



Voortgangsrapportage Gebiedsontwikkelingen voorjaar 2025

Maasgouw, 20 mei 2025

Versie: definitief

Inhoudsopgave

Gebiedsontwikkelingen	3
Land van Thorn-Maasresidence.....	3
Thorn-Meersveld-Wessem	4
Vakantieparken.....	5
Woon-zorg cluster Heel	6
Clauscentrale Maasbracht	7
Havengebied Maasbracht.....	8
Centrumvisie Heel.....	8

Gebiedsontwikkelingen

Land van Thorn-Maasresidence

Organisatie	
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Blomen
Externe partners	- Grouwels Vastgoed (eigenaar) - Arcus Zuid (ontwikkelaar) - Resortnet (exploitant)
Bestuurlijke opdracht	
Beschrijving opdracht plus datum	Realisatie van vakantiepark, hotel en voorzieningen Maasresidence en van maatregelen om verkeer, parkeren, toerisme en recreatie in Thorn e.o. in goede banen te leiden.
Stand van zaken	
Inclusief afwijkingen van opdracht/ planning of in financiële zin.	Binnen het gebiedsprogramma Land van Thorn -Maasresidence lopen de volgende projecten: 1. Gefaseerde bouw vakantiepark Maasresidence 2. Bouw hotel Maasresidence (Grote Hegge) 3. Voorzieningen Maasresidence (Grote Hegge) 4. Verkeer en parkeren Thorn en omgeving 5. Toerisme en recreatie Thorn en omgeving De projecten 1 t/m 3 worden geïnitieerd en geleid door eigenaar Grouwels Vastgoed en projectontwikkelaar Arcus Zuid en begeleid door de gemeente. De verdere ontwikkeling is gepland tot en met 2026. Maasresidence heeft eind 2023 een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend voor fase 4 (laatste bouwphase vakantiewoningen: 72 woningen) en deze is inmiddels verleend. Daarmee komt het totaal aantal geplande vakantieverblijven op het park: 293 woningen + 60 appartementen. De plannen voor het hotel worden nog gemaakt. De projecten 4 en 5 worden geïnitieerd en geleid door de gemeente. Vanwege de noodzaak van afstemming worden de projecten aangestuurd in de vorm van een gebiedsprogramma dat wordt gecoördineerd door de gemeente. Op grond van het adviesrapport Verkeer en Parkeren Thorn, dat medio 2022 is opgeleverd door adviesbureau Goudappel, wordt in 2024 – via een uitvoerig zienswijzentraject - een plan met maatregelen rondom verkeer en parkeren in Thorn vastgesteld om dit vervolgens vanaf 2024 in uitvoering te brengen. Land van Thorn is als ‘focusgebied’ opgenomen in het programma Waardevol Toerisme, dat in de raadsvergadering van december 2023 is vastgesteld.
Status/fase	
Voorbereiding (Q), besluitvorming beoogd (Q), in uitvoering (Q), gereed (Q).	In uitvoering

