

Raadsvoorstel

Raadsvergadering 2 juni 2026

Documentnummer: D/26/238975

Zaaknummer: Z/23/117353

Onderwerp:	Accorderen nieuwe ontwikkelkoers winkelhart Heel
Van:	College (portefeuillehouder Snijckers)
Voorstel:	<ol style="list-style-type: none">1. het document "Ontwikkelkoers voor het winkelhart Heel" daterend van maart 2026 te accorderen als vertrekpunt voor de verdere planuitwerking voor het project 'Winkelhart Heel';2. het bedrag van € 1.235.000, dat in de bestemmingsreserve 'Claims' is gereserveerd voor het ontwikkelscenario uit 2024, te reserveren voor de daarvoor in de plaats komende nieuwe ontwikkelkoers voor het winkelhart Heel zoals bedoeld onder beslispunt 1.



Inleiding:

Begin 2023 is de Centrumvisie Heel aan de gemeente opgeleverd: een visie van ‘het dorp Heel’ op het dorp Heel. In de centrumvisie zijn 12 deelprojecten beschreven die vanuit de gemeenschap zijn bestempeld als cruciaal voor een toekomstbestendig Heel en waar men graag samen met de gemeente mee aan de slag wil. Als eerste van deze twaalf deelprojecten is in 2023 de ontwikkeling van het winkelhart in Heel (gebied Wilhelminaplein - Heerbaan - Dorpsstraat) opgepakt.

Met input uit een breed participatieproces met ondernemers en inwoners is een ontwikkelscenario voor de beoogde herontwikkeling vormgegeven. De gemeenteraad heeft op 9 juli 2024 besloten dat ontwikkelscenario voor de ontwikkeling van het winkelhart in Heel te accorderen als ruimtelijk vertrekpunt voor de verdere planuitwerking, en om € 1.235.000 te reserveren voor de realisatie ervan. Dit bedrag was bedoeld als gemeentelijke cofinanciering naast een aan te vragen rijkssubsidie Impulsaanpak Winkelgebieden (IW) van ruim 1 miljoen euro. De gemeenteraad heeft bij dit besluit het college opdracht gegeven alternatieven te verkennen en aan de raad te presenteren in het geval de IW-subsidie niet zou worden toegekend.

Eind december 2024 ontving het college het bericht dat de aangevraagde IW-subsidie niet werd toegekend. Samen met een vertegenwoordiging vanuit de ondernemers is in 2025 gezocht naar een alternatieve ontwikkelkoers die financieel haalbaar is zonder de IW-subsidie. Die nieuwe ontwikkelkoers is beschreven in bijlage 1. Hoofdpunten van deze nieuwe ontwikkelkoers zijn:

- uitbreiding van de Jumbo op de huidige locatie in plaats van verplaatsing;
- vervangen van de huidige slagerijgebouwen aan de Heerbaan door twee nieuwe winkelpanden aan de Heerbaan;
- realisatie van woningen op de voormalige basisschoollocatie aan de Dorpsstraat en op de voormalige slagerijlocatie achter de nieuwe winkelpanden aan de Heerbaan;
- herinrichting van het Wilhelminaplein.

Om invulling te geven aan de toezegging die het college heeft gedaan, wordt deze nieuw uitgezette koers ter accordering voorgelegd aan de gemeenteraad voordat het concrete planvormingstraject wordt opgestart.

Beslispunten:

1. het document “Ontwikkelkoers voor het winkelhart Heel” daterend van maart 2026 te accorderen als vertrekpunt voor de verdere planuitwerking voor het project ‘Winkelhart Heel’;
2. het bedrag van € 1.235.000, dat in de bestemmingsreserve ‘Claims’ is gereserveerd voor het ontwikkelscenario uit 2024, te reserveren voor de daarvoor in de plaats komende nieuwe ontwikkelkoers voor het winkelhart Heel zoals bedoeld onder beslispunt 1.

