



**BOORT**  
gemeente

---

# *Projectplan* *Herontwikkeling De Vaart*

Voorlopige projectnaam: Herontwikkeling De Vaart

Bestuurlijk opdrachtgever: C.J. Jonkers  
Bestuurlijk opdrachtnemer: C.J. Jonkers

Ambtelijk opdrachtgever: F.L. Henseler  
Ambtelijk opdrachtnemer: Projectmanagementbureau

Projectmanager: J.A.P. Pastoor  
Datum : 14 juli 2011



## **Inhoud:**

1. Inleiding
  - 1.1. Aanleiding
  - 1.2. Huidige situatie
2. Doel en resultaten
3. Aanpak en fasering
  - 3.1. Aanpak
  - 3.2. Fasering
4. Organisatie en procedures
  - 4.1. Organisatie
  - 4.2. Procedures
5. Kosten en baten
  - 5.1. De Sporthal
  - 5.2. Herontwikkeling De Vaart
6. Specifieke plannen en omgevingsanalyse
  - 6.1. Omgeving
  - 6.2. Doelgroepen
  - 6.3. Risicoanalyse

## **Bijlagen**

bijlage 1: Toelichting ontwikkelingsmodellen herontwikkeling De Vaart en Sporthal

bijlage 2: Communicatieplan



---

**Het projectplan is goedgekeurd door:**

Bestuurlijk opdrachtgever:    Ambtelijk opdrachtgever:    Projectmanager:

C.J. Jonkers  
14 juli 2011

F.L. Henseler  
14 juli 2011

J. Pastoor  
14 juli 2011



## **1. Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

Het zalencentrum De Vaart functioneert als zalencentrum zeer slecht. Een aantal vaste gebruikers, zoals de bibliotheek, is verhuisd naar de Brede Vaart Linschoten en de huidige exploitant heeft grote moeite de huur te kunnen opbrengen.

Op 15 december 2010 heeft het college daarom ingestemd met de startnotitie voor de herontwikkeling van het zalencentrum De Vaart om de herontwikkelingsmogelijkheden in beeld te brengen. Dit projectplan beoogt inzicht te geven in de stand van zaken en geeft voorstellen voor de belangrijkste bestuurlijke uitgangspunten voor de ontwikkeling. Het projectplan zal daarmee het ruimtelijk – en financieel kader zijn voor de verdere planontwikkeling

Het zalencentrum is bouwkundig verweven met de aangrenzende sporthal. Zo zijn de kleedruimten van de sporthal in het deel van het zalencentrum gesitueerd en zijn de installaties niet gescheiden. Gelet op de deze bouwkundige situatie is het onvermijdelijk om ook de sporthal te betrekken bij de herontwikkelingsopgave.

### **1.2. Huidige situatie**

Momenteel wordt het gebouw voor een groot deel gehuurd door een exploitant die de accommodatie vooral gebruikt voor feesten voor met name allochtone doelgroepen. De exploitant heeft een huurachterstand. Het gebouw is gerealiseerd in 1975 en bouwtechnisch in redelijke staat. Het gebouw is echter gedateerd en heeft een slechte uitstraling. Dit geldt zowel voor de buitenkant als voor de binnenkant van het gebouw.

De buitenkant van de naastgelegen sporthal heeft eenzelfde slechte uitstraling, maar de sporthal voldoet goed voor de sportbeoefening.

Het zalencentrum De Vaart is gelegen aan de entree van het plangebied Voorvliet en vormt daarmee een slecht boegbeeld voor het achtergelegen gebied. Dit gegeven wordt steeds belangrijker naarmate de woningbouwontwikkeling en verkoop in de tijd dichterbij komen. Daarnaast zijn er plannen om het plein dat voor het zalencentrum is gelegen te herinrichten en het plein het karakter te geven van een dorpsplein. Het ontwerp en de uitvoering hiervan kan pas plaatsvinden indien er een definitieve ontwikkelingsvisie is vastgesteld voor de herontwikkeling van het zalencentrum.

