

Aanvraag Regeling Specifieke uitkering impulsaanpak winkelgebieden vierder tranche (Spuk iv 2024-T4)

Intakevragen

Is er voor de uitvoer van het project waarvoor u een aanvraag wilt doen een samenwerkingsverband (aanstaande) dat bestaat uit uzelf als gemeente en ten minste 2 private investeerders?

Ja

Wordt volgens de fasering in de indieningsspreadsheet de laatste activiteit voor dit project afgerond binnen 7 jaar na mogelijke toekenning van een specifieke uitkering?

Ja

Betreft het projectgebied een geografisch aaneengesloten gebied dat in een centraal winkelgebied ligt? Of maakt het projectgebied deel uit van een binnenstedelijke winkelstraat waarop het project tot herstructurering betrekking heeft?

Ja

Heeft het project een publieke onrendabele top van ten minste 1 miljoen euro?

Ja

Project: Herontwikkeling van de Tamboerpassage

Algemene projectbeschrijving

In het centrum van Hoogeveen bevindt zich De Tamboerpassage, een winkelpassage die moet worden herontwikkeld omdat deze geen bestaansrecht meer heeft. Het kernwinkelgebied van de gemeente Hoogeveen hebben we namelijk compacter gemaakt. We gaan het gebied transformeren in een aantrekkelijk en eigentijds woon- en leefgebied. Het gebied ligt op loopafstand van het station van Hoogeveen en direct naast cultureel centrum de Tamboer. Het centrum van Hoogeveen ligt in de achtertuin. We willen hier een omvangrijk woonprogramma realiseren met aantrekkelijke openbare ruimtes. De eigenaren van de winkels in dit gebied hebben zich verenigd en willen hun eigendommen gezamenlijk her te ontwikkelen door een projectontwikkelaar. Hierbij sluit de woningcorporatie aan, een zorgpartij, en een aantal zorgpartijen.

Startdatum 15 november 2024

Einddatum: 31-12-2029

De werkelijke startdatum is later dan 15 november 2024, waarschijnlijk 2^e kwartaal 2027

1.1 Huidige situatie van het projectgebied

In dit gebied zijn 25 objecten aanwezig, die bestemd zijn voor retail (inclusief supermarkt) en 6 voor horeca. Daarnaast is 1 object bestemd voor een bowlingcentrum en 1 bestemd voor een casino. In dit gebied is één wooncomplex gesitueerd. Het gaat hier om 36 sociale woningen. Dit wooncomplex blijft bestaan en wordt opgenomen in het plangebied en wordt daarom niet meegerekend in onderstaande getallen. Tenslotte bevinden zich in het plangebied nog een kapper en accountantskantoor onder het

bestaande wooncomplex. De meeste winkels zijn onderling verbonden en worden ontsloten vanuit een gezamenlijke passage.

De huidige verhouding tussen het aantal verblijfsobjecten met een retailbestemming ten opzichte van verblijfsobjecten met een andere bestemming (horeca, casino, overige functies) is 74 % retail en 26 % overig. Hiermee is het verblijfsgebied (passage) tussen de winkels niet meegenomen.

In het plangebied staat op dit moment 58 % van alle beschikbare vierkante meters leeg (uitgezonderd het bestaande woongebouw).

In het plangebied

In het plangebied zijn veel eigenaren. Het gaat om ongeveer 35 verschillende eigenaren. Een groot gedeelte van deze eigenaren is verenigd in een Vereniging voor Onderhoud.

De kwalitatieve staat van de verblijfsobjecten in de panden in het projectgebied is vanuit bouwkundig perspectief relatief goed. De passage is nu gesloten, maar tot 2023 was deze nog volop in gebruik. Sinds die tijd zijn er diverse winkelpanden leeg komen te staan. Per 1 januari 2024 is een gedeelte van de passage afgesloten en wordt er nog minimaal onderhoud gepleegd.

