

**Raadsvergadering
09-07-2024**

Documentnummer: D/24/150768

Zaaknummer: Z/23/117353

Voorstel tot reservering financiële middelen voor Winkelhart Heel

Van:	<i>College (portefeuillehouder Snijckers)</i>
Voorstel:	1. het voorkeursscenario voor de ontwikkeling van het winkelhart in Heel zoals in bijlage 1 is weergegeven te accorderen als ruimtelijk vertrekpunt voor de verdere planuitwerking; 2. de onderhandelingen met de investerende private partijen te voeren op grond van financieringsvariant 3 zoals beschreven in bijlage 2; 3. <u>de reeds bestaande bestemmingsreserve voor het project winkelhart in Heel op te hogen van € 1.000.000 naar € 1.235.000;</u> 4. <u>de extra benodigde € 235.000 hiervoor aanvullend uit de Algemene Reserves te reserveren;</u> 5. het college opdracht te geven alternatieven te verkennen en aan de raad te presenteren in het geval de IW-subsidie niet wordt toegekend.
Bijlagen:	<u>Bijgevoegd:</u> 1. Voorkeursscenario ruimtelijk ontwikkelvoorstel 2. Financieringsvarianten 3. Samenvatting resultaten enquête <u>Ter inzage:</u> Niet van toepassing



Toelichting

Voorstel tot reservering financiële middelen voor Winkelhart Heel

Inleiding:

Aanleiding voor een plan voor een nieuw winkelhart

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.

Een van deze twaalf deelprojecten is het Winkelhart Heel. Voor het winkelhart is in de centrumvisie als centraal thema vastgesteld: Compact, Compleet en Comfortabel: een compact(er) winkelgebied met een groter en completer voorzieningenaanbod in een kwalitatief goede en voor de bezoekers comfortabele omgeving. Hiermee wordt het niveau voor de leefbaarheid van Heel - Panheel en Beegden voor de lange termijn geborgd.

Omdat de inhoudelijke uitwerking van dit deelproject invloed heeft op de andere deelprojecten, heeft het college in juli 2023 besloten met het deelproject Winkelhart Heel te beginnen.

De opgave

Het centrumgebied van Heel functioneert op dit moment niet optimaal. Het centrumgebied is te groot waardoor de winkels en horeca ver uit elkaar liggen en elkaar niet versterken. Ook de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behoeft verbetering. Een centrale ontmoetingsplek ontbreekt. Qua winkelaanbod blijft het gebied achter bij de potentie die het heeft, waardoor het voorzieningenniveau achterblijft. Dat heeft weer een negatief effect op de leefbaarheid.

Vanuit een deel van de zorgaanbieders is er de behoefte/wens om het aanbod te concentreren in /bij het winkelhart, zodat ze meer een onderdeel vormen van een integraal voorzieningenaanbod. Ook is er vanuit de grote zorginstellingen de wens om in het winkelhart een horeca achtige voorziening te realiseren als dagbesteding voor hun cliënten.

Concreet wil de supermarkt graag verplaatsen om te kunnen uitbreiden tot 2.300 m² bvo, willen de zorgaanbieders een centrum voor positieve gezondheid realiseren van tussen de 1.000 en 1.500 m² is er ruimte voor een drogist en andere winkels en voor extra horeca. Belangrijk hiervoor is dat er meer ruimtelijke samenhang komt in het winkelhart en dat er ruimte wordt gemaakt voor extra winkels.