## **2. Doel en resultaten**

### **2.1. Doelstellingen**

Hoofddoelstelling van het project luidt als volgt:

*Het ontwikkelen van een centrumgebied met commerciële en gezondheidsvoorzieningen in combinatie met appartementen dat gebaseerd is op voldoende economisch draagvlak en draagvlak onder de bewoners en plaatselijke middenstand.*

De hieruit afgeleide doelstellingen zijn hieronder per aspect weergegeven:

#### Commerciële voorzieningen

De ontwikkeling van meer ruimte voor winkels en zakelijke diensten moet aansluiten bij de behoefte van de bewoners. De ontwikkeling dient gebaseerd te zijn op voldoende economisch draagvlak. De ontwikkeling dient in overleg plaats te vinden met de lokale ondernemers, zodat voorkomen wordt dat door hen schade wordt geleden. Daarentegen moet de ontwikkeling een versterking zijn van het voorzieningenniveau waarbij deze ondernemers profijt hebben.



---

### Gezondheidsvoorzieningen

De ontwikkeling biedt een kans om ook ruimte te bieden aan gezondheidsvoorzieningen. Dit sluit goed aan bij de omgeving, zoals de ouderenwoningen en het geplande woonzorgcomplex op de kop van Jacob Barneveldstraat.

### Woningbouw

Het volkshuisvestingsbeleid van de gemeente is gericht op het ontwikkelen van woningbouw gericht op de lokale woningbehoefte. Gelet op het woningbehoefte onderzoek van 2010, het woningbouwprogramma van het plangebied Voorvliet en de reacties van bewoners op dit plangebied, blijkt dat de interesse voor de woningbouw voor ouderen toeneemt. De ontwikkeling van de appartementen boven het voormalig zalencentrum zal zich daarom het beste kunnen richten op ouderen, waarbij comfort, veiligheid, gelijkvloers, ruim en nabijheid van voorzieningen de sleutelwoorden zijn. Gelet op financiële haalbaarheid en het woningbouwprogramma van het gehele plan Voorvliet, zal ingezet worden op vrije sectorwoningen, waarvan het merendeel in de huur. Aan de achterzijde van de sporthal, boven de nieuwe entree en kleedruimten, worden appartementen ontwikkeld die zich richten op de starter. Ingezet wordt op kleine en goedkope appartementen.

### Duurzaam bouwen

Ten aanzien van duurzaam bouwen is door het college besloten om voor de ontwikkeling van de woningen voor Voorvliet het programma GPR gebouw toe te passen. Dit programma geeft een waardering van het milieu effect door de genomen maatregelen en toepassingen bij de woningbouwontwikkelingen. Uitgangspunt is een overallscore van minimaal 7 punten.

### Financieel

Uitgangspunt is dat de herontwikkeling minimaal budgettair neutraal plaatsvindt. Voor alle ontwikkelingsmodellen zijn grondexploitaties opgesteld en zijn allen financieel sluitend, maar de risicoprofielen verschillen. Het financiële resultaat moet daarom geplaatst worden naast het ingeschatte risicoprofiel en integraal worden beoordeeld.

### Communicatie

Aangezien de locatie Voorvliet al in 1993 door de gemeente is aangewezen als woningbouwlocatie, is de locatie al lange tijd bekend bij de meeste inwoners die op zoek zijn naar een woning. Bovendien is de locatie centraal gelegen en zijn er daardoor veel omwonenden die de ontwikkeling nauwgezet volgen. De algemene communicatiedoelstelling bestaat uit het zoveel mogelijk creëren van draagvlak voor het plan door het plan positief uit te dragen en transparant te zijn over het planproces. Per doelgroep (inwoners, middenstand & gezondheidsinstellingen en participanten De Brede Vaart), zal er andere communicatiestrategie gevolgd worden, met passende middelen. In het communicatieplan (bijlage) is dit verder uitgewerkt.

