Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

# Impulsaanpak Winkelgebieden



## Voortgangsrapportage

Publicatiedatum:
30 juni 2026

# Inhoudsopgave




**Voortgangsrapportage Impulsaanpak Winkelgebieden 2026** 3

**Subsidietoekenning** 7

**Projectomschrijvingen 47 projecten in uitvoering** 8

**Ronde 1** 9

Gemeente Alkmaar 10
Gemeente Den Helder 11
Gemeente Hardenberg 13
Gemeente Heerlen 14
Gemeente Hengelo 15
Gemeente Het Hogeland 17
Gemeente Hilversum 18
Gemeente Oldambt 19
Gemeente Roosendaal 21
Gemeente Sittard-Geleen 22

**Ronde 2** 24

Gemeente Beekdaelen 25
Gemeente Dordrecht 26
Gemeente Heerenveen 28
Gemeente Nissewaard 29
Gemeente Noardeast-Fryslân 30
Gemeente Oldenzaal 32
Gemeente Rijswijk 33
Gemeente Tilburg 34
Gemeente Uithoorn 35

**Ronde 3** 37

Gemeente Apeldoorn 38
Gemeente Emmen 39
Gemeente Enschede 40
Gemeente Nissewaard 41
Gemeente Sluis 42
Gemeente Someren 43
Gemeente Terneuzen 44
Gemeente Waalwijk 45
Gemeente Westervoort 46

**Ronde 4** 47

Gemeente Almelo 48
Gemeente Bergen op Zoom 50
Gemeente Halderberge 52
Gemeente Heerlen 53
Gemeente Hoogeveen 54
Gemeente Houten 55
Gemeente Groningen 56
Gemeente Kerkrade 57
Gemeente Land van Cuijk 58
Gemeente Leiden 59
Gemeente Maastricht 61
Gemeente Moerdijk-Fijnaart 62
Gemeente Nijmegen 63
Gemeente Veendam 64
Gemeente Waadhoeke-Franeker 65
Gemeente Zwolle 66
Gemeente Bladel 67
Gemeente Kampen 68
Gemeente Roosendaal 69

Toelichting: de balans na 4 jaar

# Voortgangsrapportage Impulsaanpak Winkelgebieden 2026

Deze voortgangsrapportage van de subsidieregeling Impulsaanpak Winkelgebieden gaat over 47 projecten: 41 uit de openstellingsrondes 2022 - 2024 en 6 die in 2025 en 2026 nog werden toegevoegd door incidentele verhoging van het beschikbare budget.

Het rapport geeft een beeld van de projectdoelen, de huidige stand van zaken, of ze op schema liggen en een inschatting van de mogelijke risico's in het vervolgtraject.

Deze rapportage is een vervolg op de rapportage van 2025. Daar gaven we een eerste inkijk in de werking van de regeling en een vroege evaluatie van de projecten tot dan toe. Deze voortgangsrapportage is vooral gebaseerd op de jaarlijkse voortgangsrapportages van de projectgemeenten. RVO beoordeelt de voortgangsrapportages en heeft gedurende het jaar meerdere malen contact met de gemeentes, waaronder tijdens jaargesprekken. In de analyses van RVO wordt onder meer gekeken naar doelbereik, projectwijzigingen en doorlooptijd van de projecten

## Vertrouwen in de toekomst

Uit de monitoring van RVO blijkt dat het merendeel van de 47 projecten op schema ligt, wat betreft uitvoering en haalbaarheid. De afgelopen jaren ontstonden verschillende uitdagingen, maar die zijn veelal opgelost. Soms was het nodig om de projectopzet bij te stellen, zonder de projectdoelen uit het oog te verliezen. Weinig projecten zullen worden gerealiseerd, zoals zij ooit de tekentafel hebben verlaten of zijn ingediend. Bij het ontwerpen van de subsidieregeling is hier ook op geanticipeerd, door beweegruimte in te bouwen voor noodzakelijke aanpassingen. Gemeenten zien de projectkosten ook stijgen en stellen daardoor vaak extra geld ter beschikking. Gemeenten moeten wijzigingen in hun project(en) wel vooraf aanvragen.

Bijna alle projecten staan, ondanks deze uitdagingen, dus op 'groen'. Dat wil zeggen dat al dan niet aanwezige risico's goed kunnen worden aangepakt. Enkele projecten staan op 'rood/oranje'; daar wordt nog gezocht naar oplossingen.

Het beeld van de totale voortgang van Impulsaanpak Winkelgebieden 2026 is dan ook overwegend positief en geeft vertrouwen voor de toekomst. De verwachting is dat de projecten op tijd, binnen zeven jaar na ontvangst van de beschikking, worden gerealiseerd.

## Ophoging budget

Voor de vierde ronde van Impulsaanpak Winkelgebieden was een budget van 22 miljoen euro beschikbaar. In totaal keurde de adviescommissie 26 projecten goed, terwijl het budget maar toereikend was voor 13 projecten. Daardoor moesten de overige 13 projecten alsnog worden afgewezen.

Bij de 2e suppletoire begroting 2025 van het Ministerie van Economische Zaken en Klimaat is aanvullend 6 miljoen euro beschikbaar gesteld voor de Impulsaanpak Winkelgebieden. Daarmee werd het budget voor de vierde ronde alsnog verhoogd tot 28 miljoen euro. Hiermee konden drie projecten die eerder waren afgewezen, toch worden gehonoreerd. Te weten: Groningen, Zwolle en Land van Cuijk.

Op 24 maart 2026 is de Tweede Kamer akkoord gegaan met een amendement van Kisteman C.S., met als doel de middelen voor de Impulsaanpak Winkelgebieden incidenteel met 4,7 miljoen euro te verhogen. Daarmee kwam het budget voor de vierde ronde op 32,7 miljoen euro. Daarnaast was nog een bedrag van 1,3 miljoen euro beschikbaar aan bestaande middelen. Bij elkaar genoeg om opnieuw 3 extra projecten goed te keuren, te weten Bladel, Kampen en Roosendaal.

In het Coalitieakkoord is aangegeven dat de Impulsaanpak Winkelgebieden zal worden voortgezet. Hiervoor is nog geen aanvullend budget gereserveerd. Wanneer dat wel zover is, worden nieuwe openstellingsronden georganiseerd. Gemeenten kunnen dan opnieuw subsidie aanvragen voor hun projecten.

## Impulsaanpak Winkelgebieden transformeert binnensteden

De Impulsaanpak Winkelgebieden stelt gemeenten in staat om, samen met private partners, binnenstedelijke probleemgebieden te herstructureren en te transformeren. Het gaat vaak om gebieden waar zowel de openbare ruimte als meerdere panden in privaat eigendom aangepakt moeten worden. Het heeft geen zin om alleen de openbare ruimte of maar een deel van de panden aan te pakken. Het gebied blijft dan als geheel onder de maat. Daarom is een integraal plan, waarin de verschillende onderdelen elkaar versterken en mogelijk maken, nodig. Het opzetten en realiseren van een integraal plan vormt een inhoudelijke uitdaging: de noodzakelijke afstemming met meerdere private vastgoedeigenaren maakt het complex. Binnenstedelijke transformatieprojecten zijn bovendien duur. Het is lastig om investeringen terug te verdienen; de projecten kennen een hoge onrendabele top. De Impulsaanpak Winkelgebieden verlaagt die onrendabele top, faciliteert het delen van kennis en ervaring en staat gemeenten bij met kennis en expertise.

Er bestaat geen blauwdruk voor toekomstbestendige binnenstedelijke gebieden. Ieder gebied kent zijn eigen problemen en kansen. Ieder gebied heeft dus een eigen aanpak nodig. Voor de regeling Impulsaanpak winkelgebieden worden daarom vooraf geen inhoudelijke eisen gesteld aan de vorm van de in te dienen projecten. De projecten worden beoordeeld aan de hand van kwaliteitscriteria. Dat maakt het mogelijk om projecten die sterk van elkaar verschillen, onderling te beoordelen en te ranken. Daarbij komt het project met het hoogste puntenaantal het eerst in aanmerking voor goedkeuring, daarna het project met het een-na-hoogste puntenaantal enzovoorts. De beoordeling is uitgevoerd door de onafhankelijk opererende Adviescommissie, die adviseert aan de Minister van Economische Zaken en Klimaat.

De grote steden Amsterdam, Rotterdam, Utrecht en Den Haag (de G4) zijn uitgesloten van de regeling. De G4 kennen hun eigen problemen, maar de problematiek is het grootst bij de kleinere en middelgrote gemeenten. De grote gemeenten beschikken over meer geld en expertise en de angst bestond dat zij een onevenredig beroep op de regeling zouden kunnen gaan doen.

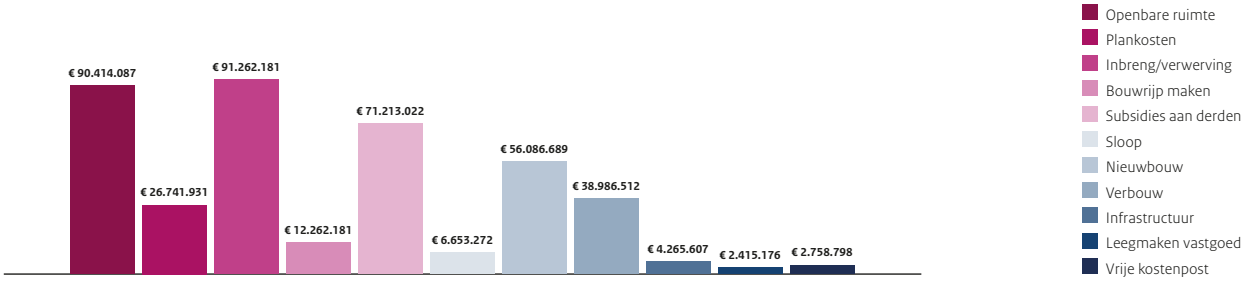
## Wat gaan we de komende jaren realiseren

De geplande ruimtelijke ontwikkelingen zorgen voor tastbare én meetbare resultaten: een opgeknapte binnenstad, extra huizen om in te wonen, nieuwe maatschappelijke voorzieningen en een boost voor de lokale economie.

Met 98,7 miljoen euro aan subsidie in de eerste vier rondes zorgen we voor meer dan 500 miljoen aan directe lokale investeringen. Met de Impulsaanpak Winkelgebieden onttrekken we ruim 135.000 $m^2$ winkelruimte aan winkelstraten. Daardoor wordt het mogelijk om de winkelstructuur te optimaliseren en winkelstraten met veel leegstand te verbeteren. Het kernwinkelgebied blijft zo compact en aantrekkelijk. In totaal realiseren we ruim 324.000 $m^2$ woonoppervlak, waarvan 87.000 $m^2$ sociale huur. Dat zijn ongeveer 5.000 extra woningen in de binnensteden. Extra woningen en de daarmee samenhangende extra voorzieningen brengen reuring en levendigheid terug naar de stad. Dat levert ook extra economisch draagvlak op.

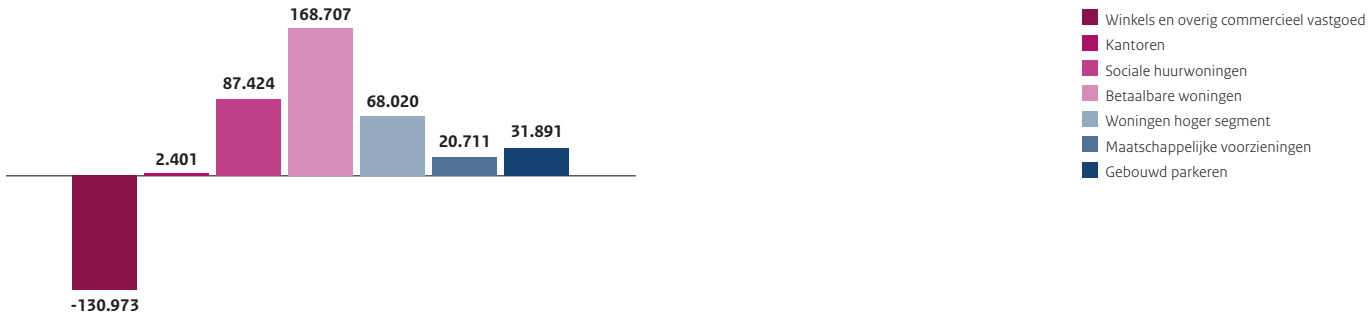
Er gaat de komende jaren ruim 90 miljoen euro extra naar het verbeteren van de openbare ruimte, die daardoor klimaatbestendig en toegankelijker wordt en een prettigere plaats om te verblijven. Naast de directe investeringen draagt de Impulsaanpak Winkelgebieden ook bij aan een nieuwe dynamiek tussen investeerders en gemeenten in de binnensteden die worden aangepakt. Daardoor ontstaan ook weer kansen voor andere projecten. De Impulsaanpak Winkelgebieden helpt gemeenten zo om een aantrekkelijk woon- en vestigingsklimaat te creëren.

## Totale resultaten ronde 1 t/m 4: kosten en activiteiten




| | Ronde 1 | Ronde 2 | Ronde 3 | Ronde 4 | Totaal rondes |
|---|---|---|---|---|---|
| Openbare ruimte | € 21.562.844 | € 11.444.075 | € 17.525.185 | € 39.881.983 | € 90.414.087 |
| Plankosten | € 7.230.587 | € 5.680.257 | € 4.774.522 | € 9.056.565 | € 26.741.931 |
| Inbreng/verwerving | € 18.800.357 | € 30.107.054 | € 9.584.738 | € 32.770.338 | € 91.262.487 |
| Bouwrijp maken | € 1.857.536 | € 5.428.118 | € 1.545.562 | € 3.430.965 | € 12.262.181 |
| Subsidies aan derden | € 10.508.001 | € 5.775.365 | € 19.427.692 | € 35.501.964 | € 71.213.022 |
| Sloop | € 2.659.924 | € 2.752.130 | € 271.765 | € 969.453 | € 6.653.272 |
| Nieuwbouw | € 23.210.432 | € 12.758.965 | € 10.607.835 | € 9.509.457 | € 56.086.689 |
| Verbouw | € 6.510.284 | € 1.146.008 | € 14.839.576 | € 16.490.644 | € 38.986.512 |
| Infrastructuur | € 3.640.285 | € 575.322 | | € 50.000 | € 4.265.607 |
| Leegmaken vastgoed | € 595.544 | € 162.610 | € 1.370.022 | € 287.000 | € 2.415.176 |
| Vrije kostenpost | € 311.782 | € 0 | € 959.116 | € 1.487.900 | € 2.758.798 |
| **Totaal IW realisatiekosten** | **€ 96.887.576** | **€ 75.829.904** | **€ 80.906.013** | **€ 149.436.269** | **€ 403.059.762** |

## Totale resultaten ronde 1 t/m 4: wijziging ruimtegebrek (m² BVO)




| **Wijziging ruimtegebruik m² bvo ronde 1 t/m 4** | **Ronde 1** | **Ronde 2** | **Ronde 3** | **Ronde 4** | **Totaal rondes** |
|---|---|---|---|---|---|
| Winkels en overig commercieel vastgoed | -39.211 | 21.802 | -24.040 | -45.920 | -130.973 |
| Kantoren | -287 | -1.491 | -1.252 | 5.431 | 2.401 |
| Maatschappelijke voorzieningen | 6.440 | -2.831 | 14.195 | 2.907 | 20.711 |
| Gebouwd parkeren | 18.563 | 4.704 | 5.135 | 3.489 | 31.891 |
| Woningen (sociaal, betaalbaar, hoger) | | | | | 324.151 |
| *Sociale huurwoningen* | *20.740* | *41.495* | *4.180* | *21.009* | *87.424* |
| *Betaalbare woningen* | *21.513* | *22.518* | *26.948* | *97.728* | *168.707* |
| *Woningen hoger segment* | *17.253* | *8.918* | *3.116* | *38.733* | *68.020* |

## Het kennis- en communicatieprogramma

Het programma van Impulsaanpak Winkelgebieden bestaat uit een ondersteunende financiële regeling voor gemeenten (in samenwerking met private investeerders) en uit kennisdeling, om daarmee Nederlandse gemeenten te helpen met hun transformatieplannen.

Op 15 september 2025 is het Expertteam Transformatie Winkelgebieden van start gegaan. Het expertteam biedt hulp aan gemeenten bij de transformatie van binnenstedelijke winkelgebieden. Onafhankelijke, ervaren experts geven advies over uiteenlopende zaken. Zoals het opstellen van slimme, gebiedsgerichte transformatieplannen, of over knelpunten die zijn ontstaan tijdens de uitvoering. Denk hierbij aan financieel advies om een businesscase sluitend te krijgen, om samenwerking met projectontwikkelaars, ondernemers en bewoners soepel te laten verlopen of advies over het duurzaam transformeren van een winkelgebied. Ieder project is maatwerk. Alle Nederlandse gemeenten kunnen gebruik maken van de kennis en kunde van het expertteam.

De gemeenten die onderdeel zijn van Impulsaanpak Winkelgebieden zijn zowel een inspiratiebron als een kennisbron voor gemeenten die het traject nog moeten doorlopen. Er wordt actief kennis opgehaald bij deze gemeentes, die vervolgens breed verspreid wordt. Daarmee inspireren en activeren we ook andere gemeenten om met private investeerders aan de slag te gaan. Ze vormen dus een vliegwiel om probleemgebieden in de binnenstad en kernwinkel-gebieden aan te pakken. De kennis wordt gedeeld met behulp van een mix van off- en online communicatie, waaronder leerkringen en werkbezoeken, webinars, online magazines en social media.  Naast RVO-kanalen maken we ook gebruik van de kanalen van onze partners. Door nauw samen te werken met deze partners, waaronder Retailagenda, De Nieuwe Winkelstraat, Platform 31 en KERN, vergroten we het bereik van onze communicatie.

# Subsidietoekenningen

## Ronde 1

**Het Hogeland:** € 1.791.565
**Oldambt:** € 2.993.456
**Heerlen:** € 1.917.687
**Sittard-Geleen:** € 2.272.394
**Roosendaal:** € 2.349.975
**Alkmaar:** € 850.000
**Den Helder:** € 1.463.244
**Hilversum:** € 1.143.163
**Hardenberg:** € 679.256
**Hengelo:** € 4.800.253

## Ronde 2

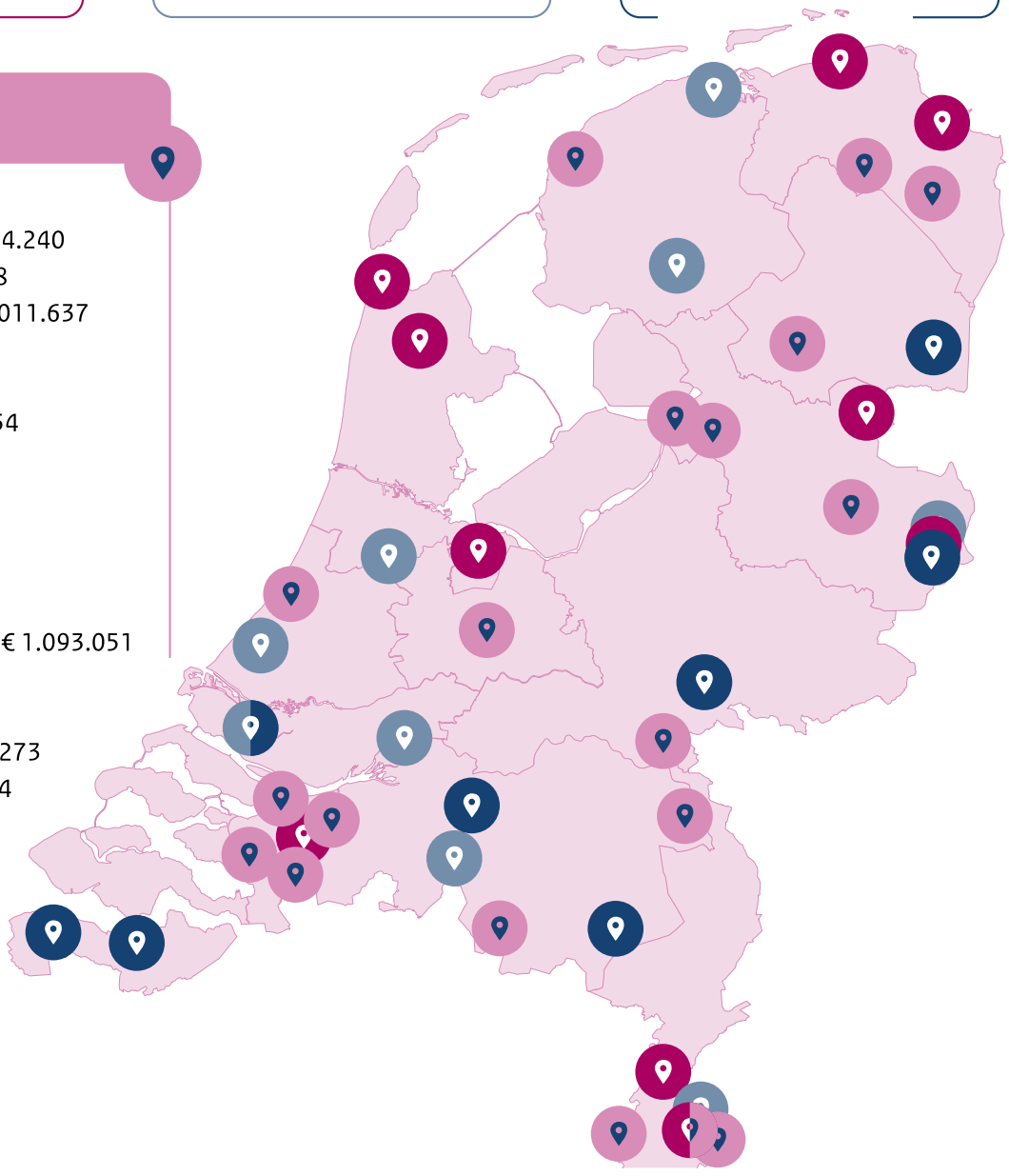
**Heerenveen:** € 4.058.826
**Noardeast Fryslan:** € 1.067.392
**Beekdaelen:** € 2.490.712
**Tilburg:** € 2.185.000
**Uithoorn:** € 2.267.485
**Oldenzaal:** € 1.315.625
**Dordrecht:** € 1.530.488
**Nissewaard:** € 1.247.582
**Rijswijk:** € 1.870.758

