



Samenvatting

Het college besluit een aangepast structuurontwerp inclusief grondexploitatie voor de herontwikkeling van het centrum De Heeg voor te leggen aan de gemeenteraad.

Aan de hand van het in 2022 door de raad vastgestelde startdocument voor de ontwikkelingen in het centrum van De Heeg, heeft de gemeenteraad op 27 mei 2025 een uitgewerkt structuurontwerp vastgesteld. Dit vormt een samenhangende ruimtelijke en programmatische basis voor de hierna te ontwerpen gebouwen en openbare ruimten. Bij de nadere uitwerking blijkt een grotere supermarkt noodzakelijk waarvoor een aanpassing in het structuurontwerp noodzakelijk is. Hierbij wordt nog steeds ingezet op een nieuwe Boeckel, een nieuw kerkgebouw, nieuwe winkels, (zorg)woningen, en vergroening en verbetering van de openbare ruimte. Een groen en aantrekkelijke centrum, ruimte en faciliteiten voor ontmoeting en aandacht voor gemeenschappelijkheid waren en zijn nog steeds leidende principes bij het ontwerpen van zowel gebouwen als van de openbare ruimten.

Naast het ontwerpen van gebouwen en openbare ruimte, zijn ook de financiële kaders en de samenwerking met de gebiedspartners uitgewerkt en wordt een grondexploitatie voorgelegd ter besluitvorming.

1. Beslispunten

Het college besluit:

1. Het raadsvoorstel voor te leggen aan de raad met beslispunten:
 1. In te stemmen met het gewijzigde structuurontwerp voor de herontwikkeling voor centrum de Heeg een en ander zoals beschreven in dit raadsvoorstel en nader uitgewerkt in bijlage 2.
 2. De grondexploitatie Centrumontwikkeling de Heeg vast te stellen.
 3. In te stemmen met het inzetten van twee aanvullende kredieten teneinde de onrendabele top van de grondexploitatie af te dekken:
 - Het krediet De Heeg (onderdeel Meerjaren investeringsplan, begroting 2026) à € 2.873.620 te voteren.
 - Een aanvullend krediet à € 2.376.380 te voteren voor De Heeg.
 4. Hiertoe eenmalig € 2.376.380 te storten in de reserve afschrijvingslasten om de afschrijvingslasten voortkomend uit het onder beslispunt 3 gevoteerde krediet te dekken en deze storting te dekken uit de algemene middelen (algemene reserve).



5. De onttrekking aan de algemene reserve en de dotatie aan de reserve kapitaallasten (beslispunt 4) en de kapitaallasten en bijbehorende dekking uit de reserve kapitaallasten meerjarig middels de Tweede Bestuursrapportage 2026 in de (meerjaren)begroting te verwerken.
2. Op grond van artikel 87 van de Gemeentewet juncto artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo geheimhouding op te leggen op bijlage G1 (Grondexploitatie Herontwikkeling centrum de Heeg) tot aan het eind van het project (afsluiting grondexploitatie) en GR1 (Registratieformulier bij G1).

Besluit Burgemeester en wethouders d.d. 21 januari 2026:

Conform.



2. Aanleiding

In 2017 is het project centrumplan De Heeg in het leven geroepen om voor De Heeg weer een aantrekkelijk centrum te maken. Dit project verbindt en coördineert betrokken partijen en belangen om gezamenlijk kansen en meerwaarde te creëren. In onderlinge samenhang worden de thema's Winkelen, Bereikbaarheid en parkeren, Ontmoeten, Bewegen en Leren verbonden tot een integraal geheel. Ondanks dat de afzonderlijke thema's hun eigen dynamiek en tempo hebben, wordt er zoveel mogelijk ingezet op een totaalaanpak.