### Veiligheid

In verband met de aanwezigheid van de Brede Vaart en de kinderdagopvang moet er extra aandacht zijn voor de veiligheid van de kinderen.

### Sporthal

Esthetisch gezien is de sporthal een lelijk gebouw. Als onderdeel van de herontwikkeling moet de sporthal aan de buitenzijde een nieuwe schil krijgen die naast de architectonische upgradering ook leidt tot een verbetering van de bouwfysische kwaliteit (geluid, lucht, licht en warmte/koude) van het gebouw. De aanpassingen en vernieuwing van de installaties moeten op een milieutechnisch duurzame manier plaatsvinden.

De sporthal vervult een belangrijke functie voor de scholen en de diverse verenigingen. Hoewel de sporthal verweven is met het zalencentrum, doordat hierin zich de installaties en kleedruimten



bevinden, moet voorkomen worden dat de sporthal tijdelijk buiten gebruik wordt gesteld. De sporthal moet qua beheer een financieel gezonde exploitatie krijgen.

#### Planning

Aangezien het huidige gebouw een slechte uitstraling heeft en nauwelijks meer wordt gebruikt, is het van belang dat de herontwikkeling snel van start gaat.

### **3. Aanpak en fasering**

#### **3.1. Aanpak**

Door de samenhang van de plandelen is het noodzakelijk de volgende aanpak en fasering te volgen:

1. Upgrading Sporthal
2. Herontwikkeling zalencentrum De Vaart
3. Herontwikkeling Supermarkt Golff
4. Aanleg van het dorpsplein

##### *1. Upgrading Sporthal*

De herontwikkeling van het zalencentrum De Vaart kan alleen plaatsvinden, indien de entree en de kleedruimten zijn verplaatst naar de andere zijde van de sporthal. Ook de installaties van de sporthal moeten worden verplaatst en vernieuwd. Er zijn ideeën om de sporthal te voorzien van duurzame energie door bijvoorbeeld zonneboilers, zonnepanelen en een WKO-installatie. De sporthal zal in eigendom van de gemeente blijven. Aan de oostzijde zullen op de begane grond een nieuwe entree, een horecagelegenheid en kleedruimten komen die in eigendom zullen zijn van de gemeente. Daarboven zullen koopappartementen komen. Deze ontwikkeling zal in bouwteamverband worden uitgewerkt, waarbij de bouwonderneming het risico zal dragen voor de afzet van de appartementen.

##### *2. Herontwikkeling zalencentrum De Vaart*

Nadat de kleedruimten van de sporthal zijn verplaatst kan de sloop van het zalencentrum plaatsvinden. Afhankelijk van het ontwikkelingsmodel zal eerst gestart worden met de aanleg van een parkeerkelder alvorens met de bouw van de voorzieningen en appartementen kan worden begonnen. Voor de ontwikkeling van dit plandeel zal een projectontwikkelaar worden ingeschakeld. Allereerst zal worden gesproken met de ontwikkelaars die destijds bij de prijsvraag van Hofland Oost zijn afgevallen, omdat gelet op hun inspanningen, beloofd is om hen andere ontwikkelingen in de nabije toekomst te gunnen. Uiteraard moet dit passen qua expertise en ervaring en dient de desbetreffende ontwikkelaar akkoord te gaan met de gemeentelijk randvoorwaarden. Bij het verstrekken van de randvoorwaarden, kunnen naast de algemene financiële – en ruimtelijke randvoorwaarden ook meer specifieke randvoorwaarden worden gesteld, zoals uitgangspunten voor de huisvesting van te verplaatsen winkels en voorzieningen. Te denken valt onder meer aan huurprijzen.