## Ronde 3

**Emmen:** € 5.000.000
**Apeldoorn:** € 4.193.956
**Westervoort:** € 2.620.176
**Someren:** € 3.801.805
**Waalwijk:** € 2.857.634
**Enschede:** € 3.235.332
**Sluis:** € 739.136
**Terneuzen:** € 2.365.613
**Nissewaard:** € 544.120

## Ronde 4

**Nijmegen:** € 1.266.487
**Bergen op Zoom:** € 3.054.240
**Hoogeveen:** € 1.387.808
**Moerdijk - Fijnaart:** € 1.011.637
**Veendam:** € 932.523
**Houten:** € 2.349.420
**Halderberge:** € 1.141.454
**Leiden:** € 1.493.974
**Almelo:** € 1.042.382
**Kerkrade:** € 4.279.784
**Heerlen:** € 1.563.308
**Maastricht:** € 527.629
**Waadhoeke - Franeker:** € 1.093.051
**Groningen:** € 1.277.451
**Zwolle:** € 1.112.960
**Land van Cuijk:** € 2.890.273
**Roosendaal:** € 1.297.004
**Kampen:** € 2.436.257
**Bladel:** € 1.955.915



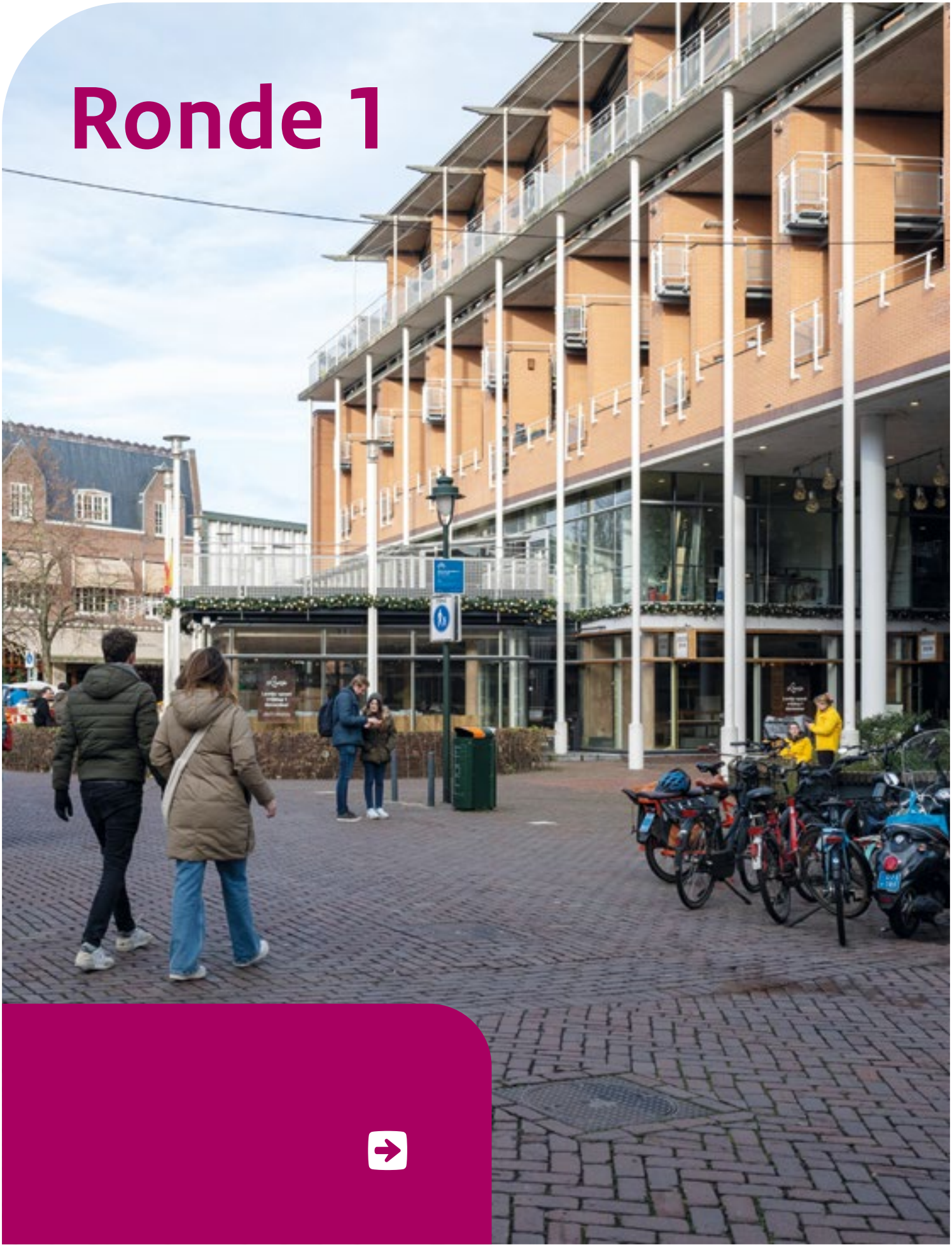
# Projectomschrijvingen 47 projecten in uitvoering

Hieronder vindt u van alle 47 projecten in uitvoering een beknopte projectomschrijving waarbij we ingaan op de voortgang, de risico's voor het vervolgtraject en een beoordeling van RVO. Dit is de tweede voortgangsrapportage van Impulsaanpak Winkelgebieden. De eerste **voortgangsrapportage** is maart 2025 gepubliceerd.



Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

# Ronde 1



Projectnaam: Winkelstraat Laat-west

# Gemeente Alkmaar

De winkelstraat Laat-west kent veel leegstand met een aantal grote panden van vroegere publiekstrekkers als de V&D en Primark. De gemeente wil dit gebied veranderen in een verblijfslocatie waar fietsers en bevoorradingsverkeer geen doorgang meer hebben. Het voormalige Primark-pand wordt door de ontwikkelaar deels gesloopt en herbouwd tot commerciële functies op de begane grond en 70 woningen op de verdiepingen. De ontwikkelaar van het voormalige V&D-pand bouwt het pand om tot een woon- en retailgebouw. Ook komen er maatschappelijke functies op de begane grond, zoals een openbare fietsenstalling en een openbare toiletvoorziening.

Deze impulsaanpak versterkt het 'winkelrondje' tussen de hoofdwinkelstraat Langestraat (waar de grote ketens gevestigd zijn) en Laat-west. Laat-west wordt een plek om te winkelen, te dwalen en even uit te rusten. Een aangename, koele plek met veel groen.

## Voortgang

In het voormalig V&D-pand aan de Laat 143 is in 2024 een binnenstadssupermarkt geopend en in september 2025 een gratis, door de gemeente geëxploiteerde openbare fietsenstalling voor circa 600 fietsen. Hierbij is ook een openbare toiletvoorziening gerealiseerd. Hiermee heeft de begane grond van dit pand aan de Laat-west een nieuwe invulling gekregen. In december 2025 is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 96 woningen op de verdiepingen en op de begane grond aan de zijde van de Oudegracht. De verwachting is dat de bouw ervan start in september 2026.

In het vierde kwartaal van 2025 is gestart met de transformatie van Laat 128. Het plan heet The Dome en alle woningen zijn inmiddels verkocht. Een impressie van het plan is te zien op 'The Dome Alkmaar – Wonen in centrum Alkmaar'. Naast de 70 woningen op de verdiepingen is op de begane grond ruimte voor een kleine 1.000 $m^2$ commerciële ruimte. De woningen worden naar verwachting begin 2027 opgeleverd.

De herinrichting van de openbare ruimte en het woonrijp maken in dit geografisch aaneengesloten gebied is voor 75% afgerond. De herinrichting van de openbare ruimte rondom de voormalig V&D (de resterende 25%, met als werknaam de Laat-midden) wordt momenteel uitgevoerd en is begin april 2026 afgerond.

## Risico's vervolgtraject

Bij dit project blijven prijsontwikkelingen van bouwmaterialen een risico voor de start van de bouw. Daarnaast kunnen vertragingen in de uitvoering optreden omdat het transformeren van een rijksmonument complexer is dan een regulier pand.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: revitalisatie Stadshart

# Gemeente Den Helder

Het winkelhart in Den Helder bestaat uit een 'rondje' in het centrum met een deels overdekt winkelgebied. Het heeft een verouderde uitstraling en oogt rommelig. Er is leegstand, vooral in het meest centrale en overdekte deel, de Kroonpassage. Het doel van de aanpak is het stadshart op te waarderen. In de kern van het winkelrondje komt een supermarkt, met erboven 16 woningen.

De winkels uit de Kroonpassage, die de gemeente deels sloopt, verhuizen naar de parterrelaag (plint) in het vroegere V&D-pand. De kelder van het V&D-pand krijgt een maatschappelijke functie. Op de verdiepingen komen 36 nieuwe huurwoningen. Het voormalige V&D-pand wordt dus herontwikkeld tot een combinatie van winkels op de begane grond en wonen op de verdiepingen erboven. Het tussengelegen gebied richt de gemeente in als parkeerplaats voor bewoners en bezoekers. Onder het maaiveld wordt een buffer aangelegd voor regenwater voor de twee hoger gelegen straten.

## Voortgang

*Kroonpassage: aankoop en sloop, en inrichting openbare ruimte*
De Kroonpassage is definitief aangekocht en gesloopt. De aannemer is in het deel van de Kroonpassage dat overblijft gestart met de realisatie van de supermarkt. De helft van de supermarkt is gesloopt en de herontwikkeling van het overgebleven deel is gestart. De realisatie van een supermarkt in dit deel duurt tot begin 2027.

De omgevingsvergunning is verleend maar nog niet onherroepelijk. De overgebleven bezwaarmaker heeft beroep aangetekend tegen de beslissing op bezwaar, wat vertraging oplevert. De private partner is opnieuw met deze partij in gesprek. Daarnaast wordt de voortgang vertraagd door de lange doorlooptijd voor de levering en aansluiting van elektra-aansluitingen. De gemeente is en blijft hierover in gesprek met de netbeheerder.

Het gesloopte deel is in eigendom van Zeestad en de voorbereidingen van de herinrichting van de openbare ruimte is afgerond. In het definitieve ontwerp is veel ruimte voor groen opgenomen om hittestress tegen te gaan. Verwachting is dat de openbare ruimte vanaf het tweede kwartaal van 2026 wordt ingericht en in de zomer van 2027 wordt opgeleverd. Dit is een half jaar later dan de verwachting in 2025.

*Aankoop en sloop Viswinkel*
Er is een tijdelijke invulling gevonden voor het pand van de voormalige viswinkel. Het pand heeft een tijdelijke maatschappelijke functie gekregen. Dit contract loopt tot september 2026. Dan wordt het pand, evenals de naastgelegen McDonalds, gesloopt om plaats te maken voor de realisatie van het laatste deel van het stadspark.

*Realisatie laatste deel Stadspark*
De afronding van het stadspark is wat betreft openbare ruimte in het stadshart gekoppeld aan de oplevering van het woningbouwproject Halter Bellevue en de opvolgende verplaatsing van de McDonalds van de huidige locatie naar dit project.

De verwachte oplevering van Halter Bellevue begin 2026 is vertraagd. De verwachte oplevering is nu juli 2026. Op dat moment verhuist de McDonalds naar de nieuwe locatie in het project Halter Bellevue en kan de sloop van het huidige McDonalds-pand en de viswinkel starten.

De voorbereidingen van de realisatie van het laatste deel van het stadspark zijn in volle gang. Momenteel wordt het ontwerp opgesteld. De verwachting is dat de werkzaamheden in het najaar van 2026 starten. De verwachte oplevering is begin 2027.

Projectnaam: revitalisatie Stadshart

# Gemeente Den Helder

*Herinrichting Keizerstraat en Beatrixstraat inclusief maatregelen klimaatadaptatie*
Er is in goed overleg met de ondernemers een ontwerp gemaakt. Bij de aanbesteding van najaar 2025 is het niet gelukt om een aannemer te selecteren, omdat niet voldaan werd aan de eis van de gemeente om de herinrichting in delen te realiseren.

In het tweede kwartaal van 2026 wordt het project opnieuw aanbesteed. De verwachting is dat in het derde kwartaal kan worden gestart met de werkzaamheden.

## Risico's vervolgtraject

De gemeente Den Helder geeft aan dat door vertragingen het project onder financiële druk is komen te staan, die toeneemt wanneer de uitvoering verder wordt uitgesteld. Hoewel de realisatie is gestart, heeft de vertraging ertoe geleid dat er geen ruimte meer is binnen het projectbudget. Er zijn daarom enkele versoberingen doorgevoerd op klimaatbestendige maatregelen, zoals het laten vervallen van groene gevels.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: winkelgebied Spinde

# Gemeente Hardenberg

De Spinde ligt aan de zuidkant van het winkelgebied van Hardenberg en vormt een belangrijke entree. De gemeente zet actief in op het compact houden van het winkelgebied om leegstand zo laag mogelijk te houden. De Spinde wordt daarom getransformeerd van winkelgebied naar een gebied waar de woonfunctie meer domineert. Door de herontwikkeling van de Spinde vernieuwt de gemeente 3.650 $m^2$ vloeroppervlakte in het centrum. Dat is ongeveer 12,8% van het totale retail vloeroppervlak. Hierdoor ontstaat niet alleen een beter winkelklimaat in het centrum; het centrum wordt ook aantrekkelijker.

De aanleg van de nieuwe ingang van de parkeergarage zorgt voor een nieuwe route naar het winkelgebied. Bezoekers van de stad bereiken dit gebied via een logische looproute vanaf de parkeergarage onder het gemeentehuis. De gemeente voegt bebouwing toe van hoge kwaliteit en richt het openbaar gebied opnieuw in. Hierdoor krijgt het hele winkelgebied een flinke impuls.

## Voortgang

Het project had wat vertraging opgelopen door tegenvallers in de ondergrond (kabels verplaatsen en verontreiniging) maar is in 2024 op stoom gekomen met de sloop van een groot deel van de Spinde. Het verleggen van de kabels en leidingen en bodemsanering brengt hoge kosten met zich mee. Partijen hebben een bouwmethode ontwikkeld waarmee de datakabels kunnen blijven liggen. Het funderingsplan van één van de gebouwen is hierop aangepast. Dit werkt helaas kostenverhogend.

Herontwikkeling vindt gefaseerd plaats. In 2025 is blok 1 (13 appartementen) opgeleverd en hebben de eerste bewoners intrek genomen. Daarnaast is blok 2 (17 koopappartementen en commerciële ruimte) gestart met de bouw. Oplevering is eind 2026 voorzien.

Om blok 1 op een goede manier te ontsluiten voor de bewoners is voor de tussentijd bestrating aangelegd. De definitieve bestrating en buitenruimte wordt aangelegd op het moment dat er geen conflict meer is met de bouwlogistiek van de overige bouwblokken. Door deze gefaseerde aanpak worden er extra kosten gemaakt.

Tot op heden is het nog niet gelukt om een grote schoenenzaak te verhuizen naar een alternatieve locatie. Goede locaties voor relocatie ontbreken momenteel. Dat betekent dat waarschijnlijk de resterende huurperiode gewacht wordt. De uitvoering van blok 3 en 4 heeft hiermee direct verband.

HMO is in gesprek met de woningbouwcorporatie over de afname van blok 3. Daarnaast is met de corporatie overeenstemming bereikt over de invulling van de commerciële plint onder blok 2. De corporatie maakt in de commerciële plint een nevenvestiging voor haar activiteiten. Dit betreft met name een baliefunctie voor de huurders in Hardenberg. Ook is met de corporatie overeenstemming bereikt over de verkoop van grond ten behoeve van de bouw van 12 sociale huurappartementen (waren er eerder 14) aan de andere zijde van de Spindeflat (gemeentehuiszijde). De bouw is inmiddels gestart. De gemeente monitort samen met de samenwerkingspartners de situatie nauwlettend. Als laatste zal de openbare herinrichting opgepakt worden. Het project loopt tot eind 2028.

## Risico's vervolgtraject

Beperkt, de eventuele vertraging als gevolg van bovenstaande kan opgevangen worden binnen de 7 jaar.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Schinkelkwadrant-Zuid/Promenadepark

# Gemeente Heerlen

In Heerlen vernieuwt de gemeente een gebied aan de rand van het centrum. Het bestaat uit voormalig winkelcentrum De Plu en drie zogenaamde kopgebouwen. Het gebied is verloederd, inspiratieloos en er is veel leegstand. Ook is er een weinig uitnodigende entree voor de bezoekers om via dit deel het centrum binnen te komen.

De specifieke winkelfunctie van het projectgebied verdwijnt definitief. Sloop is de enige optie. De Promenade wordt getransformeerd tot groenblauwe oost-west structuurlijn. Deze koppelt op attractieve wijze het middeleeuwse centrum met het theater en het Van Grunsvenplein en verbindt 'de huiskamer van Heerlen' met 'de cultuurkamer van Heerlen'. Er worden 98 woningen (betaalbare woningen en woningen met een hogere prijsklasse) gerealiseerd door een ontwikkelaar, plus een foodhall en veel groen en water. Dit 'visitekaartje' straalt positief af op het gehele centrumgebied en dus ook op het imago van de stad, de horeca- en retailondernemers en culturele instellingen.

## Voortgang

In de beginfase van het project heeft de gemeente een financiële tegenvaller gehad omdat de Japanse duizendknoop in de grond van het projectgebied werd aangetroffen. De totaal ingeschatte extra kosten voor het verwijderen ervan bedragen € 1.915.000 en kunnen niet binnen het financieel kader van het project worden opgevangen. De gemeente heeft voor dit bedrag uit eigen middelen, via een separaat besluit, een verliesvoorziening gevormd.

De ontwikkelaar van de foodhall heeft zich teruggetrokken uit het project, omdat de aansluiting op het elektriciteitsnet te lang op zich liet wachten. Het gebouw is gesplitst in drie horecadelen, zodat de aansluitingen sneller konden worden gerealiseerd. De ruimtes zijn nu te huur.

Op 14 december 2024 heeft de opening plaatsgevonden van de Promenade II. De laatste werkzaamheden zijn in 2025 afgerond. De gemeente ervaart dat door het voortouw te nemen in het projectgebied, de overige stakeholders, zoals de winkeliers, volgen met het investeren binnen het gebied.

Het jaar 2026 is gestart met verkoop van de woningen voor bouwdelen D tot en met G op 21 februari, met een openbare inloopmiddag voor geïnteresseerden op de Promenade II. De opkomst was goed, met veel interesse in de aangeboden woningen. De gemeente heeft ook het definitieve ontwerp van de openbare ruimte (Schinkelplantsoen) laten zien aan de bezoekers. Afhankelijk van het verkooptempo start de gemeente in 2026 met het bouwrijp maken. Hierbij graven de ontwikkelaar en aannemer de grond af die nodig is voor de start van de bouw. Bij het bereiken van 80% verkochte woningen koopt de ontwikkelaar de bouwrijpe grond van de gemeente, conform de samenwerkingsovereenkomst. De koopovereenkomst voor de latere grondoverdracht is al getekend.

## Risico's vervolgtraject

De verkoop van woningen D, E, F & G vertraagt, waarmee de inrichting van de openbare ruimte ook vertraagt. De ontwikkelaar zet extra marketing in om dit te voorkomen. Voor de bouw van blok F is bovendien een deel van de nieuw ingerichte Promenade als bouwplaats nodig. Dit kan de openbare ruimte beschadigen. De aannemer heeft de ruimte zo efficiënt mogelijk ingericht, waardoor een beperkter deel van de Promenade als werkgebied nodig is.

De kans bestaat dat de kosten van sanering Japanse duizendknoop hoger worden, omdat op dit moment nog onduidelijk is tot welke diepte deze aanwezig is en de grond in meerdere lagen wordt afgegraven. Vervolgens wordt de afgegraven grond met verschillende dieptes apart in depot opgeslagen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: transformatie binnenstad Hengelo

# Gemeente Hengelo

In het gebied tussen Marskant, Willemstraat, Marktplein en Marktsteeg is veel leegstand. Een tiental panden staan leeg, waaronder het voormalige V&D-pand. De leegstaande panden beslaan ongeveer 50% van de totale oppervlakte aan retail in dit gebied, waardoor verloedering dreigt. Dit heeft een negatieve invloed op het functioneren van de binnenstad. De gemeente wil dit gebied daarom transformeren tot woongebied, wat zorgt voor extra klanten in de binnenstad. Winkels en andere retailfuncties worden verplaatst naar delen van de binnenstad waar leegstand is. Daarnaast wordt het openbaar gebied opnieuw ingericht om het kwaliteitsniveau en het verblijfsklimaat te verbeteren.

## Voortgang

Het project Transformatie Binnenstad Hengelo bestaat uit drie deelgebieden:

- Deelgebied Marktplein (herinrichting openbaar gebied);
- Deelgebied Beekstraat-Brugstraat-Marskant en Brinkstraat (transformatie door sloop-nieuwbouw opgave);
- Deelgebied Marktstraat-Marktsteeg-Willemstraat en deel Beekstraat (aanpassing openbare ruimte en faciliteren private ontwikkelplannen).

*Deelgebied Marktplein*
De herinrichting en ontwerp van het Marktplein is na een participatieproces tot stand gekomen. De realisatie van dit deelgebied is in 2023 afgerond. De gemeente geeft aan dat de vergroening en versterking van het verblijfsklimaat een positieve werking hebben op bezoekers, waardoor de omzet van de omliggende winkels toeneemt en de leegstand vermindert. Dit biedt aanvullende mogelijkheden voor de herontwikkeling van de begane grond van het voormalige V&D-pand.

