

# VAN VISIE NAAR REALISATIE CENTRUM BRUNSSUM 2020 – 2026



## **INHOUDSOPGAVE**

### **A. CENTRUMVISIE BRUNSSUM**

1. Inleiding
2. Werkwijze
  - 2.1. Context
  - 2.2. Produkt
3. Visie
  - 3.1. Thematische dragers
  - 3.2. Functies
  - 3.3. Verbinders
4. Tot slot

### **B. UITVOERINGSPROGRAMMA 2020 – 2026**

1. Wonen
  - a. Van visie naar plannen
    - i. Transformatie naar wonen
    - ii. Inrichten van de openbare ruimte
    - iii. Verduurzamen (en vergroenen)
  - b. Uitvoeringsplannen Wonen
    - i. Naar een programma in balans (programmering woonconcepten)
    - ii. Transformatie panden Kerkstraat
    - iii. Transformatie openbare ruimte (vergroenen en verduurzamen)
    - iv. Openbaar vervoer en parkeren
    - v. Particuliere initiatieven
    - vi. Ondersteunend beleid
2. Diensten
  - a. Van visie naar plannen
  - b. Uitvoeringsplannen Diensten
    - i. Transitie winkelleegstand
    - ii. International house
    - iii. Huis van de Wijk
3. Ontmoeten
  - a. Van visie naar plannen
  - b. Uitvoeringsplannen Ontmoeten

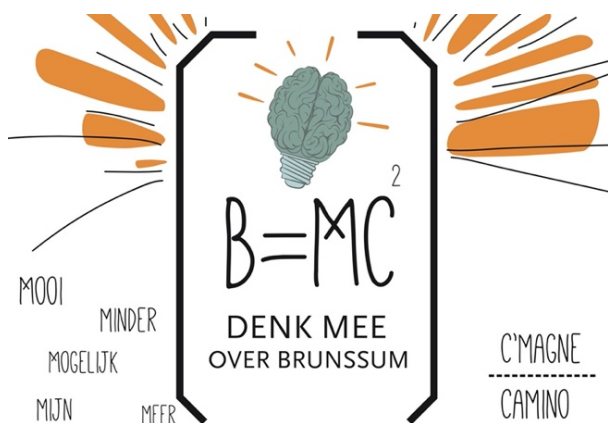
### **C. FINANCIËEL KADER**

1. Uitvoeringsprogramma 2020 – 2026
2. Totale investeringen en waardecreatie
3. Prioritering en organisatie

## A. CENTRUMVISIE BRUNSSUM

### 1. Inleiding

De wereld verandert in rap tempo. De enige constante is verandering. Kijkend naar de toekomst zijn een aantal van die ontwikkelingen mooie bijkomstigheden, maar er zijn er zeker ook waar Brunssum zich aan moet aanpassen. Dit vergt adaptief vermogen en samenwerking tussen overheid, burgers en ondernemers. Wie durft te veranderen heeft de toekomst.



De veranderingen zijn ook merkbaar in het centrum van Brunssum. Onder andere door de opkomst van e-commerce komen en blijven veel winkelpanden leeg. Gevolg daarvan is dat er minder reden is om het centrum te bezoeken. De eerder vastgestelde plannen waaronder het Masterplan Centrum uit 2008, waren gericht op de toevoeging van retail vierkante meters. Daarnaast maakt de samenleving een omslag. In een digitaal tijdperk, waarbij individualisme lonkt, ontstaat een tegengesteld van saamhorigheid. Er worden

communities gevormd, waarin mensen elkaar opzoeken. Ze werken, verblijven of wonen samen.

Klimaatverandering is wereldwijd een van de grootste uitdagingen. Er ligt nu een grote verantwoordelijkheid bij de huidige generatie naar de volgende generaties. Aansturen op het nemen van verantwoordelijkheid van ieder individu zal zorgen voor een ombuiging van de curve. De urgentie en bewustwording wordt steeds groter. Daarnaast zorgen technologie en ontwikkelingen dat duurzame oplossingen voor iedereen toegankelijk worden.

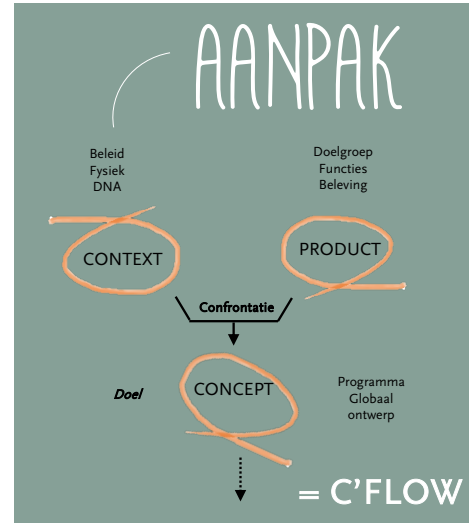
Gemeente Brunssum heeft behoefte aan een toekomstbestendig centrum. De constante veranderingen vragen om een compacter centrum met een mix van functies. Dit vergt een eenduidige aanpak. Door toetsingskaders te geven aan de aanpak, kunnen initiatieven van burgers, ondernemers en vastgoedeigenaren direct in een vorm gegoten worden, zonder dat vooraf gestelde richtlijnen deze initiatieven belemmeren. Hierdoor ontstaat een bottom-up



beweging waarin de visie gedragen wordt door een nieuwe centrum community. De onderhavige Centrumvisie Brunssum geeft deze toetsingskaders weer in de vorm van Thematische dragers, Functies en Verbinders.

## 2. Werkwijze

Op basis van een beproefde werkwijze is invulling gegeven aan het opstellen van deze Centrumvisie. De C'flow is daarbij de basis en per onderwerp geven wij invulling aan het opstellen van de visie. Ook is in de zomer van 2018 het Concept Home in de Kerkstraat 83-85 opgezet. Het Concept Home was dé plaats waar burgers, ondernemers, belanghebbenden en geïnteresseerden konden komen praten, (mee)denken, dromen en vormgeven aan de binnenstad van Brunssum. Het voormalige winkelpand was omgetoverd tot een ontmoetingsplek waar iedereen welkom was om mee te werken aan de toekomst van de binnenstad.



### 2.1 Context

**DNA.** De inwoner van Brunssum is honkvast. Hoewel er in Brunssum niet altijd in hun behoefte wordt voorzien, is Brunssum voor hen thuis. Brunssum heeft een rijke geschiedenis en een zeer gemêleerde samenstelling, bestaande uit een smeltkroes van verschillende nationaliteiten. En hoewel dat niet altijd meer terug te zien is in het straatbeeld, leeft deze rijke geschiedenis wel voort bij de inwoners. Er heerst nostalgie en dat is precies wat het centrum mist.

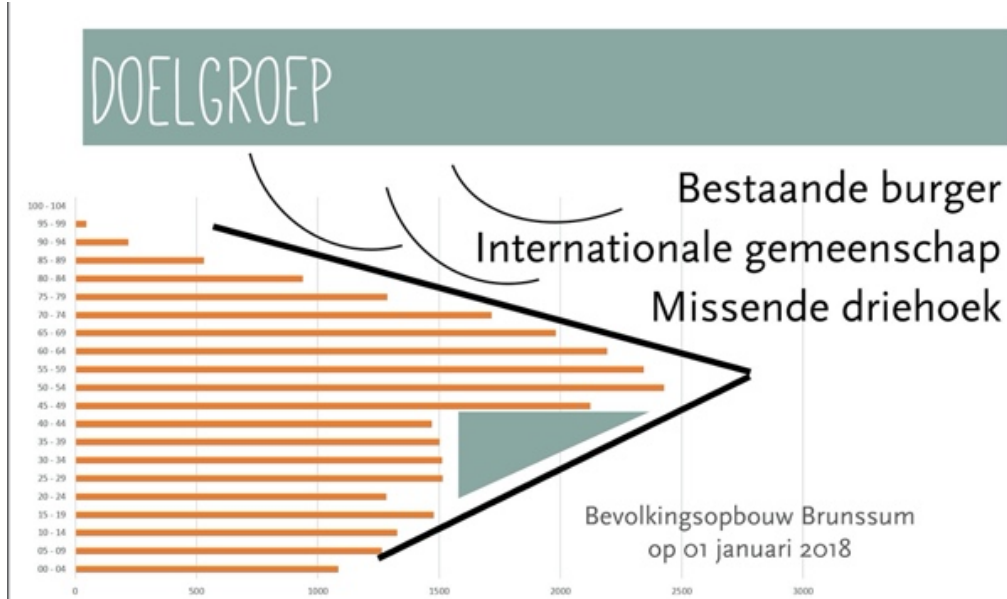
De jeugd in Brunssum is ook op zoek. Ze mist uitdaging, spanning en gezelligheid. Het DNA van de jeugd grijpt niet terug naar Brunssum, maar reikt verder. Daarom smelt het DNA van de jongeren samen met het DNA én de daaruit voorkomende behoeften van de wereldburger.

**BELEID.** Brunssum heeft eerder al de ambitie uitgesproken om Dé Woonstad van Zuid-Limburg te zijn. Op dit moment heeft Brunssum een hoge populatie senioren, met voor de hulpbehoevende ouderen een goed voorzieningsniveau. De pas gepensioneerde inwoner wil graag in Brunssum blijven, maar heeft wel veranderende woon- en leefwensen. Opvallend is dat de kinderen en kleinkinderen van deze inwoners niet meer in Brunssum wonen, maar vaak uitwijken naar andere gemeenten. Met deze constatering heeft Gemeente Brunssum een imago-onderzoek uitgevoerd. Het valt op dat het beeld van mensen buiten Brunssum negatiever is als dat van de Brunssumer zelf. Om de ambitie van Dé Woonstad van Zuid Limburg te worden kracht bij te zetten is het projectplan Branding Brunssum opgesteld. Brunssum heeft al tal van goede factoren zoals leven in het groen, goede ontsluiting, sterke wijkkernen. Toch is er nog een aantal kansen waar Brunssum zich mee kan profileren. De resultaten hiervan zijn verweven in de Centrumvisie Brunssum.

**FYSIEK.** De fysieke omgeving van het centrum sluit (nog) niet aan op de ambities als woonstad van Zuid-Limburg. Het kernwinkelgebied, ook wel bekend als "Het Ei" oogt erg eentonig en mist de totale groenbeleving die in de rest van Brunssum wel terug te vinden is. De Kerkstraat en de toegangswegen bestaan overwegend uit laagbouw. Het centrum mist de verbinding tussen de pleinen. Dit valt nog meer op, omdat de Kerkstraat erg langgerekt is. Met de tendens dat retail vierkante meters steeds moeilijker ingevuld worden, ontstaat een behoefte aan een compacter centrum. De bezoeker gaat naar "het Ei" voor een boodschap, maar verblijven en ontmoeten gebeurt daarbuiten. Het vijverpark met daaraan verbonden het Lindeplein trekt nu juist mensen úit het centrum, in plaats dat beide plekken zorgen voor verbinding.

## 2.2 Produkt

**DOELGROEPEN** Het centrum van Brunssum is voor de Brunssumer. Dat betekent dat het voorzieningen niveau in het centrum alle inwoners moet aantrekken. De bevolkingsopbouw van Brunssum op 01 januari 2018 laat zien dat de leeftijdscategorie tussen de 20 en 44 jaar ondervertegenwoordigd is. Samengevat zijn dit de jonge gezinnen. Verder is te zien dat de internationale gemeenschap veelal buiten Brunssum woont.



**FUNCTIES** Het voorzieningen niveau in Brunssum is sterk gericht op de huidige populatie. Om een complete community te creëren, is het belangrijk om in functies te voorzien die juist de missende doelgroepen naar Brunssum trekt. Functies die voorzien in wonen, diensten en ontmoeten zullen daarom moeten worden versterkt.

**BELEVING** Het centrum van Brunssum mist sfeer. Sfeer in fysieke vorm maar ook in activiteiten en de samenhang tussen die twee. Dit zorgt ervoor dat inwoners van Brunssum doelgericht het centrum bezoeken, maar er niet lang zullen verblijven. Mensen van buiten Brunssum kiezen niet snel voor Brunssum, ze kunnen ergens anders in hun (sfeer)behoefte voldoen. Dat heeft tot gevolg dat het vestigingsklimaat voor ondernemers laag is en vastgoedeigenaren weinig investeren in hun panden.