Argumenten:

- 1.1 *De nieuwe ontwikkelkoers is een goed en volwaardig alternatief voor het ontwikkelscenario van 2024.* Het ontwikkelscenario uit 2024 is niet haalbaar gebleken. Inhoudelijk niet omdat enkele marktpartijen inmiddels ten aanzien van hun eigen bedrijfsvoering andere keuzes hebben gemaakt dan waarop het ontwikkelscenario uit 2024 was gebaseerd. Zo heeft de eigenaar van de supermarkt besloten om in te zetten op uitbreiding op de huidige locatie en af te zien van verplaatsing, en is ook bij de rijwielhandelaar geen wens meer om in te zetten op volledige nieuwbouw op een nieuwe locatie. Ook was het beoogde plan met het wegvallen van de IW-subsidie financieel niet haalbaar. De nieuw vormgegeven ontwikkelkoers is ruimtelijk veel minder ingrijpend, maar ook in dit scenario blijft het huidige winkelaanbod overeind, ontstaat er ruimte voor meer winkel-vloeroppervlak en worden er woningen in het centrum gerealiseerd. Er is ook in deze nieuwe ontwikkelkoers aandacht voor bereikbaarheid, verkeersveiligheid, parkeren, groenvoorziening en kwaliteit van de openbare ruimte.
- 1.2 *Het college heeft toegezegd een alternatief plan opnieuw voor goedkeuring aan de raad voor te leggen.* Het besluit van de raad om ruim 1,2 miljoen euro te reserveren voor het project ‘winkelhart Heel’ was gekoppeld aan het raadsbesluit het op dat moment voorliggende ontwikkelscenario te accorderen als ruimtelijk vertrekpunt voor de verdere planuitwerking. Met het raadsvoorstel, dat ten grondslag lag aan het raadsbesluit van 9 juli 2024, heeft het college toegezegd een alternatief plan, mocht dat aan de orde zijn, opnieuw voor goedkeuring aan de raad voor te leggen.
- 2.1 *De begrotingsreserve is gevormd binnen de context van het ontwikkelscenario uit 2024.* Het besluit van de raad om ruim 1,2 miljoen euro te reserveren voor het project ‘winkelhart Heel’ is in juli 2024 genomen binnen de context van het destijds voorliggende ontwikkelscenario. Niet alleen inhoudelijk zoals in argument 1.2 al is toegelicht, maar ook financieel. De raad heeft toen immers ook

besloten een bepaalde financieringswijze als uitgangspunt voor de te voeren onderhandelingen met de ontwikkelende partijen te kiezen. De gemeenteraad dient nu daarom ook expliciet te besluiten dat hij de gevormde bestemmingsreserve wil inzetten voor de nieuwe ontwikkelkoers.

Risico's:

- 1.1 *De definitieve haalbaarheid van de nieuw opgetekende ontwikkelkoers staat nog niet onomstotelijk vast.*

Zoals in het document "Ontwikkelkoers voor het winkelhart Heel" (bijlage 1) is toegelicht, lijkt de nieuwe ontwikkelkoers beleidsmatig haalbaar. Op onderdelen is in het vervolgtraject echter nog nader onderzoek nodig (zie o.a. H4 van het document). Het is op dit moment niet uit te sluiten dat er uit die onderzoeken onvoorziene redenen zullen blijken op grond waarvan de geschetste ontwikkelkoers voor het projectgebied toch niet haalbaar blijkt te zijn. Om echter tot dat punt te komen, is het nodig diverse zaken te onderzoeken en verder uit te werken. Dat kost geld. Omdat het college wil voorkomen dat er kosten worden gemaakt voor het uitwerken van een ontwikkeling die de raad niet zal steunen, kiest het college ervoor om de raad nu al een besluit te vragen over de geschetste ontwikkelkoers, ook al staat de haalbaarheid van de nieuwe ontwikkelkoers nog niet onomstotelijk vast.
- 1.2 *Vroegtijdige instemming van de raad met de nieuwe ontwikkelkoers is wenselijk voordat de ontwerpfasen van het planvormingstraject wordt opgestart.*

Het college wil de inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden betrekken bij het uitwerken van de nieuwe koers tot concrete plannen (en is hiertoe ook wettelijk verplicht). Om zorgvuldig om te gaan met verwachtingen die dit verdere planvormingsproces kunnen gaan ontstaan bij inwoners maar ook bij investerende partijen, is een besluit van de gemeenteraad over de voorgestane koers van het nieuwe ontwikkelplan wenselijk voordat de ontwerpfasen van het planvormingstraject wordt opgestart.
- 2.1 *Een definitieve raming van de kosten voor deze nieuwe ontwikkelkoers is nog niet te maken.*

