneel inzetbaar, waardoor de zaal naast sport ook kan worden gebruikt voor het houden van voorstellingen en andere doeleinden, bijvoorbeeld het organiseren van cabaret en filmavonden, muziek- en theatervoorstellingen, cultuur en educatieve doeleinden, ontspanning en ontmoeting.

Hier ligt dus een mogelijkheid voor nieuwe gebruikers. Daarnaast zullen er ook verschillende particuliere groepen zijn die geïnteresseerd en genegen zijn om de zaal te huren.

Tevens is er bij de uitbreiding ook ruimte gereserveerd voor het onderbrengen van fysiotherapie. Dit is ook een potentiële nieuwe gebruiker voor de MFA "Terra Nova".

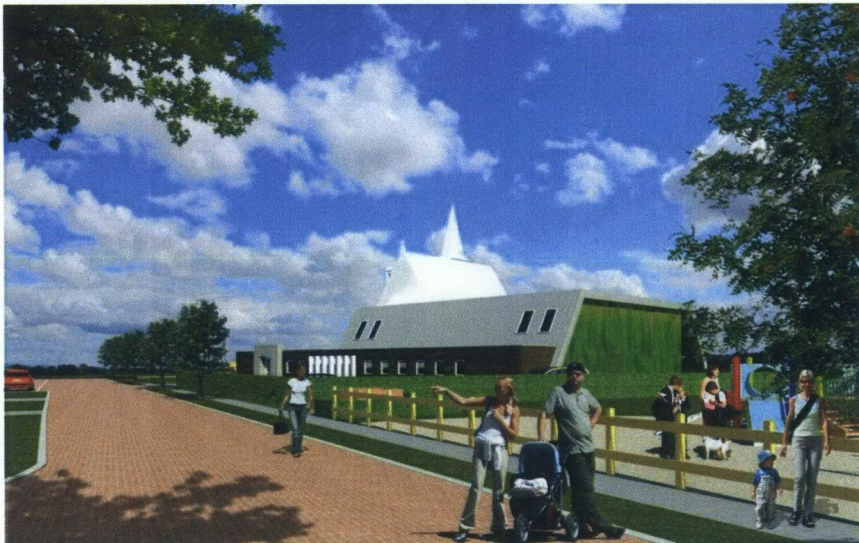
### **3.6 Ruimtelijke consequenties en vergunningentraject**

Zoals in Figuur 7 is te zien zal de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" plaatsvinden in het verlengde van de Kerkweg richting het speelveldje. Alhoewel de locatie momenteel ook nog is bebouwd, zal de uitbreiding toch ruimtelijke consequenties hebben voor de omgeving. Een gymzaal is namelijk hoger en groter en zal daardoor het aanzicht vanuit de Kerkweg veranderen.

Om te voorkomen dat de uitbreiding een eenvoudig hoge blokkendoos wordt is gekozen voor ontwerp waarin het lijnenspel een aantal keren gebroken wordt. Hierdoor oogt het ontwerp compacter. Dit is te zien in Figuur 11.

Om te zorgen dat het ontwerp door alle partijen gedragen wordt is het ontwerp reeds in een vroegtijdig stadium voorgelegd aan de welstandscommissie en de stedenbouwkundige van de gemeente Dinkelland en aan de omwonenden.

De eerste partij waar het ontwerp ter goedkeuring is voorgelegd is de welstandscommissie en de stedenbouwkundige van de gemeente Dinkelland. In overleg met deze instantie is het ontwerp enigszins aangepast zodat het in het toonbeeld van Tilligte past. Naast de gemeente Dinkelland spelen de buurtbewoners aan de Kerkweg, die tegenover de locatie wonen ook een belangrijke rol. Om de buurtbewoners mee te nemen in het proces en hun mening ook te laten meewegen zijn deze personen reeds in een vroegtijdig stadium benaderd. Op de wijze hebben zij ook hun inspraak gehad in een ontwerp dat de goedkeuring kan en zal krijgen. In de toekomst zal de werkgroep het contact met deze buurtbewoners in stand houden en waar nodig intensiveren, zodat zij op de hoogte blijven van het proces en het project blijven ondersteunen.



**Figuur 11.** Aanzicht van de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" gezien vanaf de Kerkweg ter hoogte van de Schoolstraat

Naast goedkeuring van het ontwerp dient, voor gestart kan worden met de daadwerkelijk bouw, ook het vergunningentraject doorlopen te zijn. De volgende vergunningen zijn benodigd voor gestart kan worden met de uitbreiding:

- Sloopvergunning; voor gestart kan worden met de uitbreiding zal de woning dat nu nog naast de MFA "Terra Nova" staat gesloopt moeten worden. De bewoner van deze woning heeft inmiddels een nieuwe woning die gerealiseerd is op het plan "Ten Dam".
- Bestemmingsplanwijziging; de grond naast de MFA "Terra Nova" zal een andere bestemming krijgen en hiervoor zal een bestemmingsplanwijziging moeten worden doorgevoerd.
- Omgevingsvergunning; in verband met verbouwing e.d. zal een bouw/omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.