*Deelgebied V&D-transformatie en omliggende gebied*
Voor dit deelgebied is in 2024 met private partijen een samenwerkingsovereenkomst gesloten. Om de herontwikkeling van dit gebied integraal mogelijk te maken is er gestart met het verwerven van panden. In 2025 zijn alle aankopen in het gebied afgerond. Het V&D-pand is gekocht van de private partner en wordt na de sloop weer teruggeleverd. Momenteel wordt gewerkt aan de planvorming van dit gebied.

Begin 2026 is de vergunning voor de bouw van de appartementen, sociale huurwoningen en koopappartementen op het casco van het voormalige V&D-pand verleend. De verwachting is dat de bouw hiervan binnenkort start.

Op de begane grond van het voormalige V&D-pand komt nog maximaal 1.000 $m^2$ detailhandel terug.

Met de private partners is overeenstemming bereikt om een deel van het door de gemeente aangekochte vastgoed over te dragen. Zij ontwikkelen hier, aansluitend op hun enkele jaren geleden gerealiseerde appartementencomplex, een nieuw woningbouwcomplex.

Ook voor de rest van het gebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt en is het ontwerp van de openbare ruimte gereed.

*Deelgebied 3 Marktstraat-Marktsteeg-Willemstraat en deel Beekstraat*
In dit deelgebied wordt een meer organische transformatie nagestreefd. In 2022 was voor zes panden in de Marktstraat al een vergunning verleend voor de transformatie van de begane grond naar wonen. Inmiddels is deze transformatie afgerond. In totaal zijn over drie verdiepingen 18 appartementen gerealiseerd. Aan de overzijde van deze appartementen is inmiddels ook een voormalige shisha lounge getransformeerd naar een woonpand en zijn nog drie winkel- en horecapanden getransformeerd tot wonen.

Projectnaam: transformatie binnenstad Hengelo

# Gemeente Hengelo

Inmiddels zijn in de Markstraat in totaal 13 woningen gerealiseerd, waarmee ook zo'n 300 m² bvo detailhandel naar wonen is getransformeerd. Voor dit gebied is in 2025 een ontwerp gemaakt om de openbare ruimte te transformeren passend bij de nieuwe woonfunctie. Dit ontwerp is door een uitgebreid participatietraject tot stand gekomen en is zover dat het kan worden aanbesteed. Nutsbedrijven hebben een doorlooptijd van ongeveer anderhalf jaar nodig hebben om hun deel van de werkzaamheden te kunnen starten en tot uitvoering over te gaan. Daarom kan de realisatie van de openbare ruimte pas in 2027 starten.

## Risico's vervolgtraject

De belangrijkste risico's in de komende jaren hebben betrekking op de prijsontwikkeling voor appartementen. Als de prijzen voor de woningen niet in dezelfde mate meestijgen, wordt het voor de gemeente lastiger om de benodigde (grond)opbrengsten te realiseren.

Daarnaast zijn er uitdagingen op het gebied van flora en fauna. Een deel van de bebouwing is geschikt voor vleermuizen waardoor aanvullend onderzoek nodig is voordat deze kunnen worden gesloopt. Mogelijk moeten ook nog aanvullende maatregelen worden genomen.

Daarnaast biedt de problematiek rondom netcongestie een enorme uitdaging. Er wordt overlegd met de nutsbedrijven om de bestaande stroomaansluitingen te kunnen blijven gebruiken. Voor het appartementengebouw aan de Marskant is een grootverbruikaansluiting nodig voor de lift. Mogelijk leidt dit ertoe dat er pas over vele jaren een aansluiting mogelijk is op het stroomnet.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: centrumplannen Uithuizen

# Gemeente Het Hogeland

Het centrum van Uithuizen heeft te maken met veel leegstand, de supermarkten zijn niet ideaal verdeeld over het centrum en er is een gebrek aan goede zichtlijnen en looproutes. De gemeente gaat daarom aan de slag met het kernwinkelgebied en de aan beide kanten van dit gebied grenzende parkeerpleinen en supermarkten. In de Schoolstraat zit een Albert Heijn en op het Molenerf een Jumbo, Lidl en Aldi. De gemeente wil twee sterke 'polen' van supermarkten realiseren en een tussenliggend centrumgebied dat deze twee verbindt.

Albert Heijn en Jumbo breiden uit en worden vernieuwd. De Lidl verhuist naar een nieuw te bouwen, grotere locatie. Aan beide zijden maakt de gemeente de parkeerterreinen beter bereikbaar, ruimer en groener. Grenzend aan de Jumbo komt een nieuw, opvallend gebouw met een commerciële parterrelaag (plint) en bovenliggende appartementen. Nieuwe publiekstrekker is de 'bibliotheek van de toekomst', met tal van maatschappelijke en leerzame activiteiten. De oude locatie van de bibliotheek wordt getransformeerd tot levensloopbestendige woningen.

## Voortgang

Het deelproject Schoolstraat bevindt zich in de afrondende fase. De bouw van de nieuwe Albert Heijn is voltooid en de supermarkt heeft in oktober 2025 haar deuren geopend. De tijdelijke supermarkt is verwijderd en de gemeente is in oktober gestart met de afronding van de laatste fase van de openbare ruimte. Ook het karakteristieke pand De Rank is in het voorjaar van 2025 opgeleverd en inmiddels in gebruik genomen door een ondernemer. Daarmee heeft de Schoolstraat een duidelijke kwaliteitsimpuls gekregen en is de levendigheid in dit deel van het centrum zichtbaar toegenomen.

Het project Molenerf bevindt zich in de uitvoeringsfase. Zowel 'de Passage' als de panden van de voormalige Aldi en het Sennema-gebouw zijn in het voorjaar van 2025 gesloopt. In mei 2025 is Lidl begonnen met de bouw van haar nieuwe supermarkt op de voormalige Sennema-locatie. De nieuwbouw is inmiddels afgerond en de winkel is op 17 februari 2026 geopend.

De werkzaamheden voor de herinrichting van de openbare ruimte verlopen volgens verwachting en planning. Feitelijk zijn, met uitzondering van de aanleg van de oostelijke entree Molenerf, alle werkzaamheden voor fase 7 grotendeels afgerond. De oostelijke entree zal eind maart klaar zijn.

Fase 1, 2 en 3 van de grondoverdracht tussen Lidl en gemeente Het Hogeland hebben inmiddels plaatsgevonden. De verwachting is dat medio april ook de grondtransacties van fase 4 van de grondoverdracht zullen plaatsvinden, waardoor de gemeente de eigenaar wordt van de voormalige Lidl-supermarkt. De sloop van dit pand staat vervolgens gepland voor de bouwvak van 2026. Na de bouwvakantie kan daarna gestart worden met de westelijke entree van het Molenerf en de realisatie van het nieuwe marktterrein (fase 8). Op basis van de huidige voortgang verwachten wij dat de realisatie van de openbare ruimte van het Molenerf eind 2026 wordt afgerond.

## Risico's vervolgtraject

De grootste risico's voor de doorgang van het deelproject Molenwerf zijn inmiddels komen te vervallen. Het belangrijkste resterende risico voor het Molenerf is de lopende tender voor de ontwikkeling van de hoek Molenerf/Blink. Het komen tot de gewenste programmatische en architectonisch kwalitatief goede invulling van deze locatie, die tegelijkertijd een financieel gunstige businesscase voor een ontwikkelaar oplevert, vormt onder de huidige marktomstandigheden een uitdagende opgave.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: aanpak centrum Hilversum (Mediaplein Kerkbrink)

# Gemeente Hilversum

De gemeente Hilversum gaat aan de slag met de Kerkbrink en passage Gooische Brink. Aan de Kerkbrink bevinden zich winkels en horecazaken, museum Hilversum (het vroegere raadhuis), de Grote Kerk en de voetgangersentree naar parkeergarage Gooische Brink. Het gebied heeft een grote leegstand: de helft van de winkels staat momenteel leeg. De Kerkbrink oogt grauw en grijs en is door de bus en drie fietsroutes onoverzichtelijk en onveilig.

De gemeente wil de Kerkbrink/Gooische Brink weer dé plek laten worden waar alle Hilversummers en bezoekers samen komen. De gemeente verhuist en vernieuwt de bibliotheek, past de passage aan en richt de Kerkbrink opnieuw in. Dit zorgt voor nieuwe functies (cultuur, media, erfgoed, onderwijs), minder leegstand en een betere verbinding met het A1-gebied. De Kerkbrink straalt straks de identiteit van Hilversum uit waarbij cultuurhistorie en de Mediastad samengaan.

## Voortgang

De sloop in het deel van de passage Gooische Brink waar de te verhuizen bibliotheek moet komen is afgerond en er is begonnen met de aanpassingen aan het casco. De afronding volgt in 2026. In 2026 moeten ook fase 3 en 4 starten, die betrekking hebben op de inrichting en oplevering. De oplevering is voorzien voor eind 2026, maar hierover lopen nog gesprekken met de aannemers vanwege tekorten aan personeel en materiaal.

Het Definitief Ontwerp voor de herinrichting van de passage Gooische Brink is afgerond. Het moment van herinrichting van de passage wordt afgestemd op de definitieve opleverdatum van de bibliotheek.

De verbouwing van de dependance Beeld en geluid heeft in 2024 en 2025 plaatsgevonden. In 2026 wordt de inrichting gerealiseerd. De opening van het collectiegebouw staat gepland voor oktober 2026.

De herinrichting van de Kerkbrink is in 2025 gestart. De busroute gaat niet meer over het plein en de fietsroutes zijn verbeterd. De muziekkapel en het kunstwerk zijn inmiddels verwijderd. Ook is een infiltratiekelder gerealiseerd op de Kerkbrink. In 2026 staat de aanleg gepland van de ondergrondse infrastructuur, boombunkers, lichtmasten, fontein, verharding en meubilair. De planning om de Kerkbrink eind 2026 op te leveren ligt op schema.

## Risico's vervolgtraject

Vertragingen kunnen ontstaan door een mogelijke vertraging in de oplevering van de Bibliotheek. De Gooische Brink volgt de planning van de bibliotheek. Deze vertragingen zijn op te vangen binnen de looptijd van zeven jaar.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Langestraat-Noord, Winschoten

# Gemeente Oldambt

De oostzijde van de Langestraat-Noord is een gebied met weinig aansprekende winkelformules, slechte gevels, veel leegstand en een matige openbare ruimte. De gemeente Oldambt wil bestaande panden opdelen in meer gangbare kleine en gemoderniseerde winkelunits met aantrekkelijke gevels. De vernieuwing van het gebied valt samen met de herontwikkeling van het St. Lucas Ziekenhuis. Ook de mix aan functies in het gebied verandert. Er komt meer groen en er wordt een ondergrondse parkeergarage gebouwd.

## Voortgang

Na een periode van 3,5 jaar zitten twee van de vijf deelprojecten in een realisatiefase, één project zit in de fase van vergunningverlening en twee samenhangende deelprojecten zitten nog in een ontwikkelfase.

*Deelproject: herontwikkeling Langestraat 97/99, Gassingel 54*
Dit deelproject betreft de realisatie van 17 appartementen, twee kleinschalige winkelunits, de ontwikkeling van een kleine horecalocatie en looplijnen aan de noordkant van het centrum. Aan de achterzijde van de panden komen twee bedrijfsunits. Dit deelproject is bijna klaar. De beoogde oplevering, eind 2025, is niet gehaald, maar naar verwachting wordt het project begin 2026 wel opgeleverd.

*Deelproject: herontwikkeling Langestraat 69-73*
Dit deelproject betreft de ontwikkeling van de voormalige afgebrande Bristollocatie. In 2025 zijn een aantal belangrijke stappen gezet.

Begin 2025 werd de onherroepelijke vergunning voor de herontwikkeling verleend. De anterieure overeenkomst is in de tweede helft van 2025 ondertekend.

In de anterieure overeenkomst is een verplichte afname verwerkt van 18 ondergrondse (of verdiepte) parkeerplaatsen, in een nog te bouwen parkeergarage op het St. Lucasterrein. De maximale bijdrage van de private partij per parkeerplaats is verminderd. De gemeente vindt dit acceptabel en kan dit binnen de gehele businesscase opvangen door meevallende kosten.

De start van de bouw staat eind februari gepland. Verwachte oplevering is eind 2026 of begin 2027.

*Deelproject: herontwikkeling Langestraat 59-63-67*
In 2025 is de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de private partij opgesteld én ondertekend. De private partij heeft in het vierde kwartaal van 2025 de vergunning aangevraagd en de gemeente verwacht in het eerste kwartaal van 2026 een besluit te nemen. De verwachte oplevering is in de tweede helft van 2027.

*Deelproject: sloop en herontwikkeling ziekenhuisterrein*
In de tweede helft van 2025 vond een groot participatietraject over de ontwikkeling van het St. Lucas Ziekenhuis plaats. De verwachting is dat de gemeenteraad begin maart 2026 stemt voor een groter aandeel wonen en een kleiner aandeel retail.

Door de vertraging is de verwachting nu dat vóór zomer 2026 een stedenbouwkundige visie is uitgewerkt, opgevolgd door een stedenbouwkundig plan en een grondexploitatie. Daarna kunnen plannen voor circa 46 woningen en een parkeergarage van start gaan, die dan vanaf 2027 gebouwd worden.

*Deelproject: herontwikkeling Langestraat 77-85 en inrichting openbare ruimte*
De voortgang van deelproject Langestraat 77-85 is wat beperkt. Het project omvat een doorgang tussen de Langestraat en het St. Lucasterrein, de herontwikkeling van panden (81-85) met winkels en woningen, en de inrichting van de openbare ruimte.

De plannen zijn afhankelijk van de ontwikkelkaders van de gemeenteraad (maart 2026). Bovendien verlopen onderhandelingen over de verwerving van panden moeizaam vanwege prijsverschillen. Eerder werd bekend dat een eigenaar de ontwikkeling van een aantal panden niet zelf kon uitvoeren en het ontwikkelrecht wilde verkopen aan een andere partij.

Projectnaam: Langestraat-Noord, Winschoten

# Gemeente Oldambt

Die partij bleek alleen interesse te hebben in een integrale ontwikkeling van het hele blok (77-85). De gemeente staat hiervoor open, maar de voortgang hangt af van de gemeentelijke stappen vanuit het ontwikkelkader.

De verwachting is dat het project daarna in een stroomversnelling komt. De inrichting van de openbare ruimte volgt na de bouwontwikkelingen.

## Risico's vervolgtraject

De realisatie van de verschillende deelprojecten blijft lastig door stijgende bouwkosten, hoge rentes en lagere opbrengsten in Noordoost-Groningen, in vergelijking met de rest van Nederland. Hierdoor zijn de financiële tekorten (onrendabele toppen) groter dan eerder verwacht en moeilijk op te vangen. Uitbreiding van het programma biedt weinig oplossing. In de praktijk leidt dit tot uitstel van bouwbesluiten en kostenbesparingen met mogelijk versobering van plannen tot gevolg. Ook zal de gemeente vaker hogere gemeentelijke subsidies toe moeten kennen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Dr. Brabersstraat Roosendaal

# Gemeente Roosendaal

Het Roselaarplein en de Dr. Brabersstraat vormen samen het westelijke entreegebied van de Roosendaalse binnenstad. De leegstand en de stenige bouw van deze straten hebben een negatieve invloed op de belevingswaarde van deze compacte binnenstad.

De gemeente wil de voormalige winkelstraat transformeren naar een aantrekkelijke woonstraat in het centrumgebied van Roosendaal. Dit doet ze onder andere door bestaande panden om te bouwen tot woningen, met in de plint ruimte voor woonwerkruimtes en beperkte daghoreca, maar ook door de openbare ruimte aan te passen. Van een ‘place to buy’ naar een ‘place to be and meet'. De straat krijgt een eigen karakter. Meer groen en minder stenen is een belangrijk aandachtspunt.

De gemeente haalt met dit plan een groot aantal ‘winkelmeters’ uit de markt. Na het doorvoeren van alle ontwikkelingen, vermindert het retailoppervlak met ongeveer 18.000 $m^2$. Dit draagt vooral bij aan het compacter maken van de binnenstad.

## Voortgang

Het eerste onderdeel in de Dr. Brabersstraat is gerealiseerd en getransformeerd en wordt sinds 2025 bewoond. Het tweede blok heeft, na gestegen verbouwingskosten, een gewijzigde omgevingsvergunning, waardoor in 2026 wordt gestart met de transformatiewerkzaamheden.

Om de overlast tijdens de bouwwerkzaamheden tot een minimum te beperken, wordt afstemming gezocht met de bouw op de hoek van de Dr. Brabersstraat/Roselaarplein, waar het voormalig V&D-pand staat. Hier is momenteel de bouwplaats ingericht. De sloop van dit voormalige warenhuis is gestart en in de zomer van 2026 wordt begonnen met de nieuwbouw (plan De Roosenboom). Ook het voormalige busstation op het Roselaarplein is in 2025 verwijderd. Zowel het V&D-pand als het busstation maken geen direct deel uit van de aanvraag.

## Risico’s vervolgtraject

Risico’s zitten nog in de mogelijkheid dat het winkelblok (Dr. Brabersstraat 27-31) later beschikbaar komt door procedures en vertraging om overlast te beperken. Dit winkelblok zou door de gemeente worden opgekocht. Wel is het omgevingsplan inmiddels aangepast naar openbaar gebied, waardoor de planologische mogelijkheden voor detailhandel zijn vervallen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Geleen Centrum

# Gemeente Sittard-Geleen

De kern van Geleen Centrum heeft een ruimtelijke kwaliteit en is goed bereikbaar via de parkeergarage onder het centrale plein. Het gebied heeft echter ook te maken met leegstand, dreigende verloedering en criminaliteit in de omgeving. Het plan is om het gebied rondom de winkelkern te transformeren tot een plek waar wonen, werken, onderzoeken, leren en ontspanning samenkomen.

De gemeente geeft winkelvloeroppervlak daarom een andere bestemming, pakt leegstand aan en realiseert stadswoningen en appartementen. Leegstaande en verloederde panden krijgen een invulling als 'experience center' met technologische en maatschappelijke innovaties voor de circulaire samenleving. Dit gebeurt in samenwerking met private investeerders.

## Voortgang

Sinds september 2022 werken de gemeente Sittard-Geleen, de vastgoedeigenaren van het Galfetti-gebouw en de woningcorporatie samen aan een compacter, leefbaarder en toekomstgericht stadsdeelcentrum.

In 2023 zijn via ontwikkeltafels met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen de uitgangspunten uit het projectplan verdiept en geconcretiseerd. Dit heeft geleid tot het document 'Een duurzame impuls voor Geleen'.

In 2024 zijn de samenwerkingsovereenkomsten met de beide private partijen vastgesteld, is Annastraat 38 opgeleverd als woonvoorziening voor jongeren, is een eerste schets voor de nieuwe openbare ruimte opgesteld en is de koers voor het Galfetti-gebouw aangepast op basis van gewijzigde omstandigheden en nieuwe kansen. Daarnaast is nieuw regionaal retailbeleid vastgesteld dat richting geeft aan een compacter kernwinkelgebied.

De verhuizing en de heropening van de Hema op 26 september 2024 heeft ertoe bijgedragen dat in het kernwinkelgebied 800 $m^2$ langdurig leegstaande winkelruimte opnieuw is ingevuld.

In 2025 zijn de plannen verder geoptimaliseerd en is de uitvoering in gang gezet.

- De verbouwingswerkzaamheden aan het Galfetti-gebouw hebben iets langer geduurd dan vooraf gepland, maar op 3 juli 2025 is het Duurzaamheidshuis 'Goede Morgen' geopend voor publiek. De publieke en formele opening van het Chemelot Bezoekerscentrum vond plaats op zaterdag 4 oktober 2025.
- Het definitief ontwerp voor de herinrichting van de Raadhuisstraat is vastgesteld. Het Oude Raadhuis krijgt een tijdelijke publieksfunctie, waardoor de panden Markt 34 en 35 kunnen worden voorbereid op woningtransformatie.
- In het kader van de voorbereiding zijn de bestaande bomen aan de Markt en Raadhuisstraat verwijderd en tijdelijk vervangen door verplaatsbare cortenstalen bakken met jonge bomen.

*Plannen voor de komende periode*

Als vervolg op de werkzaamheden aan de openbare inrichting is de planning dat deze in juni 2026 zijn afgerond. Het gedeelte voor het Stadskantoor zal later worden aangepakt en is afhankelijk van de nieuwe ambtelijke en bestuurlijke huisvesting aan de Markt. De verwachting is dat deze werkzaamheden aan de openbare ruimte pas eind 2027 kunnen starten.

Begin 2026 wordt gestart met het plein voor het Oude Raadhuis. Het oude raadhuis in Geleen, dat al meerdere jaren leegstaat, krijgt daarmee opnieuw betekenis als toekomstgerichte ontmoetingsplek in het centrum. Het gebouw wordt geschikt gemaakt voor een tijdelijke invulling van maximaal drie jaar onder de naam Stadskamer M1: een eigentijdse ontmoetingsplek waar bewoners, ondernemers en bezoekers samenkomen.

Op het plein wordt het materiaal doorgelegd dat ook in de Raadhuisstraat ligt. De herinrichting van de openbare ruimte aan de zijde van het huidige stadskantoor volgt in een latere fase. Het bestaande stadskantoor wordt in de tweede helft van dit jaar gesloopt om plaats te maken voor nieuwbouw. In 2028 en 2029 wordt het laatste deel van de openbare ruimte rond het nieuwe stadhuis vergroend.

Projectnaam: Geleen Centrum

# Gemeente Sittard-Geleen

De bouwkundige werkzaamheden voor de Huiskamer worden in het eerste kwartaal van 2026 afgerond en de opening van de social spaces op de begane grond en eerste verdieping is voorzien in het voorjaar van 2026.

Op dit moment moet met de corporatie gewerkt worden aan een haalbare ontwikkeling voor de Annastraat 29, met als doel om tot een definitief woningbouwplan te komen. Afhankelijk van de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek zet de corporatie in op realisatie van de bouw in 2028. Indien nodig vindt nog overleg plaats tussen RVO en de gemeente over de mogelijkheden en onmogelijkheden van het combineren van subsidiegelden. Binnen de impulsaanpak is hiervoor nog een bedrag voor de private partijen beschikbaar.

