

startnotitie

Aanpak Hoensbroek Centrum

Gemeente Heerlen
datum: 3 oktober 2023



Aanleiding

De afgelopen jaren is er substantieel geïnvesteerd in het versterken van Hoensbroek. Belangrijke voorzieningen zoals de BMV Auvermoer en BMV Aldenhof zijn gerealiseerd, Zwembad Hoensbroek is gerenoveerd en verduurzaamd, en in 2024 wordt de realisatie van de nieuwbouw van het St. Janscollege opgeleverd. De groene kwaliteiten van de Caumerbeekzone en het Geleenbeekdal zijn versterkt en de uitstraling van Kasteel Hoensbroek verbeterd. Verder is het Aldenhofpark in ontwikkeling en zal in Hoensbroek in het voormalige politiebureau een veiligheidscentrum worden gerealiseerd.

Om verder door te pakken gaan we nu met Hoensbroek Centrum aan de slag. Wij willen samen met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen een aantrekkelijk hart voor Hoensbroek creëren. Een gedragen visie en daarmee ontwikkelperspectief is daarin de eerste stap. Deze visie zal niet alleen over de winkelmeters gaan, maar ook over nieuwe functies die in Hoensbroek Centrum kunnen landen zoals woningbouw, horeca en cultuur.

Wij willen Hoensbroek Centrum weer aantrekkelijk, leefbaar en veilig maken. We willen dat onze inwoners kunnen beschikken over goede (winkel)voorzieningen, dat onze ondernemers een goede boterham kunnen verdienen en dat het voor bewoners een prettige en veilige leefomgeving is. Het centrum van Hoensbroek heeft al jarenlang last van forse winkelleegstand. Deze leegstand zorgt mede voor de verminderde leefbaarheid in deze omgeving. Verder zijn ook de maatschappelijke uitdagingen in Hoensbroek Centrum groot. De ontstane situatie dient met hoge urgentie te worden aangepakt.

Desondanks is er alle reden voor optimisme. Wij geloven in Hoensbroek en hebben het volste vertrouwen dat met de juiste maatregelen, plannen en perspectief een nieuwe toekomst gloort voor het centrum van dit prachtige stadsdeel. Samen met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen gaan we ervoor zorgen dat de centrumontwikkeling van Hoensbroek een nieuw succesverhaal voor onze stad gaat worden.

Kernboodschap

Met deze startnotitie willen we duidelijkheid verschaffen over het voorgenomen proces om tot een nieuw toekomstperspectief voor Hoensbroek Centrum te komen. Daartoe gaan we een visie opstellen, inclusief een uitvoeringsparagraaf.

Toelichting

Ingrijpen is noodzakelijk. Er is behoefte aan een visie op Hoensbroek Centrum die op een breed draagvlak van stakeholders zoals ondernemers, woningcorporaties, bewoners en bezoekers kan rekenen. We zijn op zoek naar een nieuwe kracht en nieuw elan die de achteruitgang een halt toeroept en een nieuw perspectief biedt. Daarom zal deze visie niet alleen over ruimtelijke componenten gaan zoals de winkelmeters en nieuwe functies die in Hoensbroek Centrum kunnen landen zoals woningbouw, horeca en cultuur, maar ook over veiligheid, leefbaarheid, mobiliteit en economisch perspectief. De visie gaat aansluiten op de doelstellingen van het Nationaal Programma Heerlen Noord en de uitvoering ervan zal bijdragen aan de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en veiligheid in Hoensbroek.

Vervolg

Maar hoe doe je dat? Hoe creëren we samen een aantrekkelijk centrum voor Hoensbroek? Hoe zorgen we voor de nodige verkleuring in het centrum? Wat is dan het centrum met de functies die daarbij horen? En wat is de definitie van "aantrekkelijk"? Wie zijn de verschillende belanghebbenden en hoe krijgen we ze verenigd om samen aan de slag te gaan? Welke initiatieven lopen er al en welke zijn daarvan de juiste? Allemaal belangrijke vragen die we moeten onderzoeken en beantwoorden. Om tot een visie te komen moet er een zorgvuldig proces worden doorlopen. Een brede integrale aanpak is noodzakelijk, waarbij verschillende instrumenten dienen te worden ingezet. Daarom komen we in actie om een positieve beweging op gang te krijgen. Tijd om samen het gesprek aan te gaan om een volledig beeld te krijgen en de regie te pakken. Dat heeft geresulteerd in deze startnotitie.

Startnotitie

Wat willen we bereiken (doel/opdracht)

We willen samen met onze partners en stakeholders een aantrekkelijk hart voor Hoensbroek creëren. Daarbij is het belangrijk dat er vanuit verschillende perspectieven naar de huidige problematieken wordt gekeken. Door het bundelen van onze inspanningen zal het resultaat groter zijn dan de som der afzonderlijke delen.