Om een definitieve kostenraming te kunnen maken, moet eerst inhoudelijk verder worden uitgewerkt welke inrichtingsmaatregelen er precies getroffen gaan worden. Vandaar dat er nu nog geen concrete kostenraming kan worden gepresenteerd. Deze zal de komende maanden in het planvormingstraject worden opgesteld en zal middels een separaat voorstel tot het openen van een grondexploitatie voor het project aan de raad worden voorgelegd.
- 2.2 *De bestemmingsreserve biedt geen ruimte voor grootschalige aanpassingen aan de Heerbaan.*

Eerste globale financiële verkenningen laten zien dat de gereserveerde middelen voldoende zijn om aanpassingen - die noodzakelijk zijn om de voorgestelde ontwikkelkoers voor de deelgebieden Wilhelminaplein, Oude Schoollocatie, Dorpsstraat en Sleydal tot uitvoering te brengen - te kunnen financieren.

In de participatieronde over het ontwikkelscenario uit 2024 zijn zorgen geuit over de veiligheid van de Heerbaan, en is aandacht gevraagd voor het verlagen van de maximumsnelheid op dit deel van de Heerbaan naar 30km/u. Deze ambitie is ook opgenomen in het Mobiliteitsplan 2026-2035, dat de raad op 16 december 2025 heeft goedgekeurd. Concreet budget hiervoor is echter nog niet voorhanden, en de eerste financiële verkenningen laten zien dat de bestemmingsreserve voor het winkelhart Heel onvoldoende ruimte biedt om ook grootschalige aanpassingen aan de Heerbaan hieruit te kunnen bekostigen. Zou de raad bij het openen van een grondexploitatie voor het project Winkelhart Heel ook besluiten tot het willen aanpassen van de Heerbaan, zal daar dus extra budget voor moeten worden vrijgemaakt. Deze optie zal in het raadsvoorstel voor het openen van de grondexploitatie als keuzescenario worden uitgewerkt.
- 2.3 *De bestemmingsreserve is deels opgevoerd als cofinanciering voor de Regiodeal Midden-Limburg*

Vanuit de gemeente Maasgouw is het project "Leefbaarheidsimpuls dorpscentra Maasbracht en Heel" in de Regiodeal Midden-Limburg opgenomen. Het Regionaal-Provinciaal Overleg (RPO) heeft op 26 februari 2026 besloten dat project positief te beoordelen. Het college heeft de gemeenteraad hierover met raadsinformatiebrief D/26/239351 op 18 maart 2026 schriftelijk geïnformeerd. Voor meer informatie over de regiodeal wordt dan ook verwezen naar die RIB.

De herontwikkeling van het winkelhart maakt deel uit van de ingediende projectaanvraag. Daarnaast zijn er echter ook nog andere onderdelen uit de overkoepelende centrumvisie voor Heel die in het regiodealproject vallen. Om een bijdrage uit de regiodeal te krijgen, is gemeentelijke cofinanciering van projecten nodig. In de projectaanvraag is ongeveer één derdedeel van de bestemmingsreserve als dekking voor het totaal benodigde exploitatiebudget opgevoerd.

Formele besluitvorming door de raad over het totale benodigde exploitatiebudget voor de centrumvisie Heel dient nog plaats te vinden. Hiertoe zal voor de raadsvergadering van juli een separaat voorstel worden voorbereid: dat gaat immers verder dan alleen het winkelhart, maar betreft een financiële herijking van het overkoepelende programma 'Centrumvisie Heel' én enkele onderdelen uit de centrumvisie voor Maasbracht die de raad in september 2025 heeft vastgesteld.

Vervlechting van besluitvorming over die herijking met de concrete vraag aan de raad zich uit te spreken over de inhoud van de nieuwe ontwikkelkoers voor het winkelhart, zou de leesbaarheid van dit stuk en besluitvorming over beide issues onnodig ingewikkeld maken. Daarnaast is het vanwege de gewenste voortgang in het dossier winkelhart niet wenselijk besluitvorming door de raad op de nieuwe ontwikkelkoers verder uit te stellen (zie de kanttekeningen 1.1 en 1.2).