Op 20 juli 2021 heeft uw raad het college opdracht gegeven om de (her)ontwikkeling van centrum De Heeg actief op te pakken en daarvoor een aantal kwalitatieve criteria vast te stellen. In nauwe afstemming met Orange Capital Partners (de toenmalige eigenaar van de winkelruimten) is daaraan gewerkt, waarna uw raad op 31 mei 2022 heeft besloten om een startdocument met uitgangspunten voor de herontwikkeling voor het centrum van De Heeg vast te stellen. Daarin werd onder meer besloten om een nieuwe binnensportaccommodatie te bouwen en vervolgens de sporthal te slopen, zodat op deze plek nieuwe winkels en woningen gebouwd kunnen worden. Hierbij wordt de bestaande supermarkt verplaatst naar de locatie van de sporthal. Op de huidige locatie van de supermarkt kan dan woningbouw gerealiseerd worden. Om die beweging mogelijk te maken en tevens een betere samenhang en openbare ruimte te realiseren, is ook verplaatsing van gemeenschapshuis De Boeckel en verplaatsing van de kerkfunctie noodzakelijk.

Al snel hierop werd voor Orange Capital Partners duidelijk dat zij de (her)ontwikkelingsopgave niet zelf zou gaan oppakken. Vanwege de grote complexiteit, langere doorlooptijd en de beperkte eigen capaciteit, werd door de ontwikkelaar besloten om de winkelruimten te verkopen aan een nieuwe eigenaar met specifiekere kennis en ervaring op gebied van herontwikkeling.

CRA Vastgoed nieuwe eigenaar winkelruimten

Sinds juli 2023 is CRA Vastgoed uit Eindhoven de nieuwe eigenaar van de winkelruimten in het centrum van De Heeg. Samen met hen is er intensief gewerkt aan de doorontwikkeling van de integrale ruimtelijke ontwikkelrichting. Steeds met als doel om te komen tot een integrale kwaliteitsimpuls in de inrichting van het gebied (groen, verharding, verkeerscirculatie, en parkeren), tezamen met investeringen van de eigenaar van het winkelcentrum en investeringen in sport en onderwijs. Al relatief snel in het ontwikkelproces heeft CRA Vastgoed aangegeven dat zij meerwaarde



ziet in het breder beschouwen van de opgave. Het gaat dan voornamelijk over het deels heroverwegen van de posities van de bebouwing.

Verbeteringen

Dit project betekent niet alleen een ruimtelijke verbetering, maar ook een sterke sociale, economische en maatschappelijke impuls voor de wijk, waar in de afgelopen 50 jaar nauwelijks investeringen zijn gedaan. Ook in de omgevingsvisie 2040 wordt het belang van een aantrekkelijke en volwaardig hart van De Heeg benadrukt. Vooral de ontmoetingsfunctie is daarbij van groot belang. De toevoeging van een compleet aanbod aan voorzieningen – op sociaal, maatschappelijk en economisch vlak – en een substantiële uitbreiding van het aantal woningen (met name voor zorgbehoevenden, starters en senioren) bevorderen de doorstroming binnen de wijk. Daarnaast trekt het nieuwe doelgroepen aan en vergroot het zowel kwalitatief als kwantitatief het verzorgingsgebied van De Heeg.

Bevoegdheden

Eigenaar CRA is zelf verantwoordelijk en bevoegd om plannen te maken voor de verbetering van de winkelruimten in centrum De Heeg. Omdat wordt ingezet op integrale kwaliteit, is samenwerking met gemeente een voorwaarde om tot resultaat te komen.

Gemeente is publiekrechtelijk bevoegd om mee te werken aan de benodigde ruimtelijke procedures en vergunningsaanvragen om de beoogde ontwikkelingen juridisch-planologisch te volbrengen. Aangezien gemeente ook eigenaar is van diverse percelen, appartementsrechten en vastgoedobjecten die betrokken worden in de beoogde (her)ontwikkeling, is zij ook privaatrechtelijk bevoegd om mee te werken aan de benodigde transacties in dit kader.