### 3. Visie



#### 3.1 Thematische dragers

**Internationalisering** maakt het centrum van Brunssum een trekpleister voor expats in de regio.

**Verduurzaming** geeft invulling aan de verantwoordelijkheid om het centrum van Brunssum toekomstbestendig te maken.

**Verjonging** draagt bij aan de aantrekkende werking van jonge gezinnen.

### 3.2 Functies

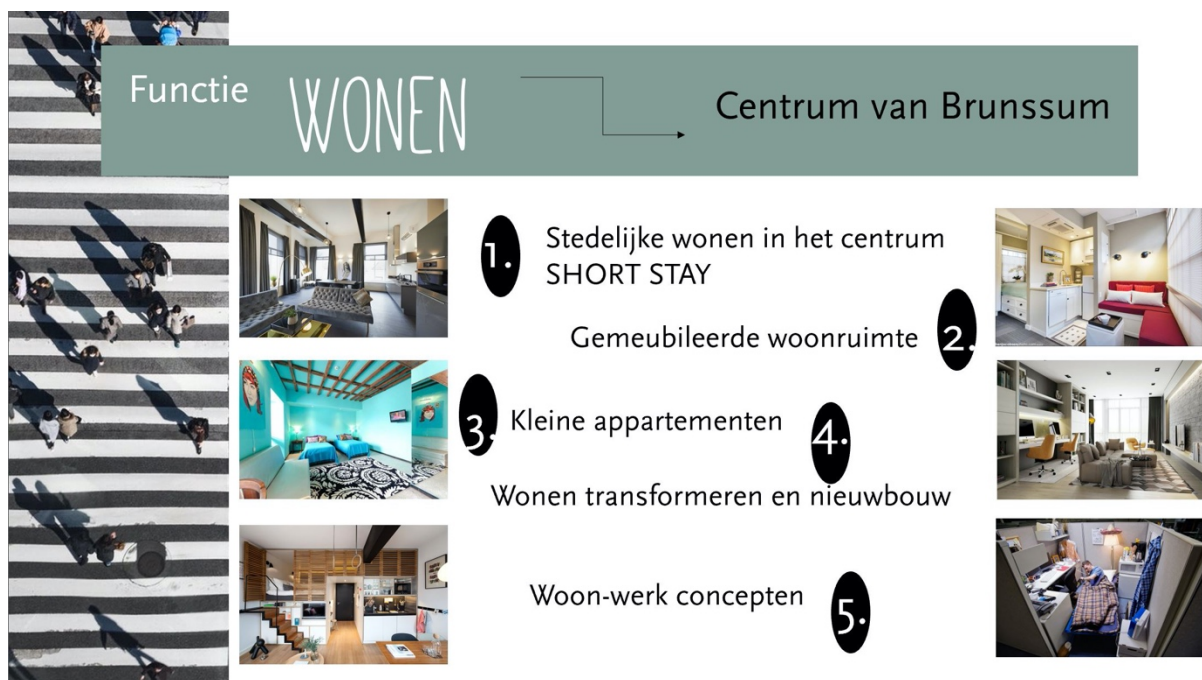
#### WONEN

**WHY** Nieuwe woonvormen zorgen voor een aantrekkingskracht van jonge gezinnen en starters en het vestigen van de internationale werknemers. Deze nieuwe woonvormen, zoals Short-stay, stadswoningen, All-in woonconcepten, Woon-werk concepten en Community Living, hebben tot nu toe nog geen plek in het centrum van Brunssum.

**HOW** Een andere ontwikkeling, die kansen biedt voor de invulling van nieuwe woonvormen, is de versplintering van retail in het kernwinkel gebied. Door een deel van de retail te transformeren naar nieuwe woonvormen, ontstaat een compact kernwinkelgebied. Hierdoor ontstaat er een completer woonklimaat naast het huidige aanbod van levensloopbestendige appartementen voor senioren.

**WHAT** Deze transitie vraagt om een aantal sterke voorwaarden. Om een goed woonklimaat te creëren, dient de openbare ruimte, de parkachtige omgeving en de omringende functies de nieuwe bestemming te ondersteunen. Een fysieke scheiding tussen kernwinkelgebied en wonen is een must. Handhaaf regels op het gebied van de ruimtelijke kwaliteit en maak gebruik van de beschikbare ruimtes in het centrum.

Dit brengt een mooie kans met zich mee voor duurzaamheid in Brunssum. Het verduurzamen van panden door collectieve duurzame installaties, groene gevels en daken versterkt de positieve footprint van Brunssum. Deze transitie kan alleen tot stand komen door goede samenwerking tussen gemeente, pandeigenaren en de woningcorporaties.



Onder jonge gezinnen en starters is grote behoefte aan wonen in de stad. Door het compacter maken van het centrum ontstaat de mogelijkheid om stadswoningen te (her)ontwikkelen aan het noordelijke deel van de Kerkstraat alsook natuurlijk op andere plekken in het centrumgebied. Deze transformatie naar een gezellige, levendige verkeersluwe of-vrije woongebied zorgt ervoor dat jonge gezinnen in Brunssum blijven of naar Brunssum verhuizen. Om expats te faciliteren zijn short stay-woningen nodig. Dit zijn volledige ingerichte appartementen, van alle gemakken en services voorzien. Dit maakt Brunssum aantrekkelijk voor wereldburgers. Het ontwikkelen van stadswoningen en short stay-woningen in en rond het centrum van Brunssum zorgt ervoor dat er nieuwe energie in het stadshart komt.





## DIENSTEN

**WHY** Diensten maken het leven makkelijker. En hoewel de dienstverlening in Brunssum al een grote rol speelt, zal het belang van deze functie alleen maar verder toenemen. Ouderen worden steeds ouder, en wonen langer thuis en nemen steeds meer diensten af.

Boodschappen worden thuisbezorgd, de audicien komt aan huis en de gezonde maaltijd wordt kant en klaar afgeleverd. Zorginstanties veranderen mee met de tijd. Een hele nieuwe tendens is dat, met name de jeugd en jongvolwassenen, steeds minder waarde hecht aan eigendom. Beschikbaarheid en gebruik worden belangrijker. Dat geeft het woord Diensten een extra betekenis. In plaats van het aanbieden van goederen, worden leasecontracten afgesloten met gegarandeerde service. De nieuwe dienstverleners vullen het gat dat de retail achterlaat.

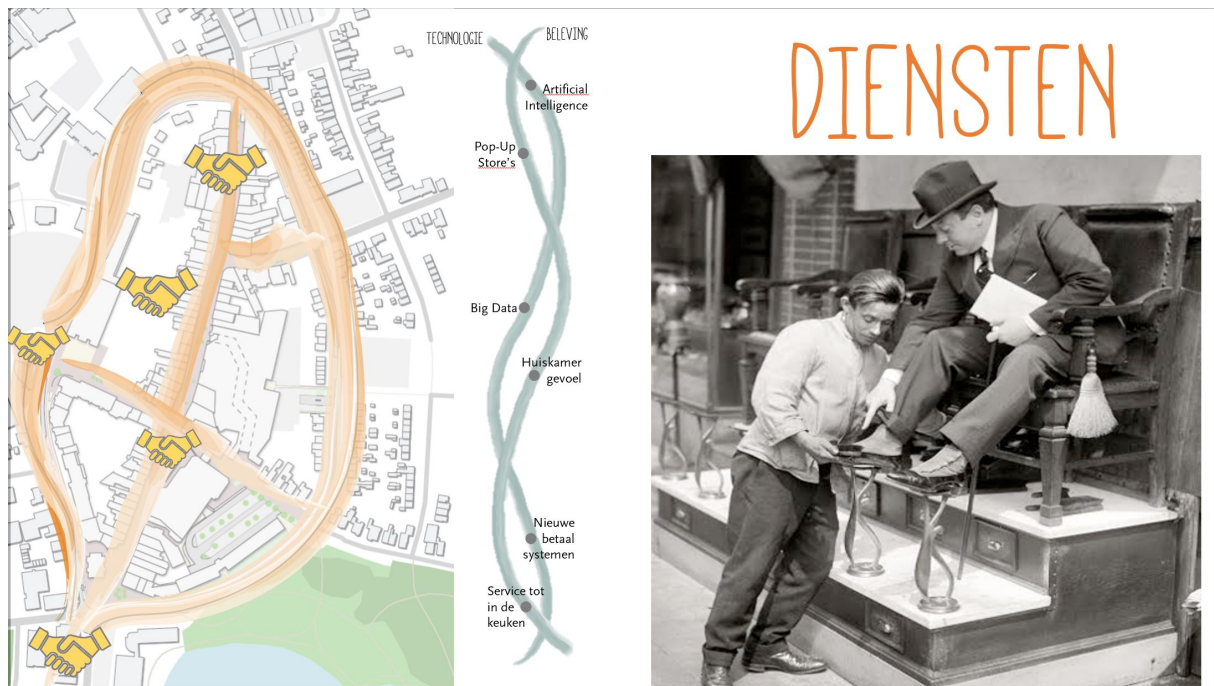
**HOW** De overheid stimuleert samenwerking en ontwikkelingen. Het centrum biedt services, diensten en onderwijs aan die voor levendigheid, kwaliteit en reuring zorgen en biedt daarnaast nieuwe vormen van dienstverlening, zorg en onderwijs. De concentratie van diensten en voorzieningen zal plaatsvinden in de aanloopstraten naar het centrum (tussen Dorpstraat en Pastoor Savelbergstraat en vanaf het Lindeplein naar het zuiden de Rumpenerstraat in). We maken het centrum nog beter en mooier bereikbaar te voet, per openbaar vervoer en per fiets.

The infographic features a central green banner with the text 'Functie DIENSTEN Centrum van Brunssum'. To the left of the banner is a vertical strip of images showing people walking on a crosswalk. Below the banner, there are two main sections:

- 1. ONDERWIJS**: Accompanied by a grid of images showing students and school buildings. Text includes: 'Samenwerking Internationale Community School 100-200 leerlingen erbij voor Afnorth' and '150-500 leerlingen Rombouts College'.
- DIENSTEN 2.**: Accompanied by a grid of images showing a library, a community center, and a modern building. Text includes: 'Bibliotheek / VVV / Gemeente loket / Woning corporaties / Ondernemersloket / Welzijn / Wijk info (centrum)'.

## WHAT

Het centrumgebied van Brunssum biedt kansen om de samenwerking tussen bestaand onderwijs en Afnorth voor een Brunssum World College, waarin het Nederlandse en internationale onderwijs samenwerken in een meertalig onderwijsprogramma, vorm te geven. Het Huis van de Wijk biedt een huiskamer waar Brunssummers makkelijk makkelijk en laagdrempelig in contact kunnen komen met (zakelijke) dienstverleners zoals de gemeente, de woningcorporaties, ontwikkelaars, gemeente, VVV, de bibliotheek etc. In het Huis van de Wijk werken partners samen aan de sociale opgaven op het gebied van jeugd, zorg, onderwijs en veiligheid.



## ONTMOETEN

**WHY** Het centrum van Brunssum verdient het om haar allure terug te krijgen. De nostalgie van flanerende mensen door de Kerkstraat. Een koppel zittend op een terrasje genietend van een kopje koffie na de aankoop van een nieuwe zondagse jurk. Een opa met zijn kleinkind in het Vijverpark waar ze samen de eendjes brood voeren. De nostalgie zit hem in het samen komen met vrienden en familie, maar ook in de glimlach van een vreemde.

**HOW** Om het centrum een ontmoetingsplek te laten zijn, moet het daarop ingericht worden. Meer ingerichte verblijfsplekken in de openbare ruimte, maar ook functies toelaten in het centrum zijn hiervoor een voorwaarde. Door middel van placemaking, een methode om met gebruikers te werken aan de verbetering van de openbare ruimte, komt de prioriteit weer bij gebruik van de ruimte te liggen in plaats van bij een functie.

**WHAT** Het planologisch toevoegen van nieuwe functies in bepaalde gebieden van het centrum, in de vorm van leisure, horeca creëert nieuwe ontmoetingsplekken in de stad. De rol van de gemeente is aanjager en regisseur. Een doordacht evenementen beleid stimuleert en regisseert ontmoetingen bijvoorbeeld door het aanstellen van een nachtburgemeester, een stadsdichter, het inzetten van influencers en het aanstellen van een jongeren adviesraad.

# ONTMOETEN



## 3.3 Verbinders

Om het centrum van Brunssum in zijn geheel als een samenhangend concept te kunnen zien, moeten er verbinders worden gehanteerd. Deze zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen en op de behoeften van de doelgroepen.

1. **Beleving** is een sfeer en uitstraling die ervoor zorgt dat verblijven een ervaring wordt.
2. **Technologie** ontwikkelt zich in een razend tempo en wordt steeds veelzijdiger. De gemakken die dit met zich meebrengt krijgen in de toekomst een prominente rol in het centrum.

## HET PARK DE STAD IN

De nieuwe energie in Brunssum komt tot stand door de beleving van het **bronzpunt** 🌳, het vijverpark, door te trekken naar en in "Het Ei".

#### 4. Tot slot

De Centrumvisie geeft een helder kader voor alle ontwikkelingen die in de komende jaren in het centrumgebied van Brunssum gaan plaatsvinden.

Doel van deze Centrumvisie is het definiëren van uitgangspunten en randvoorwaarden voor alle ontwikkelingen en veranderingen die in de stad gaan plaatsvinden. Deze ontwikkelingen ontstaan vaak elders in de wereld en daar zal Brunssum mee om moeten gaan, of beter, op in moeten spelen en er een meerwaarde voor de stad uit halen. Deze Centrumvisie beschrijft de doelen voor de komende jaren en geeft aan waar speerpunten liggen. Verjongen, Internationaliseren en Verduurzamen zijn daarvoor kernwaarden. Alle projecten die in het centrumgebied gaan plaatsvinden zullen hier een link mee (moeten) hebben. Met de functies Wonen, Diensten en Ontmoeten gaan we hier de komende jaren invulling aan geven in samenwerking met 'de markt'. Onze lokale ondernemers en ook vastgoedontwikkelaars, woningcorporaties en investeerders zullen de handschoen op gaan nemen. Als gemeente leggen wij hem klaar...

## B. UITVOERINGSPROGRAMMA 2020 - 2026

### Inleiding

Het centrum van Brunssum is op dit moment voornamelijk in gebruik als winkelgebied. Er is een duidelijke verandering in de retail branche welke leidt tot leegstand. De impact van e-commerce ofwel internetverkoop is groot voor alle binnensteden van ons land en daarbuiten. Veranderingen daarin volgen zich met grote snelheid op en de stad moet zich hierop kunnen aanpassen. Retail gaat niet verdwijnen, het gaat wel een andere rol krijgen in binnensteden en ondernemers alsook de overheid zal zich hierop moeten voorbereiden. Ook speelt de voornoemde internationale ontwikkeling rondom retail een belangrijke rol als ook natuurlijk de actuele (COVID-19) crisis. We zien in de wereld de fragiliteit van verschillende modellen en zeker ook (retail)formules. Wat de impact hiervan voor Brunssum zal zijn is nu nog niet volledig te overzien.

