

Versie: 1

Ontwikkelkoers voor het winkelhart Heel

Maart 2026



Ruimte
Realisten

Versie: 1

Ontwikkelkoers voor het winkelhart Heel

Maart 2026



Ruimte
Realisten

Colofon

Datum: 25 Maart 2026.

Project: Ontwikkelkoers winkelhart Heel

Versie: 1

Opdrachtgever: Gemeente Maasgouw

Opsteller: RuimteRealisten

Disclaimer

Dit document bevat project- en marktgevoelige informatie (waaronder maar niet beperkt tot oppervlakten, budgetten, kengetallen en referenties). Verspreiding, vermenigvuldiging of openbaarmaking aan derden is niet toegestaan zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Gemeente Maasgouw.

De in dit document opgenomen bevindingen en conclusies zijn gebaseerd op deskresearch van onder meer beleidsstukken en openbare documenten van de gemeente Maasgouw, aangevuld met informatie uit verschillende gesprekken met vertegenwoordigers van betrokken afdelingen van de gemeente en met initiatiefnemers. De inhoud is mede tot stand gekomen op basis van beschikbare informatie ten tijde van de vervaardiging van dit document.

De opgenomen kengetallen en vergelijkingen zijn gebaseerd op ervaringscijfers, publiek beschikbare benchmarks en door de opdrachtgever beschikbaar gestelde gegevens. In de praktijk kunnen bouwkosten, bruto-nettoverhoudingen en oppervlakten fluctueren als gevolg van onder meer marktontwikkelingen, prijspeilwijzigingen, ontwerpkeuzes, regelgeving, technische uitwerking en projectspecifieke omstandigheden.

De in dit rapport genoemde waarden en uitgangspunten zijn derhalve indicatief en uitsluitend bedoeld ter ondersteuning van planvorming en besluitvorming in deze fase van het project. Aan de inhoud van dit document kunnen geen rechten worden ontleend.

Inhoudsopgave

Inleiding	6
Hoofdstuk 1 - Richtinggevend ruimtelijk kader	8
Kaders	8
Uitgangspunten	8
1. Programma & Algemeen	9
2. Ruimte, Stedenbouw & Groen	10
3. Mobiliteit, Parkeren & Verkeer	11
4. Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid	13
5. Planologisch & Juridisch	14
6. Financieel	15
7. Proces, Rolverdeling & Uitvoering	17
Hoofdstuk 2 – Demarcatiegebied(en)	19
Gebied B – Wilhelminaplein	20
Gebied C – Slagerijlocatie	20
Gebied D – Oude School	21
Gebied E – Sleydal	21
Gebied F – Dorpsstraat	21
Gebied G – Heerbaan	21
Gebied H – Pleinwand West	22
Gebied I – Oude Rabobank	22
Gebied J – Voormalig DA-pand	22
Hoofdstuk 3 – Ruimtelijke vertaling per deelgebied	23
Demarcatiegebied A: Jumbo	24
Demarcatiegebied B: Wilhelminaplein	26
Demarcatiegebied C: Slagerijlocatie	28
Demarcatiegebieden D en J: Oude School en voormalig DA-pand	29
Demarcatiegebied E: Sleydal	31
Demarcatiegebied F: Dorpsstraat	32
Demarcatiegebieden G, H & I	32
Hoofdstuk 4 – Juridische- en milieuplanologische aspecten	34
1. Rijksbeleid	34
2. Provinciaal beleid (Provincie Limburg)	34
Grondwaterbeschermingsgebied	35
3. Gemeentelijk beleid	35
Omgevingsvisie Maasgouw	35
Centrumvisie Heel en Beleidsnota Dorpscentrum Heel	35
4. Omgevingsplan	36
Instrumentarium onder de Omgevingswet	36
BOPA-systematiek en wijziging omgevingsplan	36
Wijziging van het omgevingsplan	37
5. Parkeernormen en mobiliteitskaders	37
6. Milieuplanologische aspecten	37

Hoofdstuk 5 – Stakeholders en participatie	39
Stakeholders binnen de winkelhart-ontwikkeling	39
Vroegtijdige betrokkenheid	39
Afstemming met stakeholders	40
Eigendomssituatie en grondpositie in relatie tot participatie	40
Hoofdstuk 6 – Financiële haalbaarheid	41
Hoofdstuk 7 – Vervolgplanning en fasering	43
Bijlagen	44
Bijlage 1 Kaderstellende stukken	44
Bijlage 2 Vervolgplanning en fasering	45

Inleiding

De toekomstontwikkeling van het winkelhart van Heel staat al geruime tijd in de belangstelling van zowel ondernemers, vastgoedeigenaren als de gemeente Maasgouw. De gezamenlijke wens om te komen tot een toekomstbestendig dorpshart leidde de afgelopen jaren tot verschillende initiatieven en plannen. Ondanks verschillende inspanningen en deelresultaten is de gewenste voortgang in de gebiedsontwikkeling uitgebleven door het ontbreken van een eenduidige en gezamenlijk gedragen aanpak en perspectief.

Op 9 juli 2024 heeft de gemeenteraad van Maasgouw besloten tot reservering van middelen van €1.235.000 voor de herontwikkeling van het winkelhart. Deze reservering was gekoppeld aan het toen voorliggende voorkeursscenario en stond in directe relatie tot de aanvraag voor de rijksregeling Impulsaanpak Winkelgebieden (IW). In het raadsbesluit is tevens opgenomen dat, indien deze subsidie niet zou worden toegekend, alternatieve mogelijkheden zouden worden onderzocht en de raad hierover nader zou worden geïnformeerd.

Eind december 2024 is de IW-subsidie niet toegekend. Daarmee ontstond een nieuwe situatie waarin de winkelhart-ontwikkeling opnieuw moest worden gezien, met als uitgangspunt de reeds gereserveerde gemeentelijke middelen. In de daaropvolgende bestuurlijke communicatie is aangegeven dat verkend wordt welke onderdelen van de ontwikkeling, binnen de bestaande financiële kaders, realistisch en uitvoerbaar zijn.

Tegen deze achtergrond beoogt dit document een nieuwe stap te zetten. Het biedt een inhoudelijke, ruimtelijke, juridische, financiële en procesmatige basis om te komen tot een realistische en haalbare ontwikkeling van het winkelhart voor Heel uitgaande van de huidige budgetreservering en de actuele beleidskaders. Daarbij wordt nadrukkelijk gekeken naar de onderdelen waarvoor de gemeente verantwoordelijk is, met name de herinrichting van de openbare ruimte en de bijbehorende infrastructuur. Het uitgangspunt daarbij is de gezamenlijke ambitie om toe te werken naar een compact, compleet en comfortabel winkelhart, dat recht doet aan de schaal en identiteit van Heel, Panheel en Beegden.

In aanvulling op het voorgaande is het van belang het winkelhart te positioneren in relatie tot de schaal van Heel en haar verzorgingsgebied. Voor een kern als Heel past een compact en overzichtelijk centrum met een programma gericht op dagelijkse voorzieningen, aangevuld met ondersteunende functies zoals zorg, dienstverlening en kleinschalige horeca. De nadruk ligt daarbij niet op forse uitbreiding van winkelmeters, maar op concentratie, kwaliteit en onderlinge samenhang.

Minstens zo essentieel is de relatie met wonen. Het centrum is niet alleen een plek voor voorzieningen, maar ook een leefomgeving. Het toevoegen van woningen in en rondom het centrum draagt bij aan levendigheid, sociale veiligheid en een structurele basis voor klandizie en herhaalbezoek.

De kwaliteit van het winkelhart wordt daarbij in sterke mate bepaald door de beleving: een aantrekkelijke en groene openbare ruimte, goede bereikbaarheid en duidelijke verbindingen tussen functies zorgen ervoor dat het centrum als één geheel wordt ervaren. Juist de combinatie van wonen, voorzieningen en verblijfskwaliteit maakt het winkelhart toekomstbestendig en passend bij de schaal van Heel.

Deze analyse is tot stand gekomen in een iteratief proces tussen de gemeente en betrokken marktpartijen. De betrokken vastgoedeigenaren, exploitanten en ondernemers binnen het plangebied hebben als initiatiefnemende partijen actief bijgedragen aan de totstandkoming van dit document. In

afstemming met de gemeente is gewerkt aan een gedeeld inzicht in randvoorwaarden, kansen en beperkingen.

Het voorliggende stuk vormt geen eindbeeld en evenmin een uitvoeringsbesluit. Het is een richtinggevend document dat inzicht biedt in haalbaarheid, risico's en vervolgstappen. Het dient als onderlegger voor verdere besluitvorming, nadere uitwerking in een procesplanning en eventuele juridische procedures.

De ontwikkelkoers is chronologisch opgebouwd van kaderstelling naar uitwerking en vervolg:

- Hoofdstuk 1 beschrijft het richtinggevend ruimtelijk kader. Hierin worden de geldende beleidskaders en de daarvan afgeleide uitgangspunten uiteengezet. Dit hoofdstuk vormt het normatieve speelveld waarbinnen de ontwikkeling van het winkelhart zich moet bewegen.
- Hoofdstuk 2 definieert het totale demarcatiegebied en onderscheidt de verschillende deelgebieden. Hiermee wordt helder gemaakt op welke ruimtelijke onderdelen de analyse betrekking heeft en hoe deze zich onderling verhouden.
- Hoofdstuk 3 bevat de ruimtelijke vertaling per deelgebied. Per gebied wordt op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt welke ontwikkelrichting passend en haalbaar is, rekening houdend met programma, stedenbouw, mobiliteit en duurzaamheid. Hierbij wordt tevens de voorkeursfasering van de ontwikkeling toegelicht.
- Hoofdstuk 4 voorziet in een juridische en milieuplanologische aspecten. Dit hoofdstuk benoemt de relevante wet- en regelgeving, de mogelijke planologische instrumenten onder de Omgevingswet en de belangrijkste milieuaspecten. De inventarisatie heeft een indicatief karakter en signaleert aandachtspunten en risico's, zonder specialistische onderzoeken te vervangen.
- Hoofdstuk 5 gaat in op stakeholders en participatie. Hier wordt inzicht gegeven in de betrokken partijen, hun positie binnen de ontwikkeling en de wijze waarop participatie, mede in het licht van de Omgevingswet, vormgegeven kan worden. Het hoofdstuk onderstreept het belang van duidelijke rolverdeling en afstemming tussen gemeente en initiatiefnemers.
- Hoofdstuk 6 behandelt de financiële haalbaarheid. De focus ligt hierbij op de verkennende gemeentelijke grondexploitatie (GREX) voor de openbare deelgebieden waarvoor de gemeente verantwoordelijk is.
- Hoofdstuk 7 bevat het advies ten aanzien van de vervolgplanning en fasering. Dit hoofdstuk beschrijft de logische vervolgstappen, de samenhang tussen deelgebieden en de benodigde procesafspraken. Een nadere procesplanning wordt als bijlage uitgewerkt.

Met deze opbouw wordt toegewerkt van beleidskader naar ruimtelijke concretisering, eerste juridische toetsing, financiële duiding en (bestuurlijk) vervolg. Daarmee biedt het document een samenhangend en realistisch vertrekpunt voor de verdere ontwikkeling van het winkelhart van Heel.

Hoofdstuk 1 – Richtinggevend ruimtelijk kader

Tussen partijen bestaan diverse belangen. Daarbij gelden kaders, zoals vastgelegd in beleidsstukken, en uitgangspunten die richting geven aan een mogelijke toekomstontwikkeling. De uitgangspunten zijn afgeleid van de beleidsstukken en gesprekken met de verschillende partijen en gemeenteambtenaren. In de volgende alinea's worden de kaders en uitgangspunten omschreven die als basis dienen voor mogelijke toekomstscenario's. Met deze rapportage is een duidelijke ontwikkelkoers uitgezet. Tegelijkertijd kunnen plannen gedurende het proces wijzigen of afwijken door omstandigheden. Het ruimtelijk kader biedt in zulke gevallen handvatten om bij te sturen zodat de planvorming niet onnodig stagneert. Ook toekomstige vervolgfases in Heel, die geen onderdeel uitmaken van voorliggende rapportage, kunnen op onderdelen dit ruimtelijk kader als basis gebruiken om hierop voort te bouwen.

In aanvulling op dit hoofdstuk kan overwogen worden om voor het winkelhart van Heel een aanvullend beeldkwaliteitsplan op te stellen en dit vast te laten stellen. Een dergelijk plan kan bijdragen aan een eenduidige plantoetsing, zowel in de fase van planontwikkeling en ontwerp als bij de beoordeling vanuit ruimtelijk ordeningsperspectief en in het kader van omgevingsvergunningen. Tegelijkertijd vraagt dit om aanvullende inzet en doorlooptijd, hetgeen de voortgang van de ontwikkeling in Heel bij voorkeur niet belemmert.

Kaders

Kaders zijn vastgestelde, grensbepalende uitgangspunten die zijn vastgelegd in bestuurlijke besluiten, beleidsdocumenten of juridische regelingen. Zij begrenzen de mogelijkheden waarbinnen de ontwikkeling van het winkelhart van Heel kan plaatsvinden en vormen het formele speelveld voor verdere planvorming en besluitvorming.

De relevante kaders zijn opgenomen in **bijlage 1 (Kaderstellende stukken)** en bestaan uit toetsende en ambitie-stellende documenten. Tot de toetsende kaders behoren onder meer het Omgevingsplan Gemeente Maasgouw, het Bestemmingsplan Heel – Panheel, de Omgevingsvisie Maasgouw, de Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022–2025 en de Woondeal Limburg. Deze documenten bevatten juridisch bindende regels en beleidsmatige randvoorwaarden voor onder andere ruimtelijke ontwikkeling, woningbouw, mobiliteit en leefomgeving. Ook de Parkeernota en de Programmabegroting 2025 stellen concrete randvoorwaarden.

De ambitie-stellende kaders, waaronder de Centrumvisie Heel 2023–2030, het Projectplan Dorpscentrum Heel, de Woonzorganalyse Regio Midden-Limburg en het Woningmarktonderzoek Maasgouw, geven richting aan de inhoudelijke ontwikkeling van het winkelhart.

In het volgende onderdeel "Uitgangspunten" worden, indien relevant, de belangrijkste elementen uit deze kaders nader betrokken bij de verdere uitwerking.

Uitgangspunten

Uitgangspunten bieden een denkrichting om mogelijke ontwikkelscenario's voor een toekomstige ontwikkeling verder te verkennen. Deze uitgangspunten zijn een afgeleide en een verdieping van kaderstellende beleidsstukken. Daarnaast zijn de uitgangspunten zorgvuldig aangescherpt op basis van verschillende sessies met ambtelijke afdelingen en initiatiefnemers/ondernemers. Om de toepasbaarheid te vergroten, maakt dit document de uitgangspunten inzichtelijk aan de hand van onderstaande thematische indeling.

1. Algemeen
2. Ruimte, Stedenbouw & Groen
3. Programma
4. Mobiliteit
5. Duurzaamheid & toekomstbestendigheid
6. Planologisch & Juridisch
7. Financieel
8. Proces, Rolverdeling & Uitvoering

1. Programma & Algemeen

Het programma vormt het fundament van de ontwikkeling. De supermarkt vervult hierin een prioritaire sleutelrol voor het winkelhart als dagelijkse voorziening en trekker voor andere winkels en horeca. Voor de Jumbo is realisatie van een toekomstbestendige supermarkt van circa 1.700 m² netto winkelloppervlak een expliciete doelstelling. Uitbreiding op de huidige locatie heeft de voorkeur, gezien de bestaande grondpositie en het beperken van ontwikkelrisico's. Deze uitbreiding dient op eigen terrein plaats te vinden en niet richting de openbare ruimte.