##### *3. Herontwikkeling Supermarkt Golff*

De huidige supermarkt Golff is eigendom van Sligro Food Group Nederland. Wanneer op de locatie van het zalencentrum gekozen wordt voor de vestiging van een supermarkt zal dit betekenen dat de supermarkt Golff hier wordt gevestigd, omdat voor twee supermarkten onvoldoende economische draagkracht is. Sligro zal bij een dergelijk ontwikkelingsscenario met de huidige franchiser moeten overleggen. Supermarkt Golff is onderdeel van Sligro Food Group Nederland. Zij voeren ook het supermarktmerk Emté, dus ook een vestiging daarvan is mogelijk.



#### 4. Aanleg van het dorpsplein

Wanneer globaal duidelijk is hoe de herontwikkeling van de gebouwen zal plaatsvinden kan gestart worden met het ontwerpen van het dorpsplein. Uiteraard zal in het ontwerpproces van de gebouwen en die van het plein sprake zijn van interactie. De aanleg van het dorpsplein zal het sluitstuk vormen van de herontwikkeling.

### 3.2. Fasering

Onderstaand is de fasering aangegeven van het proces aan de hand van de belangrijkste activiteiten.

<i>Projectfase</i>	<i>Activiteiten</i>	<i>Gereed</i>
Definitie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Opstellen grondexploitatie</li><li>• Opstellen projectplan</li><li>• Besluit projectplan B&amp;W</li><li>• Besluit projectplan raad</li></ul>	september 2011
Ontwerp / Voorbereiding	<ul style="list-style-type: none"><li>• Start overleg en onderhandelingen met marktpartijen over programma en uitgangspunten</li><li>• Opstellen concept ontwikkelingsovereenkomsten</li><li>• Raadsbesluit over definitief model</li><li>• Collegebesluit ontwikkelingsovereenkomsten</li><li>• Start ontwerpproces</li><li>• Definitief ontwerp Sporthal met appartementen</li><li>• Definitief ontwerp openbare ruimte</li><li>• Definitief ontwerp herontwikkeling De Vaart</li><li>• Definitief ontwerp herontwikkeling Golf</li><li>• Uitvoering communicatieplan</li></ul>	3 <sup>e</sup> kwartaal 2011  1 <sup>ste</sup> kwartaal 2012  2012  2011-2012
Uitvoering	<ul style="list-style-type: none"><li>• Start bouw appartementen Sporthal</li><li>• Sloop De Vaart</li><li>• Start bouw herontwikkeling De Vaart</li><li>• Start bouw herontwikkeling Golf</li><li>• Aanleg dorpsplein</li><li>• Uitvoering communicatieplan</li></ul>	2013  2013-2014
Afronding	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oplevering projectresultaat aan opdrachtgevers</li><li>• Uitvoering communicatieplan</li></ul>	2015
Evaluatie	<ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluatie met opdrachtgevers en projectleden</li></ul>	2015







---

## 4. Organisatie en procedures

### 4.1. Organisatie

#### Organisatie

Voor de planontwikkeling zal een projectgroep worden geformeerd. De projectgroep zal bestaan uit een ambtelijke werkgroep aangevuld met de nog te selecteren marktpartijen. De projectmanager is voorzitter van de projectgroep en bestaat uit de volgende deelnemers:

- Johan Pastoor (projectleider)
- Paul Leijenaar (projectassistent)
- Koos Bontje (ruimtelijke ontwikkeling en beheer)
- Medewerker marktpartij

De projectmanager stuurt het project inhoudelijk aan op de beheersfactoren geld, organisatie, kwaliteit, informatie en tijd.