De Centrumvisie geeft de basis voor de transitie die nodig is om het centrum van Brunssum 'toekomst-klaar' te maken. Inmiddels kunnen we concluderen dat de retail wereld nooit meer wordt wat het was. Duidelijk is daarom ook dat flexibiliteit voor binnenstedelijke functies nog belangrijker gaat worden. Retail gaat hoe dan ook een steeds minder belangrijkere reden zijn om naar de binnenstad te gaan en daar speelt de Centrumvisie op in door lokaties van kleur te laten verschieten. Daarom wordt ingezet op een transitie van "kernwinkelgebied" naar "kernontmoetingsgebied".

Dit doen we door een deel van de retail vierkante meters in het centrum te transformeren naar nieuwe functies, te verdelen in:

- Wonen
- Diensten
- Ontmoeten (oa cultuur, vrije tijd en leisure).

Hierdoor draaien we het om! We wachten niet op een "trekker", maar brengen nieuw leven in het centrum waardoor een nieuwe reden ontstaat om het centrum van Brunssum te bezoeken. Dan komt die trekker vanzelf!

Vanuit de Centrumvisie is afgelopen jaar gewerkt aan een concreet Uitvoeringsprogramma. Daar waar de visie meer ingaat op de algemene uitgangspunten en kaders voor de thema's wonen, diensten en ontmoeten voor de komende 10 tot 20 jaar is in het uitvoeringsprogramma gekeken naar de kortere en middellange termijn, dus voor de periode 2020-2026.

Vanuit de drie hoofdfuncties Wonen, Diensten en Ontmoeten is gekeken hoe de visie wordt vertaald naar concreet beleid en concrete plannen en is aangegeven welke (ruimtelijke) projecten opgepakt gaan worden in de komende vijf jaar. Dat betekent natuurlijk niet dat we na 2026 niets meer gaan doen maar de uitkomsten van deze fase gaan de basis vormen voor de te zetten stappen daarna.

Het Uitvoeringsprogramma betreft het gebied zoals dat in de Centrumvisie is beschreven. Voor wat het programmaonderdeel "Wonen" is er breder gekeken omdat de projecten binnen het "Ei" programmatisch nauw samenhangen met een aantal woningbouwlocaties aan de rand van het centrum zoals bijvoorbeeld de locatie naast de Brikke Oave. Ook ten aanzien van vergroenen en verduurzamen is een blik geworpen buiten het (primaire) centrumgebied zoals de vernieuwing van het openlucht theater/park. In het Uitvoeringsprogramma zelf wordt hier nader op ingegaan.

## 1. Wonen

### 1.1 Van visie naar plannen

Brunssum wil dé woonstad van Zuid Limburg zijn. Dat is een van de centrale uitgangspunten van de Centrumvisie. Wonen is dus zeer belangrijk. Wonen zorgt voor reuring en leven en wonen in centrumgebieden nabij alle voorzieningen wint aan populariteit.

Vanuit het oplossen van leegstand is transitie van winkels naar wonen belangrijk en wordt dus gezocht naar locaties waar woningen toegevoegd kunnen worden.

Als onderdeel van de Centrumvisie is gesteld dat het woningbouwprogramma inzet op de thema's Verjonging, Internationalisering en Verduurzaming.

Deze uitgangspunten zijn niet op alle punten in overeenstemming met de afspraken zoals in het verleden gemaakt in Parkstad-verband en met de woningcorporaties. De prestatieafspraken hebben hun focus op bouw van veel goedkope huurappartementen en -woningen voor veelal ouderen. Achterliggende gedachte was om hiermee doorstroming in gang te zetten.

Gebleken is dat in het programma prestatieafspraken ca. 170 woningen gerealiseerd zouden worden in en rond het centrum.

Daarvan bestaat 80% uit appartementen en 20% uit grondgebonden woningen, 90% uit huurwoningen en 10% koopwoningen. Van de huurwoningen was meer dan 75% in de categorie goedkoop ofwel sociale huur (tot max. € 737,14 per maand).

Vanuit de Centrumvisie moet er een centrum ontstaan waar sprake is van een meer evenwichtig en jonge populatie van bezoekers maar ook bewoners. Een evenwichtig woningbouwprogramma, in het bijzonder in en rondom het centrum, die de Centrumvisie ondersteunt in een goede balans tussen woningvoorraad en woningbehoefte creëert.

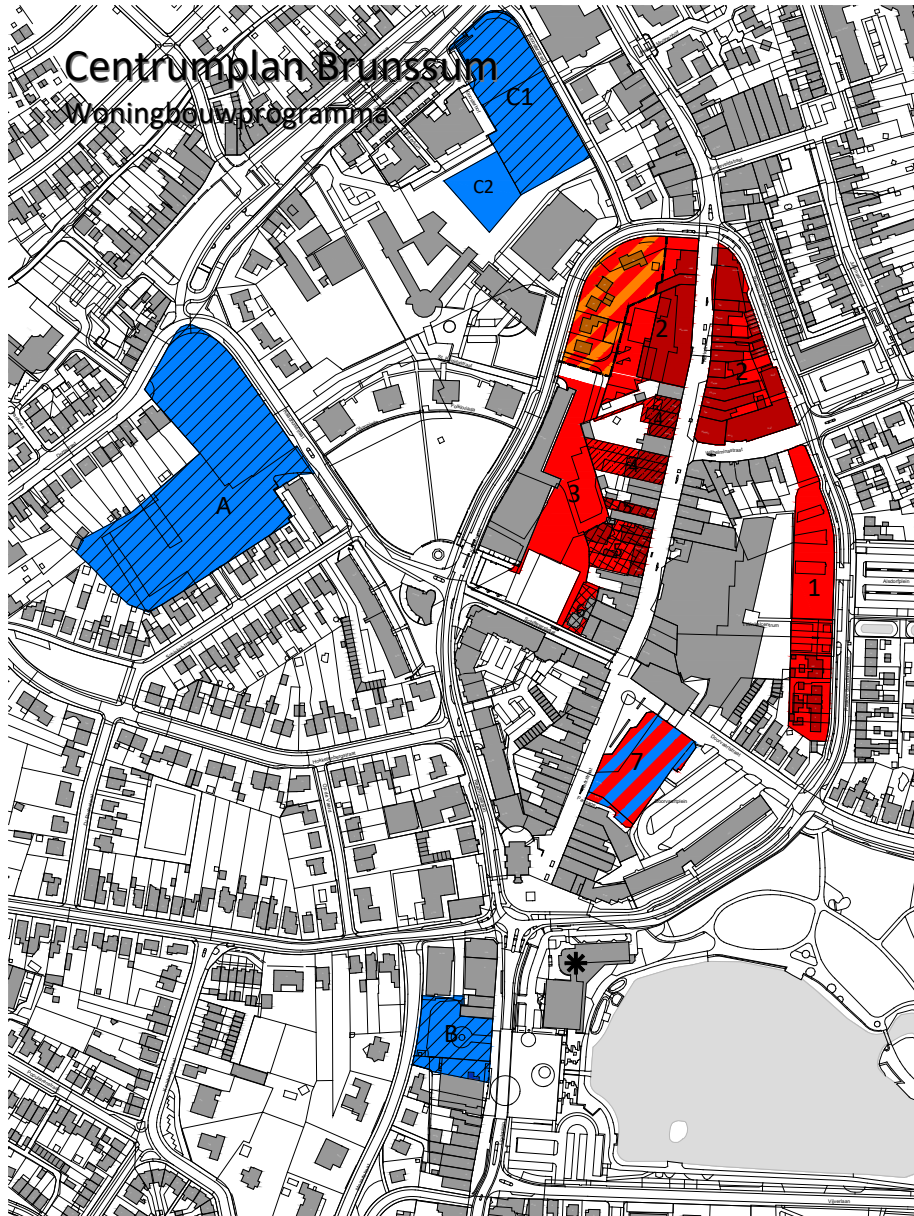
In en rond het centrumgebied willen we een groter en breder woningpalet aanbieden waar voor iedereen iets aangeboden wordt. Dus met name ook bouwen voor de doelgroep 20-45 jaar en mensen die dicht bij de voorzieningen in het centrum willen wonen. Dat betekent dat er woningen gerealiseerd moeten worden die aansluiten bij wensen van die groepen.

Daarnaast hebben we ruimte voor experimenten en nieuwe vormen van wonen nodig zoals gemeubileerde woningen, short-stay en woon/werkstudio's gericht op jongeren.

Vanuit gesprekken met o.a. JFC ontstaat het beeld van een groeiende behoefte aan appartementen in het centrum voor de internationale groep waaronder militairen. Vanuit gesprekken met makelaars en bewoners ontstaat een beeld van groeiende behoefte aan woningen in het wat duurdere koop- en huursegment.

De Provincie geeft aan dat er meer behoefte is aan huurappartementen in het middel-dure prijssegment boven de € 737,14. Hier is dan ook het provinciale subsidie- en stimuleringsbeleid op gericht.

Woningbouwlocaties in centrumgebied (rood) en direct daarbuiten (blauw)



### 1.1.1 Transformatie naar wonen

In de Centrumvisie is gepleit voor versterken van de ruimtelijke kwaliteit (sfeer, beleving, duurzaamheid) van straat en panden en het creëren van nieuw leven middels de invulling van de leegstand.

De transformatie voorziet in invulling van deze leegstaande panden.

In het bestaande centrumgebied ligt op maaiveld de prioriteit bij de transformatie van leegstaande winkelpanden naar invulling met centrumfuncties zoals horeca en diensten. Voor bepaalde gebouwen en gebieden binnen het centrumgebied wordt gericht gestuurd op de transformatie naar wonen.

Dat betreft:

- De leegstand op verdiepingen. Concreet worden nu leegstaande panden getransformeerd naar nieuwe woningen.
- Het gebied omschreven als de Kop van de Kerkstraat, te weten vanaf de Wilhelminastraat en noordelijk daarvan. Concreet gaan we het noordelijk deel van de Kerkstraat laten transformeren naar nieuwe functies die invulling geven aan de doelstellingen die zijn gedefinieerd. Winkelen gaat in dat gebied niet meer de hoofdfunctie zijn en transformatie naar bijvoorbeeld wonen geeft een duidelijk signaal dat het retailgebied ingedikt is.
- Het gebied ingesloten tussen de Kerkstraat en Koutenveld. Dit gebied waar oorspronkelijk een groei van het aantal winkels was voorzien wordt een nieuw woon-/verblijfsgebied met een nieuwe kwaliteit en identiteit.

De gemeente gaat hierin het voortouw nemen en starten met de aanpak van onze eigen leegstaande panden en gronden. Verder worden ook vastgoedeigenaren ondersteund die initiatieven willen nemen om leegstaande winkelruimte een woonbestemming geven. Ook in de overige gebieden in het centrum wordt transformatie van winkels ondersteund maar daar ligt de nadruk veeleer op dienstverlening en horeca.

### 1.1.2 Inrichten van de openbare ruimte

Wonen en bezoeken hangt nauw samen met de uitstraling van de openbare ruimte. Dat gaat over de bereikbaarheid van het wonen, de sfeer, de beleving, functionaliteit die in samenhang een omgeving moeten maken waarin het goed wonen is.

De inrichting hangt natuurlijk ook nauw samen met de kwaliteit voor diensten en ontmoeten etc. en in dat kader past de aanpak van de openbare ruimte ook in die programma onderdelen.

Gewerkt wordt aan meer groen en beleving door de sfeer van het Vijverpark het centrum in te trekken. Dat heeft mogelijk gevolgen voor de verkeerscirculatie in en rond het centrumgebied welke mede in dit kader onderzocht wordt.

Er wordt ook meer diversiteit en een menselijkere maat in de inrichting van de openbare ruimte aangebracht die aansluit op de bestaande en beoogde functies. In gebieden die kleur gaan verschieten van winkels naar woningen gaan we de inrichting van het openbaar gebied ook in die vorm aanpassen. Dat betreft bijvoorbeeld concreet het deel van het promenadegebied vanaf en ten noorden van de Wilhelminastraat.

Impressie vergroening rond Raadhuis (buro BOL 2019)



Meer en betere parkeerplaatsen in en rond het centrum, een betere verdeling tussen kort- en langparkeren en meer veiligheid rond parkeren vormt de basis voor het bereik van het centrum per auto.



Ook wordt het centrum beter bereikbaar gemaakt via het openbaar vervoer middels afstemming met de concessiehouder van het vervoer, de Provincie. Voorzieningen zoals haltes moeten op niveau zijn maar vooral is er een busstation nodig op de plek waar (kwalitatief en kwantitatief) de grootste behoefte is. Als dat gecombineerd kan worden met vervoer via fiets, fietsparkeren en andere voorzieningen creëren we meerwaarde voor de Brunssummer.

Daarnaast gaan we een omgeving creëren die gezellig en sfeer vol is. Rotten plekken moeten opgeknapt worden, pandeigenaren gestimuleerd om gevels en tuinen te verbeteren en de infrastructuur zoals pleinen, straten moeten dusdanig zijn ingericht dat mensen zich prettig voelen. Openbare ruimte die wonen en verblijf versterkt.