Dit traject vergt normaal gesproken enkele maanden. Om deze reden zal gelijk na afronding van deze haalbaarheidsstudie worden gestart met het aanvragen van de benodigde vergunningen. Tegelijkertijd kunnen alle bouwtechnische plannen dan worden afgerond zodat gedurende de eerste helft van 2015 kan worden begonnen met de uitbreiding van MFA "Terra Nova".

### 3.7 Beheer en organisatie

Het beheer zal door de toekomstige uitbreiding niet veranderen. Het beheer van het gebouw MFA "Terra Nova", waar de gymzaal-plus onderdeel van uitmaakt, blijft namelijk onder verantwoordelijkheid van de "Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodaties Tilligte" met deze multifunctionele ruimtes zullen er echter meerdere groepen toegang moeten hebben tot het gebouw. Hoewel beide delen van de accommodatie via dezelfde entree toegankelijk zijn is voor beide de mogelijkheid worden gecreëerd om ze afzonderlijk te kunnen afsluiten. Op deze wijze kan bijvoorbeeld de ontmoetingsruimte of sportruimte toegankelijk zijn terwijl het oorspronkelijke deel van de MFA "Terra Nova" is afgesloten. Daarnaast zullen vrijwilligers worden aangesteld voor het schoonmaken en het onderhoud van het gebouw.

#### 3.7.1 Vrijwilligersbeleid

In de vorige paragraaf is beschreven dat het beheer door de toekomstige uitbreiding niet zal veranderen. Een punt dat daarentegen wel de nodige aandacht behoeft is het vrijwilligersbeleid. Door de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" zal de gymzaal-plus in eigendom komen van de 'Stichting Exploitatie Multi Functionele Accommodatie Terra Nova' terwijl dit voorheen eigendom was van de gemeente Dinkelland. Dit zal ook de nodige consequenties hebben voor het te voeren vrijwilligersbeleid. Werkzaamheden zoals het sleutelbeheer, schoonmaakwerkzaamheden en planning van zaaluren werden voorheen vanuit de gemeente Dinkelland verzorgd maar na realisatie van dit plan door de stichting moeten worden georganiseerd. Door middel van gesprekken met vertegenwoordigers van vergelijkbare stichtingen is inzichtelijk gemaakt welke werkzaamheden door vrijwilligers moeten worden verricht.

Een volgende stap in het realiseren van het vrijwilligersbeleid was de vraag of in het dorp Tilligte voldoende draagvlak onder de inwoners aanwezig is om een bijdrage te leveren aan de toekomstige MFA. Om inzichtelijk te krijgen of dit draagvlak er is onder de Tilligtenaren is een aparte werkgroep aangesteld om dit te onderzoeken. In dit onderzoek is Tilligte door de werkgroep opgedeeld in een zestal deelgebieden waarin het doel was om uit elk deelgebied een aantal vrijwilligers te werven. Het werven van deze vrijwilligers heeft plaatsgevonden door middel van het organiseren van een informatiebijeenkomst in elk werkgebied. In de periode van 30-06-2014 tot en met 03-07-2014 hebben er een zestal informatiebijeenkomsten plaatsgevonden. Een informatiebijeenkomst werd verzorgd door een persoon die woonachtig is in het deelgebied. Dit vanuit de filosofie dat mensen eerder bereid zijn om vrijwilligerswerkzaamheden te verrichten wanneer zij hiervoor worden benaderd door iemand uit de eigen (directe) woonomgeving en zien dat mensen uit hun eigen directe woonomgeving zich ook maatschappelijk inzetten voor het dorp. Tijdens deze informatiebijeenkomsten zijn inwoners geïnformeerd over de voortgang van dit projectplan en is geïnventariseerd of mensen bereid zijn om vrijwilligerswerk te verrichten. De informatiebijeenkomsten zijn door circa honderd inwoners bezocht. Tijdens de informatieavonden is er veel gesproken over de exploitatie en de inzet van vrijwilligers hierin. Door de aanwezigen werd enthousiast gereageerd en meegedacht. Circa twintig inwoners hebben tijdens de bijeenkomst al toegezegd om structureel vrijwilligerswerk te willen doen. Daarnaast heeft een zeer grote groep aangegeven het project op projectbasis te willen ondersteunen als vrijwilliger.

Aan de hand van de informatiebijeenkomsten is naar voren gekomen dat er voldoende draagvlak onder de inwoners van Tilligte aanwezig is om het project te realiseren. Daarnaast kan worden gesteld dat er voldoende vrijwilligers beschikbaar zijn om de benodigde taken te kunnen realiseren en dat daarmee het vrijwilligersbeleid is geborgd.

### **3.8 Investeringsbegroting en dekkingsplan**

Voor een overzicht van de investeringsbegroting en het dekkingsplan wordt verwezen naar Bijlage 3. Hierin wordt een inzicht geboden in de investering en dekking die nodig is voor de uitbreiding van de MFA "Terra Nova".

### **3.9 Huidige exploitatie**

Voor de bestaande gymzaal geldt dat deze nog steeds in eigendom is van de gemeente Dinkelland. De huidige exploitatie is daarom nog voor rekening van de gemeente Dinkelland. Na de nieuwbouw van de gymzaal-plus is de exploitatie voor rekening van de "Stichting Exploitatie Multifunctionele Accommodatie "Terra Nova" Tilligte".