De energetische staat van de verblijfsobjecten is slecht. Het gebied heeft zich stapsgewijs ontwikkeld tot de overdekte passage in zijn huidige vorm. In 1975 werd de Tamboerpassage geopend. In 1999 is er een grote verbouwing geweest, die heeft geleid tot de huidige verschijningsvorm met de overkapping.

De Tamboerpassage is een introvert winkelcentrum. De westelijke entree is nauwelijks zichtbaar en ligt verscholen achter de panden aan de Hoofdstraat. Ook de noordelijke entree aan de zijde van de Markt is erg bescheiden evenals de entree aan de Kerkstraat. Hier is de entree onder een grootschalig woongebouw gesitueerd. Het complex heeft echter aan de noord- en oostzijde een enorme negatieve impact op de kwaliteit en uitstraling van het centrum van Hogeveen en haar openbare ruimte. De gevels zijn immers erg langgerekt en gesloten. Het pand staat met haar gesloten gevels, de achterzijde, naar het openbaar gebied.

Vooraf aan de noordzijde treffen we overwegend anonieme en dichte achterkanten van winkels aan die zijn gericht op een kaal en versteend parkeerterrein. De achterkant van de Tamboer, het cultureel centrum, is eveneens met haar gesloten gevels en toneeltoren gericht op dit terrein markt. Tenslotte staat direct aan de noordzijde van het winkelcentrum een voormalig marktgebouw waarvan de gevels zijn bekleed met trespa platen. Ook dit pand richt zich met haar gesloten gevels op het parkeerterrein. Het gehele gebied is sfeerloos, versleten en mist de menselijke maat en sluit niet goed aan op het stedelijk weefsel van Hogeveen. De leefbaarheid en sociale veiligheid staan onder druk.

1.2 Waaron is deze situatie onwenselijk

De retailsector heeft de afgelopen jaren voor heel wat veranderingen gestaan. Niet in de laatste plaats omdat het gedrag van de consument is veranderd. De consument wil beleving en vermaak in een centrum en komt hier niet langer alleen om te winkelen. De omzetsdaling van afgelopen jaren heeft tot een nieuw gegeven geleid: leegstand in het centrum en de Tamboerpassage.

In de ontwikkelingsvisie Stadscentrum uit 2017 is aangegeven dat de leegstand aangepakt moet worden. Dat is de belangrijkste opgave voor de binnenstad. Dit wil Hogeveen bereiken door het indikken van het kernwinkelgebied door het verplaatsen van winkels. Omdat de Tamboerpassage buiten het kernwinkelgebied valt moet deze dan ook transformeren. Het gebied moet een aantrekkelijk stadsdeel worden waar mensen kunnen en willen wonen, werken en leven, nabij de voorzieningen en het station.

De vaststelling van de visie had een negatieve impact op de gebruikswaarde en ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige winkels. Afgelopen jaren hebben eigenaren en/of huurders ervoor gekozen om hun winkel te verplaatsen naar het kernwinkelgebied of elders. Het grootste gedeelte van de passage staat daardoor op dit moment leeg.

De ruimtelijke kwaliteit, met name aan de noord- en oostzijde van de Tamboerpassage was al erg matig en door de oplopende leegstand nam de sociale problematiek toe. Er ontstonden hangplekken, en het aantal vernielingen nam toe door de onzure en ongecontroleerde hoekjes die ontstonden rondom de passage. De verloederling neemt steeds meer toe.

We werken stapsgewijs aan een compacter en aantrekkelijker kernwinkelgebied. De Hoofdstraat in Hoogeveen is de belangrijkste locatie voor deze functies en de verborgen Tamboerpassage valt buiten dit compacte winkelgebied.

Om die reden is het noodzakelijk om de verloederende Tamboerpassage aan te pakken en het gebied een nieuwe functie te geven. Het gebied willen we beter aan laten sluiten op zowel de binnenstad als het stationsgebied.