Thorn-Meersveld-Wessem

Organisatie	
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Blomen
Externe partners	- Waterschap Limburg - Provincie Limburg - Ministerie van Infrastructuur & Waterstaat
Bestuurlijke opdracht	
Beschrijving opdracht plus datum	Er is geen aparte bestuursopdracht opgesteld. De gebiedsontwikkeling is onderdeel van de coördinatie van verschillende projecten tussen Thorn en Wessem.
Stand van zaken	
Inclusief afwijkingen van opdracht/ planning of in financiële zin.	Voor het gebied tussen Thorn en Wessem is een concept-gebiedsplan opgesteld. Hieraan gekoppeld is een kostenraming opgesteld. Op basis van een bestuursovereenkomst tussen Rijk, provincie, waterschap en gemeente is vastgelegd op welke manier de middelen van de verschillende overheden in het gebied kunnen worden ingezet. In een themasessie met de gemeenteraad op 14 november 2023 is besproken waar de gemeentelijke middelen (1 miljoen) voor ingezet kunnen worden. Hier is de lijn afgesproken dat vooral eerst enkel ingezet wordt op het aanvullen van de recreatieve wandelstructuur (verbinding tussen Maasresidence en Meggelveld). De kosten hiervan worden geschat op € 100.000. Daarnaast zal op de versterkte kering langs de Waage Naak voor € 80.000 het onderhoudspad van het waterschap worden verbeterd tot fietspad. Hiermee ontstaat een betere verbinding tussen het recreatieve fietspad Thorn-Wessem en de oude kern van Wessem. Hiertoe heeft het college in juli 2024 een besluit genomen. Het restant (€ 820.000) blijft gereserveerd tot en met 2026, in afwachting van verdere ontwikkelingen in het gebied Daarnaast is gekeken naar een haalbaarheidsstudie voor het gebied van de twee grote bedrijfsperven aan de Meers in Thorn. De uitkomsten hiervan zijn ook met de gemeenteraad gedeeld op 14 november 2023. Op 15 december 2023 hebben de percelen van de voormalige liftenfabriek een nieuwe eigenaar gekregen. Met hen zal gezocht worden naar een mogelijke transformatie van de locatie gebaseerd op de resultaten van de hierboven genoemde haalbaarheidsstudie. Ten aanzien van de dijkversterking en beekaanpassing kan gemeld worden dat het waterschap de uitwerkingen gereed heeft, met uitzondering van het deel van de Maasboulevard in Wessem. Bij dat laatste deel dienen de uitkomsten van de eind 2024 uitgevoerde enquête nog ingepast te worden. Het ontwerp-projectbesluit voor zowel de beekverlegging als dijkversterking zal in het najaar ter visie worden gelegd. Daarnaast wordt gezien of door gelden uit de regiodeal Midden-Limburg tot een bredere landschapsverbetering in het gebied gekomen kan worden. Het concept-gebiedsplan biedt hier een basis voor.
Status/fase	
Voorbereiding (Q), besluitvorming beoogd (Q), in uitvoering (Q), gereed (Q).	In voorbereiding

Vakantieparken

Organisatie	
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Blomen
Externe partners	Eigenaren en exploitanten van de drie vakantieparken
Bestuurlijke opdracht	
Beschrijving opdracht plus datum	Programmatische, integrale aanpak van drie niet-vitale vakantieparken in Maasgouw: de parken Heelderpeel en Boschmolenplas in Heel en Porta Isola in Stevensweert. De huidige bestemming van de drie gebieden, een vakantiepark, is vertrek- en in eerste instantie beoogd eindpunt. Wanneer vitalisering van (een gedeelte van) een vakantiepark niet haalbaar blijkt, wordt ingezet op transformatie naar een andere functie.
Stand van zaken	
Inclusief afwijkingen van opdracht/ planning of in financiële zin.	1. Een integrale procesaanpak, te weten 'procesaanpak groene en rode spoor' is de basis voor de gemeentelijke aanpak van de niet-vitale vakantieparken. Deze aanpak is beschreven in het programma 'Aanpak vakantieparken Maasgouw 2025' dat sinds 2000 in uitvoering is. Op basis van een zo sterk mogelijke informatiepositie worden rode maatregelen (tegengaan niet-recreatief gebruik, zoals handhaving) en groene maatregelen (bevorderen recreatief gebruik, zoals ondersteuning recreatieondernemer) getroffen. 2. Uitvoering project 'Vitalisering Boschmolenplas'. De gemeentelijke procesrol heeft geleid tot een tafel waaraan alle eigenaren in het gebied samen plannen maken om het park te vitaliseren. Denk aan fysieke ontwikkelingen (o.a. receptiegebouw, afbouw park) en overeenkomsten gesloten voor recreatief gebruik van het water. Het park wordt op dit moment door eigenaren/investeerdere verder afgebouwd. 3. Uitvoering project 'Vitalisering EN/OF (gedeeltelijke) transformatie Heelderpeel'. Op dit park zijn we in het rode spoor (handhaving) actief. 4. Uitvoering project 'Vitalisering OF transformatie Porta Isola'. Het groene, helpende spoor leidt voor dit park niet tot resultaat. Vitaliseren naar een vitaal toeristisch park lijkt niet haalbaar. Inzet van het rode handhavingsspoor en een transformatieverkenning ligt voor dit park voor de hand. Afhankelijk van de beschikbare handhavingsscapaciteit, wordt dit park in deze lijn aangepakt.
Status/fase	
Vorbereiding (Q), besluitvorming beoogd (Q), in uitvoering (Q), gereed (Q).	In uitvoering

