

DATUM	30 april 2024	PROJECT	20231092
VAN	Koos Seerden	OPDRACHTGEVER	gemeente Maasgouw
AAN	gemeente Maasgouw t.a.v. Chantal van der Goor		

INPUT VOOR RAADSVOORSTEL RUIMTELIJK VOORSTEL EN SUBSDIE AANVRAAG WINKEL-IMPULS CENTRUM HEEL

INLEIDING

Het centrumgebied van Heel functioneert niet optimaal. Het centrumgebied is te groot waardoor de winkels en horeca ver uit elkaar liggen en elkaar niet versterken en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied behoeft verbetering. Een centrale ontmoetingsplek ontbreekt. Qua winkelaanbod blijft het gebied achter bij de potentie die het heeft, waardoor het voorzieningenniveau achterblijft, wat een negatief effect heeft op de leefbaarheid. Vanuit een deel van de zorgaanbieders is er de behoefte/wens om het aanbod te concentreren in /bij het winkelhart, zodat ze meer een onderdeel vormen van een integraal voorzieningenaanbod en is er vanuit de grote zorginstellingen de wens om in het winkelhart een horeca achtige voorziening te realiseren als dagbesteding voor hun cliënten.

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

Daarom is in 2022/3 op basis van uitgebreide participatie een centrumvisie opgesteld. In deze visie werd het centrum ingedeeld in een winkelhart en een cultureel hart. Voor het winkelhart is als centraal thema vastgesteld: **Compact, compleet en comfortabel**:

Een compact(er) winkelgebied met een groter en completer voorzieningenaanbod in een kwalitatief goede en voor de bezoekers comfortabele omgeving. Hiermee wordt het niveau voor de leefbaarheid van Heel – Panheel en Beegden voor de lange termijn geborgd.

Op basis van deze visie hebben de winkeliers zelfstandig een ruimtelijke uitwerking (de “houtskoolschets”) gemaakt voor het winkelhart. Deze is wel met de gemeente besproken, maar niet formeel openbaar gemaakt.

Ook het gemeentebestuur is vanaf oktober 2023 aan de slag gegaan met de uitwerking van de centrumvisie, vanuit de gemeentelijke ruimtelijke en functionele (o.a. leefbaarheid) ambities. Omdat het realiseren van deze uitwerking vrijwel zeker zal leiden tot een financieel tekort, streeft de gemeente naar een aanpak en plan dat in aanmerking komt voor cofinanciering vanuit de impuls aanpak winkelgebieden. Het gemeentebestuur heeft gelden gereserveerd voor een gemeentelijke bijdrage in samenhang met een subsidie uit de gelden van de impulsaanpak winkelgebieden en eventueel uit de gelden vanuit de regiodeal.





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

BUREAU HOOGLAND BV
BOUWKUNDIG ONTWERP- EN ADVIESBUREAU

UITGANGSPUNTEN

Vanaf oktober 2023 is daarom op basis van het voorgaande een proces opgestart om samen met alle stakeholders en de inwoners van Heel om te komen tot een ruimtelijk voorstel dat draagvlak heeft bij de ondernemers en de inwoners en dat voldoet aan volgende uitgangspunten:

- voortbouwen op de centrumvisie om een winkelhart te realiseren op basis van de thema's **compact – compleet en comfortabel**;
- (met subsidie/bijdrage gemeente) financieel uitvoerbaar/haalbaar;
- een toekomstgericht, optimaal voorzieningen programma (winkels, horeca en gezondheidszorg) in samenhang met wonen;
- goed bereikbaar, voldoende parkeergelegenheid en veilige verkeerssituatie;
- voldoen aan de ruimtelijke ambitie van de gemeente, met daarin een ruimtelijk kwalitatief goede ontmoetingsplek;
- draagvlak bij de bevolking en de stakeholders;
- gefaseerd uitvoerbaar, zodat er geen/zo min mogelijk tijdelijke winkels nodig zijn.