### **3.10 Toekomstige exploitatie**

In Bijlage 5 wordt een overzicht gegeven van de geprognosticeerde exploitatie tot het jaar 2019. Uit het overzicht is af te leiden dat er elk jaar een batig saldo is geprognosticeerd. Voor het opstellen van de exploitatie is uitgegaan van een huurverhoging en een verhoging van de bezettingsgraad.

### **3.11 Toekomstige exploitatie "Stichting Beheer Onroerend Goed MFA's Tilligte"**

In Bijlage 6 wordt een overzicht gegeven van de geprognosticeerde exploitatie tot het jaar 2019 voor de "Stichting Beheer Onroerend Goed Multifunctionele Accommodaties Tilligte". Uit het overzicht is af te leiden dat er elk jaar een batig saldo is geprognosticeerd.

## **4 Verbouwing bestaande gymzaal tot bruisend economisch centrum**

In dit projectplan is al beschreven dat aan de bestaande gymzaal een nieuwe functie wordt toegekend. In dit hoofdstuk wordt daarom een toelichting gegeven op de verbouwing van de bestaande gymzaal tot een bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum.

### **4.1 Eigendom en aankoop**

Het huidige pand is ongeveer 40 jaar oud en is gelegen aan de Ootmarsumsestraat. In Figuur 7 is de huidige gymzaal weergegeven onder nummer 3. De gymzaal is in al die jaren nagenoeg niet verbouwd / gerenoveerd met als gevolg dat deze niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd. In Hoofdstuk 3 is beschreven dat een ontmoetingsruime samen met een nieuwe sportfaciliteit onderdeel uitmaakt van de uitbreiding van de MFA "Terra Nova".

Dit betekent dat de huidige accommodatie aan de Ootmarsumsestraat leeg zou komen te staan en niet meer zou worden gebruikt. Om deze situatie te voorkomen is besloten om na realisatie van de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" aansluitend de gymzaal te verbouwen tot een bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum. In de huidige situatie valt de gymzaal nog onder het eigendom en beheer van de gemeente Dinkelland. Echter, op het moment dat hier een bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum wordt gerealiseerd zullen de onderhoudskosten voor de gemeente Dinkelland worden overgenomen door de "Stichting Exploitatie Bedrijfsverzamelgebouw Tilligte" die het pand gaat beheren.

De gymzaal zal hierbij worden aangekocht door Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodaties Tilligte. Dit betekent dat de gymzaal, naast de MFA "Terra Nova" en Multifunctioneel "Kern"gebouw Tilligte, komt te vallen onder de "Stichting Beheer Onroerend Goed Multi Functionele Accommodaties Tilligte".

### **4.2 Huidige gebruikers**

De huidige gebruikers van de gymzaal zijn hieronder weergegeven.

- Volleybalvereniging Ti-Volley;
- Basisschool 'n Esch voor gymles;
- Damesgym;
- Diverse particuliere groepen, o.a. zaalvoetbal en badminton
- Voetbalvereniging DTC'07;
- Klootschietvereniging Ons Streven.

Zoals in Hoofdstuk 3 is aangegeven zullen deze gebruikers, na realisatie van een nieuwe sportruimte in de MFA "Terra Nova", hun activiteiten hier gaan vervolgen. Tevens hebben de gebruikers dan de beschikking over een accommodatie die voldoet aan de huidige eisen en die is voorzien van de nieuwste faciliteiten.

### **4.3 Verbouwing van bestaande gymzaal tot bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum**

De verbouwing is de tweede stap in het vergroten van de leefbaarheid en het voorzieningsniveau in Tilligte. Met de verbouwing wordt begonnen op het moment dat de nieuwe gymzaal-plus in de MFA "Terra Nova" gebruiksklaar is en de huidige gebruikers geen gebruik meer hoeven te maken van de bestaande gymzaal. Dit om te voorkomen dat de huidige gebruikers zonder faciliteit komen te zitten waar zij hun sport kunnen beoefenen.



In hoofdstuk 2 is reeds aangegeven dat er voor een verbouwing van de huidige gymzaal is gekozen omdat op deze manier op een duurzame manier met het gebouw kan worden omgegaan. Het plan is namelijk gebaseerd op het intact laten van het pand. Dit heeft een aantal voordelen:

- Op deze wijze wordt duurzaam met het gebouw omgegaan. Het gebouw wordt gebruikt in zijn huidige vorm en zal aan de buitenkant voor het grootste deel ongewijzigd blijven, enkel worden een paar roldeuren en wat extra ramen aangebracht. Kapitaalvernietiging wordt op deze wijze voorkomen.
- De verbouwkosten zijn aanzienlijk lager. Het gebouw hoeft namelijk niet te worden gesloopt en compleet opnieuw te worden herbouwd, maar er is voornamelijk sprake van een interne verbouwing waarbij het gebouw opnieuw wordt ingedeeld. Hierdoor wordt het tijdspad voor de verbouwing ook aanzienlijk teruggebracht.
- Door te kiezen voor een verbouwing wordt de overlast voor de omgeving zo minimaal mogelijk gehouden. Zo wordt de overlast die zich voor kan doen bij de sloop en nieuwbouw van een gebouw voorkomen. Daarnaast is de periode van overlast ook aanzienlijk korter doordat het tijdspad voor de verbouwing korter is.
- Er kan direct na de uitbreiding van de MFA worden begonnen met de verbouwing. Hierdoor is de tijd waarin het gebouw ongebruikt wordt minimaal en wordt leegstand en verpaupering van het gebouw in de toekomst voorkomen.
- De verbouwing past in het plan voor het leefbaar houden van Tilligte.