Indien uitbreiding op de huidige locatie niet haalbaar blijkt, is verplaatsing binnen het winkelhart bespreekbaar. De locatiekeuze hangt direct samen met de financiële haalbaarheid van de totale ontwikkeling. Een uitbreiding zonder verplaatsing van de supermarkt heeft de voorkeur, omdat een verplaatsing grotere impact heeft op het proces, de omgeving, planning en moeilijkere/ vooralsnog geen haalbaarheid kent, terwijl uitbreiding efficiënter gebruik ondersteunt.

Woningbouw wordt door ondernemers gezien als middel om investeringen in voorzieningen en openbare ruimte financieel mogelijk te maken. Het is geen doel op zich, maar een drager van de ontwikkeling. Indien supermarktuutbreiding op de huidige locatie niet mogelijk is, wordt woningbouw op een alternatieve locatie als noodzakelijke toevoeging aan het programma beschouwd. Ook heeft de gemeente belang bij de toevoeging van het juiste type en juiste hoeveelheid nieuwe woningen.

Binnen het winkelhart spelen meerdere eigendomssituaties. Het voormalige DA-pand (Dorpsstraat 44-44a) is aangekocht door VOF Dorpsstraat. De eigenaar van de slagerijlocatie wil zijn winkel van circa 500 m² op de huidige locatie behouden, met parkeren direct voor de deur als randvoorwaarde. Er bestaat geen directe wens tot clustering of verplaatsing.

De gemeente beoordeelt het programma vanuit de bredere centrumambitie: een compact, compleet en comfortabel dorpshart. Nieuwe ontwikkelingen moeten passen bij schaal en identiteit van Heel. De combinatie van wonen en voorzieningen vormt de basis voor een levensloopbestendig en inclusief centrum. Tegelijkertijd vraagt de gemeente om een zorgvuldige onderbouwing van het woonprogramma, gezien de verwachte lichte afname van de woningvraag op langere termijn. Daarnaast zijn verbetering van de verkeersveiligheid en een goede doorstroming van het verkeer als kader beoordeeld en meegenomen (zie hoofdstuk 3).

Het programma vormt het vertrekpunt voor keuzes in ruimte, mobiliteit, financiën en proces. Beide partijen tonen flexibiliteit in programma en locatie, mits kernbelangen worden geborgd: voor ondernemers betreft dit haalbaarheid en continuïteit, voor de gemeente versterking van de centrumfunctie.

Dit vraagt om een scenariogerichte en gefaseerde aanpak die tot een haalbare planontwikkeling kan komen. Niet één vast eindbeeld staat centraal, maar een samenhangend ontwikkelkader waarin programmatische keuzes worden afgewogen op ruimtelijke, financiële en maatschappelijke effecten.

Het programma fungeert daarmee als richtinggevend én adaptief instrument: sturend voor de ontwikkeling, maar flexibel genoeg om in te spelen op veranderende marktomstandigheden en toekomstige behoeften.

Uitgangspunten Programma & Algemeen	
Ondernemers	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Plan moet haalbaar en betaalbaar blijven. • Jumbo: ca. 1.700 m² netto winkelloppervlak. • Voorkeur voor uitbreiding op huidige locatie • Uitbreiding in de breedte op eigen terrein, niet naar voren. • Verplaatsing supermarkt bespreekbaar. • Eigendom en exploitatie van de supermarkt zijn in handen van private partijen • Woningbouw als kans voor financiële haalbaarheid. • Indien geen uitbreiding maar verplaatsing, woningbouw elders toevoegen. • Voormalig DA-pand eigendom van VOF Dorpsstraat. • De slagerijlocatie: <ul style="list-style-type: none"> ○ behoud huidige eigen locatie ter plekke; ○ wens toevoeging van nog een; ○ commerciële ruimte; ○ parkeren direct voor de deur; ○ optimaal benutten bestaande ruimte. • Clustering Jumbo–de slagerijlocatie geen directe behoefte. • Woningbouwlocaties: <ul style="list-style-type: none"> ○ percelen de slagerijlocatie; ○ voormalige basisschool. 	<ul style="list-style-type: none"> • Compact, compleet en comfortabel als speerpunten. • Compact: <ul style="list-style-type: none"> ○ herkenbare kern; ○ clustering functies; ○ korte loopafstanden; ○ nieuwe ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied. • Compleet: <ul style="list-style-type: none"> ○ voorzieningen passend bij dorp; ○ combinatie wonen, zorg en maatschappelijk; ○ ruimte voor ontmoeting en welzijn. • Comfortabel: <ul style="list-style-type: none"> ○ uitnodigende openbare ruimte; ○ minder verharding; ○ meer groen, schaduw en biodiversiteit; ○ klimaatadaptief. • Centrumfunctie moet zichtbaar zijn. • Ontwikkelingen getoetst op verkeersveiligheid. • Woonprogramma moet goed onderbouwd zijn en aansluiten bij de Woondeal Limburg waarin afgesproken is dat minimaal 2/3 betaalbaar moet zijn (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en het streven dat binnen het betaalbare segment 30% uit sociale huurwoningen bestaat. • Openbare ruimte als ontmoetingsplek. • Veilig en toegankelijkheid voor minder mobiele mensen. • Winkelhart uitnodigend tot verblijf.

2. Ruimte, Stedenbouw & Groen

De ruimtelijke structuur van het winkelhart van Heel wordt in hoofdzaak bepaald en ontsloten door de Dorpsstraat en het Wilhelminaplein. Deze gebieden functioneren momenteel vooral als verkeers- en parkeerruimte en kennen een beperkte verblijfskwaliteit. Zowel ondernemers als gemeente zien de noodzaak tot verbetering.

Ondernemers zien kansen voor een aantrekkelijker groen plein, mits voldoende parkeercapaciteit behouden blijft. Groen en parkeren dienen in balans te zijn. Daarbij bestaat behoefte aan duidelijke ruimtelijke kaders vanuit de gemeente om investeringsbeslissingen hierop af te stemmen.

De gemeente stuurt op stedenbouwkundige samenhang, schaal en uitstraling. Vergroening en klimaatadaptatie zijn belangrijke uitgangspunten, met behoud van bestaand groen waar mogelijk. Indien kap noodzakelijk is, wordt een zorgvuldig compensatieonderzoek en groenplan vereist. Verbetering van de verblijfskwaliteit van zowel de Dorpsstraat als het Wilhelminaplein is expliciet doel.

Voor de oude schoollocatie geldt als randvoorwaarde dat geen volledige verkeersdoorsteek wordt gerealiseerd tussen de Dorpsstraat en de Heerbaan; een inrit voor bestemmingsverkeer uiteraard wel.

De ruimtelijke kwaliteit van het winkelhart wordt bepaald door de samenhang tussen bebouwing, openbare ruimte, groen en gebruik. Verbetering van verblijfskwaliteit is noodzakelijk, met behoud van bereikbaarheid en functionaliteit.

Dit vraagt om een integraal ruimtelijk raamwerk waarin afzonderlijke ingrepen bijdragen aan één herkenbaar centrumbeeld. Vergroening, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit vormen daarbij centrale bouwstenen, met blijvende aandacht voor parkeren en logistiek.

Binnen dit kader ontstaat ruimte voor gefaseerde ontwikkeling en toekomstige aanpassingen, terwijl samenhang, kwaliteit en identiteit van het winkelhart worden geborgd.

Uitgangspunten Ruimte, Stedenbouw & Groen	
Ondernemers	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Onderzoek uitbreiding Jumbo richting Dorpsstraat 25 en 25a. • Wens voor groen verblijfsgebied op Wilhelminaplein. • Tegelijk voldoende parkeerruimte nodig. • Balans groen – parkeren – gebruik. • Behoeftte aan duidelijke gemeentelijke kaders. 	<ul style="list-style-type: none"> • Stedenbouwkundige samenhang essentieel. • Aandacht voor schaal en uitstraling gebouwen. • Vergroening en klimaatadaptatie toepassen. • Behoud bestaand groen. • Beperken verstening. • Compensatieonderzoek en BEA bij boomkap. • Onderzoek effecten Jumbo-uitbreiding. • Samenhang functies Dorpsstraat en plein. • Verbeteren centrum- en verblijfsfunctie. • Erkenning lage verblijfskwaliteit. • Vergroenen i.p.v. verstenen als uitgangspunt. • Integratie innovatieve vergroeningsmethoden • Oude schoollocatie: <ul style="list-style-type: none"> ○ geen volledige doorsteek; ○ wel eenrichtings- of bestemmingsverkeer.

3. Mobiliteit, Parkeren & Verkeer

Mobiliteit, parkeren en verkeer vormen een cruciale pijler onder het functioneren van het winkelhart van Heel. De huidige situatie rond het Wilhelminaplein en de Dorpsstraat kent knelpunten op het gebied van veiligheid, overzichtelijkheid en verblijfskwaliteit, terwijl bereikbaarheid essentieel blijft voor het economisch functioneren van het winkelhart.

Voor veel ondernemers is parkeren direct bij de winkels een belangrijke randvoorwaarde, met name voor de Jumbo en de slagerijlocatie. Voor de Jumbo wordt ingezet op een duidelijke oriëntatie op het Wilhelminaplein, gecombineerd met parkeergelegenheid aan de pleinzijde. Parkeren voor de slagerijlocatie geschiedt vooralsnog op eigen terrein. Indien de slagerijlocatie in een toekomstscenario wel naar het plein verplaatst, geldt eveneens dat voldoende parkeren direct voor de deur beschikbaar moet zijn, echter ligt dit scenario niet voor de hand.

Het Wilhelminaplein wordt momenteel ervaren als onoverzichtelijk door de combinatie van rijdend verkeer, parkeren, laden en lossen en groen. Herinrichting is gewenst, waarbij parkeren wordt gecombineerd met een kwalitatieve verblijfsruimte zonder afbreuk te doen aan bereikbaarheid.

Laden en lossen bij de Jumbo moet veilig en efficiënt kunnen plaatsvinden op een geschikte ondergrond. Behoud van de huidige expeditie heeft de voorkeur, mits aanpassingen in draaicirkel en hellingshoek mogelijk zijn. Dit onderstreept het belang van een integrale benadering van verkeer en logistiek, inclusief achterkanten en expeditiezones.

Ondernemers zien deelmobiliteit op dit moment niet als oplossing voor de parkeerdruk. De focus ligt op voldoende reguliere parkeerplaatsen op korte loopafstand. Wel wordt gekeken naar herstructurering van verkeersstromen, waaronder een mogelijke verlegging van de Dorpsstraat richting de weg Sleydal om het plein te ontlasten.

Ten aanzien van de bredere verkeersstructuur is in het mobiliteitsplan 2025-20236 de wens (weliswaar nog zonder concrete toezegging van financiële middelen) opgenomen om de Heerbaan, waar mogelijk, af te waarderen naar een 30 km/u-zone met bijbehorende herinrichting, onder behoud van een goede ontsluiting van het winkelhart.

De gemeente koppelt mobiliteit nadrukkelijk aan verkeersveiligheid, rust en verblijfskwaliteit. Ontwikkelingen worden getoetst op hun bijdrage aan een overzichtelijke en veilige verkeerssituatie. Momenteel geldt de parkeernormering uit 2010, met woningnormen van 1,3 (goedkoop), 1,5 (midden) en 1,7 (duur). Er wordt gewerkt aan een nieuwe parkeernota (voorzien in 2026), waarvan de uitkomsten van invloed kunnen zijn op de ontwikkeling. Maatwerk voor het centrumgebied is mogelijk, mits (juridisch) zorgvuldig onderbouwd.

Voor het Wilhelminaplein geldt als uitgangspunt een evenwichtige balans tussen parkeren, groen en verblijfskwaliteit. Parkeren blijft noodzakelijk, maar mag niet langer de dominante functie zijn. Herinrichting en verkeersafwaardering moeten bijdragen aan een veiliger en rustiger centrum, waarin voetgangers, fietsers en minder mobiele gebruikers zich comfortabel kunnen bewegen.

Mobiliteit is daarmee niet alleen een technische randvoorwaarde, maar een sturende factor voor ruimtelijke kwaliteit en beleving.

De opgave ligt niet in de keuze tussen bereikbaarheid of verblijfskwaliteit, maar in het zorgvuldig combineren van beide.

Een toekomstbestendige mobiliteitsstructuur:

- Ondersteunt het economisch functioneren van het centrum;
- Draagt bij aan verkeersveiligheid en rust;
- Versterkt de verblijfskwaliteit van het Wilhelminaplein en de Dorpsstraat;
- Is flexibel en toekomstgericht;
- Mobiliteit vormt daarmee een integraal onderdeel van het ruimtelijk en programmatisch ontwerp.

Uitgangspunten Mobiliteit, Parkeren & Verkeer	
Ondernemers	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Afwaardering Heerbaan naar 30 km/u waar mogelijk. • Passende inrichting bij 30 km/u, met behoud van goede ontsluiting. • Parkeren voor de deur is een duidelijke wens. • Parkeren bij voorkeur: <ul style="list-style-type: none"> ○ Op het Wilhelminaplein; ○ of direct grenzend aan het plein. • Vooraanzicht Jumbo richting het plein gewenst • Combinatie van vooraanzicht Jumbo met eigen/toegewezen parkeergelegenheid. • Indien de slagerij verhuist naar Wilhelminaplein: <ul style="list-style-type: none"> ○ Voldoende parkeergelegenheid direct voor de deur is randvoorwaarde. • Wens tot herinrichting Wilhelminaplein. • Huidige situatie wordt als onveilig en rommelig ervaren. • Mix van verkeer, parkeren en groen is onduidelijk. 	<ul style="list-style-type: none"> • Parkeernormering 2010 is voorlopig uitgangspunt, met inachtneming van de in december 2025 herijkte prijsklassen voor de woningcategorieën. • Verwachte parkeernorm circa 1,5 parkeerplaats per woning. • Maatwerk in het winkelhart is niet uitgesloten, maar wel aandacht voor 'waterbedeften' in andere delen van de kern Heel. • Voorwaarde bij maatwerk: <ul style="list-style-type: none"> ○ Goed onderzoek; ○ goede onderbouwing. • Juiste mix tussen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Parkeren; ○ groen; ○ verblijfskwaliteit op het Wilhelminaplein. • Afwaardering Heerbaan naar 30 km/u gewenst. • Passende herinrichting van verkeer noodzakelijk. • Doel: <ul style="list-style-type: none"> ○ Meer veiligheid;

<ul style="list-style-type: none"> ● Laden en lossen bij Jumbo: <ul style="list-style-type: none"> ○ Moet veilig kunnen plaatsvinden; ○ op een effen ondergrond. ● Behoud huidige expeditie gewenst. ● Aanpassing draaicirkel mogelijk maken ● Aanpassing hellingshoek op gemeentegrond mogelijk maken. ● Deelmobiliteit is geen directe oplossing. ● Verplaatsing ontsluiting richting Sleydal wenselijk. ● Meer ruimte op Wilhelminaplein door ontlasting van verkeer. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ meer rust; ○ overzichtelijkere verkeerssituatie.
--	---

4. Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid vormen een integraal onderdeel van de winkelhart-ontwikkeling van Heel. Ondernemers en gemeente onderschrijven het belang hiervan, maar benaderen het vanuit verschillende perspectieven. De gemeente legt nadruk op klimaatadaptatie, gezondheid en lange termijn leefbaarheid, terwijl ondernemers benadrukken dat maatregelen realistisch, uitvoerbaar en financieel haalbaar moeten zijn.