### 1.1.3 Verduurzamen (en vergroenen)

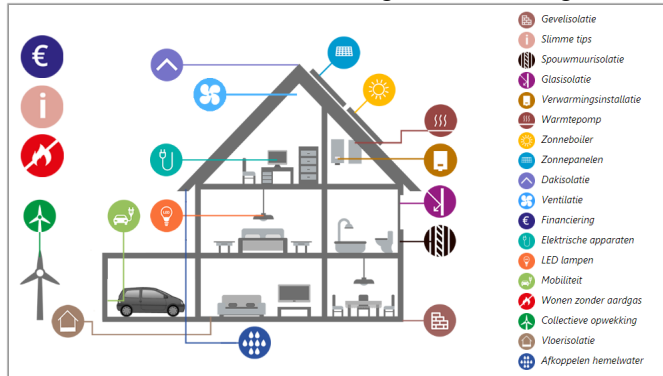
Met een beter en groener centrum wordt ook een betere omgeving geboden voor de bestaande en nieuwe bewoners, de bezoekers en andere gasten.

Groen, water, klimaatadaptief en circulair bouwen zijn thema's die meegegeven en meegenomen zijn in de transformatieopgaves en de nieuwbouwprojecten in en rond het centrum.



Deze kaders gelden ook voor de nieuw te realiseren woningen die in en rond het centrum gerealiseerd gaan worden. Bovenop de gebruikelijke kaders voor nieuwbouw worden extra maatregelen gestimuleerd en voorgeschreven. Te denken valt daarbij aan groene of witte daken en/of gevels, zonnecellen en andere maatregelen.

## Schema van duurzame maatregelen in woningen



## 1.2 Uitvoeringsplannen wonen

### 1.2.1 Naar een programma in balans (programmering woonconcepten)

Het woningbouwprogramma in en rond het centrum wordt meer in balans gebracht met de ambities en uitgangspunten van de Centrumvisie. De verschuiving middels het Programma "Balans" leidt tot het volgende beeld:

1. Van ca. 170 nieuwe woningen in en rond het centrum naar ca. 255 woningen
2. Van ca. 90% huurwoningen naar ca. 60% huurwoningen
3. Van ca. 80% goedkope huur naar ca. 60% goedkope huur
4. Een gelijkere verhouding appartement/grondgebonden woningen

In het programma "Balans" is verkend op welke wijze dit vertaald kan worden naar de diverse woningbouwlocaties in en rond het centrum. Dit kan als volgt:

#### Binnen het centrumgebied:

Een doorontwikkelen naar ca. 165 woningen middels een alternatief plan i.p.v. Fase 2 Doorsteek Centrum waarin de beoogde 25 huurwoningen een programma gerealiseerd wordt van ca. 50 koop- en middel-dure huurappartementen. Deze woningontwikkeling wordt in dit nieuwe Centrumplan 'De Hof van Brunssum' genoemd.

Daarnaast wordt ruimte gegeven voor koop en middel-dure huur in diverse transformatieopgaven binnen het centrumgebied.

#### Rand van het centrumgebied:

1. Raadhuisstraat naar een programma van maximaal 38 middel-dure en dure grondgebonden huurwoningen
2. Lindeplein c.q. oude locatie "naast Brikke Oave" naar 20 á 25 koopappartementen
3. Kloosterstraat; maximaal 27 grondgebonden woningen in de koopsfeer op eigendom van de gemeente

Bovenstaande resulteert in de volgende ambitie voor het centrumgebied op woningbouw in de periode 2020-2026

Definitief Woningbouwprogramma "Naar Balans" (programma op basis van uitgangspunten Centrumvisie) met variant regulier wonen Kloosterrealisatie										
verjongen: doelgroepen van 25 tot 50 jaar, appartementen en stadswoningen in huur en koop										
Internationaliseren: groepen appartementen/woningen voor JFC populatie										
Sfeer en beleving; uitstraling, bijzondere woonvormen, verduurzamen										
Rand centrumgebied (zie kaart woningbouwprogramma Brunssum)										
	omvang	programma	appartement	grondgebonden huur	koop	goedkope huur	Zorg	eigendom		
Raadhuisstraat	1,5 ha		38	0	38	38	0	0	gemeente	2021-2023
Herontwikkeling Brikke Oave	0,2 ha		25	25	0	0	25	0	gemeente	2021-2023
Kloosterstraat	0,6 ha		27	0	27	0	27	0	gemeente	2021-2023
<b>Totaal</b>			<b>90</b>	<b>25</b>	<b>65</b>	<b>38</b>	<b>52</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
				28%	72%	42%	58%	0%	0%	
Binnen centrumgebied										
	omvang	programma	appartement	grondgebonden huur	koop	goedkope huur	Zorg	eigendom		
Fase 2 centrumplan	1,5 ha		60	60	30	30	0	0	SOK / Geme	2021-2025
Pastoor savelbergstraat	1 ha		50	50	50	0	50	0	Corporatie	2020-2022
Transformatie panden Provincie	6 panden		8	8	4	4	0	0	Gemeente	2020-2021
Transformatie panden Van Eeghem	5 panden		8	8	4	4	0	0	Gemeente	2020-2021
pand Akkermans	1 pand		4	4	0	4	0	0	privé	2021-2025
pand boven Jan Linders	2.000 m²		15	15	0	15	0	0	privé	2021-2025
Transformatie kop Kerkstraat	10 panden		20	10	10	10	0	0	privé	2021-2030
<b>Totaal</b>			<b>165</b>	<b>155</b>	<b>10</b>	<b>98</b>	<b>67</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	
				94%	6%	59%	41%	30%		
<b>Totaal in en rond centrum Brunssum</b>			<b>255</b>	<b>180</b>	<b>75</b>	<b>136</b>	<b>119</b>	<b>50</b>		
				<b>71%</b>	<b>29%</b>	<b>53%</b>	<b>47%</b>	<b>37%</b>	<b>van huurwoningen</b>	

Om te zorgen dat het woningbouwprogramma Balans gerealiseerd gaat worden binnen het Uitvoeringsprogramma 2020-2026 wordt de samenwerking aangegaan met marktpartijen zoals woningcorporaties en ontwikkelaars.

Voor de huurwoningen wordt de samenwerking met de woningcorporaties gecontinueerd binnen de kaders van de prestatieafspraken. Voor de koopwoningen wordt middels een aantal selectieve tenders gekomen tot plannen en biedingen op de gronden gericht op start realisatie in 2021 - 2022.

De voorgestelde woningbouwprogrammering "Balans" voor het centrum voldoet op onderdelen niet aan de in regionaal verband vastgestelde woningbouwprogrammering. Op basis van de door de Raad vastgestelde regionale en gemeentelijke woonvisie en de regionale woningbouwprogrammering zijn in dit verband prestatieafspraken gemaakt met woningcorporaties en is hierover gesproken met de provincie o.a. in het kader van de Kwaliteitsimpuls Limburgse Centra.

De voorgestelde verschuiving naar middeldure huur voldoet. Juist in het middel-dure huursegment worden aanvullende behoeften gesignaleerd (mede in het belang van de JFC-populatie).

Voor wat betreft de koopsector wordt in de woningbouwprogrammering slechts beperkt behoefte gezien (50 tot 100 woningen Brunssum breed), waarin in belangrijke mate wordt voorzien door bestaande woningbouwplannen (Emma, Erkenslocatie). Beperkte toevoeging in het centrum in de koopsector (m.n. levensloopbestendig) is op basis van de vastgestelde woningbouwprogrammering nog wel mogelijk.

De Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering van de Stadsregio Parkstad Limburg kan op verzoek van de gemeenten besluiten om de programmering te wijzigen. Toevoegingen moeten dan voldoen aan de gestelde voorwaarden uit o.a. de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Een gemotiveerd verzoek wordt door een gemeente ingediend bij de Bestuurscommissie Wonen en Herstructurering, waarna toetsing en besluitvorming plaatsvindt. Als gemeente Brunssum wordt hier op ingezet.

### 1.2.2 Transformatie panden Kerkstraat

De panden die in het verleden door de gemeente zijn verworven staan momenteel voor een groot deel leeg. Dat betreft een tweetal deelgebieden genaamd Kerkstraat Noord (de panden

die al eerder zijn verworven in het kader van de oude doorsteek) en Kerkstraat Zuid (de panden gelegen aan de overzijde van de ingang naar winkelcentrum de Parel).

De beide clusters hebben samen een omvang van in totaal 11 winkelpanden en omvatten in totaal circa 2.175 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte en 1.250 m<sup>2</sup> woonruimte.

De transformatie voorziet in een opwaardering van de voor- en achtergevels, daken en erfafscheidingen. Intern zullen de panden deels voorzien worden van nieuwe opgangen en zullen ze naar een verbeterd niveau gebracht worden. Daarnaast worden duurzaamheidsmaatregelen genomen gericht op energiezuinigheid, waterberging en hittestress middels bijvoorbeeld zonne-energie, vergroening, waterinfiltratie etc.

In deelgebied Noord wordt ca. 750 m<sup>2</sup> bestaande, veelal leegstaande woonruimte, getransformeerd naar appartementen t.b.v. de internationale en jongere doelgroep in een mix van middeldure huur en koop. Van 800 m<sup>2</sup> leegstaande winkelruimte wordt ca. 150 m<sup>2</sup> getransformeerd naar wonen en 300 m<sup>2</sup> naar dienstverlening/leisure (Huis van de Wijk). De overige 500 m<sup>2</sup> wordt opgeknapt en geschikt gemaakt voor nieuwe (winkel)functies. Van de achtertuinen wordt een deel na transformatie toegevoegd aan plangebied Hof van Brunssum.



In deelgebied Zuid wordt ca. 300 m<sup>2</sup> deels leegstaande winkelruimte en een woonruimte opgeknapt. Vanwege de slechte bouwkundige staat zal ongeveer 1.275 m<sup>2</sup> winkelruimte en 450m<sup>2</sup> woonruimte gesloopt en aan de voorraad onttrokken worden. Samen met een deel van de achtertuinen wordt dit areaal toegevoegd aan het plangebied Hof van Brunssum. De gemeente wil als eigenaar grip blijven houden op deze opgave van sloop en transformatie. Na afronding van het project en inrichting van de gronden zullen de getransformeerde panden verkocht worden.

### 1.2.3 Transformatie openbare ruimte (vergroenen en verduurzamen)

Door te investeren in de beleving en verduurzaming van de openbare ruimte, wordt de binnenstad aantrekkelijker om in te wonen, winkelen en verblijven. Groen is gezond en belangrijk voor het klimaat en ecosysteem van Brunssum. Het nodigt uit tot ontmoeting, beweging, verwondering en plezier. Ook draagt groen bij aan de herkenbaarheid van de binnenstad van Brunssum.

In 2019 is een start gemaakt door het aanpakken van plantvakken, straatmeubilair en de inrichting van het nieuwe winkelcentrum.

In de periode 2020-2026 gaan we dit doorzetten. We gaan dat gericht doen middels de volgende concrete projecten:

#### Herinrichting Doorvaartplein;

Het Doorvaartplein is grotendeels in gebruik als parkeerplek/laad- en losplek voor ondernemers en omwonenden. Vanuit de uitgevoerde parkeer- en verkeerstelling is geconcludeerd dat op het Doorvaartplein sprake is van een hoge parkeerbelasting en dat het terrein met ca. 100 parkeerplaatsen het meest intensief gebruikt wordt van alle parkeerplaatsen binnen Brunssum. Dat hangt samen met de ligging maar tevens met het grote aantal ontheffingen (van blauwe zone) die voor dit terrein zijn afgegeven. Vanuit de ambitie te komen tot een betere verdeling van kort- en lang parkeren in het centrum en het terrein nu en in de toekomst beter te kunnen gebruiken voor centrumfuncties (winkelen, leisure, bezoek, horeca) heeft een verkenning plaatsgevonden naar diverse ruimtelijke alternatieven. Om meer kort-parkeren in dit gebied mogelijk te maken zijn concrete stappen gezet om de situatie te verbeteren.

De afweging heeft uiteindelijk geleid tot een eerste stap die dit jaar genomen is. Op basis van een herinrichtingsplan van een supermarkt wordt een beperkte uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen gerealiseerd.

Daarnaast ligt er een ambitie om het gebied kwalitatief op te waarderen en te vergroenen. Het plein wordt nu als zeer ongezellig ervaren en is in de beleving eerder een barrière dan een verbinding tussen het Vijverpark en het centrumgebied. De ambitie bestaat in het gebied, met behoud van de huidige functies, sfeer, groen en beleving toe te voegen.

Dit jaar wordt een start gemaakt met de herinrichting van het plein. In opdracht van Jan Linders wordt de gehele winkel, buitengevel en buitenruimte verbouwd. Het plan voorziet in de aanpassing en interne uitbreiding van de winkel inclusief opwaardering van de gevels onder meer door vergroening en verduurzaming. Daarnaast wordt het aangrenzende openbare buitenterrein heringericht en worden ca. 17 extra parkeerplaatsen toegevoegd, wordt een nieuwe fietsenstalling en opstelplek voor winkelwagens gecreëerd en de laad- en losplek verbeterd. De gemeente sluit daarnaast met initiatiefnemer een opstal- en realisatieovereenkomst betreffende de openbare infrastructuur.

Daarna wordt voor het resterende deel van het plein een plan ontwikkeld in samenhang met de omliggende woningen, straten en pleinen gericht op meer kwaliteit. Daarbij zijn verlichting, veiligheid, groen, sfeer en duurzaamheid kernthema's.

