

Burgemeester & wethouders

Datum 18 juni 2024

Onderwerp

Aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden herontwikkeling Tamboerpassage Hoozeveen

Wij willen

Een leefbaar en toekomstbesteding stadscentrum in Hoozeveen.

Wij besluiten

1. De visie op de herontwikkeling van de Tamboerpassage met de datum 13 februari 2024 vast te stellen, inclusief de bijbehorende aandachtspunten d.d. 12 juni 2024.
2. In overleg te treden met de ontwikkelaar over het participatietraject met betrekking tot de visie. Na afronding van dit traject wordt de visie, via het college, aangeboden aan de gemeenteraad ter besluitvorming.
3. Een aanvraag voor de Impulsaanpak Winkelgebieden in te dienen voor de inrichting van de openbare ruimte binnen de herontwikkeling van de Tamboerpassage Hoozeveen.

Want

1. *A. De Tamboerpassage hoort niet meer bij het kernwinkel gebied en moet herontwikkeld worden.*
In de ontwikkelingsvisie stadscentrum 2017 staat dat de leegstand aangepakt moet worden. Dat betekent het indikken van het kernwinkelgebied door het verplaatsen van winkels. De Tamboerpassage valt in dit scenario buiten het kernwinkelgebied en daarom is vanaf 2018 de herontwikkeling in gang gezet.
B. Het college heeft een ambitiedocument vastgesteld voor de herontwikkeling van de Tamboerpassage. Hierin staan de ontwerpogaves en het programma van eisen en wensen voor de herontwikkeling. Dit vormt het kader waaraan wij de ontwikkeling toetsen.
C De projectontwikkelaar heeft in opdracht van de Vereniging van Onderhoud (VVO) een visie opgesteld om dit gebied te ontwikkelen.
De projectontwikkelaar heeft een architect aangetrokken, die een visie voor dit gebied heeft opgesteld.
D. De visie voldoet grotendeels aan het ambitiedocument, maar er is nog een aantal aandachtspunten.
In hoofdlijnen voldoet de visie aan het ambitiedocument, een iconisch en spraakmakend ontwerp, maar op onderdelen vergt dit nog uitwerking. Daarom geven we voor het vervolg van deze visie aandachtspunten mee waar rekening mee moet worden gehouden.
2. *Draagvlak is belangrijk.*
Vanuit de Omgevingswet staan initiatiefnemers aan de lat voor de participatie rondom de ontwikkeling. We gaan in overleg met de ontwikkelaar om te kijken welk participatietraject het best passend is. Dit zal hoogstwaarschijnlijk door de ontwikkelaar worden ingevuld. Na afronding van dit traject en op basis van een participatieverslag, wordt de visie, inclusief verslag, via het college, voorgelegd ter besluitvorming aan de gemeenteraad. Daarnaast houden we de omwonenden en belangstellenden op de hoogte via een nieuwsbrief.
3. *Met een bijdrage uit de Impulsaanpak Winkelgebieden is het mogelijk om de herontwikkeling een impuls te geven.*

De subsidie is bedoeld voor gemeenten. Wij kunnen de openbare ruimte in het plangebied inrichten en daarvoor een bijdrage vragen bij het rijk. Met deze bijdrage wordt de herontwikkeling van de Tamboerpassage haalbaarder voor de ontwikkelaar.

Maar

De herontwikkeling van de Tamboerpassage is ook meegenomen in de subsidieaanvraag van de Woning Bouw Impuls (WBI). Een dubbeling van beide subsidies is niet mogelijk vanuit de WBI. We zijn in overleg met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK) om de Tamboerpassage uit de WBI te halen, zodat deze twee mogelijke subsidies niet met elkaar botsen. In de WBI subsidie hebben we fase 1 en fase 2 projecten. Fase 1 projecten zijn actief meegenomen en fase 2 projecten zijn niet actief meegenomen, maar kunnen wel actief worden. We hebben aan BZK voorgesteld om de Tamboerpassage (fase 1) uit te ruilen tegen de NCH locatie (fase 2). Dat betekent dat de woningbouwaantallen uit de herontwikkeling van de Tamboerpassage niet meetellen voor de benodigde aantallen in de WBI. Dit kan mogelijke gevolgen hebben voor het behalen van de woningbouwaantallen. Dat betekent dat we dit goed moeten monitoren en eventueel eigen gronden op relatief korte termijn actief gaan ontwikkelen. In overleg met BZK hebben we een conceptaanvraag ingediend. Deze wijziging dienen we pas definitief in, nadat we duidelijkheid hebben over het mogelijk ontvangen van de IW subsidie. Indien we de subsidie niet ontvangen, dienen we geen wijziging in.

