Bundel van de Informatieavond van 9 februari 2021

1 Opening

2 Centrumplan

Weth. Mertens
Dhr. Gelissen
Mw. Galama
Dhr. Pingen
Extern: dhr. Timmermans (bureau Povse-Timmermans)

Project onderdeel: Ontwikkelstrategie panden Kerkstraat en achtergelegen terrein Victoriapark

Korte toelichting: De gemeente is op dit moment eigenaar van 11 winkelpanden aan de Kerkstraat en het achtergelegen terrein dat nu tijdelijk als parkeerterrein is ingericht.
Het betreft de panden uit het cluster Van Eeghem en de panden die zijn verworven in het kader van fase 2 doorsteek Centrum (4 panden van de provincie zijn recent in okt 2020 notarieel gepasseerd).
Voor dit gebied presenteren wij een concept ontwikkelstrategie die optimaal aansluit bij de subsidieregelingen Regiodeal (3e tranche) en KLC (Kwaliteit Limburgse Centra). Centrale doelstellingen zijn: - het onttrekken van m2 retail en kwalitatief slecht particuliere woningbezit (sloop), - het moderniseren van winkelpanden die zich nog in goede staat bevinden (transformatie) en - het toevoegen van kwalitatieve stadsappartementen in het (middel)dure- en koop segment. Het Victoriapark wordt vervolgens ingericht als stadspark.
Tijdens de informatieavond zullen wij de ontwikkelstrategie, conform afspraak, met de raad terugkoppelen aan de hand van een schetsplan, programmering en financiële businesscase. Vanwege deadlines voor het aanvragen van subsidie (jan 2021) wordt deze bijeenkomst zo spoedig mogelijk in 2021 ingepland.

RIB Centrumplan.pdf

PPT 9 feb raadsinfo Ontwikkelstrategie panden Kerkstraat en Victoriapark.pptx

3 sluiting

VERZONDEN 2 6 JAN. 2021

gemeente Brunssum

A. Gelissen
Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed

Aan de raad van de gemeente Brunssum

Postadres
Postbus 250
6440 AG Brunssum
Bezoekadres
Bestuurscentrum
Lindeplein 1
Telefoon
(045) 5278555
Fax
(045) 5259879
E-mail
Gemeente@brunssum.nl
Internet
http://www.brunssum.nl
Bank
NL68 BNGH 0285 0015 23
t.n.v.Gemeente Brunssum
BIC-code: BNGHNL-2G

Datum	26 januari 2021
Uw brief van	
Uw kenmerk	
Ons kenmerk	1038827/ 1044446
Bijlage(n)	
Onderwerp	Raadsinformatiebrief Centrumplan januari 2021

Geachte raad,

Door middel van deze brief informeren wij u omtrent de voortgang van het Centrumplan.

Op 23 september 2020 stelde u de centrumvisie en het uitvoeringsprogramma Centrum 2020-2025 vast. Gelet op het dynamische karakter en de globaliteit van het uitvoeringsprogramma spraken wij af met concrete deelprojecten bij u terug te komen.

In de periode tussen oktober 2020 en heden hebben wij voortgang geboekt in de deelprojecten 3, 4 en 5. Dit betreft de deelgebieden Kerkstraat Zuid (panden Van Eeghem), Kerkstraat Noord (panden provincie/fase 2) en het achtergelegen Victoriapark. De plannen zijn samen met onze stakeholders verfijnd. Nu ligt een ontwikkelstrategie voor die wij graag integraal met u willen bespreken tijdens een raadsinformatiebijeenkomst op 9 februari aanstaande.

In de laatste maanden hebben wij intensief ambtelijk en bestuurlijk overleg gevoerd met de stadsregio Parkstad en de provincie Limburg omtrent de subsidieprogramma's Regiodeal (3e tranche) en Kwaliteit Limburgse Centra (KLC). Gebleken is dat een transformatie 'in enge zin', d.w.z. het behoud en de renovatie van de bestaande woon-winkelpanden, onvoldoende aansluit bij de uitgangspunten van de subsidieprogramma's.

Een ingrijpender transformatie door middel van sloop (onttrekking retail en particuliere woningen) en vervangende woningbouw in het (middel-)dure huur- en koopsegment is naar ons inzicht nodig, zowel vanuit de maatschappelijke opgave als vanuit het benodigde partnerschap van rijk, provincie en regio.

Mede door input van lokale ondernemers en bewoners zijn wij gekomen tot een gewijzigd planontwerp met een entree ter hoogte van de Wilhelminastraat.

Parkstad Limburg

In de laatste week van januari '21 moeten wij de aanvragen indienen om in aanmerking te komen voor cofinanciering. In overleg met de griffie hebben wij gekeken naar een mogelijkheid u spoedig bij de ontwikkeling aan te haken. Op 9 februari aanstaande zullen wij de ontwikkelstrategie aan u presenteren en verschaffen wij u inzicht in de beoogde maatschappelijke effecten, de onderliggende programmering en de financiële businesscase.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Het college van burgemeester en wethouders van Brunssum,

burgemeester

secretaris

Ontwikkelstrategie Stadstuin Victoria en Kerkstraat

- Raadsinformatie avond 09.02.2021
- Centrumplan deelprojecten 3, 4 en 5
- Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed | i.s.m. Povse & Timmermans Architecten & Ingenieurs B.V.

Agenda bijeenkomst

19.00-19.15u

- Deel 1: Toelichting planning, strategie en financiën | de heer A. Gelissen, afd. Ruimtelijke Ontwikkeling en Vastgoed
- Deel 2: Presentatie architect | de heer Geert Timmermans, Povse & Timmermans Architecten & Ingenieurs B.V.

