Raadsinformatiebrief

Heerlen,
3 november 2026

Documentnummer
1131615

Onderwerp
Voortgang uitvoering Gebiedsperspectief Hoensbroek-Centrum

Aanleiding
Op 26 maart 2025 heeft uw raad het Gebiedsperspectief en Uitvoeringsprogramma Hoensbroek-Centrum 2034 vastgesteld. Met deze brief informeren wij u over de stappen die sindsdien zijn gezet en de prioriteiten voor de komende periode. Daarmee geven wij een vervolg aan de raadsinformatiebrief van 24 juni 2025 en de voortgangsinformatie van 23 juni 2026.

Startpunt: gebiedsperspectief en uitvoering
Het gebiedsperspectief schetst de ontwikkeling van Hoensbroek-Centrum tot een aantrekkelijk, leefbaar en levendig hart van Hoensbroek, waar wonen, winkelen, ontmoeten en verblijven elkaar versterken. Het uitvoeringsprogramma vertaalt die ambitie naar samenhangende acties voor de periode tot 2034. Het gaat onder andere om een compacter winkelgebied, nieuwe woningen, betere openbare ruimte, culturele voorzieningen en versterking van leefbaarheid en veiligheid.

De uitvoering vraagt om een gefaseerde en samenhangende aanpak. Daarbij spelen de onderlinge afhankelijkheid van ontwikkelingen, de benodigde voorbereiding en onderzoeken, samenwerking met betrokken partijen en de beschikbare capaciteit en middelen een rol. Door hierin bewuste keuzes te maken, zetten we stap voor stap in op acties die direct uitvoerbaar zijn, zichtbaar bijdragen aan de doelen en andere ontwikkelingen op gang brengen die meer tijd vergen om tot uitvoering te komen. Het door uw raad vastgestelde gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma blijven daarbij het overkoepelende kader.

In 2026 was met het krediet Hoensbroek-Centrum een bedrag van € 5 miljoen beschikbaar om gericht de eerste stappen te zetten in de uitvoering van het gebiedsperspectief. In de begroting voor 2027 (blz. 116) is in totaal € 12.485.000 opgenomen voor Hoensbroek-Centrum. Als de raad de begroting vaststelt, ontstaat daarmee de financiële ruimte om de uitvoering verder te versnellen en gericht en daadkrachtig te werken aan de realisatie van het gebiedsperspectief.

Terugblik: interventies en huidige stand van zaken

<u>Woningbouwontwikkelingen</u>
Sinds de vaststelling zijn verschillende maatregelen reeds uitgevoerd en bevinden ontwikkelingen zich in diverse stadia van voorbereiding. Voor twee locaties is het gebiedsperspectief verder uitgewerkt in een stedenbouwkundig kader: het

Broeklandterrein, dat in gemeentelijk bezit is, en het Kouvenderhof, het gebied omsloten door de Kouvenderstraat, Weustenraedstraat en Amstenraderweg. De stedenbouwkundige visie wordt ter besluitvorming binnen enkele maanden aan het college voorgelegd.

De stedenbouwkundige uitwerking vormt een belangrijke stap richting de realisatie van twee woningbouwontwikkelingen. Voor het gemeentelijke Broeklandterrein vormt de visie het uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling. Hiermee wordt de basis gelegd om de woningbouwontwikkeling voor te bereiden en het terrein in de markt te kunnen zetten.

Voor de herontwikkeling van de voormalige Aldi-locatie aan de Kouvenderstraat is in april 2026 een intentieovereenkomst gesloten met de Heerlense projectontwikkelaar BRIX. De plannen worden momenteel in samenwerking met de ontwikkelaar verder uitgewerkt, waarbij de stedenbouwkundige visie de ruimtelijke kaders biedt.

Brede economische aanpak

Sinds de vaststelling van het gebiedsperspectief zijn de gesprekken met ondernemers en andere betrokkenen in het centrumgebied voortgezet. Daarbij is ook individueel gesproken met ondernemers en vastgoedeigenaren om behoeften, wensen en mogelijkheden voor samenwerking verder in kaart te brengen. Deze gesprekken bieden waardevolle inzichten en vormen een belangrijke basis voor de uitwerking van een brede economische aanpak voor de komende periode.