Voor de coördinatie van de planontwikkeling binnen de planvorming van het gehele plangebied zal in ieder planteam Voorvliet worden gerapporteerd over de planontwikkeling en voortgang. Het planteam Voorvliet voert de regie over de planontwikkeling van het gehele gebied en draagt zorg voor onderlinge afstemming van de plannen. Het planteam bestaat uit:

- Rosita Pennings (communicatie)
- Jantine van Ginhoven (vrije sector kavels)
- Pascal Vonk (stedenbouwkundige Grontmij)
- Koos Bontje (ruimtelijk beheer)
- Paul Leijenaar ( projectassistent)
- Johan Pastoor (projectmanager)
- René van Hattum (directievoerder uitvoering Grontmij)

De werkgroep en planteam worden afhankelijk van de te bespreken onderwerpen aangevuld met de daarvoor verantwoordelijke ambtenaren zoals:

- Marcel Dingemans (ro-procedures en volkshuisvesting)
- Ed Koning (verkeer)
- Peter Holdinga (zorg en welzijn)
- Michael van Wanrooij (jurist)

### 4.2. Procedures

Het bestemmingsplan is in oktober 2007 door de provincie goedgekeurd en na een beroepsprocedure bij de raad van State in mei 2008 onherroepelijk geworden. Begin 2011 heeft een herziening plaatsgevonden van het bestemmingsplan. Daarbij is rekening gehouden met de herontwikkeling van het zalencentrum, maar niet met een eventuele herontwikkeling van de supermarkt Golf. Op de herziening zijn geen zienswijzen ingediend. Naar verwachting zal het bestemmingsplan in september 2011 worden vastgesteld door de raad.



## 5. Kosten en baten

### 5.1. De sporthal

Voor de aanpak van de sporthal is een exploitatieberekening gemaakt aan de hand van een opname van het gebouw en gegevens van Beaumont. De huidige exploitatieperiode is gelet op de staat van onderhoud van sporthal 10 jaar. Het tekort op de exploitatie bedraagt jaarlijks € 67.000,-, waarvan € 15.000,- als zijnde suppletiehuur.

Door de entree en kleedruimten te vernieuwen, nieuwe installaties te plaatsen, de buitenkant van de hal en dak te vernieuwen en een kleine horecagelegenheid te maken waarvan uit tevens het beheer van de sporthal kan plaatsvinden kan het jaarlijks tekort worden teruggebracht. Aangezien de vloer vorig jaar is vernieuwd kan de exploitatieduur na de vernieuwing worden verlengd naar 35 jaar. Het jaarlijks tekort bedraagt na vernieuwing € 33.000,-, waarvan € 15.000,- als zijnde suppletiehuur.

### 5.2. De herontwikkeling van de Vaart

Voor de herontwikkeling van de Vaart zijn verschillende ontwikkelingsmodellen opgesteld. De minst omvangrijke is een ontwikkeling van voorzieningen en winkels op de begane grond met daarboven ongeveer 25 appartementen in 2 à 3 bouwlagen (model 1). Het tweede model betreft een veel groter areaal aan winkels en voorzieningen op de begane grond waarbij in verband met de benodigde parkeercapaciteit een parkeerkelder moet worden aangelegd. Boven de winkels en voorzieningen zijn ook dan ongeveer 25 appartementen gepland.

Model 3 gaat uit van de vestiging van een supermarkt in combinatie met enkele winkels, waarbij ook dan moet worden geparkeerd in een parkeerkelder en eveneens sprake is van 25 appartementen. Echter, het is alleen mogelijk de bestaande supermarkt te verplaatsen omdat er onvoldoende economisch draagvlak is voor twee supermarkten. Wanneer de supermarkt wordt verplaatst kan op de oude locatie van de supermarkt Golf een herontwikkeling plaatsvinden. Hiervoor zijn drie modellen bedacht: 3a gaat uit van voorzieningen en winkels op de begane grond met daarboven 10 appartementen, 3b gaat uit van woonwerkwoonings in combinatie met voorzieningen en 3c gaat uit van enkel woonwerkwoonings. De ontwikkelingsmodellen zijn toegevoegd als bijlage.

