gemeente Brunssum

Raadsvoorstel

Collegeverg. d.d.	: 16 november 2021
Registratiekenmerk	: 2001463
Gemeentebladnr.	: 2021/92
Afdeling opsteller	: Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Naam opsteller	: Diana Verkooijen-Schram
Bereikbaar onder	: +31639498359, diana.verkooijen@brunssum.nl
Portefeuillehouder	: Jo Mertens
Raadsvergadering d.d.	: 21 december 2021
Uiterlijke datum	: Niet van toepassing

Aan de raad,

1. **Onderwerp**

Stedenbouwkundig kwaliteitskader Brunssum-Centrum vaststellen als beleidsdocument

2. **Uitgangssituatie (WAAROM?)**

a. Aanleiding

Op basis van een participatief proces is er een stevige koers voor het centrumgebied neergelegd. Op 23-09-2020 stelde de gemeenteraad unaniem de nieuwe Centrumvisie én het bijbehorende Uitvoeringsprogramma "Centrum Brunssum 2020-2026" vast (BBV 1007520). Vervolgens is er een programmateam ingericht om de opgaven in het uitvoeringsprogramma, van visie naar realisatie te brengen.

b. Huidige situatie/probleemstelling

In het uitvoeringsprogramma wordt samengewerkt aan de verschillende opgaven, die gezamenlijk moeten gaan zorgen voor de gewenste verandering in het centrumgebied. Om de stap van planvorming naar uitvoering te zetten is er behoefte aan een stedenbouwkundig kwaliteitskader.

Het stedenbouwkundig kwaliteitskader is een nadere verdieping op de Centrumvisie, waarbij de opgaven zijn vertaald naar beeldkwaliteit en randvoorwaarden om het Centrum door te ontwikkelen naar die fijne plek.

Zo'n document maakt het gemakkelijker en efficiënter om in de komende jaren éénduidig, en in samenhang, toe te werken naar dat gewenste eindbeeld. Een verbeelding met toelichting die inspireert en waaraan ideeën voor ontwikkelingen getoetst kunnen worden. Zo zorgen we ervoor dat elke individuele opgave, een bijdrage levert aan de Centrumvisie.

Het huidige bestemmingsplan is gebaseerd op het oude Masterplan Centrum. Vanuit het huidige visie op de centrumontwikkeling dient dit worden herzien waarmee ook het aantal m^2 retail wordt teruggebracht en ruimte wordt gecreëerd om meer woonfuncties toe te voegen. Het stedenbouwkundig kwaliteitskader biedt de benodigde handvaten om dit proces vorm te geven.

3. **Gewenste situatie (WAT?**

a. Wat willen we bereiken?

Het doel van het stedenbouwkundig kwaliteitskader is ondersteunend te zijn aan het uitvoeren van de Centrumvisie en het uitvoeringsprogramma Centrum. Dit vanuit een integrale benaderingswijze in functionele opgave, ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde. Het is daarmee een richtinggevend kader voor de nadere uitwerking en uitvoering van de Centrumvisie.

Dit kader is gericht op het realiseren van het gewenste eindbeeld en effect (gebruik en beleving) in het Centrum. Het geeft richting aan de randvoorwaarden, welke functies op welke plek en tegen welke ruimtelijke kwaliteit en kaders kunnen worden gerealiseerd. Op basis hiervan kan ook de vertaling naar het bestemmingsplan, voor de ontwikkeling van het Victoriapark, worden bepaald en vormgegeven.

Gelijktijdig met dit voorstel, ontvangt u ook een voorstel voor een stimuleringsregeling (2001359), zodat ook ondernemers en vastgoedeigenaren worden verleid om te investeren in de toekomst van het Centrum. Het stedenbouwkundig kwaliteitskader werkt daarbij als inspirerend kader.

Het stedenbouwkundig kwaliteitskader kent ook een raakvlak met mobiliteit/bereikbaarheid. Dit komt tot uiting in het mobiliteitsplan dat separaat wordt voorgelegd ter besluitvorming in de eerste helft van 2022. Het mobiliteitsplan is relevant voor de bereikbaarheid van het Centrum maar stelt ook kaders t.a.v. parkeren, verkeersveiligheid en toegankelijke inrichting van de infrastructuur om prettig naar het Centrum te komen.