#### Herinrichting Ir. Op den Kampstraat

Er wordt een betere uitwisseling tussen het park en het centrum gecreëerd waarbij het comfortabel is voor mensen om in dit gebied te verblijven. Samen met verkeerskundigen en landschapsarchitecten is gekeken naar de inrichting van het gebied gelegen tussen het gemeentehuis en de kruising met het Doorvaartplein globaal omschreven als Ir. Op de Kampstraat.

Als eerste wordt in 2020 in het gebied blauwe zone ingevoerd waarvoor al een verkeersbesluit is genomen.

Verder wordt met landschapsarchitecten een nieuw plan voorbereid dat meer ruimte gaat geven aan wandelaars en fietsers aan de parkzijde en betere zichtlijnen vanuit het centrum naar het park en vice versa. De eerste globale verkenning is daarbij reeds uitgevoerd.



Impressie /suggestie herinrichting openbare ruimte.

Rekening gehouden wordt met sfeer, duurzaamheid, milieu, verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

#### Transformatie openbare ruimte Kerkstraat Noord

In het gebied van de Wilhelminastraat en ten noorden daarvan tot aan de kruising met Koutenveld wordt stapsgewijs gewerkt aan een nieuwe inrichting. Die moet rekening houden met de belangen van de gevestigde bedrijven en ondernemers maar ook anticiperen op de wensen die toekomstige bewoners hebben die in dit deel van het centrum (gaan) wonen. Dit gaat bijvoorbeeld uitgevoerd worden door delen van de openbare ruimte samen met bewoners anders in te gaan richten.

#### 1.2.4 Openbaar vervoer en parkeren

##### OV-terminal

Verbetering van het OV kan plaatsvinden middels de aanleg van een nieuwe OV-terminal Centrum Brunssum. Dit hangt mede samen met geconstateerde overlast op de huidige plek aan de Wilhelminastraat waarover reeds afspraken zijn gemaakt met omwonenden. Het nieuwe inrichtingsprogramma betreft een volledige centrumhalte voor 4 opstelplekken, met wachtgelegenheid, afvalbakken, dynamische- en statische reizigersinformatie. Naast een overstappunt voor lokale en regionale buslijnen willen we hier nadrukkelijk ondersteunende functies zoals fietsparkeren, opladen, etc een nieuwe plek geven.

Vanuit een uitgebreide verkenning waarin verschillende alternatieve lokaties getoetst zijn aan de hand van een multi-criteria-evaluatie (MCE) zijn twee voorkeurslokaties overgebleven te weten Koutenveld en Wilhelminastraat (parkeerplein).

In de komende periode wordt in afstemming met Arriva en de Provincie verder gewerkt aan een definitief voorkeursscenario en daarna realisatie.



## Parkeren

Verbetering van het parkeren voor bewoners en bezoekers van het centrum gaan we concreet mogelijk maken middels:

- Aanleggen van een tijdelijke parkeervoorziening op het terrein tussen Kerkstraat en Koutenveld
- Uitbreiding van het aantal parkeerplaatsen voor kort-parkeren (blauwe zone)
- Een nieuw ontheffingenbeleid gericht op een eerlijker en gelijkmatigere verdeling van ontheffingen over het centrumgebied.

## Tijdelijke parkeervoorzieningen

Vooruitlopend op de doorontwikkeling van het voormalige plangebied Doorsteek Centrum Brunssum zal hier een tijdelijk parkeervoorziening worden aangelegd met name gericht op de bestaande behoefte van winkeliers en bewoners in de directe omgeving. Daarnaast scheidt dit terrein ruimte om plaats te gaan bieden aan de parkeerbehoefte die de komende jaren gaat ontstaan vanuit de transformatie en nieuwbouw van woningen in de directe omgeving. Vooralnog wordt aangestuurd op het bieden van een 90-tal nieuwe tijdelijke plekken.

Daarnaast biedt de voorziening ruimte om in de komende periode de parkeerdruk op het gebied die ontstaat vanuit diverse bouwprojecten tijdelijk op te lossen. Op de langere termijn zal deze voorziening vervangen gaan worden in een permanente vorm.

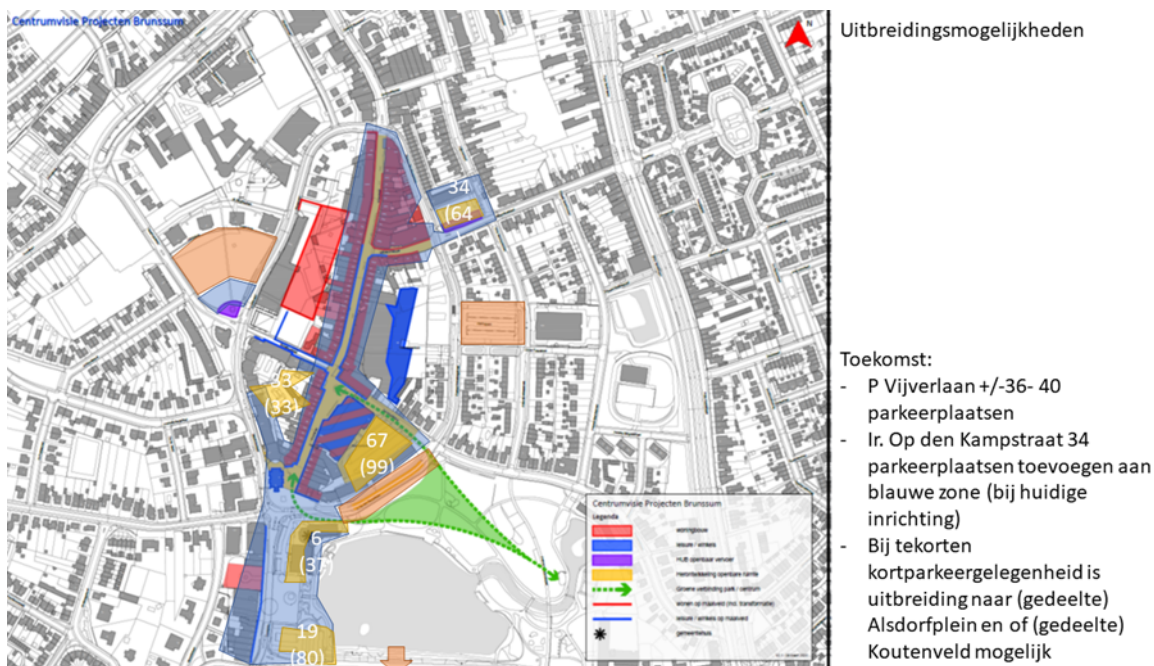
## Uitbreiding aantal (kort)parkeerplaatsen

Het aantal parkeerplaatsen voor kort-parkeren gaat in 2021-2022 uitgebreid worden met in totaal ca. 75 parkeerplaatsen. Dat betreft nieuwe 17 plekken op het Doorvaartplein (2020), 28 plekken aan de Ir. Op den Kampstraat (bestaande plekken die in 2021 als blauwe zone ingericht gaan worden) en een 30-tal plekken voor blauwe zone op het Koutenveld (dat zijn momenteel parkeerplaatsen voor lang parkeren die als blauwe zone ingericht gaan worden).

## Ontheffingenbeleid

Uitgangspunt is om de verhouding tussen het aantal parkeerontheffingen van de diverse doelgroepen gelijk te houden en tevens een maximum aan aantal ontheffingen vast te stellen.

Naast het beperken van het aantal parkeerontheffingen en eventueel het gebied dat voor een ontheffing in aanmerking komt wordt nu ook voorgesteld om de huidige en eventueel toekomstige ontheffingen te spreiden en dus niet meer hoofdzakelijk toe te schrijven aan de locatie Doorvaartplein. Hierdoor zal deze centrum-parkeerlocatie meer gebruikt kunnen worden voor kortparkeerders ten behoeve van het centrum-winkelend publiek en wordt de parkeerdruk op het Doorvaartplein verminderd.



Aansluitend op de nieuwe blauwe zone wordt voor het gehele centrumgebied een nieuw ontheffingenbeleid, gericht op een meer evenredige en eerlijke verdeling van de parkeerontheffingen over de diverse parkeerplaatsen in en rond het centrum, opgesteld en in procedure gebracht. Voor het Doorvaartplein voorziet dit in een verdere reductie van het aantal ontheffingen.

De besluiten aangaande uitbreiding van de blauwe zone en de actualisering van het ontheffingenbeleid worden in 2020 in procedure gebracht. Na verwerking van inspraak en zienswijzen is het streven nog in 2020 over te gaan tot invoering van het nieuwe beleid.

### 1.2.5 Particuliere initiatieven

Behalve het oppakken van panden van de gemeente gaan andere pandeigenaren benaderd worden die initiatieven tonen om te komen tot transitie van leegstand. Op dit moment dient zich een aantal particuliere initiatieven aan in en rondom het centrumgebied. Deze initiatieven worden inhoudelijk, functioneel (planologisch) en stedenbouwkundig beoordeeld, regionaal afgestemd en vervat in een anterieure overeenkomst.

Zo staat bijvoorbeeld de voormalige bakkerij boven Jan Linders en het woonhuis naast de voormalige Albert Heijn al jaren leeg en nemen de eigenaren nu stappen om te onderzoeken of herbesteding dan wel sloop en nieuwbouw haalbaar en mogelijk is.

Eerste stap voor de gemeente is afstemming, meedenken, meekijken en ook zo mogelijk pandeigenaar helpen en enthousiasmeren. Er wordt daarvoor budget vrij gemaakt om deze processen op gang te krijgen en houden.

### 1.2.6 Ondersteunend beleid

Transformatie van winkelpanden en het daarmee (planologisch en fysiek) onttrekken van winkelmeters uit de markt is een van de kernopgaven van het beleid ten aanzien van winkelleegstand in de centra in Nederland en Parkstad. Ambitie is om in het centrumgebied enkele tientallen nieuwe woningen toe te voegen vanuit transformatie en we willen die initiatieven ondersteunen en daar waar mogelijk stimuleren.

Transformatie en sloop en nieuwbouw zijn echter geen eenvoudige opgaven en vaak vereist dat van eigenaren, corporaties, beleggers moed en durf om die stappen te zetten. Dat betreft enerzijds de ruimtelijke complexiteit van de opgave maar anderzijds ook de financiële opgave.



Inzet is dat er beleid ontwikkeld wordt dat pandeigenaren ondersteunt in de transformatie-opgave door onder meer het uitwerken van een ontwikkelingspaspoort waardoor het voorafgaand aan de opgave voor eigenaren precies duidelijk is binnen welke kaders een transformatie naar woningen mogelijk is.

## 2. Diensten

### Inleiding

Brunssum kenmerkt zich door een hoge mate van maatschappelijke dienstverlening. Opvallend is dat deze dienstverlening met name buiten de kern, vanaf de rand en verder daarbuiten, is gelegen. Door de dienstverlening naar het centrum te brengen wordt de kernontmoetingsplek gestimuleerd. In plaats van te komen en gaan, verblijven mensen in het centrum. Hoewel het huidige voorzieningenniveau hoog is, vraagt de veranderende wereld om ons heen steeds meer op het gebied van diensten.

Met name de commerciële dienstverlening is in opmars. Steeds vaker wordt gezien dat een webshop een fysieke winkel start die gericht is op een maximale beleving en service. Bij de kapper wordt een uitgebreide kop koffie geserveerd, soms zelfs champagne! En in het knusse restaurant zijn naast een gezond diner ook de meubels te koop. De verandering vraagt om een combinatie van functies gericht op dienstverlening.

### 2.1 Van visie naar plannen

#### Terugdringen leegstand

Leegstand leidt tot verloedering en een steeds minder aantrekkelijke binnenstad. Voor het centrumgebied van Brunssum is het dus een zeer belangrijke opgave de leegstand terug te dringen, zeker waar dat betreft de zichtbare leegstand. Met de Centrumvisie wordt het aantal m<sup>2</sup> retail in de binnenstad van Brunssum teruggebracht door letterlijk de bestemmingen aan te passen. Verder wordt extra aandacht gegeven aan de te handhaven aantal m<sup>2</sup> retail. Door het laten landen van nieuwe initiatieven kan de nog aanwezige leegstand verder terugdringen. Dit soort initiatieven worden opgepakt we op o.a. met Streetwise maar natuurlijk ook met de ondernemers en vastgoedeigenaren in het centrum.

In de aanloopstraten wordt ingezet op een transformatie van de retailfunctie naar consumentgerichte en/of zakelijke diensten, zorg en wonen. Via de regionale stratenaanpak wordt hier in de periode 2021 - 2023 (3e tranche regiodeal) nadrukkelijk aandacht aan besteed. Hierbij wordt o.a. gewerkt met transitiecoaches. Ook worden particuliere initiatieven gefaciliteerd om voormalige horeca- en winkelpanden om te zetten naar appartementen of grondgebonden woningen.

#### Wat wordt gedaan voor jong en internationaal?

Brunssum kent een internationale gemeenschap bestaande uit vele militaire werknemers en hun gezinnen. Daarnaast wonen er in Brunssum, net als andere gemeenten in Zuid-Limburg, vele medewerkers van internationale bedrijven. Voor Brunssum als woonstad is dat een kernkwaliteit die naar de toekomst kansen biedt en die versterkt worden.