1.3 Wat is de beoogde toekomstige situatie voor het projectgebied.

De Tamboerpassage moet integraal onderdeel worden van de binnenstad van Hoogeveen. We willen onderscheidende, aantrekkelijke en vernieuwende woonmilieus ontwikkelen. Het moet een gebied worden dat zich met trots voegt in het centrum, met een interessante stedenbouwkundige opzet. Groen, gezond en duurzaam. We willen aantrekkelijke openbare ruimtes maken, met een menselijke maat en schaal waar mensen graag willen zijn en op een prettige manier willen verblijven. Een levendig gebied waar niet de auto maar de mens de sfeer bepaalt.

In het gebied is een supermarkt gevestigd. Deze moet eerst verplaatst worden binnen het plangebied naar de huidige parkeerplaats tussen de Tamboer en het voormalige marktgebouw (markt 6), dat eveneens gesloopt moet worden. Gelijk met deze verplaatsing kan ook de nieuwe woonbebouwing gerealiseerd worden op deze locatie.

Vervolgens worden de voormalige winkelpanden en andere opstallen in het plangebied gesloopt. Het woongebouw met de sociale woningbouw aan de Grote Kerkstraat wordt in het gebied opgenomen en blijft behouden. Na bouwrijp maken kan gestart worden met de realisatie van de overige gebouwen.

De diverse eigenaren in dit plangebied hebben gezamenlijk één ontwikkelaar aangetrokken om dit gebied te ontwikkelen. Het is de bedoeling dat alle eigenaren een overeenkomst afsluiten met de ontwikkelaar zodat deze zelfstandig tot ontwikkeling kan overgaan.

Deze overeenkomst van de individuele ondernemer met de ontwikkelaar kan op verschillende manieren worden vormgegeven. Het is mogelijk dat het object verkocht wordt door een eigenaar, maar de eigenaar kan er ook voor kiezen om zich uit te laten betalen in bijvoorbeeld 1, 2 of meer appartementen (afhankelijk van het bezit, de huidige oppervlakte bebouwing van de eigenaar). De eigenaar van de grond van de supermarkt, krijgt (of koopt) zijn grond op een andere locatie in het plangebied terug. Ook de woningcorporatie neemt een aantal appartementen in het plangebied af en een deel zal in de vrije sector worden aangeboden. Enkele zorgpartijen nemen in het nieuwe woongebied een nader te bepalen aantal zorgappartementen af. Op de begane grond van de nieuwe bebouwing kunnen maatschappelijke organisaties ruimtes huren of kopen (denk daarbij aan een gezondheidscentrum). Hierdoor ontstaat een prachtige mix van doelgroepen die elkaar versterken. Na realisatie kunnen we met recht spreken van een woonzorgzone. Van belang is dat er aantrekkelijke gevels ontstaan op maaiveld met

functies die georiënteerd worden op het openbaar gebied, zodat er levendige en sociaal veilige openbare ruimtes ontstaan.

Het effect van de herontwikkeling van de Tamboerpassage op de kwaliteit van het stadscentrum is enorm. Het gebied wordt opgenomen in de binnenstad en er ontstaat een aantrekkelijk gebied met levendige functies. De leefbaarheid neemt toe en de leegstand verdwijnt. Het wordt een duurzame en klimaatbestendige woon- en leefomgeving. Een gebied waar de openbare ruimte waardevol wordt gevonden. Het wordt een verblijfsgebied van waarde voor alle inwoners van Hogeveen. Interessant en verrassend, een plek waar je kunt bewegen om gezond te blijven en een plek waar je goed kunt verblijven en lekker kunt wandelen.

Door de compacte wijze van bouwen in de binnenstad werken we aan een duurzame ontwikkeling in de bestaande stad. De bestaande voorzieningen en het openbaar vervoernetwerk kan beter benut worden, de verkeersbewegingen blijven relatief beperkt omdat de voorzieningen nabij zijn en er hoeft minder landbouwgrond in woningbouw worden omgezet.