In Figuur 12 is een impressie weergegeven van het bedrijfsverzamelgebouw. Hierop is te zien dat het gebouw nagenoeg ongewijzigd blijft. Met uitzondering van het toevoegen van enkele ramen en roldeuren. In Figuur 12 is tevens te zien dat het gebouw een compleet andere uitstraling krijgt. Belangrijke hierin zijn de toevoeging van ramen en het schilderen van de muren met een nieuwe frisse kleur. Dit is in contrast met de huidige gymzaal dat als gebouw namelijk niet bepaald een meerwaarde is voor de directe omgeving. Het gebouw in zijn huidige vorm is namelijk verouderd en past niet meer in de huidige tijd.



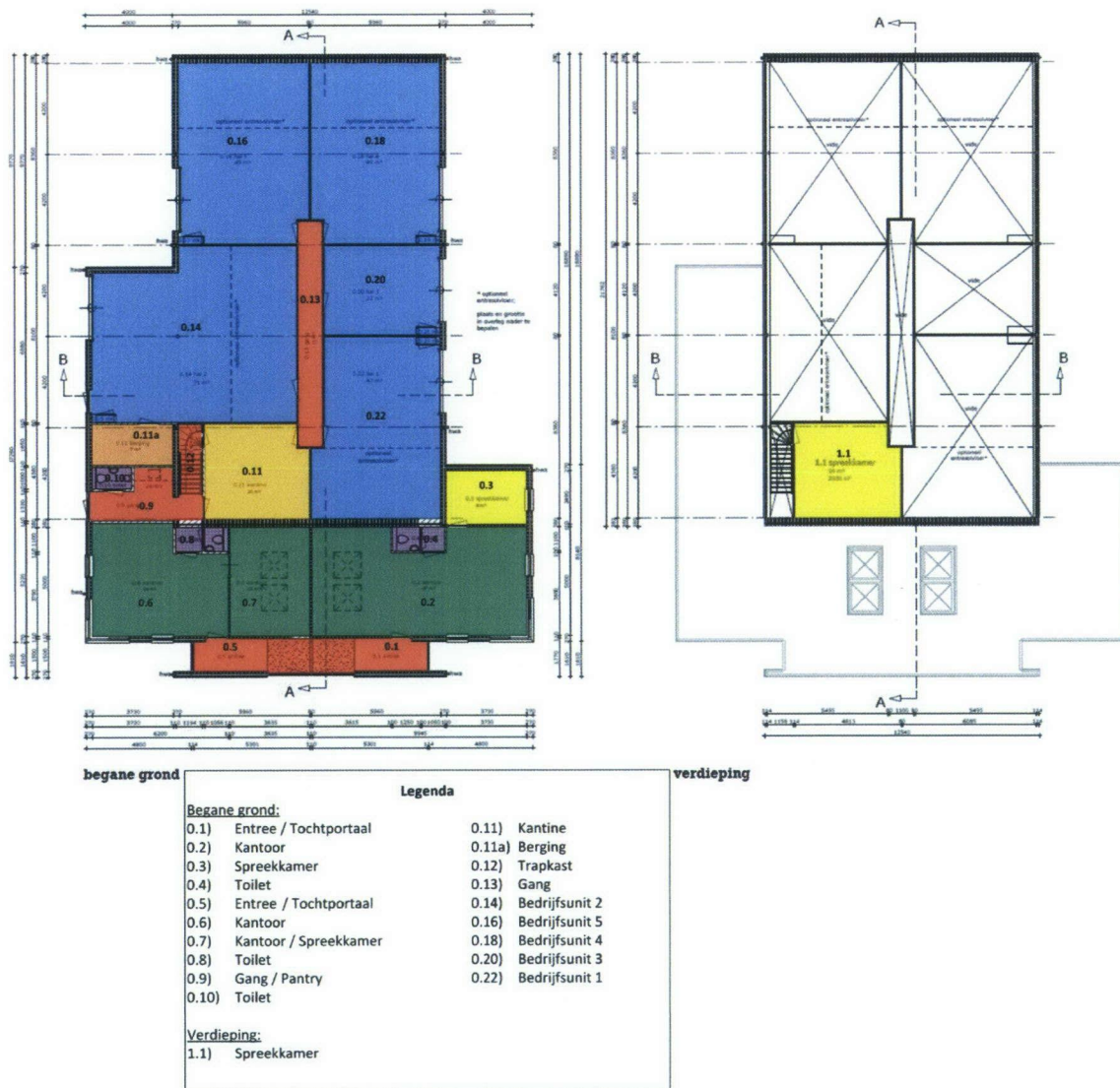
Figuur 12. Impressie van het bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum

Door de ligging van het gebouw aan de rand van Tilligte zal het dorp bij binnenkomst vanuit de richting Denekamp dan ook een fraaier aanzicht krijgen. De ligging is tevens een ander voordeel van het bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum. Het gebouw is namelijk gelegen aan de Ootmarsumsestraat (N349). Dit is de doorgaande weg die loopt vanaf Denekamp door Ootmarsum

richting Almelo. Hierdoor is het voor ondernemers mogelijk om zich in korte tijd te verplaatsen naar omliggende plaatsen.