Als we de subsidie niet ontvangen, kan de herontwikkeling onder druk komen te staan.

Daarnaast zijn er nog geen financiële afspraken gemaakt over de aankoop van de Markt-Zuid en Markt 6. Dit moet bij het vervolg verder worden verkend.

Ook de aandachtspunten aan de hand van het ambitiedocument kunnen er nog voor zorgen dat we er niet uit komen met de projectontwikkelaar.

Door bovengenoemde punten kan de herontwikkeling onder druk komen te staan.

Achtergrond

Ontwikkelingsvisie Stadscentrum 2017

In de visie is aangegeven dat de leegstand aangepakt moet worden. Dat is de belangrijkste opgave voor de binnenstad. Dit wil Hoogeveen bereiken door het indikken van het kernwinkelgebied door het verplaatsen van winkels. Omdat de Tamboerpassage buiten het winkelgebied valt moet deze transformeren.

De vaststelling van de visie had een negatieve impact op de gebruikswaarde en ontwikkelingsmogelijkheden van de aanwezige winkels in de passage. 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.

Ontwikkelaar

De ondernemers uit de Tamboerpassage hebben zich verenigd in een Vereniging van Onderhoud (VVO). De VVO heeft Van Wijnen Projectontwikkeling Noord BV uit Heerenveen aangetrokken als projectontwikkelaar om de Tamboerpassage te transformeren in een iconisch gebied om te leven, te wonen, te werken en te verblijven.

Opstellen visie

Van Wijnen maakt de visie samen met Mecanoo Architecten uit Delft. Deskundigen van Van Wijnen en Mecanoo werken samen met collega's van de gemeente aan deze visie. Ook hebben we voor externe expertise nog een architect ingeschakeld om mee te kijken bij de ontwikkeling van deze unieke plek.

Ambitiedocument

Voor de herontwikkeling van de Tamboerpassage is een ambitiedocument vastgesteld door het college, waarin een aantal ontwerpgegevens staan. De hoofdoopgave is: laten zien hoe het nieuwe woon- en leefgebied iconisch en spraakmakend ontwikkeld wordt en wat

ervoor nodig is om deze nieuwe kwaliteit gerealiseerd te krijgen in het centrum van Hoogeveen. De voorliggende visie voldoet aan deze hoofdoggave. Het is een iconisch en spraakmakende visie.

Aandachtspunten

De visie geeft nog geen invulling voor alle ontwerpogaves uit het ambitiedocument. Deze opgaves moeten bij de volgende fase vorm gaan krijgen. Om die reden geven we de ontwikkelaar een aantal aandachtspunten mee voor het vervolg. Dit blijven belangrijke onderwerpen die verder vormgegeven moeten worden en die impact kunnen hebben op het ontwerp in het vervolgproces.

Parkeren

Eén van de opgaves uit het ambitiedocument is parkeren. Ons parkeerbeleid uit 2011 is daarin leidend. Dit is één van de belangrijkste discussiepunten tussen Van Wijnen en de gemeente. We laten op dit moment door een expert een rapport opstellen over dit onderwerp. Dit rapport is nog niet gereed, maar vormt straks de basis voor de vervolgafspraken met Van Wijnen.

