TECHNISCHE VRAGEN m.b.t. AP Accorderen nieuwe ontwikkelkoers winkelhart Heel

19-05-2026

GEMEENTE MAASGOUW – PFH.: Snijckers

Nr.	*Fractie*	*Vraag*	*Betreft pag.*	*Antwoord*
1	D66	Wat wordt precies bedoeld met "/toegewezen parkeergelegenheid"? Faciliteert de gemeente de parkeerplaats?		Als uw vraag verwijst naar pagina 12: daar zijn de uitgangspunten per aandachtsgebied opgesomd. Voor de Jumbo is het van belang dat de ingang van de Jumbo grenst aan een parkeergelegenheid. Jumbo zal in ieder geval op eigen terrein moeten voldoen aan de benodigde parkeernorm. Dit gaat de gemeente niet betalen.
2	D66	Communicatieaanpak. Krijgt de afd. Communicatie hierin een grote rol?		Ja, er is een vaste communicatieadviseur aan dit project gekoppeld.
3	LB	Er zijn nog een aantal onderzoeken nodig, waarom zijn deze niet al eerder uitgevoerd?		Omdat dergelijke onderzoeken geld kosten en zowel het college als de marktpartijen graag eerst willen weten of de nieuwe koers kan rekenen op draagvlak bij de gemeenteraad zodat deze kosten niet voor niets worden gemaakt.
4	LB	In welke vorm wordt de burgerparticipatie uitgevoerd? Wordt hierin 'Heel Heel' in meegenomen?		De precieze invulling van de participatie moet nog worden ingevuld.
5	LB	Op welke termijn en hoe verwacht men duidelijkheid te krijgen over de haalbaarheid?	3	Dit moet aan het eind van 2026 duidelijk zijn.
6	LB	Hoe wordt gecommuniceerd met bewoners (via welke kanalen/welke wijze, welke frequentie en met welke bewoners)	4	De precieze invulling van de participatie en het daarbij behorende communicatietraject moet nog worden ingevuld.
7	LB	Op welke termijn en hoe verwacht men duidelijkheid	4	Wij kunnen deze vraag alleen beantwoorden voor de gemeentelijke onderdelen in het plan. De kosten voor de planvormingsfase voor die onderdelen worden duidelijk nadat het inkooptraject voor de diverse voorbereidende activiteiten zijn afgerond. Dit zal in het najaar duidelijk zijn.

		te krijgen over kosten doorlopen planvormingsfase?		
8	LB	Hoe wil men voortgang borgen/bewaken	4	Er wordt met partijen een anterieure overeenkomst gesloten waarin ook afspraken worden gemaakt over de planning. Bewaking van de voortgang vindt plaats in de reguliere projectgroepoverleggen.
9	LB	Gemeente en ondernemers geven de voorkeur aan separate uitgebreide BOPA-procedures. Hiermee kunnen deelprojecten gefaseerd worden gerealiseerd, investeringen worden gespreid. Vraag: Hoe staat dat in relatie tot integrale aanpak en met name als blijkt dat één of meerdere deelprojecten meer kosten met zich meebrengen en wat voor gevolgen kan dit hebben voor vervolg van overige deelprojecten?	Bijlage 1 blz.14 Planologisch& juridisch	Een BOPA procedure of een omgevingsplanprocedure zegt alleen iets over het planologisch instrumentarium dat gebruikt wordt om een ontwikkeling mogelijk te maken. Beide hebben geen invloed of sturing op de voortgang van de uitvoering van projectonderdelen, anders dan dat projectonderdelen waar eventueel juridisch verweer tegen wordt aangespannen geen rem zal zijn voor projectonderdelen waarvoor dit niet het geval is.
10	LB	Wilhelminaplein dient een aantrekkelijk groen verblijfsgebied te worden met voldoende parkeerruimte. Vraag: voor wie voldoende parkeerruimte? Voor omwonenden en of bezoekers? Hoe staat dit in relatie tot de wenselijk beoogde blauwe zone?	Bijlage 1/blz.26	Het aantal benodigde parkeerplekken wordt berekend aan de hand van het huidige parkeernormenbeleid. Hierbij wordt rekening gehouden met alle nieuwe functies, dus zowel commercieel als wonen. Of het instrument ‘blauwe zone’ hierbij wenselijk is, wordt onderzocht in de planvormingsfase.
11	LB	Laatste alinea: Tegelijkertijd beschikt de gemeente, binnen de kaders van de Omgevingswet en overige geldende wet	Bijlage 1/blz.41	De gemeente heeft geen mogelijkheden om wettelijk verplicht kostenverhaal achterwege te laten. Hiervoor bestaat dus geen vangnet.