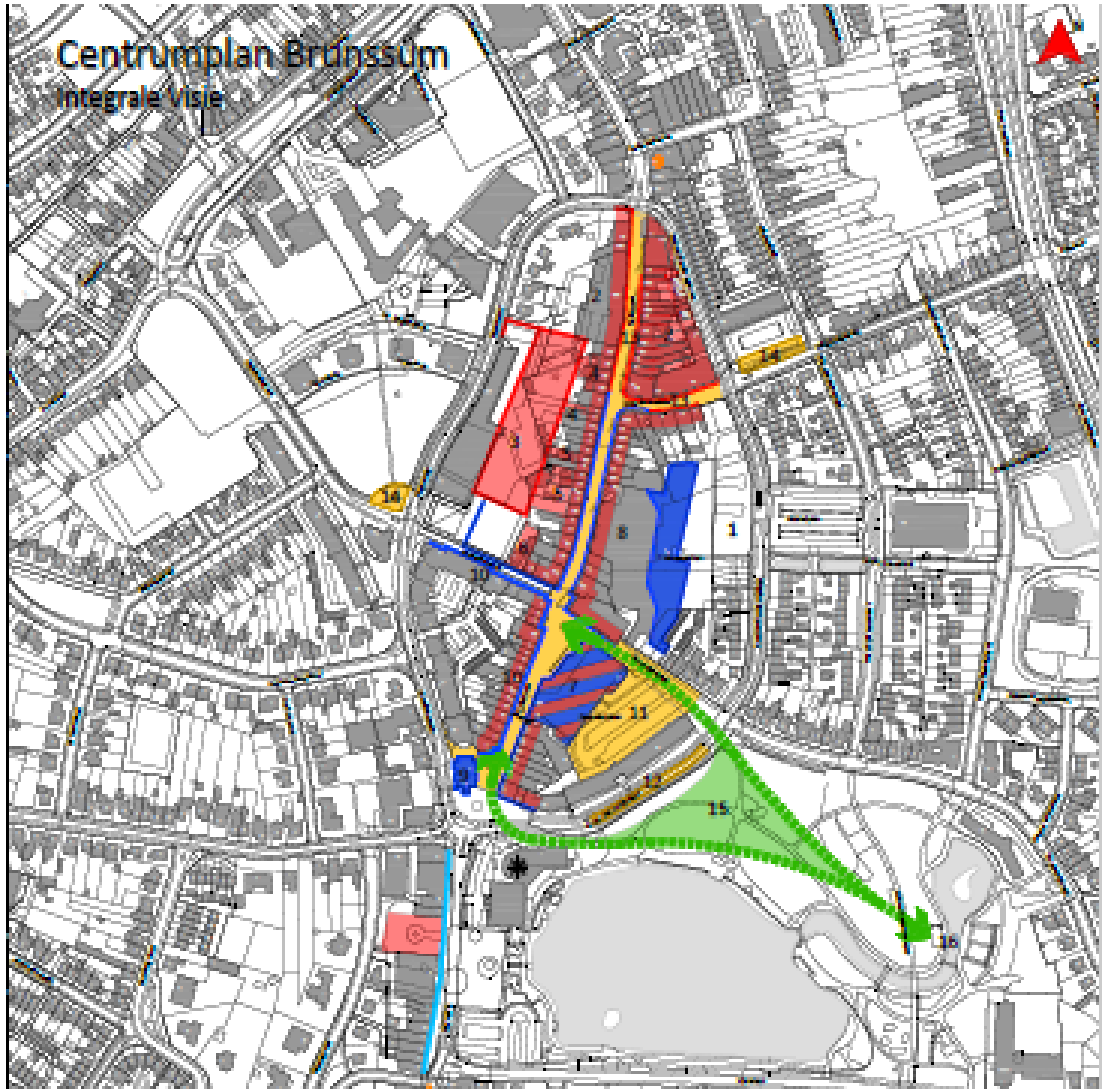
19.15-19.55u

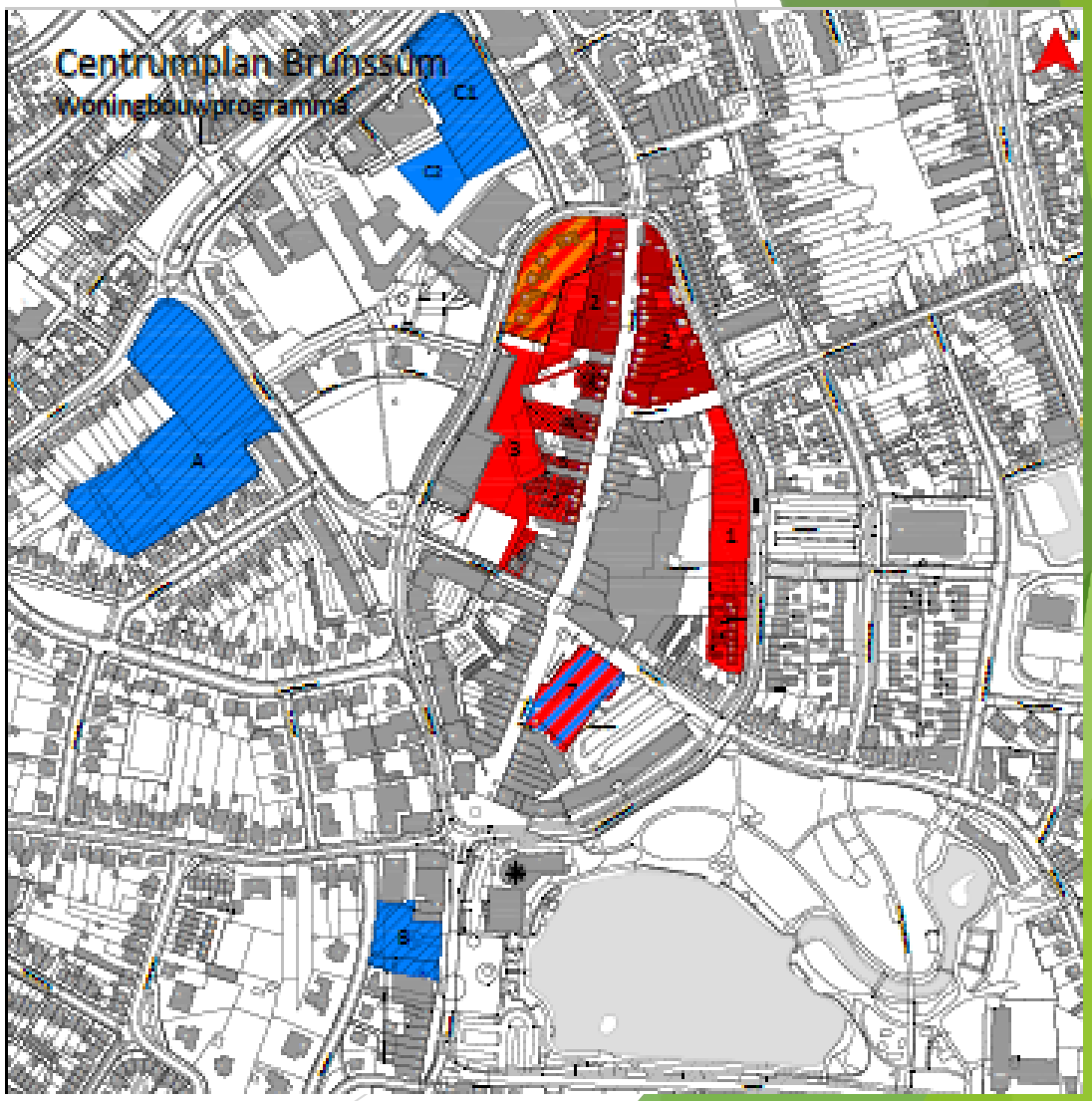
- Deel 3: Vragen raadsfracties

Mijlpalen planning 2021

Onderwerp	Planning	Status
Vaststelling centrumvisie & uitvoeringsprogramma 2020-2026	09/2020	Gerealiseerd
Notariële overdracht panden provincie	10/2020	Gerealiseerd
Overleg Regiodeal en KLC	Q4 2020	Gerealiseerd
Besluit College	26.01.2021	Gerealiseerd
Aanvraag subsidie Regiodeal (deadline)	27.01.2021	Gerealiseerd
Raadsinformatie avond	**09.02.2021**	
Samenwerkingsagenda KLC (deadline)	31.03.2021	In voorbereiding
Verwervingen & verplaatsingen	Q1-Q2 2021	In voorbereiding
Besluit GS en Regiodeal	Q2 2021	In voorbereiding
Meerjaren Perspectief Grondexploitatie	Q2 2021	In voorbereiding
R.O. & Participatie traject	Q2-Q3 2021	In voorbereiding