Woon-zorg cluster Heel

Organisatie	
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Snijckers
Externe partners	- Koraal - Daelzicht - Wonen Zuid - Klooster BV
Bestuurlijke opdracht	
Beschrijving opdracht plus datum	Uitvoeren van een programma voor de ontwikkeling van het Woon Zorg Cluster in Heel; Daelzicht-terrein, Koraal-terrein, Maaskei, Chateaupark en Raadhuisplein. Inclusief aanpassingen aan wegen en openbare ruimte door de gemeente.
Stand van zaken	
Inclusief afwijkingen van opdracht/ planning of in financiële zin.	1a Daelzicht-terrein – uitvoering masterplan Het masterplan wordt de komende jaren gefaseerd uitgevoerd. 1b Daelzicht-terrein - Infra Heerbaan Het bestek voor de aanpassing van de Heerbaan ter hoogte van de Ligtenberg kan pas worden uitgevoerd nadat de woningen gereed zijn. Bijgestelde planning is dat dit waarschijnlijk voor de zomer het geval zal zijn. Ondertussen zijn de voorbereidende werkzaamheden wel gewoon doorgezet. Het definitief ontwerp is klaar en het bestek wordt voor de zomer aanbesteed. Verwachting is dat de uitvoering in Q3 2025 kan starten. 2a Voormalig Sint Anna terrein – project Kasteeldal De bouw van de eerste 15 woningen is gestart. De verkoop van fase 2 verloopt voorspoedig. Verwacht wordt dat de bouw van de 2^e fase in oktober 2025 kan starten en dat alle woningen 2^e helft van 2026 zijn opgeleverd aan de kopers/toekomstige bewoners. 2b Maaskei-terrein - verkoop De notariële akte waarmee het gebouw met omringend terrein wordt overgedragen aan Koraal is op 1 november 2024 gepasseerd. Dit deelproject is daarmee afgerond. 3 Chateau Heel Park De eigenaar heeft een vergunning aangevraagd voor de sloop van de bouwresten na de brand. Deze aanvraag is voor medeadvies uitgezet naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE). Besluitvorming op de aanvraag zal naar verwachting rond de zomer kunnen plaatsvinden. 4 Raadhuisplein Wonen-Zuid heeft de planvorming voor de bouw van 7 sociale-huurwoningen aan het noordelijk gedeelte van het Raadhuisplein tijdelijk stopgezet wegens heroverwegingen van investeringsprioriteiten.
Status/fase	
Vorbereiding (Q), besluitvorming beoogd (Q), in uitvoering (Q), gereed (Q).	In voorbereiding

Clauscentrale Maasbracht

Organisatie	
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Blomen
Externe partners	Opdrachtgevers van het onderzoek "Toekomstperspectief Clausgebied e.o." zijn provincie Limburg, RWE en gemeente Maasgouw. Het onderzoek wordt uitgevoerd door combinatie van bureaus Posad Maxwan, Generation Energy, Emma en NewGroundLaw.
Bestuurlijke opdracht	
Beschrijving opdracht plus datum	Opdrachtomschrijving onderzoek (26-9-2022), hoofdvraag: "Ontwikkel meerdere ruimtelijk en inhoudelijk uitgewerkte toekomstscenario's voor de toekomst van het Clauscentrale gebied en haar directe omgeving in 2030, 2040 en 2050 en destilleer daaruit in samenspraak met de opdrachtgevers een waarschijnlijk toekomstperspectief."
Stand van zaken	
Inclusief afwijkingen van opdracht/ planning of in financiële zin.	Op 9 juli jl. heeft de gemeenteraad een besluit genomen over het rapport Toekomstperspectief Clausgebied e.o. Hier zijn verschillende moties uit voortgevloeid waar invulling aan wordt gegeven. Op 30 oktober 2024 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden waarin besproken wordt op welke wijze door de verschillende overheden (Rijk, Tennet, provincie en gemeenten) invulling kan worden gegeven aan de sturing op de verschillende energieprojecten die samenkomen rond Maasbracht-Brachterbeek. De verschillende ontwikkelingen volgen nu hun eigen spoor. De Tennetprojecten staan momenteel het meest in de schijnwerper. De opwaardering van het hoogspanningsstation is in uitvoering. De tracés naar Graetheide en Eindhoven zijn in bepaalde procedurefasen. De Delta Rhine Corridor en de aanlanding van windenergie worden anderszins vorm gegeven.
Status/fase	
Vorbereiding (Q), besluitvorming beoogd (Q), in uitvoering (Q), gereed (Q).	Deels in voorbereiding en deels in uitvoering.