3. Beoogd effect

Het door de raad in 2022 vastgestelde kader is onverminderd de basis voor de centrumontwikkeling De Heeg. Ten opzichte van het eerder in 2022 vastgestelde kader zijn er nieuwe ontwikkelingen en ontstaan er kansen tot verbetering van het plan. Deze hebben geleid tot nieuw structuurontwerp. Het nieuwe structuurontwerp bevat de volgende concrete ontwikkelingen:

Grotere supermarkt met breder assortiment

Er komt een *nieuwe grotere supermarkt met een breder assortiment*. Deze supermarkt is cruciaal voor de economische, sociale en maatschappelijke versterking van het centrumgebied van De Heeg.



Echter een grotere supermarkt betekent ook een grotere parkeerbehoefte en heeft invloed op de omliggende gebouwen en openbare ruimte. Deze nieuwe supermarkt komt op de locatie van de huidige sporthal. Bij de supermarkt komen kleinere voorzieningen voor retail en boven de supermarkt worden appartementen gebouwd.

Semi-ondergrondse parkeergarage

Om binnen het beschikbare ruimtebeslag voldoende parkeermogelijkheden aan te kunnen bieden komt er een *semi-ondergrondse parkeergarage* onder de supermarkt.

Verplaatsing kerkgebouw

Gezien de impact op de beschikbare ruimte bij het realiseren van een supermarkt, parkeergarage, kleinere retailvoorzieningen en woningbouw is de eerder beoogde locatie voor de kerk niet meer haalbaar. In overleg met het parochiebestuur is gekeken of de kerk naar een nieuwe plek in het centrum zou kunnen verhuizen. Deze wordt nu verplaatst richting Cuylenborg. Dit maakt een beter en nadrukkelijker centrumplein mogelijk. De herkenbaarheid van centrum De Heeg wordt vergroot, doordat de toegevoegde klokkentoren en het kerkgebouw zelf zichtbaar zijn vanaf het centrale plein van het winkelcentrum.

De nieuwe positionering van de kerk meer richting Cuylenborg zal in de nabijheid van de nieuwe gymzaal, en het nieuwe buurtcentrum blijven. De zelfstandige functies die ruimtelijk in elkaars nabijheid liggen, blijven als het ware een drie-eenheid voor ontmoeting. Daardoor bieden ze uitstekende kansen om van elkaars mogelijkheden gebruik te maken en synergie te bereiken.

Gemeenschapshuis de Boeckel

Het nieuwe buurtcentrum De Boeckel wordt ingepast in de vrije ruimte tussen de nieuwe binnensportvoorziening en bestaande woongebouw (met commerciële plint). Interactie tussen bewegen – ontmoeten – horeca kan hier ook verder worden vormgegeven. Het nieuwe buurtcentrum krijgt de sfeer en uitstraling van een huiskamer. Het is daardoor aantrekkelijk voor vele doelgroepen en nodigt uit tot divers gebruik. In de basis compact van opzet en flexibel uit te breiden als dat nodig is voor grotere evenementen. Dat kan bijvoorbeeld door tijdelijk een paviljoen te koppelen aan de bestaande bebouwing.



Nieuwe gymzaal

Er is door de raad eerder al besloten om een *nieuwe gymzaal* te bouwen. Hiervoor is al voorzien dat fysieke samenwerking met een nieuw buurtcentrum en kerkgebouw mogelijk is en dit ruimere gebruiksmogelijkheden geeft. Door de komst van de supermarkt, de parkeervoorzieningen en een logische verbinding met het gemeenschapshuis de Boeckel ontstond er een knelpunt voor wat betreft te overbruggen hoogteverschillen. Daartoe wordt de gymzaal herontworpen waarbij deze nu op gelijk niveau wordt gesitueerd als het gemeenschapshuis. Vanwege dit herontwerp is er een half jaar vertraging ontstaan en zal ook de realisatie mogelijk duurder worden. De realisatie van de nieuwe gymzaal maakt geen onderdeel uit van de grondexploitatie. Mocht de gymzaal niet binnen het hiervoor beschikbare bedrag gerealiseerd kunnen worden, dan zal hierover zelfstandig (middels de berap) over worden gerapporteerd, zodra dit duidelijk wordt.