Centrumplan & Woningbouwprogramma





Luchtfoto deelgebieden 3, 4 en 5



Beoogde maatschappelijke effecten

- Het bereiken van een **maximale maatschappelijke meerwaarde** op het gebied van Wonen, Economie, Stedenbouw, Demografie, Retail en Leefomgeving
- Huisvesting van **jonge inwoners (20-45 jaar), internationals en senioren** met een bovengemiddeld besteedbaar inkomen, met een doorstroomeffect voor de omliggende woonwijken
- Een **stedenbouwkundige impuls** voor het centrumgebied door sloop en integrale ontwikkeling “wonen, park + doorsteek”; daarmee realiseren van een compacter centrum door een ‘fysieke knip’ met het transformatiegebied Kerkstraat-Noord
- Het realiseren van nieuwe **beleving, vergroening en verduurzaming**
- Het terugdringen van de **leegstand met circa 25%**, waarbij wordt geanticipeerd op de verwachte corona-effecten op binnensteden (verwacht effect corona op leegstand binnensteden 40%)
- Aanjagen van (**particuliere) investeringen** in en rondom het centrumgebied

7. Transformeren naar woningen kansrijk

Wonen in centra is het meest kansrijke segment voor haalbare businesscases bij transformatie. De komende jaren is er behoefte aan 240.000 woningen in (stedelijke) centra.



Regio Deal Parkstad Limburg

Regio en Rijk werken samen om een impuls te geven aan de ontwikkeling van de regio Parkstad Limburg. Regio en Rijk investeren de komende vier jaar gezamenlijk 80 miljoen euro in de regio.



VIDEO: Centrum Brunssum kampt met leegstand

Posted on 11. Jun, 2020 by redactie



Veel steden in Limburg hebben te maken met leegstaande winkelpanden. Dat geldt ook voor het centrum van Brunssum. Inmiddels staan er 25 winkelpanden leeg in 't Ei.

Voorzitter van Ondernemend Centrum Brunssum Ton Fiegen geeft er zijn mening over: "Wij zijn geen winkelpandeigenaren en kunnen dus ook geen huur verlagen. Maar we zullen dingen als activiteiten moeten bedenken om het centrum aantrekkelijker te maken." Fiegen is van mening dat de leegstand gecamoufleerd kan worden door er sfeervolle etalages in te maken die ook aantrekkelijker uitzien voor een potentiële onderemer.

Kaalslag in onze winkelstraten: leegstand neemt toe met 40 procent

De effecten van de coronamaatregelen zorgen de komende paar jaar voor een forse toename in de leegstand in binnensteden, voorspelt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De leegstand van winkels en ook horecazaken zal in 2022 toenemen met maar liefst 40 procent.

Programma sloop en nieuwbouw

- **RETAIL**
- Sloop circa 1.500 m2 Retail + 1.000 m2 particuliere initiatieven
- Schrappen 4.000 m2 plancapaciteit retail

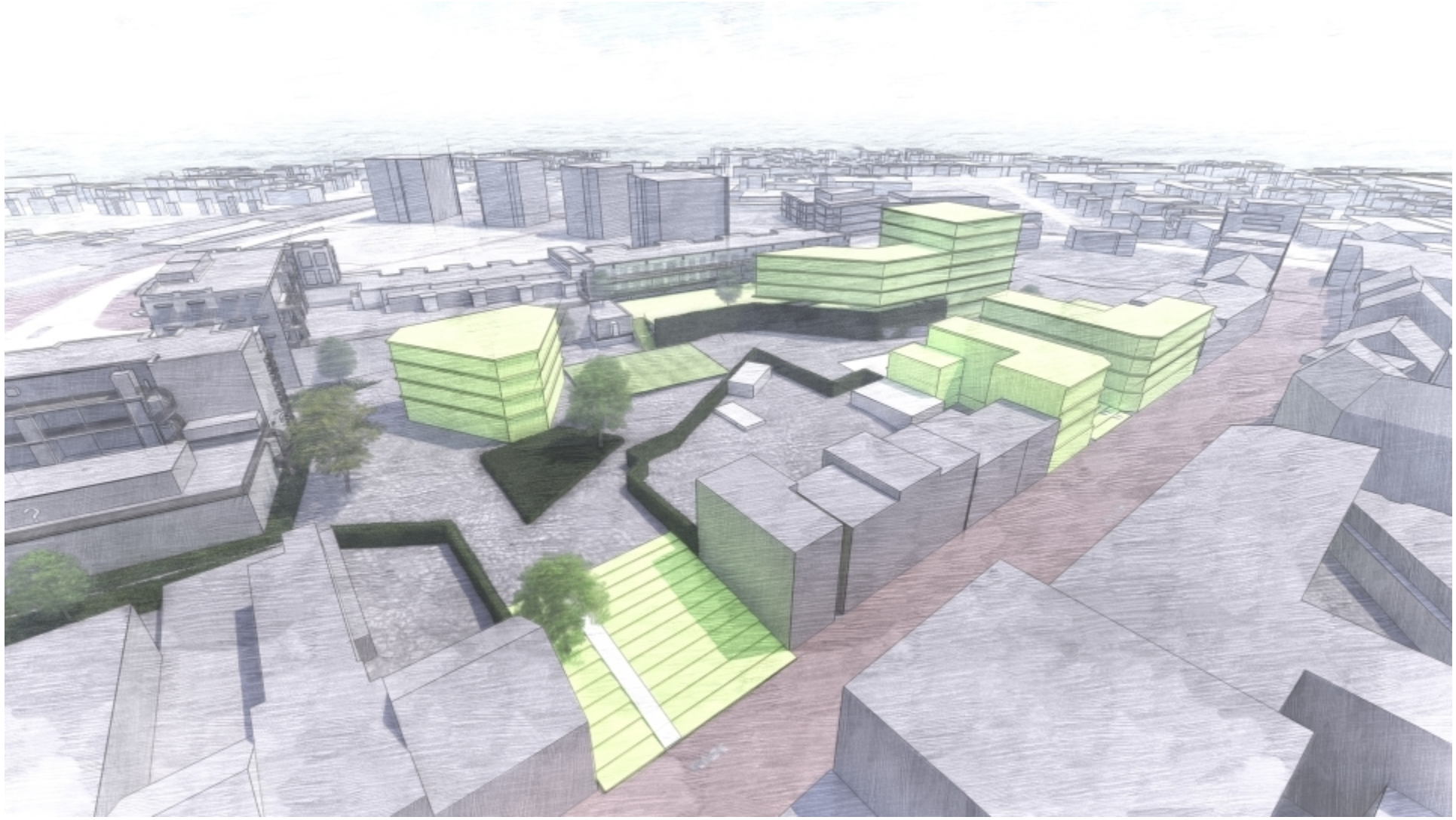
- **WONEN**
- Onttrekken 8 particuliere woningen
- Toevoeging circa 70 appartementen in (middel)dure huur en koopsector
- In totaal realisatie van >200 woningen in/rondom het Ei (incl. Lindeplein, Raadhuisstraat, Kloosterstraat, Past. Savelbergstraat)