Ondernemers zijn bereid duurzaamheidsmaatregelen te integreren, mits duidelijke gemeentelijke kaders vooraf inzicht geven in eisen en ambities. Dit voorkomt onzekerheid, aanvullende kosten en vertraging in latere fasen.

De gemeente benadert duurzaamheid breder dan energieprestaties alleen. In het centrumgebied liggen kansen op het gebied van klimaatadaptatie, beperking van hittestress, verbetering van luchtkwaliteit en vermindering van geluidsoverlast. De inrichting van de openbare ruimte speelt hierin een sleutelrol. Toepassing van groen, schaduw en waterdoorlatende materialen draagt bij aan klimaatbestendigheid, comfort en verblijfskwaliteit.

Voor het Wilhelminaplein en de Dorpsstraat worden kansen gezien om vergroening te combineren met parkeren en langzaam verkeer, bijvoorbeeld via groene parkeerplaatsen en schaduwrijke verblijfsplekken. Grotere aaneengesloten groenzones zijn wenselijk voor waterinfiltratie en ontlasting van het rioolstelsel.

Behoud van bestaand groen is uitgangspunt. Indien ingrepen noodzakelijk zijn, wordt een zorgvuldige afweging verlangd. Bij concrete planvorming wordt daarom een Boom Effect Analyse (BEA) aanbevolen als basis voor eventuele mitigerende maatregelen en compensatie.

Het plangebied ligt binnen een (voormalig) grondwaterbeschermingsgebied. De provincie werkt aan aanpassing van de begrenzing, waarbij wordt verwacht dat deze noordelijker komt te liggen. Vooral nog vormt dit geen belemmering, maar het blijft een aandachtspunt in de verdere uitwerking.

Duurzaamheid betreft niet alleen technische oplossingen, maar ook toekomstbestendige ontwerpkeuzes. Gebouwen en de openbare ruimte worden zodanig ontworpen dat zij:

- Flexibel in gebruik zijn;
- aanpasbaar aan veranderende functies;
- beheersbaar blijven in onderhoud en exploitatie.

Duurzaamheid fungeert daarmee als onderlegger onder alle opgaven in het centrumgebied. Keuzes in groen, water, verharding en materiaalgebruik beïnvloeden direct verblijfskwaliteit, gezondheid, onderhoudskosten en toekomstwaarde.

Een toekomstbestendig winkelhart van Heel:

- Is bestand tegen klimaatverandering;
- biedt comfort bij hitte en neerslag;
- blijft aantrekkelijk voor verblijf;
- is financieel beheersbaar op lange termijn.

De kern ligt in het maken van bewuste en realistische keuzes, waarbij ambitie en haalbaarheid in balans zijn.

Uitgangspunten Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid	
Ondernemers	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Ondernemers erkennen het belang van duurzaamheid. • Duurzaamheid en toekomstbestendigheid zijn gewenst. • Duurzaamheidsmaatregelen moeten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Realistisch zijn; ○ uitvoerbaar zijn; ○ financiële haalbaarheid niet in gevaar brengen. • Behoeft aan duidelijke kaders vanuit de gemeente • Duidelijkheid gewenst over: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ambities; ○ Eisen; ○ Randvoorwaarden. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kansen benutten om: <ul style="list-style-type: none"> ○ Hittestress te beperken; ○ luchtvervuiling te verminderen; ○ geluidsoverlast te beperken. • Mogelijke maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Groene parkeerplaatsen; ○ groene paden; ○ schaduwplekken; ○ waterdoorlatende oplossingen. • Aanbeveling om een Boom Effect Analyse (BEA) uit te voeren • Grote groene vlakken gewenst: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ter bevordering van hemelwaterinfiltratie. • Plangebied ligt momenteel in grondwaterbeschermingsgebied. Provincie Limburg werkt aan nieuwe begrenzing grondwaterbeschermingsgebied. Verwachting is dat: <ul style="list-style-type: none"> ○ Grens verschuift naar het noorden; ○ dit gunstig voor centrumontwikkeling. • Grondwaterbeschermingsgebied vormt naar verwachting geen beperking. • Overwegen van groene alternatieven of aanvullingen: <ul style="list-style-type: none"> ○ Grasbeton; ○ verticaal groen; ○ andere innovatieve vergroening.

5. Planologisch & Juridisch

Het planologisch en juridisch kader vormt een essentiële randvoorwaarde voor de ontwikkeling van het winkelhart van Heel. De gekozen juridische route is van directe invloed op haalbaarheid, fasering en risicobeheersing. Ondernemers richten zich daarbij primair op flexibiliteit en beheersbare risico's, terwijl de gemeente stuurt op samenhang, integraliteit en bestuurlijke zorgvuldigheid.

Gemeente en ondernemers geven de voorkeur aan separate (uitgebreide) BOPA-procedures (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteiten). Hiermee kunnen deelprojecten gefaseerd worden gerealiseerd, investeringen worden gespreid en risico's in bezwaar- en beroepsprocedures worden beperkt. Indien juridisch wenselijk, is ook een wijziging van het omgevingsplan bespreekbaar, mits vooraf duidelijkheid bestaat over de gekozen route.

De eigendomssituatie in en rond het Wilhelminaplein is daarbij een belangrijk aandachtspunt. De juridische haalbaarheid van ontwikkelscenario's is mede afhankelijk van grondeigendommen en gebruiksrechten. Ondernemers spreken de wens uit dat de gemeente op strategische locaties gebruik

maakt van instrumenten als het voorkeursrecht uit de Omgevingswet om regie en samenhang te waarborgen.

De gemeente hecht aan inzicht in de totale ontwikkeling van het winkelhart en wil versnippering voorkomen. Daarom bestaat de voorkeur voor:

- Een integrale wijziging van het omgevingsplan;
- of, bij toepassing van BOPA's, gelijktijdige indiening van de deelgebieden binnen het winkelhart.

Hoewel afzonderlijke BOPA's kunnen bijdragen aan risicospreiding, moet ook bij een gefaseerde aanpak de samenhang bestuurlijk toetsbaar blijven.

Planologie en juridisch instrumentarium zijn faciliterend en kaderstellend, geen doel op zich. De gekozen route moet ruimte bieden aan fasering en flexibiliteit, terwijl kwaliteit, samenhang en rechtszekerheid worden geborgd.

Voor het winkelhart van Heel betekent dit:

- Eén overkoepelende visie als inhoudelijke basis;
- ruimte voor gefaseerde uitvoering;
- juridische instrumenten die zekerheid bieden aan zowel ondernemers als gemeente.

Door juridische procedures expliciet te laten volgen uit de gezamenlijke visie ontstaat een robuust fundament voor verdere planvorming en besluitvorming.

Uitgangspunten Planologisch & Juridisch	
Ondernemers	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Voorkeur voor separate BOPA-procedures. • Doel van separate BOPA's: <ul style="list-style-type: none"> ○ Gefaseerde ontwikkeling mogelijk maken; ○ splitsen van risico's. • Duidelijkheid vooraf gewenst over planologische route. • Eigendomssituatie Wilhelminaplein is van groot belang. • Juridische haalbaarheid afhankelijk van eigendomsverhoudingen. • Wens dat gemeente op strategische locaties voorkeursrechten vestigt, waarbij de voormalige Rabobanklocatie (indien deze vrij komt) specifiek benoemd is. 	<ul style="list-style-type: none"> • Behoeft aan inzicht in de totale ontwikkeling van het winkelhart. • Voorkeur voor: <ul style="list-style-type: none"> ○ Volledige aanpassing van het omgevingsplan, of; ○ gelijktijdige indiening van BOPA's voor alle deelgebieden. • Bij BOPA's samenhang tussen deelgebieden moet zichtbaar blijven. • Losse BOPA's kunnen bijdragen aan risicospreiding in bezwaar- en beroepsprocedures. • Juridische keuzes moeten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bestuurlijk toetsbaar zijn; ○ Bijdragen aan samenhang en kwaliteit.

6. Financieel

De financiële component is een cruciale randvoorwaarde voor het winkelhart van Heel. Ambities zijn alleen realistisch wanneer zij worden gedragen door een haalbare en transparante financiële structuur. De financiële uitwerking is daarmee integraal verbonden met programma, ruimte en proces.

Voor ondernemers geldt als uitgangspunt dat iedere ontwikkeling moet bijdragen aan een gezonde businesscase. Investerings in vastgoed, openbare ruimte en infrastructuur worden afgewogen tegen opbrengsten uit verhuur, verkoop en exploitatie. Voorwaarde voor investeringsbereidheid is duidelijkheid over:

- De totale investeringsomvang;
- de verdeling van kosten en risico's;
- de bijdrage van publieke partijen;
- de haalbaarheid op korte en lange termijn.

Naast bouwkosten moeten ook bijkomende kosten expliciet worden meegenomen, zoals parkeren, exploitatiebijdragen, planschade en noodzakelijke nulmetingen (verkeer, milieu, geluid). Deze kosten beïnvloeden direct de haalbaarheid en dienen vroegtijdig in beeld te zijn.

Indien publieke investeringen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld voor herinrichting van de openbare ruimte of infrastructurele aanpassingen, zijn heldere afspraken vereist over kostenverdeling, verplichte bijdragen en eventuele cofinanciering.

Voor de gemeente ligt het financiële zwaartepunt bij publieke taken en collectieve voorzieningen, met focus op infrastructuur, openbare ruimte, bereikbaarheid en veiligheid. Inzet van gemeentelijke middelen moet doelmatig zijn en aantoonbaar bijdragen aan publieke waarde.

Binnen de grondexploitatie zijn verschillende rollen mogelijk: de gemeente kan zelf de openbare ruimte ontwikkelen, gronden bouwrijp maken en laten ontwikkelen door derden, of na realisatie het beheer overnemen. De gekozen rol is afhankelijk van ontwikkelstrategie, financiële haalbaarheid en de balans tussen publieke en private belangen.

Een belangrijk aandachtspunt vormt de exploitatiebijdrage. Deze wordt bepaald op basis van financiële berekeningen en overleg tussen gemeente en initiatiefnemers en vastgelegd in transparante overeenkomsten met duidelijke afspraken over betaling, risicoverdeling en verantwoording.

Structurele beheer- en onderhoudskosten zijn belangrijk voor iedere partij om mee te nemen in besluitvorming van de planontwikkeling. Deze vormen geen deel uit van de berekeningen in deze fase van de ontwikkelkoers.

Besluitvorming over investeringen is afhankelijk van bestuurlijke en financiële randvoorwaarden, waaronder:

- Raads- en collegebesluiten;
- reeds gereserveerde middelen en bijbehorende scope;
- beschikbare subsidies.

Deze randvoorwaarden bepalen mede rolverdeling, tempo, fasering en omvang van de ontwikkeling.

De financiële uitwerking vormt het bindmiddel tussen ambitie en realisatie. Keuzes in programma, ruimte en mobiliteit worden steeds getoetst op hun financiële consequenties, waarbij naast kortetermijnkosten ook lange-termijnwaarde, beheerbaarheid en flexibiliteit worden meegewogen.

Een robuuste financiële basis:

- Maakt gefaseerde ontwikkeling mogelijk;
- Biedt zekerheid voor ondernemers;
- Borgt publieke waarde;
- Ondersteunt duurzame ontwerp- en uitvoeringskeuzes.

Transparantie, tijdige afstemming en scenario-inzicht zijn daarbij essentieel.

Uitgangspunten Financieel	
Ondernemers	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Ontwikkelingen moeten financieel haalbaar zijn. • Ontwikkelingen moeten bijdragen aan een gezonde businesscase. • Publieke investeringen noodzakelijk bij: <ul style="list-style-type: none"> ○ Infrastructuur; ○ openbare ruimte. • Duidelijkheid gewenst over: <ul style="list-style-type: none"> ○ Kostenverdeling; ○ bijdragen; ○ cofinanciering. • Heldere afspraken over: <ul style="list-style-type: none"> ○ Rollen; ○ verantwoordelijkheden. • Gangbare kostenposten om rekening mee te houden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Parkeren; ○ grondquote; ○ exploitatiebijdrage;; ○ planschade ○ nulmetingen (verkeer, milieu, geluid e.d.). 	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeentelijke financiële randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> ○ Raads- en collegebesluiten: gereserveerde middelen met de bijbehorende scope van deze middelen; ○ beschikbare subsidies. • Gemeentelijke investeringen gericht op: <ul style="list-style-type: none"> ○ Publieke taken; ○ collectieve voorzieningen. • Focus op: <ul style="list-style-type: none"> ○ Infrastructuur; ○ openbare ruimte; ○ bereikbaarheid; ○ veiligheid. • Inzet van middelen moet: <ul style="list-style-type: none"> ○ Doelmatig zijn; ○ bijdragen aan publieke waarde. • Verschillende vormen van deelname mogelijk: <ul style="list-style-type: none"> ○ Gemeente ontwikkelt zelf openbare ruimte; ○ gemeente levert eigen ruimte bouwrijp op; ○ gemeente laat ontwikkelen en neemt beheer daarna over. • Exploitatiebijdrage / grondquote: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bepalen op basis van eerste berekeningen; ○ in overleg met initiatiefnemers. • Transparante afspraken vastleggen in overeenkomsten. • Afspraken bevatten: <ul style="list-style-type: none"> ○ Voorwaarden voor betaling; ○ risicoverdeling; ○ verantwoording. • Bij aanleg nieuwe voorzieningen rekening houden met toekomstige beheer- en onderhoudskosten en vervangingskosten.

7. Proces, Rolverdeling & Uitvoering

Het proces, de rolverdeling en de uitvoering zijn bepalend voor het slagen van de ontwikkeling van het winkelhart van Heel. Realisatie van de ambities vraagt om een zorgvuldig, transparant en realistisch ingericht proces. De ontwikkeling raakt meerdere belangen, eigendommen en gebruikers en zal gefaseerd plaatsvinden.

Het proces bepaalt het succes van de winkelhart-ontwikkeling; helderheid creëert draagvlak en tempo, onduidelijkheid leidt tot vertraging en weerstand. Voor het winkelhart van Heel betekent dit dat ontwikkeling plaatsvindt in behapbare fasen, met ruimte voor maatwerk per deelgebied en ondernemer/grondeigenaar. Participatie wordt transparant en zorgvuldig ingericht, rollen en verantwoordelijkheden worden expliciet benoemd en thema's als gezondheid, leefbaarheid en inclusiviteit worden vanaf het begin integraal meegenomen.

Ondernemers geven de voorkeur aan een gefaseerde en pragmatische ontwikkeling binnen de vastgestelde plangrens. Deze aanpak maakt spreiding van investeringen mogelijk, biedt flexibiliteit bij veranderende marktomstandigheden en houdt toekomstige uitbreidingen open. Deelname moet voor iedere ondernemer financieel en praktisch haalbaar zijn; gelijktijdige deelname van alle partijen is geen randvoorwaarde.

Ondernemers, met name rond het Wilhelminaplein, hechten aan structurele betrokkenheid gedurende planvorming, besluitvorming en uitvoering. Transparantie over keuzes en consequenties is essentieel voor behoud van draagvlak.