De weg naar een ruimtelijk ontwikkelvoorstel voor het nieuwe winkelhart

Na de zomervakantie van 2023 is gestart met het opstellen van een ruimtelijk ontwikkelvoorstel voor het winkelhart. Hiertoe is een breed uitgezet participatieproces doorlopen:

- er is een vijftal gesprekken gevoerd met de ondernemers / stakeholders;
- er hebben drie participatie-avonden met de bevolking plaatsgevonden waarin wensen en ideeën zijn opgehaald en uitgewerkt, en vervolgens is getrechterd via drie ruimtelijke denkrichtingen naar een voorkeursscenario voor het ruimtelijk ontwikkelvoorstel (bijlage 1);
- het voorkeursscenario is middels een enquête (online en op papier invulbaar) nogmaals breed uitgezet om te inventariseren hoe het inhoudelijk beoordeeld wordt door een brede groep van geïnteresseerden;
- diverse raads- en commissieleden hebben een of meerdere participatiebijeenkomsten bijgewoond, en de gemeenteraad is over de voortgang en inhoud van het plan informeel bijgepraat in een themabijeenkomst.

Het college is van mening dat het voorkeursscenario een ruimtelijk voorstel is dat recht doet aan de belangen van de stakeholders en de gemeente zelf, en dat het de ruimtelijke en economische kwaliteit biedt die de toekomstbestendigheid van het winkelcentrum van Heel een flinke boost zal geven. Het college is dan ook voornemens op basis van dit ruimtelijk voorstel bij het rijk een subsidie aan te vragen bij de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden en - bij toekenning van deze subsidie - met de investerende partijen het voorstel uit te werken tot een concreet inrichtingsplan. Om subsidie te kunnen aanvragen, dient de gemeente ook zelf een financiële bijdrage aan de realisatie van het plan te leveren.

Beslispunten:

1. het voorkeurscenario voor de ontwikkeling van het winkelhart in Heel zoals in bijlage 1 is weergegeven te accorderen als ruimtelijk vertrekpunt voor de verdere planuitwerking;
2. de onderhandelingen met de investerende private partijen te voeren op grond van financieringsvariant 3 zoals beschreven in bijlage 2;
3. de reeds bestaande bestemmingsreserve voor het project winkelhart in Heel op te hogen van € 1.000.000 naar € 1.235.000;
4. de extra benodigde € 235.000 hiervoor aanvullend uit de Algemene Reserves te reserveren;
5. het college opdracht te geven alternatieven te verkennen en aan de raad te presenteren in het geval de IW-subsidie niet wordt toegekend.

Argumenten:

- 1.1 *Het voorkeurscenario dient het merendeel van de belangen van de direct betrokken stakeholders*
Het opgestelde voorkeurscenario geeft invulling aan de wensen die vanuit de private investerende partijen zijn geuit. Zo is er in het voorstel onder andere plek voor een nieuwe, grotere supermarkt, ruimte voor overige winkels, een centrum voor positieve gezondheid, kleinschalige horeca en circa 275 parkeerplekken voor de bezoekers van dit commercieel en maatschappelijk vastgoed.
- 1.2 *Het voorkeurscenario geeft invulling aan de gemeentelijke ruimtelijke en functionele ambities*
Buiten de doelen van de externe stakeholders biedt het voorkeurscenario ruimte ook de gemeentelijke ambities te vervullen. Aanvullend op de opsomming onder argument 1.1 realiseren we in het nieuwe winkelhart van Heel op grond van het voorkeurscenario namelijk ook:
 - 65 huurwoningen: 20 sociale huur, 25 middenhuur en 20 vrije sector huur
 - een toegankelijke openbare ruimte voor iedereen
 - een autoluwe of autovrije ontmoetingsplek in het centrum
 - een klimaatbestendig ingerichte openbare ruimte met onder andere aandacht voor groen en biodiversiteit, wateropvang en -infiltratie, en het tegengaan van hittestress
- 1.3 *Het voorkeurscenario kan rekenen op draagvlak bij diverse groepen stakeholders*
Middels een enquête is gemeten wat de inwoners, ondernemers en bezoekers van het voorkeurscenario vinden. De resultaten van deze enquête zijn samengevat in bijlage 3. Maar liefst 73% is positief tot zeer positief over het gepresenteerde ruimtelijk voorstel (fase 1 + 2). Er zijn 245 enquêtes ingevuld, zodat de uitkomsten een goede weergave geven. Er is in de waardering maar een beperkt verschil tussen de diverse doelgroepen in de enquête (bewoners centrumgebied, ondernemer en omwonende/bezoeker).