		- en regelgeving, over instrumenten om kosten die samenhangen met publieke voorzieningen en in-frastructuur (deels) te verhalen op initiatiefnemers. Dit betreft onder meer kosten voor de aanleg en inrichting van de openbare ruimte binnen het winkelhart, waaronder het Wilhelminaplein en andere openbare demarcatiegebieden. De nadere uitwerking van kostenverdeling en kostenverhaal vindt plaats in de per demarcatiegebied te sluiten anterieure overeenkomsten en maakt onderdeel uit van de verdere planuitwerking en besluitvorming. Vraag: wat als kostenverhaal ervoor uiteindelijk toch zorgt voor overschrijding budget en niet te behappen valt? Is er een vangnet?		
12	LB	Kunnen wij nog spreken van centrumversterking of vooral optimalisatie van de bestaande situatie?	Algemeen	Er is zeker nog sprake van een centrumversterking. Zo wordt er meer commerciële ruimte gerealiseerd: onder andere doordat de kantoorfunctie van de supermarkt wordt verplaatst naar boven op de uitbreiding en het pand dat daarvoor nu wordt gebruikt vrij komt, en doordat er een tweede winkelruimte komt aan de Heerbaan. Ook komen er meer woningen in het centrumgebied, wat zorgt voor meer ‘reuring’ en bezoekers.
13	LB	Betreffende Wilhelminaplein: Wordt dit echt een verblijfsplek? Komt er sociale horeca / ontmoeting?	Algemeen	De gemeente kan niet ‘regelen’ dat er sociale horeca komt, maar wil dit wel faciliteren als er zich een initiatiefnemer meldt. Het pand Wilhelminaplein 3 waar nu nog het kantoor van de Jumbo zit, zou daar zeer geschikt voor zijn. Hoe de verblijfsfunctie goed kan worden ingericht, zal een belangrijk aandachtspunt zijn in de opdracht naar de ontwerpers die met de inrichting van de openbare ruimte aan de slag gaan.

		Hoe sterk is de ruimtelijke samenhang? Oftewel: hoe voorkomen wij dat het slechts een functioneel centrum zonder echte verblijfskwaliteit wordt?		
14	LB	Wat zou er aanvullend nodig zijn (financieel) om alsnog het ambitieniveau van 2024 te benaderen?	Algemeen	Dit is niet meer haalbaar omdat de Jumbo en de fietsenhandelaar hebben besloten niet te willen verplaatsen.
15	LB	Wat is het scenario als uit onderzoeken blijkt dat onderdelen niet haalbaar zijn?	Algemeen	De opgemaakte haalbaarheidsstudie laat in ieder geval zien dat de nu beoogde ontwikkeling financieel haalbaar moet kunnen zijn. De grove ramingen worden na een positief raadsbesluit uitgewerkt tot een concreet plan met bijbehorende concrete raming. Uiteindelijk is het dan aan de marktpartijen om te besluiten of zij de kosten voor de beoogde ontwikkeling willen maken of niet. Partijen zijn het er wel over eens dat als het nu niet lukt het dan ook helemaal niet meer lukt.
16	LB	Wat zijn de geraamde kosten voor herinrichting van de Heerbaan (30 km/u)? Wat betekent het niet meenemen hiervan voor de integrale kwaliteit en veiligheid van het winkelhart?	Algemeen	Eerste verkenningen laten een bedrag tussen de 8 ton en 1,2 miljoen euro hiervoor zien, maar dit hangt natuurlijk wel af van hoe een eventuele herinrichting wordt uitgevoerd. De komende maanden zal worden bekeken of er ook met plaatselijke maatregelen de maximale snelheid kan worden geremd. In het voorstel om de grondexploitatie voor het project te openen zal de optie om de Heerbaan opnieuw in te richten worden meegenomen zodat u daar dan een weloverwogen besluit over kunt nemen.
17	LB	Door de middelen zoals voorgesteld te reserveren, terwijl de kosten van de beoogde ontwikkeling nog niet bekend zijn, rijst enerzijds de vraag wat nu concreet met dit bedrag beoogd wordt te realiseren en anderzijds voor welke daaraan toe te voegen beoogd resultaat in elk geval aanvullend krediet nodig zal zijn? Anders gezegd kunt u	4	Nee, dat is nu nog niet mogelijk. Daarvoor zijn de plannen nog te grofmazig. Wat er in deze fase is gedaan is het eens worden met de marktpartijen over de programmering (hoeveel m2 commercieel, hoeveel woningen, past dat qua parkeernormen) en het doorrekenen of de gereserveerde 1,2mln euro de investeringen in de openbare ruimte die hiervoor nodig zouden zijn toereikend lijken. Dat is zo. De plannen moeten echter verder worden uitgewerkt om precies te kunnen aangeven welke projectonderdelen wat gaan kosten. Om die reden kan er nu ook nog geen grondexploitatie ter opening aan uw raad worden voorgelegd.