In zijn huidige vorm is de gymzaal geschikt om te ontwikkelen tot een bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum. Zoals in Figuur 12 namelijk is te zien beschikt het gebouw in zijn oorspronkelijke vorm al over een functionele hoogte vanwege de sportfunctie. Deze ruimte kan daardoor redelijk eenvoudig worden omgebouwd tot meerdere bedrijfsunits die toegankelijk zijn via een roldeur. Daarnaast bestaat door de hogere bouw ook nog de optie om hier een verdiepingvloer te plaatsen voor het creëren van eventuele kantoorruimte.

Een indeling van het gebouw is te zien in Figuur 13. Hier zijn de verschillende functionaliteiten in het gebouw met verschillende kleuren weergegeven.



Figuur 13. Toekenning ruimtes in het Bedrijfsverzamelgebouw / Starterscentrum

In Figuur 13 is te zien dat het gebouw vijf verschillende bedrijfsunits bezit die elk bereikbaar zijn met een roldeur. Deze vijf units zijn, zoals gezegd, gelokaliseerd in de oude sportruimte. Vanwege de hoogte wordt hierdoor tevens de mogelijkheid gecreëerd om een optionele entresolvloer te plaatsen als gebruikers hier behoefte aan hebben. Op deze wijze kunnen gebruikers eventueel een kleine kantoorruimte of zolderruimte creëren in hun unit. De plaats en grootte kunnen hierbij door de gebruikers zelf bepaald worden. Eén en ander in overleg met de stichting.

In het deel waar nu nog de kleedkamers en douchefaciliteiten zijn gevestigd zal kantoorruimte worden gecreëerd. Eén van de kantoren heeft hierbij de beschikking over een eigen spreekkamer. De overige huurders en kopers kunnen gebruik maken van de gemeenschappelijke spreekkamer, zodat ook deze gebruikers ook de mogelijkheid hebben om klanten te ontvangen. Om te zorgen dat voldoende daglicht deze kantoren bereikt zullen hier ramen geplaatst worden. Deze kantoren zijn compact en daarom ideaal voor startende en/of kleine ondernemers.

Naast het multifunctionele aspect, loopt ook het sociale aspect als een rode draad door het gehele projectplan. De wens vanuit de Tilligter gemeenschap is dan ook om beide aspecten terug te laten komen in het ontwerp voor het bedrijfsverzamelgebouw. Met het gekozen ontwerp denkt de werkgroep hier zo goed mogelijk aan te hebben voldaan.

Allereerst is het multifunctionele aspect terug te vinden doordat het gebouw onderdak kan bieden aan een diversiteit in ondernemers. Dit kan variëren van gebruikers in het midden- en kleinbedrijf die een unit slechts als atelier willen gebruiken, tot aan ondernemers die hun deel van het gebouw gaan gebruiken als kantoor.

Het sociale aspect is uitgewerkt d.m.v. het creëren van een gezamenlijk(e) toilet/pantry, kantine en spreekkamer. Op deze wijze kunnen ondernemers maar ook klanten, tijdens pauzes of onderbrekingen, met elkaar in contact komen en met elkaar kennis en informatie uitwisselen. Hierdoor wil de werkgroep voorkomen dat elke ondernemer alleen op z'n eigen 'eilandje' blijft, maar dat daarentegen juist een klimaat wordt gecreëerd waarbij ondernemers elkaar kunnen versterken en er synergie wordt nagestreefd tussen de ondernemers. Daarom is deze gedeelde kantine voor alle ondernemers ook te bereiken door middel van een centrale gang die midden door het gebouw loopt. In Figuur 13 zijn de kantine en de gang met respectievelijk nummers 0.11 en 0.13 aangegeven.

Met de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijfsverzamelgebouw is de werkgroep MFA van mening dat het dorp Tilligte bij binnenkomst niet alleen een fraaier aanzicht krijgt, maar dat er diverse kleine ondernemers behouden kunnen blijven voor Tilligte. Tilligte bezit namelijk geen industrieterrein en uitbreiding is niet mogelijk. Deze beperkingen kunnen zorgen dat een cultuur ontstaat waarbij ondernemers zich noodgedwongen gaan vestigen op locaties die hiervoor niet zijn aangewezen of dat ondernemers wegtrekken uit Tilligte. De verbouwing tot bedrijfsverzamelgebouw kan dit voorkomen omdat hierdoor wel wordt voorzien in geschikte onderkomens.

Bijkomend voordeel van de herontwikkeling is dat er ook een grote kans bestaat dat mogelijk ondernemers van buiten Tilligte worden aangetrokken die op zoek zijn naar kantoorruimte, werkplek en/of opslagruimte. Ook voor deze personen kan het gebouw een interessante optie zijn met het oog op de ligging, ruimte en kosten. Indien ondernemers van buitenaf worden aangetrokken zorgt dit voor een economische stimulans voor ons dorp en tevens voor meer bedrijvigheid in Tilligte. Dit zal naast een economische stimulans ook een positieve stimulans zijn voor de aantrekkelijkheid van het dorp waardoor mensen eerder in Tilligte blijven wonen. Op deze wijze wordt het economische met het sociale verbonden, hetgeen de leefbaarheid van het dorp weer ten goede komt.