1.4 Hoe draagt de beoogde toekomstige situatie bij aan een verbeterd winkelklimaat in het kernwinkelgebied

De Hoofdstraat van Hogeveen vormt het kerndwinkelgebied van de gemeente en heeft van oudsher een regionale verzorgingspositie. Om structurele leegstand tegen te gaan is het centrum met de op handen zijnde transformatie van de Tamboerpassage al een stuk compacter gemaakt. Winkeldynamiek (o.a. schaalvergroting) vindt plaats in de Hoofdstraat. Hier maken we ruimte voor de veranderende consument. De Hoofdstraat krijgt meer sfeer, ruimte voor vermaak en beleving. De kwaliteit en diversiteit van het winkelaanbod wordt vergroot en we zetten in op het meer toevoegen van bezoekaanleidingen en onderscheidende motieven.

Door de verplaatsing van de winkels uit de Tamboerpassage naar het kernwinkelgebied kunnen we het kernwinkelgebied krachtiger maken. We zetten actief in op dit kernwinkelgebied en willen dat het centrum de hele week een gezellig centrum is waar het winkelpubliek graag wil zijn (dus niet alleen op drukke winkeldagen). Door deze ontwikkeling wordt het totale centrum, dus ook het winkelgebied aantrekkelijker.

Door actief in te zetten op een compacter winkelgebied en de aanpak van de openbare ruimte in de binnenstad zorgen we dus voor een aantrekkelijke binnenstad en daarmee behouden we haar regiofunctie. Het saneren van de Tamboerpassage is daarbij een van de maatregelen waarmee we als gemeente samen met onze ondernemers de regie pakken. We voorkomen daarmee dat het centrum van Hogeveen in een negatieve spiraal terechtkomt. We zien dat mensen dit waarderen, dit blijkt uit het feit dat er relatief weinig leegstand in het centrum is.

2.1 Hoe sluit het project aan op regionale en gemeentelijke ruimtelijke en sociale visies en ambities

In de *Toekomstvisie Hogeveen* is aandacht voor het verbeteren van de ruimtelijke structuur en is aandacht voor het onderwerp veiligheid. Wij willen graag dat onze inwoners veiligheid voelen en beleven (sociale veiligheid). Door dit gebied te ontwikkelen wordt de leefbaarheid in het stadscentrum vergroot, doordat er meer woningen worden toegevoegd, waardoor er ook in de avonduren meer levendigheid is op straat en meer zichtbaarheid op de openbare ruimte. Hierdoor voelen mensen zich vaak veiliger. Dit project sluit naadloos aan op de *Ontwikkelingsvisie Stadscentrum (2017)*, zoals hierboven omschreven.

De komende jaren staan we voor een belangrijke opgave om voldoende (betaalbare) woningen te realiseren. In de *Woon(zorg)visie 2023-2026* staat dat we de komende jaren 2200 woningen willen toevoegen, waaronder 1200 in het stadscentrum. Wij hebben ook een woondeal gesloten met het rijk om te voorzien in de landelijke opgave het realiseren van woningbouw. De ontwikkeling van de Tamboerpassage draagt bij aan het ontwikkelen van een divers, onderscheidend en interessant woningaanbod voor jong en oud.

We maken onderdeel uit van het regionaal samenwerkingsverband Regio Zwolle. Het doel van deze samenwerking is het realiseren van een veerkrachtige, toekomstgerichte regio die alles in zich heeft. Vanuit dit verband werken we aan betere bereikbaarheid en mobiliteit, wat de kernen weer de kans geeft om te verdichten. De realisatie van woningen nabij het stationsgebied draagt bij aan de verstedelijkingsstrategie van de regio.

In de ontwerp detailhandelsvisie staat dat we een regionale functie hebben. In de afgelopen jaren is het niet-dagelijkse winkelaanbod afgenomen met ongeveer 23%. Door in te zetten op het verplaatsen van winkels uit de Tamboerpassage naar het kernwinkelgebied, is dit gebied, de Hoofdstraat, op dit moment nagenoeg geheel gevuld.