Financiële businesscase

Tekort grondexploitatie Centrum	€ 5.8 mln.
Eigen bijdrage gemeente	€ 3.0 mln.*
	* reeds opgenomen in verliesvoorziening € 2.2 mln. en werkbudget € 600.000
Gevraagde cofinanciering Regiodeal	€ 1.0 mln.
Gevraagde cofinanciering KLC	€ 1.75 mln.
Geraamde investeringen derden	€ 50-75 mln. (factor 15-25 x eigen investering)

Sloop vs. transformatie Kerkstraat-Noord

Sloop	Transformatie
Financieel	
Voldoet goed aan subsidievoorwaarden	Voldoet onvoldoende aan subsidievoorwaarden
Aanjagen investeringen derden ca. € 10-15 mln.	Investering gemeente in renovatie ad € 700.000 levert nauwelijks rendement op
Wonen	
Modernisering & verduurzaming woningen	Beperkte woonkwaliteit
Doorstroomeffect woningmarkt	Geen doorstroomeffect woningmarkt
Stedenbouwkundig	
Stedenbouwkundige impuls in het hart v/h Centrum met afgeleide effecten op omliggende vastgoed	Transformatie ‘in enge zin’ levert onvoldoende impuls op
Optimaliseren routing Victoriapark met 2e doorsteek	Aan het zicht onttrokken park met suboptimale ontsluiting
Retail	
Terugdringen m2 retail en % leegstand	Behoud m2 retail en % leegstand
Compacter kernwinkelcentrum	Behoud van langgerekt winkelcentrum



povše&timmermans
architecten • ingenieurs bv

voorlopig ontwerp I 12 januari 2021

CENTRUMPLAN BRUNSSUM
DOORSTEEK STADSTUIN VICTORIA - KERKSTRAAT

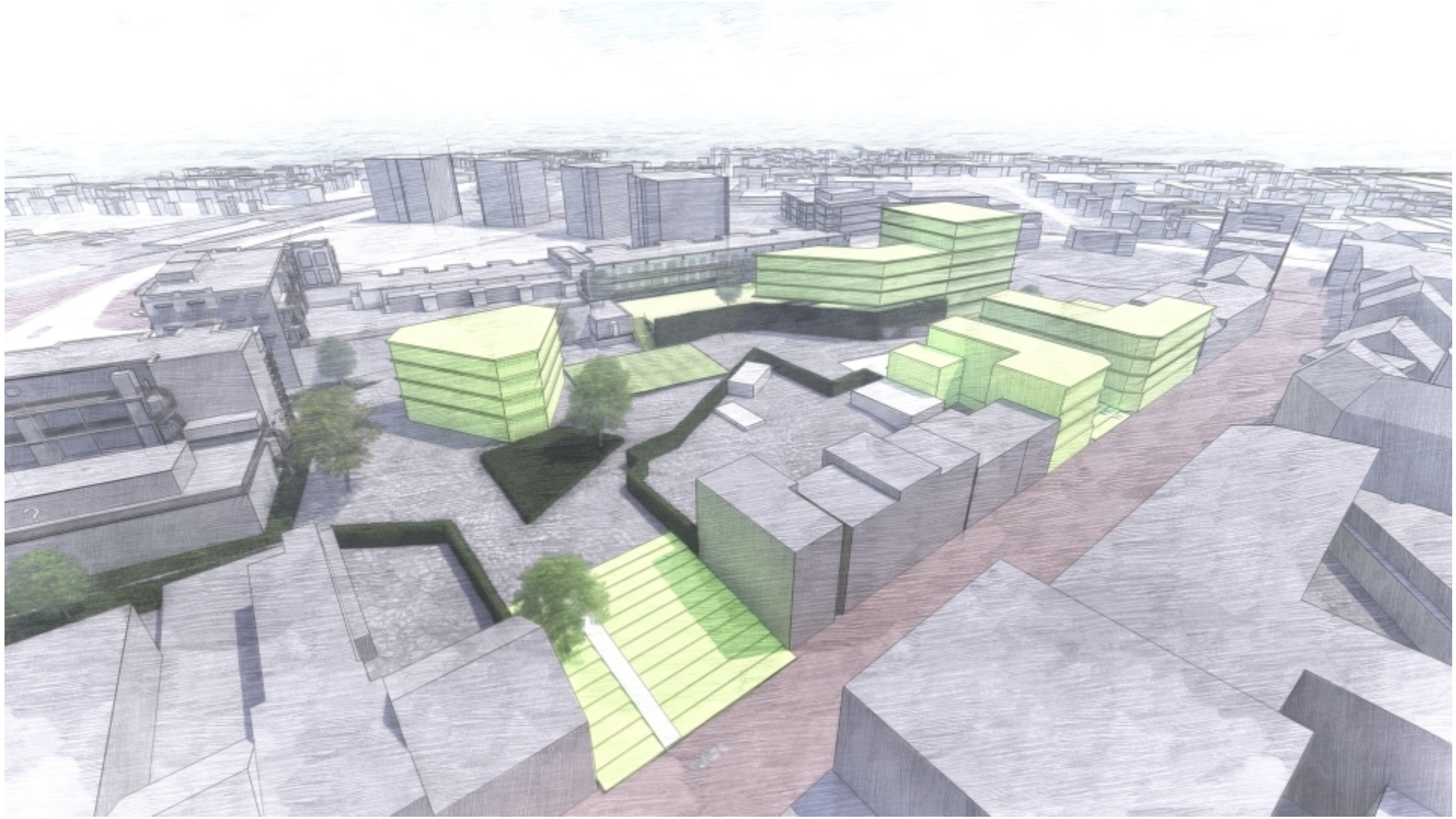
SITUATIE SCHETS