		een compartimentering van de plannen in het financiële kader hiervan geven?		
18	VVD	Hoe wordt bepaald of de nieuwe plannen betaalbaar zijn zonder duidelijke begroting en zonder subsidie?		De marktpartijen hebben op basis van de beoogde programmering geconcludeerd dat die voor hen haalbaar is. De gemeentelijke investeringen in de openbare ruimte die hiervoor nodig zijn, zijn aan de hand van kengetallen doorgerekend en die lijken te passen binnen het gereserveerde 1,2mln euro.
19	VVD	Wie betaalt welke kosten (gemeente vs. andere partijen) en hoe worden de financiële risico's verdeeld?		Gemeente betaalt de investeringen in de openbare ruimte, marktpartijen betalen de commerciële ontwikkelingen inclusief het deel van de kosten voor de openbare ruimte waarvoor zij volgens het wettelijk verplicht kostenverhaal aan de lat staan.
20	VVD	Hoe wordt omgegaan met onvoorziene kosten tijdens de verdere uitwerking en uitvoering van het project, en wie draait daarvoor op?		Kostenoverschrijdingen in de commerciële ontwikkelingen zijn voor rekening en risico van de betreffende marktpartij(en), de gemeente staat aan de lat voor kostenoverschrijdingen voor de werken in de openbare ruimte.
21	VVD	Welke onderzoeken moeten nog gedaan worden om te controleren of de plannen echt uitvoerbaar zijn?		Er moeten concrete ontwerpen met bijbehorende kostenramingen worden opgesteld voor de ruimtelijke invulling van de diverse deelgebieden. Ook moet worden onderzocht of de beoogde programmering past binnen beleid van hogere overheden.
22	VVD	Welke onderdelen van de recent gepresenteerde ontwikkelrichting voor het winkelhart zijn al concreet uitgewerkt en welke nog niet?		Nog geen enkel onderdeel van de nieuwe ontwikkelkoers is concreet uitgewerkt. Bij die uitwerking willen we nadrukkelijk de inwoners en ondernemers van Heel betrekken, en om geen verkeerde verwachtingen te wekken gaan we dat pas doen als we zeker weten dat de nieuwe koers kan rekenen op instemming vanuit de gemeenteraad.
23	VVD	Kan het college toelichten of er sprake is van een verschuiving in focus van een winkelhart met een sterke economische functie naar een bredere inzet op leefbaarheid en sociale cohesie, en zo ja, wat dit betekent voor het aantal en type winkels en voorzieningen in het centrum van Heel?		Nee, daar is geen sprake van. De aandacht voor leefbaarheid en sociale cohesie zat ook al in het plan dat is voorgedragen voor de afgewezen Rijkssubsidie. Sterker nog: dat is dé motivering waarom er ook publiek geld in dit plan kan worden geïnvesteerd. Zou het alleen een economische vastgoedontwikkeling zijn, dan zou de gemeente daar geen investerende rol in kunnen en mogen hebben.