Op de vraag wat men goed vindt aan het ruimtelijk voorstel reageert 68% met een “duimpje”. Er zijn 108 inhoudelijke reacties die vooral aangeven dat het nieuwe centrum compacter is dan het huidige, en dat het fijn is dat daarin een plek is om elkaar te ontmoeten. Ook is aangegeven dat het goed is om medische voorzieningen in het centrum toe te voegen, dat de winkels kunnen uitbreiden en dat er andere winkels en horeca worden toegevoegd, en dat de verkeerssituatie wordt verbeterd.

Degenen die negatief oordelen op het ruimtelijk voorstel hebben in hoge mate moeite met de aanpassing van de verkeerssituatie. De meeste gewenste aanpassingen op het ruimtelijk voorstel hebben te maken met verkeer en parkeren. Er is gevraagd naar de gewenste verkeerssituatie voor de ontmoetingsplek in het nieuwe centrumgebied. 40% wil deze plek graag autoluw, 27% autovrij en 33% wil de verkeerssituatie niet veranderen.

- 2.1 *Financieringsvariant 3 vergroot, binnen de financiële beleidskaders van de gemeente, de financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling het meest*
Voor het ruimtelijke ontwikkelvoorstel is aan de hand van kengetallen een financiële doorrekening op hoofdlijnen gemaakt. De hoogte van de publieke onrendabele top (het deel wat de gemeente zelf dient te dekken) is afhankelijk van de wijze waarop de kosten over de publieke en private partijen worden verdeeld. Hiervoor zijn in de basis drie varianten denkbaar. Deze worden in bijlage 2 bij dit raadsvoorstel nader toegelicht. Bij het beschikbaar stellen van gemeentelijke financiële middelen zijn de financiële (beleids)kaders van de gemeente randvoorwaarden stellend. Variant 1 botst met die kaders vanwege a) de hoogte van de gemeentelijke cofinanciering (€ 3,8 miljoen) en b) door het feit dat de gemeente in deze variant óók het parkeren voor de private partijen betaalt. Het college is van mening dat variant 1 daarom niet realistisch is. Wel stelt het college de raad voor binnen de financiële kaders te

zoeken naar mogelijkheden om de financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling zo veel mogelijk te vergroten. Het college stelt om die reden financieringsvariant 3 als voorkeursvariant voor aan de raad.

3.1 Een besluit over gemeentelijke (co)financiering is nodig om subsidie aan te kunnen vragen

Een substantiële bijdrage vanuit andere fondsen dan alleen de gemeentekas en private investeerders is onmisbaar om het plan financieel haalbaar te krijgen. Het college is daarom voornemens een subsidiebijdrage aan te vragen bij het rijk, vanuit de regeling Impulsaanpak Winkelgebieden.

Om in aanmerking te kunnen komen voor deze subsidie, dient de totale (dus de publieke én private) onrendabele top op het project ten minste € 1 miljoen te bedragen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan: deze bedraagt ruim 4 miljoen euro. Het aan te vragen subsidiebedrag mag zijn:

- maximaal 25% van de totale realisatiekosten, én
- maximaal 50% van de onrendabele top van het project, én
- maximaal € 5 miljoen per project.

Voor het gedeelte van de onrendabele top op het project dat resteert na aftrek van de maximaal aan te vragen uitkering geldt als voorwaarde dat de gemeente hier zelf de cofinanciering voor regelt. Met de keuze voor financieringsvariant gaat het dan om een bedrag van € 1.235.000.

Verplichte bijlage bij de subsidieaanvraag is een besluit over gemeentelijke cofinanciering. Dit mag ook een collegebesluit onder voorbehoud goedkeuring raad zijn. De regeling Impulsaanpak Winkelgebieden wordt opengesteld van 21 mei 2024 t/m 30 juni 2024. Het was niet haalbaar om voorliggend voorstel al voor de raadsvergadering van 28 mei te agenderen. Vandaar dat gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om bij de subsidieaanvraag een collegebesluit onder voorbehoud goedkeuring raad over de gemeentelijke financiering te voegen. Bij het besluit over de gemeentelijke cofinanciering wordt wel het voorbehoud gemaakt van het toekennen van de gevraagde subsidie (voor motivatie zie argument 5.1).

4.1 Het gereserveerde bedrag in de begroting is niet toereikend als gekozen wordt voor variant 3

Op 7 november 2023 heeft de gemeenteraad de programmabegroting 2024 goedgekeurd. Hierin is de gebiedsontwikkeling Centrumvisie Heel met daarbij concreet het deelproject Winkelhart Heel al opgenomen als ontwikkeling waarvoor een gemeentelijke cofinanciering nodig is. Indicatief is toen een bedrag van 1 miljoen euro voor de ontwikkeling opgenomen die wordt gedekt uit de Algemene Reserve. Door te kiezen voor financieringsvariant 3 moet dit bedrag worden opgehoogd naar € 1.235.000. Het college stelt de raad voor ook deze extra benodigde € 235.000 te dekken uit de Algemene Reserve.

5.1 Als de IW subsidie niet wordt toegekend, is een ander realisatiescenario aan de orde

Het besluit over beslispunt 3 heeft betrekking op het voorkeursscenario uit bijlage 1 en de financiële uitgangspunten zoals die zijn benoemd in bijlage 2. Het verkrijgen van een IW-subsidie is voor de haalbaarheid van dat voorkeursscenario een cruciaal aspect. Als de aangevraagde IW-subsidie wordt afgewezen, staat de haalbaarheid van het opgestelde voorkeursscenario onder grote druk. Er dient in voorkomend geval een analyse te worden uitgevoerd van inhoudelijke en financiële alternatieven, die opnieuw voor goedkeuring aan de raad wordt voorgelegd.

Kanttekeningen:

1.1 Een aantal investeerders en ondernemers is kritisch over het voorkeursscenario

Een groep winkeliers heeft enkele jaren geleden al diverse schetsen gemaakt voor een mogelijke herinrichting van het winkelhartgebied: zie de schets op de volgende pagina.

Deze groep vindt dat deze zogenoemde 'houtskoolschets' feitelijk uitgangspunt zou moeten zijn van de uitwerking. Men vindt dat het proces dat zij hebben doorlopen onterecht is "overgedaan" waarbij hun belangen minder zwaar zijn gaan wegen. Hun kritiekpunten zitten op twee terreinen: zorg en verkeer.

Zorg in het centrum

De groep ziet een centrum voor positieve gezondheid als concurrent voor de schaarse ruimte in het centrum. Hun voorkeur gaat uit naar het realiseren van een dergelijk centrum voor positieve gezondheid a) elders in Heel of b) in het voormalige RABObankgebouw aan de Heerbaan, zodat er in het nieuwe plan meer fysieke ruimte beschikbaar blijft voor retail.



SUGGESTIE 3: INRICHTING CENTRUM/WINKELS HEERBAAN - WILHELMINAPLEIN - DORPSTRAAT HEEL

BUREAU HOOGLAND BV
ROUWKUNDIG ONTWERP EN ADVISENBUREAU

a) *Waarom toch de zorg in het centrum?*

Eerstelijnszorg (huisarts, apotheek, fysio etc.) concentreert zich in toenemende mate in gezondheidscentra, vaak in woon- en dorpskernen. Samenwerking én ondersteuning door vrijwilligers op basis van de gemeenschapszin kan de zorg ook in kleine kernen overeind houden. Ook de huisarts en een fysiotherapeut in Heel hebben om die reden besloten samen op zoek te gaan naar een nieuw pand dat groot genoeg is om er eerstelijns zorgaanbieders samen in te huisvesten. Maar zij willen verder gaan en in Heel een centrum voor positieve gezondheid starten.