PROGRAMMA

In het ruimtelijk voorstel is het programma (inclusief parkeerbehoefte bestaande uit ca. 275 parkeerplaatsen) zoals weer-gegeven in onderstaande tabel verwerkt. Daarbij is rekening gehouden met realisatie van het programma in twee fases:

	Totaal	Fase 1	Fase 2
Woningen			
Sociale huur	10 woningen	10 woningen	
Studio's (sociale huur)	10 woningen	10 woningen	
Betaalbare huur (huurprijs tot en met € 1.100/maand, met additionele huurprijs t.b.v. parkeren van €113/maand*)	25 woningen		25 woningen
Vrije sector huurwoningen (huurprijs boven €1.100/maand, met additionele huurprijs t.b.v. parkeren van €128/maand*)	20 woningen		20 woningen
Commerciële/maatschappelijke functies			
Winkels (excl. supermarkt)	2.000 m² bvo	750 m² bvo	1.250 m² bvo
Supermarkt	2.300 m² bvo		2.300 m² bvo
Zorg	1.400 m² bvo	1.400 m² bvo	
Horeca	150 m² bvo	150 m² bvo	

De parkeerbehoefte als gevolg van de woningen in fase 2 (betaalbare en vrije sector huurwoningen) wordt opgelost in een ondergrondse parkeergarage. De kosten voor het parkeren bij de woningen worden door middel van een additionele huurprijs aan toekomstige bewoners doorberekend. Hierbij wordt een bedrag gehanteerd van € 75 per parkeerplaats. Uitgaande van een parkeernorm van 1,5 parkeerplaats, bedraagt de additionele huurprijs per betaalbare huurwoning €113. Uitgaande van een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats, bedraagt de additionele huurprijs per vrije sector huurwoning €128.

Fase 3

De huidige Jumbo locatie en de HUBO locatie kunnen als volgende fase worden toegevoegd.

Hierbij zou het "oude Jumbo pand (ca 1.400 m² BVO kunnen worden ingevuld door o.a. HUBO met een oppervlak van ruim 1.000 m² BVO, het overige deel zou kunnen worden ingevuld door andere commerciële functies (winkels, horeca, diensten). De HUBO-locatie kan worden ingevuld met ca 4 appartementen/woningen. Alternatief is de herinvulling van de huidige Jumbo door een Aldi – wanneer het verplaatsen van de Aldi van Thorn naar Ittervoort niet zou doorgaan.

- Ca 1.400 m² BVO commerciële functies + ruim 70 parkeerplaatsen parkeren (jumbo locatie)
- Ca. 4 appartementen (HUBO locatie) – indien HUBO verplaatst naar het Jumbo pand

Noodzakelijk is een overeenkomst tussen Jumbo als eigenaar van het huidige pand en de huidige supermarktondernemer (Heerschap) over het afwaarderen van het huidige supermarktpand – in combinatie met afspraken over het nieuwe supermarktpand.

SUBSIDIE IMPULSAANPAK WINKELGEBIEDEN

De impulsaanpak winkelgebieden is gericht op het toekomstbestendig maken van winkelgebieden door deze compacter te maken en delen die niet toekomstbestendig zijn te transformeren naar o.a. wonen. Deze subsidie is tot nu toe vooral verleend aan middelgrote steden die hun winkelgebied kleiner willen maken door aanloopstraten te transformeren naar o.a. wonen.