Samenhang met andere beleidsdocumenten:

Het voorstel past in en geeft invulling aan het gemeentelijk beleid in de brede zin van het woord. Heel is een van de twee kernwinkelgebieden uit de Omgevingsvisie. Versterking van het winkelgebied is daarmee al langere tijd een doel in het economisch beleid van de gemeente. Sinds 2025 staat het aanpakken van het winkelhart in Heel expliciet als doel benoemd in de programmabegroting. Voor dit traject is een interne projectgroep geformeerd waarin de diverse relevante beleidsdisciplines vertegenwoordigd zijn, zodat het behalen van een breed scala aan gemeentelijke doelstellingen in een plan voor een nieuw winkelhart in Heel bewaakt wordt.

Communicatie en participatie:

De koerswijziging en opgelopen vertraging in het project 'Winkelhart Heel' brengen communicatieve uitdagingen mee, bijvoorbeeld verwachtingen bijstellen en draagvlak creëren voor de nieuwe koers. Communicatie moet zorgen voor duidelijkheid over de reden van de koerswijziging en de vervolgstappen voor verdere uitwerking en uitvoering van de plannen. De communicatieaanpak wordt opgesplitst in twee fasen:

- 1) In de periode van begin 2026 tot aan een besluit van de gemeenteraad op de nieuwe ontwikkelkoers staat communicatie vooral in het teken van informeren en duiden: uitleggen waarom de oorspronkelijke plannen niet doorgaan en hoe het vervolgproces eruit ziet.
- 2) Zodra het raadsvoorstel is voorgelegd en de gemeenteraad akkoord geeft op de nieuwe ontwikkelkoers en de gereserveerde middelen daarvoor beschikbaar stelt, zal communicatie gericht zijn op informeren over het proces en de samenwerking en het betrekken van inwoners en ondernemers bij de verdere uitwerking van de plannen.

De opzet van het participatieproces dient nog inhoudelijk te worden uitgewerkt.

Financiën:

Voor het project 'Winkelhart Heel' is in de bestemmingsreserve 'Claims' al geld gereserveerd. In deze fase is de reservering nog steeds niet meer dan dat: een reservering van middelen voor een beoogde toekomstige ontwikkeling. Een definitieve grondexploitatie kan pas worden opgesteld als er een definitief plan ligt met daarbij een definitieve verdeling van de kosten tussen private partijen, gemeente en overige financieringsbronnen. Het maken van die afspraken is de volgende stap in het proces. De grondexploitatie zal, wanneer hij gereed is, formeel moeten worden geopend door de raad.

Voor het doorlopen van de planvormingsfase zullen wel kosten worden gemaakt. Deze worden geboekt als immateriële vaste activa en zullen worden ingebracht in de nog te openen grondexploitatie.

Planning en uitvoering:

Met een raadsbesluit op de voorgestelde ontwikkelkoers van het winkelhart in Heel wordt de intentiefase van dit project afgerond en kan een start worden gemaakt met de definitiefase van het project. In die fase worden op hoofdlijnen de volgende activiteiten uitgevoerd:

- betrekken van belanghebbenden bij de inhoudelijke uitwerking van de plandelen openbare ruimte
- opstellen van ontwerpen voor de deelgebieden Wilhelminaplein en Oude schoollocatie
- uitvoeren benodigde onderzoeken voor de op te starten planologische procedures
- uitwerken en sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen
- opstellen van een grondexploitatie

Het streven is erop gericht deze activiteiten in 2026 af te ronden, zodat in 2027 bestuurlijke besluitvorming kan plaatsvinden over de overeenkomsten en de grondexploitatie en daarna de uitvoeringsfase van de diverse deelprojecten kan starten.

Openbaarheid:

Voorliggend voorstel en bijbehorende bijlagen kwalificeren op grond van de uitzonderingsgronden in de Wet open overheid niet als niet openbaar te maken stukken. Zowel dit raadsvoorstel als de bijlagen zijn dus openbaar.

Bijlagen die bijgevoegd zijn:

1. “Ontwikkelkoers voor het winkelhart Heel”, maart 2026
2. Raadsbesluit D/26/238976 “Accorderen nieuwe ontwikkelkoers winkelhart Heel”

Ondertekening:

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,

De secretaris

De burgemeester

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider