

Heerlen

Voorstel

gemeenteraad

Heerlen,
11 februari 2025

Vergadering
gemeenteraad
Heerlen

Vergaderdatum
26 maart 2025

Documentnummer
266417

Agendapunt

Onderwerp

Gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma Hoensbroek-Centrum

Inleiding/aanleiding

De startnotitie 'Aanpak Hoensbroek-Centrum' d.d. 3 oktober 2023 was het beginpunt voor het maken van een gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma voor Hoensbroek Centrum. Samen met bewoners, ondernemers en andere betrokkenen is de gemeente aan de slag te gaan om een aantrekkelijk, concurrerend en toekomstbestendig, kloppend hart voor Hoensbroek te creëren.

Op 6 februari 2024 bent u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over het inschakelen van de kwartiermakers van Wiebenga Consultants, die aan de slag gingen om de Nota van Uitgangspunten op te stellen. Op 3 september 2024 is via een participatief traject de Nota van Uitgangspunten vastgesteld en met u gedeeld.

De vervolgstap was om aan de hand van de onderbouwde uitgangspunten het gebiedsperspectief via een participatief proces vorm te geven. Dit is gedaan via een interactief traject doormiddel van bewonersbijeenkomsten, individuele gesprekken (met o.a. bewoners, ondernemers, woningcorporaties), inloopmomenten en prijsvraag onder scholieren. Naast een perspectief is het ook belangrijk om antwoord te geven op de vraag: "Hoe kunnen we dit samen realiseren?" Daarvoor is het uitvoeringsprogramma opgesteld.

Op 15 november 2024 bent u, direct na de tweede bewonersbijeenkomst, middels raadsinformatiebrief op de hoogte gebracht van de voortgang. Ook is het vervolgtraject tot en met het nu voorliggend raadsvoorstel beschreven. Het participatietraject ten behoeve van het gebiedsperspectief is afgerond en op 21 januari jl. zijn de hoofdlijnen gepresenteerd tijdens een bewonersbijeenkomst in het Broekland College. Het rapport: het gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma ligt nu voor ter besluitvorming.

Belangrijk om aan te geven is dat afronding van dit participatief proces ter voorbereiding op dit besluit niet betekent dat er geen interactie plaatsvindt met belanghebbenden. Gesprekken blijven doorlopen met oog op de voorbereidingen en uitwerking van het uitvoeringsprogramma.

Het gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma

Het gebiedsperspectief en het uitvoeringsprogramma Hoensbroek-Centrum is tot stand gekomen door en voor de Hoensbroekenaren. Het Gebiedsperspectief schetst de kaders en biedt richting voor de transformatie van Hoensbroek-Centrum tot 2034. Het uitvoeringsprogramma vertaalt de visie naar concrete stappen op korte-, middel-, en lange termijn.

Positionering & kernwaarden Hoensbroek-Centrum 2034

De positionering van Hoensbroek-Centrum in 2034 is gebaseerd op de vraag: wat moet Hoensbroek-Centrum in 2034 voor wie zijn? Hoensbroek-Centrum wordt de huiskamer van Hoensbroek. Een compact en sfeervolle plek waar mensen trots op zijn en graag komen om te wonen, winkelen, elkaar te ontmoeten en deel te nemen aan culturele en sociale activiteiten. Dit vraagt om een sterkere samenhang tussen functies, een levendige en groene openbare ruimte en een veilige, toegankelijke omgeving.

De primaire doelgroep voor het centrum zijn alle inwoners van Hoensbroek, jong en oud. De secundaire doelgroep bestaat uit bezoekers uit de regio. Met een aantrekkelijke omgeving en een breed evenementen- en cultuuraanbod wordt het centrum namelijk niet alleen aantrekkelijk voor de eigen inwoners, maar ook voor bezoekers uit de directe omgeving en omliggende regio.

De positionering rust op vier kernwaarden die de karakteristiek van Hoensbroek-Centrum in 2034 definiëren:

- Inclusief: het centrum is er voor alle Hoensbroekenaren.
- Gezond: een groene en veilige leefomgeving draagt bij aan een gezonde levensstijl
- Vitaal: een sterk ondernemersklimaat en een hechte gemeenschap maken het centrum veerkrachtig.
- Levendig: cultuur, evenementen en een dynamische woonfunctie zorgen voor een bruisend centrum.

Basis voor het uitvoeringsprogramma Hoensbroek-Centrum 2034

Het uitvoeringsprogramma vertaalt de visie naar concrete stappen en is opgebouwd rond zeven thema's: veiligheid en leefbaarheid, voorzieningen, wonen, cultuur en verenigingen, evenementen en activiteiten, openbare ruimte en mobiliteit.

Om de veiligheid en leefbaarheid te verbeteren, blijft de gemeente investeren in de aanpak van sociale problematiek en overlast, onder andere door de uitbreiding van cameratoezicht en de vestiging van een Centrum voor Veiligheid, Leefbaarheid, Zorg en Recht. Er wordt gericht gestuurd op maatschappelijke functies. Op deze wijze kan doelgericht worden vastgesteld waar zich problemen voordoen en kunnen passende maatregelen worden genomen. Dit vermindert de overlast door problematische doelgroepen in Hoensbroek-Centrum.

Het voorzieningenaanbod wordt versterkt door winkels en horeca slim te clusteren rond de Markt en het Gebroekerplein. Leegstand wordt actief aangepakt, onder andere door het stimuleren van transformatie van winkelpanden naar woningen en door het

afstemmen van het winkelaanbod op de lokale behoeften. De horecafunctie is en blijft van belang, zodat het centrum ook buitenwinkeltijden aantrekkelijk blijft.

Op het gebied van wonen wordt ingezet op een gevarieerd aanbod, passend bij verschillende doelgroepen. Er worden nieuwe woonhofjes ontwikkeld, terwijl leegstaande panden worden omgevormd tot woningen. De Kouvenderstraat en Weustenraedtstraat krijgen een transformatie naar een hoogwaardig dorpswoonmilieu, waar jong en oud zich thuis voelen.

Het culturele en sociale leven krijgt een impuls met de realisatie van een nieuw gemeenschapshuis/cultureel centrum met podium aan het Gebrookerplein. Dit wordt de plek voor verenigingen en evenementen, wat de sociale cohesie versterkt. Daarbij is ook aandacht voor een plek waar jongeren elkaar kunnen ontmoeten. Daarnaast wordt gekeken naar het aantrekkelijker maken van de verbinding met Kasteel Hoensbroek.

Evenementen en activiteiten spelen een cruciale rol in het levendiger maken van het centrum. De Reuringregeling wordt voortgezet. Bestaande en nieuwe evenementen en activiteiten worden versterkt, gepromoot, ondersteund en gefaciliteerd.

De openbare ruimte wordt opnieuw ingericht met meer groen, aantrekkelijke verblijfsplekken en ruimte voor ontmoeting. De Markt wordt deels vergroend en opnieuw ingericht, terwijl ook het Gebrookerplein wordt ontwikkeld tot een intiem plein met een sterke sociale functie.

Op het gebied van mobiliteit wordt gewerkt aan een betere verkeersveiligheid en bereikbaarheid. Het omvormen van de Kouvenderstraat tot een eenrichtingsstraat wordt onderzocht, zodat de leefbaarheid toeneemt zonder dat de bereikbaarheid in gevaar komt. Fietsverbindingen worden verbeterd en er wordt ingezet op slimme parkeervoorzieningen, zodat er meer ruimte vrijkomt voor voetgangers en terrassen. Een andere belangrijke ontwikkeling is de aanleg van de Parkstadroute, die langs het centrum scheert. Dit vormt een kans om via een nieuwe kwalitatieve en groene verbinding sportieve recreanten, zoals wandelaars en fietsers, te verleiden voor een korte pauze in het centrum.

Het gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma schetsen een toekomstbeeld om Hoensbroek-Centrum weer het kloppend hart van de gemeenschap te maken. Dit is geen statisch plan, maar een flexibel kompas dat kan worden bijgestuurd wanneer ontwikkelingen daarom vragen. De gemeente, ondernemers en bewoners zetten samen stappen richting een centrum waar Hoensbroek trots op kan zijn.

De interventies die in het uitvoeringsprogramma worden gedefinieerd variëren van zaken die de gemeente "per direct" kan oppakken tot meer complexe opgaven die meer tijd vergen en waarvan de haalbaarheid allereerst nader onderzocht moet worden. Een aantal mijlpalen voor 2025 worden benoemd. Deze acties worden nog dit jaar opgepakt. De meer complexe en omvangrijke ingrepen binnen deze deelplannen vergen de nodige tijd voor de verder planontwikkeling en realisatie en zullen meerdere jaren in beslag gaan nemen. Het is op dit moment nog niet mogelijk een concrete financiële vertaling met uitgangspunten van de deelplannen te maken. De plannen moeten daarvoor eerst verder uitgewerkt worden.

Kader

Programma Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Stedelijke Vernieuwing (VHROSV): We willen een aantrekkelijke stad zijn om te wonen, te werken en te leven en daarom vinden we de kwaliteit van de openbare ruimte heel belangrijk. We zijn een stad die zich bewust is van haar verleden, maar met de blik op de toekomst gericht. Voor ons staat centraal hoe onze inwoners, ondernemers en organisaties naar de stad kijken, welke wensen zij hebben en welke ruimtelijke ontwikkelingen daarbij zouden passen. We willen een toekomstbestendig centrum van Hoensbroek creëren.

Kernthema:

Herstructurering

Bevoegdheid

Raad

Voorstel

Het gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma voor Hoensbroek-Centrum vast te stellen

Argumenten

1.1. Vaststelling is noodzakelijk voor verdere uitwerking en samenwerking in de uitvoering

Het gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma vormen de basis om de vervolgstappen concreet te kunnen invullen en uitvoeren. Met dit zelfbindende kader heeft de gemeente de basis om het uitvoeringsprogramma verder uit te werken, samenwerkingen aan te gaan en (externe) financiering te zoeken. Dit besluit biedt richting en duidelijkheid voor alle betrokken partijen, waardoor gerichte stappen gezet kunnen worden om de plannen verder te concretiseren en draagvlak te behouden.

1.2. Het gebiedsperspectief is participatief tot stand gekomen en er is sprake van een breed gedragen plan

Het plan is opgesteld met intensieve betrokkenheid van inwoners, ondernemers en verenigingen. Dit participatieve traject heeft geleid tot een breed gedragen visie, waardoor de kans op succesvolle uitvoering en draagvlak groot is, mits het momentum wordt benut in het vervolgproces.

1.3. Er wordt zichtbaar vervolg gegeven aan de urgentie die gevoeld wordt door belanghebbenden om nu problemen en kansen aan te pakken

De huidige situatie in Hoensbroek-Centrum vraagt om actie. Langdurige leegstand, sociale onveiligheid en een versnipperd voorzieningenaanbod zetten de leefbaarheid en aantrekkelijkheid onder druk. Tegelijkertijd doen zich nu concrete kansen voor: er is draagvlak onder inwoners en ondernemers, er lopen gesprekken met potentiële investeerders, en er zijn subsidiemogelijkheden. Door nu door te pakken, kan het momentum worden benut en wordt voorkomen dat het gebied verder in verval raakt.

1.4. Dit plan is integraal en biedt samenhang in het toekomstbeeld en uitvoering

Het gebiedsperspectief biedt een integrale benadering van de fysieke en sociale

leefomgeving in Hoensbroek-Centrum. Door de clustering van voorzieningen, verbetering van openbare ruimte en aanpak van veiligheid ontstaat een samenhangend en toekomstbestendig centrum.

1.5. Acties op het gebied van sociale veiligheid en ruimtelijke ontwikkeling versterken elkaar

Er wordt al veel ingezet op sociale veiligheid in Hoensbroek-Centrum, zoals de uitbreiding van cameratoezicht, persoonsgerichte aanpakken en de vestiging van het Centrum voor Veiligheid, Leefbaarheid, Zorg en Recht. Maar structurele verbetering kan niet zonder ruimtelijke ingrepen. Door onder andere een compactere centrumstructuur, vergroening en herinrichting van de openbare ruimte wordt sociale veiligheid duurzaam versterkt. Het gebiedsperspectief en de uitvoeringsagenda sluiten daarmee direct aan op bestaande initiatieven.

1.6. Vanuit dit gebiedsperspectief worden de kansen voor woningbouw en detailhandel benut door een compacter en toekomstbestendig centrum

Het gebiedsperspectief speelt in op de behoeften aan woningbouw, detailhandel en andere voorzieningen door het centrum compacter en economisch sterker te maken. Door functies beter te clusteren, ontstaat een aantrekkelijk woon- en winkelklimaat dat aansluit bij de vraag van inwoners en ondernemers. Nu doen zich concrete kansen voor: er lopen bijvoorbeeld gesprekken met initiatiefnemers over ruimtelijke ontwikkelingen die als vliegwiel kunnen dienen voor de uitvoering van dit programma. Door deze initiatieven te benutten, kan de transformatie van Hoensbroek-Centrum in samenhang worden opgepakt.

Tegenargumenten en risico's

1.1. Gebrek aan financiële middelen kan uitvoering vertragen of beperken

De realisatie van het gebiedsperspectief is afhankelijk van financiering voor een groot deel van de benoemde maatregelen. Hoewel de gebiedsvisie en het uitvoeringsprogramma een sterk inhoudelijk kader bieden, is aanvullende financiële dekking nodig. Volledige financiering van de uitvoering is niet gegarandeerd en is afhankelijk van onder andere toekomstige bestuurlijke besluitvorming, maar ook beschikbaarheid van externe financieringsmogelijkheden. Met de vaststelling van dit plan wordt een belangrijke stap gezet om financiering te organiseren, zoals subsidies, cofinanciering en private investeringen. Dit besluit legt de basis om naast korte termijn acties direct te starten met een nadere financiële uitwerking en prioritering van investeringen, zodat uitvoering op een haalbare en gefaseerde manier kan plaatsvinden.

1.2. Dit gebiedsperspectief zorgt voor een aanpassing van de centrumstructuur en wijkt af van regionale afspraken. Mogelijk ageren regiogemeenten tegen de afwijking.

Het gebiedsperspectief voorziet in een compacter en economisch vitaler centrum, wat leidt tot een herschikking en verkleining van het winkelgebied. Dit vraagt om regionale afstemming, maar de verwachting dat er negatieve signalen volgen wordt zeer klein/minimaal geacht. Het is weliswaar een inhoudelijke wijziging, maar sluit aan bij uitgangspunten van de regionale afspraken binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (SVREZL), waarbij de gemeente samen met partners inzet op een toekomstbestendige detailhandelsstructuur. De onderbouwing hiervan is gebaseerd op economische

analyses (o.a. BRO) en nieuwe inzichten in winkelgedrag en stedelijke ontwikkeling. Hoewel afstemming met de regio noodzakelijk blijft, vormt dit geen belemmering aangezien de keuzes aansluiten bij de overeengekomen richting en de behoeften van het gebied.

1.3. Samenwerking met externe partijen is essentieel voor haalbaarheid en snelheid van uitvoering

De uitvoering van het programma vereist nauwe samenwerking met verschillende belanghebbenden, waaronder inwoners, ondernemers, woningcorporaties en investeerders. Het succes hangt af van gezamenlijke investeringen, gedeeld eigenaarschap en actieve betrokkenheid van externe partijen. Vertraging of stagnatie kan optreden als samenwerking niet effectief wordt vormgegeven of als betrokken partijen afhaken. Daarom is een goed ingericht participatieproces noodzakelijk, waarbij continu wordt afgestemd en samenwerkingsafspraken helder worden vastgelegd om snelheid en haalbaarheid te waarborgen.

1.4. Beperkte marktinteresse of economische tegenwind

De haalbaarheid van onderdelen van het programma, zoals woningbouw, herontwikkeling van winkelpanden en de vestiging van nieuwe voorzieningen, is mede afhankelijk van de markt. Als vastgoedpartijen, projectontwikkelaars of ondernemers onvoldoende interesse tonen of als economische omstandigheden verslechteren, kunnen geplande investeringen uitblijven. Vroeg het gesprek starten met bestaande ondernemers, actieve acquisitie en flexibiliteit in fasering en programmering helpen om het gebied aantrekkelijk te maken voor investeerders en ondernemers.