De gemeente benadrukt het belang van een zorgvuldige belangenafweging en een breed gedragen proces. Naast ondernemers en vastgoedeigenaren worden ook omwonenden en andere belanghebbenden betrokken, gelet op de effecten van de ontwikkeling op leefbaarheid, verkeer en gebruik van de openbare ruimte.

Een duidelijke participatie- en communicatieaanpak is noodzakelijk. Deze beschrijft:

- Wie wanneer wordt betrokken;
- Op welke onderwerpen participatie plaatsvindt;
- Welke invloed participatie heeft op besluitvorming;
- Hoe verwachtingen worden gemanaged.

Maatschappelijke partners worden betrokken in relatie tot gezondheid, verblijfskwaliteit, bewegen en inclusiviteit, in lijn met de gemeentelijke speerpunten Compact, Compleet en Comfortabel.

Proces, rolverdeling en uitvoering vormen daarmee geen sluitstuk, maar een integraal onderdeel van de visie op het winkelhart van Heel.

Uitgangspunten Proces, Rolverdeling & Uitvoering	
Ondernemers	Gemeente
<ul style="list-style-type: none"> • Gefaseerde en pragmatische ontwikkeling gewenst. • Ontwikkeling binnen de plangrens. • Rekening houden met toekomstige uitbreidingen. • Investerings kunnen worden gespreid. • Alle ondernemers rond het Wilhelminaplein willen betrokken blijven tijdens het proces • Belang van: <ul style="list-style-type: none"> ○ Participatie; ○ transparantie. • Plan moet voor iedere ondernemer: <ul style="list-style-type: none"> ○ Financieel haalbaar zijn; ○ praktisch haalbaar zijn om in te stappen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Belangenvertegenwoordiging van alle betrokken partijen van belang • Niet alleen spreken met: <ul style="list-style-type: none"> ○ Ondernemers; ○ gemeenteambtenaren. • Juist ook betrekken van: <ul style="list-style-type: none"> ○ Omwonenden; ○ bewoners; ○ overige belanghebbenden. • Vervolgcontact met de buurt noodzakelijk. • Opstellen van een: <ul style="list-style-type: none"> ○ Participatieaanpak; ○ communicatieaanpak. • Afstemming van: <ul style="list-style-type: none"> ○ Inhoud; ○ verwachtingen. • Betrekken van: <ul style="list-style-type: none"> ○ Maatschappelijke partners; ○ bewoners/belanghebbenden in het gebied. • Aandacht voor: <ul style="list-style-type: none"> ○ Gezondheid; ○ verblijfskwaliteit; ○ bewegen; ○ ontmoeten. • Betrekken van deze thema's in kader van de 3 C's.

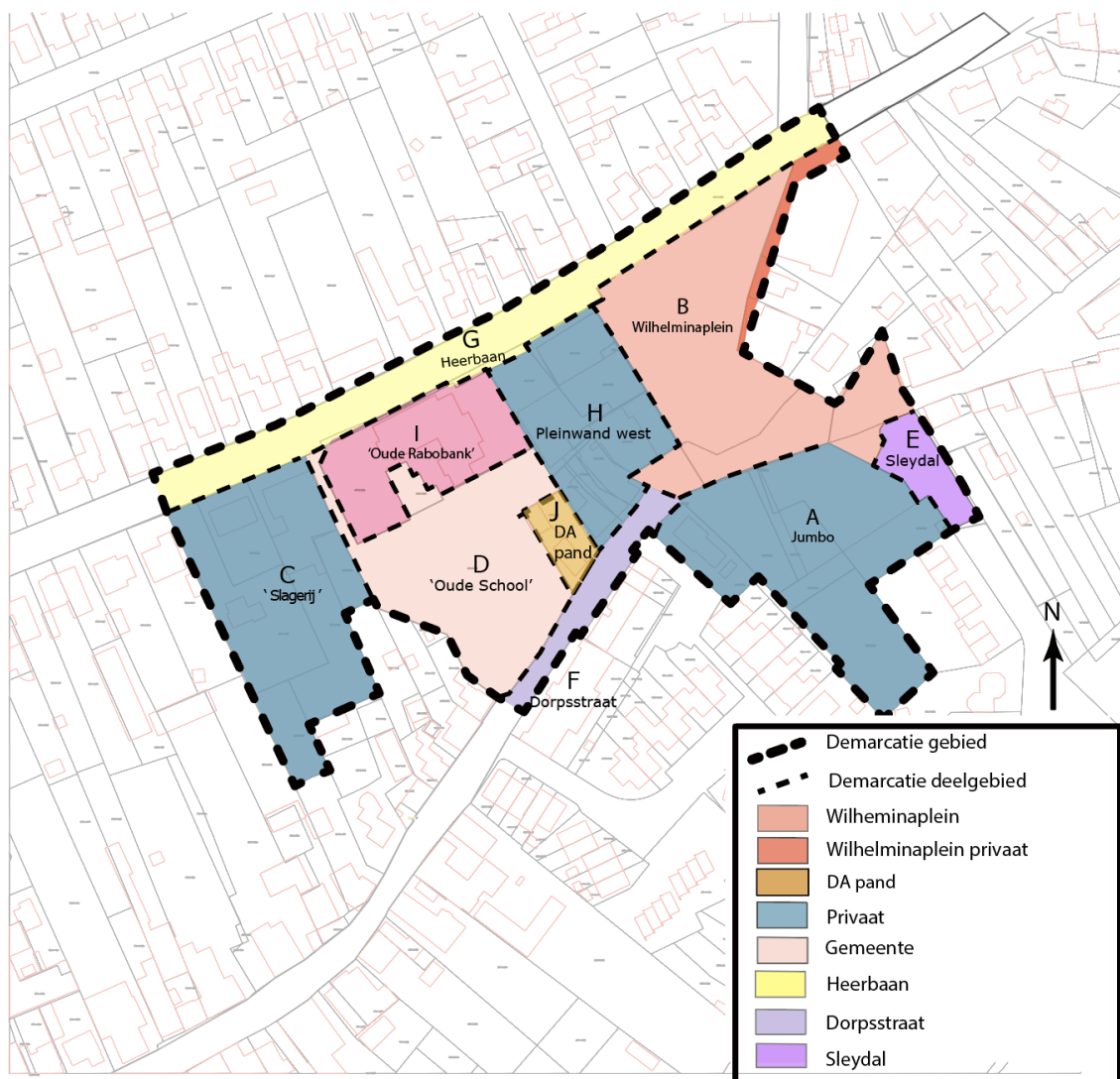
Hoofdstuk 2 – Demarcatiegebied(en)

Figuur 1 toont het volledige demarcatiegebied van de het winkelhart van Heel. Dit gebied omvat het centrale dorps hart rond het Wilhelminaplein en de Dorpsstraat, inclusief de direct aangrenzende percelen en locaties die ruimtelijk, functioneel en programmatisch samenhangen met het winkelhart.

Binnen het totale demarcatiegebied zijn de volgende deelgebieden onderscheiden:

- Demarcatiegebied A – Jumbo;
- demarcatiegebied B – Wilhelminaplein;
- demarcatiegebied C – Slagerijlocatie;
- demarcatiegebied D – "Oude School";
- demarcatiegebied E – Sleydal;
- demarcatiegebied F – Dorpsstraat;
- demarcatiegebied G – Heerbaan;
- demarcatiegebied H – Pleinwand west;
- demarcatiegebied I – "Oude Rabobank";
- demarcatiegebied J - Voormalig DA-pand.

In de navolgende paragrafen worden deze demarcatiegebieden afzonderlijk toegelicht, waarbij per gebied wordt ingegaan op ligging, eigendomssituatie, ruimtelijke kenmerken en ontwikkelpotentie.



Figuur 1 Demarcatie winkelhart Heel

Gebied A – Jumbo

Dit gebied omvat de huidige Jumbo-supermarkt en de direct aangrenzende percelen die benodigd worden voor de toekomstige winkelluitbereiding, expeditie en parkeerruimte. De zone is afgebakend rondom de bestaande supermarktstructuur én potentiële uitbreidingsrichting (richting voormalige juwelierslocatie aan de Dorpsstraat 25 en 25a) Het gebied is functioneel begrensd door:

- Het Wilhelminaplein;
- Sleydal (expeditie);
- Dorpsstraat.

Hierdoor vormt het één logisch en zelfstandig plangebied voor supermarktontwikkeling.

Gebied A is primair gericht op boodschappen en dagelijkse voorzieningen. Het vormt tevens een belangrijke trekker binnen het winkelhart. Het gebied bevat:

- Een supermarkt;
- expeditieruimte;
- directe parkeervoorzieningen;
- mogelijke woningbouw toevoegingen boven/op de supermarkt.

Het gebied bepaalt mede de logistiek, parkeerbehoefte en bezoekersstromen op het Wilhelminaplein.

Gebied B – Wilhelminaplein

Het Wilhelminaplein vormt zowel fysiek als functioneel het hart van het winkelgebied, maar bestaat uit twee typen ruimten; Openbare ruimte en aanliggende private eigendommen die functioneel als pleinwand of pleinruimte deelnemen. De zone is begrensd door:

- De pleinwanden van de omliggende panden;
- de ontsluitingsroutes Sleydal, Heerbaan en Dorpsstraat.

Het plein vormt een duidelijke ruimtelijke eenheid met eigen openbare ruimte-functies en is daarmee logisch als zelfstandig demarcatiegebied. Het Wilhelminaplein is het centrale verblijfsgebied én parkeergebied. Het is een multifunctionele ruimte waar de volgende functies samen komen:

- Parkeren;
- verblijven;
- ontmoeten.

Herinrichting van dit gebied is van belang voor de beleving en kwaliteit en levensvatbaarheid van het winkelhart.

Gebied C – Slagerijlocatie

De Slagerijlocatie vormt een duidelijk aaneengesloten perceel met een private eigendomsstructuur en ontwikkelpotentie. De zone is afgebakend door:

- Heerbaan (noord);
- verbinding naar de Oude School-locatie (zuid).

Het gebied vormt een belangrijke schakel tussen de Heerbaan en de Dorpsstraat. Het gebied de slagerijlocatie is een gemengd woon-winkelgebied, waar de volgende functies samenkomen:

- 400m² commerciële ruimte de slagerijlocatie;
- 400m² te verhuren ruimte;
- 26 appartementen;
- gezondheidscentrum met;
 - 200m² arts, kruisgebouw, therapeut;
 - Of 200m² begeleid wonen met 8 kamers;
- groen;
- parkeren;
- maatschappelijke functie;
- langzaamverkeersroute.

Gebied D – Oude School

De locatie 'Oude School' vormt momenteel een groengebied met een langzaam-verkeerverbinding met de Heerbaan. De locatie wordt omsloten door:

- De Dorpsstraat;
- De Heerbaan;
- De zijkanten en achterzijden van Pleinwand west;
- De slagerijlocatie;
- 'Oude Rabobank'.

De locatie 'Oude School' vormt in samenhang met het aangrenzende voormalige DA-pand (Demarcatiegebied J) een beoogd integraal ontwikkelgebied binnen het centrum van Heel. Uitgangspunt is dat deze gebieden in onderlinge samenhang worden ontwikkeld tot één gebiedsontwikkeling.

Het gebied wordt, in samenhang met demarcatiegebied J, ontwikkeld tot een gemengd woongebied met onder meer:

- circa 22 appartementen van gemiddeld circa 80 m², verdeeld over de begane grond en drie bouwlagen;
- eventueel 300–400 m² commerciële ruimte;
- groene verblijfsruimte;
- een langzaamverkeersverbinding richting de slagerijlocatie.

De uiteindelijke invulling, fasering en realisatie van deze ontwikkeling zijn afhankelijk van nadere planuitwerking, publiekrechtelijke procedures, financiële haalbaarheid en bestuurlijke besluitvorming.

Gebied E – Sleydal

Sleydal is specifiek afgebakend rond de logistieke toegang tot de Jumbo en de verbinding met het Wilhelminaplein. Het betreft een erfontsluitingsweg waar de volgende aspecten samenkomen:

- Expeditie;
- verkeersveiligheid.

Het gebied vormt geen volwaardig verblijfsgebied, maar een functionele infrastructuur voor de supermarktlogistiek. Gebied E is het logistieke knooppunt van het winkelhart. Het bevat:

- Expeditieroute Jumbo;
- veiligheidsmaatregelen voor verkeer;
- groenstroken;
- de schakel tussen Wilhelminaplein en achterliggend woongebied.

Gebied F – Dorpsstraat

Het gebied functioneert als belangrijke erftoegangsweg tussen het Wilhelminaplein, voorzieningen, openbaar programma en omliggende woongebieden. De ambitie is om de Dorpsstraat te transformeren tot een aantrekkelijke, groene en veilige verblijfsstraat. De demarcatie volgt:

- De Dorpsstraat;
- de eindmarkering van gebied 'Oude School'.

Gebied F is de hoofdstraat van het winkelhart en bevat:

- Woningen;
- looproutes;
- verblijfsplekken;
- groene toevoegingen;
- parkeerplekken.

Gebied G – Heerbaan

De Heerbaan vormt de belangrijkste verkeersstructuur van Heel en functioneert in zijn huidige vorm als gebiedsontsluitingsweg. De opgave richt zich op afwaardering naar 30 km/u, vergroening en een herkenbare dorpse uitstraling. Het gebied is afgebakend over:

- De slagerijlocatie;
- het Wilhelminaplein.

Het vormt een verkeerskundige zone die onderdeel is van het winkelgebied en cruciaal is voor verkeersdruk, routing en veiligheid. Gebied G is een gebiedsontsluitingsweg die:

- Mogelijk wordt afgewaardeerd;
- een passend profiel krijgt;
- de overgang vormt tussen woonwijk en winkelhart;
- een herkenbare dorpsentree moet worden.

Het gebied bepaalt mede de verkeersveiligheid van het gehele winkelhart.

Gebied H – Pleinwand West

Dit gebied is begrensd door de westelijke rand van het Wilhelminaplein en omvat de panden en openbare ruimte direct aan het plein. De demarcatie volgt de logische pleinwand die als eenheid functioneert vanuit het Wilhelminaplein functioneert. Het gebied is afgebakend over:

- De Heerbaan;
- het Wilhelminaplein;
- de Dorpsstraat;
- 'Oude Rabobank';
- 'Oude School'.

Gebied H vormt een belangrijke pleinwand, bestaande uit panden die:

- Beeldbepalend zijn voor het plein;
- geschikt zijn voor functiemenging;
- en direct bijdragen aan uitstraling en verblijfskwaliteit.

Het gebied is essentieel voor de beleving en identiteit van het Wilhelminaplein.

Gebied I – Oude Rabobank

Het perceel 'Oude Rabobank' is door haar ligging aan de Heerbaan én gebied F, potentieel interessant belangrijk voor toekomstige ontwikkelingen. Het gebied is afgebakend over:

- De Heerbaan;
- Pleinwand west;
- 'Oude School'.

Gebied I is een potentieel ontwikkelgebied met ruimte voor:

- Wonen;
- centrumfuncties.

Het heeft strategische waarde voor de centrumstructuur vanwege de zichtlocatie en nabijheid tot het plein.

Gebied J – Voormalig DA-pand

Het voormalige DA-pand is gelegen aan de Dorpsstraat en vormt een afzonderlijk perceel binnen het Plangebied. De locatie grenst direct aan Demarcatiegebied D ('Oude School') en maakt functioneel onderdeel uit van de centrale ontwikkelzone tussen de Heerbaan en de Dorpsstraat.

