Raadsinformatiebrief

Heerlen,
3 september 2024

Documentnummer

Onderwerp
Nota van Uitgangspunten: Het Hoensbroek Centrum van 2034

Aanleiding
In de startnotitie 'Aanpak Hoensbroek Centrum' heeft u informatie ontvangen over de aanpak van het visietraject voor Hoensbroek Centrum. Onze ambitie is om het centrum te transformeren naar een vitaal en levendig gebied met een aantrekkelijke en robuuste mix van woningen en voorzieningen voor inwoners, ondernemers en bezoekers. Daarmee versterken we de attractiviteit, concurrentiepositie en toekomstbestendigheid van Hoensbroek centrum. Deze ambitie realiseren we langs drie perspectieven, te weten het economisch, maatschappelijk en ruimtelijk perspectief. Het vertrekpunt voor dit proces is een breed gedragen Nota van Uitgangspunten.

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. Deze is nu gereed. In deze brief willen wij u op de hoogte brengen van de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten en het beoogde vervolgtraject. Bij het opstellen zijn de kwartiermakers geholpen, gevoed en geïnspireerd door ondernemers, bewoners, vastgoedeigenaren, het Hoensbroekse verenigingsleven en andere betrokkenen. Daarmee is de volgende stap gezet om samen aan de slag te gaan met het creëren van het centrum als de Huiskamer van Hoensbroek met een kloppend hart. Het resultaat is een breed gedragen Nota van Uitgangspunten, die als basis dient voor de verdere uitwerking van de visie (het ontwikkelingsperspectief) en vervolgens de ontwikkelstrategie en het uitvoeringsprogramma voor Hoensbroek centrum.
Ons streven is om het ontwikkelperspectief (de visie) en de ontwikkelstrategie in december 2024 voor te leggen aan de raad.

Nota van uitgangspunten
Inhoud & opbouw
De Nota van Uitgangspunten bevat onderbouwde uitgangspunten die als vertrekpunt dienen om de samenhangende problematiek op te lossen. Om te komen tot een gedegen onderbouwing van de uitgangspunten is de Nota als volgt opgebouwd:

Analyse van de huidige situatie en aanbevelingen
Gelet op de samenhang van de verschillende problematieken wordt de huidige situatie breed geanalyseerd op de thema's: sociaal-demografische ontwikkelingen, woningmarkt, winkel- en voorzieningenniveau, openbaar gebied & mobiliteit.

Positionering Hoensbroek 2034
Het doel van positionering is om Hoensbroek uniek en onderscheidend te maken in de ogen van de doelgroep(en). Een goede positionering geeft antwoord op "Wat willen wij zijn voor onze doelgroepen?" en beschrijft als het ware het perspectief voor 2034.

Uitgangspunten centrumgebied
De Nota geeft de uitgangspunten voor het centrumgebied van Hoensbroek zoals aangegeven op onderstaande kaart. Het centrum is uiteraard geen "eiland", dit betekent dat ook rekening wordt gehouden met ontwikkelingen in het direct aangrenzende gebied voor zover ze relevant zijn voor de uitgangspunten.



Onderstaand wordt kort op de aanbevelingen uit het rapport ingegaan.

Analyse huidige situatie en aanbevelingen
Het centrum van Hoensbroek kampt met een aantal samenhangende problemen op fysiek, sociaal en economisch gebied alsook de veiligheid. Deze problemen zetten de leefbaarheid onder druk en moeten daarom stevig aangepakt worden.
Gelet op de samenhang van de verschillende problematieken is de huidige situatie breed geanalyseerd binnen verschillende thema's en hebben geresulteerd in aanbevelingen die zijn beschreven in de Nota van Uitgangspunten en zoals hierna samengevat op hoofdlijnen:

Sociaal-demografisch
De bevolking is sterk vergrijsd. In Hoensbroek is ca. 24% 65 jaar of ouder, in het centrum is ongeveer 1 op de 5 mensen ouder dan 65 jaar en zo'n 2 op de 5 mensen is tussen de 40 en 65 jaar oud (Hoensbroek: ± 30%). Dit zijn de ouderen van de toekomst waarmee deze groep blijft groeien. Daarnaast is er momenteel sprake van een beperkt aandeel jongeren tussen de 15 en 25 jaar (± 10%) in Hoensbroek. Dit betekent impliciet ook dat het aandeel 20-25 jarigen laag is en juist deze groep draagt bij aan de levendigheid in het straatbeeld, het verenigingsleven en de economische

levensvatbaarheid van de voorzieningen. Het is derhalve cruciaal dat meer jonge mensen van m.n. 20-25 jaar van buitenaf worden aangetrokken om in Hoensbroek centrum te gaan wonen. Bij voorkeur met een goed opleidingsniveau en dito inkomen zodat het voorzieningenniveau in het centrum economisch vitaal blijft. De groep 25-45 jaar is met 23% de op één na grootste groep inwoners. Het is belangrijk deze groep aan Hoensbroek te blijven binden, ondermeer door een geschikt woningaanbod.