Inmiddels loopt de procedure voor de omgevingsvergunning voor deze nieuwe gymzaal en een start bouw is voorzien medio 2026, waarbij de planning zodanig is dat in het schooljaar 2027-2028 beweegonderwijs in de nieuwe gymzaal kan worden gegeven. Pas als de gymzaal gereed is en er voor de gebruikers van de huidige sporthal, in afstemming, volwaardige alternatieve onderkomens zijn gevonden, kan de oude sporthal worden gesloopt.

Trajekt

De *kantoorruimten van Trajekt* kunnen worden ondergebracht in de thans leegstaande winkelplint (voormalig Blokker). Daardoor sluiten deze beter aan op het geachte luwere deel van het centrum. De doorontwikkeling met 'zorg' (uitbreiding huisarts, toevoegen fysiotherapie/ logopedie) sluit goed aan op de beoogde woon/zorg combinatie, als onderdeel van de woningbouwopgave binnen het project, als vervanging voor de op termijn vrijkomende supermarktlocatie.

Een belangrijke voorwaarde voor een efficiënte en veilige logistiek voor de bevoorrading van de nieuwe supermarkt is om de *Langendaal open te stellen* ter hoogte van het centrum, zonder doorgaand verkeer via deze route te stimuleren. Bijvoorbeeld door de bussluis te verplaatsen. Dit vergt nog nader onderzoek. De vindbaarheid en bereikbaarheid voor bezoekers van zowel binnen als buiten De Heeg kan daardoor toenemen en het bevoorraden van de nieuwe winkels kan plaatsvinden via de Langendaal. Via de Cuylenborg en het achterliggende gebied zal er dan veel minder bezoekers- en vrachtverkeer zijn.