Demarcatiegebied J vormt, in samenhang met Demarcatiegebied D, een integraal onderdeel van de beoogde gebiedsontwikkeling. Partijen streven ernaar deze gebieden gezamenlijk te ontwikkelen tot één samenhangend programma van woningbouw, commerciële functies en openbare ruimte, voor zover juridisch en planologisch toelaatbaar en met inachtneming van de geldende aanbestedingswet en het Didam-arrest.

De mogelijke invulling van het gebied sluit aan bij de ontwikkeling zoals beschreven voor Demarcatiegebied D.

Hoofdstuk 3 – Ruimtelijke vertaling per deelgebied

Dit hoofdstuk geeft de ruimtelijke vertaling van de in hoofdstuk 2 afgebakende demarcatiegebieden. De in hoofdstuk 1 vastgestelde kaders en uitgangspunten vormen hierbij het toetsings- en richtinggevend kader. Doel is om per deelgebied inzichtelijk te maken welke ruimtelijke ontwikkelrichting passend en haalbaar wordt geacht binnen het vastgestelde speelveld.

De uitwerking vindt plaats op hoofdlijnen en is afgestemd op de huidige fase van de winkelhart-ontwikkeling. Het betreft geen definitieve planuitwerking, maar een ruimtelijk kader dat richting geeft aan verdere planvorming, besluitvorming en fasering.

Daadwerkelijke ruimtelijke vertalingen per deelgebied, uitbreidingen van winkel vierkante meters, toegestane programma, aantallen en welke woningtypes zijn mede nog afhankelijk voor verdere uitwerking en formele aanvullende toetsing in de vervolgfase aan geldende beleid- en toetsingskaders.

Binnen deze ruimtelijke vertaling wordt uitgegaan van een voorkeursfasering van de ontwikkeling van het winkelhart. Deze fasering is weergegeven in onderstaande tabel en gebaseerd op ruimtelijke samenhang, uitvoerbaarheid en economisch dragerschap.

Fase	Deelgebieden
1a	A – B (herinrichting) – E (herinrichting)
1b	C – D – F (herinrichting) – J
2	G (herinrichting)
3	H – I

De deelgebieden in fase 1a en 1b vormen gezamenlijk de prioritaire kernopgave van de winkelhartontwikkeling. Deze fasen zijn bepalend voor het functioneren, de ruimtelijke kwaliteit en de financiële haalbaarheid van het totale project en hebben daarmee prioriteit in planvorming, besluitvorming en uitvoering. De deelgebieden in fase 1a en 1b worden afzonderlijk beschouwd, gezien hun directe betekenis voor de middellange termijn en kunnen afhankelijk van de te doorlopen procedures gelijktijdig plaatsvinden. De deelgebieden in fase 2 en 3 worden gezamenlijk en op hoofdlijnen behandeld. Deze gebieden kennen een meer midden-/ lange termijn karakter, waardoor een gedetailleerde analyse in deze fase nog niet opportuun is.

Per deelgebied wordt onderstaand, voor zover thans mogelijk, ingegaan op de volgende thema's:

- Programma & algemeen;
- ruimte, stedenbouw & groen;
- mobiliteit, parkeren & verkeer;
- duurzaamheid & toekomstbestendigheid.

Hiermee ontstaat een samenhangend ruimtelijk raamwerk dat zowel richting geeft als voldoende flexibiliteit biedt voor verdere uitwerking.

Demarcatiegebied A: Jumbo

Programma & Algemeen

Voor een toekomstbestendige ontwikkeling van de Jumbo-locatie worden een aantal ruimtelijke en functionele uitgangspunten gehanteerd. Deze hebben voornamelijk betrekking op de gewenste uitbreiding van de winkel, de inrichting van het terrein, de overgang van het private naar publieke terrein en de benodigde parkeervoorzieningen. Het doel is om een toekomstbestendige supermarktlocatie binnen een geoptimaliseerd leefbaar winkelhart aan het Wilhelminaplein te realiseren. Daarbij streeft de initiatiefnemer naar uitbreiding van de winkeloppervlakte, efficiënte logistieke afhandeling, voldoende parkeercapaciteit en een logisch ingerichte ontsluiting.

Onderstaande punten geven enkele randvoorwaarden voor de uitbreiding en inrichting van de Jumbo-locatie weer:

- Uitbreiding Jumbo naar $\pm 1.700 \text{ m}^2$ netto winkelvloeroppervlak (huidig: 1.130 m^2) en bruto vloeroppervlak van $\pm 1.900 \text{ m}^2$.
- De bebouwing blijft maximaal 2-laags.
- Wens is toevoeging van 1 á 2 appartementen op de eerste verdieping aan straatzijde. In totaal zullen er, met de bestaande appartementen, 3 tot 4 eenheden zijn. Waarbij de toevoeging dient te voldoen aan geldend woonbeleid.
- Het realiseren van een kantoor t.b.v. de ondersteuning van supermarkt op de eerste verdieping.
- Parkeren vindt plaats bovengronds, direct aan of zeer nabij het pand (op eigen terrein).
- Uitbreiding t.b.v. parkeerterrein is nodig vanuit de parkeernorm en logistiek waarvoor de initiatiefnemer het westelijk aangrenzende perceel C 4231 (huisnummers 25 en 25a) van de voormalige juwelierslocatie wil verwerven.
- Daarnaast is er de wens voor het handhaven van de positie van de huidige expeditie met een aanpassing van de draaicirkel op gemeenteground (Sleydal).
- Verplaatsing/positionering van parkeerplaatsen voor het Jumbo complex (20tal). Deze zal nader omschreven worden bij de uitwerking van deelgebied B - Wilhelminaplein.
- Combinatie of clustering met andere detailhandel blijft bespreekbaar, mits parken, routing en ruimtelijke kwaliteit passend zijn.



Ruimte, Stedenbouw & Groen

Toekomstige ontwikkelingen rond de uitbreiding van de supermarkt vragen om een zorgvuldige afweging tussen functionaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Samenhang tussen functies, vergroening en een hoogwaardige vormgeving/inrichting van de bebouwing en het terrein (die aansluit op de openbare ruimte) zijn in deze context van belang. Functionele aspecten, zoals voldoende parkeergelegenheid en logistieke bereikbaarheid, dienen gecombineerd te worden met ambities voor een aantrekkelijk, groen en klimaatbestendig winkelhart.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden voor Ruimte, stedenbouw en groen weer voor de uitbreiding en inrichting van de Jumbo-locatie:

- Stedenbouwkundige samenhang tussen winkels, woningbouw, verkeersruimte en openbare ruimte.

- Eenheid in uitstraling tussen het terrein van de Jumbo en het huidige terrein van de voormalige juwelierslocatie (Dorpsstraat 25 en 25a) t.b.v parkeren.
- Oriëntatie van Jumbo aan de pleinzijde met bijbehorende parkeerruimte door visuele en ruimtelijke koppeling met het plein (gevel/ uitstraling).
- Balans tussen groen, parkeren en winkelbereikbaarheid.
- Vergroenen i.p.v. verstenen waar mogelijk.

Mobiliteit, Parkeren & Verkeer

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor de uitbreiding en inrichting van de Jumbo-locatie op gebied van mobiliteit, parkeren en verkeer:

- Parkeren blijft behouden op maaiveld.
- Parkeren op terrein behorend tot de Jumbo, waarbij:
 - Parkeren op eigen terrein conform vigerend parkeerbeleid gemeente Maasgouw vormgegeven wordt.
 - Voorwaarde vanuit Jumbo om minimaal 20 openbare parkeerplekken te realiseren op openbaar terrein voor het winkelpand (zie onder Gebied B - Wilhelminaplein).
- Wens tot vergroening parkeerplekken combineren met functioneel gebruik.
- Parkeerinpassing wordt i.c.m. het groene ontwerp en de verblijfsfunctie van het plein afgestemd.
- Logische ligging van parkeerplaatsen is belangrijker dan het aantal.
- Behoud en verbetering expeditie door:
 - Het realiseren van een veilige en overzichtelijke expeditie route.
 - Onderzoek naar het mogelijk vergroten van de draaicirkel (Sleydal).
- Verkeersveiligheid door:
 - Voetgangersbewegingen krijgen prioriteit in de overgang van Jumbo en Wilhelminaplein.
 - Verkeersstromen worden logisch en overzichtelijk georganiseerd.

Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid

De uitbreiding van de Jumbo-locatie biedt de mogelijkheid om een bijdrage te leveren aan de duurzaamheid en toekomstbestendigheid van Heel. Dit betekent dat bij de inrichting van het terrein en de bebouwing maatregelen worden getroffen die inspelen op klimaatverandering, biodiversiteit en een gezonde leefomgeving. Het doel is om een balans te vinden tussen economische vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit, zodat het gebied aantrekkelijk blijft voor bewoners, bezoekers en ondernemers op de lange termijn.

Onderstaande punten geven richting aan duurzaamheid en toekomstbestendigheid voor de uitbreiding en inrichting van de Jumbo-locatie:

- Vergroening van het terrein door vergroenen parkeervakken, het aanbrengen van groen aan de gevels en mogelijk daken.
- Klimaatadaptieve maatregelen door bijvoorbeeld:
 - Waterdoorlatende verharding (grasbeton).
 - Infiltratie van hemelwater op eigen terrein.
 - Buffering op maaiveld bij piekbuien.
- Integratie van biodiversiteit door bijvoorbeeld:
 - Nestkasten.
 - Groenstroken met inheemse beplanting.

De uitwerking van deze maatregelen vindt plaats binnen de kaders van de Omgevingswet en het BBL en wordt integraal afgewogen in relatie tot beheerbaarheid, uitvoerbaarheid en financiële haalbaarheid.

Demarcatiegebied B: Wilhelminaplein

Programma & Algemeen

Het Wilhelminaplein dient uit te groeien tot een aantrekkelijk en groen verblijfsgebied, waarbij voldoende parkeerruimte behouden blijft. Het vormt het hart van het winkelhart waar ontmoetingen in een groen leefomgeving gestimuleerd worden. Een evenwichtige verdeling tussen groen, parkeren en goede winkelbereikbaarheid is daarbij essentieel. Het is een gebied voor iedereen: ondernemers, bewoners en bezoekers.

De herinrichting moet aansluiten op de functionele behoeften van het winkelhart, zoals zichtbaarheid, routing en bereikbaarheid. Tegelijk dient het gebied bij te dragen aan stedenbouwkundige kwaliteit, leefbaarheid en klimaatadaptatie. Samenhang tussen winkels, woningen, verkeersruimte en openbare ruimte vormen daarbij een belangrijke randvoorwaarde.

Onderstaande punten geven de algemene randvoorwaarden weer voor de inrichting van het Wilhelminaplein:

- Het Wilhelminaplein dient een aantrekkelijk groen verblijfsgebied te worden met voldoende parkeerruimte.
- Er dient een evenwichtige verdeling zijn tussen groen, parkeren en winkelbereikbaarheid, passend voor ondernemers, bezoekers en bewoners. (en de drie C's)
- Parkeren blijft op maaiveldniveau.
- De herinrichting van het Wilhelminaplein moet aansluiten op functionele behoeften zoals parkeren, zichtbaarheid en routing.
- Ruimtelijke ingrepen moeten bijdragen aan stedenbouwkundige kwaliteit, bereikbaarheid, leefbaarheid en verblijfskwaliteit.
- Samenhang tussen winkels, woningbouw, verkeersruimte en openbare ruimte is een randvoorwaarde.
- Het verbeteren van de centrum- en verblijfsfunctie is een kernopgave.
- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan klimaatadaptatie en een toekomstbestendig winkelhart.
- Parkeerruimte wordt zorgvuldig ingepast in het groene ontwerp en de verblijfsfunctie.
- Het ontwerp van het Wilhelminaplein moet worden ingericht, en een passende aansluiting op Heerbaan en Sleydal.

Ruimte, Stedenbouw & Groen

Op het Wilhelminaplein krijgt vergroening voorrang boven verharding, zodat het Wilhelminaplein een klimaat robuust en aantrekkelijk verblijfsgebied wordt dat uitnodigt om te recreëren, verblijven, beleven en te verbinden. Het ontwerp integreert schaduw, waterberging en (waar mogelijk) het behoud van bestaande bomen, waardoor zowel ecologische kwaliteit als comfort op warme dagen wordt versterkt. Deze groene maatregelen worden vanzelfsprekend afgestemd op de stedenbouwkundige structuur en de functionele gebruikruimte.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor de uitbreiding en inrichting van het Wilhelminaplein op gebied van ruimte, stedenbouw en groen:

- Vergroening heeft prioriteit boven verharding.
 - Ambitie voor een gebalanceerde verdeling de ruimtelijke verdeling: groen, verharding (grijs) en water (blauw).
 - Voorkeur voor grotere, aaneengesloten groenzones boven gefragmenteerd groenstructuren.
- Ontwerp integreert schaduw en behoud van bomen waar mogelijk.
- Streven markante bomen behouden.
- Zichtlijn Dorpsstraat – Wilhelminaplein – Dorpsstraat dient geborgd te worden.
- Pleininrichting draagt bij aan een gezonde en prettige omgeving al volgt:
 - De inrichting draagt bij aan sociale veiligheid, oriëntatie en natuurlijke looproute.

- Informele verblijfsruimtes worden geïntegreerd ter bevordering van sociale cohesie (zitmeubilair/banken, begroeing, schaduwplekken, verlichting, en eventueel lichte speelelementen).

Mobiliteit, Parkeren & Verkeer

Het Wilhelminaplein wordt ingericht als een veilige, overzichtelijke en toegankelijke plek voor iedereen. Parkeren blijft op maaiveld en wordt geclusterd ten behoeve van efficiënt ruimtegebruik. Groene parkeerplaatsen en semiopenbare voorzieningen ondersteunen ondernemers, bezoekers en bewoners, én dragen bij aan een aantrekkelijk en klimaatbestendig plein. Informele verblijfsruimtes, speelzones en routing worden zo ontworpen dat voetgangers en fietsers veilig en comfortabel kunnen bewegen, waarbij zij voorrang krijgen op gemotoriseerd verkeer. Zo ontstaat een plein dat zowel functioneel, veilig als uitnodigend is voor ontmoeting en verblijf.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor parkeren op het Wilhelminaplein:

- Parkeren blijft bij voorkeur op maaiveld.
- Locatie parkeerplekken is net zo belangrijker dan aantallen.
- Vanuit de ondernemers is het instellen van een blauwe zone gewenst. Nader onderzoek en beleid zullen de mogelijkheden hiertoe, en de voor- en nadelen hiervan in kaart moeten brengen voordat de gemeente hier een besluit over neemt.
- Openbare parkeervoorzieningen moeten ondernemers, bezoekers en bewoners ondersteunen.
- Groene parkeerplekken combineren functionaliteit met vergroening en een aantrekkelijk verblijfsgebied.
- Inpassing van parkeerruimte sluit aan op het groene ontwerp en de verblijfsfunctie van het Wilhelminaplein.
- Het totaal aantal van 56 parkeerplekken op het Wilhelminaplein blijft minimaal gehandhaafd.
 - Parkeren waar mogelijk direct bij supermarkt: waarvan minimaal 20 parkeerplekken aan voorzijde van Jumbo locatie (Wilhelminaplein).
- Informele verblijfsruimtes zoals stoepen, pleintjes, grasveldjes en bosjes worden zo vormgegeven dat ontmoeting veilig mogelijk zijn.
- Op het Wilhelminaplein kan men vrij en veilig bewegen in de openbare ruimte.
 - Verkeersstromen op het plein worden overzichtelijk en logisch ingericht om veiligheid en verblijfscomfort te vergroten.
 - Voetgangers en fietsers krijgen voorrang op gemotoriseerd verkeer.
 - Bevoorrading Jumbo via Wilhelminaplein – Sleydal blijft goed en veilig.

Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid

Bij de herinrichting van het Wilhelminaplein staat duurzaamheid centraal. Bestaande bomen worden waar mogelijk behouden en kap vindt alleen plaats met een duidelijke ruimtelijke onderbouwing. Vergroening heeft prioriteit boven verharding en wordt gecombineerd met klimaat adaptieve oplossingen zoals schaduw, waterberging en infiltratie. Deze maatregelen vormen structurele uitgangspunten om het plein toekomstbestendig, klimaatbestendig en aantrekkelijk te maken voor bezoekers en bewoners.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer op gebied van duurzaamheid & toekomstbestendigheid voor de inrichting van het Wilhelminaplein:

- Bestaande markante bomen worden bij voorkeur behouden; kap vindt alleen plaats met duidelijke ruimtelijke onderbouwing.
- Vergroening heeft prioriteit boven verharding, met integrale toepassing van oplossingen zoals schaduw, waterberging en behoud van bomen waar mogelijk.
 - Regenwater infiltreren om grondwater aan te vullen en afstroming te beperken door middel van infiltratievoorzieningen.

- Klimaat adaptieve maatregelen worden integraal toegepast.
 - Integratie van biodiversiteitsmaatregelen (bloemrijke zones, beplantingsmix, faunavoorzieningen).
 - Ontwerp houdt rekening met klimaatverandering: hittestress, wateroverlast en droogte.

Demarcatiegebied C: Slagerijlocatie

Programma & Algemeen

Het demarcatiegebied C - Slagerijlocatie vormt een strategische ontwikkellocatie binnen het winkelhart van Heel, zowel ruimtelijk als programmatisch. De herontwikkeling biedt kansen om de centrumfunctie te versterken door een combinatie van detailhandel en woningbouw met een toekomstbestendig en kwalitatief woon- en winkelmilieu.

Het gebied transformeert middels een (woningbouw- en zorg) programma dat aansluit op de dorpsschaal van Heel. De ontwikkeling draagt bij aan een compact en logisch georganiseerd winkelhart waarbij verbinding met het Wilhelminaplein, de Dorpsstraat en het Oude Schoolterrein centraal staat.

Onderstaande punten geven de algemene randvoorwaarden weer voor de inrichting van de slagerijlocatie:

- Het gebied C - Slagerijlocatie hangt nauw samen met D - Oude school en J - voormalig DA-pand. Deze gebieden dienen op elkaar aan te sluiten.
- Wens tot realisatie van twee nieuwe winkels op de slagerijlocatie, elk circa 400-500 m².
- Wens tot circa 30 appartementen met een evenwichtige mix van woningtypen, afgestemd op geldend beleid, lokale behoeften en doelgroepen.
- Woningtypen en omvang dienen nader bepaald te worden in een volgende fase.
- Integratie van groen als structurerende elementen in het ontwerp.

Ruimte, Stedenbouw & Groen

Het demarcatiegebied C - Slagerijlocatie wordt herontwikkeld tot een compact woon- en leefgebied passend binnen het dorpse winkelhart. Nieuwe bebouwing, groenstructuren en de openbare ruimte dienen logisch op elkaar aan te sluiten. Zichtlijnen en ruimtelijke verbindingen zorgen voor een logische oriëntatie, sociale veiligheid en een aantrekkelijke omgeving voor bewoners en bezoekers. De ontwikkeling richt zich op een toekomstbestendig woonmilieu met hoge leefkwaliteit.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor de inrichting en inpassing van de slagerijlocatie op gebied van ruimte, stedenbouw en groen:

- Compacte, goed ingepaste bebouwing met aandacht voor schaal en maat.
- Groene structuren vormen een samenhangend raamwerk met omliggende openbare ruimte en bebouwing.
- Introductie van verticaal groen, groene daken of gevelgroen waar mogelijk.
- Koppeling van bestaande en nieuwe structuren.
 - Door middel van heldere zichtlijnen wordt visuele continuïteit gewaarborgd.
 - Groene verbindingen zorgen voor een aantrekkelijke en duurzame inrichting. Groene verbindingen met de slagerijlocatie vormen een verplicht uitgangspunt.
 - Ontsluiting voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers) richting het Oude School-terrein is een verplicht ruimtelijk principe.

Mobiliteit, Parkeren & Verkeer

De herontwikkeling van het demarcatiegebied de slagerijlocatie richt zich op een veilige, overzichtelijke en goed bereikbare openbare ruimte, winkels en woningen. Parkeren, voetgangers- en

fietsbewegingen worden logisch ingepast. Groene parkeeroplossingen dragen bij aan een aantrekkelijk en klimaatbestendig terrein. Het plein en de routes worden zo ontworpen dat men zich veilig en comfortabel kan verplaatsen en bezoekers eenvoudig hun bestemming kunnen bereiken.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor de inrichting en inpassing van de slagerijlocatie op het gebied van mobiliteit, parkeren en verkeer:

- Het gebied wordt autoluw, alleen voor bestemmingsverkeer en ongemotoriseerd verkeer.
- Parkeren wordt op eigen terrein ingericht.
- Parkeren conform geldende parkeernota op het moment van opstarten planologische procedure (zie uitgangspunten in H1.3).
- Fiets parkeren geïntegreerd in bebouwing (berging/fietskelder) of collectieve voorzieningen.
- Aantrekkelijke en veilige fiets- en/of voetgangersroutes worden verbonden met:
 - 'Oude School';
 - Heerbaan.
- Parkeren 'voor de deur' winkels aan de Heerbaan.
- Laden en lossen voor winkels wordt veilig, compact en logisch georganiseerd.

Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid

De herontwikkeling van de slagerijlocatie-terrein biedt kansen om duurzaamheid en klimaatadaptatie structureel te integreren in het ontwerp. Het gebied wordt ingericht met aandacht voor vergroening, waterbeheer en biodiversiteit zodat een toekomstbestendig woon- en winkelmilieu ontstaat.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid binnen de slagerijlocatie:

- Integratie van biodiversiteitsmaatregelen:
 - Voldoende groenoppervlak met inheemse beplanting;
 - Integratie maatregelen voor biodiversiteit (bijv. voorzieningen voor vogels, insecten en kleine fauna).
- Regenwater infiltreren en afstroming beperken door middel van infiltratievoorzieningen.
- Toepassen van verticaal groen bij de bebouwing.

Demarcatiegebieden D en J: Oude School en voormalig DA-pand

Programma & Algemeen

De demarcatiegebieden D (Oude School) en J (voormalig DA-pand) worden in deze ontwikkelkoers vooralsnog in samenhang beschouwd. Beide locaties liggen direct aan elkaar en vormen gezamenlijk een strategische schakel tussen de Dorpsstraat, het Wilhelminaplein en de slagerijlocatie. Door deze ruimtelijke en functionele samenhang lenen de gebieden zich bij uitstek voor een integrale herontwikkeling.

Het samenvoegen van deze locaties biedt de mogelijkheid om een efficiënter en kwalitatief beter programma te realiseren, met meer samenhang in stedenbouw, ontsluiting, groenstructuur en gebruik. Daarnaast ontstaat hiermee een robuustere ontwikkelbasis, zowel ruimtelijk als financieel.

Uitgangspunt is dat de ontwikkeling van deze gebieden in onderlinge samenhang plaatsvindt, voor zover juridisch en planologisch toelaatbaar en met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving, waaronder het gelijkheidsbeginsel zoals uitgewerkt in het Didam-arrest.

De gezamenlijke ontwikkeling draagt bij aan het realiseren van een compact, compleet en comfortabel winkelhart, waarin wonen, groen en langzaamverkeersverbindingen elkaar versterken.

Onderstaande punten geven de algemene randvoorwaarden weer voor de inrichting van de Oude School-locatie en het voormalige DA-pand:

- Wenscirca 22 appartementen van gemiddeld circa 80 m², verdeeld over de begane grond en drie bouwlagen.
- Eventueel 300-400 m² commerciële ruimte, passend binnen het centrumgebied.
- Een integrale gebiedsontwikkeling over beide locaties, afgestemd op lokale behoefte en doelgroepen. De ontwikkeling sluit aan bij de omliggende gebieden en draagt bij aan een samenhangend stedelijk weefsel.
- Ontwikkeling tot woningbouwlocatie met hoge leefkwaliteit en groene uitstraling.
- Behoud van markante bomen waar mogelijk als structurerende elementen.
- Verbinding voor langzaam verkeer (fiets en voetgangers) naar demarcatiegebied C - Slagerijlocatie wordt gerealiseerd.

Ruimte, Stedenbouw & Groen

De inrichting van de demarcatiegebieden D en J richt zich op een aantrekkelijke, groene en samenhangende woonomgeving met een duidelijke relatie naar de omliggende structuren. Door de integrale benadering van beide locaties ontstaat een robuust stedenbouwkundig geheel waarin bebouwing, groen en openbare ruimte op elkaar zijn afgestemd.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor de inrichting en inpassing van het gebied Oude School en voormalig DA-pand op het gebied van mobiliteit, parkeren en verkeer:

- Compacte, goed ingepaste bebouwing met aandacht voor schaal en maat.
 - Maximaal bouwvolume wordt nader bepaald door de gemeente.
 - Zorgvuldige overgang naar bestaande bebouwing aan de Heerbaan en Dorpsstraat.
- De rooilijn van het voormalige schoolgebouw is richtinggevend, waarbij ook markante bomen (inclusief kroonprojectie) sturend zijn voor de positionering van bebouwing.
- Groen en verblijfsruimte worden integraal opgenomen in het plan om een kwalitatieve leefomgeving te realiseren.
- Groene structuren vormen een samenhangend raamwerk met omliggende openbare ruimte en bebouwing.
 - (Groene) verbindingen met de slagerijlocatie vormen een verplicht uitgangspunt.
- Toepassing van verticaal groen, groene daken of gevelgroen waar mogelijk.
- Realisatie van een logische en aantrekkelijke langzaamverkeersverbinding (fiets en voetganger) tussen Dorpsstraat, Oude School, DA-pand en de slagerijlocatie.
- Koppeling van bestaande en nieuwe structuren door:
 - heldere zichtlijnen;
 - Groene verbindingen voor een aantrekkelijke en duurzame inrichting;
 - een duidelijke ruimtelijke oriëntatie en samenhang.

Mobiliteit, Parkeren & Verkeer

De ontwikkeling van de demarcatiegebieden D en J richt zich op een autoluw en veilig woonmilieu, waarbij langzaam verkeer centraal staat en de aansluiting op de omliggende infrastructuur logisch en overzichtelijk wordt vormgegeven.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor de inrichting en inpassing van het gebied Oude School en voormalig DA-pand op het gebied van mobiliteit, parkeren en verkeer:

- Autoluw woongebied, uitsluitend toegankelijk voor bestemmingsverkeer en hulpdiensten.
- Parkeren op eigen terrein, enkel voor bewoners en bij voorkeur in langsofstelling of in kleine parkeerhoven.
- Veilige routing voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers), inclusief een directe verbinding van en naar:
 - De slagerijlocatie;
 - Dorpsstraat.
- Parkeren conform geldende parkeernota.

Fietsparkeren wordt geïntegreerd in de bebouwing (bijvoorbeeld bergingen of collectieve voorzieningen).

Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid

De integrale ontwikkeling van de demarcatiegebieden D en J biedt de mogelijkheid om een toekomstbestendige, klimaatadaptieve en gezonde woonomgeving te realiseren. Het ontwerp richt zich op het versterken van de ecologische kwaliteit en het creëren van een prettig leefklimaat voor bewoners, met maatregelen die bijdragen aan klimaatadaptatie en biodiversiteit.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid binnen het gebied Oude School en voormalig DA-pand:

- Integratie van biodiversiteitsmaatregelen:
 - Voldoende groenoppervlak met inheemse beplanting.
 - Voorzieningen voor vogels, insecten en kleine fauna.
- Infiltratie van hemelwater om grondwater aan te vullen en afstroming te beperken.
- Toepassing van klimaatadaptieve maatregelen zoals:
 - Waterberging en infiltratievoorzieningen.
 - Beperking van verhard oppervlak.
 - Schaduw en verkoeling door groen.
- Behoud van bestaande bomen en groenstructuren waar mogelijk als dragers van de ruimtelijke kwaliteit.
- Ontwikkeling van een woonomgeving die bestand is tegen klimaatverandering en bijdraagt aan een gezond leefklimaat.

Demarcatiegebied E: Sleydal

Programma & Algemeen

Het demarcatiegebied Sleydal is een belangrijke schakel binnen het winkelhart van Heel. Het gebied vormt zowel de aanvoerroute voor laden en lossen van de Jumbo als een verbinding tussen het Wilhelminaplein en het achterliggende woongebied. De ontwikkeling richt zich primair op het verbeteren van verkeersveiligheid, overzichtelijkheid en efficiëntie, met behoud en verbetering van bestaande groenstructuren waar mogelijk.

Onderstaande punten geven de algemene randvoorwaarden weer voor de inrichting van het gebied Sleydal:

- Onderzoeken mogelijkheid tot een veilige en efficiënte expeditie voor de Jumbo, met een verbeterde draaicirkel en aangepaste routing.
- Verbetering van de verkeersveiligheid tussen Sleydal en het Wilhelminaplein.
- Behoud en versterking van bestaande groenstructuren.
- Mogelijke benutting van Sleydal voor aanvulling parkeerruimte bij piekbelasting, uitsluitend indien ruimtelijk en verkeerskundig verantwoord en benodigd.

Mobiliteit, Parkeren & Verkeer

Hoewel Sleydal primair een functioneel gebied is, wordt het eveneens betrokken bij de bredere ruimtelijke ambities voor het winkelhart: vergroening, veiligheid, logische routes en een herkenbare dorpsstructuur. De inrichting ondersteunt een rustig straatprofiel, met aandacht voor overzicht en verblijfskwaliteit langs de belangrijkste looproutes.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor de inrichting en inpassing van het gebied Sleydal op het gebied van mobiliteit, parkeren en verkeer:

- Overzichtelijke en logische inrichting van de openbare ruimte die zowel expeditie als langzaam verkeer faciliteert.
- Behoud van bestaande groenstructuren langs Sleydal waar mogelijk.

Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid

Binnen gebied Sleydal ligt de nadruk op klimaatadaptieve oplossingen die passen bij de schaal van de ingreep.

Onderstaande punten geven de randvoorwaarden weer voor duurzaamheid en toekomstbestendigheid binnen het gebied Sleydal:

- Behoud bestaande bomen en groen waar mogelijk
- Infiltratie van hemelwater d.m.v. groenstroken.
- Integratie van biodiversiteitsmaatregelen:
 - Kleine faunarichels in beplanting;
 - Bloemrijke randen.
- Hittestressreductie door strategisch geplante bomen of schaduwelementen.

Demarcatiegebied F: Dorpsstraat

Programma & Algemeen

De Dorpsstraat vervult de functie van verblijfsstraat en toegangspoort naar het Wilhelminaplein. De ambitie is om te onderzoeken hoe de Dorpsstraat eventueel ook aangepast moet worden om de nieuwe ontwikkeling te faciliteren.