Positieve gezondheid is het leidende concept voor het gezondheidsbeleid van de gemeente. Dit concept gaat verder dan alleen fysieke gezondheid. Het gaat ook om mentaal welbevinden, zingeving en meedoen. Die bredere benadering draagt bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan, én om zo veel mogelijk eigen regie te voeren. Een “thuishuis” voor positieve gezondheid is hiervoor essentieel. Het gebouw moet een multifunctionele accommodatie worden, waarin behalve voor de eerstelijns zorg ook ruimte is voor bijvoorbeeld sociaal-maatschappelijke voorzieningen en een informele plek voor ontmoeting.

Een absolute voorwaarde voor succes voor deze formule is, dat het centrum op een centrale plek van de woonkern of het dorp is gesitueerd. Alleen dan kunnen naast het gebruik van aangeboden eerstelijnszorg en maatschappelijke voorzieningen, spontane ontmoetingen ontstaan. Even binnen lopen om gezellig te buurten en daarnaast bezig te kunnen zijn met meer vitaliteit, zelfredzaamheid en naar elkaar omzien. Naar het centrumgebied van een kern te komen betekent dat mensen naast het boodschappen doen ook welzijn ervaren. Dat gaat niet aan de rand van het dorp of in een buitenwijk. Andersom werkt het ook: mensen stappen na een bezoek aan het centrum voor positieve gezondheid gemakkelijker nog even bij een winkel binnen of nemen een kopje koffie bij het horecapunt dat in het winkelhart een plekje krijgt. Het sociale contact en de verbinding tussen groepen met verschillende achtergronden, leeftijden en voorkeuren geeft mensen het gevoel dat ze hun leven samen met anderen vormgeven. Zeker voor nieuwkomers is het belangrijk om opgenomen te worden in die sociale structuur. ‘Zorg in het centrum’ versterkt dus wel degelijk de functie van een winkelgebied. Daarom is voor de gemeente een plek voor het centrum voor positieve gezondheid in het winkelhartgebied een heel belangrijke doelstelling.

b) *Waarom de zorg niet in het voormalige RABObankgebouw?*

Voor zover het gaat over het voormalige RABObankgebouw: het is op dit moment nog geheel onzeker a) of en b) wanneer dit pand beschikbaar zou kunnen komen om een centrum voor positieve gezondheid daarin te vestigen. Op dit moment huurt Daelzicht het pand als hoofdkantoor. Op

termijn zal Daelzicht deze huur beëindigen omdat het de kantoorruimten graag terug wil verplaatsen naar het eigen terrein. Het pand komt dan leeg te staan, maar het is nog niet duidelijk op welke termijn dat aan de orde zal zijn. Maar zelfs als dat op relatief korte termijn het geval zal zijn, is het nog maar de vraag of het fysiek mogelijk is dit pand om te vormen naar een centrum voor positieve gezondheid. Daarvoor voldoet het pand in de huidige vorm niet, en de eigenaar van het gebouw geeft aan in principe geen partij te willen zijn in het verbeteren van het winkelgebied in Heel en is om die reden ook niet genegen het pand ingrijpend te renoveren of verbouwen om bepaalde functies mogelijk te maken. Een belangrijk aspect bij een eventuele verbouwing is bovendien de financiële haalbaarheid. De in het centrum voor positieve gezondheid te vestigen zorgverleners hebben slechts een gelimiteerde draagkracht voor huurkosten.