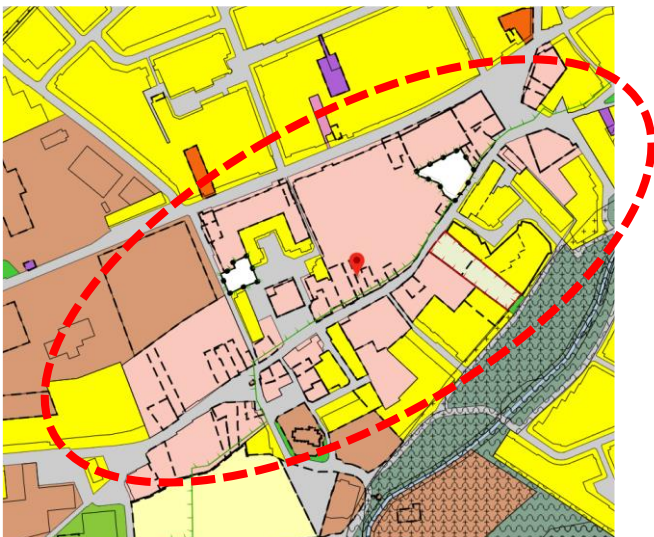
De centrumaanpak in Heel wijkt af van de projecten die tot nu toe zijn ingediend, maar voldoet wel aan de basis-uitgangspunten van de regeling. De kern Heel is duidelijk kleiner dan de kernen die tot nu toe subsidie hebben gekregen. De uitgangspunten van de centrumvisie en de ruimtelijke uitwerking sluiten echter wel aan bij de uitgangspunten omdat: uitgangspunt een toekomstbestendig centrumgebied is:

- Meer dan winkels alleen (ook gezondheidszorg en horeca)
- Belangrijk voor de leefbaarheid
- In een compact gebied, waarbij winkels, horeca en gezondheidszorg verplaatsen naar dit compacte gebied.
- Het centrumgebied wordt materieel/fysiek en planologisch (zie figuur) compacter gemaakt

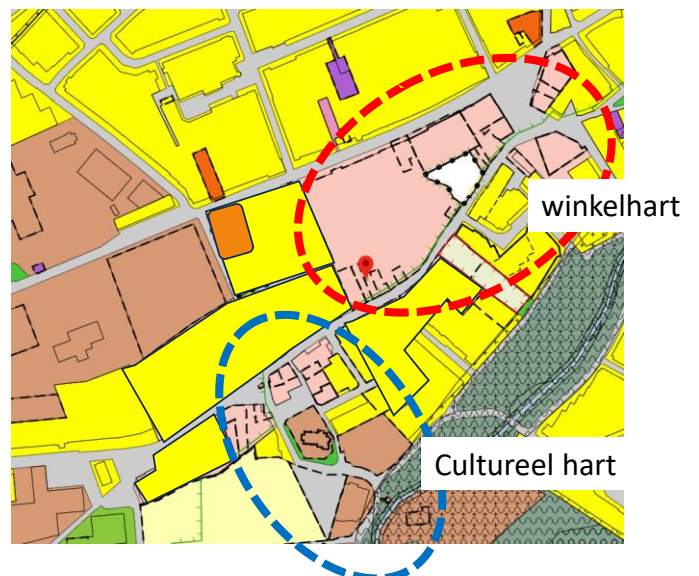
Dit wordt gecombineerd met het completer en daarmee toekomstbestendiger maken van het centrum door het ook toevoegen van andere voorzieningen (compleet), maar ook door het brengen van meer samenhang in het gebied en het realiseren van een centrale ontmoetingsplek en een kwalitatief betere openbare ruimte (comfortabel)

Deze eigenschappen kunnen de aanvraag voor het centrum van Heel; bijzonder maken omdat hiermee ook een voorbeeld voor een integraal centrum van een kleine kern gestimuleerd kan worden ("wildcard").