De internationale militaire gemeenschap in Brunssum verandert van samenstelling. Er is sprake van een proces van "europeanisering". Het aandeel van de werknemers uit de oude NAVO landen zoals de USA, Canada, UK neemt gestaag af terwijl dat van landen als Spanje, Duitsland, Italië en de Baltische staten toeneemt. Deze gemeenschappen zoeken elkaar op en hebben ook veel interesse in het deelnemen aan lokale evenementen en activiteiten.

Ook de niet militaire gemeenschap is groeiend; dat is een breed spectrum van (samengestelde) gezinnen, werknemers van internationale bedrijven in de (Eu)regio en ook productiemedewerkers vanuit Oost-Europa en andere plekken in de wereld.

Wat wordt aangeboden binnen het centrum?

Informatie in meerdere talen, versterken van diensten en onderwijs gericht op internationals maar ook horeca- en leisure formules die Brunssum voor de internationale werknemers en hun gezinnen interessanter maken. Het verder uitdragen van het BTW-vrij aankopen door JFC/NATO personeel is een 'waarde' die kansen biedt.

## 2.2. Uitvoeringsplannen Diensten

### 2.2.1 Transitie winkelleegstand

De ambitie is om in de komende uitvoeringsperiode in het centrum ca. 7.000 á 10.000 m<sup>2</sup> winkelruimte uit de markt te halen middels transitie. Concreet betekent dit dat de bestemming "winkel" als zodanig verdwijnt maar ook dat het pand daadwerkelijk als zodanig verbouwd wordt.

Daar waar de gemeente dat zelf kan sturen wordt dit gedaan door het afzien van de beoogde uitbreiding met 4.000 m<sup>2</sup> winkelruimte tussen Kerkstraat en Koutenveld en de transitie en soms ook sloop van een deel van de gemeentelijke panden aan de Kerkstraat. Dit omvat in totaal (dus inclusief de 4.000 m<sup>2</sup> zoals hiervoor genoemd) ca. 5.000 m<sup>2</sup>.

Daarnaast worden (eventueel middels een stimuleringsregeling) ook andere eigenaren in het centrumgebied tot transitie van winkelruimtes verleid. Dat kan naar wonen zijn, bijvoorbeeld in de kop van de Kerkstraat, maar ook naar andere centrumfuncties zoals horeca, dienstverlening/kantoor of leisure.

De stimuleringsregeling wordt nader uitgewerkt in de uitvoeringsperiode en bestaat uit procesgeld en stimuleringsbijdragen. Dit zogenaamde Transitiefonds geeft ondernemers en pandeigenaren een basis om tot een functiewijziging van hun locatie te komen en daarmee in te spelen op de totale transitie van het centrumgebied van Brunssum. Het is een aanjager voor transformatie en functiewijziging waarmee de gemeente nadrukkelijk de (lokale) ondernemers betreft.

### 2.2.2 International House

Brunssum kenmerkt zich door een brede internationale gemeenschap. Dat betreft enerzijds de militaire gemeenschap rond JFC en anderzijds de internationale gemeenschap van mensen die in Brunssum, Parkstad en Limburg werken en/of wonen. Om die gemeenschappen meer te laten samenwerken en elkaar nog beter te leren kennen gaan we samen met JFC een international house oprichten waarin activiteiten georganiseerd kunnen worden op het vlak van:

- huisvesting/wonen
- taalonderwijs/cursussen
- toerisme
- ontmoeten
- feesten
- eten

De ambitie is er dat het International House Brunssum zich ontwikkelt tot een expat-center voor de gehele internationale gemeenschap in Brunssum. Dit ondersteunt Brunssum in haar doel zich door te ontwikkelen als internationale woonstad.

In het International House van ca. 200 m<sup>2</sup> komt een ontmoetingsruimte, kantoren en zullen evenementen georganiseerd worden. Opzet en exploitatie zal deels gestoeld zijn op vrijwilligers van de Brunssumse- en JFC-gemeenschap met ondersteuning vanuit de

gemeente en lokale ondernemers in de opstart fase. Voor nu wordt uitgegaan van vestiging in een van de leegstaande panden in de Kerkstraat.

### 2.2.3 Huis van de Wijk

In samenwerking met sociale partners, te weten CMWW, de woningcorporaties, Politie, Meander, Levanto, Radar, Betere Buren en meerdere vrijwilligersorganisaties, maar vooral ook bewoners wordt een ontmoetingscentrum gerealiseerd waarin verschillende diensten en services geboden worden.

## 3 Ontmoeten

Inleiding

*“Mensen willen elkaar ontmoeten, het toeval organiseren en verrast en geïnspireerd worden door anderen. De aantrekkelijkste steden kenmerken zich door diversiteit.”*

Misschien wel de meest bepalende functieverandering is de functie Ontmoeten. Een ontmoeting kan op elk moment van de dag en overal. En toch is de kwaliteit van de omgeving kenmerkend voor de ervaring van de ontmoeting. Het is daarom van groot belang dat er binnen de fysieke gebouwen, maar misschien belangrijker nog, in de openbare ruimte plekken worden ingericht voor **ontmoetingen**. Een wandeling door een park, of een gezinsuitstapje naar een familie leisure park of een uitgebreide avond tafelen met vrienden. Dit moet allemaal kunnen in het kernontmoetingsgebied van Brunssum.

### 3.1 Van visie naar plannen

De parken van Brunssum zijn al groots en bekend in stad en regio. Wat parken zijn voor een stad, zijn tuinen voor onze eigen woning(omgeving). Voor de binnenstad zien wij de parken daarvoor als onze tuinen. De **Stadstuinen van Brunssum**.

De ene tuin is de ander niet. Iedereen gebruikt zijn tuin anders. De een heeft een enorme grasweide, de ander een knus balkonnetje. Ieder geeft er zijn eigen invulling of draai aan. De gemeente Brunssum staat bekend om o.a. het mooie Vijverpark. Iedereen in Brunssum, weet het Vijverpark te vinden en gebruikt het op zijn of haar eigen manier. Je kunt het park dus zien als de stadstuin van Brunssum. Door dat gebruik, maar ook door de inrichting, en de aanvullende functies, heeft het Vijverpark een identiteit gekregen.

Het Vijverpark heeft een open karakter, het voelt als een oase van rust, omringd door veel groen met een grote vijver met de welbekende fontein. Het Vijverpark wordt gebruikt om te wandelen en te joggen, het volgen van yoga lessen of om lekker ontspannen te picknicken in het gras. Naast het Vijverpark is in het centrum ook al het Lindeplein met haar rijke vorm aan restaurants, terrassen, de Brikke Oave en de daaraan gekoppelde levendigheid op het plein zelf. Het Lindeplein is hiermee een tweede stadstuin die het centrum rijk is.

Binnen de centrumring kunnen nog 3 lokaties ontstaan voor een stadstuin:

- rondom het voormalige Raadhuis, Stadstuin Raadhuis
- aan de Kerkstraat ter hoogte van de Jan Linders, Stadstuin Kerkstraat en als 3<sup>e</sup> en mogelijk wel meest bijzondere,
- ter plekke van het binnengebied tussen de Albert Heijn en de Kerkstraat (in het verleden bekend als de locatie Leers Machinefabriek Victoria), Stadstuin Victoria



In totaal bestaat De Stadstuinen van Brunssum dan uiteindelijk uit 5 lokaties en biedt hiermee een uniek concept voor Brunssum en haar binnenstad. De verschillende lokaties zullen op een goede en groene wijze met elkaar verbonden gaan worden waardoor De Stadstuinen van Brunssum nog meer de drager wordt van het centrum. Zo is op korte termijn te voorzien in de verbinding tussen het Vijverpark en de Kerkstraat via het Doorvaartplein.



Impressie groenverbinding Doorvaartplein naar Kerkstraat

Er biedt zich dus een nieuwe en unieke kans, in de vorm van een nieuwe stadstuin midden in het centrum van Brunssum, Stadstuin Victoria.

Deze nieuwe stadstuin zal in verbinding staan met het Vijverpark, en in gebruik een aanvulling worden. Daarnaast staat het nadrukkelijk ook in verbinding met de andere stadstuinen aan de Kerkstraat, vm. Raadhuis en Lindeplein en geven we hier de binnenstad van Brunssum een nieuw karakter mee wat een perfecte basis is voor de verre toekomst.

### **De Stadstuinen van Brunssum.**

#### Stadstuin Victoria

Omringd door bestaande bebouwing en daarop aansluitend zal de Stadstuin Victoria een 'urban sport' karakter krijgen. Hoewel flexibiliteit en de tijdelijkheid van functies centraal staan, zullen een aantal thema's aan de basis liggen van deze tuin:

- Ontmoeten
- Wonen
- Actieve ontspanning

Door middel van placemaking zal deze stadstuin altijd in ontwikkeling blijven en aansluiten op de behoefte van de gebruikers. De kern van placemaking is dat bewoners en andere belanghebbenden, betrokken worden bij de inrichting van de openbare ruimte. Dat inrichten heeft tot doel een plaats te creëren waar mensen graag verblijven.

De beoogde gebruikers zijn als volgt te onderscheiden

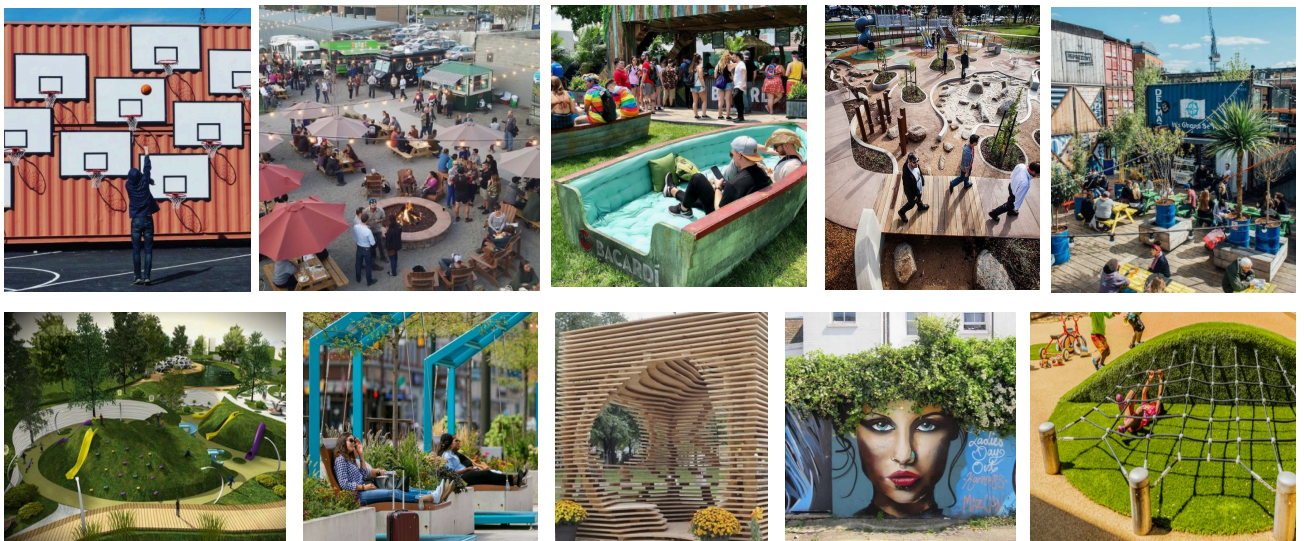
- Inwoners van Brunssum
- Ondernemers centrum Brunssum
- Recreanten en bezoekers

### Beleving Stadstuin Victoria

De stadstuinen van Brunssum hebben allemaal hun eigen karakter. Daar waar het Vijverpark rust biedt, zal de Stadstuin Victoria (ca 6.000 m<sup>2</sup> groot) actieve ontmoetingen stimuleren. De Stadstuin Victoria ligt in de oksel van het kernwinkelgebied en is daardoor omsloten door gebouwen. De tuin heeft een urbaan karakter en is toegankelijk, maar geeft ook een gevoel van geborgenheid. Het is een plek waar jonge gezinnen vertoeven, jeugdige samen komen, sportieve koppels een uitlaatklep zoeken en ouderen elkaar ontmoeten. De Stadstuin Victoria is hier helemaal op gericht doordat diverse functies samenkomen. Het is een bijzondere plek waar altijd iets te doen is, die levendigheid uitstraalt en uitnodigt om te blijven. Ontmoetingen en actieve ontspanning zorgen voor levendigheid in de Stadstuin Victoria en heeft aantrekkingskracht voor het hele centrum van Brunssum.

De combinatie van de functies Sport, Food, Kunst & Cultuur en Wonen, zorgen voor een constante bezoekersstroom. Om dat te stimuleren worden **vaste** inrichtingselementen afgewisseld door een **flexibele** inrichting, **multifunctionele** elementen en **events**. De vaste inrichting bestaat uit de 'pleinen', gebouwen, de groenstructuur en de infrastructuur. De flexibele inrichting is vervangbaar. Zo zal op een van de pleinen in de zomer een food festival kunnen plaatsvinden, en zodra het kouder wordt veranderd dit plein in een wintertuin. De Stadstuin Victoria is het decor van exposities van lokale maar ook internationale kunstenaars. Dit kunnen beelden zijn, maar ook een dansvoorstelling. Belangrijk is daarom dat in het ontwerp en de uitwerking van de vaste elementen rekening gehouden wordt met het maximale voorzieningen niveau om de flexibele elementen te faciliteren. Denk hierbij aan de toegankelijkheid van de verschillende functies, stroom en watervoorzieningen in de pleinen. Deze bijzondere plek heeft een geheel eigen karakter binnen de Stadstuinen van Brunssum, dit is terug te zien in het straatmeubilair zoals verlichting, bankjes en vuilnisbakken. Ze passen in het geheel.