Daarnaast worden nog de volgende thema's en ambities geraakt, die verder in het proces uitgewerkt worden.

Thema's:

- Duurzaam ontwikkelen (compacte stad → keuze uit structuurvisie 2004)
- Water en klimaat (compact bouwen, weinig m² verharding per woning)
- Energie (compacte gebouwen, slimme energiesystemen kansrijk)
- Cultureel beleid (cultuur in de achtertuin)
- Gezondheid (aantrekkelijke ruimten, kansen op ontmoetingen)
- Mobiliteit (bouwen in centrum, minder autobewegingen, station nabij)
- Ruimtelijke Kwaliteit (route station- centrum, belevingswaarde neemt toe, aantrekkelijke routes, goede architectuur)
- Sociaal (geen achterkanten, aantrekkelijke plekken, bouwen voor verschillende doelgroepen)

2.2. In welke mate is er maatschappelijk draagvlak voor de uitvoer van dit project

De plannen bevinden zich in de fase van visievorming. Er is hierover met diverse partijen in de omgeving overleg geweest. Er is ook een inloopavond georganiseerd voor de omgeving. Daarin kon iedereen zijn kijk geven op de visie. Voor Hoogeveen is dit een uniek en iconisch project en dat werd gezien door de bezoekers van deze avond. De sfeer tijdens de inloopavond was goed en er werd actief meegedacht en gereageerd op de plannen. Er zijn ongeveer 100 personen gekomen. Iedereen heeft zijn of haar reactie kunnen achterlaten.

Een greep uit de reacties tijdens de inloopavond: Een iconisch plan. 'Blij dat de Markt-Noord beschikbaar blijft als parkeerruimte en voor evenementen. Niet blij met de torenflat vanwege de zon en ons uitzicht vanaf het balkon', 'We vinden het een goed plan, mag zo doorgaan'. 'Ten opzichte van eerdere plannen is het een verbetering'. 'Positief dat de supermarkt blijft'. 'Zeer positief dat de Markt-Noord behouden blijft voor parkeren en evenementen (Tamboer)'. 'Een goede supermarkt moet blijven'. 'Moeten de hoge torens echt zo hoog? (ik heb niets tegen hoogbouw)'. 'De hoge flat vind ik niet passen in het geheel'.

De eerste inloopavond was in ieder geval een succes en voorziet wat ons betreft voldoende basis om ervanuit te gaan dat het wat maatschappelijk draagvlak betreft goed

komt met dit project. De omgeving wordt geregeld via nieuwsbrieven op de hoogte gehouden.

3. Kosteneffectiviteit

3.1 Op welke heeft dit project positieve neveneffecten op aangrenzende gemeentelijke opgaven.

Dit project heeft positieve neveneffecten voor de opgave waar we voor staan, namelijk het realiseren van 1200 woningen in het centrum en 2200 woningen in totaal. Dit kan een vliegwiel zijn voor dit gebied, voor het realiseren van een meer multifunctioneel en levendig centrum. Daarnaast heeft dit ook een positief effect op naastgelegen theater, de Tamboer. Er ontstaan kansen om de Tamboer meer te betrekken bij dit gebied en de cultuur in het centrum te brengen. Dat kan met een extra entree richting de Tamboer en door de ontwikkeling van een cultuurplein. Daarnaast heeft het ook nog de volgende positieve neveneffecten op de volgende aangrenzende gemeentelijke opgaven:

- Intensiever ruimtegebruik
- Betere positie cultureel centrum als hart in het gebied
- Ruimtelijke aansluiting nieuwe woongebied op binnenstad (ribben)
- Meer mensen wonen in het centrum
- Meer mensen kunnen gebruik maken van het stadspark (Dwingeland)
- Minder landelijk gebied bebouwen
- Onderscheidende woning typologieën mogelijk voor jong en oud
- Hoge dichtheid → minder impact op klimaat
- Nabij station → ook voor nieuwe doelgroepen (uit Zwolle bv) aantrekkelijk
- Minder autogebruik (druk op de A28) door bouwen nabij voorzieningen en station
- Beter benutten openbaar vervoer
- Sociale voordelen (meer kans op ontmoetingen en minder eenzaamheid)
- Energie voordelen (compact bouwen, slimme technologieën benutten)

3.2 Zijn er verplaatsingen van activiteiten van andere locaties naar het projectgebied en is hierdoor een waardevermeerdering op de achtergelaten locatie?

Zoals het nu lijkt komt er een gezondheidscentrum in het nieuwe gebied. Dat betekent dat er op andere locaties ruimtes vrij komen. Eén van de deelnemers van het gezondheidscentrum is nu gesitueerd aan de Hoofdstraat. Hier ontstaat dan weer ruimte voor het vestigen van detailhandel of andere functies. Voor zover nu bekend is er geen sprake van waardevermeerdering op achtergebleven locaties.

3.3 Wat gebeurt er met het projectplan als de gemeente Hoogeveen geen specifieke uitkering ontvangt

Indien wij geen specifieke uitkering ontvangen voor dit projectplan, is de vraag of het plan haalbaar is. De beoogde ontwikkelaar zal de ontwikkeling van dit gebied dan waarschijnlijk te risicovol vinden.

Hierdoor blijft er sprake van een lelijk, sociaal onveilig gebied in de binnenstad. Het is dan onzeker welke functies naar dit gebied trekken. Dit brengt een enorm risico op een negatieve spiraal teweeg. Het kan zeer negatieve impact hebben op de verblijfskwaliteit in het centrum en de goede naam van het centrum van Hoogeveen in de regio, niet alleen als winkelgebied, maar ook als woon- en leefgebied. We missen ook een kans om

een substantieel woningbouwprogramma toe te voegen aan het centrum en moeten deze woningen elders realiseren.

3.4 Welke opties hebben we verkend voor financiële planoptimalisatie?

Het voorliggende plan, welke door de pers getypeerd werd als een 'on-Hoogeveense ambitie', is ruimtelijk en stedenbouwkundig geoptimaliseerd. Er is een fors woningbouwprogramma mogelijk gemaakt, maar de kracht van het plan zit vooral in 'de combinatie der dingen'. Door het samenvoegen van diverse functies winnen de afzonderlijke componenten aan waarde, wat uiteraard een positief effect heeft op de ontwikkeling.

Het bestaande vastgoed in het plangebied vertegenwoordigt een aanzienlijke waarde. Daarnaast zijn er in het plangebied veel eigenaren aanwezig. Om tot overeenstemming te komen met de eigenaren is er gezocht naar een optimaal programma. Hierbij is de kwaliteit van de totale ontwikkeling altijd leidend geweest. Met bijna 400 woon/zorg eenheden in een aantal hoge en markante woontorens is er sprake van een hoge dichtheid, waarbij we ervan overtuigd zijn dat het ontwerp voldoende ruimte biedt om de kwaliteit (zowel qua bebouwing als qua leefomgeving) te waarborgen.

Een hogere dichtheid is niet wenselijk. Niet alleen vanuit stedenbouwkundig perspectief, maar ook omdat dan zowel de parkeeropgave als het afzetrisico navenant toenemen. Op dit moment zien we geen mogelijkheden voor verdere optimalisatie van de visie.