Woningmarkt
De huidige woningvoorraad is gedateerd en voldoet niet aan de eisen van de moderne, jonge woonconsument waardoor deze niet zal kiezen voor Hoensbroek centrum als woonplek met als risico dat de huidige sterk vergrijsde bevolkingssamenstelling ook in de toekomst in het centrum woont. Uit de initiatieven van de woningcorporaties kan worden afgeleid dat markt is voor moderne en energiezuinige woningen in de (sociale) huurmarkt. Het is dus zaak dat de toekomstige woningvraag goed in beeld wordt gebracht en wordt afgezet tegen de huidige woningvoorraad. Het zijn met name starters, jonge 1- en 2-persoonshuishoudens en senioren die interesse hebben in woningen in het centrum. Jongeren zoeken vooral betaalbare starterswoningen en appartementen, bij voorkeur in het betaalbare koopsegment. Voor senioren dienen zogeheten “community”-woonconcepten” te worden ontwikkeld. Dit zijn woonconcepten die naast levensloopbestendige woningen (koop en huur) diverse ruimten –binnen en buiten- bieden voor gemeenschappelijke activiteiten. Denk hierbij aan gezellige middagen, samen eten, samen tuinieren of het organiseren van feestelijke activiteiten. Ook zijn er ruimten waar op vaste dagen bijvoorbeeld een fysio, diëtist of huisarts aanwezig is. Hiervoor dient een duidelijke strategie te worden ontwikkeld waarbij concrete geschikte locaties voor wonen worden bepaald en bestemmingsplannen worden geflexibiliseerd. Tenslotte dienen probleempanden in het centrum en woonzorgconstructies voor kwetsbare personen, die een zware wissel op leefbaarheid en leefkwaliteit trekken, proactief te worden benaderd.

Winkel en voorzieningenaanbod
De relevantie van het centrum wordt niet langer uitsluitend bepaald door winkels. Het toekomstige functioneren en de vitaliteit van het centrum wordt in toenemende mate juist bepaald door het complete voorzieningenaanbod. Als het gaat om het winkelcluster in Hoensbroek is deze van oudsher relatief uitgestrekt en hierbinnen is de leegstand hoog. Ondernemers profiteren slechts beperkt van elkaar. Ten behoeve van de vitaliteit, synergie-effecten en toekomstbestendigheid is het zaak om te komen tot een compacter centrumgebied met een duidelijke clustering van winkels en voorzieningen waarbij het accent meer verschuift naar de dagelijkse boodschappen en aanvullend hooguit frequent benodigde niet-dagelijkse artikelen in het verlengde van de boodschappenfunctie. Denk hierbij aan bloemen, slijterij, gemakswinkel, persoonlijke verzorging en versspecialiteiten. De afbakening van het compactere centrumgebied moet in het verdere visietraject gezamenlijk worden bepaald. De leegstand is anno 2024 19% (3.552 m2 winkelvloeroppervlakte) van het totaal van 18.750 m2. Ruim boven de gemiddelde leegstand in Limburg (12,5%). De meest in het oog springende zijn de reeks leegstaande panden in de Kouvenderstraat en in de Hoofdstraat richting de Markt. Om te komen tot een toekomstbestendig centrum wordt er in de toekomst gewerkt naar een totaal van 12.000 m2, een sanering van in totaal 35% winkelvloeroppervlakte. Bij de nieuwe afbakening hoort ook een plan van aanpak voor een verplaatsings- en transformatieplan dat samen met ondernemers en vastgoedeigenaren wordt opgesteld. Ook kan een

subsidieregeling bijdragen als extra stimulans om verplaatsingen of transformatie op gang te brengen. Daarnaast is er voldoende perspectief om het horeca-aanbod uit te breiden, met name op het gebied van fastservice horeca en lunchrooms. Met name de Markt en het Gebrookerplein zijn interessante plekken voor horeca met terrassen. Dit versterkt ook de rol van het centrum als "Huiskamer van Hoensbroek". Tenslotte wordt het centrum dé plek voor cultuur in Hoensbroek, en krijgen verenigingen en andere cultuur-gerelateerde organisaties en activiteiten expliciet een plek waarmee zij een essentiële bijdrage leveren aan het centrum als de huiskamer van Hoensbroek met een kloppend hart.