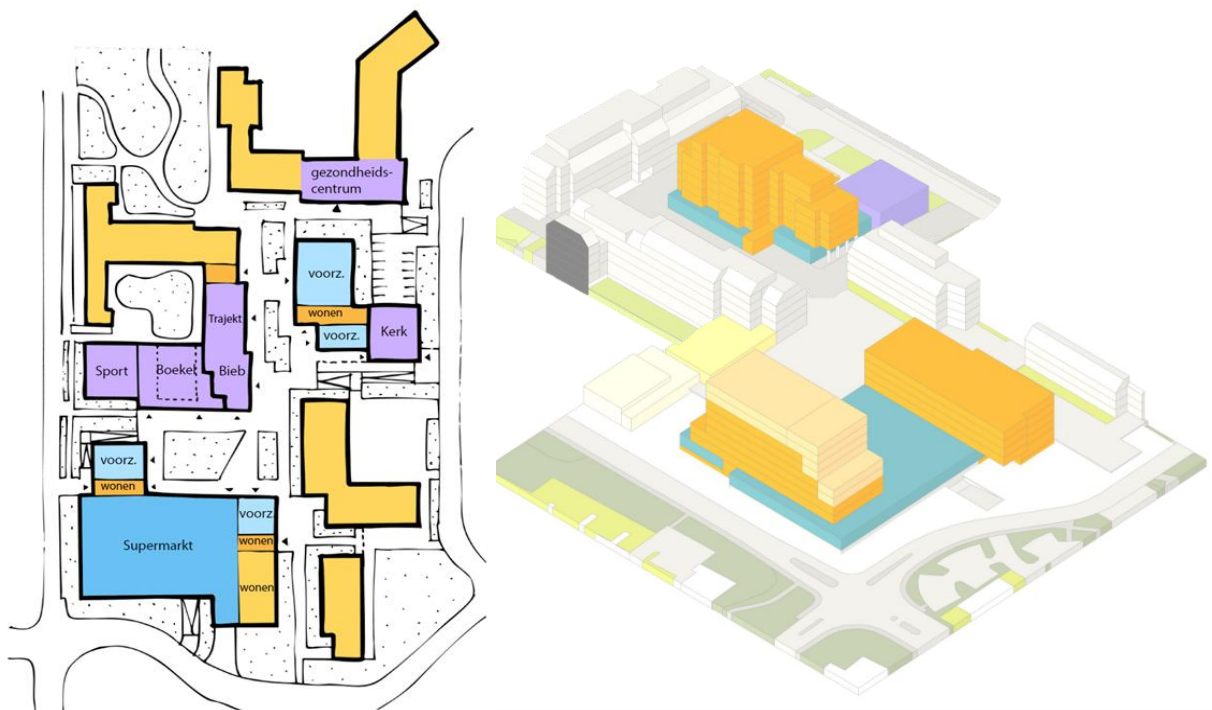


Er worden *ruim 150 nieuwe woningen toegevoegd* waardoor de diversiteit van het woningaanbod in De Heeg toeneemt. Appartementen in diverse types en prijsklassen waarmee een brede doelgroep kan worden bediend. Hierdoor ontstaan er nieuwe woonkansen voor onder meer starters, doorstromers en mensen met een zorgvraag. Het toevoegen van meer woningen leidt ook tot vergroting van het draagvlak voor bestaande en nieuwe voorzieningen. Uiteraard zijn de gemeentelijke eisen voor betaalbaarheid en woonoppervlak van toepassing.

Groenstructuren in en rondom het centrum worden verbeterd en hebben een kwalitatieve samenhang. De *integrale kwaliteit* van de openbare ruimte krijgt een nog grotere impuls en geeft meerwaarde aan de functies als zodanig en vooral aan de (be)leefkwaliteit en aan ontmoeten.

Dit project verbindt en coördineert betrokken partijen en belangen om gezamenlijk kansen en meerwaarde te creëren. In onderlinge samenhang worden de thema's Winkelen, Bereikbaarheid en parkeren, Ontmoeten, Bewegen en Leren verbonden tot een integraal geheel. Ondanks dat de afzonderlijke thema's hun eigen dynamiek en tempo hebben, wordt er zoveel mogelijk ingezet op een totaalaanpak.

Onderstaande afbeelding verbeeldt de positionering van de diverse functies.





4. Argumenten

1.1 Het structuurontwerp is de basis voor de verdere uitwerking

Op 27 mei 2025 heeft de gemeenteraad een uitgewerkt structuurontwerp vastgesteld. Op initiatief van CRA Vastgoed en in nauwe afstemming met gemeente is de afgelopen periode gewerkt aan een verbeterd integraal structuurontwerp. De belangrijkste kansen en uitgangspunten op gebied van landschap, stedenbouw en verkeer zijn daarin samenhangend ruimtelijk uitgewerkt. Ook zijn de beoogde programmatische uitgangspunten op gebied van wonen, winkels en maatschappelijke functies verder uitgewerkt. Het structuurontwerp vormt daarmee de ruimtelijke en programmatische basis voor de respectievelijke ontwerpen van gebouwen, openbare ruimten en infrastructuur. Het vaststellen van het herziene structuurontwerp is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

1.2 Met het gewijzigde structuurontwerp is ook het financieel kader gewijzigd.

Het vaststellen van de financiële dekking voor deze centrumontwikkeling is een bevoegdheid van de raad.

1.3 Op basis van het structuurontwerp is een grondexploitatie opgesteld.

Tussen de gemeente CRA Vastgoed en met betrokken partners zijn financiële afspraken gemaakt en heeft de gemeente een grondexploitatie voor het gehele plangebied opgesteld. Het vaststellen van een GREX is een bevoegdheid van de raad.