## MOODBOARD STADSTUIN CENTRUM



De ontwikkeling van de Stadstuinen Brunssum biedt een perfecte basis voor een succesvolle doorontwikkeling van het centrumgebied van Brunssum. Het geeft op zowel ruimtelijke alsook functionele wijze de nieuwe richting aan waar het centrum van Brunssum heen gaat. We leggen als het ware de loper uit voor nieuwe functies in het centrum.

Nieuwe horeca en leisure zijn in de Centrumvisie als essentiële basis geduid voor de toekomst van het centrum van Brunssum. Het faciliteren van ontmoetingen voor de Brunssummer maar ook de inwoners van andere (regio) gemeenten geeft een uniciteit aan het centrum die elders niet te vinden is.

Als gemeente organiseren wij deze ontmoetingen waarmee we mensen inspireren en verrassen.

Nieuwe functies als hotel, internationaal food court, family fun center, bioscoop, bowling baan etc. zullen gebruik gaan maken van deze uniciteit van de binnenstad van Brunssum. Met de Stadstuinen Brunssum leggen wij de basis hiertoe.

### 3.2 Uitvoeringsplannen Ontmoeten

#### Stadstuin Victoria

De Stadstuin Victoria wordt concreet uitgewerkt zoals hiervoor omschreven en gaat daarmee de nieuwe basis vormen voor de doorontwikkeling van het centrum van Brunssum. Het is één van de belangrijkste opgaves van de gemeente om de transitie van het centrum vorm te geven en de ondernemers en bewoners van de stad het gevoel te geven dat een nieuwe weg is ingeslagen. De gemeente is in deze aan zet en in de komende maanden zal het (inrichtings- en exploitatieplan) verder uitgewerkt worden zodat spoedig tot realisatie overgegaan kan worden.

Om de Stadstuin Victoria te realiseren gaat een ruime doorbraak gemaakt worden in de wand van de Kerkstraat. Een aantal panden, strategisch aangekocht door de gemeente, zullen hiervoor gesloopt gaan worden om de Kerkstraat te gaan verbinden met de Stadstuin Victoria en de bezoekers een nieuwe belevingsdimensie te geven tijdens hun bezoek aan het centrum.

De Stadstuin Victoria legt de verbinding tussen het plein voor de Albert Heijn, de Kerkstraat en een nieuw te ontwikkelen woongebied, De Hof van Brunssum. Dit nieuwe woongebied zorgt voor een stedelijk woonklimaat dat past bij de doelstellingen van de Centrumvisie. Het geeft ook de mogelijkheid de huidige achterzijde van panden aan de Kerkstraat een nieuwe voorkant te geven. Een belangrijk stuk van de westwand van de Kerkstraat krijgt hiermee twee voorkanten en betreft daarmee De Stadstuin Victoria nog meer bij het centrum van Brunssum.



# STADSTUIN VICTORIA


 Interactie & Ruimte - Stadsplan  
 Bureau VERBEEK  
 www.bureauverbeek.nl

### Leisure in het centrum

Met 2 regionale ondernemers heeft de gemeente Brunssum een intentie-overeenkomst gesloten om te komen tot de realisatie van een bioscoop en een bowlingbaan. Voor de bioscoop ontwikkeling wordt gedacht aan 4 tot 5 kleinere zalen waarbinnen een zogenaamd 'service bioscoop' concept wordt uitgewerkt. Deze zalen bieden een perfecte basis voor een breed aanbod van films waarbij ook met name de internationale community in Brunssum zoals oa de JFC-doelgroep goed bediend en ook betrokken kan worden. Voor wat betreft de bowlingbanen wordt gezocht naar een plek waar ca 9 tot 12 banen gerealiseerd kunnen worden in combinatie met horeca.

Deze ontwikkeling gaat de basis vormen voor het thema Family Fun dat ook weer een nieuwe dimensie aan de binnenstad geeft. Onderzocht wordt op welke locatie deze ontwikkeling het beste tot zijn recht komt waarbij de rol van de gemeente met name ligt op het gebied van regievoering en verbinding. Mogelijk kan ook het op te zetten Transformatiefonds hier nog een rol in spelen als bijvoorbeeld winkelruimte omgezet wordt naar een nieuwe functie.

Uiteindelijk zal de ontwikkeling van deze leisure functies een private ontwikkeling zijn.

Ook een (internationaal) food court geeft invulling aan de doelstellingen zoals deze beschreven zijn in de Centrumvisie. Hier komen Internationalisering en Verjonging nadrukkelijk samen en kan zelfs invulling geven worden aan het thema Verduurzaming (biologisch eten). Deze food court wordt ontwikkeld in en rondom de Stadstuin Victoria en de Stadstuin Kerkstraat (voorzijde Jan Linders). Deze beide lokaties bieden een goede basis voor concepten die op andere plekken in Nederland en ook daarbuiten al gerealiseerd zijn. Juist onze internationale populatie biedt een uitstekende basis en doelgroep voor dit concept.

### Nieuw leven voor het oude raadhuis

Het oude raadhuis gaat een schakel worden om de samenhang tussen enerzijds de kwaliteit van het Lindeplein met horeca en groen te verbinden met de Kerkstraat. Dat doen we enerzijds door een herinrichting van de openbare ruimte rondom het gebouw, Stadstuin Raadhuis, maar ook door het creëren van nieuw gebruik in het pand. Deze nieuw invulling zal worden onderzocht. De gemeente als pandeigenaar zal het proces hierin sturen.

### Gebiedsmanagement, events en marketing

De 'exploitatie' van het centrum is van essentieel belang. We zijn niet klaar bij het opleveren van een (bouw)project. De stad zal gemanaged moeten gaan worden, als een hotel. Als gemeente zullen wij hier het voortouw in nemen en in samenwerking met ondernemers en burgers een organisatie opzetten die het management van de binnenstad gaat organiseren en uitvoeren. Belangrijke thema's hierin zijn o.a.:

- Evenementen
- Marketing en promotie
- Accountmanagement

De organisatie van evenementen in het centrum is van essentieel belang en dient te zorgen voor een constante stroom aan bezoekers. Een jaarlijkse evenementenkalender zal de basis zijn voor een programmering die past bij de doelstellingen zoals we die kennen, Verjongen, Verduurzamen, Internationaliseren.

Een jaarlijkse begroting geeft de financiële kaders voor deze organisatie die we gaan vormgeven in een publiek-private samenwerking met ondernemers(organisaties) uit de binnenstad. Van belang is de kalender zodanig samen te stellen dat deze invulling geeft aan de doelen welke wij voor de binnenstad willen realiseren. Dat houdt dus ook in dat we mogelijk wel eens nee moeten zeggen tegen een initiatief. Andere initiatieven ondersteunen we graag en helpen we zelfs nog in financiële zin. Als gemeente zullen we actief dit gaan



oppakken en hier niet alleen een regierol in nemen maar ook, waar nodig, een initiërende rol. Dit gaat veel energie kosten maar nog meer opleveren!

De marketing en promotie sluit aan bij de City Marketing welke binnen de gemeente al is vormgegeven en ondersteunt de ontwikkelingen in het centrum. Samenwerking met City Marketing is essentieel en al ingezet. De (marketing) activiteiten rondom ONS BRUNSSUM vormen al de basis hiervoor. De uitstraling en identiteit die gegeven is aan ONS BRUNSSUM wordt voor het centrum gebruikt als basis van onze communicatie en promotie. Aansluiten op wat al goed vormgegeven is voor Brunssum nemen we graag over. Vanuit een passend en separaat budget gaan we verder invulling geven aan deze binnenstadsmarketing met eigen uitingen om onze doelgroepen voor het centrum specifiek aan te spreken. Zowel in fysieke vorm als natuurlijk ook via social media. Voor de jongeren zal dat in sterke mate geënt zijn op uitingen rondom beleving en activiteiten / events die deze doelgroep aanspreekt. Laten zien wat er in het centrum te doen is, is van groot belang. Ook de internationale community zal aparte aandacht krijgen binnen onze uitingen waarbij wij hun natuurlijk in een internationale taal aanspreken.

Accountmanagement is een soort 'stadshotelier' welke vanuit een integrale rol en positie een overzicht heeft en houdt betreffende alle ontwikkelingen in de binnenstad. De Stadshotelier brengt partijen bij elkaar, of dat nu vragers en aanbieders van ruimten is of organisaties die een evenement willen organiseren. De Stadshotelier organiseert, bemiddelt en heeft het overzicht over alles in de binnenstad. Feitelijk is dit de grote coördinator van alles wat leven brengt in de binnenstad, de Stadshotelier is zowel 'makelaar', alsook 'beheerder', 'organisator' en 'verbinder'. Een echte duizendpoot!

## C.FINANCIËEL KADER

### 1. Uitvoeringsprogramma 2020-2026

#### Kader

Binnen de centrumproducten **Wonen, Diensten en Ontmoeten** wordt een brede range van projecten gevormd die in de komende vijf jaar opgepakt en uitgevoerd gaan worden als onderdeel van een uitvoeringsprogramma.

Die brede range bestaat binnen het thema Wonen bijvoorbeeld uit investeringsprojecten op het gebied van sloop en nieuwbouw, (stimulering van) transformatie. Ook betreft het projecten die een heel ander karakter hebben zoals openbaar vervoer, inrichting van de openbare omgeving, verduurzaming en vergroening.

#### Investerings, Opbredsten en Economische impact

Ieder (deel)project is op zijn eigen merites beoordeeld en is, op basis van de huidige inzichten, in een financieel model gezet. Onderstaand overzicht geeft een totaalbeeld van alle projecten zoals opgenomen zijn in het Uitvoeringsplan 2020 – 2026.

Project	Investeringen	Opbrengsten	Saldo	Economische impact
Resumé Wonen	€ -8.753.000	€ 4.770.000	€ -3.237.000	€ 49.110.000
Resumé Wonen / openbaar gebied	€ -3.085.000	€ -	€ -3.085.000	€ 3.100.000
Resumé Diensten	€ -1.805.000	€ -	€ -1.805.000	€ 9.750.000
Resumé Ontmoeten	€ -1.170.000	€ -	€ -1.170.000	€ 2.500.000
<b>Totaal</b>	<b>€ -14.813.000</b>	<b>€ 4.770.000</b>	<b>€ -9.297.000</b>	<b>€ 64.460.000</b>

Van de zijde van de gemeente Brunssum gaat in de komende jaren € 14,8 mio geïnvesteerd worden waartegenover € 4,8 mio aan inkomsten staat. Per saldo dient aldus nog € 9,3 mio aan middelen ingebracht te worden om op een neutrale begroting te komen. Door deze gemeentelijke / overheid investering gaat een (economische) impact voortkomen van ca € 64,5 mio.

Binnen de voornoemde hoofdthema's zijn de volgende projecten opgenomen:

<b>Thema: Wonen</b>
1. Woningbouw Past. Savelbergstraat
2. Transformatie kop Kerkstraat
3. Hof van Brunssum
4. Transformatie panden Kerkstraat Noord
5a. Transformatie panden Kerkstraat Zuid (van Eeghem)
5b. Sloop en Hof van Brunssum
6. Sloop/nieuwbouw Schiffelerstraat 6
7. Transformatie leegstand boven Jan Linders
Woningbouw locale rand centrum, Lindenplein
Woningbouw locale rand centrum, Raadhuisstraat
Woningbouw locale rand centrum, Kloosterstraat
<b>Thema: Wonen / Openbaar gebied</b>
11a. Renovatie supermarkt Jan Linders e.o.
11b. Herinrichting Doorvaartplein
11c. Verbinding Vijverpark met binnenstad
12a. Inrichten Blauwe Zone en flankerend beleid voor ontheffinghouders
12b. Verplaatsen wandel-/fietsstrook Vijverpark
12c. Herinrichting Ir. Op de Kampstraat (elementen uit shared space concept)
13. Herinrichting Kerkstraat Noord/Wilhelminastraat
14. OV Terminal Centrum
<b>Thema: Ontmoeten</b>
8. Leisure-Invulling bowling/bioscoop
9. Leisure/horeca gemeentehuis
10. Transformatie leegstaande panden centrum
<b>Thema: Diensten</b>
16. Huis van de Wijk Centrum
17. International house
18. Modernisering Open Lucht Theater

Onderstaand geven wij per functie een inzicht in de investeringen en opbrengsten.

### **Wonen**

Het woonprogramma bestaat enerzijds uit het nieuwe woningbouwprogramma van de Hof van Brunssum en anderzijds de transformatieopgaven van de eigendommen van de gemeente in de Kerkstraat. Deze maken deel uit van de uitvoeringsbegroting.

De andere woningbouwprojecten aan de rand van het centrum, zoals bijvoorbeeld Pastoor Savelbergstraat, Raadhuisstraat en Kloosterstraat, maken programmatisch deel een van het uitvoeringsprogramma maar vormen geen onderdeel van de uitvoeringsbegroting. Die projecten hebben hun eigen grondexploitatie.

#### **Fasering**

In 2020 zal concreet gestart worden met de aanleg van tijdelijke parkeerplaatsen in de Hof van Brunssum / Stadstuin Victoria en voorbereiding van de sloop van enkele panden (voor realisatie Stadstuin Victoria). Ook voor de Pastoor Savelbergstraat wordt gericht op start van de realisatie (afronding 1<sup>e</sup> fase en start 2<sup>e</sup> fase).

In 2021 staat de transformatie van de eerste panden aan de Kerkstraat op stapel die in 2022 afgerond zal worden.