Tegelijkertijd is er in het centrum al het nodige in beweging gezet. Samen met ondernemers, de ondernemersvereniging en het Ondernemersfonds wordt actief gewerkt aan het verbeteren van de uitstraling en levendigheid van het centrum. Zo is een subsidieregeling voor gevelverbetering reeds beschikbaar gesteld en zijn verschillende evenementen en activiteiten georganiseerd die bijdragen aan ontmoeting, samenwerking en levendigheid. Daarbij wordt niet alleen ingezet op afzonderlijke activiteiten, maar ook op een duurzame, meerjarige samenwerking en programmering. Hiervoor wordt nadrukkelijk de verbinding gezocht met onderwijsinstellingen, waaronder het VISTA College.

Ook wordt gewerkt aan de aankleding van het centrumgebied zoals sfeerverlichting en aankleding van etalages. De aankleding van leegstaande etalages wordt momenteel voorbereid en zal op zeer korte termijn worden uitgevoerd. Hiermee verbeteren we op korte termijn de uitstraling van de leegstaande panden en beperken we de negatieve uitstraling van leegstand, vooruitlopend op de daadwerkelijke herontwikkeling.

Daarnaast is een deel van de Kouvenderstraat opgenomen in de Stratenaanpak Parkstad Limburg. Een transformatiecoach verkent hier samen met vastgoedeigenaren hoe leegstaande commerciële panden een nieuwe, passende functie kunnen krijgen.

Het college gaat ervan uit dat deze maatregelen op korte termijn zichtbare resultaten opleveren en vormen daarmee belangrijke eerste stappen naar een aantrekkelijker en levendiger centrum. Tegelijkertijd is duidelijk dat een duurzame verbetering vraagt om een samenhangende ‘brede economische aanpak’, waarin deze maatregelen worden verbonden met de verdere ontwikkeling van het winkelgebied, woningbouw en -transformatie, openbare ruimte en andere onderdelen van het gebiedsperspectief.

Aanpak Sociaal en Veilig

Op het gebied van leefbaarheid en veiligheid is de bestaande integrale inzet voortgezet. Er zijn gesprekken gevoerd met zorgaanbieders en pandeigenaren over de concentratie van kwetsbare doelgroepen en de effecten daarvan op de omgeving. In de Hoofdstraat en omgeving werken gemeente en partners aan toezicht, handhaving, preventie en verbetering van de woonomgeving.

De ontwikkeling van het Centrum voor Veiligheid, Leefbaarheid, Zorg en Recht aan de Kouvenderstraat 97 is voortgezet om het centrum 27 januari 2027 te kunnen openen.

Vooruitblik: prioriteiten voor de komende periode

Wij richten de inzet in de komende periode in het bijzonder op vier samenhangende onderdelen en zetten daarmee de beschikbare middelen zo effectief mogelijk in. Daarnaast benutten we kansen die voortkomen uit andere ontwikkeling in of rond het centrum van Hoensbroek die in samenhang tot een structurele verbetering van de woon- en leefomgeving.



Woningbouw en herstructurering

De samenwerking met de ontwikkelaar BRIX voor de herontwikkeling van de voormalige Aldi-locatie aan de Kouvenderstraat wordt voortgezet. Met deze ontwikkeling zetten we in op de realisatie van nieuwe woningen en het terugbrengen van overtollige winkelruimte. Gekoppeld aan deze ontwikkeling zetten we € 500.000 vanuit de Regio Deal (Parkstad) in om winkelvierkante meters uit de markt te nemen. Dit is mogelijk door de cofinanciering van hetzelfde bedrag vanuit het Krediet Hoensbroek-Centrum (2026) zoals is opgenomen in de begroting voor 2027.

Voor het gemeentelijke Broeklandterrein bereiden we de volgende fase van de woningbouwontwikkeling voor. Het doel is om in 2027 de benodigde stappen te zetten om de ontwikkeling in de markt te zetten, mogelijk via een tenderprocedure. Daarbij worden onder meer de ruimtelijke kaders en het woningbouwprogramma afgerond, een programma van eisen opgesteld en de marktbenadering voorbereid. We streven naar een gevarieerd en kwalitatief hoogwaardig woningaanbod, met verschillende woningtypen en prijsklassen, dat de draagkracht van de wijk versterkt en bijdraagt aan een toekomstbestendig centrum.