Huidige centrumgebied - winkelhart



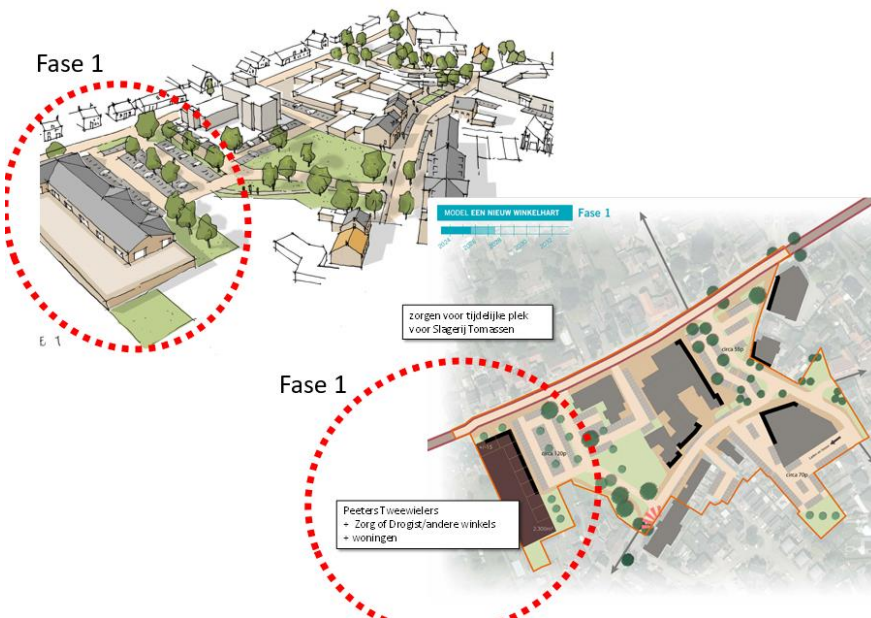
Toekomstig (planologisch) centrumgebied



RUIMTELIJKE UITWERKING

Vanaf oktober 2023 is op basis van de gegevens uit de centrumvisie en de niet officiële “houtschoolschets” en de uitgangspunten van de subsidieregeling een proces opgestart om samen met alle stakeholders te komen tot een ruimtelijk voorstel. Dit ruimtelijk voorstel bestaat uit 2 (3) fasen.

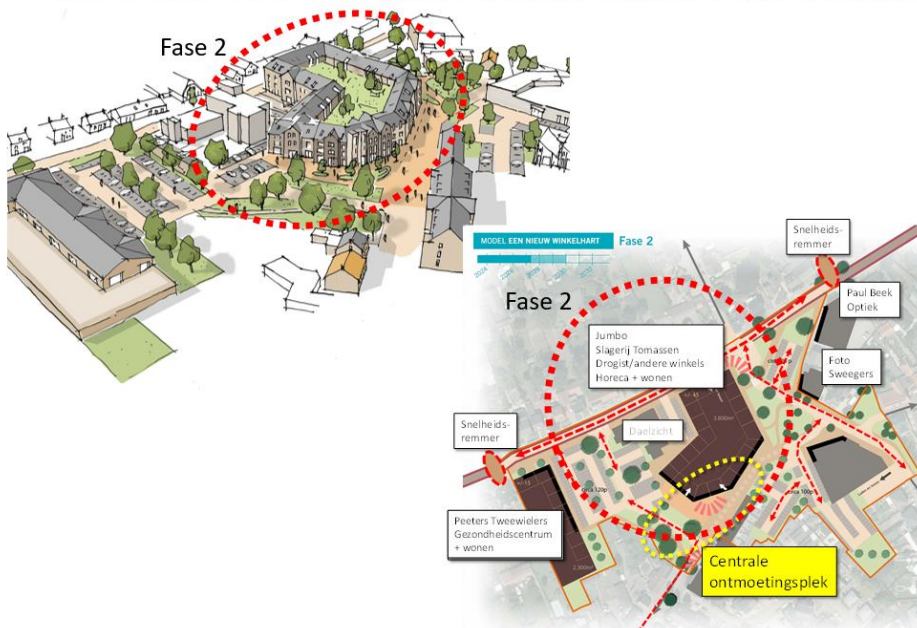
FASE 1 VAN HET VOORKEURSSCENARIO: WAARMEE WILLEN WE STARTEN



Wat doen we in fase 1:

- Slagerij Tomassen tijdelijk naar andere locatie verplaatsen
- Locatie van slagerij Tomassen slopen en op deze plek een nieuw gebouw maken met
 - Peeters tweewielers
 - centrum voor de gezondheid of andere winkels
 - circa ca 15 woningen op de verdieping;
- Verkeersmaatregelen Heerbaan om snelheid in dit gebied te verlagen worden uitgewerkt
- Aanleggen parkeerterrein als 1^e stap voor een groter parkeerterrein.
- Onderzoeken mogelijkheden voor verkeer op Dorpsstraat om plek/plein mogelijk te maken