In het uitvoeringsprogramma wordt een aantal projecten de komende tijd opgepakt. Om de kaders voor deze projecten te bepalen, is het stedenbouwkundig kwaliteitskader opgesteld. Binnen het Centrum zijn er 4 typen fysieke projecten te definiëren:

- Nieuwbouw van vastgoed
- Transformatie van vastgoed
- Verkeersvoorzieningen; infrastructuur, parkeren van auto, fiets en de OV-hub
- Aanpak openbare ruimte

Om de ontwikkelplannen in uitvoering te brengen, is een helder stedenbouwkundig kwaliteitskader nodig. Welke functie op welke plek met welke kwaliteit. Tenslotte zijn deze plannen een middel om van het Centrum die fijne plek te maken waar we kunnen wonen, ontmoeten en gebruik kunnen maken van de aanwezige diensten & retail. Het stedenbouwkundig kwaliteitskader zorgt ervoor dat deze verschillende projecten gezamenlijk bijdragen aan de gewenste beleving van het centrum.

Om tot het stedenbouwkundig kwaliteitskader te komen zijn bestaande beleidskaders gebruikt, zie 4b. Daarnaast diende er twee thema's uitgewerkt te worden. Een belangrijke waarde voor het toekomstige centrumgebied is Verduurzamen. Dit thema is uitgewerkt in het Ambitiedocument Duurzame Ontwikkeling Brunssum-Centrum. Het andere thema was een prettige, aantrekkelijke en veilige routing door het centrum. Hiervoor is een Quickscan openbare ruimte uitgevoerd.

De resultaten van die uitwerking liggen als bijlagen voor om vast te stellen, als onderdeel van het stedenbouwkundig kwaliteitskader. Deze stukken zijn ook bruikbaar als inspiratiemateriaal voor de verdere uitwerking van de plannen (ontwerpfase). De twee bijlagen geven verdiepende informatie voor de uitwerking van plannen:

- Ambitiedocument Duurzame Ontwikkeling Brunssum-Centrum.
    - Toekomstbestendige en duurzame gebouwen en openbare ruimte.
    - Meervoudig en efficiënt ruimtegebruik.
    - Aantrekkelijk en gezond woon- en leefklimaat.
    - Vernieuwd economisch perspectief
- Quickscan openbare ruimte Centrum Brunssum.

  Visie en richtlijnen uit 'Prettige Plekken, Handboek Mens & Openbare ruimte'.
    - Veiligheid: Is dit een sociaal veilige plek, zowel overdag als 's avonds en kun je er veilig komen? De aanwezigheid van andere mensen en ook woningen (potentieel 24/7 mensen aanwezig) kunnen daaraan bijdragen.
    - Verblijf: Kun je comfortabel zitten met leuk uitzicht en nodigt de locatie uit tot sociaal contact en ontmoeting?

- Variatie: Is hier voldoende te zien en te doen? Zowel afwisselende architectuur, groen, 'reuring' als voorzieningen dragen hieraan bij.
- Verplaatsing: Is deze locatie logisch verbonden met en ingepast in de omgeving en is hij goed bereikbaar voor alle doelgroepen, inclusief mensen te voet, met de fiets en ook met bijvoorbeeld rolstoel of kinderwagen.

b. Kaders

1. eerdere besluitvorming (BBV nr.)

Vastgestelde Centrumvisie met uitvoeringsprogramma Centrum Brunssum 2020 - 2026 (BBV 1007520)
Vastgestelde woningbouwprogramma (BBV 1001795)

Strategische visie Brunssum 2025 (BBV 356797)

Startnotitie Circulaire economie (BBV 1030284)

Moties & toezeggingen; motie 9: Groene gemeente & toezegging 88 Groene gemeente, d.d. 10 november 2020, (Verseon zaak 1035464)

2. traject tot dusverre

Het is een nadere uitwerking van de Centrumvisie en het uitvoeringsprogramma.
Het document is tot stand gekomen in samenwerking met het programmateam voor het Uitvoeringsprogramma Centrum Brunssum 2020-2026 en is besproken met de welstandscommissie. Er is gebruik gemaakt van de adviezen van bureau KM (zie bijgevoegde bijlage). Het stedenbouwkundig kwaliteitskader is opgesteld met medewerking van architectenbureau Provse & Timmermans.

De gemeenteraad is geïnformeerd op twee momenten over het stedenbouwkundig kwaliteitskader:

- Op 13 juli 2021 is zij globaal geïnformeerd
- Op 21 september 2021, is de eerste aanzet en de doelen ervan uitgebreid toegelicht.

3. rol/ bevoegdheden college van B en W

De gemeenteraad verzoeken het stedenbouwkundig kwaliteitskader incl. bijlagen vast te stellen als beleidsdocument.
Op basis van dit vastgestelde beleidsdocument kan B&W verder uitvoering geven aan het uitvoeringsprogramma Centrum Brunssum 2020-2026

4. algemene beleidskaders (landelijk/ provinciaal/ lokaal)

Zie punt 2.