## Risico's vervolgtraject

De verdere uitwerking naar aanleiding van gewijzigde inzichten voor de te bouwen woningen aan de Annastraat 29 kan leiden tot spanning in de planning, die al is verschoven naar 2029.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

# Ronde 2



Projectnaam: Revitalisering Centrumgebied Kern Schinveld

# Gemeente Beekdaelen

Schinveld, dicht bij de Duitse grens, is een van de grootste dorpen in de gemeente Beekdaelen. Het centrum heeft een belangrijke verzorgingsfunctie voor Schinveld en de omliggende dorpen. In Schinveld is sprake van toenemende leegstand, een tekort aan parkeerplaatsen, een slechte staat van gebouwen, een versteende openbare ruimte en onveilige verkeerssituaties. Ook is er behoefte aan meer levensloopbestendige (sociale) huurwoningen en een passend winkelaanbod.

Met een integrale, gebiedsgerichte aanpak van de kern werkt de gemeente aan een duurzaam herstel van de vitaliteit en de leefbaarheid. Het centrum wordt compacter, retailmeters worden gesaneerd en de gemeente koopt verschillende particuliere panden op, sloopt deze en transformeert ze naar woningen. De gemeente maakt de openbare ruimte groener, zorgt ervoor dat deze zich kan aanpassen aan het klimaat (klimaatadaptief) en verbetert de verkeerssituatie.

## Voortgang

In 2025 lag, net als in het voorgaande jaar, het accent op de verwerving van het vastgoed dat nodig is voor de geplande ruimtelijke transities. Ook is verder ingezet op de brede participatie om het benodigde draagvlak en de co-creatie met ondernemers, verenigingsleven, bewoners en het maatschappelijk middenveld niet alleen in stand te houden, maar ook te verdiepen en te verbreden. Begin 2025 was al het vastgoed in de deelgebieden II Beekstraat-Noord en III Aan de Platz in eigendom van de gemeente.

In deelgebied VII van het masterplan (gebied II van de IW-subsidie) is in 2025, op basis van het eerder ingezette traject, de beoogde verhuizing van het voormalig gemeentehuis verder onderzocht met de partijen uit het gezondheidscentrum. In 2025 is dan ook een beroep gedaan op het expertteam IW om te onderzoeken of en hoe de businesscase financieel sluitend kan worden gemaakt. De ondersteuning van het Expertteam Transformatie Winkelgebieden (ETW) om tot een haalbare financiële businesscase te komen is in februari 2026 gestart en wordt waarschijnlijk voor de zomer van 2026 positief afgerond.

## Risico's vervolgtraject

Voor het revitaliseringsplan Kern Schinveld is de planontwikkeling rondom bouwmaterialenhandel Mewissen cruciaal. Om tot een integrale herontwikkeling van dit deelgebied te kunnen komen, moeten nog enkele particuliere panden aan de President Rooseveltstraat en A ge Water worden verworven. Indien op vrijwillige basis geen overeenstemming kan worden bereikt over de panden die nog moeten worden aangekocht, stagneert de concrete planontwikkeling van het betreffende deelgebied met betrekking tot de vervangende nieuwbouw. Uiteindelijk kan dit zelfs incidenteel leiden tot langlopende onteigeningstrajecten.

De aangekochte en aan te kopen panden en woningen waren of zijn deels nog verhuurd. Voor deze huurders moet samen met de woningcorporaties vervangende woonruimte worden gevonden. Nog los van de bijkomende leegmaakkosten kan ook dit proces tot vertraging leiden, voordat tot sloop en vervangende nieuwbouw kan worden overgegaan.

De herontwikkeling van de afzonderlijke deelgebieden moet nog via de gangbare procedures (Didam-arrest) in de markt worden gezet. De geraamde grondopbrengsten zijn wellicht niet haalbaar in relatie tot de afzetbaarheid van de woningen.

In procedurele zin moeten de afzonderlijke plannen en de totale gebiedsvisie nog planologisch worden geregeld. De planologische procedures kunnen aanleiding geven tot bezwaar- en beroepstrajecten.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Herinrichting Statenplein-Kolfstraat

# Gemeente Dordrecht

Dordrecht is een historische stad met oude binnenhavens en veel monumenten. De binnenstad heeft veel potentie, maar op een paar belangrijke plekken ontbreekt kwalitatief (retail)aanbod. Ondanks de groei van het aantal inwoners, krimpt de stadskern. Om de binnenstad aantrekkelijker te maken, worden het Statenplein en de aangrenzende straten opnieuw ingericht. Ook worden winkelpanden getransformeerd naar woningen en komen er nieuwe parkeervoorzieningen voor auto's en fietsen. De verbinding tussen het Statenplein en het historische deel van de binnenstad wordt verbeterd.

## Voortgang

Het project Statenplein–Kolfstraat staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een groter project in de binnenstad en het kernwinkelgebied.

In 2025 is de private partij in afstemming met de gemeente gestart met een verbouwing aan de noordzijde van het Statenplein.

In 2025 is er een omgevingsvergunning aangevraagd voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Drievriendenhof. Winkelmeters worden getransformeerd tot woningen, de entree van de Kolfstraat richting de binnenstad wordt verbeterd en er komen winkelketens bij. De winkelruimte die sinds het vertrek van de Primark leegstaat, wordt opnieuw gevuld en de fietsenstalling wordt uitgebreid.

De gemeente focust sinds 2024 op brede betrokkenheid en participatie. In 2025 is een extern bureau aangesteld om een integrale participatiestrategie en plannen per deelgebied uit te werken.

Per deelproject is de voortgang in 2025 als volgt:

*Deelproject: Verkeer Bagijnhof*
Om de markt te kunnen verplaatsen, moet het Bagijnhof autovrij worden. In 2025 werd de de verordening aangepast. Hiervoor vond intern afstemming plaats.

*Deelproject: Parkeergarage Visstraat*
In oktober 2025 is parkeergarage Visstraat aangekocht door de gemeente.

*Deelproject: Verplaatsen markt en herinrichten Bagijnhof*
Na afstemming met experts over de eisen aan de marktplaatsen zijn er meerdere ontwerpen gemaakt. Het participatiebureau heeft een plan van aanpak en een stakeholdersanalyse opgesteld voor het participatietraject.

*Deelproject: Aanpak waterproblematiek Statenplein*
Er is een variantenstudie naar de mogelijkheden voor een ondergrondse waterberging uitgevoerd. Naar aanleiding van deze studie is een Programma van Eisen opgesteld.

*Deelproject: Herinrichting Statenplein*
In 2025 is het participatietraject voor de herinrichting van het Statenplein gestart. Er is een Programma van Eisen opgesteld en er zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Het participatiebureau heeft een plan van aanpak en een stakeholdersanalyse opgesteld voor het participatietraject.

*Deelproject: Achterom-Spuiboulevard-binnenzijde, Bagijnhof-Visstraat*
Er is onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om een trapopgang toe te voegen aan de waterkant Spuihaven-Spuiboulevard Binnenzijde. Dit moet zorgen voor een aantrekkelijkere ingang naar de binnenstad.

Projectnaam: Herinrichting Statenplein-Kolfstraat

# Gemeente Dordrecht

*Deelproject: Tijdelijke inrichting en soft programmering Statenplein*
In 2025 is ingezet op verplaatsbaar groen en soft programmering. Vanaf eind Mei 2025 werd wekelijks een open podium georganiseerd op het plein. Met behulp van het verplaatsbare groen, meer horeca en evenementen zoals de soft programmering, moet het Statenplein een bruisende plek worden. Uiteindelijk versterkt dat het kernwinkelgebied van Dordrecht.

## Risico's vervolgtraject

Externe factoren, zoals stijgende rente, bouw- en energiekosten, vormen een financieel risico. Ook marktrisico's, zoals de huur- en vastgoedwaarde van commerciële ontwikkelingen spelen daarbij een rol.

Mogelijke risico's op het gebied van plankosten, bouwkosten, woonrijp maken, bodem, archeologie en geluid worden opgenomen in het risicoprofiel van de gemeente en afgewogen tegen de financiële mogelijkheden.

De eigenaar van het voormalige V&D-pand kiest mogelijk voor renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw. In het voorjaar van 2026 wordt dit duidelijk en wat de mogelijke impact op de herinrichting van het Statenplein is.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Ontwikkelingsplan Heerenveen Centrum-Oost

# Gemeente Heerenveen

Gemeente Heerenveen wil het oostelijke deel van het kernwinkelgebied aantrekkelijker, vitaler en meer toekomstbestendig maken. De problemen die zich voordoen in Centrum-Oost versterken elkaar en hebben een negatief effect op het functioneren van het winkelcentrum. Om deze problemen aan te pakken, krijgt dit centrumdeel een nieuwe invulling. Zo wordt bijvoorbeeld de supermarkt verplaatst en komt er nieuwe (dag)horeca. Door de bouw van een nieuwe parkeergarage worden de bestaande parkeerterreinen groener, zodat ze aantrekkelijker worden als verblijfsplek. Dit past bij de beoogde maatschappelijk-culturele ontwikkelingen, zoals het verplaatsen van de bibliotheek naar dit gebied.

## Voortgang

De woontoren, met daarin 92 sociale huurwoningen, is inmiddels bewoond. De twee kiosken aan het Burgemeester Kuperusplein zijn gesloopt. De bouw van de supermarkt is in afstemming met de marktpartijen gekoppeld aan de planning van de parkeergarage. Wel is inmiddels de grond, na publicatie, overgedragen aan HCO. Naar verwachting start de bouw van de supermarkt in 2027.

Het projectteam is op volle sterkte en werkt al geruime tijd aan de aanbestedingsprocedure van de parkeergarage en het bovenliggende maaiveld. De dialoogfase van de aanbestedings-procedure is in een vergevorderd stadium. Het indienen van een bieding staat gepland voor april 2026. De planning is voorlopig ongewijzigd. Start bouw staat gepland voor 2027 en afronding eind 2028, mogelijk met een beperkte uitloop naar het eerste kwartaal van 2029.

## Risico's vervolgtraject

De ondergrondse parkeergarage blijft risico's met zich meedragen. Het is een reëel scenario dat aanvullend budget moet worden gevraagd aan de gemeenteraad. Naast onzekerheid kan dit ook invloed hebben op de planning. Hierover wordt in het tweede kwartaal van 2026 meer duidelijk.

Na het afronden van de aanbesteding voor de parkeergarage treedt de gemeente in overleg met de inschrijver over de bouwplanning. Hiervoor wordt met de marktpartijen onderzocht wat het meest geschikte moment is om te starten met de bouwwerkzaamheden voor de supermarkt. Hier kan nog een bezwaar en/of beroep op de verleende vergunning plaatsvinden.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Verbinding Uitstraat - Nieuwstraat en transformatie Breestoep

# Gemeente Nissewaard

Spijkenisse, in de gemeente Nissewaard, heeft te maken met leegstand, weinig verblijfsruimte in de openbare ruimte, steeds minder bezoekers en een slechte verbinding tussen de Nieuwstraat en het Uitplein. Het centrum wordt daarom opnieuw ingericht. Hierbij ligt de focus op een omgeving waar mensen prettig samen kunnen komen (community center) en minder op winkelen.

Nissewaard wil de problemen aanpakken door ongeveer een derde van de leegstand in het gehele kernwinkelgebied aan te pakken, waardoor de leegstand in dit projectgebied volledig wordt opgelost. Daarnaast komen er nieuwe woonruimten en wordt de verbinding tussen de winkelgebieden verbeterd. Ook wordt een aantal panden verduurzaamd, het Centrum voor de Kunsten uitgebreid en er komt meer groen, zoals bomen en groene gevels.

## Voortgang

De hoog-laag verbinding (de Spijkse Trap) heeft wat langer geduurd omdat de kosten hoger waren dan geraamd. De gemeente heeft hiervoor extra geld beschikbaar gesteld. De bouwwerkzaamheden vinden op dit moment plaats en naderen de oplevering voor de zomer.

Op 8 januari 2025 heeft het college van B&W ingestemd met de transformatie van het Centrum voor de Kunsten en daarover afspraken gemaakt met de vastgoedpartij. Daarmee is een definitieve ‘go’ ontvangen voor de realisatie van twee van de drie deelprojecten uit de subsidieaanvraag. De vastgoedpartij heeft op 14 februari 2025 de definitieve aannemingsovereenkomst getekend met de aannemer die het project zal realiseren. Eind april is de aannemer gestart met de noodzakelijke sloopwerkzaamheden. In maart 2026 is de verbouwing grotendeels afgerond. De komende maanden worden benut om de verbouwing volledig af te ronden en NIS in het nieuwe pand te vestigen. Deze nieuwe naam past bij een start van een vernieuwd en uitgebreid cultureel centrum. Eind december 2025 is NIS als naam bekendgemaakt.

## Risico’s vervolgtraject

Het deel van de ontwikkeling in De Diamant, het blok aan de Breestoep waarin leegstaande winkelruimte wordt getransformeerd naar woningen, is nog niet gestart. Dat komt door onenigheid binnen de VvE over het aanpassen van de splitsingsakte ten behoeve van de verbouwing. Op 11 februari 2026 is de gemeente geïnformeerd over de stand van zaken. Een private investeerder heeft naar aanleiding van de reactie van omwonenden, die ook onderdeel zijn van dezelfde VvE en dus mogen stemmen over de wijziging van de splitsingsakte, het ontwerp aangepast. Hiermee is de hoop dat tegemoet is gekomen aan de bezwaren van direct aangrenzende bewoners en dat er voldoende draagvlak ontstaat om de splitsingsakte te wijzigen. Met de VvE wordt in het tweede kwartaal van 2026 een nieuwe stemronde ingepland. De verwachting is dat eind 2026 wordt gestart met de interne sloopwerkzaamheden.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Versterking winkelgebied Dokkum

# Gemeente Noardeast-Fryslân

Dokkum heeft een historische binnenstad en een groot winkelaanbod van 139 winkels. Op dit moment staan elf panden leeg, zijn een aantal panden verouderd en is het winkelaanbod versnipperd. Het centrum heeft geen supermarkten meer en biedt daarmee minder bezoekgemak voor de consument. Daarnaast zijn er onvoldoende en verouderde parkeerfaciliteiten met onaantrekkelijke looproutes naar het centrum.

Het projectgebied omvat acht straten. De gemeente investeert in het verbeteren van de straten en het openbare gebied en private partners investeren in de transformatie van onrendabele objecten naar andere functies, zoals wonen, horeca en praktijkruimten. In combinatie met de al opgeknapte Markt

## Voortgang

*Deelproject: Winkelcentrum Dokkumer Sluys*
De eerste fase van de private ontwikkeling van het winkelcentrum de Dokkumer Sluys is in 2024 voltooid. Destijds heeft de private partner aangegeven dat de volgende bouwfase is doorgeschoven naar de tweede helft van 2026. Men verwacht het project te realiseren in 2027.

*Deelproject: Lange Oosterstraat*
In de Lange Oosterstraat, de aanloopstraat naar het kernwinkelgebied, worden garages getransformeerd naar woningen. In 2025 is een enkele garage voltooid. De andere garages kosten meer tijd dan gepland.

*Deelproject: Hoogstraat 26-32/Begijnhof*
In 2025 is verder gewerkt aan de planvorming om op het achterterrein drie woningen te realiseren.

*Deelproject: Noorderbolwerk, Oranjewal 28*
Voor het deelproject aan het Noorderbolwerk, perceel Oranjewal 28, heeft de ontwikkelaar in 2025 een positief oordeel ontvangen van de welstandscommissie. De vergunningaanvraag, inclusief benodigde onderzoeken, kan worden voorbereid. De bouw start naar verwachting in 2027, afhankelijk van eventuele bezwaarprocedures.

*Deelproject: Noorderbolwerk, Oranjewal 16*
In 2025 werkte de ontwikkelaar van het deelproject aan Oranjewal 16 en Noorderbolwerk (huidige achterzijde) aan de planvoorbereiding. Als de ontwikkelaar de planvoorbereiding in 2026 voltooit, start het vergunningenproces. De bouw start naar verwachting in 2027, afhankelijk van eventuele bezwaarprocedures.

De herinrichting van de openbare ruimte bestaat uit onderstaande deelprojecten:

*Deelproject: herinrichting Westersingel – Sonneapleintje*
Voor deelproject herinrichting Westersingel – Sonneapleintje is fase 2 gestart. In 2026 wordt dit deelproject voltooid. Na voltooiing van de werkzaamheden is het water teruggekeerd in de gracht.

*Deelproject: Legeweg*
De verbetering van de openbare ruimte binnen deelproject Legeweg is gestart in de tweede helft van 2025, nadat een beroepszaak tegen het plan voor de herinrichting met positieve uitkomst voor de gemeente sloot. De werkzaamheden zijn, mede vanwege het koninklijke bezoek op Koningsdag 2026 aan Dokkum, voltooid. Met de herinrichting zijn onder andere bomen, nieuwe verlichting en banden van natuursteen geplaatst.

Projectnaam: Versterking winkelgebied Dokkum

# Gemeente Noardeast-Fryslân

*Deelproject: verbetering straten Vleesmarkt en Diepswal*
De planning van de verbetering van de straten Vleesmarkt en Diepswal schuift onder invloed van Koningsdag 2026 door naar 2027. De planvoorbereiding wordt in 2026 opgepakt. De verwachting is dat realisatie doorschuift naar 2027.

## Risico's vervolgtraject

Het belangrijkste risico bij de private ontwikkelingen betreft de kans op eventuele bezwaarprocedures waardoor start bouwrealisatie vertraagd kan zijn. Voor de gemeente is er een risico m.b.t. de uitvoering private ontwikkelingen binnen van het projectplan. De private ontwikkelingen zijn financieel geen onderdeel van de Impulsaanpak Winkelgebieden. Sturen op realisatie maakt het daardoor lastig. Echter, de gemeente geeft aan goed contact te hebben met de private partijen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: project herontwikkeling aanloopgebied zuidwest

# Gemeente Oldenzaal

Oldenzaal heeft een mooie historische binnenstad met een verzorgingsfunctie voor haar inwoners en de omliggende kernen in Noordoost Twente. In Oldenzaal bevindt zich het winkelgebied met een marktplein, horeca en twee overdekte winkelcentra. Er stond bij aanvang van dit project in de binnenstad 7.527 $m^2$ winkelvloeroppervlak leeg. Hierdoor functioneerde het kernwinkelgebied niet goed en liep de kwaliteit snel achteruit.

Ten zuidwesten van het winkelgebied bevindt zich het projectgebied 'Herontwikkeling aanloopgebied zuidwest'. Dit bestaat uit de herontwikkeling van vier panden en de herinrichting van twee straten. Leegstaande winkels en kantoorpanden krijgen een nieuwe functie. Zo komen in het voormalig postkantoor 55 (zorg)woningen en een huiskamer voor ouderen. Verouderde sociale huurwoningen worden aangepakt en levensloopbestendig gemaakt. Ook wordt ruimte gemaakt voor een klimaat adaptief park. Met deze herontwikkeling wordt de winkelleegstand met 40 tot 50% verminderd. Ook wordt het historische karakter weer zichtbaar en krijgt het winkelgebied een nieuwe, aantrekkelijke uitstraling.

## Voortgang

Het proces om te komen tot een omgevingsvergunning voor de Nieuwe Post is in volle gang. De vergunningsaanvraag is voorzien in 2026, afhankelijk van de invulling van het (woon) zorg programma. Risico's zijn parkeren en het vinden van geschikte (woon) zorgpartij.

De twaalf woningen die stonden waar het Pakhuis komt, zijn inmiddels gesloopt. De vergunningsaanvraag hiervoor is voorzien in 2026. Risico's bij de realisatie zijn problemen in de ondergrond (kabels en hoogteverschillen).

Het proces om te komen tot een omgevingsvergunning voor de onderdoorgang Deurningerstraat-Langestraat is in volle gang. In 2026 is hiervoor het voorlopig ontwerp gepland. Deze is echter afhankelijk van de twee hierboven genoemde ontwikkelingen waar deze onderdoorgang op aan moet sluiten. Daarnaast zijn er risico's door bestaande bodemverontreiniging.

De herontwikkeling van de Deurningerstraat is afgerond. Ook het voormalig Topsport-pand is succesvol gesloopt. Hier is een kiosk beoogd, in 2026 zal de tenderprocedure voorbereid worden.

## Risico's vervolgtraject

Deze zijn beperkt, de eventuele vertraging als gevolg van bovenstaande activiteiten kan worden opgevangen worden binnen de 7 jaar.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: ‘Sterpassage’ (The Orchard I&II)

# Gemeente Rijswijk

Met lege winkelpanden, verstening in de openbare ruimte, weinig gezellige plekken en te weinig bezoekers is winkelcentrum In de Bogaard, en vooral de Sterpassage, in Rijswijk geen aangename plek. Dit leidt tot een negatief beeld bij gebruikers van het gebied, steeds lagere omzetten bij ondernemers en een dalende waarde van het vastgoed. De gemeente wil deze negatieve spiraal doorbreken en is daarom in volle gang met de transformatie van de Bogaard.

Het projectgebied focust op de Sterpassage. Met de sloop van de huidige passage wordt 8.000 $m^2$ retailoppervlakte gesaneerd. Het programma bestaat uit twee onderdelen:

*The Orchard I*
Dit deel van de totaalontwikkeling bestaat uit 407 huurappartementen met circa 400 $m^2$ gemeenschappelijke ruimten voor bewoners voor services en faciliteiten die aansluiten op de manier waarop de doelgroep wil leven en wonen. In de plint komt ruim 2.000 $m^2$ beschikbaar voor retail en er is een inpandige fietsenstalling voorzien op maaiveldniveau. Daarnaast komen er ruim 210 parkeerplaatsen in de inpandige parkeergarage die wordt gedeeld met de bewoners van het naastgelegen woongebouw.