Ook is in de begroting 2027 vanuit de regeling Woningbouw op Korte Termijn (WoKT 2.0) een bijdrage van circa € 5,36 miljoen opgenomen voor infrastructurele maatregelen in en rondom Hoensbroek-Centrum, zoals de reconstructie van de Kouvenderstraat, Nieuwstraat en Pastoorkuilenweg. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan deze woningbouwontwikkelingen en de woningbouwopgave in en rondom het centrum, doordat de bereikbaarheid, verkeersveiligheid en ontsluiting van het gebied worden verbeterd.

Brede economische aanpak

Samen met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere betrokkenen werken wij aan een compact en vitaal winkel- en wooncentrum. Daarbij richten wij ons op de voortzetting van de Stratenaanpak Parkstad Limburg in een gedeelte van de Kouvenderstraat. Ook verkennen wij hoe strategische vastgoedaankopen en ondersteuning bij verplaatsing kunnen bijdragen aan een compacter winkelgebied. Daarbij zoeken wij aansluiting bij bestaande fondsen en instrumenten.

Naast de aanpak van het vastgoed is de ondersteuning van ondernemers van belang. Met Streetwise en het Ondernemershuis verkennen wij de mogelijkheden voor gerichte begeleiding van bestaande en nieuwe ondernemers, passend bij de toekomstige ontwikkeling van het centrum. Om ondernemers op korte termijn laagdrempelig te ondersteunen, bieden wij vanuit het Ondernemershuis de mogelijkheid om op afspraak in Hoensbroek-Centrum aanwezig te zijn. Ondernemers kunnen hiervoor een afspraak maken op hun eigen locatie of op een centrale plek in het centrum, bijvoorbeeld in het nieuwe Veiligheidshuis. Uit de gesprekken met ondernemers blijkt bovendien nadrukkelijk behoefte aan versterking van de onderlinge samenwerking, een actieve schakel met de gemeente en een kwartiermaker die daarbij de verbindende rol vervult. We geven hier gehoor aan en werken de kwartiermakersrol in de komende maanden uit.

Om de levendigheid van het centrum te versterken, zetten wij voor evenementen in op een duurzame samenwerking met ondernemers en verenigingen, waarbij wij meerdere jaren vooruitkijken. Samen werken wij aan een samenhangende evenementenkalender voor Hoensbroek, die zorgt voor continuïteit en bijdraagt aan ontmoeting en levendigheid in het centrum. Daarbij zoeken we nadrukkelijk ook de verbinding met het onderwijs, stimuleren we talentontwikkeling en betrekken we de buurten. Ook versterken we de verbinding tussen het centrum en Kasteel Hoensbroek, zodat initiatieven elkaar aanvullen en Hoensbroek als geheel profiteren van meer activiteiten, samenwerking en bezoekers.

Daarnaast verkennen wij met RWTH Aachen hoe onderzoek en onderwijs kunnen bijdragen aan de ontwikkeling van Hoensbroek-Centrum. Daarbij kijken wij onder meer naar mogelijkheden voor de tijdelijke invulling van leegstaande panden en het stimuleren van creatief ondernemerschap.

Wij starten nu met de verdere uitwerking van deze aanpak en het samenstellen van het team dat hieraan uitvoering gaat geven. Daarbij vertalen wij de prioriteiten naar concrete acties, een fasering en een duidelijke taakverdeling. De uitvoering van de brede economische aanpak kan mede mogelijk worden gemaakt vanuit het krediet Hoensbroek-Centrum van € 5 miljoen en de beschikbare rijksmiddelen voor wonen en leefomgeving van € 2 miljoen. Bij de verdere uitwerking bepalen wij welke bedragen uit deze budgetten nodig zijn voor de afzonderlijke maatregelen.