4.1 Opleggen van geheimhouding op de GREX

Gezien de marktgevoelige informatie is ingevolge artikel 87 van de Gemeentewet voor bijlage G1 (Grondexploitatie Herontwikkeling centrum de Heeg) wenselijk.

5. Kanttekeningen of risico's

Geen losse maatregelen; structuurontwerp als integraal pakket

Het structuurontwerp moet worden gezien als een integraal pakket van fysieke maatregelen die elkaar onderling versterken en over en weer afhankelijkheden kennen. Het eventueel weglaten of substantieel aanpassen van onderdelen heeft mogelijk grote consequenties waardoor er mogelijk suboptimale oplossingen of slechts beperkte (meer)waarde ontstaan.



6. Financiële gevolgen

In 2022 heeft de gemeenteraad het startdocument voor de ontwikkelingen in het centrum van De Heeg vastgesteld. Vervolgens is dit verder uitgewerkt gewerkt in een structuurontwerp. In mei 2025 heeft de gemeenteraad dit structuurplan vastgesteld en het college opdracht gegeven een financieel kader / grondexploitatie voor de centrumontwikkeling de Heeg aan de raad voor te leggen ter besluitvorming. Dit financieel kader ligt nu voor.

Grondexploitatie

De grondexploitatie heeft betrekking op de herontwikkeling van het centrum van de Heeg exclusief eigendommen CRA en vindt plaats door en voor rekening en risico van de gemeente. Op hoofdlijnen ziet de grondexploitatie er als volgt uit:

	Gerealiseerd	Nog te realiseren	Totalen
Kosten:	€ 477.425	€ 13.172.575	€ 13.650.000
Inbrengwaarden			
<i>Bodem / sloop en bouwkundige voorzieningen</i>			
• Sporthal			
• Boeckel			
• Kerk			
• Trajekt			
Openbare ruimte			
Planontwikkelingskosten			
Overige kosten			
Rente / indexeringskosten			
Opbrengsten:		€ 8.400.000	€ 8.400.000
Uitgifte bouwgrond / bijdrage kostenverhaal		€ 8.400.000	
Resultaat			-/- € 5.250.000

Aanvullende dekkingsmiddelen:

De totale onrendabele top van de gemeentelijke grondexploitatie bedraagt € 5,25 mln. In de Programmabegroting 2026 is hiervoor reeds een bedrag voorzien en opgenomen als onderdeel van het Meerjaren Investeringsplan (MJIP) van afgerond € 2,9 mln. Daarnaast is bij raadsbesluit van 16 december 2025 aangegeven om € 1,0 mln. beschikbaar te stellen voor de centrumontwikkeling de



Heeg vanuit het Beleidsplan Sociale Ontmoetingsplekken (Sociaal domein). Deze bijdrage naast het resterende tekort van € 1,376 mln. (tezamen € 2,376 mln.) zal worden afgedekt middels een bijdrage uit de algemene reserve, welke vervolgens wordt doorgestort naar de reserve afschrijvingslasten. De voortvloeiende kapitaallasten uit de gedane investeringen zullen jaarlijks worden afgedekt middels een onttrekking uit deze reserve afschrijvingslasten.

Hierbij wordt opgemerkt dat gestreefd wordt om dit resterend tekort te verkleinen door een bedrag van € 0,7 mln. te realiseren via externe subsidies (Realisatiestimulans Woningbouw). Dit laatste is alleen mogelijk indien de woningbouw tijdig kan worden gestart en er tegen die tijd nog landelijk budget beschikbaar is.

Opbrengsten			€ 5.250.000
MJIP Centrumontwikkeling de Heeg		€ 2.873.620	
Bijdrage uit Algemene Middelen*		€ 2.376.380	
Resultaat			€ 0

* Gestreefd wordt om een bedrag van ca. € 0,7 mln. te realiseren via externe subsidies (Realisatiestimulans Woningbouw), realisatie is echter onzeker en van vele factoren afhankelijk.