1.5. Onvrede en weerstand kunnen het tempo en de inhoud van uitvoering beïnvloeden

De transformatie van Hoensbroek-Centrum brengt veranderingen met zich mee die niet door alle belanghebbenden direct als positief zullen worden ervaren. Veranderingen in winkelstructuur, mobiliteit en herbestemming van vastgoed kunnen op weerstand stuiten bij ondernemers, inwoners of vastgoedeigenaren. Dit kan de snelheid van uitvoering vertragen of tot aanpassingen in plannen leiden. Door transparante communicatie, tijdige betrokkenheid van belanghebbenden en ruimte voor inspraak kan het draagvlak worden vergroot en worden escalaties en juridische procedures zo veel mogelijk voorkomen.

1.6. Vertraging door juridische of planologische procedures

De uitvoering van het gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma kan vertraging oplopen door noodzakelijke wijzigingen in omgevingsplannen, bezwaarprocedures of vergunningstrajecten. Zeker bij herontwikkeling van vastgoed, functieveranderingen of infrastructurele ingrepen kunnen juridische complicaties ontstaan. Door tijdige juridische toetsing, duidelijke communicatie met belanghebbenden en proactieve afstemming met de regio en provincie kan het risico op juridische vertragingen worden beperkt.

Kosten en dekking

Met dit voorstel zelf, het vaststellen van het gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma voor Hoensbroek-Centrum, zijn geen kosten gemoeid. Voor de voorbereidingsfase is door de raad al een voorbereidingskrediet van 300.000 euro beschikbaar gesteld, en een

incidenteel exploitatiebudget van 500.000 euro. Voor het totale uitvoeringsprogramma is ten tijde van dit besluit geen dekking.

Communicatie

Aan de hand van het raadsbesluit wordt een persbericht gepubliceerd. Betrokken bewoners worden direct (digitaal) geïnformeerd. Gekoppeld aan de onderdelen van het uitvoeringsprogramma vindt communicatie en participatie plaats.

Evaluatie

De raad wordt regelmatig geïnformeerd over de voortgang en stand van zaken in het project.

Planning, procedure en uitvoering

Het uitvoeringsprogramma is de basis voor de uitvoering en het realiseren van het gebiedsperspectief Hoensbroek-Centrum. Het programma bestaat uit activiteiten die op korte, middellange en lange termijn kunnen worden uitgevoerd. De onderdelen zijn uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma. Voor 2025 worden een aantal belangrijke mijlpalen benoemd die direct worden opgepakt.

Haalbaarheidsstudie Cultureel Centrum

Onderzoek naar de mogelijkheid van een cultureel centrum/gemeenschapshuis in het centrum, afgestemd met verenigingen en culturele instanties.

Ontwikkeling Broeklandpark

Planontwikkeling voor transformatie van het voormalige Broeklandterrein met onder andere woningbouw en een park met recreatie- en ontmoetingsmogelijkheden.

Ontwikkeling Kouvenderstraat-Weustenraedtstraat

De gesprekken naar aanleiding van bestaande initiatieven worden per direct opgepakt. Deze initiatieven vormen daarmee ook meteen een basis en startpunt voor de integrale gebiedsontwikkeling.

Vergroening van de Markt

Tijdelijke maatregelen zoals bloembakken en mobiele groenvoorzieningen om de Markt aantrekkelijker te maken.

Gevelrenovatie stimuleren

Verbetering van historische panden in het centrum ter versterking van de dorpsidentiteit (mogelijk met een gevelrenovatiefonds).

Doorpakken op sociale veiligheid

Aanpak van overlast door gerichte maatregelen en pro-actief in gesprek met pandeigenaren over verplaatsing of andere oplossingen van de betreffende locatie.

Bijlagen

1. Gebiedsperspectief en uitvoeringsprogramma

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Heerlen,

de loco-secretaris,

de burgemeester,

drs. D. Huurdeman

drs. R. Wever

raadsbesluit

De raad der gemeente Heerlen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.

documentnummer ;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit:

Aldus besloten tijdens de vergadering van de raad van de gemeente Heerlen van

de griffier,

de voorzitter,

drs. T.W. Zwemmer

drs. R. Weaver