Onderstaande punten geven de algemene randvoorwaarden weer voor de inrichting van de Dorpsstraat:

- De Dorpsstraat vervult de functie van langzaamverkeer-as binnen het winkelhart en mogelijke nieuwe verbindingsweg tot locatie D.
- Wonen en voorzieningen worden logisch ingepast binnen een dorps profiel.
- De Dorpsstraat functioneert als een veilige verbinding naar het Wilhelminaplein.

Ruimte, Stedenbouw & Groen

De ruimtelijke inrichting van de Dorpsstraat wordt afgestemd op de kernambities van een compact, compleet en comfortabel winkelhart. Door vergroening en het creëren van een aantrekkelijk straatprofiel ontstaat een toekomstbestendige dorpsstraat. Ontwerpuitgangspunten en de mate van transformatie dient verder afgestemd te worden op basis van de omliggende planvormingen.

Mobiliteit, Parkeren & Verkeer

De Dorpsstraat wordt ingericht als een veilige, overzichtelijke, langzaam-verkeer georiënteerde straat met behoud belangrijke verkeersfunctie binnen kern Heel. Parkeren blijft mogelijk maar krijgt een ondersteunende rol ten opzichte van verblijfskwaliteit en vergroening. Daadwerkelijke omvang van de aanpassingen dient nader bepaald te worden.

Duurzaamheid & Toekomstbestendigheid

De Dorpsstraat krijgt een duurzame inrichting die inspeelt waar mogelijk op klimaatverandering. Daadwerkelijke omvang van de aanpassingen dient nader bepaald te worden.

Demarcatiegebieden G, H & I

De demarcatiegebieden G (Heerbaan), H (Pleinwand West) en I (Oude Rabobank) worden in deze fase van de planvorming uitsluitend op hoofdlijnen beschouwd ter visie vorming. Deze gebieden kennen een mogelijk midden/langere ontwikkelhorizon en zijn in sterke mate afhankelijk van de voortgang en uitkomst van de eerdere fasen (1A en 1B) en de grondpositie van aanvullende stakeholders.

Strategische betekenis binnen de centrumstructuur

Hoewel deze gebieden vooralsnog niet direct in uitvoering worden genomen, hebben zij wel een strategische betekenis voor de toekomstige centrumstructuur:

- **Gebied G:** Heerbaan vormt de primaire verkeersstructuur en bepaalt in belangrijke mate de verkeersveiligheid, bereikbaarheid en uitstraling van het winkelhart. Een eventuele afwaardering naar 30 km/u en herprofilering kan bijdragen aan een dorpsere uitstraling en een betere ruimtelijke aansluiting op het Wilhelminaplein en omliggende woongebieden.
- **Gebied H:** Pleinwand West is beeldbepalend voor het Wilhelminaplein en daarmee voor de identiteit van het winkelhart. Eventuele toekomstige functiemenging, gevelverbetering of herontwikkeling dient bij te dragen aan een samenhangende pleinwand en versterking van verblijfskwaliteit.
- **Gebied I:** Oude Rabobank heeft een potentiële ontwikkelwaarde vanwege de zichtlocatie aan de Heerbaan en de nabijheid van het plein. Afhankelijk van eigendomssituatie en marktvraag kan deze locatie op termijn ruimte bieden aan wonen of centrumfuncties die de centrumstructuur versterken.

Hoofdpijnen ruimtelijke ontwikkeling

Voor deze gebieden gelden de volgende algemene richtinggevende principes:

- Ontwikkelingen moeten bijdragen aan versterking van de samenhang tussen Wilhelminaplein, Dorpsstraat en omliggende woongebieden.
- Verkeersveiligheid en overzichtelijkheid vormen randvoorwaarden voor eventuele herinrichting.
- Vergroening en klimaatadaptatie zijn uitgangspunten bij toekomstige ingrepen;
- Nieuwe bebouwing of functiewijzigingen dienen aan te sluiten bij schaal en identiteit van het dorpscentrum.
- Ontwikkelingen vinden plaats binnen de kaders van de Omgevingswet en het geldende omgevingsplan, dan wel via een nader te bepalen planologische procedure.

Relatie met fasering

In de voorkeursfasering zijn deze gebieden gepositioneerd in fase 2 en 3. Dit betekent dat eventuele planvorming pas aan de orde is nadat de kerngebieden (A t/m F en J) in ontwikkeling zijn gebracht of voldoende zekerheid kennen.

Hoofdstuk 4 – Juridische- en milieuplanologische aspecten

Dit hoofdstuk bevat een integrale juridische en milieuplanologische aspecten van de voorgenomen ontwikkeling van het winkelhart van Heel. De inventarisatie van aspecten heeft tot doel om in deze fase inzicht te geven in de planologische haalbaarheid, het beschikbare instrumentarium onder de Omgevingswet en de belangrijkste milieuaspecten die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling.

De beoordeling is gebaseerd op de ruimtelijke vertaling per deelgebied (hoofdstuk 3) en wordt gezien in samenhang met de in hoofdstuk 1 beschreven kaders en uitgangspunten. Daarbij wordt niet per deelgebied afzonderlijk een volledige juridische analyse uitgevoerd, maar wordt het winkelhart integraal beschouwd, met specifieke verwijzingen naar demarcatiegebieden A tot en met I waar dat noodzakelijk is.

De inventarisatie richt zich op:

- De geldende rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders.
- Het huidige omgevingsplan en de planologische mogelijkheden.
- Het juridisch instrumentarium (wijziging omgevingsplan en BOPA).
- Parkeernormen en mobiliteitskaders.
- Relevante milieuplanologische aspecten, zoals geluid, verkeer, bodem, water, flora en fauna en stikstof.

Dit hoofdstuk fungeert als toetsingskader voor de verdere planuitwerking en vormt een belangrijke onderlegger voor:

- De participatie- en besluitvormingsstrategie (hoofdstuk 5).
- De financiële haalbaarheid en grondexploitatie (hoofdstuk 6).
- De vervolgfase en fasering van de ontwikkeling (hoofdstuk 7).

De inventarisatie is indicatief van aard en bedoeld om vroegtijdig aandachtspunten, risico's en benodigde onderzoeken inzichtelijk te maken. Nadere detailonderzoeken en formele toetsing vinden plaats in de vervolgfase bij concrete planuitwerking en vergunningprocedures.

1. Rijksbeleid

De ontwikkeling van het winkelhart van Heel past binnen de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), waarin wordt ingezet op:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Bundeling van functies in bestaand stedelijk gebied;
- Versterking van leefbaarheid en bereikbaarheid;
- Klimaatadaptatie en vergroening.

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied en draagt bij aan een compacte, vitale dorpskern met voorzieningen, woningen en ontmoetingsruimte. Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij het rijksbeleid voor verstedelijking en herstructurering.

2. Provinciaal beleid (Provincie Limburg)

De Provincie Limburg stuurt via de Omgevingsvisie Limburg en de Omgevingsverordening op:

- Concentratie van verstedelijking in bestaande kernen:

- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Klimaatadaptatie;
- Versterking van leefbaarheid en vitaliteit van dorpen.

Daarnaast is in regionaal verband de Woondeal Limburg vastgesteld, waarin afspraken zijn gemaakt over het aandeel betaalbare woningbouw. Uitgangspunt daarbij is dat minimaal twee derde van de nieuwbouwproductie (op gemeentelijk niveau) in het betaalbare segment valt (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop), met het streven dat binnen dit betaalbare segment circa 30% sociale huur betreft. Deze afspraken zijn richtinggevend bij de programmering van nieuwe woningbouwontwikkelingen binnen het winkelhart.

Het winkelhart van Heel ligt binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkelingen (supermarkuitbreiding, woningbouw, herinrichting openbare ruimte) sluiten aan bij de provinciale en regionale ambitie om voorzieningen en wonen te concentreren in dorpskernen, met aandacht voor betaalbaarheid, leefbaarheid en toekomstbestendigheid.

Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is momenteel aangeduid als grondwaterbeschermingsgebied. De Provincie Limburg is echter bezig met het wijzigen van de begrenzing. De grens van het grondwaterbeschermingsgebied zal naar het noorden opschuiven, waardoor het winkelhart van Heel buiten het beschermingsgebied komt te liggen.

Dit betekent dat:

- De huidige aanduiding naar verwachting geen structurele beperking vormt voor de ontwikkeling van het winkelhart;
- In de planvorming wel rekening moet worden gehouden met zorgvuldige omgang met bodem en water;
- Bij uitwerking van plannen afstemming met provincie gewenst blijft.

3. Gemeentelijk beleid

De ontwikkeling van het winkelhart wordt getoetst aan de volgende gemeentelijke beleidsdocumenten:

- Omgevingsvisie Maasgouw;
- Centrumvisie Heel;
- Beleidsnota Dorpscentrum Heel;
- Geldende parkeernorm Maasgouw (parkeernota 2010 met in december 2025 herijkte bedragen voor de woningcategorieën, herijking voorzien).

Omgevingsvisie Maasgouw

De Omgevingsvisie Maasgouw zet in op:

- Compacte en vitale kernen;
- versterking van voorzieningenstructuur;
- vergroening en klimaatadaptatie;
- leefbaarheid en gezondheid.

De ontwikkeling van het winkelhart van Heel sluit hierop aan door:

- Bundeling van detailhandel en voorzieningen rond het Wilhelminaplein;
- toevoeging van woningen binnen bestaand stedelijk gebied;
- herinrichting van openbare ruimte met vergroening en verblijfskwaliteit.

Centrumvisie Heel en Beleidsnota Dorpscentrum Heel

Deze documenten sturen op:

- Behoud en versterking van het winkelhart;

- vlustering van voorzieningen;
- verbetering van verblijfskwaliteit;
- veilige en overzichtelijke verkeersstructuur;
- ruimte voor ontmoeting en verblijf.

4. Omgevingsplan

Het centrumgebied van Heel kent momenteel verschillende bestemmingen, waaronder:

- Centrum (detailhandel, voorzieningen, horeca);
- Wonen;
- Verkeer;
- Groen.

Specifiek:

- Gebied A (Jumbo) heeft een centrumbestemming met aanduiding supermarkt.
- Gebied B (Wilhelminaplein) is grotendeels openbare ruimte met verkeers- en verblijfsfunctie.
- Gebieden C (Slagerijlocatie) en D (Oude School) en J (DA-pand) hebben (deels) een maatschappelijke, woon- en/of centrumfunctie.
- Gebied E (Sleydal) is verkeersruimte met expeditiefunctie.
- Gebied F (Dorpsstraat) is een verblijfsstraat met woon- en centrumfuncties.
- Gebied G (Heerbaan) is een gebiedsontsluitingsweg.

De beoogde ontwikkelingen passen deels binnen de huidige bestemmingen, maar vragen ook om aanpassing of verruiming van het omgevingsplan.

Instrumentarium onder de Omgevingswet

Onder de Omgevingswet zijn er twee hoofdsporen om ontwikkelingen planologisch mogelijk te maken:

1. Wijziging van het omgevingsplan.
2. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) (via de uniforme openbare voorbereidingsprocedure).

Beide instrumenten zijn toepasbaar binnen het winkelhart, waarbij gezien de status van het omgevingsplan en de gefaseerde uitvoeringmogelijkheden een BOPA-procedure voor de hand ligt.

BOPA-systematiek en wijziging omgevingsplan

Voor de ontwikkeling van het winkelhart wordt in beginsel uitgegaan van toepassing van BOPA-procedures, onder meer voor:

- Uitbreiding van de supermarkt (gebied A – Jumbo);
- woningbouwontwikkelingen (gebieden C – Slagerijlocatie en D & J – Oude School);
- herinrichting van het Wilhelminaplein (gebied B) (mogelijk beperktere procedure);
- aanpassing van expeditie en infrastructuur (gebied E – Sleydal) (mogelijk beperktere procedure).

Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn:

- Gelijkzijdige indiening van meerdere BOPA's binnen het totale winkelhart, zodat:
 - Integraliteit wordt geborgd;
 - samenhang tussen verkeer, logistiek, wonen en openbare ruimte wordt meegenomen;
 - risico's op bezwaar en beroep worden gespreid.
- Afstemming tussen deelgebieden is verplicht, met name tussen:
 - Gebied A (Jumbo) en gebied E (Sleydal) vanwege logistiek en expeditie;
 - gebied A en B vanwege parkeren en routing;
 - gebieden C, D en J vanwege woningbouw en langzaamverkeersroutes;
 - gebieden B, F en G vanwege openbare ruimte en verkeer.

Wijziging van het omgevingsplan

De gemeente Maasgouw heeft aangegeven graag inzicht te krijgen in de totale ontwikkeling in het winkelhart. Daarom wordt overwogen om:

- Het volledige omgevingsplan voor het winkelhart aan te passen, of;
- meerdere BOPA's gelijktijdig in procedure te brengen.

Een integrale wijziging van het omgevingsplan heeft als voordeel:

- Eenduidige juridische borging;
- betere samenhang tussen deelgebieden;
- minder versnipperde besluitvorming.

Een gefaseerde BOPA-aanpak heeft als voordeel:

- Risicospreiding;
- flexibiliteit per deelgebied;
- mogelijkheid tot fasering in de uitvoering.

De uiteindelijke keuze voor het in te zetten planologisch instrumentarium wordt gemaakt op basis van:

- Bestuurlijke voorkeur;
- uitvoeringsstrategie;
- fasering van de gebiedsontwikkeling.

5. Parkeernormen en mobiliteitskaders

De parkeernormering van de gemeente Maasgouw uit 2010 is momenteel nog het uitgangspunt. Een herijking is in voorbereiding, waarbij naar verwachting wordt uitgegaan van circa 1,5 parkeerplaats per woning.

Voor het winkelhart geldt:

- Parkeernorm is leidend;
- maatwerk/mobiliteitsplan is mogelijk mits goed onderbouwd;
- parkeeroplossingen worden integraal bekeken over meerdere deelgebieden waarbij acceptabele loopafstanden voor verschillende functies in acht genomen dienen te worden;
- parkeren op maaiveld blijft uitgangspunt;
- locatie van parkeerplaatsen is belangrijker dan het absolute aantal.

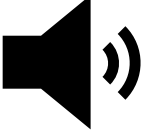





Voor het Wilhelminaplein (gebied B) geldt als uitgangspunt:

- Minimaal behoud van 56 parkeerplaatsen waarvan minimaal 20 parkeerplaatsen direct aan de voorzijde van de Jumbo (gebied A).

6. Milieuplanologische aspecten

De ontwikkeling van het winkelhart van Heel raakt aan diverse milieuplanologische thema's. In deze fase is geen uitputtende inhoudelijke beoordeling uitgevoerd. Specialistische onderzoeken (zoals stikstof- en akoestisch onderzoek) vallen buiten de scope van deze ontwikkelkoers en dienen in een vervolgfase door gespecialiseerde adviseurs te worden uitgevoerd.

Onderstaand overzicht geeft indicatief weer welke thema's relevant zijn en voor welke deelgebieden deze naar verwachting aandacht vragen.