FASE 2 VAN HET VOORKEURSSCENARIO: WAT IS DE NOODZAKELIJKE VERVOLGSTAP



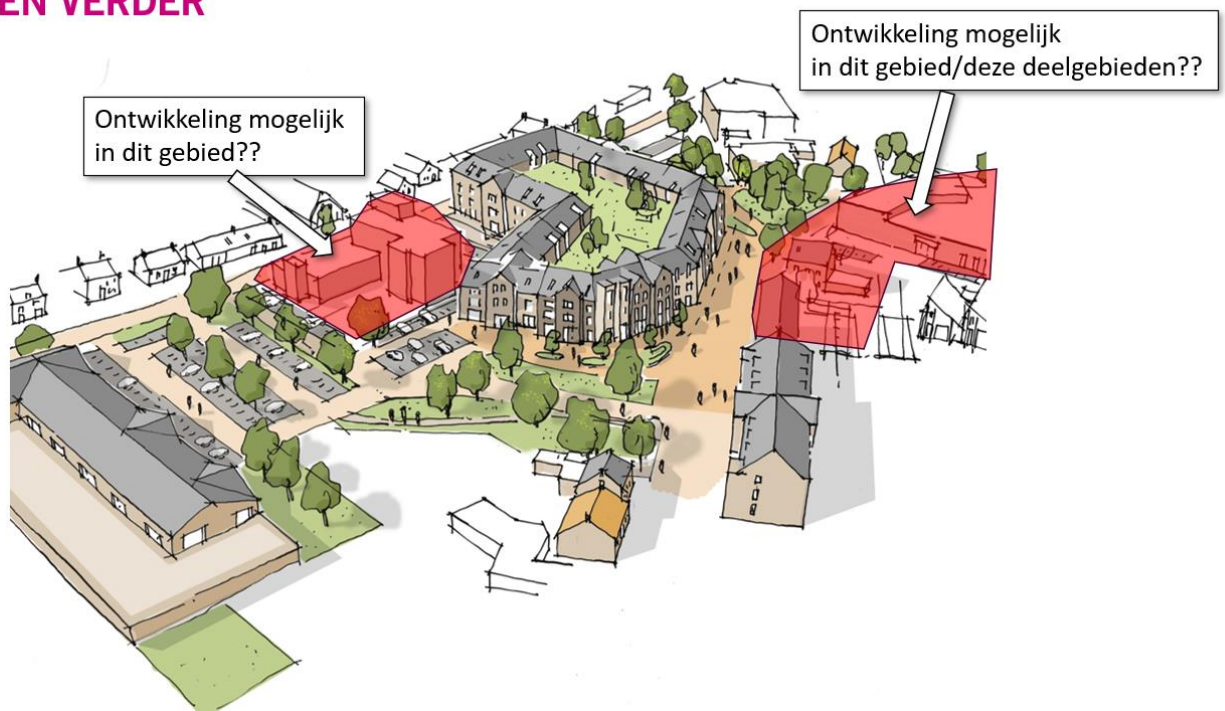
Wat doen we in fase 2:

- Verplaatsen Jumbo en slagerij Tomassen naar groot nieuw pand waarin ruimte is voor meer winkels en horeca
- Op de verdieping circa 45 woningen met een groene binnentuin. In 2 verdiepingen met op de hoek Heerbaan/ Wilhelminaplein mogelijk hoger accent
- Verkeersmaatregelen Heerbaan uitvoeren gericht op verlagen snelheid + veilige ontsluiting parkeren
- Plek/plein aan de Dorpsstraat inrichten waar ontmoeten en verblijven centraal staat + evt. verkeersmaatregelen Dorpsstraat.
- Parkeren realiseren op locatie Juwelier Huub Coenen

AAN WAT VOOR SOORT GEBOUWEN DENKEN WE



FASE 3 EN VERDER



DOORLOPEN PROCES

We hebben sinds oktober een proces doorlopen met de ondernemers, stakeholders en gemeente met een groot aantal gesprekken en met 3 avonden met de bevolking (ophalen, uitwerken en rekenen en toetsen ruimtelijk voorstel) en een online enquête. Een deel van de gemeenteraad is informeel bijgepraat en reageerde positief.