Voor de mogelijke ontwikkelingsmodellen zijn grondexploitaties opgesteld. Het ingeschatte financiële resultaat is als volgt:

model 1	€ 200.000,- positief
model 2	€ 150.000,- positief
model 3	€ 500.000,- negatief

Alleen model 3 geeft een negatief resultaat. Dit wordt veroorzaakt doordat de verwachting is dat verplaatsing van de supermarkt Golf niet zal leiden tot een aanzienlijke verhoging van de omzet en de boekwaarde van de huidige supermarkt van de eigenaar Sligro erg hoog is.



---

## **6. Specifieke plannen en omgevingsanalyse**

### **6.1. Omgeving**

In de omgeving van de locatie van het zalencentrum De Vaart is vorig jaar de Brede Vaart opgeleverd. Hoewel aanvankelijk veel discussie is geweest over de ontwikkeling van deze school, zijn na de oplevering van het gebouw de negatieve geluiden weggeëbd en hebben deze plaatsgemaakt voor meer positieve reacties. In toenemende mate is er sprake om van de locatie een centrum te maken waar zich allerlei voorzieningen bevinden. Ook de dorpsvisie gaat uit van een nieuw centrum voor Linschoten op deze plek.

In juni 2011 is de intentieovereenkomst getekend voor de ontwikkeling van een woonzorgcomplex dat tegenover de locatie is gepland. Op deze locatie zal SWW voor de zorginstelling Vierstroom een woonzorgcomplex ontwikkelen bestaande uit ongeveer 28 zorgeenheden in combinatie met ongeveer 20 huurwoningen. Deze ontwikkeling is bedoeld voor ouderen en is gebaat bij de nabijheid van allerlei voorzieningen.

Naast de locatie is de Brede Vaart gelegen. Met de scholen is intensief overleg gepleegd over de directe inrichting van de omgeving en de uitvoering daarvan zoals verkeersaspecten en de plaatsing van speeltoestellen.

### **6.2. Doelgroepen**

De ontwikkeling kent meerdere doelgroepen die verschillende belangen hebben ten aanzien van de ontwikkeling. Het betreft de volgende doelgroepen:

- de plaatselijke middenstand en gezondheidsvoorzieningen
- de bewoners
- de participanten van De Brede Vaart

#### *De plaatselijke middenstand en gezondheidsvoorzieningen*

In 2009 zijn al gesprekken gevoerd met ondernemers over de herontwikkeling van De Vaart. Deze gesprekken zijn gevoerd in verband met het opstellen van de dorpsvisie. Alle ondernemers drongen aan op het creëren van een multifunctioneel centrum met voldoende parkeergelegenheid en een zodanige omvang dat door synergie en combinatiebezoek voldoende economisch draagvlak ontstaat voor de langere termijn.

In het de "Gemeentebericht Voorvliet" van maart 2011 is een oproep gedaan aan de aanwezige middenstand van Linschoten om eventuele vestigingswensen uit te spreken voor de locatie. Met verschillende ondernemers is overleg gevoerd over hun wensen. De ondernemers staan positief tegenover de ontwikkeling en zien dit als een kans. Wel zijn zij sceptisch over de daadwerkelijke invulling en financiële haalbaarheid voor hen.

Ook zijn diverse gesprekken gevoerd met de verschillende gezondheidsvoorzieningen. Ook zij staan positief tegenover de ontwikkeling.

#### *De bewoners*

Op 29 juni 2011 is een inloopavond gehouden voor de bewoners van Linschoten. Daaruit is niet een concreet beeld verkregen van de mening van de bewoners over de mogelijke herontwikkelingsmodellen. De reacties die zijn binnengekomen zijn uiteenlopend. Wel is duidelijk dat een aantal bewoners zich zorgen maakt over het verdwijnen van het zalencentrum voor verenigingen en de bouwhoogte.



### *Participanten De Brede Vaart*

Met de participanten van de Brede Vaart is nog geen overleg geweest over de mogelijke herontwikkelingsmodellen. Duidelijk is wel dat zij als directe burens van de locatie belang hebben bij de programmatische invulling van de locatie, het ontwerp en de uiteindelijk uitvoering. Met hen zullen daarom afspraken moeten worden gemaakt over de communicatie gedurende de planontwikkeling.