*The Orchard II*
Dit pand bestaat uit 75 huurappartementen, 27 koopappartementen en een retailplint voor circa 600 $m^2$ horeca. De subsidie wordt ingezet voor de bouw van de parkeergarage, omdat deze een spilfunctie heeft in de ontwikkeling van het gehele project.

## Voortgang

De sloop van het oude passagecomplex is in het voorjaar van 2023 afgerond. Na de toekenning van de subsidie is de bouw gestart in september 2023. De complexen worden medio 2026 opgeleverd.

De bouw vordert gestaag. Het bereiken van het hoogste punt is op 15 september 2025 gevierd. De aannemer is gestart met de afbouw van de woningen en commerciële ruimtes in de complexen. Door de ontwikkelende en bouwende partijen is een project uitgevoerd voor social return on investment. Binnen dit project is onder regie van de aannemer een opleidingstraject uitgevoerd, waarbij vijftien deelnemers vanuit de gemeenten Rijswijk en Delft in een periode van twaalf weken hebben gewerkt aan het verkleinen van de afstand tot de arbeidsmarkt. De oplevering van de complexen staat gepland op medio juli 2026. De verhuur van de woningen is inmiddels gestart.  De verkoop van de koopwoningen is voorspoedig verlopen.

## Risico’s vervolgtraject

Er zijn geen noemenswaardige risico’s voorzien.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Koningswei

# Gemeente Tilburg

Koningswei ligt in het meest zuidelijke deel van het kernwinkelgebied van Tilburg. Centraal in dit winkelgebied is het Koningsplein. De leegstand rondom dit plein is de afgelopen jaren sterk toegenomen en de uitstraling is verouderd. Het projectgebied 'Koningswei' richt zich op de herontwikkeling van het plein en het verouderde vastgoed aan de zuidoostkant van het plein.

Onderdeel van het project zijn de sloop en sanering van circa 4.400 $m^2$ aan retail en 158 woningen. Hiervoor komen 367 appartementen, horeca, een kantoor en een zorggastenhuis in de plaats. De parkeergarage dichtbij wordt heringericht als stadspark.

## Voortgang

De start van de bouw van de woontorens is op 13 maart 2025 gestart. Hiermee is de belangrijkste mijlpaal in dit project gepasseerd. 2026 zal in het teken staan van de verkoop van de koopwoningen. De oplevering van de gebouwen staat nu gepland op eind 2028/begin 2029. De inrichting van het openbaar gebied wordt verder uitgewerkt in samenspraak met de omgeving en de ontwikkelende partijen. De gemeente verwacht het openbaar gebied in de loop van 2029 op te kunnen leveren.

## Risico's vervolgtraject

De risico's in dit project zitten voornamelijk in de ondergrond. De draagkracht van de ruim vijftig jaar oude parkeergarage, met de daarbovenop geprojecteerde openbare ruimte inclusief bomen, vraagt nog nadere uitwerking en onderzoek. Daarnaast is de ondergrondse ruimte beperkt, terwijl er diverse voorzieningen aangelegd moeten worden, zoals kabels en leidingen, WKO-bronnen en waterberging. Met betrekking tot het verleggen van kabels en leidingen heeft dit al tot forse meerkosten geleid. Nader onderzoek ten behoeve van waterberging moet nog worden uitgewerkt. Daarnaast moeten er nog definitieve locaties worden bepaald voor de WKO-bronnen.

Door de complexiteit zijn de geraamde kosten voor aanpassing van de installaties van de parkeergarage verdubbeld. De gemeenteraad heeft hier inmiddels extra krediet voor ter beschikking gesteld. Een deel van het werk moet echter nog in de markt worden gezet.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Winkelcentrum Uithoorn

# Gemeente Uithoorn

Het centrum van Uithoorn werd jarenlang door de N201 in tweeën gesplitst. Inmiddels wordt de verkeersstructuur in het centrum aangepast en worden de twee deelgebieden met elkaar verbonden. De gemeente kampt met een verouderde openbare ruimte, een gebrek aan ontmoetingsplaatsen en met grote leegstand (31% van de panden in het projectgebied staat leeg). Het projectgebied bestaat uit 32 retail units met totaal 11.940 $m^2$ vloeroppervlak. Leegstaande gebouwen maken plaats voor (zorg) woningen en bestaand (cultureel) vastgoed en winkels worden opgeknapt. Ook wordt er geïnvesteerd

## Voortgang

De gemeente investeert in de openbare ruimte, zodat er een samenhangend centrumgebied ontstaat met meer parkeerruimte, een groenere uitstraling en een betere plek voor de markt.

De gemeente verwacht in 2026 te kunnen starten met bouwvoorbereidingen. Dit is afhankelijk van het verleggen van kabels en leidingen in de grond door de netbeheerder. Op dit moment wordt gewerkt aan een technische uitwerking van het park. De kosten hiervoor vallen hoger uit dan begroot. Eind 2026 zal de gemeenteraad hier een besluit over nemen. Voor de herinrichting en uitbreiding van parkeerplaatsen rondom het gemeentehuis heeft de gemeenteraad op 2 november 2025 ingestemd. Om het gat in het budget te dichten, droeg de gemeenteraad hier zelf aan bij. De werkzaamheden zijn inmiddels afgerond.

De herinrichting van de pleinen rondom het gemeentehuis en Amstelplein worden separaat van elkaar uitgevoerd. In juni 2025 zijn de ontwerpen goedgekeurd voor het Amstelplein. De ingenieursdiensten zijn aanbesteed. Gunning vindt plaats in april 2026. Daarna wordt het technisch ontwerp verder uitgewerkt naar een definitief ontwerp en een bestek. Het project start in 2027.

Het schetsontwerp voor het gemeentehuisplein is inmiddels gereed en is gedeeld met de omgeving in januari 2026.
Het ontwerp voor het gemeentehuisplein is versimpeld en minder kostbaar geworden. Het ontwerp wordt nu technisch uitgewerkt en de raming wordt geactualiseerd. In oktober kijkt de gemeenteraad naar het ontwerp en de kredietaanvraag, waarna een definitief ontwerp en een bestek opgesteld wordt. De verwachting is dat het project start in 2028.

*Transformatie van kantoren naar woningen Amstelplein en herontwikkeling retail*
*Sloop-nieuwbouw kantoorpanden tot appartementen*
Bij de toetsing van de ruimtelijke procedure kwamen meerdere bezwaren binnen over de beschikbaarheid van parkeerplaatsen en bouwhoogte. De gemeente heeft extra maatregelen genomen, waaronder onderzoek naar een alternatief plan. Daardoor is het project duurder geworden en is het gebied tijdens realisatie minder goed bereikbaar. Momenteel onderzoekt de private partij een alternatief plan. De gemeente is in afwachting van verdere uitwerking en de financiële consequenties daarvan. Daardoor is de datum van realisatie nog niet bekend.

*Herontwikkeling retail-deel winkelpassage*
De winkelpassage is aan de binnenkant geheel gerenoveerd. De entrees zijn vernieuwd. De gevels worden aangepast. De bouw van het appartementengebouw boven op het winkelcentrum start tegelijkertijd.

*Herontwikkeling Laan van Meerwijk 10 (voormalige ING-kantoor) en 6 (politiekantoor)*
Het politiebureau is in december 2024 door de gemeente aangekocht en doorverkocht aan de ontwikkelaar. In december 2025 is de samenwerkingsovereenkomst gesloten. Momenteel wordt er gewerkt aan een ontwerp waarbij de stedenbouwkundige uitgangspunten leidend zijn. De gemeente verwacht de uitkomsten in mei 2026 te ontvangen. Waarschijnlijk moet de rooilijn van het gebouw verschoven worden, in verband met de ligging van zware kabels en leidingen. Eind 2026 moet een ontwerp gereed zijn en een anterieure overeenkomst getekend.

De gemeente verwacht vertraging door capaciteit bij de nutsbedrijven en een discussie met de nutsbedrijven over kosten.

Projectnaam: Winkelcentrum Uithoorn

# Gemeente Uithoorn

*Ontwikkeling Schansgebied; transformatie van de Schanskerk en omliggend gebied*
In 2023 is het bestemmingsplan vastgesteld. Daarna liep een Raad van State-procedure. In maart 2025 is de gemeente in het gelijk gesteld. De haalbaarheidsstudie liep ondertussen door. Daaruit bleek dat de ontwikkelaar het project financieel niet rond krijgt, onder andere door gestegen bouwkosten. De gemeente kijkt vanaf mei 2026 wat wel haalbaar is.

De omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de pastorie, waar zeven woningen komen, is verleend en de bouw is gestart. De verwachting is dat de woningen halverwege 2026 in de verkoop gaan. Voor het ontwerpen van de vijf woningen in het Schansgebied is een tender georganiseerd. Na de Raad van State-procedure maakt de gemeente eerst de grond van het Schansgebied en het park bouwrijp, waarna de ontwikkelaar met de bouw kan starten.

Om de grond bouwrijp te maken moeten er kabels en leidingen worden omgelegd in het gebied. Inmiddels lijkt het erop dat Liander deze werkzaamheden eerder kan uitvoeren dan verwacht. Het bouwrijp maken start in 2026/begin 2027 en de bouw halverwege 2027.

## Risico's vervolgtraject

Het risico bestaat dat de sloop-nieuwbouw van de kerk en de bouw van de vijf vrijstaande woningen niet tegelijkertijd plaatsvindt. De gemeente moet ook bekijken hoe het park in fases aangelegd kan worden, wat leidt tot hogere kosten.

Het project valt door deze risico's aanzienlijk hoger uit dan voorzien. De stijgende aanbesteding- en bouwkosten en inflatie zijn zowel voor de gemeente als voor de private partijen een uitdaging.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

# Ronde 3



Projectnaam: Stadspark Oranjerie

# Gemeente Apeldoorn

Midden in de Apeldoornse binnenstad ligt winkelcentrum de Oranjerie. Meerdere partijen hebben hierin geïnvesteerd. Toch heeft de Oranjerie sinds 2008 een groeiende leegstand. Het winkelcentrum voelt steeds onveiliger en is erg versteend, wat in de zomer de hitte verergert. Daarnaast trekt het centrum hangjongeren en vandalen aan.

Inwoners, ondernemers en de gemeente willen een sfeervol, groen en gastvrij centrum. Dat is nodig om de binnenstad van Apeldoorn toekomstbestendig te houden. Op de plaats van het winkelcentrum en andere panden komen 419 woningen (van sociale huur- tot koopwoningen). Ook is er budget voor maatschappelijke voorzieningen, kantoren en horeca. De straten worden opnieuw ingericht en er komt een groene oase. Daarbij hoort ruimte voor water. Het wordt een plek om te spelen, verblijven en ontmoeten.

## Voortgang

Het project heeft aanzienlijke vertraging opgelopen van twee jaar door een beroep dat bij de Raad van State is geëindigd, en inmiddels ongegrond is verklaard. Ook heeft de private partner de verhuizing van de huidige huurders onderschat. Er heeft inmiddels een werksessie plaatsgevonden met het Expertteam Transformatie Winkelgebieden van RVO om hulp en kennis over te brengen om het proces te versnellen.

## Risico's vervolgtraject

Er zit geen ruimte meer in de planning door de vertraging van het beroep bij de Raad van State. Op dit moment wordt geschat dat het project nog een jaar zal uitlopen als alles vanaf nu perfect verloopt. Ondertussen is de private partij nog steeds in onderhandeling met de huidige huurders en loopt het project hierop vast.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling voldoende |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Gebiedsontwikkeling Tussen Markt & Weiert

# Gemeente Emmen

Door de verplaatsing van Dierenpark Emmen (nu Wildlands Adventure Zoo) ontstond er een lege ruimte tussen twee winkelgebieden. De gebouwen in het gebied zijn soms meer dan 60 jaar oud en niet klimaatbestendig of duurzaam. Dit geldt ook voor de versteende openbare ruimte. Het projectgebied bestaat vooral uit losse winkelpanden, verspreid over meerdere bouwlagen. Er staat veel leeg. Tegelijkertijd zijn er 1.300 woningen nodig in de binnenstad van Emmen.

De gebiedsontwikkeling heeft als doel om het winkelcentrum in een stadskwartier te veranderen. Daar komen kantoren, maatschappelijke functies, woningen, horeca en winkels bij elkaar. De bibliotheek verhuist naar het centrum en wordt een brede publiekstrekker met een educatieve, culturele en verbindende functie. Kantoor- en winkelruimte wordt gerenoveerd of gesloopt en maakt plaats voor duurzame woningen en meer open ruimte. De omgeving krijgt meer groen, meer water en meer zitgelegenheid.

## Voortgang

Op de onderdelen binnen dit project is conform planning voortgang geboekt. Belangrijkste aankoop betreft het pand waar de bibliotheek naartoe zal verhuizen, centraal gelegen tussen overige door de gemeente aangekochte panden. Met de diverse private partijen zijn en worden overeenkomsten gesloten. Deze maken de transformatie van winkelpanden en voormalig kantoorpand naar woonruimte en woongebied mogelijk.

Het komende jaar wordt de verbouwing van het paviljoen verder voorbereid. Op basis van de actuele planning is de verwachting om kort na de zomervakantie van 2026 te starten met de verbouwing. De nieuwe bibliotheek kan dan in de tweede helft van 2027 worden geopend. De herinrichting openbare ruimte volgt daarna.

## Risico's vervolgtraject

Bij de ontwikkelingen waar de gemeente nu eigenaar is, kunnen zowel de planning als de bekostiging onder druk komen te staan als de kosten hoger uitvallen dan verwacht. Deze risico's horen bij een dergelijke ontwikkeling en kunnen ertoe leiden dat de gemeente extra middelen moet inzetten en/of dat binnen de afgesproken kwaliteit versoberingen nodig zijn.

Vooral de ruimtevraag van distributie en afval is, gezien de opzet van het winkelcentrum, een grote uitdaging. Ook hiervoor wordt samen met de markt naar innovatieve oplossingen gezocht.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Stadsblok Korte Hengelosestraat

# Gemeente Enschede

In Enschede krijgt het gebied tussen het station en het hart van het (winkel)centrum, de Oude Markt en het Van Heekplein een opknapbeurt. Binnen dit gebied wordt de openbare ruimte integraal heringericht, wordt circa 9.500 m$^2$ detailhandel aangepakt door de transformatie van het oude V&D-pand naar een ‘cultureel Warenhuis’, en worden in totaal 38 woningen herontwikkeld. Ook wordt het gevelbeeld verbeterd en de openbare ruimte heringericht. Dit past bij de transformatie naar een verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers en het aantrekkelijker en meer toekomstbestendig maken van dit deel van de binnenstad.

## Voortgang

Nadat een private partner zich terugtrok uit de ontwikkeling van het oude V&D-pand, stond 2025 in het teken van onderhandelingen met de nieuwe private partij, bibliotheek Enschede-Haaksbergen. Dit heeft geresulteerd in een ondertekende samenwerkingsovereenkomst. Door deze wisseling van samenwerkingspartner is er vertraging opgetreden in de transformatie van het cultureel Warenhuis. Ook lopen de ingrepen aan de openbare ruimte vertraging op omdat deze volgen op de verbouwing van het cultureel Warenhuis.

De realisatie van de Urban villa’s is vergevorderd: in 2024 is gestart met de bouw. De verwachting is dat de eerste stadsvilla’s na de zomer van 2026 worden opgeleverd.

In 2025 zijn er ter bevordering van het gevelbeleid twee aanvragen gedaan voor gevelverbetering.

## Risico’s vervolgtraject

Door eerdere vertragingen loopt dit project risico in de resterende doorlooptijd.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Herstructurering Noordkop stadscentrum Spijkenisse

# Gemeente Nissewaard

Ketenbedrijven trekken zich terug uit Spijkenisse (onderdeel van fusiegemeente Nissewaard). Ook is er leegstand in het centrum. Dit komt deels door de komst van online winkels. In tegenstelling tot de verwachting is Spijkenisse geen regionaal winkelgebied geworden. Het centrum voelt niet als één geheel. Bezoekers ervaren het als onoverzichtelijk en onprettig. Daarom krijgt het centrum een andere invulling.

Het projectgebied bestaat uit twee passages: de Zuid-passage en de Kopspijker. De kop van de Kopspijker is een belangrijke locatie in het centrum van Nissewaard. Er komt een nieuwe, directe verbinding tussen de Kopspijker en het Havenplein door een fietsenstalling te verbouwen. Zo zijn het nieuwe deel van het centrum en het oude deel met elkaar verbonden. In het Saturnpand komen woningen.

Het doel is om een centrum te creëren waar winkels, diensten, zorg, vermaak, uitgaan en een plek om elkaar te ontmoeten bij elkaar komen.

## Voortgang

In de voortgangsrapportage over 2024 is aangegeven dat het niet is gelukt om een SOK te sluiten met de eigenaren.

Tot op heden is het nog niet gelukt om een samenwerkingsovereenkomst te sluiten met de vastgoedpartijen. De gesprekken hierover zijn nog steeds gaande. De vastgoedeigenaar ziet vooral kansen wanneer een supermarkt zich in dit deel van de Kopspijker zou vestigen, omdat dit de businesscase sluitend zou kunnen maken. Dit wordt echter nog onderzocht.

Vanuit de gemeente is een signaal afgegeven aan de contactpersoon bij het RVO over het ontbreken van concrete voortgang omtrent het oorspronkelijke plan. Er heeft op 14 januari 2026 een gesprek plaatsgevonden met het Expertteam Transformatie Winkelgebieden (ETW). Daarbij zijn ook suggesties gedaan die nog onderzocht kunnen gaan worden wanneer de plannen ten aan zien van de supermarkt definitief komen te vervallen. Om verder uitwerking te geven aan de plannen om dit deel van het stadscentrum te verbeteren zal tijd benodigd zijn. Hier geldt dat het project binnen zeven jaar na toekenning van de subsidie gerealiseerd moet zijn.

De volgende mijlpalen voor 2026 gelden;

- Verkrijgen uitsluitsel met betrekking tot de mogelijkheden voor de vestiging van een supermarkt;
- Het verkennen van alternatieve plannen die bijdrage aan een upgrade van het gebied;
- Opstellen haalbare businesscase voor gemeente en private partijen.

## Risico's vervolgtraject

In geval de huidige private partij niet hun deel van dit plan wenst te realiseren en er geen alternatieve opzet wordt gevonden, kan het betekenen dat het gehele project stil komt te staan en niet meer doorgaat.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling onvoldoende |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Herontwikkeling Vastgoed Oostburg Raadhuisplein-Noord

# Gemeente Sluis

In het projectgebied staan een restaurant, winkels, kantoorruimten, garageboxen, woningen en opslagruimten. De panden zijn verouderd, klein en niet duurzaam genoeg. Bovendien staan steeds meer winkels leeg. Het Raadhuisplein is in 2016 opnieuw ingericht, maar blijkt geen aantrekkelijke toegang te zijn naar het kernwinkelgebied. Er is weinig plek om te zitten of om evenementen te organiseren. Daarnaast is de openbare ruimte erg versteend en niet voorbereid op een heter, droger klimaat.

Het project zorgt voor een centrum waar auto's minder zichtbaar zijn. Er komt meer groen op het Raadhuisplein, zodat er meer verkoeling en schaduw is. Bomen en bloembedden verbeteren de sfeer en maken de omgeving meer klimaatbestendig. Het Raadhuisplein wordt een levendige, aantrekkelijke ontmoetingsplek: de huiskamer van Oostburg. Daaromheen komen winkels en horeca. Boven op deze panden komen appartementen met een gezamenlijke binnentuin.

## Voortgang

In de voortgangsrapportage van 2025 is vermeld dat het project tegenslagen kent. Bij de ontwikkeling van de zorgwoningen bleek dat, door het hoger uitvallen van de onrendabele top, de business case niet haalbaar is. Ook is onduidelijk of de zorgwoningen op de beoogde locatie passen. Hierdoor is er geen voortgang en zijn er geen overeenkomsten met minimaal 2 private partijen binnen de gestelde termijn gesloten.

De gemeente heeft uitstel gevraagd bij RVO op de eis voor een ondertekende samenwerkingsovereenkomst binnen 1 jaar en kijkt naar alternatieven binnen het projectgebied. In 2025 heeft de gemeente een beoogd gewijzigd projectplan opgesteld en besproken met RVO. Volgens RVO past dit aangepaste plan ook binnen de regeling. De gemeente werkt nu aan het verkrijgen van bestuurlijke instemming. Na deze bestuurlijke instemming werkt de gemeente een definitief projectplan uit.

## Risico's vervolgtraject

Het project komt in gevaar als het bestuur er niet mee instemt. Er moet dan gekeken worden of er nog andere alternatieven worden gevonden. Als dat niet lukt, kan het project niet gerealiseerd worden binnen de gestelde termijn van zeven jaar, of moet het zodanig worden aangepast dat het niet meer past binnen de voorwaarden van de IW-regeling. RVO en gemeente Sluis staan hierover in contact met elkaar.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling onvoldoende |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Centrumontwikkeling Someren

# Gemeente Someren

Dit project gaat over het hele centrum van Someren. De winkels liggen ver van elkaar af. Steeds meer retailpanden in het centrum staan leeg. De culturele voorzieningen, zoals de bibliotheek, liggen buiten het centrum. Door de spreiding en de lage kwaliteit van het winkelaanbod blijven mensen maar kort in het winkelgebied. De openbare ruimte is niet sfeervol: vooral op het Wilhelminaplein zijn auto's erg aanwezig. Er is te weinig ruimte voor terrassen. Er zijn geen watertappunten, oplaadpunten voor elektrische auto's of openbare toiletten.

Someren ontwikkelt een kleiner centrum met winkels dicht bij elkaar. Vrijgekomen panden worden deels veranderd in woningen. De gevels worden verbeterd met een gemeentelijke subsidie. Het centrum van Someren wordt multifunctioneel, groen en levendig. Het wordt een fijne plek om te winkelen, ontmoeten en verblijven. Het Wilhelminaplein wordt de huiskamer van Someren met horeca, retail, cultuur en maatschappelijke functies. De auto is dan te gast. Er komen meer duurzame woningen en ondergrondse parkeerplaatsen.