Vanuit *economisch perspectief* streven we naar een compleet en gemengd aanbod van dagdagelijkse winkelvoorzieningen, dat aangevuld wordt met winkels uit het niet dagelijkse segment. Door de winkelfunctie te combineren met andere functies zoals recreatie en daghoreca kan er een compact winkelgebied ontstaan met een aantrekkelijke en prettige verblijfskwaliteit. Ook liggen er kansen om een Hoensbroeks cultureel hart te creëren. We creëren een centrum dat passend is voor de maat en schaal van het verzorgingsgebied en dat fit is om te ondernemen.

Vanuit *maatschappelijk perspectief* streven we naar een veilig woon-, werk- en verblijfsklimaat. Een eerste stap is het realiseren van het veiligheidscentrum in het voormalige politiebureau. Een aandachtspunt vormt de relatief hoge concentratie van zorgaanbieders die huisvesting voor kwetsbare doelgroepen verzorgen.

Vanuit *ruimtelijk perspectief* streven we voor Hoensbroek Centrum naast een aantrekkelijk en goed functioneel winkelgebied ook naar een prettig aantrekkelijk en levendige woonomgeving. Een kwalitatief en divers woningaanbod is daarbij van groot belang. Het doortrekken van de groene kwaliteiten uit de omgeving is een enorme kans waarmee de verblijfskwaliteit sterk kan toenemen. Daarnaast zal renovatie en nieuwbouw er voor zorgen dat er een nieuwe ruimtelijke kwaliteitsimpuls wordt gegeven. "Verkleuring" van delen van het centrum vraagt ook om een ander ruimtelijk functioneren en ruimtelijk karakter. Een verschuiving richting een woonomgeving stelt andere eisen aan het ruimtegebruik, bereikbaarheid en uitstraling. Daarom zal er grote aandacht uitgaan naar de toegankelijkheid, bereikbaarheid en voldoende gefaciliteerde parkeergelegenheid.

Wat gaan we daarvoor doen (resultaat)

We willen een breed gedragen ontwikkelingsperspectief schetsen dat we ook ten uitvoer gaan brengen. Daartoe zullen we een visie opstellen, inclusief een uitvoeringsprogramma met bijbehorende financiële paragraaf.

Waarom is het nodig? (probleem)

Het economisch functioneren van hartje Hoensbroek evenals de leefbaarheid en veiligheid van de gehele omgeving staan onder druk.

Voor de aantrekkelijkheid en uitstraling van Hoensbroek Centrum is het belangrijk dat zoveel mogelijk panden gevuld zijn met functies die een bijdrage leveren aan een centrum waar het fijn wonen, leven en verblijven is. Daarnaast willen we dat onze bewoners beschikken over een goede winkelvoorziening en dat ondernemers er hun boterham kunnen verdienen. Uiteraard willen we dat de veiligheid en leefbaarheid verbetert. Een taak die voortvarendheid, samenwerking tussen diverse partijen, een lonkend perspectief en zichtbare resultaten op korte termijn vraagt. Dit doel kent een economisch, maatschappelijk en ruimtelijk perspectief.

Waarom moet het juist nu? (aanleiding)

De leefbaarheid, veiligheid en aantrekkelijkheid van Hoensbroek Centrum moet worden versterkt. Er is behoefte aan een nieuwe kracht en nieuw elan die de achteruitgang een halt toeroept en een nieuw perspectief biedt.

Waar moeten we op letten? (aandachtspunten)

Essentiële aandachtspunten hierbij zijn om de opgave zo integraal mogelijk te benaderen, het vormen van een sterke coalitie die echt meters kan maken, het maken van duidelijke keuzes en het hebben van regie.

Om een duurzaam verschil te kunnen maken vraagt dit om een brede integrale programmatische aanpak. Er is behoefte aan regievoering, maar wel regievoering op basis van een visie, m.a.w. we moeten keuzes maken zodat we vervolgens kunnen sturen op wenselijke ontwikkelingen, en bovendien niet wenselijke ontwikkelingen kunnen tegenhouden/voorkomen.

Gezien het bovenstaande is het duidelijk waar we nu vooral op moeten inzetten. De succesfactoren en condities waar we voor moeten zorgen zijn:

Er moet een sterke coalitie gevormd worden met voldoende draagvlak, die rigoureuus durft door te pakken, de problematiek integraal aanpakt en concreet perspectief biedt voor alle partijen. Bovendien moet er voor gezorgd worden dat er duidelijk en sterk regie gevoerd wordt op de opgaven en de uitvoering.

Stakeholders

Het vraagstuk kent meerdere stakeholders, van de 20.000 Hoensbroekenaren tot nieuwe bewoners en van winkelend publiek tot grond- en vastgoedeigenaren. Ieder heeft zijn eigen belang. Daarom is het belangrijk om het vraagstuk vanuit meerdere perspectieven aan te vliegen.