De start van de verbouwing zal dus afhangen van het moment waarop de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" is gerealiseerd. Er kan namelijk pas met de verbouwing worden gestart op het moment dat de huidige gebruikers hun activiteiten kunnen voortzetten in de nieuwe sportfaciliteit. Echter, om de planning en voortgang voor dit traject te bewaken zal wel tijdig worden gestart met het uitwerken van de vereiste plannen. Op deze wijze wordt voorkomen dat de verbouwing extra vertraging oploopt, doordat benodigde plannen nog niet gereed zijn. Het streven is om, gedurende de realisatie van de uitbreiding van de MFA, de plannen voor de verbouwing verder uit te werken. Deze zouden dan eind 2015 gereed moeten zijn zodat aansluitend kan worden begonnen met de verbouwing tot bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum. Het streven is om de verbouwing in de 2<sup>e</sup>

helft van 2016 op te kunnen leveren zodat gebruikers het gebouw eind 2016 kunnen betrekken. Door tijdens de verbouwing te kiezen voor deelopleveringen zouden de eerste gebruikers reeds in een eerder stadium het gebouw kunnen betrekken. De planning voor dit traject is samen met de uitbreiding van de MFA "Terra Nova" bijgevoegd onder Bijlage 1.

#### **4.4 Nieuwe gebruikers bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum**

In Tilligte staan volgens de Kamer van Koophandel 152 (handels)ondernemingen ingeschreven. Na enige analyse van de verschillende (handels)ondernemingen kan gezegd worden dat er 3 serieus gegadigden zijn. Van deze gegadigden zijn momenteel nog geen intentieverklaringen voorhanden. Echter, indien gewenst kunnen deze alsnog worden aangeleverd. Op dit moment zijn er voor de helft van de ruimtes in het bedrijfsverzamelgebouw dus gebruikers gevonden. Ervaring uit soortgelijke projecten leert dat als ongeveer de helft van de ruimtes zijn verhuurd / verkocht veelal de beslissing wordt genomen om door te gaan met het planproces en een omgevingsvergunning aan te vragen. Voorbeelden hiervoor zijn de bedrijfsverzamelgebouwen in Ootmarsum, Vriezenveen, Borne en Rijssen. Als 70% van het gebouw bezet is zal worden besloten om te starten met de verbouwing. Door van deze kapstok uit te gaan wordt voorkomen dat wordt gebouwd voor leegstand.

Met deze voorkennis is daarom besloten om het traject door te zetten en om in het vervolgtraject het bedrijfsverzamelgebouw met behulp van een makelaar commercieel in de markt te plaatsen. Op deze manier wordt voor potentiële gebruikers niet meer alleen gekeken naar geïnteresseerden binnen Tilligte maar ook in de kernen daarbuiten. Dit vergroot de groep van potentieel geïnteresseerden. Ondersteunend hieraan zullen ook 'social media' zoals Facebook en Twitter worden gebruikt en is tevens een brochure opgesteld die is verspreid in de kernen rondom Tilligte. Deze brochure is toegevoegd in Bijlage 10. Hierbij valt te denken aan Lattrop-Breklenkamp, Groot Agelo, Noord Deurningen, Denekamp en Ootmarsum. Naast Tilligte is vooral in de eerste vier plaatsen de kans op mogelijk geïnteresseerden groot, omdat in deze plaatsen nog geen bedrijfsverzamelgebouw aanwezig is. Voor de kleine en of startende ondernemers zou een bedrijfsverzamelgebouw in Tilligte, mede dankzij de ligging, dus een ideale oplossing kunnen zijn.

Om het voor potentiële gebruikers interessant te maken om zich te vestigen in het gebouw, bestaat voor een aantal ruimtes de mogelijkheid om deze te huren dan wel te kopen. Waarbij huur-koop ook tot de mogelijkheid behoort. Op deze manier wordt geprobeerd om een flexibele situatie te creëren voor gebruikers.

Belangrijk in het traject is de medewerking van de gemeente Dinkelland. Het gebouw is immers nog eigendom van de gemeente. Daarom zijn in een vroegtijdig stadium al overleggen gevoerd met de gemeente. Uit deze overleggen is naar voren gekomen dat de gemeente positief staat ten aanzien van de verbouwing van de bestaande gymzaal tot bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum.

#### **4.5 Ruimtelijke consequenties en vergunningentraject**

De ruimtelijke consequenties voor de directe omgeving zullen, bij de verbouwing van de gymzaal tot bedrijfsverzamelgebouw, minimaal zijn. Zoals gezegd blijft het gebouw aan de buitenkant namelijk nagenoeg intact. De veranderingen zullen bestaan uit het plaatsen van enkele roldeuren aan de zijkanten van het gebouw en het plaatsen van extra ramen aan de voorzijde van het gebouw. De verbouwingswerkzaamheden zullen zich vooral binnenin het gebouw afspelen waar het gebouw compleet opnieuw zal moeten worden ingericht.