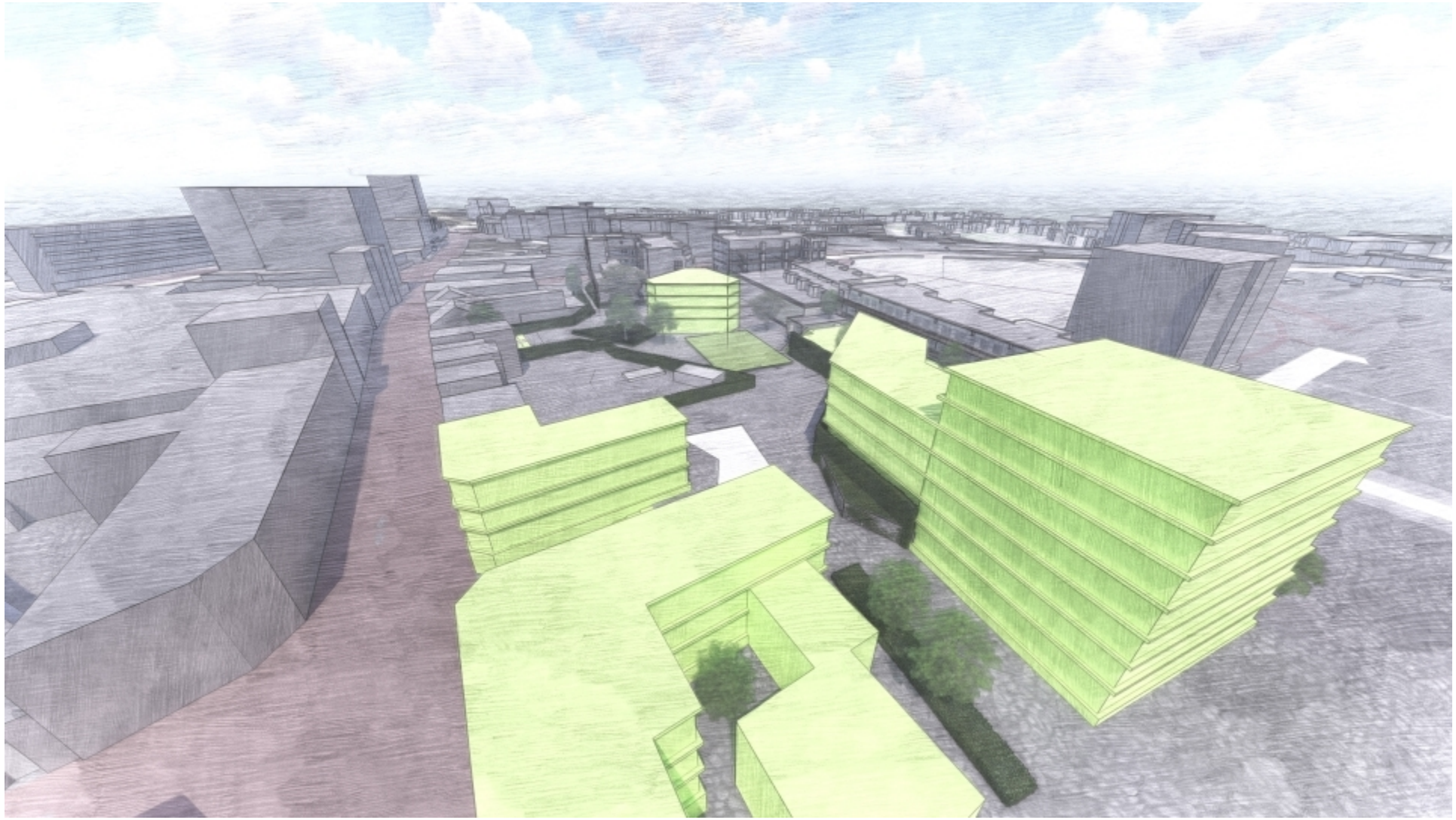
3D VISIE luchtfoto



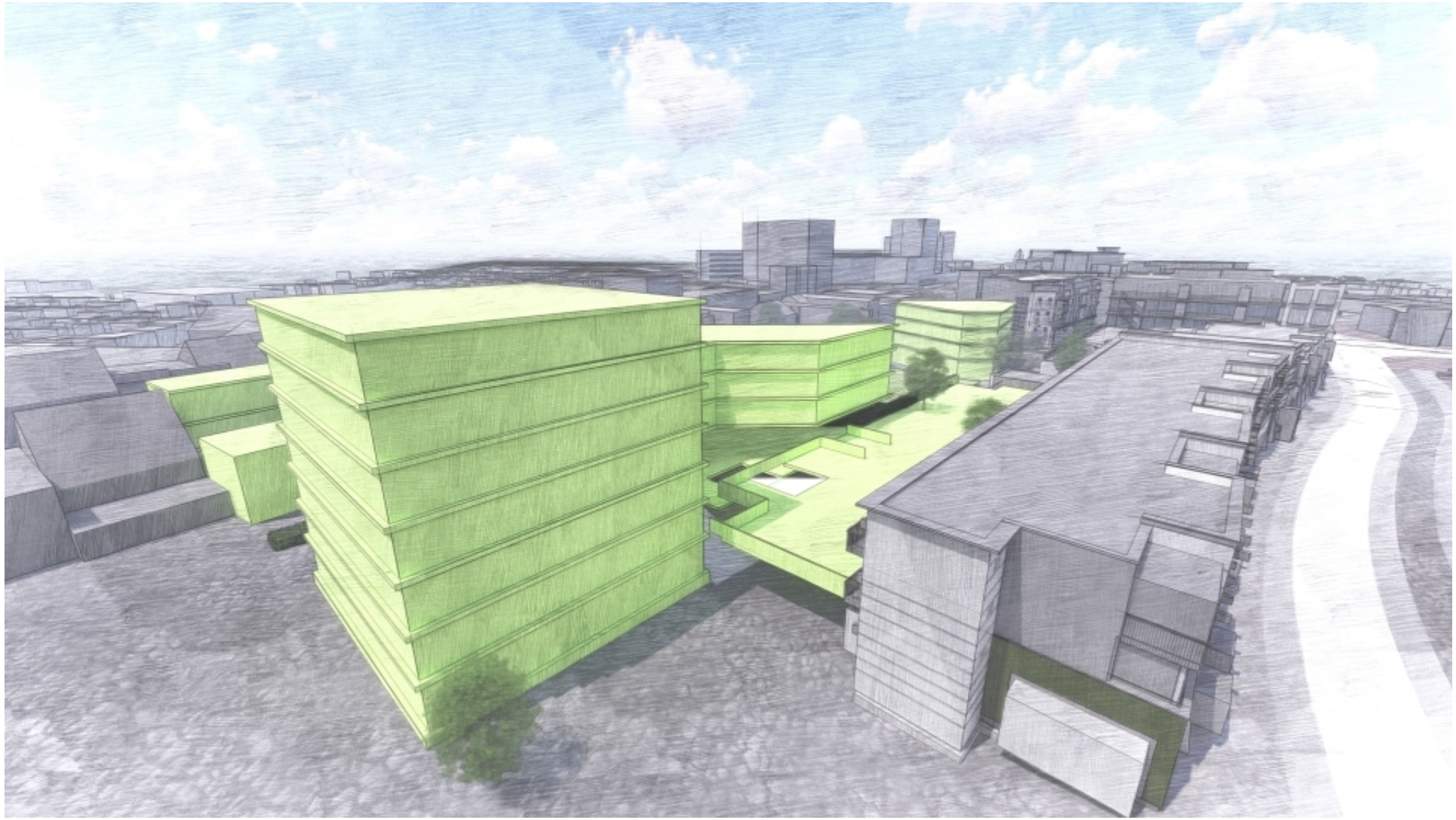
3D VISIE westelijk



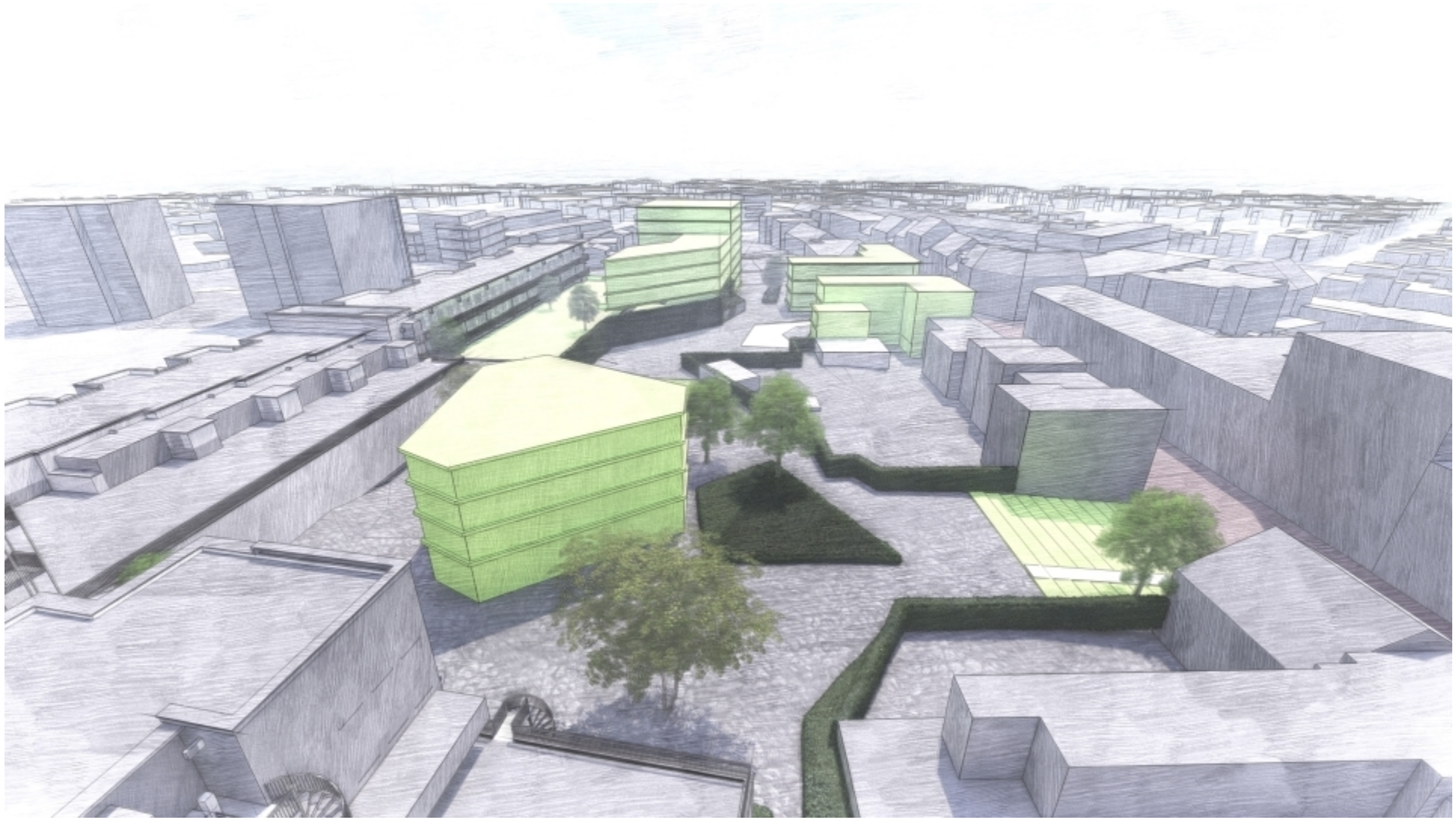
3D VISIE zuidelijk



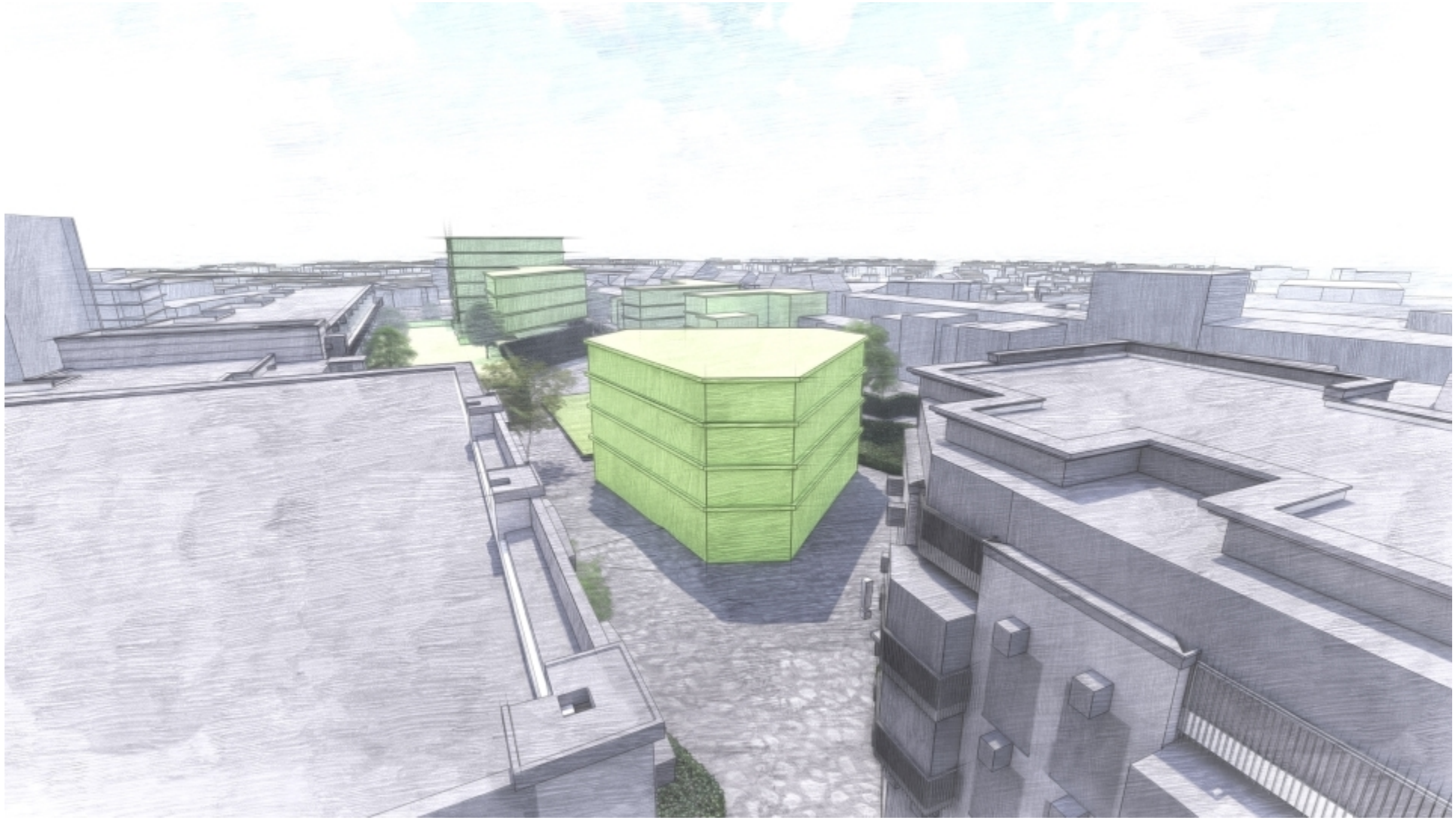