Gezien de veelheid aan samenhangende en cumulerende problematieken is het belangrijk een sterke coalitie te vormen die zich tot doel stelt om tot een gedragen integraal perspectief te komen.

Verschillende perspectieven vanuit de diverse stakeholders:

20.000 Hoensbroekenaren willen in hun eigen buurt boodschappen kunnen doen. Dat is fijn als je dat in een prettige omgeving kunt doen. Levendigheid en gezelligheid, cultuur en een terrasje of gewoon even uitrusten in een aantrekkelijke omgeving. Hoensbroek Centrum moet weer de huiskamer worden waar je elkaar kunt ontmoeten.

Lokale ondernemers (en ook franchisenemers van ketens) willen er hun boterham kunnen verdienen. Ze willen hier hun toekomst bouwen en zorgen dat ze kunnen genieten van een goed pensioen. We hebben hen nodig met hun krachtige mening en stem. Zij zijn een hele belangrijk factor in weer aantrekkelijk maken van het gebied. Daarnaast willen werknemers hun werk kunnen doen in een aantrekkelijke en veilige omgeving.

Pand- en grondeigenaren hebben zeggenschap over grondposities. We hebben hun medewerking en hun investeringen hard nodig. Met een goed plan kunnen we er voorzorgen dat de waarde van hun portefeuille stijgt. Daarvoor moeten we wel duidelijke keuzes maken. Nieuwe bewonersgroepen aantrekken met kwalitatief goede woningen als aanvulling op het eenzijdige aanbod momenteel kan een mogelijke weg zijn om nieuw perspectief aan te boren.

De nieuwe bewoners van Hoensbroek Centrum willen er graag wonen omdat het er zo levendig is en dat alle voorzieningen letterlijk om de hoek liggen. Maar de nieuwe bewoners zorgen er zelf voor dat het centrum ook buiten openingstijden aantrekkelijk en levendig is.

Bezoekers van Kasteel Hoensbroek en recreanten die gebruik maken van de Parkstadroute willen nog een drankje en een hapje doen als gezellige afsluiting van de dag of als rustmoment tijdens hun dagtocht. Wat zou dat mooi zijn als dat zou kunnen in de gezellige woonkamer van Hoensbroek, waar iedereen bij elkaar komt.

Horecaondernemers verwelkomen maar al te graag hun nieuwe gasten. Meer levendigheid, meer mensen, meer gezelligheid en sfeer zorgt voor extra inkomsten. Het is weer leuk om te ondernemen in Hoensbroek Centrum.

Cultuur kan haar onderkomen in het hart van Hoensbroek vinden. Samen kunnen ze elkaar versterken, waardoor de emotie van saamhorigheid en identiteit groeit. Cultuur is een mooie aanvulling op het al zeer diverse centrum.

Ruimtelijke afbakening visie (definiëring Hoensbroek Centrum)

In de visie op Hoensbroek Centrum hebben we het over een visie op het afgebakend gebied dat momenteel gezien wordt als het winkelgebied (het focusgebied) in samenhang met de omliggende straten en wijken (werkgebied) die impact op de beleving van het winkelgebied hebben.



Randvoorwaarden

De succesfactoren en condities waar we voor moeten zorgen zijn:

- Duidelijke en blijvende regievoering;
- Realistisch beeld met zoveel mogelijk draagvlak (Drijfveren stakeholders);
- Sterke coalitie;
- Concreet perspectief bieden voor alle partijen;
- Gemeente zelf het goede voorbeeld geven;
- Vanuit toekomstige opgaves en functies beredeneren;
- Integrale benadering (Meerdere invalshoeken);
- Commitment;
- Kwalitatief sterke organisatie;
- Interne, prioriteit en continuïteit;
- Slagkracht en doorzettingsmacht;
- Concrete acties uitvoeren, monitoren en evalueren;
- Rigoreus doorpakken.

Planning / projectaanpak

Om te zorgen dat interventies effectief bijdragen om van Hoensbroek Centrum een aantrekkelijk hart te maken, is er een globaal stappenplan geschetst.

- **Stap 0** | oktober – december 2023
Interne organisatie (kwartiermaker) opzetten en input ophalen
- **Stap 1** | Q1 2024
Stakeholders / gedeeld belang / draagvlak en commitment
- **Stap 2** | Q3 2024
Inspirerende scenario's (programma en functies) ontwikkelen en kiezen. Coalitie bouwen.
- **Stap 3** | Q1 2025
Keuzes maken, inclusief prioritering
- **Stap 4** | Q3 2025
Ontwikkelstrategie, Plan van aanpak (wat, hoe en wat nodig)
- **Stap 5** | Q4 2025
Organisatie: middelen, intern en extern, communicatie
- **Stap 6** | 2026 t/m 2030
Interventies uitvoeren (economisch, ruimtelijk en maatschappelijk)