

RAADSINFORMATIEBRIEF (RIB)

Zaaknummer : Z/23/117353
Documentnummer: D/25/227099
Inlichtingen: C. van der Goor
Team: Fysiek Domein
Portefeuillehouder: Portefeuillehouder
Sniijckers
Onderwerp: Ontwikkelrichting
Winkelhart Heel
Bijlage(n):

Aan de leden van de raad van de gemeente Maasgouw

Geachte leden van de raad,

Op 9 juli 2024 heeft u besloten voor de realisatie van de herinrichting van het winkelhart in Heel een bedrag van maximaal € 1.235.000 beschikbaar te stellen, mits voor ditzelfde project ook een subsidie uit hoofde van de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden (IW) zou worden toegekend. U heeft daarbij ook het college opdracht te geven alternatieven te verkennen en aan de raad te presenteren in het geval de IW-subsidie niet zou worden toegekend.

Eind december 2024 is de subsidieaanvraag die wij voor het project hadden ingediend, afgewezen. Conform uw verzoek hebben gemeente en ondernemers na de afwijzing van de aangevraagde subsidie samen gewerkt aan een alternatief plan voor het winkelhart binnen het centrumgebied van de kern Heel. Start van de realisatiefase in 2027 was daarbij de gezette stip op de horizon. Van daaruit is het gezamenlijke streven geweest om voor het eind van dit jaar naar elkaar toe te bevestigen dat partijen het eens zijn met de uitgezette ontwikkelrichting.

De afgelopen maanden hebben ondernemers en gemeente, ondersteund door hun adviseurs, gezamenlijk kaders en randvoorwaarden geformuleerd waar een herontwikkeling van het winkelhart voor hen aan moet voldoen. Op basis van die geaccordeerde kaders hebben ondernemers en gemeente vervolgens samen een voorgestelde ontwikkelrichting geschetst. De beoogde ontwikkelrichting is gebaseerd op de volgende hoofdtenkrichtungen:

1. De eigenaar van de Jumbo supermarkt heeft besloten niet in te zetten op verplaatsing, maar op uitbreiding van/op de huidige locatie naar een winkel met een winkelvloeroppervlak van circa 1700m² (bruto vloeroppervlak circa 1900m²) met op de verdieping een toevoeging van kantine, bedrijfsruimte en aan de zijde van het Wilhelminaplein 1 of 2 appartementen. Qua parkeren zal de ondernemer zorgen voor voldoende parkeergelegenheid op eigen grond. Aankoop van delen van aangrenzende percelen (o.a. openbare ruimte van gemeente) is daarvoor nodig.
2. De openbare ruimte van het Wilhelminaplein en het deel van de Dorpsstraat ter hoogte van de supermarkt wordt opnieuw ingericht om de gemeentelijke doelen op het vlak van o.a. verkeer, klimaatadaptatie en sociale inclusie te realiseren.
3. Op de locatie van de huidige slagerij worden aan de zijde van de Heerbaan twee nieuwe winkels gerealiseerd van beide circa 400m² à 500m². Een van de winkels zal een nieuwe winkel voor de slager zijn, voor de andere winkel wordt een passende formule gezocht.
4. Op de rest van de 'locatie slagerij' en op de locatie van de voormalige basisschool wordt woningbouw gerealiseerd en - indien mogelijk en marktpartijen zich hiervoor melden - een andere functie die de centrumwerking van het gebied ondersteunt (denk bijvoorbeeld aan een lunchroom, gezondheidscentrum e.d.). De twee locaties hebben elk een andere eigenaar, maar de ontwerpen voor beide locaties worden wel in een integraal ontwerptraject in samenhang met elkaar opgesteld. Gemeente en ondernemers trekken hierin qua proces gelijkelijk op, maar de realisatie en financiering van de bouwplannen blijft voor rekening en risico elk van de partijen afzonderlijk.



BEOOGDE ONTWIKKELING PER DEELGEBIED - 26-11-2025

Het college heeft deze voorgestelde ontwikkelrichting op 16 december 2025 besproken en heeft deze positief ontvangen. Uiteraard dient er bij de ruimtelijke vertaling van deze uitgangspunten in een concreet ontwerp en een planologisch besluit nog het nodige uit- en onderzoek te worden, binnen de kaders van de Omgevingswet en de geldende regelgeving. De echte juridische, planologische en financiële haalbaarheid van deze voorgestelde ontwikkelrichting zal dan pas blijken. Het standpunt van het college kan derhalve nog niet worden gezien als een besluit met een directe juridische doorwerking of formele status. Het college hecht er echter wel waarde aan zijn positieve grondhouding ten aanzien van de nu geformuleerde ontwikkelrichting uit te spreken en vast te leggen, zodat partijen voldoende houvast hebben om in 2026 de plannen binnen de samen geformuleerde kaders verder uit te werken.

Als de juridische en financiële haalbaarheid van de beoogde ontwikkeling is aangetoond, is ook het moment om de brede projectomgeving te betrekken bij het maken van gedetailleerdere ontwerpkeuzes en bij de uitwerking van de geformuleerde ontwikkelrichting tot een concreet plan. Op basis van de huidige stand van zaken heeft het college de hoop en de verwachting dat dit in de loop van 2026 aan de orde zal komen. Zodra dat plan gereed is, zal het college bij u terugkomen om u dat plan en de ervoor benodigde gemeentelijke financiering ter goedkeuring aan u voor te leggen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Maasgouw,

De secretaris,

De burgemeester,

C.M. Keersmaekers

D.W.J. Schneider