Markt-Zuid en Markt 6

De Markt-Zuid en Markt 6 maken ook onderdeel uit van de visie. Er ligt nog geen definitieve overeenkomst tussen gemeente en Van Wijnen over de mogelijke aankoop van dit perceel. Hier moeten ook nog financiële afspraken over worden gemaakt. Dit traject loopt nog. Na besluitvorming rondom de visie gaan we publiceren dat we voornemens zijn om de Markt-zuid en Markt 6 te verkopen aan Van Wijnen. Op deze publicatie kunnen andere ontwikkelaars en/of partijen nog reageren.

Impulsaanpak Winkelgebieden subsidie

De Impulsaanpak Winkelgebieden subsidie helpt gemeenten om binnenstedelijke winkelgebieden toekomstbestendig te maken. De bedoeling is om minder lege winkelpanden, meer woningen en meer groen. De herontwikkeling van de Tamboerpassage past perfect in deze ontwikkeling. Daarom vragen we een subsidie aan. Deze subsidie is bedoeld voor gemeenten en mag niet aan de ontwikkelaar worden doorgegeven. De gemeente wordt straks eigenaar van het openbaar gebied en daarom kiezen we ervoor om subsidie aan te vragen voor de herinrichting van het openbaar gebied. Dit kunnen wij als gemeente uitvoeren en hiermee wordt de herontwikkeling ook weer meer haalbaar voor de ontwikkelaar.

Co-financiering Binnenstadsfonds

Het Binnenstadsfonds was bedoeld voor gevelverbetering en transformatiesubsidies. Vanuit het Binnenstadsfonds hebben we 2 objecten in de Tamboerpassage gekocht, namelijk Tamboerpassage 32/34 en Tamboerpassage 3A. Daarnaast is Hoofdstraat 223-225 ook gekocht met geld uit het Binnenstadsfonds. Ook is er nog een restant beschikbaar uit het Binnenstadsfonds. Totale financiering uit Binnenstadsfonds: € 1.102.095

Door de gemeenteraad is hierover het besluit genomen om dit restant in te zetten voor de inrichting van de openbare ruimte.

Dit bedrag kan ingezet worden als co-financiering voor de aanvraag Impuls Winkelgebieden (IW) en wordt ingezet om de openbare ruimte in te richten. Mocht blijken dat we de subsidie aanvraag niet ontvangen, wordt dit geld alsnog ingezet om de herontwikkeling mogelijk te maken.

De financiële gevolgen zijn

Voor de aanvraag is een financiële doorrekening gemaakt door Rho. Deze doorrekening is op basis van de door Van Wijnen aangeleverde visie en de door de RVO beschikbare en verplichte indieningspreadsheet.

Op basis van de berekeningen is een netto contant tekort van 3.057 miljoen euro uitgekomen, waarvan voor 50% subsidie aangevraagd kan worden.

Dat betekent dat de aanvraag subsidie Impulsaanpak Winkelgebieden als volgt ingediend kan worden:

€ 1,53 miljoen aanvraag bijdrage subsidie
€ 1,53 miljoen co-financiering.

Wat betreft de co-financiering is op dit moment € 1,1 milj beschikbaar vanuit het Binnenstadsfonds.

€ 0,43 milj proberen we via een anterieure overeenkomst met Van Wijnen af te dekken als bijdrage aan de openbare ruimte. Dit laatste is afhankelijk van de businesscase van Van Wijnen. Indien het niet mogelijk is om deze bijdrage te verhalen op Van Wijnen, dan lopen we een risico voor dit bedrag.

Alternatieven

Geen aanvraag indienen voor de IW-subsidie. In dat geval kan de haalbaarheid van de herontwikkeling onder druk komen te staan. Dit zou een gemiste kans zijn.

Communicatie

De raad wordt geïnformeerd via bijgevoegde brief

Bijlagen

1. Visie Herontwikkeling Tamboerpassage d.d. 13 februari 2024
2. Aandachtspunten op basis van ambitiedocument d.d. 16 juni 2024
3. Aanvraagformulier Impulsaanpak winkelgebieden
4. Bijlagen bij aanvraag
5. Raadsbrief
6. Ambitiedocument