Milieuaspect	Toelichting (indicatief)	Mogelijk relevant voor deelgebied(en)
 Geluid	<p>Woningbouwlocaties dienen te worden getoetst aan verkeerslawaai en overige geluidsbronnen. Tevens aandacht voor expeditieactiviteiten. Specialistisch akoestisch onderzoek vereist in vervolgfase.</p>	C, D, F, G, E, J
 Verkeer & parkeren	<p>Integrale verkeerskundige onderbouwing noodzakelijk waarin effecten van supermarktuuitbreiding, woningbouw en herinrichting gezamenlijk worden beoordeeld, inclusief parkeerbalans.</p>	A, B, C, D, E, F, G, J
 Bodem	<p>Bij bouw- en herinrichtingslocaties is verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Eventuele sanering conform wetgeving en verwerking in de grondexploitatie.</p>	A, C, D, E, J
 Water & klimaatadaptatie	<p>Hemelwaterinfiltratie, waterberging bij piekbuien en beperking van verharding zijn uitgangspunten. Afstemming met het waterschap is vereist bij verdere uitwerking.</p>	B, C, D, E, F, G, J
 Flora & fauna	<p>Ecologische quickscan vereist. Bij kap van bomen: Boom Effect Analyse (BEA) en compensatie. Aandacht voor beschermde soorten.</p>	B, C, D, E, F, G, J
 Stikstof	<p>Voor bouw- en gebruiksfase dient een stikstofberekening te worden uitgevoerd. Specialistisch onderzoek is noodzakelijk conform geldende regelgeving.</p>	A, C, D, J

Hoofdstuk 5 – Stakeholders en participatie

In het voorgaande hoofdstuk is ingegaan op de juridische en milieuplanologische randvoorwaarden van de ontwikkeling van het winkelhart. Hoewel participatie onder de Omgevingswet een expliciet onderdeel vormt van juridische procedures (zoals bij een BOPA of wijziging van het omgevingsplan), is ervoor gekozen dit onderwerp niet inhoudelijk in hoofdstuk 4 uit te werken. Gezien het bestuurlijke en maatschappelijke belang van participatie binnen deze winkelhart-ontwikkeling wordt hier afzonderlijk en integraal aandacht aan besteed.

De ontwikkeling van het winkelhart raakt een breed spectrum aan belangen: ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners, maatschappelijke organisaties, zorg- en welzijnspartijen en verschillende overheden. Gezien de ruimtelijke, maatschappelijke en financiële impact van de ontwikkeling is participatie een wezenlijk onderdeel van een zorgvuldig besluitvormingsproces.

Stakeholders binnen de winkelhart-ontwikkeling

Binnen de ontwikkeling van het winkelhart is sprake van een aantal stakeholders met een directe ruimtelijke, financiële en eigendomspositie. Dit betreft allereerst de gemeente Maasgouw, als publiekrechtelijke bevoegd gezag, eigenaar van de openbare ruimte en kaderstellende en faciliterende partij binnen de gebiedsontwikkeling. Daarnaast betreft dit in het bijzonder de volgende private (mede-)initiatiefnemers:

- De eigenaren/vertegenwoordigers van slagerij;
- de betrokken partijen rondom de Jumbo-locatie;
- de eigenaren en vertegenwoordigers van de VOF Dorpsstraat;
- vertegenwoordiging vanuit ondernemerszijde.

Deze partijen zijn in de totstandkoming van deze ontwikkelkoers intensief betrokken geweest en hebben in afstemming met de gemeente geopereerd als vertegenwoordiging van de direct betrokken ondernemers. Zij hebben daarbij tevens contact onderhouden met andere ondernemers en stakeholders in de directe omgeving van het winkelhart.

Vroegtijdige betrokkenheid

Onder de Omgevingswet is participatie een expliciet uitgangspunt bij ruimtelijke initiatieven. Initiatiefnemers en overheid worden geacht om belanghebbenden vroegtijdig te betrekken bij planvorming en besluitvorming. Dit is niet alleen een formele vereiste, maar ook een bestuurlijke noodzaak.

Vroegtijdige participatie:

- Vergroot transparantie over belangen, randvoorwaarden en keuzes;
- maakt potentiële knelpunten en gevoeligheden tijdig inzichtelijk;
- beperkt het risico op vertraging door bezwaar- en beroepsprocedures;
- draagt bij aan vertrouwen en draagvlak.

In het winkelhart van Heel spelen daarnaast eigendomsverhoudingen, uiteenlopende investeringsbelangen, historische verhoudingen en bestuurlijke verantwoordelijkheden een rol. Dit vraagt om een duidelijke positionering van stakeholders en realistische verwachtingen ten aanzien van hun invloed.

Afstemming met stakeholders

Voor de ontwikkeling is het van belang om met de hoofdstakeholders, waaronder gemeente, initiatiefnemers/ondernemers en grondeigenaren, expliciet afspraken te maken over de organisatie van participatie. Daarbij dient te worden bepaald:

- Welke participatieactiviteiten door individuele initiatiefnemers worden georganiseerd (bijvoorbeeld gebiedsspecifiek);
- welke participatie gezamenlijk wordt opgepakt (bijvoorbeeld centrum-brede thema's zoals verkeer, parkeren en openbare ruimte);
- hoe participatie wordt afgestemd op de gekozen juridische route (BOPA of omgevingsplanwijziging);
- hoe communicatie richting bewoners en belanghebbenden eenduidig en consistent plaatsvindt.

Een heldere rolverdeling voorkomt dubbelingen, tegenstrijdige boodschappen en versnippering van het proces. Tevens draagt dit bij aan bestuurlijke voorspelbaarheid en een zorgvuldig participatieproces.

Eigendomssituatie en grondpositie in relatie tot participatie

De ontwikkeling van het winkelhart van Heel vindt plaats binnen een gefragmenteerde eigendomsstructuur. Binnen het winkelhart is sprake van:

- Particuliere eigendommen;
- gemeentelijke eigendommen;
- de eigenaren en vertegenwoordigers van de VOF Dorpsstraat;
- potentiële verwervingslocaties.

Enkele grondposities zijn daarbij strategisch van aard. Perceel C 4231 is benodigd voor uitbreiding van het parkeerterrein bij de Jumbo (gebied A). Perceel C 4375 (groenstrook) wordt mogelijk ingezet ten behoeve van parkeerinpassing. De Oude School-locatie (gebied D) en het voormalige DA-pand (gebied J) vormen een sleutelpositie binnen de woningbouwopgave en spelen tevens een belangrijke rol in de financiële onderbouwing van de ontwikkeling.

Deze eigendomsverhoudingen zijn direct van invloed op de participatieopgave. Partijen met een grondpositie hebben niet alleen een belang, maar ook een directe uitvoeringsrol en investeringsverantwoordelijkheid. Dit vraagt om een andere vorm van betrokkenheid dan bij algemene belanghebbenden.

Daarnaast kan de gemeente (indien noodzakelijk voor regie, samenhang en fasering) overwegen om op strategische locaties gebruik te maken van instrumenten zoals het vestigen van een voorkeursrecht of het verwerven van gronden. Dergelijke keuzes hebben vanzelfsprekend invloed op de wijze waarop participatie wordt ingericht en op de positie van betrokken partijen in het proces.

Hoofdstuk 6 – Financiële haalbaarheid

De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling van het winkelhart van Heel wordt gezien binnen het kader van het raadsbesluit van 9 juli 2024 inzake de reservering van financiële middelen voor Winkelhart Heel. Met dit besluit heeft de raad een bedrag van € 1.235.000 beschikbaar gesteld voor de gemeentelijke bijdrage aan de ontwikkeling van het winkelhart. Deze ontwikkelkoers toetst in hoeverre de beoogde openbare ingrepen uitvoerbaar zijn binnen dit gereserveerde budget.

In deze fase wordt gewerkt met een verkennende grondexploitatie (GREX), die geen definitief of bindend karakter heeft maar dient als financieel richtinggevend instrument. De volledige doorrekening is vanwege de marktgevoelige informatie niet opgenomen in dit document. In dit hoofdstuk wordt daarom volstaan met een bestuurlijke duiding op hoofdlijnen. De GREX biedt inzicht in de verhouding tussen geraamde publieke investeringen en beschikbare middelen en toetst of de openbare demarcatiegebieden, met name B (Wilhelminaplein), D (Oude School), E (Sleydal), F (Dorpsstraat) en G (Heerbaan), binnen het budgettaire kader van € 1.235.000 realiseerbaar zijn. Daarbij richt de GREX zich uitsluitend op de eenmalige gemeentelijke investeringen, zoals de herinrichting van de openbare ruimte, infrastructurele aanpassingen, vergroening, klimaatadaptieve maatregelen en de benodigde onderzoeken en planvoorbereiding. Private investeringen, waaronder de uitbreiding van de Jumbo en overige commerciële ontwikkelingen, maken hiervan geen onderdeel uit. In deze fase wordt primair beoordeeld of de eenmalige investeringsopgave binnen de beschikbare middelen kan worden opgevangen. Structurele beheer- en exploitatiekosten volgens het principe van Total Cost of Ownership zijn nog niet integraal doorgerekend en worden in een vervolgfase nader uitgewerkt en bestuurlijk gewogen.

Op basis van de verkennende GREX blijkt dat er op hoofdlijnen voldoende financiële draagkracht aanwezig is voor de deelgebieden waarin de gemeente in de eerste fase aan zet is, te weten B (Wilhelminaplein) en D (Oude School). De ontwikkeling van de Oude School-locatie kent daarbij een deels opbrengend vermogen, aangevuld met bijdragen vanuit de ontwikkelingen in A (Jumbo) en C (Slagerijlocatie), waardoor naar verwachting voldoende budgettaire ruimte ontstaat voor een reguliere, marktconforme herinrichting zoals in dit document beschreven. Voor de deelgebieden E (Sleydal), F (Dorpsstraat) en G (Heerbaan) is deze financiële ruimte momenteel niet vanzelfsprekend aanwezig. Nadere uitwerking van de scope, met name ten aanzien van de afwaardering van de Heerbaan, is noodzakelijk om de financiële consequenties en eventuele aanvullende budgetbehoefte te bepalen. Daarbij liggen mogelijk nog kansen in het benutten van subsidies en bijdragen van derden.

Een bijzondere positie binnen de GREX neemt Demarcatiegebied D (Oude School) in. Voor deze locatie wordt uitgegaan van gemeentelijke grondopbrengsten uit woningbouwontwikkeling, die een belangrijke financiële component vormen binnen het totale exploitatiemodel en bijdragen aan de dekking van publieke investeringen elders in het winkelhart. Tegelijkertijd worden aan deze locatie kosten toegerekend, waaronder bouw- en woonrijp maken, planvorming en eventuele sanerings- of inrichtingskosten. Een zorgvuldige afweging van zowel de kosten- als de opbrengstzijde is daarom essentieel voor een realistische financiële beoordeling.

Als uitgangspunt voor de verdere uitwerking geldt dat iedere partij verantwoordelijk is voor de kosten die samenhangen met de ontwikkeling, voorbereiding en realisatie van het eigen deelproject. Dit draagt bij aan transparantie en een evenwichtige verdeling van verantwoordelijkheden tussen publieke en private partijen. Tegelijkertijd beschikt de gemeente, binnen de kaders van de Omgevingswet en overige geldende wet- en regelgeving, over instrumenten om kosten die samenhangen met publieke voorzieningen en infrastructuur (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.

De huidige investeringen lijken, in samenhang met de verwachte opbrengsten en mogelijke externe bijdragen, binnen de bestaande budgetreservering van € 1.235.000 voor Fase 1A en 1B te passen. De uitkomsten van deze verkenning dienen echter niet als eindafrekening, maar als richtinggevend toetsmoment voor verdere fasering, prioritering en eventuele bijsturing in het vervolgproces.

Hoofdstuk 7 – Vervolgplanning en fasering

Deze ontwikkelkoers bevat een eerste, indicatieve vervolgplanning voor de ontwikkeling van het winkelhart van Heel. Deze procesplanning is opgenomen als bijlage 4 (**Vervolgplanning en fasering**) en biedt een gestructureerd overzicht van de te doorlopen fasen, bijbehorende stappen en de onderlinge samenhang tussen deelprojecten. De planning fungeert als ordeningskader voor bestuurlijke besluitvorming, voorbereiding van procedures (waaronder BOPA-trajecten), onderzoeken, contractvorming en uitvoeringsvoorbereiding.

In de planning zijn de volgende demarcatiegebieden en samenhangende deelprojecten onderscheiden:

- Demarcatiegebied A (Jumbo) als afzonderlijk deelproject;
- de demarcatiegebieden B (Wilhelminaplein) en E (Sleydal), die vanwege hun ruimtelijke en functionele samenhang als één samenhangend projectonderdeel zijn opgenomen;
- demarcatiegebied C (Slagerijlocatie) als afzonderlijk deelproject;
- de demarcatiegebieden D (Oude School), J (voormalig DA-pand) en F (Dorpsstraat), die in samenhang zijn opgenomen vanwege de beoogde integrale gebiedsontwikkeling en onderlinge afhankelijkheden.

De demarcatiegebieden G (Heerbaan), H (Pleinwand West) en I (Oude Rabobank) maken geen onderdeel uit van de huidige planning, aangezien deze ontwikkelingen zich in een verkennende fase bevinden en op een later moment nader worden beschouwd.

De planning is nadrukkelijk indicatief van aard. De opgenomen termijnen en fasering zijn afhankelijk van onder meer de voortgang van planvorming, onderzoeksuitkomsten, participatie, bestuurlijke besluitvorming, juridische procedures en marktomstandigheden. Aan de planning kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend.

Bijlage 1 Kaderstellende stukken

Toetsende kaders:

- Parkeernota Gemeente Maasgouw (Gemeente Maasgouw) – 2010
- Bestemmingsplan Heel – Panheel (Gemeente Maasgouw) – 19-03-2015
- Uitspraak Raad van State inzake bestemmingsplan Heel – Panheel – 27-05-2015
- Lokale Uitvoeringsstrategie Wonen 2.0 (Gemeente Maasgouw) – 18-02-2021
- Structuurvisie Wonen Midden-Limburg 2022–2025 – 2022
- Omgevingsvisie Maasgouw (Gemeente Maasgouw) – 22-02-2022
- Woondeal Limburg (Minister voor VRO, Provincie Limburg en Limburgse gemeenten) – 09-03-2023
- Beleidsnota Dorpscentrum Heel 2023–2030 (Gemeente Maasgouw) – 29-06-2023
- Omgevingsplan Gemeente Maasgouw (Gemeente Maasgouw) – 26-06-2024 (laatst vastgestelde versie)
- Programmabegroting Gemeente Maasgouw 2025 (Gemeente Maasgouw) – 2025

Ambitie-stellende kaders:

- Centrumvisie Heel (Bureau Cosi) – 05-01-2023
- Mobiliteitsplan 2026–2035 Gemeente Maasgouw (Gemeente Maasgouw/ RA+ ingenieurs) – 21-07-2025 (rev. 21-10-2025)
- Projectplan Ontwikkeling Dorpscentrum Heel (Gemeente Maasgouw) – 18-07-2023
- Stedenbouwkundige analyse (RHO adviseurs) – 09-11-2023
- Verslagen Participatieavonden Winkelhart Heel (Gemeente Maasgouw) – 2023
- Bomenonderzoek Centrumplan Heel – 2023
- Uitgangspunten BOSS – 2023
- Woonzorganalyse Regio Midden-Limburg (Bureau HHM) – 2024
- Woningmarktonderzoek Maasgouw (In.Fact.Research) – 24-02-2025

Realisme vandaag, waarde voor morgen.

RuimteRealisten
regisseurs en adviseurs

Avenue Ceramique 226
6221 KX Maastricht
043 763 03 67
info@ruimtereaalisten.nl