Daarnaast is het idee om de auto's zoveel mogelijk te laten rijden via de Ootmarsumsestraat en zo weinig mogelijk via de Schoolstraat. De geluidshinder in het gebouw is beperkt aangezien de

bestemming "lichte industrie" betreft. Tevens wordt een deel van het pand ingericht als kantoor. De geluidsoverlast hiervan zal minimaal zijn. Voor de ondernemers die gebruik maken van de kantoorfuncties zou een grote mate van geluidshinder ook niet wenselijk zijn.

Een bepaalde mate van geluidsproductie is echter niet te voorkomen. Hierbij moet wel worden meegewogen dat de sportfunctie in de huidige situatie ook zeker niet vrij is van geluidsproductie als er sport wordt beoefend. Daarbij is er ook een verschil in het tijdstip wanneer het gebouw wordt gebruikt. Waar de gymzaal ook in de avonden wordt gebruikt, zal het bedrijfsverzamelgebouw voornamelijk overdag tijdens werkuren worden gebruikt. Dit betekent voor de directe omgeving dat zij 's avonds juist minder hinder zullen ondervinden.

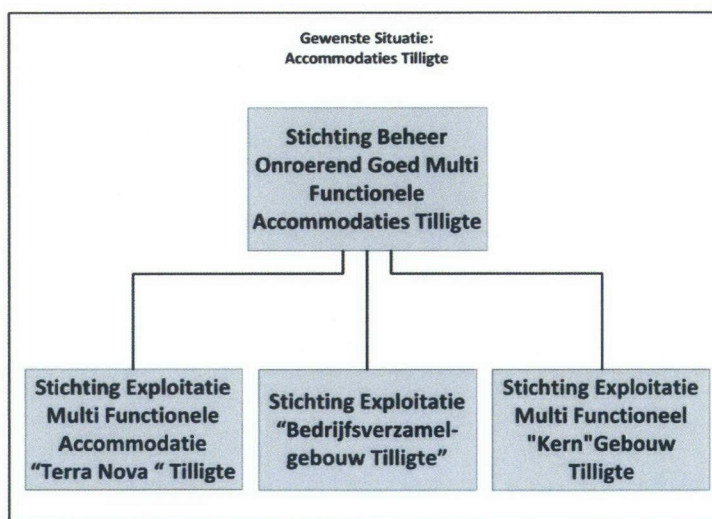
Voor gestart kan worden met de herontwikkeling moet eerst het vergunningetraject worden doorlopen. Voor de herontwikkeling moeten de volgende vergunningen worden aangevraagd:

- Omgevingsvergunning; in verband met verbouwing e.d. zal een bouw-/omgevingsvergunning noodzakelijk zijn.
- Bestemmingsplanwijziging; het gebouw zal een andere functie krijgen, vandaar dat ook een bestemmingsplanwijziging zal moet worden doorgevoerd.
- Kapvergunning; om de toegang tot de rechterzijde van het gebouw te realiseren zullen enkele bomen moeten worden gekapt.

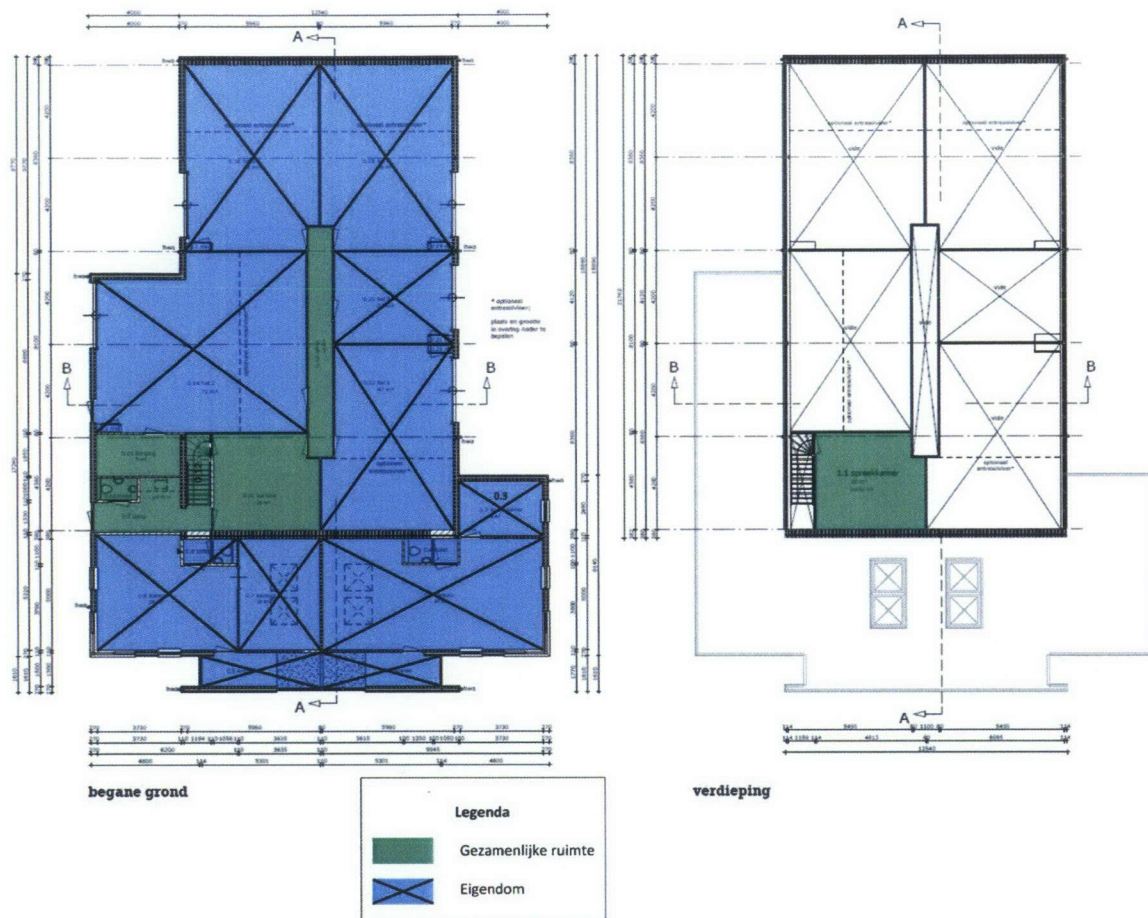
Dit traject vergt normaal gesproken enkele maanden, daarom zal vroegtijdig worden gestart met het aanvragen van de benodigde vergunningen voor de herontwikkeling/verbouwing. Tegelijkertijd kunnen alle bouwtechnische plannen dan worden afgerond zodat aansluitend kan worden begonnen met de verbouwing van de huidige gymzaal tot bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum.