5. past het voorstel in de strategische visie/ relatie met uitvoeringsagenda?

Zie punt 2

6. relatie met programmabegroting/ financiële gevolgen

Programma 10 economie en toerisme
Programma 11 volkshuisvesting en RO

Het stedenbouwkundig kwaliteitskader vormt de input in de ontwerpfase. De financiële consequenties zullen bij het actualiseren/herzien van de grondexploitaties op basis van het ontwerp inzichtelijk worden gemaakt.

Dit geldt ook voor de relatie met beheer:

- Afhankelijk van een ontwerp en keuzes voor beplanting, materialen enz. wordt duidelijk welke kosten er zijn gemoeid met het beheer en onderhoud van de openbare ruimte.
- Daarnaast speelt ook het onderhoudsniveau waar de gemeente voor kies (MOP OR 2022-2025 BBV 1096009) een rol in de jaarlijkse kosten.

- Afhankelijk van de uitrol van het Wijkbedrijf (pilot Noorderhuis) ligt hier een kans om de kosten voor beheer en onderhoud te beperken.

Het aanpakken van de openbare ruimte kost geld, echter zijn er ook maatschappelijke baten te behalen omdat de openbare ruimte toekomstbesteding wordt ingericht. Denk hierbij aan verbetering van biodiversiteit, inperken van het hitte-eiland en voorkomen van wateroverlast. De maatschappelijke baten van de investering kan worden bepaald op basis van een ontwerp aan de hand van de TEEB-tool.

c. Argumenten en overwegingen

Voor een aantal opgaven staat de gemeente aan de lat, dit is bijv. de ontwikkeling van de gebiedsontwikkeling Victoriapark en de openbare ruimte in het Centrum. Overige opgaven gaan veelal over transformatie in functie en/of beeldkwaliteit, waarbij derden eigenaar of huurder zijn.

- Het vaststellen van het stedenbouwkundig kwaliteitskader als beleidsdocument heeft uiteindelijk geen directe juridische binding naar de eigenaren of huurders in het Centrum. Het kan echter wel als afwegingskader worden ingezet voor principeverzoeken en vergunningaanvragen in afwijking van het bestemmingsplan.

- Het stedenbouwkundig kwaliteitskader is een uitwerking op hoofdlijnen van de gewenste ontwikkelrichting van het Centrum. Het geeft richting aan de opgaven in het uitvoeringsprogramma Centrum (2020-2026) alsook de mogelijkheden/ kansen (voor de langere termijn). Dit wordt ook wel uitnodigingsplanologie genoemd.

  Bij uitnodigingsplanologie bepaalt de gemeente op hoofdlijnen, met het oog op de lange termijn, waar ruimtelijk veranderingen wel of niet gewenst zijn. Dit met als doel derden te inspireren en te verleiden om zelf initiatief te nemen voor het uitwerken van een plan waarbij de gemeente een faciliterende de rol heeft.

- Naast het bieden van inzicht voor de kwalitatieve doorontwikkeling van het Centrum, is het stedenbouwkundig kwaliteitskader een soort moodbord voor de communicatie over de centrumontwikkelingen. Het stedenbouwkundig kader bevat om die reden dan ook geen ontwerpen of concreet uitgewerkte plannen. Deze plannen kunnen juist worden gemaakt, door inspiratie op te doen in het stedenbouwkundig kwaliteitskader.

Nut en noodzaak van het vaststellen van het stedenbouwkundig kwaliteitskader voor de Centrumontwikkeling:

- Het stedenbouwkundig kwaliteitskader is als beleidsdocument een kwalitatieve verdieping op de eerder vaststelde Centrumvisie (strategisch beleidskader).

- Bij het opstellen van het stedenbouwkundig kwaliteitskader is ook rekening gehouden met onderzoeken en projectdocumenten die bij het opstellen van de Centrumvisie zijn gebruikt.

- Door het vaststellen van het stedenbouwkundig kwaliteitskader worden de benodigde randvoorwaarden en kaders vastgesteld op basis waarvan uitvoering kan worden gegeven aan de beoogde ontwikkelopgaven in het Centrum.

- Het helpt de gemeentelijke organisatie integraal naar het gebied en de toekomstige ontwikkelingen te kijken en deze efficiënter te beoordelen en te stimuleren.