Wellicht kan de opstelling van de eigenaar van het voormalige RABObankpand in de toekomst nog wijzigen. Op dit moment is de conclusie echter dat het voormalig RABObankgebouw geen optie is voor het vestigen van een centrum voor positieve gezondheid en dat er voor deze planbouwsteen een plek gevonden moet worden in het nieuw te realiseren vastgoed in het winkelhart.

Verkeersrouting

Behalve over het toevoegen van eerstelijns zorg in het winkelhartgebied is deze groep ondernemers huiverig voor ingrepen in de verkeersstructuur, en dan vooral in relatie tot de bereikbaarheid van de winkels aan de Dorpsstraat. Ook vanuit omwonenden zijn opmerkingen gemaakt over of juist gevraagd naar het treffen van verkeersmaatregelen. Het onderwerp verkeer zal bij het verder uitwerken van dit voorkeursscenario tot een concreet inrichtingsplan dan ook een belangrijke pijler worden.

In een bijeenkomst met de ondernemers eind januari is geconstateerd dat het ruimtelijk voorstel en de houtskoolschets voor meer dan 80% met elkaar overeenkomen. In een sessie met de opsteller van de houtskoolschets en Rho/de gemeente is geconstateerd dat de resterende verschillen in de uitwerking overbrugbaar zijn in de vervolgutwerking naar concrete bouwplannen en een plan voor de openbare ruimte.

Samenhang met andere Beleidsdocumenten:

Het voorstel past in en geeft invulling aan het gemeentelijk beleid in de brede zin van het woord. Het aanpakken van het winkelhart in Heel staat al expliciet als doel benoemd in de programmabegroting (paragraaf 3.6.8). Bovendien is er voor dit traject een interne projectgroep geformeerd waarin de diverse relevante beleidsdisciplines vertegenwoordigd zijn, zodat ook het behalen van een breed scala aan gemeentelijke doelstellingen in een plan voor een nieuw winkelhart in Heel bewaakt wordt.

Communicatie:

De centrumvisie Heel waartoe het project Winkelhart Heel behoort, valt onder een van de grote gebiedsontwikkelingen in de gemeente Maasgouw. Voor dit project is een aparte pagina opgezet op de gemeentelijke website. Op die pagina wordt een kort nieuwsartikel geplaatst over het raadsbesluit en het vervolgproces. Ditzelfde nieuwsartikel wordt ook verzonden naar de stakeholders die aan het participatietraject hebben deelgenomen. Ook wordt het raadsbesluit meegezonden als verplichte bijlage bij de subsidieaanvraag.

Financiën

In de programmabegroting is al een bedrag van 1 miljoen euro gereserveerd voor deze ontwikkeling. Dit bedrag zal worden opgehoogd naar € 1.235.000. Aanvullend dient er een bedrag van € 235.000 uit de Algemene Reserve ~~beschikbaar~~ te worden gesteld-gereserveerd voor de gebiedsontwikkeling Centrumvisie Heel.

In deze fase is de reservering nog steeds niet meer dan dat: een reservering. Het betreft het reserveren van middelen voor een toekomstige ontwikkeling. Een definitief kredietvoorstel aan de raad kan pas aan de orde zijn 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: vanaf het moment van toekenning van de IW-subsidie, moeten de concrete zakelijke en financiële afspraken tussen partijen binnen 1½ jaar definitief op papier gezet en ondertekend zijn.

Planning en uitvoering:

- week 26: indienen subsidieaanvraag IW bij RVO
- 11 juli: toezending ondertekend raadsbesluit naar RVO, als aanvulling op de subsidieaanvraag
- 1 oktober: uiterlijke beslisdatum op subsidieaanvraag
 - Bij positief besluit op subsidieaanvraag: start planvoorbereidingsfase van het project
 - Bij positief besluit op subsidieaanvraag: terug naar de tekentafel met alternatievenstudie

Bijlagen:

1. Voorkeursscenario ruimtelijk ontwikkelvoorstel
2. Financieringsvarianten
3. Samenvatting resultaten enquête

Team: Fysiek Domein