3D VISIE zicht vanaf zwembad



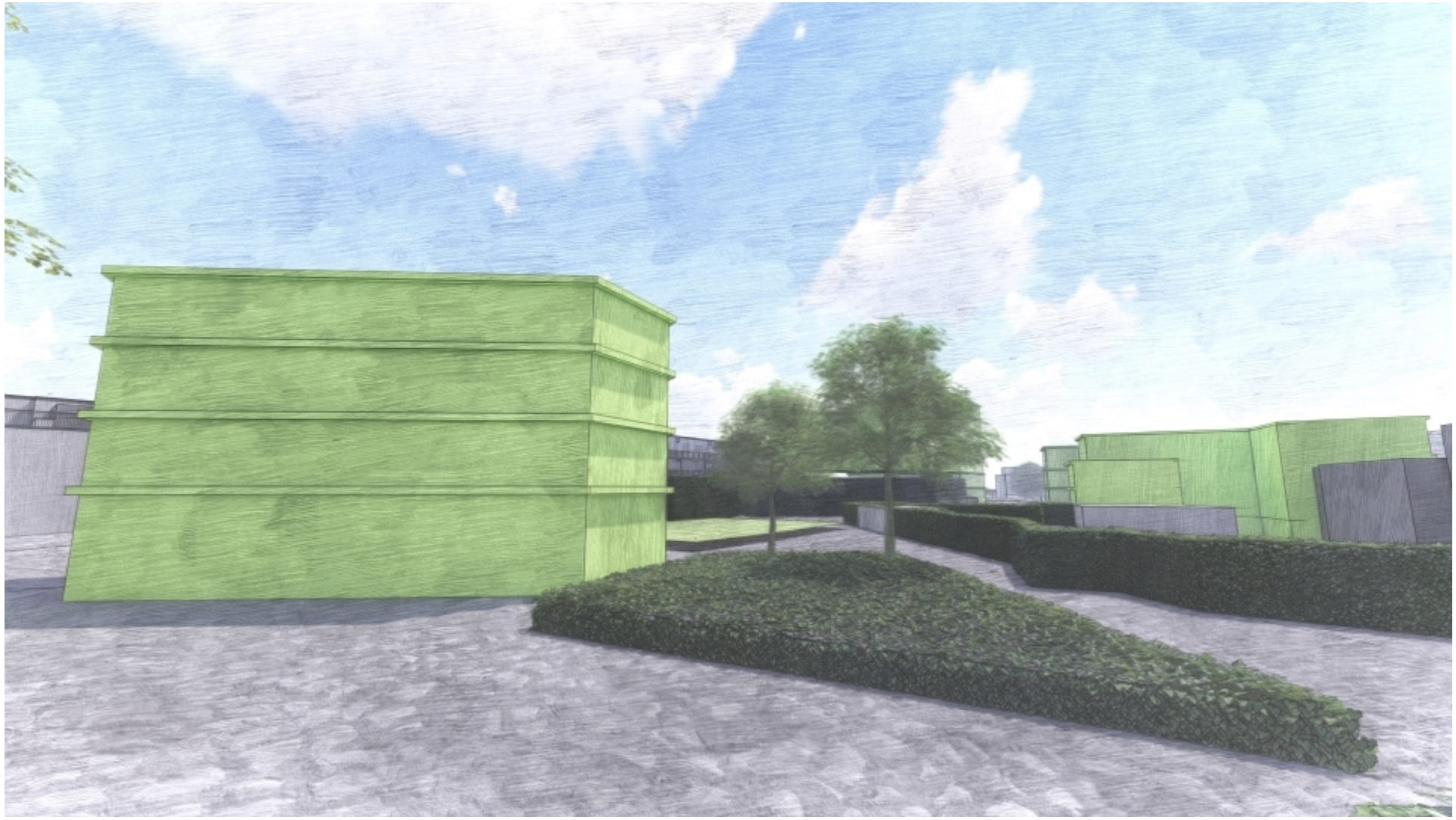
3D VISIE zicht vanaf Schiffelerstraat



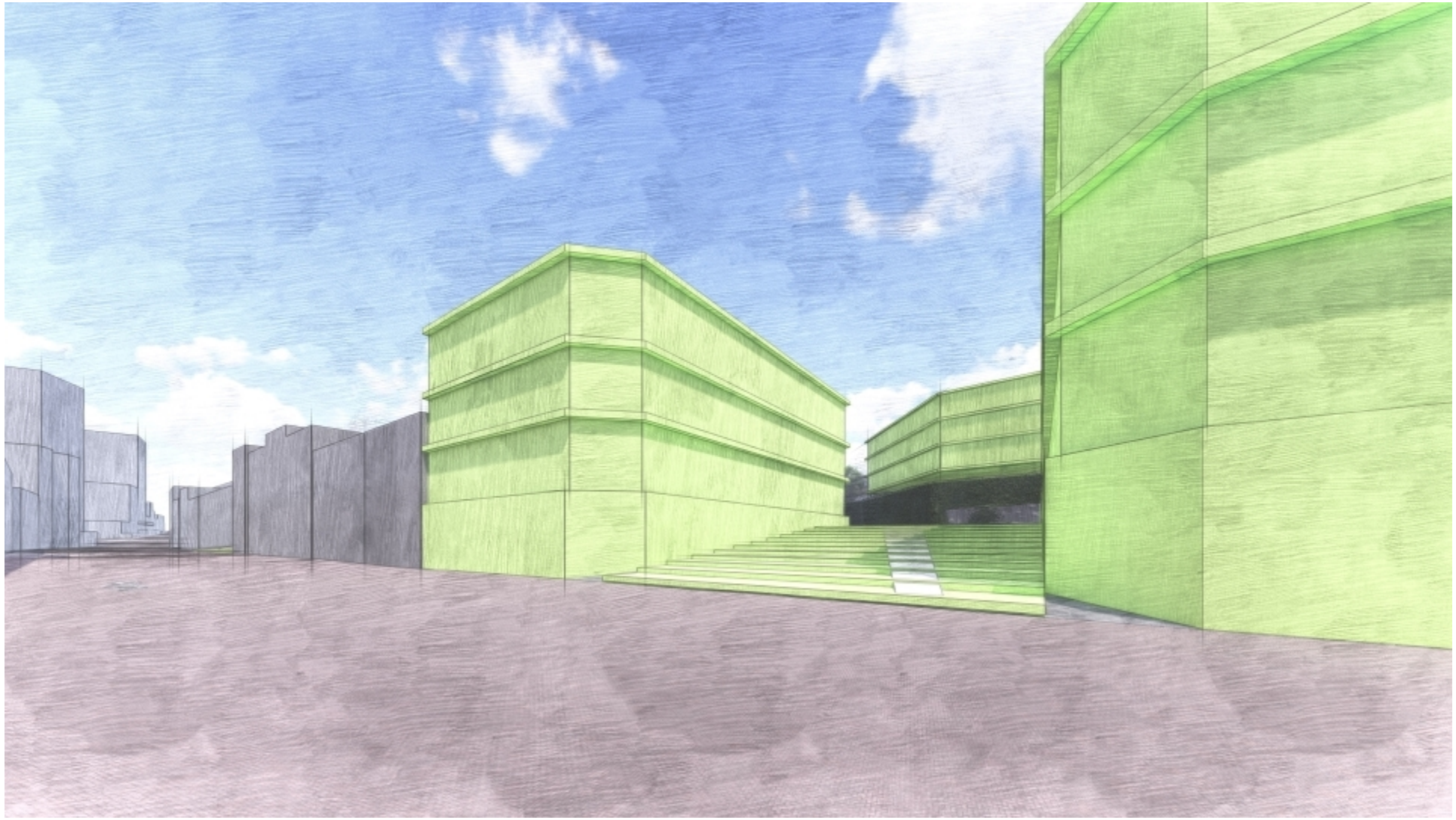
3D VISIE zicht vanaf plein 1B