Aanpak Sociaal en Veilig
De bestaande aanpak op het gebied van leefbaarheid, veiligheid, zorg en recht zetten wij voort, in samenhang met onder meer Sociaal Veilig en Preventie met Gezag. Daarnaast richten wij ons op de afronding van het Centrum voor Veiligheid, Leefbaarheid, Zorg en Recht. In november is er al een opening voor professionals die in het pand komen te werken. Zij krijgen die dag met een inloop de kans om hun werkplek te bekijken. Voor de exploitatie en aanvullende capaciteit van het Centrum wordt in de begroting voor 2027 vanuit de middelen van Hoensbroek-Centrum € 125.000 beschikbaar gesteld.
Daarnaast gaan de gemeente en VISTA College actief samenwerken binnen het 'Centrum voor Innovatief Vakmanschap', gevestigd in hetzelfde gebouw in Hoensbroek-Centrum. Studenten van de opleiding Orde, Veiligheid en Defensie werken hier samen met professionals aan concrete vraagstukken op het gebied van veiligheid en leefbaarheid, waardoor het onderwijs dichter bij de praktijk komt en tegelijkertijd wordt bijgedragen aan de veiligheid en levendigheid in Hoensbroek.

Culturele voorziening
In het gebiedsperspectief is de ontwikkeling van een cultureel centrum aan het Gebrookerplein opgenomen als mogelijke nieuwe ontmoetingsplek voor inwoners en verenigingen. Om hier een goede invulling aan te geven, willen wij in 2027 breder onderzoeken wat de behoefte aan en haalbaarheid van een culturele voorziening in Hoensbroek-Centrum is. Daarbij kijken we naar de gewenste functies, het gebruik en de financiële en organisatorische haalbaarheid.

Participatie vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek, waarbij onder meer verenigingen worden betrokken om de behoeften en mogelijkheden goed in beeld te brengen. Daarbij kijken we niet alleen naar de oorspronkelijk beoogde locatie aan het Gebrookerplein, maar onderzoeken we ook of andere locaties in het centrum geschikt kunnen zijn voor een culturele voorziening. Het onderzoek vormt de basis voor een latere afweging over de gewenste invulling, locatie en eventuele realisatie.
Het krediet Hoensbroek-Centrum wordt ook hier benut om de eerste stappen te kunnen zetten.

De uitvoering van alle bovengenoemde maatregelen vindt plaats binnen de financiële kaders en middelen die hiervoor in de begroting 2027 en verder zijn gereserveerd. Afhankelijk van de voortgang en resultaten van deze maatregelen kan in de komende periode verdere prioritering plaatsvinden en worden bepaald welke andere onderdelen uit het uitvoeringsprogramma worden opgepakt.

Andere ontwikkelingen
Naast de activiteiten van het uitvoeringsprogramma Hoensbroek-Centrum benutten we kansen in het centrum of in andere delen van Hoensbroek die een bijdrage leveren aan de kwaliteit en leefbaarheid en het realiseren van de doelen uit het gebiedsperspectief.

Zo gaat de gemeente in het kader van de wijkverduurzaming Hoensbroek-Centrum woningen verduurzamen en voorbereiden op een toekomst zonder aardgas. Vanaf eind 2027 ligt de nadruk op betere woningisolatie, waarbij bewoners ondersteuning krijgen bij maatregelen en subsidies. De uitvoering hiervan zal stapsgewijs (straat voor straat)

plaatsvinden. Tegelijkertijd wordt onderzocht welke duurzame warmtevoorziening het meest geschikt en betaalbaar is.

Ook wordt vanuit het Afstapelpact breed gekeken naar mogelijkheden om samen met woningcorporaties en zorgorganisaties de concentratie van woonzorgvoorzieningen in Hoensbroek te verminderen. In het eerste Heerlense Afstapelpact is afgesproken om 30 van de 60 woonzorgplekken op termijn te verplaatsen naar een passende locatie. De eerste stappen hiervoor worden gezet. Daarmee wordt bijgedragen aan een betere balans tussen wonen, zorg en leefbaarheid in het centrum van Hoensbroek.

Met deze aanpak brengen wij focus aan in de uitvoering en zetten wij concrete stappen richting de realisatie van het gebiedsperspectief Hoensbroek-Centrum. Tegelijkertijd blijven wij oog houden voor nieuwe kansen en ontwikkelingen die zich voordoen. Daarbij wegen wij steeds af hoe de beschikbare capaciteit en middelen gericht kunnen worden ingezet, passend binnen de doelen van het door uw raad vastgestelde gebiedsperspectief.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,

de burgemeester, de plv. secretaris,

drs. R. Wever I. Linssen