## Voortgang

In 2025 is voornamelijk gefocust op het verder concretiseren van het stedenbouwkundige plan. Hier gaf het schetsontwerp van juni 2025 het startschot voor.

Dit bleek een valse start; er werden namelijk drie behoorlijke knelpunten gesignaleerd. De knelpunten lagen vooral op het gebied van parkeren, groen, NUTS, riool en winterterrassen. In november zijn oplossingsrichtingen bedacht voor al deze onderwerpen, waar zowel de gemeente als de private ontwikkelaar achter staan. In sommige gevallen moeten er nog wel aanvullende afspraken worden gemaakt over de kosten en zijn er juridische controles nodig.

In 2026 is het doel om tot een financieel en inhoudelijk haalbaar stedenbouwkundig plan te komen, waarmee vanaf het derde kwartaal de BOPA-aanvraag kan worden voorbereid.

## Risico's vervolgtraject

Het grootste risico zit op dit moment nog bij de bloemist, omdat deze partij een aanvullende voorwaarde heeft gesteld: een (positief) principebesluit. Het financiële risico van deze aankoop ligt volledig bij de private initiatiefnemer van de Noordplot. Als echter daardoor deze private initiatiefnemer hierdoor dit pand niet kan verwerven kan en wil hij ook de Noordplot niet herontwikkelen. Hierdoor zou bij dit project nog maar één private partij overblijven. Dan loopt het project vast en ook volgens de subsidievoorwaarden zijn er minstens twee private partijen nodig. Momenteel bekijkt de gemeente ook bestuurlijk de opties.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling voldoende |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Cultuurkwartier Terneuzen

# Gemeente Terneuzen

Het project wil cultuur, horeca en het winkelcentrum verbinden in een cultuurkwartier om leegstand in het kernwinkelgebied van Terneuzen aan te pakken en meer publiek te trekken naar de rest van de binnenstad. Door vertrek van de Action, Blokker en C&A staat de zogenoemde ABC-locatie aan de Noordstraat en de kop van de Nieuwstraat al lange tijd leeg. Door verstening en gesloten gevels is er weinig levendigheid op straat en veel verloedering in het projectgebied. Dat leidt tot sociaal onveilige situaties en weinig investeringen in de buurt.

Het project heeft als doel het winkelgebied kleiner en completer te maken. Winkeliers aan de rand van het winkelgebied worden zoveel mogelijk verplaatst naar het centrum. De ABC-locatie en vier andere panden worden gesloopt. Ze maken plaats voor twee woongebouwen en een hotel. Ook wordt geïnvesteerd in een groen plein met bankjes en betere looproutes om de aanloop en het veiligheidsgevoel te verbeteren.

## Voortgang

Op vrijdag 14 maart gaven de wethouders van Financiën en Ruimtelijke Ontwikkeling en de wethouder Economie het startsein voor de fysieke veranderingen in de binnenstad. Het ontwerp is in 2025 afgerond. Via twee participatiebijeenkomsten leverden ondernemers en pandeigenaren uit de directe omgeving hiervoor input.

Het verwerven van de benodigde panden is een continu proces. Een aantal panden is al in bezit en de gemeente heeft ook huurders verplaatst naar een andere locatie. Voor de panden aan de Nieuwstraat stonden de onderhandelingen op een laag pitje. De gezamenlijke eigenaren vormen één van de partijen die beroep hebben ingesteld bij de Raad van State.

Om de aankopen kracht bij te zetten, is dit jaar het voorkeursrecht gevestigd op de te verwerven panden voor de ontwikkeling van het Cultuurkwartier. In 2025 hebben de gemeente en de ontwikkelaar gesprekken gevoerd met de partijen die beroep hebben ingesteld. Deze gesprekken hebben geleid tot een herstelbesluit op het bestemmingsplan. Dit besluit betreft een aanpassing van de hoogte van het hotel.

Een andere private partner heeft in 2025 alle stukken voor de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw van acht appartementen ingediend. De vergunning is in februari 2026 verleend. Hiermee kan deze private partner starten met de uitvoering van het plan om de winkelmeters te transformeren naar wonen.

## Risico's vervolgtraject

De gang naar de Raad van State zorgt voor vertraging voor zowel de aankoop als de ontwikkeling van de Green-T. De zitting heeft op 18 februari 2026 plaatsgevonden. In april 2026 wordt een uitspraak verwacht. Afhankelijk daarvan kan de omgevingsvergunning worden aangevraagd en kan de verkoop van de appartementen worden opgestart. De gemeente heeft goede hoop op een positieve uitspraak.

Er bestaat een risico dat de gemeente geen onderhandelingsresultaat bereikt voor de aankoop van de panden. Om dit risico te verkleinen heeft de gemeente juridische instrumenten ingezet en voert een bedrijfsmakelaar de onderhandelingen namens de gemeente.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Herontwikkeling De Els

# Gemeente Waalwijk

De Els is een overdekt winkelcentrum uit de jaren 70. Het is verouderd en onaantrekkelijk. De winkels zijn niet energiezuinig en staan steeds vaker leeg. Het eigendom is versnipperd, ook om het winkelcentrum heen. De omgeving bestaat bijna helemaal uit wegen en parkeerplaatsen, waardoor het niet fijn is er te verblijven.

In het oude centrum van Waalwijk zorgt beleid voor een levendig horecaplein, de terugkeer van de warenmarkt, een nieuw museum en beter georganiseerd verkeer. Om het oude centrum en De Els met elkaar te verbinden, wordt de monumentale jongensschool omgebouwd tot bibliotheek en horecagelegenheid. De Noordpoot wordt een korte looproute langs de winkels. Op de parkeerplekken komt deels bebouwing.

## Voortgang

In juni 2025 stapte de ontwikkelaar in het project van de Els en werd de ontwikkelcombinatie De Els C.V. opgericht. Deze combinatie zorgt voor ontwikkelkracht en rolverdeling binnen het project.

Vanaf maart 2025 geldt het voorkeursrecht voor het hele projectgebied van De Els. Inmiddels is ruim 95% van de benodigde panden in bezit van gemeente en/of de ontwikkelcombinatie

In 2025 is gewerkt aan de optimalisatie van het voorlopige stedenbouwkundige ontwerp. De raad stelde het plan in mei 2025 vast, waarmee het de ruimtelijke basis vormt voor de gemeentelijke grondexploitatie van De Els. Tegelijkertijd zijn twee anterieure overeenkomsten gesloten met ontwikkelpartners.

Oorspronkelijk was het plan om het VOSP direct om te zetten naar het definitieve stedenbouwkundig ontwerp (DOSP). In verband met nieuwe inzichten en wensen vanuit meerdere participatiemomenten, is gekozen voor een tussenstap: VOSP 2.0. Dit document verwerkt belangrijke stedenbouwkundige optimalisaties, zoals aanpassingen aan de parkeergarage en de toevoeging van een noordelijk woonhof. Daarnaast zijn de ruimtelijke kaders voor twee andere deelgebieden verder uitgewerkt. Het definitieve DOSP volgt naar verwachting in eind 2026 of begin 2027. In 2025 kreeg de uitwerking van de eerste bouwfase van het Schoolkwartier, met de nieuwe HEMA en appartementen, extra prioriteit vanwege de gekoppelde Wbi (Woningbouwimpuls)-subsidie. Ondanks de extra inzet blijkt de geplande start bouw in juni 2026 niet haalbaar.

De herontwikkeling van de oude jongensschool maakt onderdeel uit van de herontwikkeling van het Schoolkwartier. De bibliotheek wordt verplaatst naar de oude jongensschool in het centrum van De Els. Door de extra inzet op het voornoemde Wbi-project is dit onderdeel vertraagd.

## Risico's vervolgtraject

De belangrijkste risico's betreffen hogere aanloopkosten, stijgende kosten voor bouw- en woonrijp maken, dalende huuropbrengsten en mogelijke wijzigingen in subsidietoekenningen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Centrumplan Westervoort

# Gemeente Westervoort

In en rond winkelcentrum De Wyborgh en het gemeentehuis staan veel panden leeg. De Wyborgh is een typisch jaren ‘90 centrum dat inmiddels is verouderd. Daarnaast is het centrum slecht zichtbaar van buitenaf. De openbare ruimte is grijs en versteend. Hierdoor is het centrum erg warm in de zomer en niet klimaat adaptief. De openbare ruimte is vooral ingericht voor autorijders. Verder hindert een busroute over het plein de voetgangers.

Het centrum moet de fijnste keuze worden voor de boodschappen. Een plek voor een drankje, hapje en afspraak, en voor de wekelijkse markt en jaarlijkse evenementen. Om dit te bereiken wordt het centrum klimaat adaptief. Er komt meer groen om wateroverlast en hitte te verminderen. De bibliotheek verhuist naar de hoek van het Dorpsplein. Leegstaande winkels en delen van het gemeentehuis maken plaats voor woningen. Supermarkten krijgen meer ruimte en de gevels worden gemoderniseerd.

## Voortgang

Het project bestaat uit een flink aantal elementen: verplaatsing winkels, omklapping Albert Heijn, transformatie/sloop gemeentehuis, verplaatsing bibliotheek, parkeerterrein Albert Heijn, Oekraïne-opvang, woningbouw, klimaatadaptatie en herinrichting openbaar gebied. De verouderde passage wordt gesloopt en winkels worden toegankelijk vanuit de openbare ruimte.

Veel winkels zijn al verplaatst, zo ook de bibliotheek. De nieuwe Lidl is in 2025 geopend. Tussen de eigenaar van De Wyborgh en de supermarkt is nog overleg gaande over de daadwerkelijke uitvoering. Waarschijnlijk starten hiervoor de werkzaamheden in 2026 of begin 2027. Hiermee samenhangend kan dan de vergunning voor de aangelegen te bouwen woningen worden aangevraagd.

In de gemeenteraad is in september 2025 besloten om het gehele gemeentehuis te herontwikkelen naar woningen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om dit samen te ontwikkelen met de Oekraïne-opvanglocatie. Hierdoor zal het gehele projectgebied aangepakt kunnen worden. Hierdoor kunnen tegenvallers beter worden opgevangen en is de optimalisatie financieel en planmatig vrijwel afgerond. De nadruk in de planning hiervan ligt op 2027 en later.

De openbare ruimte (inclusief parkeerterrein) wordt gefaseerd aangepakt om aan te sluiten bij de diverse te ontwikkelen bouwblokken. In het gebied zijn al enkele ingrepen zichtbaar.

## Risico’s vervolgtraject

De risico's ten aanzien van de onzekerheid in verband met nog te maken keuzes door de gemeenteraad zijn afgenomen. De keuzes zijn gemaakt en kunnen verder gerealiseerd worden.

Voor de verdere transformatie van het winkelgebied is de herontwikkeling van de supermarkt van doorslaggevend belang, onder andere in relatie tot het sluiten van de passage en de daaropvolgende woningbouwontwikkeling. De gesprekken hierover hebben meer tijd gevraagd dan vooraf voorzien.

Partijen zijn momenteel in een afrondende fase van de gesprekken, waarbij zicht is op een nadere uitwerking van de plannen. Hiermee blijft dit onderdeel een belangrijk aandachtspunt binnen de uitvoering, maar is er perspectief op voortgang in de komende periode.

Westervoort werkt met drie andere gemeenten toe naar een fusie begin 2029. Als dit proces vertraagt, kan dit leiden tot de vraag om het gemeentehuis van Westervoort later te slopen.

Voor de realisatie van de openbare ruimte is meer budget nodig dan eerder voorzien. Een besluit hierover ligt voor in de gemeenteraad in juni 2026. Hierna zijn de risico’s ten aanzien van nog te maken keuzes door de gemeenteraad afgenomen; de keuzes zijn gemaakt en kunnen verder worden gerealiseerd.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

# Ronde 4



Projectnaam: Groot Gravenkwartier

# Gemeente Almelo

Het Groot Gravenkwartier in Almelo wordt getransformeerd van winkelgebied naar een woon- en leefgebied. De Grotestraat kampt met leegstand en achterstallig pandonderhoud. Dat geeft een rommelig straatbeeld. Ook door verstening voelt de historische winkelstraat niet als een fijne plek om tijd door te brengen. Om de kwaliteit en toekomstbestendigheid van dit gebied te verbeteren, moet er iets veranderen.

De gemeente haalt samen met haar partners winkelruimte weg uit het projectgebied. Daarvoor in de plaats komen woningen en een museum terug. Met de komst van het museum krijgt de Grotestraat een culturele trekpleister, wat ook het winkelgebied ten goede komt.

Daarnaast is de Hagengracht aan verbetering toe. Gemeente Almelo en partners bouwen hier woningen op braakliggend terrein en tegen de achterkanten van winkels om er een levendige stadsstraat van te maken. Zo ontstaat een aantrekkelijke doorgang naar de Grotestraat en de compacte kern en wordt de verbinding met de parkeergarage Stadsbaken verbeterd.

Het hele projectgebied ondergaat een herinrichting van de openbare ruimte. Dit maakt het aantrekkelijker om er te wonen en verblijven, en geeft een goede impuls aan het winkelgebied.

## Voortgang

*Deelproject Grotestraat 37: transformatie winkelpand naar appartementen*
In het derde kwartaal 2025 is de samenwerkingsovereenkomst tussen de private partij en de gemeente Almelo ondertekend. De omgevingsvergunning is verleend en onherroepelijk geworden. De bouw start in maart 2026.

*Deelproject Grotestraat 39-41: sloop winkelpand realisatie appartementen*
In het vierde kwartaal van 2025 is de samenwerkingsovereenkomst tussen de private partij en de gemeente Almelo ondertekend. De aanvraag sloopvergunning en (concept) buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) zijn in het eerste kwartaal van 2026 ingediend. Verwacht wordt dat de sloop in het derde kwartaal van 2026 van start kan gaan en de bouw van de appartementen in het vierde kwartaal van 2026.

*Deelprojecten uitgevoerd door de gemeente Almelo*
Deelproject Grotestraat 62 Het Hofkeshuis: transformatie winkelpand naar museum en nieuwe gevel

De gemeente Almelo heeft samen met het Stedelijk Museum het jaar 2025 benut om de museumplannen verder te concretiseren. Daarbij is gebleken dat de kosten voor de verbouwing en verhuizing hoger uitvallen dan begroot. Hierdoor is het nodig om nieuwe varianten te ontwikkelen om de verbouwing en verhuizing van het Stedelijk Museum mogelijk te maken. Hiervoor wordt 2026 gebruikt.

Omdat de interne indeling bepalend is voor de entree(s) en daarmee voor de gevel, is het ontwerp voor de nieuwe gevel uitgesteld. Dit ontwerp wordt in 2026 verder uitgewerkt. De aanvraag van de omgevingsvergunning en de realisatie worden in 2027 verwacht.

*Deelproject Hagengracht 13-15 - woningbouw*
Dit perceel heeft de gemeente Almelo aangekocht en wordt aanbesteed voor de ontwikkeling van stadswoningen. In 2025 is de voorbereiding voor de verkoop en planontwikkeling voor deze ontwikkeling opgestart. De verwachting is dat verdere planontwikkeling en tender in de eerste helft van 2026 plaatsvinden. De verwachting is dat eind 2026 de ruimtelijke procedure wordt opgestart.

Projectnaam: Groot Gravenkwartier

# Gemeente Almelo

*Deelproject herinrichting openbare ruimte Hagengracht*
De voorbereidingen voor de ontwerpfase voor de herinrichting Hagengracht zijn begin 2026 gestart. De ontwerpfase vindt vervolgens plaats in het tweede kwartaal van 2026 en neemt een klein jaar in beslag. Dat komt door diverse participatie-momenten met de omgeving, afstemming met nutspartijen en uiteindelijke besluitvorming. De nutspartijen hebben aangeven ook mee te willen gaan in deze herinrichting. Dit betekent voor de planning dat zij in 2027 kunnen starten en de gemeente daarna in 2028 kan uitvoeren.

## Risico's vervolgtraject

Voor de private ontwikkeling Grotestraat 39-41 en voor de Hagengracht 13-15 worden de benodigde ruimtelijke procedures in 2026 doorlopen. Hiertegen kan bezwaar worden gemaakt, hoewel de verwachting is dat er geen wezenlijke bezwaren zullen komen. De gemeente is al langere tijd actief in het participatie traject voor Grotestraat 39-41 en blijft dit doen. Voor de ontwikkeling Hagendracht 13-15 is de gemeente voornemens om een vergelijkbaar participatietraject te doorlopen zodra de contouren van de ontwikkeling duidelijker zijn.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Centrumontwikkeling-Oost

# Gemeente Bergen op Zoom

Het projectgebied bestaat uit het oostelijk deel van het centrum van Bergen op Zoom. Dit loopt van het Zuivelplein tot aan de parkeergarage Parade. In het totale projectgebied is veel leegstand van winkelpanden. Voor bezoekers van het historische Bergen op Zoom is het daardoor niet aantrekkelijk om de winkelroute te volgen naar het projectgebied. Daarnaast bestaat het middeleeuwse centrum bovendien uit veel steen. Het is hierdoor niet goed voorbereid op zware regenbuien en hete zomers.

De gemeente richt het gebied daarom opnieuw in. Een deel van de winkelruimte wordt verbouwd tot betaalbare woningen. Een ander deel wordt gerenoveerd. Ook wordt de parkeergarage gemoderniseerd en beter bereikbaar. Er komt extra ruimte voor een fietsenstalling, een bibliotheek en horeca. Het vernieuwde centrum wordt daarnaast vergroend. Dit vermindert hittestress en wateroverlast.

## Voortgang

Het projectgebied bestaat uit het Gouvernementsplein, de St. Josephstraat, de begane grond van Anno52 (de voormalige V&D) aan de Stationsstraat1-3-3a, parkeergarage de Parade, de Voetboog, de Lombardenstraat en de Wouwsestraat.

Op 10 maart 2026 stemde de gemeenteraad in met de Uitvoeringsagenda van de Groene Gids voor de openbare inrichting van het hele gebied, en stelde hiervoor de benodigde cofinanciering beschikbaar. In de Groene Gids staan de inrichtingsprincipes. Op basis hiervan zijn ramingen gemaakt per straat. Per straat wordt een planvorming doorlopen met een participatietraject, en wordt een definitief inrichtingsplan per straat/plein opgesteld. Daarna volgt de uitvoering.

Het gouvernementsplein is al deels getransformeerd naar horeca en wonen met nieuwe openbare inrichting. Dit zal in 2026 grotendeels worden afgerond.

Bij een voorlichting over de nieuwe regels en plannen voor de St. Josephstraat gaven vastgoedeigenaren aan dat het inpassen van woningen door de vorm van de panden soms een uitdagende puzzel is. Zo is het aanpassen van de gevel een kostbare investering, waardoor deze investeringen niet altijd rendabel zullen zijn. Hiervoor wordt de subsidieregeling Geveltransformatie Sint-Josephstraat ingezet. Deze regeling zal in de maanden september en oktober 2026 door de gemeente worden opengesteld. Er zijn door de gemeente al diverse omgevingsvergunningen verleend.

De begane grond van Anno52 staat al een aantal jaren leeg. Het voormalige V&D complex is in 2022 getransformeerd naar een appartementencomplex met op de begane grond ruimte voor een commerciële plint (2.000 m²). Momenteel vinden er twee transformaties plaats op de begane grond. Aan de zijde van de Arnoldus Asselbergsstraat komt een vestiging van de Rabobank van 483 m². Daarnaast worden aan de Van der Rijtstraat zes woonlofts gerealiseerd met een totale oppervlakte van circa 416 m². Deze lofts staan sinds Q1 2026 in de verkoop. Verder blijft er nog een commerciële ruimte van 1.100 m² over die te huur wordt aangeboden.

De gemeente werkt samen met een vastgoedpartij aan het uitwerken van de herontwikkeling van een aantal panden waaronder de parkeergarage de Parade. Er ligt nu een schetsontwerp met raming. Op basis hiervan zijn gelden aangevraagd bij de gemeenteraad. De komst van de sportschool op de eerste etage is een eerste stap in het genereren van meer bezoekersbewegingen en het omzetten van detailhandel naar een andersoortige functie. (De totale omzetting betreft 2.290 m² aan detailhandel). Als alle onderdelen zijn uitgevoerd, zal de parkeergarage een aangename uitstraling krijgen, van binnenkomst tot vertrek. Door wijzigingen in de opzet moet echter wel een andere locatie voor de fietsenstalling gevonden worden.

Projectnaam: Centrumontwikkeling-Oost

# Gemeente Bergen op Zoom

Op dit moment is er sprake van aanzienlijke leegstand in de Voetboog en Lombardenstraat. Een belangrijk initiatief hierin is de vestiging van de HUB! Binnenstad aan de Lombardenstraat 17. Deze locatie fungeert als werkplek voor het team Binnenstad van de gemeente. Daarnaast is de HUB! twee dagdelen per week open voor bezoekers, inwoners en ondernemers, waardoor een laagdrempelige ontmoetingsplek ontstaat. Aanvullend op dit initiatief vestigt een winkelketen zich in de Lombardenstraat. Hiermee wordt circa 300 m² winkelruimte opnieuw ingevuld en krijgt de straat een extra impuls.

De Wouwsestraat is een van de winkelstraten van het commerciële centrum. De vastgoedpartij heeft in 2023 een omgevingsvergunning gekregen voor het realiseren van twee appartementen en een winkelruimte aan de Wouwsestraat 7. Deze herontwikkeling is bijna gereed. De woningen zijn al opgeleverd.

## Risico's vervolgtraject

De kosten van de openbare inrichting kunnen duurder uitvallen bij de daadwerkelijke aanbestedingen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Haven/Winkelgebied Oudenbosch

# Gemeente Halderberge

De gemeente Halderberge wil het havengebied van Oudenbosch in het noorden van het centrum onder handen nemen. Hiervoor werkt de gemeente samen met ontwikkelaar Omega en Aldi Vastgoed. Eerder stond 22% van de winkels in het gebied leeg. De gemeente verplaatste de winkels naar het hoofdwinkelgebied en gaf de panden aan de rand een andere functie. Zo verminderde de leegstand met maar liefst 10%. De gemeente wil voorkomen dat er opnieuw veel winkels leeg komen te staan.