De ontwikkelingspaspporten voor de nieuwe plannen voor de woningbouwlocaties (Kloosterstraat, Raadhuisstraat, Brikke Oave/Lindeplein en Hof van Brunssum) worden uitgewerkt in 2020 en in 2021. Daarna worden deze via tenders danwel afspraken met woningcorporaties uitgewerkt. Gericht wordt op start uitvoering van de eerste projecten in 2022 en een geleidelijke realisatie tot 2026.

### **Wonen / Openbaar gebied**

Hierin zijn opgenomen de transformaties van de openbare ruimte(s). De nieuwe groene ruimtes, het OV-station en de maatregelen op het gebied van parkeren, vergroenen maken hier deel van uit.

#### **Investeringen**

Totale geraamde bedrag voor deze werkzaamheden bedraagt € 3,1 mln. (€ 0,2 mln. procesgelden en civieltechnische begeleiding en € 2,9 mln. daadwerkelijke realisatie voor bijvoorbeeld Stadstuin Victoria, de OV-terminal, Herinrichting Ing. Op de Kampstraat etc).

#### **Fasering**

Een eerste start is gemaakt in de periode 2018 - 2020 met aanpassingen in de openbare ruimte met groen en straatmeubilair. In 2020 zijn en worden vervolgstappen gezet bijvoorbeeld door uitbreiding van de blauwe zone, aanpassing van het ontheffingenbeleid, en de herinrichting van het Doorvaartplein.

In 2020 - 2021 wordt verder gewerkt aan de plannen voor de nieuwe OV-terminal, Ing. Op de Kampstraat en de vergroening van de aansluiting van het park met het centrum e.e.a. gericht op realisatie van 2022 tot 2026.

### **Diensten**

Hierbinnen zijn opgenomen de projecten rond de invulling van leegstand van (winkel)panden middels nieuwe functies op het gebied van leisure maar ook de transformatie naar andere functies zoals diensten en wonen. Ook het beschreven en beoogde Transitiefonds maakt hier onderdeel van uit.

#### **Investeringen**

Het totale verwachte investeringsniveau bij dit programma bedraagt ca. € 1,8 mln. te verdelen in procesgelden à € 0,3 mln. en daadwerkelijke fysieke investeringen in de ondersteuning van transitie van 7.000 á 10.000 m<sup>2</sup> winkelvastgoed naar andere functies à € 1,5 mln. in de komende 5 jaar.

De onderdelen 'Transitie winkelleegstand' en 'Leisure invulling' (bowling/bioscoop) passen volledig binnen de kaders zoals aangereikt door de Provincie Limburg en Parkstad Limburg daar waar het gaat om het terugdringen van winkelareaal en nieuwe levendige en kwalitatief hoogwaardige centra. Die ondersteuning gaan we samen met de Provincie vormgeven.

#### Fasering

Start van (planologische)transformatie van winkelleegstand wordt feitelijk gemaakt in 2020 door het transformeren van ca. 4.000 m<sup>2</sup> aan winkelplannen (het oude plan "doorsteek") naar een nieuwe invulling met wonen en pleinen. De verdere transformaties van het oude Raadhuis, Leisure en leegstand van particuliere initiatieven is uiteraard afhankelijk van de procedures en haalbaarheid maar gericht op start uitvoering in 2021 - 2022 en een geleidelijke realisatie in de komende vijf jaar maar ook daarna.

#### Ontmoeten

Specifieke projecten zoals het international house, het huis van de wijk maar ook de thema's gebiedsmanagement, marketing en modernisering openlucht theater zijn sterk gericht op het thema ontmoeten binnen het centrumgebied. Deze projecten hebben veelal een ander karakter dan de eerder genoemde projecten. Zij zijn veel meer gericht op het organiseren van activiteiten en minder fysiek gericht op de daadwerkelijke functionele of fysieke aanpassing van gebouwen of openbare ruimte en in die zin aangemerkt als "flankerend beleid".

#### Investeringen

Voor de uitvoering van dit programma is een bedrag aan kosten begroot van € 1,2 mln. voor een periode van 5 jaar. Met uitzondering van de investeringen in het Huis van de Wijk en het international house zijn dit voornamelijk bedragen ten behoeve van marketing en communicatie, gebiedsmanagement en budgetten voor het organiseren van evenementen.

#### Fasering

Gestart wordt met de planning en mogelijk zelfs uitvoering van het Huis van de Wijk in 2020 en er is de ambitie in 2021 het International House te openen. Het openluchttheater is geen deel van de begroting van het centrumgebied maar wel een belangrijke aanjager voor de versterking van de kwaliteit in het algemeen en het vergroenen van het centrum in het bijzonder.

## 2. Totale investeringen en waardecreatie

Realisatie van het uitvoeringsprogramma in de periode 2020 - 2026 kost tijd, energie en geld.

In totaal gaat er ongeveer € 15 mln. door de gemeente Brunssum geïnvesteerd worden.

Die kosten zijn als volgt onder te verdelen:

Investeringen in vastgoed (aankopen, grond, aanhuur)	€ 5,0 mln.
Investeringen in advies, procesgelden, management	€ 1,9 mln.
Investeringen in realisatie (sloop, bouw/transitie)	€ 3,5 mln.
Investeringen in infra (parkeren, wegen, OV, vergroening)	€ 4,4 mln.

Van voornoemde investeringen is het overgrote deel (€ 12,2 mln.) aan te merken als éénmalige investeringskosten. Dat betreft met name de investeringen in panden, transformatie, pleinen, parken, overige infrastructuur en vergroenen.

Hiervan zijn feitelijk al € 4,2 mln. eerder door de gemeente geïnvesteerd (bijvoorbeeld aankoop panden t.b.v. oude centrumplan en transformatie Kerkstraat Zuid en Kerkstraat Noord en de gronden voor de Hof van Brunssum en Stadstuin Victoria).

Ca. € 2,6 mln. zijn exploitatiekosten die zijn gekapitaliseerd over de exploitatieperiode van 5 jaar.

Onderstaand wordt een totaaloverzicht gegeven van alle investeringen en opbrengsten per thema, uitgezet in de komende jaren van dit Uitvoeringsplan.

<b>Wonen (grex)</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Kosten	€ -4.883.000	€ -740.000	€ -2.150.000	€ -923.000	€ -57.000	€ -
Opbrengsten	€ -	€ 746.000	€ 1.200.000	€ 1.190.000	€ 1.190.000	€ 1.190.000
Cumulatief	€ -4.883.000	€ -4.877.000	€ -5.827.000	€ -5.560.000	€ -4.427.000	€ -3.237.000
<b>Diensten</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Procesgelden	€ -25.000	€ -46.000	€ -46.000	€ -46.000	€ -46.000	€ -46.000
Investerings		€ -325.000	€ -325.000	€ -650.000	€ -250.000	
Kosten	€ -25.000	€ -371.000	€ -371.000	€ -696.000	€ -296.000	€ -46.000
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo	€ -25.000	€ -371.000	€ -371.000	€ -696.000	€ -296.000	€ -46.000
Cumulatief	€ -25.000	€ -396.000	€ -767.000	€ -1.463.000	€ -1.759.000	€ -1.805.000
<b>Wonen / Openbaar gebied</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Procesgelden	€ -	-32000	-32000	-32000	-32000	-32000
Investerings		€ -200.000	€ -475.000	€ -1.750.000	€ -500.000	
Kosten	€ -	€ -232.000	€ -507.000	€ -1.782.000	€ -532.000	€ -32.000
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo	€ -	€ -232.000	€ -507.000	€ -1.782.000	€ -532.000	€ -32.000
Cumulatief	€ -	€ -232.000	€ -739.000	€ -2.521.000	€ -3.053.000	€ -3.085.000
<b>Ontmoeten</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Procesgelden	€ -30.000	€ -193.000	€ -193.000	€ -193.000	€ -193.000	€ -193.000
Investerings		€ -95.000	€ -40.000	€ -40.000		
Kosten	€ -30.000	€ -288.000	€ -233.000	€ -233.000	€ -193.000	€ -193.000
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo	€ -30.000	€ -288.000	€ -233.000	€ -233.000	€ -193.000	€ -193.000
Cumulatief	€ -30.000	€ -318.000	€ -551.000	€ -784.000	€ -977.000	€ -1.170.000
<b>Totaal excl. wonen</b>	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Procesgelden	€ -55.000	€ -271.000	€ -271.000	€ -271.000	€ -271.000	€ -271.000
Investerings	€ -	€ -620.000	€ -840.000	€ -2.440.000	€ -750.000	€ -
Kosten	€ -55.000	€ -891.000	€ -1.111.000	€ -2.711.000	€ -1.021.000	€ -271.000
Opbrengsten	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -
Saldo	€ -55.000	€ -891.000	€ -1.111.000	€ -2.711.000	€ -1.021.000	€ -271.000
Cumulatief	€ -55.000	€ -946.000	€ -2.057.000	€ -4.768.000	€ -5.789.000	€ -6.060.000

### Waardecreatie in het centrum

Realisatie van het uitvoeringsprogramma in de komende 5 jaar gaat een majeur effect hebben op de economie in Brunssum en de regio. Die impact is direct, daar waar het gaat over de investeringen door de gemeente zelf, maar ook indirect. Gedacht dient te worden aan investeringen door bewoners, pandeigenaren, winkeliers, woningcorporaties, projectontwikkelaars etc. die samenhangen met de maatregelen die getroffen gaan worden. Het vliegwieleffect van de gemeentelijke investeringen is geraamd op ca. € 65 mln. Voor een zeer groot deel hangt dat samen met het nieuwe woonprogramma "in Balans". De realisatie van 270 nieuwe woningen in en rond het centrumgebied (inclusief de locaties Raadhuisstraat, Kloosterstraat en Lindeplein (Brikke Oave) heeft een economische impact van ca. € 49 mln. Infrastructuur (wegen, parkeren en OV) zal resulteren in investeringen van ruim € 3,1 mln.

Het effect van de transformatie van winkels en leegstand naar nieuwe functies wordt ingeschat op € 9,75 mln.

Tenslotte wordt ca. € 2,5 mln. verwacht vanuit het thema Ontmoeten zoals het International House, Huis van de wijk en gebiedsmanagement.

Naast dit éénmalige effect dat zich voordoet in de uitvoeringsperiode 2020 – 2026 hebben de maatregelen positieve effecten voor Brunssum vanwege een betere kwaliteit en daarmee waarde van de openbare ruimte en het vastgoed in de directe en verdere omgeving van het centrum. Deze effecten zijn zeker aanwezig maar zijn nog niet gekwantificeerd.

### 3. Prioritering en organisatie

Het totaal aan alle voornoemde activiteiten, investeringen en acties zijn van groot belang voor de binnenstad van Brunssum en daarmee natuurlijk voor de hele gemeente en haar inwoners. Het legt de basis voor een succesvolle toekomst van Brunssum in de regio. Binnen alle gepresenteerde plannen zijn er natuurlijk trekkers die ervoor gaan zorgen dat andere projecten beter van de grond komen. Zo zien wij een groot belang bij het spoedig realiseren van de Stadstuin Victoria daar dit een belangrijke impuls geeft aan de veranderingen binnen het centrum. Daarbij geeft het een signaal aan ondernemers en vastgoedeigenaren dat het ons als gemeente serieus is met de ontwikkelingen in het centrum. Wij leggen hierdoor een belangrijke waarde bij een spoedige realisatie van dit project zodat Stadstuin Victoria daadwerkelijk de (nieuwe) trekker voor het centrumgebied van Brunssum kan worden.

Gekoppeld aan Stadstuin Victoria zijn investeringen van de gemeente nodig in zowel meerdere openbare gebieden en de verbinding met het Vijverpark. Hiermee maken we zichtbaar dat het Vijverpark gekoppeld is aan het centrumgebied en bieden we de bezoeker van Brunssum een ware beleving.

Tot slot is de transformatie van verschillende gemeentelijke panden (Kerkstraat) een signaal dat we afgeven aan de ondernemers van de binnenstad en zetten we de trend voor de nieuwe functies die de dragers voor de toekomst zijn.

Dit alles kan alleen een succes worden als ook de zogenaamde ‘zachte’ kant van het plan ook goed ingevuld en uitgevoerd gaat worden. Eerder hebben we hier al uitvoerig over gesproken binnen de thema's Gebiedsmanagement, Events en Stadsmarketing. Deze zaken zorgen ervoor dat de nieuwe fysieke situatie ook daadwerkelijk geleefd kan worden, dat we duidelijk naar buiten communiceren wie we zijn en wat we uitstralen, dat er veel te beleven is in het centrum van Brunssum door alle events en dat een duidelijk en actief management ervoor zorgt dat alle zaken bij elkaar komen en tot leven worden gebracht.

Het bepalen van een fasering en prioritering is dus moeilijk aan te geven en in de komende jaren zal er hard gewerkt gaan worden aan het centrum. De middelen hiervoor gaan beschikbaar gesteld worden zowel in financiële zin alsook in organisatorische. De gemeentelijke organisatie zal voor deze majeure opgave gereed gemaakt gaan worden om zowel haar eigen projecten te organiseren alsook ondernemers en initiatiefnemers te faciliteren. Binnen een breed deel van de gemeentelijke organisatie zal het gemerkt worden dat we hard bezig zijn met het centrum! Het is van essentieel belang dat het gemeentebestuur van Brunssum hiervoor de mogelijkheden schept dit waar te maken, ten behoeve van de stad, haar burgers en ondernemers.