Havengebied Maasbracht

Organisatie	
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Snijckers
Externe partners	Revitalisering binnenhaven Maasbracht bv
Bestuurlijke opdracht	
Beschrijving opdracht plus datum	Vastgesteld projectplan (31-1-2023) met als de volgende deelprojecten: 1. Realisatie Clean Energy Hub 2. Revitalisering scheepswerf 3. Aanpassing infrastructuur 4. Ontwikkeling locatie Edelzand 5. Realisatie walstroom
Stand van zaken	
Inclusief afwijkingen van opdracht/ planning of in financiële zin.	1. Realisatie Clean Energy Hub (CEH): Staat op een laag pitje i.v.m. huidige erfpachtconstructie. 2. Op 24 februari 2025 heeft de gemeenteraad de integrale gebiedsvisie haven Maasbracht vastgesteld, als onderlegger voor alle ontwikkelingen in de haven van Maasbracht. Inmiddels is opdracht verleend aan een extern adviseur om de visie uit te werken in een uitvoeringsprogramma. 3. Revitalisering scheepswerf. Loopt conform planning 4. Aanpassing infrastructuur: is afhankelijk van realisatie CEH, dus ook op laag pitje 5. Ontwikkeling locatie Edelzand: de gemeente is geen partij. Initiatieven van de eigenaar worden afgewacht. 6. Realisatie walstroom: Gemeente is lid geworden van walstroomcollectief. De verwachting is dat dit in 2025 collectief weer door Blueports en RWS wordt opgepakt.
Status/fase	
Vorbereiding (Q), besluitvorming beoogd (Q), in uitvoering (Q), gereed (Q).	Het gehele project, maar ook de deelprojecten lopen de komende jaren. Voor geen van deelprojecten is nu een einddatum te noemen.

Centrumvisie Heel

Organisatie	
Bestuurlijk opdrachtgever	Wethouder Snijckers
Externe partners	Ondernemers, inwoners en organisaties die actief zijn in Heel (zoals o.a. Daelzicht, Koraal, de werkgroep Hieël Hael en de Heemkring Heel)
Bestuurlijke opdracht	
Beschrijving opdracht plus datum	Besluit d.d. 18 juli 2023 projectplan Uitvoering Centrumvisie Heel: coördineren dan wel faciliteren van de uitvoering van de twaalf projecten die in de Centrumvisie zijn genoemd
Stand van zaken	
Inclusief afwijkingen van opdracht/ planning of in financiële zin.	Voor de ontwikkeling van het nieuwe "sociale winkelhart" is begin 2024 een voorkeursscenario voor de toekomstige ontwikkeling opgesteld. Op grond van dit voorkeursscenario is er bij het Rijk een subsidie aangevraagd vanuit de rijksregeling Impulsaanpak Winkelgebieden. In december 2024 hebben we het besluit op de subsidieaanvraag ontvangen en dit is negatief. Op dit moment zijn gemeente en ondernemers in overleg over hoe een vervolg kan worden gegeven aan de ontwikkelingen in het centrum van Heel.
Status/fase	
Vorbereiding (Q), besluitvorming beoogd (Q), in uitvoering (Q), gereed (Q).	In voorbereiding