Het centrum van Oudenbosch moet weer een plek worden waar inwoners trots op zijn. Een plek waar toeristen komen kijken naar de basiliek en andere religieuze bezienswaardigheden, de winkelstraat en de haven. De gemeente ontwikkelt daartoe een compact en aantrekkelijk kernwinkelgebied. Er komt meer ruimte voor voetgangers en fietsers. De Professor van Ginnekenstraat wordt autovrij. Daarnaast verdwijnen de parkeerplaatsen aan de kop van de haven. Er komt een beter winkelaanbod, waaronder de Aldi, Hema, Kruidvat en Keurslager Buijzen, naast lokale middenstanders.  De haven wordt meer betrokken in het verhaal van Oudenbosch om bezoekers vanuit het centrum naar de haven te trekken. Daar komt ook een drijvend horecapaviljoen.

## Voortgang

In 2025 zijn er veel moeilijke gesprekken gevoerd. De Aldi en de Jora (winkel en tankstation) zijn het er afgelopen jaar nog niet over eens geworden over de koop en de voorwaarden.. Dit is inmiddels afgehandeld in 2026 en het collegevoorstel is nu gemaakt. In 2025 heeft er echter weinig doorgang kunnen vinden.

In juni 2026 staat de ondertekening van de koopovereen-komsten op de planning. Ook de ontwikkelingen die zijn geraamd vanuit de subsidie voor de haven kunnen doorgaan. Eerst zal voor de ontwikkeling van de supermarkt een omgevingswijziging moeten worden doorlopen. Hierdoor zal de start bouw nog iets verder in de tijd liggen.

## Risico's vervolgtraject

De gesprekken die in juni 2026 gaan plaatsvinden, zijn bepalend voor de rest van het project. Op dit moment verwacht de gemeente geen weerstand of verassingen, maar die worden niet uitgesloten.

Door het moeizame eerste jaar zal het project waarschijnlijk wat uitlopen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Promenade1/Dautzenbergstraat

# Gemeente Heerlen

Meer kwaliteit en identiteit in ons winkelgebied. Het centrum van Heerlen is een gebied waar al jaren veel leegstand is. De combinatie van leegstaande winkels, grote gebouwen en gebrek aan groen maakt het onaantrekkelijk. De openbare ruimte is verouderd. Ook zijn er geen zitplekken waar bezoekers tot rust kunnen komen. Verder ontbreekt horeca in dit gebied. Het centrum wordt daarom omgevormd naar een compacte plaats waar wonen, winkelen en elkaar ontmoeten centraal staat. Leegstaande winkels worden gesloopt. Nieuwe, betaalbare en duurzame woningen komen ervoor in de plaats. Er komen nieuwe looproutes, meer horeca en meer plekken om te ontspannen. Het centrum wordt klimaatadaptief door veel meer groen en water. Dit gebeurt onder andere door twee beken met elkaar

## Voortgang

In september 2025 hebben de initiatiefnemers een nieuwe versie van het plan toegestuurd met een woonprogramma. Dit week af van het woonprogramma van het initiële plan. Door de vakgroep Wonen is negatief geadviseerd ten aanzien van het nieuwe woonprogramma. Daarna zijn de nodige gesprekken gevoerd met de initiatiefnemer over het woonprogramma en is er een middenweg gevonden met de initiatiefnemers.

Door de stagnatie in de woningplanontwikkeling heeft de gemeente de uitwerking van de openbare ruimte nog niet opgepakt. Dit is pas zinvol als het ontwerp definitief is, omdat de openbare ruimte nauw aansluit op het ontwerp. Wel hebben ze voor het gehele centrum de ruimtelijk-economische visie ‘Richtinggevend Pionieren | Het kompas voor een krachtig Heerlen Centrum’ vastgesteld. Mede op basis van deze visie kunnen ze voortvarend het ontwerp van de openbare ruimte oppakken en samen met/direct aansluitend aan de bouwontwikkeling realiseren.

In 2026 wordt op basis van de lopende variantenstudie een definitieve keuze gemaakt in het ontwerp (openbare ruimte, hoogte en massa van het bouwblok). Dit ontwerp zal via een participatietraject met directe bewoners en ondernemers gedeeld worden met de omgeving. Hierna zullen ook de overeenkomsten gesloten worden en zal het plan verder worden uitgewerkt naar een volledige vergunningaanvraag inclusief BOPA-procedure. Dit moet in 2026 leiden tot een gedragen ontwerp en omgevingsvergunning voor de realisatie van het bebouwde gedeelte.

## Risico's voortgang

Door middel van gezamenlijk opdrachtgeverschap pogen gemeente en ontwikkelaar tot een kwalitatief gedegen plan te komen om zo mogelijk extra middelen te proberen aan te wenden. Dit om te voorkomen dat gemeente en ontwikkelaar niet uit de ontwerpfase komen door een financieel tekort.

De BOPA-procedure kan vertraging oplopen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Herontwikkeling Tamboerpassage - inrichting openbare ruimte

# Gemeente Hoogeveen

Voor de Tamboerpassage in het centrum van Hoogeveen is het tijd voor een herontwikkeling. Het kernwinkelgebied in Hoogeveen is kleiner gemaakt. De Tamboerpassage is niet meer nodig, omdat deze zijn functie heeft verloren. De passage is niet duurzaam. Ook heeft het een kaal parkeerterrein met veel steen. Het hele gebied is sfeerloos en sluit niet goed aan op de rest van Hoogeveen. Daarom krijgt het gebied een nieuwe functie. De supermarkt wordt verplaatst en de andere winkelruimte gesloopt. Ze maken plaats voor woningen. Er ontstaat ruimte voor een 'woonzorgzone', met zorgappartementen en een zorgcentrum.

De Tamboerpassage moet onderdeel worden van de binnenstad van Hoogeveen. En groen, gezond en duurzaam. Het is belangrijk dat de openbare ruimte levendig en veilig aanvoelt. Mooie gevels met een openbare functie helpen daarbij. De gemeente ambieert een interessante en verrassende plek waar mensen kunnen bewegen om gezond te blijven. Een plek om te verblijven en lekker te wandelen. Door compacter te worden, neemt de hoeveelheid verkeer af. Zo zullen bestaande voorzieningen en openbaar vervoer beter worden gebruikt.

## Voortgang

Meerdere ontwikkelaars hebben zich teruggetrokken uit het project wat zorgt voor vertraging en een onzekere toekomst voor het project. Een van de eigenaren van de passage voert op dit moment samen met een ontwikkelaar een onderzoek uit naar de haalbaarheid van een eventuele nieuwe ontwikkeling.

## Risico's voortgang

Een groot risico is dat er geen financieel haalbaar plan komt voor het gebied. De gemeente heeft een aantal scenario's met verschillende partijen afgetast, wat tot nu toe nog geen gewenst resultaat heeft opgeleverd. Hierdoor ontstaat vertraging in de planning en zal besloten moeten worden of dit project beëindigd moet worden.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling onvoldoende |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Centrum 'Het Rond' Houten

# Gemeente Houten

Het Rond is het kernwinkelgebied van de gemeente Houten, direct gelegen naast het treinstation van Houten. Een plein, dat ook ‘Het Rond’ heet, vormt het centrale punt van het winkelgebied. Het huidige winkelgebied is te groot en zowel de loop- als fietsroutes in het gebied zijn suboptimaal. Het plein nodigt daardoor niet uit tot winkelen en ontspannen. Dat leidt tot leegstand.

Daarom worden in het noordelijke deel van het centrum winkels getransformeerd naar woningen en een aantrekkelijk woongebied. Dit vermindert de winkelleegstand en zorgt voor een compacter winkelgebied.

De gemeente investeert bovendien in de openbare ruimte van zowel het nieuwe woongebied als het winkelgebied. Het plein krijgt een herindeling en wordt vergroend. De huidige doorgaande fietsroute wordt verlegd en er komt een fietstunnel. Deze aanpassingen maken het hele centrumgebied aantrekkelijker en toekomstbestendiger.

## Voortgang

*Deelproject: Het Rond Noord*
In 2025 zijn gesprekken gevoerd met de private partijen over de herontwikkeling van het vastgoed. Daaruit volgden de eerste ontwerpen. Overige plannen, die ook passen binnen de gebiedsvisie waar het winkelgebied onderdeel van is, werden verder uitgewerkt. Begin 2026 werd de samenwerkingsovereenkomst door alle partijen ondertekend.

*Deelproject: Herinrichting openbare ruimte Het Rond en Onderdoor*
In 2025 werd de herinrichting van de openbare ruimte van Het Rond en het Onderdoor voorbereid. Hierbij lag de focus op het betrekken van stakeholders en op (het voorbereiden van) het participatieproces, waarbij in 2025 gesprekken zijn gevoerd met diverse private partijen, ondernemers en andere stakeholders om hun opgaven, wensen en aandachtspunten in kaart te brengen.

## Risico’s vervolgtraject

Stijgende bouw- en materiaalkosten vormen een risico, met aanvullend onderzoek en/of ontwerpaanpassingen als mogelijk gevolg.

Op het gebied van participatie vormt onvoldoende draagvlak bij stakeholders een risico. Dat kan leiden tot vertraging.

Er zijn mogelijk onvoorziene technische uitdagingen in de ondergrond en/of bestaande infrastructuur. Daarbij kan een complexe bouwlogistiek leiden tot extra ontwerpuren.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Hart van Haren

# Gemeente Groningen

Het centrum van Haren is ongezellig en een 'winkelrondje' ontbreekt. In de winkelstraat aan de Brinkhorst staan veel winkels leeg. Er is veel verharding en weinig groen, waardoor hittestress heerst tijdens warme dagen.

Het hart van Haren wordt compacter, groener en toekomstbestendiger. In de openbare ruimte komen meer bomen, planten en plekken om te zitten. Om te voorkomen dat mensen hun fiets overal zetten, worden er op meerdere plekken fietsbeugels en -vakken geplaatst. Het leegstaande gebouw van ABN AMRO wordt een winkelruimte met vijf appartementen en daarbij worden een nieuwe supermarkt, 25 appartementen, extra ruimte voor winkels en horeca en een parkeergarage op het Raadhuisplein gerealiseerd. Zo ontstaat een logische en gezellige winkelroute door het centrum.

## Voortgang

De uitvoering van het project verloopt volgens planning. In 2024 is een vaststellingsovereenkomst gesloten en sindsdien wordt gewerkt aan de verdere planvorming. Inmiddels is het voorlopige ontwerp voor de openbare ruimte afgerond. Voor de nieuwbouwontwikkelingen rondom het Raadhuisplein, met onder andere een nieuwe supermarkt en nieuwe appartementen, is inmiddels een omgevingsvergunning verleend (met behulp van een BOPA; een buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Het oude ABN AMRO-pand is verkocht aan een andere private partner die bereid is op dezelfde wijze als de vorige eigenaar mee te werken aan de centrumontwikkeling. De gemeente legt dit vast in een samenwerkingsovereenkomst, opgesteld met beide ontwikkelende private partijen.

De gemeente heeft tijdens het ontwerpen van de openbare ruimte vastgesteld dat het benodigde projectgebied groter is dan het oorspronkelijk beoogde projectgebied. De uitbreiding betreft delen van de Rijksstraatweg en het gebied rondom de Dorpskerk. Hiermee wil de gemeente de openbare inrichting van het centrumgebied als geheel beter op elkaar aan laten sluiten.

## Risico's vervolgtraject

Binnen de herontwikkeling is een belangrijk risico het maatschappelijke draagvlak. De komst van de supermarkt en woningbouw leidt bij bewoners tot zorgen. Dit vraagt om zorgvuldige participatie. Een ander risico is een ingediend bezwaar waarbij mogelijk een beroepsprocedure op kan volgen. Dit zal van invloed zijn op de planning van zowel de realisatie van de nieuwbouw als een deel van de herinrichting van de openbare ruimte. Indien een hoger beroep volgt kan dit voor jaren vertraging zorgen. Om dit risico te verminderen voert de gemeente de aanpak van de openbare ruimte gefaseerd uit.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Kerkrade Centrum 2031: Compact, Compleet, Comfortabel

# Gemeente Kerkrade

Kerkrade ligt aan de Duitse grens in Zuid-Limburg. Met een percentage 65-plussers van 26,6% is Kerkrade een van de meest vergrijsde gemeenten van Nederland. De werkgelegenheid in Kerkrade is lager dan in elke andere gemeente binnen Stadsregio Parkstad Limburg, en neemt bovendien af. Het centrum bevat veel steen en nauwelijks groenvoorzieningen. 23% van het totaal aantal winkelpanden staat leeg. De gemeente investeerde in het gezondheids- en vitaliteitscentrum VIE en het maatschappelijk hart HuB. Onderdeel daarvan is de bibliotheek, het theater en de muziekschool. Dat brengt sinds kort steeds meer mensen naar het centrum, terwijl het winkelaanbod afneemt. Woningen, maatschappelijke voorzieningen en winkelgelegenheid zijn niet in balans. Ook de onderlinge samenhang ontbreekt. Om dit te verbeteren wordt leegstaande kantoorruimte getransformeerd tot woningbouw. Het voortgezet onderwijs komt ook naar het centrum. De school voor voortgezet onderwijs Martin Buber komt op de plaats van het voormalige ziekenhuis aan de Wijngracht. Het centrum wordt groener, duurzamer en compacter, met voldoende plekken om te zitten, te bewegen en elkaar te ontmoeten.

## Voortgang

*Deelproject: Einderstraat*
In de Einderstraat zijn nog niet alle panden verworven. Het pand Einderstraat 21 is reeds in eigendom van de gemeente en gedurende de planontwikkeling ook in 2025 in gebruik als fietsenstalling voor de tijdelijke huisvesting van het “Martin Buber college”. Daarnaast is het jongerencentrum The New Generation tijdelijk op deze locatie ondergebracht.

Een aangepast programma aan woningen op het overige deel van de locatie wordt momenteel nader onderzocht. Het gevolg hiervan is een kleiner aantal woningen. De gemeente heeft een aanvraag gedaan voor de 7e tranche Woningbouwimpuls (WBI) voor het projectgebied. Voor het plan Einderstraat is deze WBI 7 door het ministerie van VRO toegekend. Publieke tekorten kunnen hiermee worden afgedekt, wat een positief effect heeft op de planvorming en realisatie.

*Deelproject: Vieboulevard / HUB / Wijngracht*
*Het project (school en appartementen) verloopt momenteel nog volgens planning. De inpandige lichte sloopwerkzaamheden van het school-complex en de bovengelegen appartementen zijn grotendeels in 2025 afgerond. De oplevering van de nieuwbouw van het schoolcomplex is voorzien voor medio 2027.*

*Deelproject: herinrichting openbaar gebied/groene corridors*
In 2025 is de gemeente gestart met de vergroening van het centrumgebied. In het kernwinkelgebied is in de Hoofdstraat een groot aantal nieuwe boombakken met beplanting, bomen en zitmeubilair geplaatst. Daarnaast is aan de Einderstraat een nieuw plantsoen aangelegd.

## Risico's voortgang

Als er minder woningen dan gepland worden gerealiseerd, komt de (financiële) haalbaarheid van de businesscase onder druk. De corporatie kan mogelijk afhaken als de onrendabele top te hoog wordt en dan moet de gemeente op zoek naar een nieuwe marktpartij. Dat kost tijd en het risico bestaat dat het niet lukt om een partij te vinden.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Centrumplan Sint Anthonis

# Gemeente Land van Cuijk

Het centrum van Sint Anthonis is onaantrekkelijk door leegstaande panden en braakliggend terrein. De gemeente richt het centrum daarom opnieuw in. Er komt een nieuwe, grote supermarkt. Daarboven komen 13 appartementen. Daarnaast worden er 22 extra appartementen en 36 nieuwe huizen gebouwd. Het oude gemeentehuis krijgt een nieuwe functie. Het wordt een gebouw met verschillende mogelijkheden: een plek voor horeca, winkels, kantoren en de lokale kunstkring. Op de verdiepingen erboven komen 32 sociale huurwoningen.

Met deze plannen verdwijnen de lege panden. Ook ontstaat er een betere verbinding tussen de horeca op de Brink en de nieuwe supermarkt. Zo wordt het centrum aantrekkelijker en levendiger.

## Voortgang

Er is vertraging opgelopen bij de voortgang van de nieuwe XL-supermarkt in deelgebied Oelbroeck door beroep tegen het bestemmingsplan, maar deze is inmiddels onherroepelijk. Nu loopt er nog een beroepsprocedure tegen de verleende omgevingsvergunning. De gemeente heeft dit plangedeelte inmiddels wel bouwrijp gemaakt, zodat de bouw kan starten zodra de omgevingsvergunning onherroepelijk is.

De eerste 28 (van de 36) grondgebonden woningen in deelgebied Oelbroeck zijn begin 2026 opgeleverd en inmiddels bewoond. Binnenkort wordt gestart met de sloop van de laatste panden in dit deelgebied. Daarna maakt de gemeente de grond in de zomer van 2026 bouwrijp. In het najaar van 2026 kan de ontwikkelaar dan starten met de bouw van de laatste acht grondgebonden woningen. De planning is dat deze woningen in het najaar van 2027 gereed zullen zijn.

De bouw van de 22 appartementen op de plaats van het voormalig tankstation is in de afbouwfase. Oplevering is gepland op 1 mei 2026. Men maakt de aansluitende straten incl. parkeerterrein vlak voor of na de bouwvak 2026 woonrijp.

De omgevingsvergunning voor de verbouw van het voormalige gemeentehuis in het groene gebied is eind 2025 onherroepelijk geworden. Zeer binnenkort start de ontwikkelaar met de verbouwing ervan naar multifunctioneel centrum inclusief 32 appartementen. Verwachte oplevering is op zijn vroegst eind 2027.

Voor deelgebied Zuidzijde Breestraat wordt de planning aangepast omdat er vertraging is ontstaan bij de aankoop van de bestaande panden. Inmiddels is de gemeente de eigenaar van alle panden, maar moeten er nog verhuisbewegingen plaatsvinden.

## Risico's vervolgtraject

Deze zijn beperkt. Mogelijk worden zienswijzen of bezwaren ingediend. Eventuele vertragingen zijn binnen de gehele beschikbare projectduur op te vangen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Versterking van het hart van het Leidse kernwinkelgebied

# Gemeente Leiden

Centraal in de historische binnenstad van Leiden bevindt zich het monumentale, voormalige V&D-pand aan de Aalmarkt. Dit gebouw kampt, samen met enkele andere panden, langdurig met leegstand. Dit leidt tot verloedering en dat heeft een negatieve invloed op het kernwinkelgebied. De gemeente wil deze problemen aanpakken.

In samenwerking met partners krijgen leegstaande panden in de verbindingsstraten en het V&D-pand een nieuwe invulling. De komende jaren verandert het V&D-pand in een gemengd programma van wonen en kantoren. In de kelder komt een verbeterde fietsenstalling en op de begane grond ontstaat retail en horeca.

De gemeente investeert in de openbare ruimte om drie verbindingsstegen toegankelijker te maken. Deze versterken de verbinding tussen de Haarlemmerstraat en Breestraat. Ook worden de kades van de Aalmarkt en Stille Rijn versterkt. Ze worden toekomstbestendig gemaakt met ruimte voor vergroening en straatmeubilair. Tot slot krijgt de Breestraat een herinrichting, zodat het een fijnere plek wordt om te verblijven. Met deze investeringen wil de gemeente van de binnenstad weer het bruisende hart van de regio maken.

## Voortgang

*Deelproject transformatie beeldbepalende panden: Aalmarkt (voormalig V&D pand) en Catharinasteeg 9-11*
In het pand Catharinasteeg 9-11 opende een sportschool begin 2026 haar deuren. De renovatiewerkzaamheden aan de gevel zijn in uitvoering en worden binnenkort afgerond.

De nota van uitgangspunten van het Aalmarkt 22 pand is door de gemeenteraad vastgesteld. Alle vergunningen zijn aangevraagd en een vergunning is onherroepelijk en in uitvoering. De andere vergunningen (en start uitvoering) volgen rond de zomer van 2026. In 2026 wordt er samen met de (private) partners gekeken naar een groenontwerp voor in de Catharinasteeg en worden voor de openbare kunstroute langs de monumentale trap in het Aalmarkt-pand gesprekken gevoerd over een uitvoeringsplan.

*Deelproject stegenaanpak: aantrekkelijk maken stegenaanpak*
De gemeente investeerde in 2025 in de openbare ruimte. De voorjaarsversiering is uitgebreid naar de winkelstegen Donkersteeg en Maarsmansteeg. Daarnaast zijn bloembakken geplaatst in diverse winkelstegen. Ook is samen met studenten een schoonmaakactie gehouden in de Vrouwensteeg. In maart 2026 wordt er een muurgedicht in de Pieterskerk-Choorsteeg verlicht.

Een verouderde gevel is gerenoveerd. De verwachting is dat deze renovatie begin 2026 wordt afgerond. Aansluitend kan worden gestart met de aanleg van geveltuintjes en mogelijk verticaal groen. Voor 2026 staat het aantrekkelijker maken van de Vrouwensteeg met aandacht voor onder meer fietsparkeren, uitstraling van de gevels en kunst in de openbare ruimte. Ook worden opties verkend voor het verlichten van de Kippenbrug.

*Deelproject kade-aanpak: versterken verblijfsgebied langs de Rijn*
De kades in Leiden zijn toe aan onderhoud wegens het einde van de levensduur van de houten schotten die erin zitten. In 2024 is er begonnen met levensduur verlengend onderhoud aan de kades die er het ergst aan toe waren. In 2029 staan er twee kades op de planning die binnen het projectgebied vallen: de kade bij de Stille Rijn en de kade bij de Aalmarkt. Dat moment wordt dan ook aangegrepen om het verblijfsgebied te verbeteren met zitgelegenheid en vergroening, waarbij er ook ruimte wordt vrijgehouden voor de uitbreiding van de zaterdagse warenmarkt aan de Aalmarktzijde. Momenteel werkt de gemeente Leiden aan een ontwerpschets.