3.5 Waarom hebben deze verkende alternatieven een kleiner positief effect op de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde

Het verlagen van de parkeernorm leidt tot een toename van de parkeerdruk elders in de binnenstad, wat vanuit de parkeersystematiek in het centrum niet gewenst is. Het toevoegen van extra bouwvolume leidt tot afzetrisico's en een te intensief bebouwd gebied (de dichtheid is al stevig). We vinden het belangrijk dat het gebied zich hecht aan de stad. Zowel in de belevingswaarde, als de gebruikswaarde. Wanneer dat niet het geval is, komt de toekomstwaarde van het gebied onder druk te staan en komt het gebied niet tot ontwikkeling,

4. Hardheid van het plan

4.1 Wat zijn de risico's ten aanzien van de planning en fasering van de activiteiten (indieningspreadsheet).

Een risicofactor zijn alle verschillende eigenaren in dit gebied. Een groot gedeelte is verenigd in één organisatie (de VVO), maar een aantal niet. Dit kan betekenen dat één eigenaar niet wil verplaatsen. Hiervoor kan een aanvullend instrumentarium ingezet worden (denk aan vestigen WVG).

De supermarkt in het plangebied is ook een risico. Is het haalbaar te maken voor de supermarkt om deze te verplaatsen binnen dit gebied.

Een ander risico zijn natuurlijk de belanghebbenden in de nabije omgeving, zoals omwonenden. De locatie ligt centraal in Hoogeveen. Dat betekent dat er veel (persoonlijke en andere) belangen een rol spelen, die ervoor kunnen zorgen dat er vertraging kan optreden in de planologische procedure.

Daarnaast zijn er nog een aantal nader te verkennen risico's, zoals:

- Parkeerbilans (onderzoek mobiliteit)

- Afzet woningen (diversiteit aanbrengen in woningaanbod)
- Economische aspecten
- Externe omstandigheden (oorlog oid)
- Molenbiotoop

Los van het voorgaande zou de ontwikkelaar nog kunnen afhaken. Enerzijds doordat men geen overeenstemming weet te bereiken met de VVO, anderzijds doordat zij toch te weinig heil ziet in het voorliggende plan. In een dergelijk scenario zal er gezocht moeten worden naar een oplossing en wellicht een nieuwe ontwikkelaar.

4.2 Wat zijn de financiële risico's ten aanzien van dit project

Er zijn tal van financiële risico's benoemd. Feitelijk is er altijd sprake van samenhang tussen 4.1 en 4.2. Vertraging leidt immers vrijwel altijd tot financieel nadeel en grote financiële tegenvallers leiden vrijwel altijd tot vertraging. Zonder uitpuittend te zijn hebben we hieronder een aantal grote financiële risico's benoemd:

- aanwezigheid asbest en/of vervuiling
- slappe ondergrond / aanwezigheid kabels en leidingen
- indien de ontwikkelaar geen overeenstemming met Jumbo (en de eigenaar v/h pand) krijgt over de benodigde verplaatsing
- de geplande grondgebonden woningen blijken niet realiseerbaar
- minder volume als gevolg van aanwezigheid molenbiotoop
- terugtrekkende beleggers door stijgende rentes en/of wijzigingen in het overheidsbeleid
- bijdrage van de ontwikkelaar voor de inrichting van de openbare ruimte.

4.3 Hoe reduceren/beheersen wij deze risico's?

We reduceren/beheersen deze risico's als volgt:

Diverse eigenaren:

De eigenaren zijn continu op de hoogte gehouden van de plannen en lijken bereid te zijn om een volgende stap te zetten. Dit betekent dat men tot concrete afspraken wil komen met de ontwikkelaar. Hierbij heeft de ontwikkelaar de uitdrukkelijke voorwaarde gesteld dat 'alle kikkers in de kruiwagen moeten'. Deze verantwoordelijkheid ligt bij de VVO. Mocht dit onverhoopt toch niet lukken dan zou de gemeente gebruik kunnen maken van haar wettelijke mogelijkheden (WVG / onteigening), maar ook aankoop door een ander lid van de VVO zou mogelijk zijn.

Omwonenden en stakeholders

Bij elke fase opnieuw de omwonenden betrekken om mee te denken in de planvorming. Ook met belangrijke stakeholders in dit gebied steeds opnieuw in gesprek blijven om de voor- en nadelen van de plannen te bespreken en juist de kansen te benoemen.