- Het stedenbouwkundig kwaliteitskader gaat verder dan alleen het uitvoeringsprogramma 2020-2026. Het kader brengt de ontwikkelingen, die zijn voorzien in de Centrumvisie, op de korte en langere termijn bij elkaar. Het biedt daardoor ook handvaten voor ná 2026.

- Voor eigenaren en ontwikkelaars in het Centrum, biedt het handelingsperspectief voor nu, maar ook voor de langere termijn. Het is daarom juist opgezet om derden te laten zien waar we naar toe gaan zodat we stap voor stap het gewenste eindbeeld kunnen halen.

- Het stedenbouwkundig kwaliteitskader anticipeert op de opgaven vanuit de omgevingswet met het oog op een duurzame en gezonde leefomgeving.

gemeente Brunssum

d. Opties en keuze

Er zijn twee keuzemogelijkheden, het stedenbouwkundig kwaliteitskader wel of niet vaststellen als beleidsdocument.

Optie; niet vaststellen beleidsdocument stedenbouwkundig kwaliteitskader Brunssum-Centrum

- Zonder heldere kaders en uitgangspunten is het risico dat het gewenste effect van de Centrumvisie niet kan worden behaald. Ondernemers en eigenaren (derden) gaan niet over tot investeren doordat het lange termijnperspectief onvoldoende duidelijk is.
- Zonder dit stedenbouwkundig kwaliteitskader is het moeilijker individuele ontwikkeling efficiënt en éénduidig te beoordelen. Dat vergt (doorloop-)tijd en gemeente komt minder koersvast over. De gemeente is dan onvoldoende in staat om te sturen op de ruimtelijke kwaliteit en daarnaast een interessante propositie te creëren voor haar eigendom waarop een ontwikkelopgave rust.
- Er blijft een kader ontbreken waarmee we als gemeente aangeven welk kwaliteitsniveau we nastreven. Belangrijke component van een aantrekkelijk centrumgebied is een hoog kwaliteitsniveau (veilig, comfortabel verblijf, variatie en verplaatsing).

Optie; wel vaststellen beleidsdocument stedenbouwkundig kwaliteitskader Brunssum-Centrum

- Het vaststellen van het stedenbouwkundig kwaliteitskader als beleidsdocument, geeft de gemeentelijke organisatie de benodigde handvaten om:
    - Informatie, communicatie over ontwikkelingen naar omgeving en inwoners te organiseren en het daarnaast in te zetten als hulpmiddel bij participatie.
    - Het bestemmingsplan en de gebiedsontwikkeling Victoriapark in bredere zin uit te werken.
    - Projecten en andere initiatieven binnen de centrumontwikkeling richtinggevende kaders mee te geven bij de fase van het schetsontwerp en de doorvertaling naar een concreter plan.
    - De benodigde inspanningen naar derden te organiseren vanuit het de gemeentelijke organisatie. Dit met het doel om hen te verleiden ook te investeren in het Centrum.
    - Nieuwe ondernemers te verleiden zich te vestigen in Brunssum-Centrum, in samenwerking met Streetwise.
    - Op basis van dit kader, derden stimuleren om een kwaliteitsimpuls uit te voeren voor een betere beleving en beeldkwaliteit in het Centrum. Hiervoor wordt momenteel een stimuleringsregeling voorbereid die op korte termijn wordt voorgelegd ter besluitvorming.
    - In samenhang met het mobiliteitsplan het Centrum vorm te geven met focus op:
        - Leefbaar en gezond
        - Bereikbaarheid
        - Verkeersveiligheid

Het college van burgemeester en wethouders,

gemeente Brunssum

Burgemeester

Secretaris

gemeente Brunssum

Raadsbesluit

Gemeentebladnr. : 2021/92
Afdeling : Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed
Registratiekenmerk : 2001463

De raad van de gemeente Brunssum gemeentebladnummer 2021/92;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 november 2021, afdeling Ruimtelijke ontwikkeling en vastgoed;

Besluit:
Gelet op het bepaalde in de Centrumvisie, die op 23 september 2020 is vastgesteld als strategisch beleidskader en het gevraagde besluit een nadere verdieping is op dit reeds vastgestelde strategisch kader;

1. De gemeenteraad verzoeken middels bijgaand raadsvoorstel (2021/92) het stedenbouwkundig kwaliteitskader Brunssum-Centrum incl. bijlagen vast te stellen als beleidsdocument;

2. Rekening houden met:

- Inclusieve samenleving;

- Veiligheid en handhaving.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <vul hier de datum van de raadsvergadering in> 21 DEC. 2021

De Raad vernoemd,

Voorzitter

Griffier