Projectnaam: Versterking van het hart van het Leidse kernwinkelgebied

# Gemeente Leiden

*Deelproject verbeteren voorzieningen voor bezoekers: aanpak openbare ruimte*
De gemeente wil de publieke voorzieningen zoals een fietsenstallingen en openbare toiletten uitbreiden. De fietsenstalling met nieuw toilet is mogelijk doordat huidige bebouwing 'de Romanuszaal' (aanbouw van de Hartebrugkerk) op het dak van de stalling komt. In mei 2025 is de aannemer geselecteerd; de bouw startte in juli 2025. Ook is in 2025 de realisatie van de begane grondvloer gestart. De verwachting is eind 2026 de stalling te kunnen openen. In deze ontwikkeling worden klimaatadaptieve maatregelen meegenomen zoals het plaatsen van groenbakken met inheemse beplanting op het dakterras van de Romanuszaal. Ook worden de daken van onder meer de fietsenstalling voorzien van extensief sedum.

*Deelproject herinrichting Breestraat: fase 2*
Bij de herinrichting van de Breestraat wordt het asfalt in de Breestraat vervangen door klinkers. Dit verhoogt de verblijfskwaliteit. Een trillingenonderzoek moet uitwijzen of het vervangen van asfalt door klinkers mogelijk is. Dit onderzoek staat nog niet gepland.

## Risico's voortgang

De gestegen materiaalprijzen en toegenomen leveringstijden vormen een risico. Daarnaast kunnen regels ter bescherming van erfgoed een risico zijn op het onmogelijk maken bepaalde ontwerpingrepen. Met een intensieve samenwerking tussen betrokken partijen wil de gemeente deze risico's verkleinen.

Een ander risico is de uitkomst van het trillingenonderzoek voor maatregel Breestraat fase 2. De uitkomst kan zijn dat de trillingen van het busverkeer te groot zijn voor de omliggende historische panden waardoor Breestraat fase 2 niet kan worden uitgevoerd.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Herbestemmen Entre Deux en herstel winkelrondje

# Gemeente Maastricht

In de binnenstad van Maastricht is het overdekte winkelcentrum ‘Entre Deux’. De Entre Deux kampt met veel leegstand en weinig voorbijgangers. De omliggende Helmstraat, Grote Gracht en Spilstraat vormen een belangrijke verbinding tussen de 2 bekende pleinen de Markt en het Vrijthof. Deze 3 straten hebben momenteel een slechte en rommelige uitstraling. Er staan erg veel gestalde fietsen in het openbare gebied. Hierdoor zijn daar weinig voorbijgangers, terwijl de nabijgelegen Grote Staat juist vaak te druk is.

De gemeente wil de verbindingszone en het winkelrondje herstellen. Daarom verbouwt de gemeente de leegstaande winkels in de Entre Deux tot een fietsenstalling voor de binnenstad. Lege winkels op de verdiepingen van de Entre Deux worden getransformeerd tot woningen. Panden in de straten eromheen worden gerenoveerd. Deze ingrepen geven een stimulans en geven het winkelcentrum een aantrekkelijke ontmoetingsplek.

## Voortgang

De gemeente komt er niet uit met de eigenaar van Entre Deux om tot een realistische huurovereenkomst te komen. Daardoor kunnen zij geen stappen zetten in het realiseren van de fietsenstalling. Ook de realisatie van appartementen boven de winkels ligt daardoor stil.

Dit betekent dat het belangrijkste onderdeel uit de subsidie aanvraag weinig tot geen voortgang kent. Er is uitstel aangevraagd voor indienen rapportage om een realistische inschatting te kunnen geven van het vervolgtraject.

## Risico’s vervolgtraject

De gemeente is bestuurlijk aan het bekijken welke opties over zijn.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling onvoldoende |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Centrumplan Fijnaart

# Gemeente Moerdijk-Fijnaart

Binnen de gemeente Moerdijk kent het kernwinkelgebied van Fijnaart verschillende problemen. In het huidige dorpscentrum ontbreken samenhang, sfeer en uitstraling. Het aantal voorzieningen in het centrum van Fijnaart loopt al jaren terug, er is een gebrek aan publiekstrekkers en het leegstandspercentage is hoog.

Om het tij te keren wordt de supermarkt verplaatst naar een nieuw te realiseren locatie. Deze supermarkt ligt nu buiten het dorp. Rond de supermarkt komen ook winkels op de begane grond, parkeergelegenheid en woningen. Vóór de supermarkt komt een dijkplein. Dat vormt een verbinding met duidelijke looproutes tussen de supermarkt en de bestaande winkels in de Voorstraat en Molenstraat. De parkeergelegenheden in de Voorstraat worden aangepast. Het openbaar gebied krijgt daar een nieuwe inrichting met meer groenvoorzieningen en klimaatadaptieve maatregelen.

Het plan gaat niet alleen over het verplaatsen van de supermarkt, maar betekent ook het opnieuw inrichten van het evenemententerrein, herinrichting van de Voorstraat en het openstellen van een kerktuin. Zo is er met het Kerkbestuur gekeken naar wandelpaden langs de kerk, voorzien van veel groen. Het Kerkbestuur staat hiervoor open. Voor de Voorstraat wordt er gekeken naar meer groen en een gezelligere Voorstraat. Dit alles bij elkaar zal zorgen voor een levendig centrum, waar mensen elkaar ontmoeten.

Met deze impulsen wil de gemeente het centrum van Fijnaart weer toegankelijk, gezellig en toekomstbestendig maken.

## Voortgang

Voor de eerste fase van het centrumplan Fijnaart heeft de gemeente een belangrijk terrein aangekocht. Het gaat om het kassencomplex, de bijbehorende loodsen en de woning. Deze aankoop maakt de weg vrij voor de herontwikkeling van het gebied. In deze eerste fase wordt de Jumbo-supermarkt verplaatst. Boven de nieuwe supermarkt komen tien appartementen. Daarnaast worden aan de Molenstraat vijf rijwoningen gebouwd.

Het kassencomplex en de bijbehorende loodsen zijn inmiddels gesloopt. De woning wordt in een later stadium gesloopt. In het derde kwartaal van 2026 wordt de laatste hand gelegd aan het opstellen van de grondexploitatie tussen de gemeente en de ontwikkelaar van de supermarktlocatie.

*Verwerven Molenstraat 9 en 11*
Het streven is dat in 2026 de panden aan de Molenstraat allemaal verworven zijn.

*Sloop panden Molenstraat 5,7,9 en 11*
Er wordt naar verwachting in 2027 gestart met de sloop van de vier woningen op het perceel van de nieuw te ontwikkelen supermarkt.

*Financiën*
Er zijn nog geen financiële middelen uitgegeven vanuit de verkregen subsidie omdat de gemeente eind 2026 met een compleet voorstel richting de gemeenteraad wil gaan. Hierin moeten alle kosten worden verrekend en tegelijk een aparte post worden aangemaakt voor alle kosten die betrekking hebben op de subsidieaanvraag.

## Risico's vervolgtraject

Er zijn geen noemenswaardige risico's.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Fier – Transformatie Passage Molenpoort e.o.

# Gemeente Nijmegen

In het centrum van het Vlaams Kwartier in Nijmegen staat de Molenpoort. Dit winkelcentrum uit de jaren zeventig is sterk verouderd. Het parkeerdek van de passage is door een gebrek aan groen of water in de omgeving bovendien één van de heetste plekken in Nijmegen. Het Vlaams Kwartier kampt met meer problemen: er is geen openbare fietsenstalling, waardoor het aantal 'zwerffietsen' groeit; het overige winkelaanbod is matig en 's avonds is het Vlaams kwartier uitgestorven.

Door de Molenpoort te slopen, wordt het Vlaams kwartier een multifunctionelere buurt. De nadruk komt te liggen op wonen, winkelen en ontmoeten. Er komen verschillende typen woningen, zodat iedere doelgroep een passende woonruimte kan vinden. Dit pakt de woningnood voor starters en senioren aan. Er komen 135 wooneenheden waar mensen gemeenschappelijke voorzieningen delen (shared living). Dit geeft starters op de woningmarkt een kans om via sociale huur in hartje centrum te wonen.

De winkels in de Molenstraat worden gerenoveerd. Het nieuwe winkelaanbod richt zich op dagelijkse boodschappen en voorzieningen. Er komt een openbare fietsenstalling en meer ruimte voor groen, voetgangers en fietsers.

## Voortgang

In 2024 kon men het vastgestelde bestemmingsplan inzien. Er werden twee beroepsschriften ingediend bij de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit. Naar aanleiding van de beroepsschriften heeft de ontwikkelaar het bouwplan aangepast, waardoor één beroep werd ingetrokken. Het andere beroep ging over het tekort aan parkeerplaatsen, als gevolg van de herontwikkeling van de Molenpoortpassage. Begin januari 2026 is het beroep tegen het bestemmingsplan ongegrond verklaard. Het plan voor het vernieuwen van winkelcentrum De Molenpoort en de bouw van maximaal 435 appartementen in Nijmegen stond daarmee vast.

Ter voorbereiding op de sloop en bouw wordt een plan opgesteld voor bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie. De verwachting is dat dit begin mei 2026 is afgerond.

Voor de verkeersveiligheid tijdens de sloop en bouw wordt overlegd met andere ontwikkelaars in het gebied. De private partij heeft een inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld. Dit is voorgelegd aan de commissie Omgevingskwaliteit.

## Risico's vervolgtraject

Dak- en thuisloze personen in het gebied zorgen voor overlast voor bewoners en ondernemers.

Vertraging van het bouwproject zorgt voor moedeloosheid in de omgeving en het vertrek van steeds meer ondernemers. Door deze vertraging vormt ook de verhoogde rentelast een risico. Dit geldt vooral voor private partijen, maar ook voor de gemeente.

Stijgende bouwkosten en/of lagere huuropbrengsten zorgen voor een lastige business case voor marktpartijen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Kerkstraat - Julianapark Veendam

# Gemeente Veendam

Veendam werkt aan het gebied tussen de Kerkstraat en het Julianapark. De Kerkstraat, onderdeel van het 'winkelrondje', kampt met grote leegstand. Winkelpanden worden daarom getransformeerd. De openbare ruimte wordt anders ingericht in dit deelgebied. Het aantal winkelmeters wordt fors verminderd. Daarvoor in de plaats komen 52 (sociale) huur- en koopwoningen. Om deze woningen te ondersteunen, worden er extra parkeerplekken aangelegd en komt er meer groen en open ruimte in het centrum. Gemeente Veendam bouwt woningen in meerdere verdiepingen boven kleinschalige detailhandel. Deze woningen hebben uitzicht op het Julianapark. Zo maakt de gemeente van het centrum van Veendam een echte groene parkstad, waar leefbaarheid centraal staat.

## Voortgang

De gemeente Veendam heeft geen voortgangsrapportage ingediend. De gemeente Veendam heeft eerder aangegeven te kampen met onderbezetting binnen het ambtelijk apparaat. Het is aannemelijk dat het niet indienen van de voortgangsrapportage hier de oorzaak van is. Hierdoor kan er momenteel geen recente update gegeven worden. Momenteel zoekt RVO samen met het Ministerie van EZ naar mogelijkheden voor betere verantwoording over het project. Het is nu nog te vroeg om in te schatten of en welke gevolgen dit heeft voor het project en de ontvangen subsidie.

## Risico's vervolgtraject

Momenteel kan er geen inzage gegeven worden in de risico's van dit project.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling onvoldoende |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Met lokale kracht vooruit: Revitalisering winkelgebied Franeker

# Gemeente Waadhoeke-Franeker

Franeker heeft een versnipperd, groot en onaantrekkelijk winkelgebied. Er zijn veel lege en verouderde panden. Ook is er weinig groen. Bezoekers kunnen moeilijk parkeren, wat zorgt voor onveilige situaties en een rommelig straatbeeld. Er is een groot cultureel aanbod in de stad, maar er zijn bijna geen plekken om te overnachten. Het huidige winkelgebied voldoet niet aan de behoeften van inwoners, bezoekers en toeristen.

De gemeente wil het winkelgebied compacter, aantrekkelijker en toekomstbestendig maken. Een plek waar ontmoeting en beleving centraal staat. Dit doen ze in samenwerking met 3 private partijen. De partijen en gemeente Franeker knappen lege panden op of geven ze een nieuwe functie. Denk aan woningen en een hotel. De toegangswegen naar het centrum worden verbeterd, parkeerplaatsen uitgebreid. De openbare ruimte wordt flink aangepakt: minder stenen en meer groen. Ook wordt de verlichting in het gebied overal gelijk, zonder donkerdere of lichtere gebieden. Hierdoor ontstaat een mooier centrum met betere voorzieningen voor inwoners, bezoekers en toeristen.

## Voortgang

De voortgang is vooral afhankelijk van de start van de realisatie. Deze is weer afhankelijk van de vergunningen en beschikbaarheid van de te transformeren panden.

*Verwerving van panden*

De panden aan de Vijverstraat 16-17 zijn nu in eigendom van één van de partijen binnen het samenwerkingsverband.

*Voorbereiden en aanvragen vergunningen*

- De vergunning voor het project Dijkstraat 26 (transformatie naar Retail- en woonfunctie) is aangevraagd, de aanvrager is gevraagd om aanvullende stukken aan te leveren.
- De vergunning voor Dijkstraat 32-38 (transformatie naar Hotelfunctie) wordt binnenkort aangevraagd nu participatieproces afgerond is.
- Vergunning voor Sjaardemastraat 9-19 kan worden aangevraagd nadat de ontwerpsessies met Hus en Hiem (welstandscommissie) zijn afgerond, verwachting is dat de vergunning het tweede kwartaal van 2026 kan worden aangevraagd.

Nadat de vergunningen zijn verleend kan het project starten.

## Risico's vervolgtraject

Deze zijn beperkt. Mogelijk worden zienswijzen of bezwaren ingediend. Eventuele vertragingen zijn binnen de gehele beschikbare projectduur op te vangen.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Broerenkwartier Zwolle

# Gemeente Zwolle

Het Broerenkwartier ligt in het noorden van de binnenstad van Zwolle. Dit gebied hoorde vroeger bij het winkelgebied, maar veel panden staan leeg: wel 66%. De gebouwen zijn verouderd en de openbare ruimte verkeert in een slechte staat. Ook ervaren mensen het gebied als sociaal onveilig.

De gemeente gaat daarom een deel van de winkels veranderen in woningen. Ontwikkelaars spelen hierbij een belangrijke rol. Zo verdwijnt de leegstand. In de oude panden van C&A en Sikkes komen 87 nieuwe woningen. De gemeente verbetert ook de openbare ruimte. Er komt meer groen en water en er komen extra plekken waar mensen kunnen zitten of elkaar kunnen ontmoeten. De looproutes worden verbeterd, zodat het gebied beter aansluit op de rest van de binnenstad. Het Broerenkwartier krijgt zo een nieuwe, aantrekkelijke uitstraling voor bewoners en bezoekers.

## Voortgang

Voor het Broerenkwartier is uitgegaan van twee particuliere ontwikkelingen: de herontwikkeling van het C&A-pand en de herontwikkeling van het Sikkes-pand. De gemeente investeert in de openbare ruimte in het gebied.

De ontwikkelaars van het C&A- en Sikkes-pand starten in mei 2026 met de realisatie van de herontwikkeling. Naar verwachting worden de woningen in beide projecten eind 2027 opgeleverd. Ten opzichte van de aanvraag Impulsaanpak Winkelgebieden (IW) is dit één jaar later dan gepland. Deze vertraging komt voornamelijk door de aanvraag die de ontwikkelaar heeft gedaan bij Enexis met betrekking tot de aansluitcapaciteit voor toekomstige functies. In overleg met de gemeente is ervoor gekozen om voor de herontwikkeling een bestaande trafo in het C&A pand (geen eigendom van de ontwikkelaars, maar van C&A) op te waarderen. Daarmee speelt de gemeente andere trafo's in het gebied vrij voor andere toekomstige ontwikkelingen in de binnenstad.

In het tweede kwartaal van 2027 verwacht de gemeente te starten met de herinrichting van de Nieuwstraat. Met de herinrichting van de Nieuwstraat slaat de gemeente meerdere vliegen in een klap, namelijk het vervangen van de riolering in de Nieuwstraat (op verzoek van de gemeentelijke beheer-afdeling) en het verzwaren van de trafo's van C&A en een trafo in de Nieuwstraat. Door dit tegelijkertijd op te pakken hoeft de Nieuwstraat maar één keer dicht, voor een periode van zes tot negen maanden. Dat is gunstig voor de belangrijke logistieke functie die de Nieuwstraat heeft voor de Zwolse binnenstad.

Om niet verder uit te lopen in de planning (de realisatie van de gehele openbare ruimte binnen zeven jaar) is de gemeente in 2025 gestart met de herinrichting van de Roggenstraat en de Spiegelstraat. Deze herinrichting is in maart 2026 afgerond. Dat is ongeveer 1,5 jaar eerder dan gepland ten tijde van de IW-aanvraag.

Voor de verbetering van de openbare ruimte start de gemeente met de herinrichting van de Nieuwstraat. Ook wordt het ontwerpproces voor de pleinen Achter de Broeren, Broerenkerkplein en Vispoortenplas samen met de stakeholders in het gebied opgestart.

## Risico's vervolgtraject

De voornaamste risico's in de uitvoering van de projecten in het Broerenkwartier hebben betrekking op de planning. Voor de vastgoedontwikkelingen is de planning van Enexis, in relatie tot het tijdig leveren van de benodigde aansluitcapaciteit, het grootste risico. Tevens bestaat het risico dat als een partij met vertraging te maken krijgt, de andere dat waarschijnlijk ook hebben omdat de planningen op elkaar aansluiten. Zo is de inrichting van de openbare ruimte ook afhankelijk van die planning.

| Analyseladder | Planning | Risico's (beheersing) | Wijzigingen programma | Algehele beoordeling goed |
|---|---|---|---|---|

Projectnaam: Marktgebied Centrumkern Bladel

# Gemeente Bladel

Bladel wil het centrum inrichten naar een haltermodel, met een oostelijke en een westelijke ‘pool’, verbonden door de Sniederslaan als belangrijkste winkelstraat. De westelijke pool, waar de markt zit, functioneert nu slecht.

Bezoekers ervaren de markt als onaantrekkelijk. De openbare ruimte van het Marktgebied oogt ouderwets en is slecht onderhouden. De verouderde panden trekken nauwelijks investeerders. Bovendien veroorzaakt de versteende westentree hittestress.

De gemeente sloopt leegstaande winkels in het marktgebied en vervangt die door eigentijdse bouw. Dit wordt aangeduid als de Markthof. Op de begane grond komen een supermarkt en een paar andere kleinere winkels. De west-entree wordt een bruisend gebied rond de markt, gericht op cultuur. De oost-entree wordt een plek gericht op welzijn en gezondheid, in de bestaande historische gebouwen. Daartussen komt een dynamisch en gevarieerd middengebied, met kleine winkels en horeca.

## Voortgang

Voor dit project is op dit moment nog geen inhoudelijke voortgang te melden, aangezien de subsidie recent is toegekend.

Projectnaam: Herontwikkeling Oudestraat Zuid in Kampen

# Gemeente Kampen

Leegstaande gebouwen aan de Oudestraat krijgen een andere functie. De gemeente verwijdert in totaal ruim 500 vierkante meter leegstand. Daarnaast wordt de openbare ruimte aan de Oudestraat opnieuw ingericht. Zo versterkt Kampen haar kernwinkelgebied.

De Oudestraat is verouderd en versteend en de smalle wegen bieden weinig ruimte voor auto's, fietsers en voetgangers. Jammer, want het is een belangrijke ingang naar het kernwinkelgebied.

De Bovenkerk aan het begin van de straat heeft scheuren in het gewelf, en wordt gerestaureerd. Kampen creëert er een toekomstbestendige locatie voor culturele bijeenkomsten van, een 'kathedraal van het volk'. Het oude C&A-pand maakt plaats voor een beheerde fietsenstalling. De oude bibliotheek van de Theologische Universiteit transformeert tot 39 huurappartementen. Dit project zorgt voor bijna 300 vierkante meter aan extra woonruimte.

Daarnaast wordt de Oudestraat weer aangesloten bij het winkelgebied van Kampen. Vergroening maakt de openbare ruimte aantrekkelijker, beter bestand tegen hitte en tegen extreme neerslag. Met het plan wil de gemeente bezoekers en inwoners van Kampen meer naar de zuidelijke entree van de oude Hanzestad trekken.

## Voortgang

Voor dit project is op dit moment nog geen inhoudelijke voortgang te melden, aangezien de subsidie recent is toegekend.

Projectnaam: Nieuwe Markt Roosendaal

# Gemeente Roosendaal

In het ontwikkelplan ‘Rondje Roosendaal’ deelt de gemeente Roosendaal het centrum op in verschillende gebieden met ieder een duidelijk eigen karakter. Roosendaal wil horeca en winkels beter met elkaar verbinden.

Het winkelgebied is nu versplinterd. De openbare ruimte tussen de Nieuwe Markt en Raadhuisstraat heeft nauwelijks zitgelegenheid en is erg versteend.

Aan de westkant van het projectgebied staat een winkelpaviljoen. Dit blokkeert het zicht en de doorstroom tussen het winkelcentrum, geplande nieuwbouw en de bestaande horeca en cultuur. Veel winkelpanden staan daardoor leeg.

Door deze panden te transformeren naar woonruimtes krijgt het winkelgebied duidelijkere grenzen. Na de sloop van het paviljoen komt er ook een groen, openbaar gebied.

De Dr. Brabersstraat met het oude V&D-pand transformeert ook van een winkelstraat naar een woonstraat, met veel groen in de openbare ruimte.

## Voortgang

Voor dit project is op dit moment nog geen inhoudelijke voortgang te melden, aangezien de subsidie recent is toegekend.