In het bijgevoegde communicatieplan wordt nader ingegaan op de doelgroepen en is aan de hand van de planontwikkeling en planning op een concrete wijze invulling gegeven van de communicatieactiviteiten.

### **6.3. Risicoanalyse**

De risico's van de herontwikkeling kunnen grofweg worden opgedeeld naar drie delen van de planontwikkeling: de sporthal, de herontwikkeling van De Vaart en de mogelijke herontwikkeling van de huidige locatie van de supermarkt Golf. Hieronder is per planonderdeel een risicoprofiel opgesteld:

Risicoprofiel Sporthal						
	negatieve afwijking	kans	totaal	positieve afwijking	kans	totaal
saneringen	€ 50.000	25%	€ 12.500	€ 50.000	25%	€ 12.500
bouwrijp maken	€ 25.000	50%	€ 12.500	€ 0	0%	€ 0
bouwkosten	€ 50.000	50%	€ 25.000	€ 50.000	25%	€ 12.500
grondopbrengsten	€ 50.000	50%	€ 25.000	€ 25.000	50%	€ 12.500
planschade	€ 50.000	25%	€ 12.500	€ 0	0%	€ 0
<b>totaal</b>	<b>€ 225.000</b>		<b>€ 87.500</b>	<b>€ 125.000</b>		<b>€ 37.500</b>

Risicoprofiel Herontwikkeling De Vaart						
	negatieve afwijking	kans	totaal	positieve afwijking	kans	totaal
saneringen	€ 50.000	25%	€ 12.500	€ 10.000	25%	€ 2.500
bouwrijp maken	€ 50.000	50%	€ 25.000	€ 0	0%	€ 0
woonrijp maken	€ 25.000	50%	€ 12.500	€ 0	0%	€ 0
grondopbrengsten	€ 100.000	50%	€ 50.000	€ 50.000	50%	€ 25.000
planschade	€ 0	0%	€ 0	€ 0	0%	€ 0
<b>totaal</b>	<b>€ 225.000</b>		<b>€ 100.000</b>	<b>€ 60.000</b>		<b>€ 27.500</b>

Risicoprofiel Herontwikkeling supermarkt Golf						
	negatieve afwijking	kans	totaal	positieve afwijking	kans	totaal
saneringen	€ 50.000	25%	€ 12.500	€ 10.000	25%	€ 2.500
bouwrijp maken	€ 50.000	50%	€ 25.000	€ 0	0%	€ 0
woonrijp maken	€ 50.000	50%	€ 25.000	€ 0	0%	€ 0
grondopbrengsten	€ 150.000	50%	€ 75.000	€ 50.000	50%	€ 25.000
planschade	€ 100.000	50%	€ 50.000	€ 0	0%	€ 0
<b>totaal</b>	<b>€ 400.000</b>		<b>€ 187.500</b>	<b>€ 60.000</b>		<b>€ 27.500</b>



---

Het risicoprofiel van de herontwikkeling van de supermarkt Golf is relatief groot, doordat hier een planschaderisico bestaat in verband met de naastgelegen woningen. In alle modellen bestaat er een risicoprofiel bij de aanpak van de sporthal. Indien gekozen wordt voor model 3 moet het risicoprofiel van de sporthal, de herontwikkeling De Vaart en die van de herontwikkeling van supermarkt Golf tezamen worden genomen. Het ingeschatte risicoprofiel van model 3 is daardoor het groots, namelijk € 87.500,- + € 100.000,- + € 187.500,- geeft een totaal gewogen risico van € 375.000,-



**Bijlage 1: Toelichting ontwikkelingsmodellen herontwikkeling De Vaart en Sporthal**

**Bijlage 2: Communicatieplan**