De gedetailleerde grondexploitatie is opgenomen in de bijlage (G1 - GEHEIM - Bijlage Grondexploitatie Centrumontwikkeling de Heeg) in verband met de marktgevoelige informatie, aangezien diverse onderdelen van het project nog moeten worden aanbesteed.

Risico's

Naast het risico met betrekking tot de subsidie voor woningbouw kan op dit moment als belangrijk risico worden vermeld dat er op dit moment alleen een intentie overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar en er op dit moment nog geen definitieve overeenkomst getekend is. We verwachten deze overeenkomst in de eerste helft van 2026 te kunnen sluiten. Daarnaast kan nu planvertraging, bijvoorbeeld door het aantekenen van beroep in de ruimtelijke procedures en bij aanbestedingsprocedures, worden genoemd als risico.

7. Vervolgtraject besluitvorming, uitvoering en evaluatie

Na gemeentelijke besluitvorming zal met CRA een ontwikkel- en realisatie overeenkomst worden gesloten waarin de plannen en de financiële aspecten verder worden uitgewerkt. Deze overeenkomst CRA Vastgoed zal naar verwachting rond de zomer ter vaststelling aan het College worden aangeboden.



Tegelijkertijd wordt er gewerkt aan het maken van afspraken met de overige betrokken partners (kerkbestuur, Q-park, Trajekt, stichting 't Heegeneerke, Centre Céramique, buurtnetwerk Like de Heeg).

Ruimtelijke procedures

Omdat in het structuurontwerp de diverse voorzieningen en functies op andere locaties terecht komen is een herziening van het omgevingsplan van het plangebied noodzakelijk. Voor deze planprocedure, inclusief terinzagelegging en participatie, wordt een doorlooptijd van 12 a 18 maanden ingeschat.

Participatie

De beoogde plannen voor het centrum van De Heeg gaan vooral en allereerst over mensen. Over ontmoeten, verbinden, gezondheid, leefbaarheid en –kwaliteit. Over betekenisvolle gemeenschappen en bewoners van De Heeg daartoe de mogelijkheden krijgen. Bestaande en toekomstige verenigingen, initiatieven en betrokken bewoners brengen de ziel in (het centrum van) De Heeg. Gebouwen, pleinen en bomen dragen hier weliswaar aan bij, maar zijn geen doel op zich. Naast de ontwikkeling van de fysieke onderdelen van het centrumplan, wordt er sinds 2024 in het bijzonder ook aandacht besteed aan sociale en maatschappelijke aspecten. We zoeken nadrukkelijk de samenwerking met sociale en maatschappelijke partners zoals onder meer Trajekt, kerkbestuur, bibliotheek, verenigingen, de huisarts en het buurtnetwerk op. Met name wordt er gezocht naar verbinding van maatschappelijke initiatieven en het creëren van synergie. Samenwerking en efficiënt en effectief ruimtegebruik is daarvoor de basis. Collectief boven individueel. Niet ieder voor zich, maar samen met en voor elkaar. De inzet is om faciliteiten en voorzieningen zoveel mogelijk te delen en voor elkaar open te stellen waardoor de uitkomst van de maatschappelijke som groter is dan de optelsom der delen. Deze houding blijft de basis waarmee we met alle betrokken maatschappelijke partners de samenwerking willen aangaan.

8. Communicatie

Bij de verdere ontwikkeling van (deel)plannen wordt de eerdere participatieve aanpak onverkort doorgezet. Het spreekt vanzelf dat de bewoners van De Heeg, Buurtnetwerk Like De Heeg en de gebiedspartners daarbij betrokken worden. Via informatiebijeenkomsten, nieuwsbrieven, raadsinformatiebrieven en inloopbijeenkomsten worden bewoners en belanghebbenden geïnformeerd over de verdere voortgang en uitwerking van de plannen.