Openbaar gebied & Mobiliteit
In Hoensbroek hebben diverse factoren negatieve effecten op de beleving van het openbaar gebied, zoals verloedering van leegstaande panden, overvolle vuilnisbakken, graffiti, gevels en plinten van de panden zien er vaak rommelig en slecht onderhouden uit. Ook is de druk op het centrum en omliggend gebied door verwarde personen op straat merkbaar bij ondernemers en bewoners. Het gevolg is een gevoel van onveiligheid en verminderde leefbaarheid waardoor bezoekers niet graag lang in het centrum verblijven en dit heeft weer een negatief effect op de (economische) vitaliteit van het centrum.
Verloederde en slecht onderhouden gevels, m.n. in de Kouvenderstraat en in de Hoofdstraat nabij de Markt, dienen aangepakt te worden door eigenaren hiervoor verantwoordelijk te stellen. De gemeente kan hier ook een stimulerende rol in vervullen. De uitstraling en inrichting van de Markt en het Gebrookerplein verdienen aandacht. Zo zou er meer groen kunnen worden aangebracht, waarbij rekening moet worden gehouden met de jaarlijkse evenementen die op de pleinen
plaatsvinden en de parkeerfunctie van de Markt. De groene kwaliteiten uit de directe omgeving van het centrum dienen naar en door het centrum te worden doorgetrokken. Tenslotte, de parels die Hoensbroek rijk is zoals het Kasteel en de kleine St. Janskerk, maar ook vele mooie en architectonische interessante gebouwen in het centrum maken een belangrijk onderdeel uit van de identiteit van Hoensbroek. Deze dienen te worden uitgelicht, ontsloten en verbonden met het centrum.

Leefbaarheid
Druk op het centrum en omliggend gebied door verwarde personen op straat is merkbaar bij ondernemers en bewoners. In en om het centrum wonen –al dan niet in combinatie met zorg– veel kwetsbare personen in woonzorgconstructies of woningen die zijn opgedeeld in kamers. Beide trekken een zware wissel op de leefbaarheid en de leefkwaliteit van het gebied. Woonzorgconcepten in dit gebied moeten worden afgeschaald om zo de balans te herstellen tussen de noodzakelijke zorg voor en huisvesting van kwetsbare personen en draagkracht van de omgeving.

Vervolgtraject
Nu de Nota van Uitgangspunten vastgesteld is, is de vervolgstap dat de ruimtelijk, functionele programmatische verkenning wordt uitgevoerd, hierin wordt in beeld gebracht welke ontwikkelings- of transformatielocaties voor woningbouw, cultuur, maatschappelijke voorzieningen, horeca en retail in verschillende scenario's mogelijk zijn. Deze verkenning wordt met een brede groep van betrokkenen intern en extern (bewoners, ondernemers en woningcorporaties) in werkateliers uitgevoerd. Na het afronden van de verkenning worden de ontwikkelstrategie, planning & financiële kaders

bepaald. In de laatste stap wordt het uitvoeringsprogramma bepaald, dit omvat een overzicht van projecten en maatregelen voor de korte, middellange en lange termijn met een indicatie van benodigde middelen en eventuele gebiedspartners. Dit kunnen projecten zijn waar bewoners de kar trekken, ondernemers, investeerders, pandeigenaren of de gemeente zelf.

Planning
Fase 0: Nota van Uitgangspunten, vastgesteld
Fase 1A: Ruimtelijk, functionele programmatische verkenning, september 2024
Fase 1B: Ontwikkelperspectief, november 2024
Fase 2A: Ontwikkelstrategie, december 2024
Fase 2B: Uitvoeringsprogramma, februari 2025

Kernthema:
Ruimtelijke ordening en Herstructurering

Bijlagen
Nota van uitgangspunten: Het Hoensbroek Centrum van 2034

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Heerlen,

De secretaris, De burgemeester,

drs. V.N. Gosselink-Van Dijk drs. R. Wever