In het proces hebben de winkeliers aangegeven dat naar hun oordeel hun “houtskoolschets” feitelijk uitgangspunt zou moeten zijn van de uitwerking, waarbij er in het centrale centrumgebied geen ruimte is voor de zorgaanbieders. Men vindt dat het proces dat zij hebben doorlopen onterecht is “overgedaan” waarbij hun belangen minder zwaar zijn gaan wegen. Naar hun oordeel is de zorg in het centrum van minder belang – deze zou een plek kunnen krijgen in het gebouw van Daelzicht, waarbij onduidelijk is of en wanneer dit gebouw beschikbaar zou kunnen komen en of het gebouw hier voor geschikt te maken is. Daarnaast zijn zij huiverig voor ingrepen in de verkeersstructuur.

In het proces is op enig moment in januari geconstateerd dat het ruimtelijk voorstel en de “houtskoolschets voor meer dan 80% overeenkomt met het ruimtelijk voorstel. In een sessie met de opsteller van de houtskoolschets en Rho/de gemeente is geconstateerd dat de resterende verschillen in de uitwerking overbrugbaar zijn in de vervolgitwerking naar concrete bouwplannen en een plan voor de openbare ruimte.

Door alle partijen is geconstateerd dat het voormalige RABObankgebouw wat nu door Daelzicht als hoofdkantoor wordt gehuurd een “sta in de weg” is voor een optimaal centrum. Van belang hierbij is dat Daelzicht weliswaar aan geeft de wens te hebben op termijn uit dit gebouw te willen vertrekken, maar dat hierover ook qua termijn geen duidelijkheid is. De eigenaar van het gebouw geeft aan in principe geen partij te willen zijn in het verbeteren van het centrum.

Dit maakt het moeilijk om duidelijkheid te geven aan de zorgaanbieders die geen 5 tot 10 jaar kunnen wachten.

RESULTATEN PARTICIPATIE

Na afloop van de derde bijeenkomst met stakeholders die in een positieve sfeer verliepen is door middel van een digitale enquête de mening gepeild van de inwoners van Heel (en Panheel en Beegden) over het huidige centrum, het ruimtelijk voorstel en de verkeerssituatie (zie bijlage).

- Er zijn 245 enquêtes ingevuld, zodat de uitkomsten een goede weergave geven.
- 73% is positief tot zeer positief over het gepresenteerde ruimtelijk voorstel (fase 1 + 2). Er is maar een beperkt verschil tussen de verschillende doelgroepen 9bewoners centrumgebied, ondernemer en omwonende/bezoeker.
- Op de vraag wat men goed vindt aan het ruimtelijk voorstel reageert 68% met een “duimpje”. Er zijn 108 inhoudelijke reacties die vooral aangeven dat het centrum compacter is en het fijn is dat daarin een plek is om elkaar te ontmoeten, dat het toevoegen van medische voorzieningen goed is, dat de winkels kunnen uitbreiden en er andere winkels en horeca worden toegevoegd en de verkeerssituatie verbeterd.
- Degenen die negatief oordelen op het ruimtelijk voorstel hebben in hoge mate moeite met de aanpassing van de verkeerssituatie. De meeste gewenste aanpassingen op het ruimtelijk voorstel hebben te maken met verkeer en parkeren.
- Er is gevraagd naar de gewenste verkeerssituatie voor de ontmoetingsplek in het nieuwe centrumgebied. 40% wil deze plek graag autoluw, 27% autovrij en 33% wil de verkeerssituatie niet veranderen.