#### 4.6 Beheer en organisatie

In paragraaf 4.1 is reeds aangegeven dat de grond die tot de gymzaal aan de Ootmarsumsestraat behoort eerst moet worden aangekocht van de gemeente Dinkelland. Het gebouw en de grond rondom de gymzaal zullen hierbij worden aangekocht door "Stichting Beheer Onroerend Goed Multifunctionele Accommodaties Tilligte". Hierdoor ontstaat de situatie zoals deze in Figuur 14 is weergegeven, waarbij het te realiseren bedrijfsverzamelgebouw net zoals de MFA "Terra Nova" en het Multifunctioneel "Kern" Gebouw onder de Stichting Beheer Onroerend Goed Multifunctionele Accommodaties Tilligte komt te vallen. Zij zal het gebouw gaan beheren.



Figuur 14. Situatie m.b.t. beheer en exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw



Figuur 15. Onderverdeling eigen en gemeenschappelijke ruimtes

De organisatie omtrent onderhoud en schoonmaak is hierbij als volgt geregeld. Het gebouw wordt opgedeeld in verschillende eigendommen. Hierbij neemt elke gebruiker het percentage van het gebouw voor haar/zijn rekening dat deze gebruiker huurt dan wel heeft gekocht. Hierdoor zal elke gebruiker op basis van een procentuele verhouding alleen voor het deel betalen dat hij/zij in gebruik heeft. Voor de kosten geldt dat dit bedrag voor huurders wordt meegenomen in het maandelijks af te dragen huurbedrag. Voor kopers geldt dat zij jaarlijks een bedrag afdragen voor de onderhoudskosten. Voor het schoonmaken geldt dat dit bedrag hierin wordt meegerekend. Voor de gemeenschappelijke ruimtes worden maandelijks servicekosten in rekening gebracht. De ruimtes die tot het eigendom en tot het gemeenschappelijke deel behoren, staan weergegeven in Figuur 15. Het onderhoud e.d. zal worden geregeld door een nog op te richten Vereniging van Eigenaren (VVE). Deze vereniging van eigenaren zal gaan heten "Stichting Exploitatie Bedrijfsverzamelgebouw Tilligte". Naast de verdeling in het gebouw zal ook moeten worden gekeken naar de grond rondom het gebouw. Voor dit buitengebied geldt dat de verdeling hier door middel van mandeligheid zal geschieden.

#### 4.7 Investeringsbegroting en dekkingsplan

Voor een overzicht van de investeringsbegroting en het dekkingsplan wordt verwezen naar Bijlage 7. Hierin wordt een inzicht geboden in de investering die benodigd is voor de aankoop van de huidige gymzaal en daarnaast de herontwikkeling/verbouwing van de gymzaal tot een bedrijfsverzamelgebouw/starterscentrum.

#### **4.8 Huidige exploitatie**

Voor de huidige exploitatie geldt dat deze nog voor rekening is van de gemeente Dinkelland. Na aankoop en de verbouwing komen deze kosten voor de gemeente Dinkelland te vervallen.

#### **4.9 Toekomstige exploitatie**

Door het overnemen van het gebouw en de verbouwing van de bestaande gymzaal tot een bedrijfsverzamelgebouw / starterscentrum komt de exploitatie hiervan te liggen bij de "Stichting Exploitatie Bedrijfsverzamelgebouw Tilligte". De servicekosten komen ten laste van eigenaren en huurders van het bedrijfsverzamelgebouw. De exploitatie hiervan zal vervolgens worden ondergebracht bij een nog op te richten stichting, zoals deze hierboven benoemd is. In Bijlage 9 wordt een overzicht gegeven van de geprognosticeerde exploitatie. Uit het overzicht is af te leiden dat er elk jaar een batig banksaldo is geprognosticeerd.