24	VVD	Kan het college concreet en kwantitatief inzicht geven in de beoogde invulling van het centrum, waaronder het aantal en type winkels, horeca, voorzieningen en woningen, inclusief de verdeling in vierkante meters en de beoogde ontwikkeling ten opzichte van de huidige situatie?		Nee, dat is in deze fase nog niet mogelijk. Hiervoor moet de beoogde programmering eerst worden vertaald in ruimtelijke ontwerpen. Dat verdere planvormingstraject gaat worden opgestart na goedkeuring van uw raad over de beoogde ontwikkelrichting.
25	VVD	Kan het college concreet aangeven welke ondernemers en vastgoedeigenaren bereid zijn om te investeren of deel te nemen, en op welke wijze dit commitment juridisch en/of financieel is vastgelegd, inclusief eventuele voorbehouden of afhankelijkheden?		Voor de planvormingsfase is een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen de investerende partijen te weten Tomassen & Zonen B.V, Van Eerd Beheer (de eigenaar van het Jumbopand), Heerschap Supermarkten BV, VOF Dorpsstraat (de eigenaar van de panden Dorpsstraat 25a, 44 en 44a) en gemeente Maasgouw. Voor de daadwerkelijke uitvoering zal met diezelfde partijen een anterieure overeenkomst worden gesloten die dit commitment juridisch en financieel vastlegt.
26	VVD	Kan het college toelichten op welke wijze de bevoorrading van de supermarkt Jumbo (waaronder vrachtverkeer, routes, tijdstippen en frequentie) wordt georganiseerd, en welke concrete maatregelen worden voorzien om negatieve effecten op verkeersveiligheid, geluid en leefbaarheid voor omwonenden, in het bijzonder in en rondom Sleydal, te voorkomen of te beperken?		De bedoeling is om de huidige bevoorrading aan de Sleydal iets aan te passen: zowel qua wegprofilering (zodat er een veiligere situatie ontstaat) als door het lossen inpandig te gaan doen (zodat geluidoverlast wordt verminderd).
27	VVD	Kan het college toelichten hoe de middelen uit de Regiodeal concreet worden		De middelen uit de regiodeal voor het Heelse onderdeel van het ingediende plan zien voor wat betreft het deelproject winkelhart Heel op de aanpassingen aan het Wilhelminaplein en de Dorpsstraat.

		ingezet binnen dit project, en welke verplichtingen en afhankelijkheden hieraan zijn verbonden?		Voorwaarde vanuit de regiodeal is dat de werkzaamheden uiterlijk in 2028 zijn afgerond, dus voortgang is essentieel.
28	VVD	Kan het college toelichten wat de inhoud en reikwijdte is van de afgesloten samenwerkingsovereenkomst met ondernemers, en in hoeverre deze overeenkomst verder gaat dan een intentieverklaring? Specifiek: welke concrete afspraken zijn gemaakt over investeringen, fasering, verantwoordelijkheden en risicoverdeling, en in hoeverre deze juridisch en/of financieel bindend zijn?		In feite is de gesloten samenwerkingsovereenkomst niet meer dan een intentieverklaring. Er zijn in de samenwerkingsovereenkomst geen concrete afspraken gemaakt over de hoogte van investeringen. In hoofdlijnen zijn er de volgende zaken in opgenomen: • Een beschrijving van de beoogde ontwikkeling / programmering per deelgebied. • De voorgestelde fasering: o Fase 1A: uitbreiding van de supermarkt in Demarcatiegebied A, herinrichting van het Wilhelminaplein (Demarcatiegebied B) en aanpassing van de verkeersstructuur aan de Sleydalzijde (Demarcatiegebied E); o Fase 1B: ontwikkeling van de locatie Tomassen (Demarcatiegebied C), herontwikkeling van de voormalige basisschool (Demarcatiegebied D), herontwikkeling van het voormalige DA-pand (Demarcatiegebied J) en herinrichting van de Dorpsstraat (Demarcatiegebied F); o Fase 2: herinrichting van de Heerbaan (Demarcatiegebied G); o Fase 3: eventuele toekomstige ontwikkelingen binnen Demarcatiegebieden H en I. • Het uitgangspunt dat iedere partij verantwoordelijk is voor de kosten die samenhangen met de ontwikkeling, voorbereiding en realisatie van het eigen deelproject, en dat iedere partij het risico draagt van kostenstijgingen binnen het eigen Deelproject • De uitvoering van gemeentelijke investeringen binnen het Openbaar Gebied is afhankelijk van een positieve en uitvoerbare grondexploitatie (GREX) en van de beschikbaarheid van door de gemeenteraad beschikbaar gestelde financiële middelen. • Deze Samenwerkingsovereenkomst kwalificeert niet als Anterieure Overeenkomst in de zin van de Omgevingswet en strekt niet tot vervanging daarvan. Aan deze Overeenkomst kunnen geen rechten worden ontleend met betrekking tot planologische beoordeling, kostenverhaal, uitvoering of realisatieverplichtingen. • Partijen erkennen dat de verplichtingen uit deze Overeenkomst kwalificeren als inspanningsverplichtingen. Geen der Partijen kan uit deze Overeenkomst aanspraak maken op het nemen van een specifiek publiekrechtelijk besluit, noch op het onherroepelijk worden daarvan.
	PRO Maasgouw	Wat is de concrete participatieladder die het college wil toepassen om verdere input vanuit inwoners en ondernemers te verkrijgen?		De precieze invulling van de participatie en het daarbij behorende communicatietraject moet nog worden ingevuld.