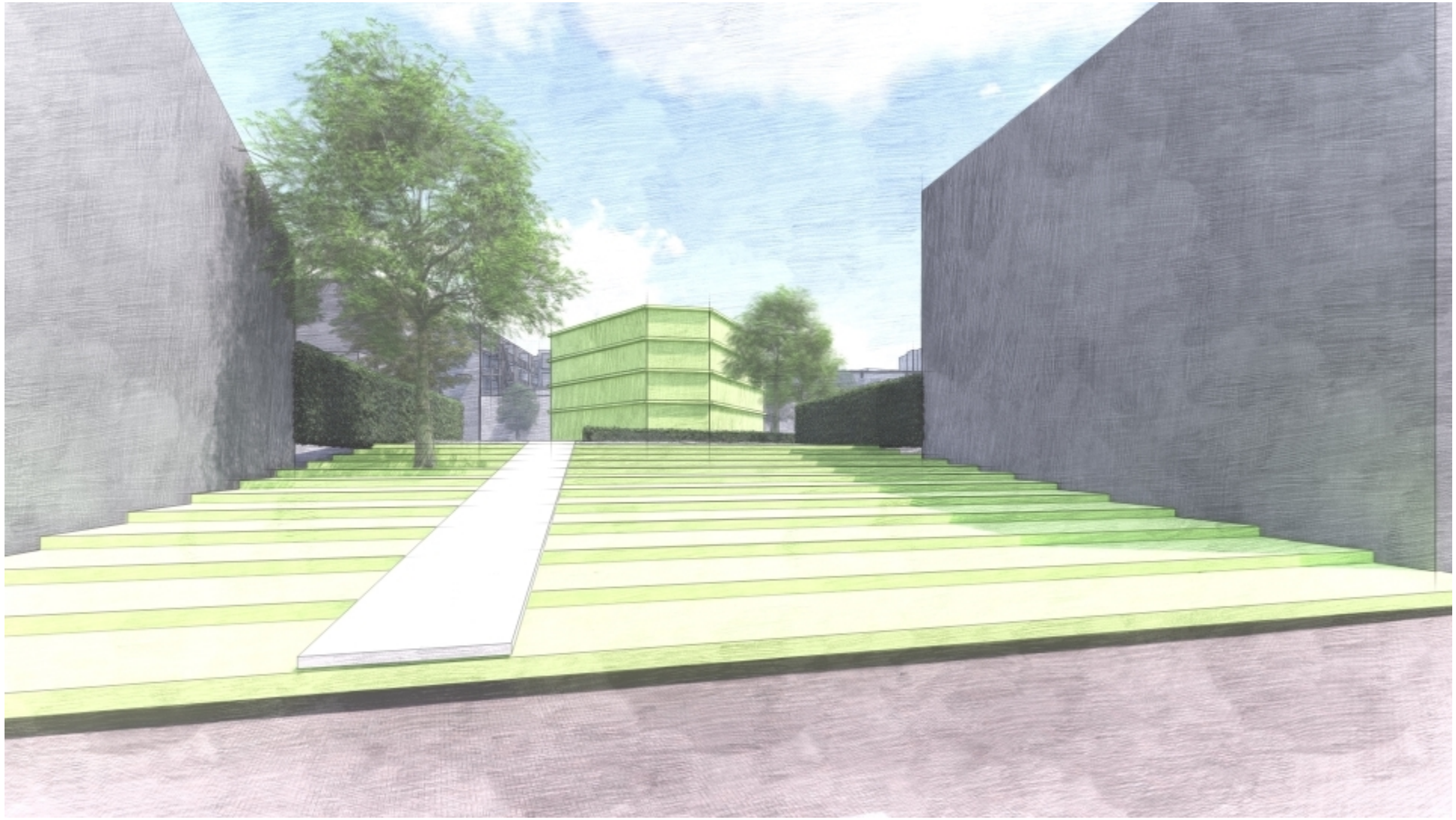
3D VISIE hoogteperspectief



3D VISIE doorsteek t.h.v. Wilhelminastraat



3D VISIE doorsteek t.h.v. De Parel



Impressies Maquette





Reacties/vragen raadsfracties

