

## VERSLAG

---

**Betreft** : Startbijeenkomst compactisering/aanpak leegstand deelgebied 4  
(Limbrichterstraat, Markt, Molenbeekstraat)  
**Datum** : 18 mei 2016  
**Locatie** : Stadsatelier Sittard (Misboekstraat 10)

---

De gemeente Sittard-Geleen wil haar kernwinkelgebieden compacter maken, leegstand terugdringen en aanloopstraten transformeren. Omdat er niet één pasklare oplossing is voor de hele binnenstad van Sittard, werken we met verschillende deelgebieden.

Op 18 mei 2016 vond de startbijeenkomst plaats voor het deelgebied 4: Limbrichterstraat, Markt, Molenbeekstraat. 13 eigenaren en ondernemers woonden deze bijeenkomst bij. Hieronder een kort verslag.

Doel van de bijeenkomst is enerzijds informatie uitwisseling en anderzijds om een basis te leggen voor verdere uitwerking en vooral samenwerking tussen/met betrokken partijen (gemeente, vastgoedeigenaren, ondernemers).

1. Toelichting Thei Kitzen op Actualisatie Zitterd Revisited (doel en programma 2015-2025)
2. Toelichting Maurice Rutten op het deelproject "Aanpak leegstand, compactisering Kernwinkelgebied en transformatie"
3. Toelichting Karel Trommelen op aanpak DTNP in Steenweg/Stationsstraat
4. Opmerkingen/vragen per thema

1. Veranderende rol en nieuwe functies binnensteden

DTNP schetst de veranderde rol van binnensteden. Door ontwikkelingen als faillissementen van grote retailers en de opkomst van online shoppen veranderen binnensteden. Ze hebben nog bestaansrecht, maar niet meer enkel als winkelstad. Zeker omdat Sittard relatief veel winkelloppervlakte heeft is het belangrijk om aan te sluiten bij die verandering. Sittard moet meer een stad van beleven worden, passend binnen het profiel ontmoetingscentrum. Voor nieuwe winkels wordt m.n. ingezet op jonge, onderscheidende ondernemers. Ketens komen steeds minder, nieuwe ondernemers zijn vooral zelfstandig ondernemers. Ook moeten er nieuwe functies en/of combinaties van functies worden toegevoegd. Naast nieuwe functies kan er ook worden gekeken naar nieuwe hurovormen, bijvoorbeeld ingroei huur of omzet gerelateerde huur.

2. Ontwikkelingen Ligne/bereikbaarheid Rijksweg

Men is benieuwd naar de gevolgen van de opening van Ligne voor het kernwinkelgebied. De [website](#) van Ligne geeft een overzicht van de plannen. Er was oorspronkelijk ruimte voor 12.500 m<sup>2</sup> retail, waarvan 5.000 m<sup>2</sup> een bredere (kantoor)bestemming heeft gekregen. Men is onzeker over de impact die deze meters hebben op het kernwinkelgebied. Coffee Mundo opent een tweede vestiging in Ligne. Ondernemers/eigenaren verwijzen in de bijeenkomst nadrukkelijk naar het vastgestelde bestemmingsplan Ligne. Volgens het bestemmingsplan dient Ligne vooral ruimte te bieden aan nieuwe, grootschalige winkelformules aangevuld met beperkte kleinere afzoomwinkels en horeca/Leisure.

Ondernemers en eigenaren centrum Sittard zijn in 2012 intensief betrokken geweest bij de voorbereiding van het bestemmingsplan Ligne, het draagvlak van lokale ondernemers/vastgoedeigenaren is belangrijk geweest voor unanieme vaststelling in de raad (en voorkomen bezwaarprocedures ). De Rijksweg blijft een belangrijke autoverbinding en zal tweerichtingsverkeer blijven. Wel is bij de herinrichting van de Rijksweg bekeken hoe de barrièrewerking tussen Steenweg en Voorstad verminderd kan worden. Vanaf september zullen 4.000 studenten van Zuyd Hogeschool studeren in Ligne. Dit, en de overige programmering zoals de Domeinen, brengen reuring en bezoekers naar en centrum.

Bereikbaarheid van en parkeren in het centrum in het algemeen is een belangrijk thema in Zitterd ReviSited binnen de programmatische bereikbaarheid en infrastructuur. Zo wordt met de turbotonde De Wissel en de ongelijkvloerse kruising gewerkt aan de bereikbaarheid van het centrum. Parkeren heeft blijvende aandacht.

### 3. Andere ontwikkelingen centrum

- Het Frans Klooster: een Chinese investeerder wil een instituut realiseren in het pand, met hotelkamers en wellness. Het bestemmingsplan ligt nu ter inzage, naar verwachting is eind van het jaar zeker of het instituut definitief komt.
- Tempel-gebied: er ligt de wens om het gebied op te knappen. Hierover is de gemeente in gesprek met beide vastgoedeigenaren Kijabo en Dela. De gemeente is bereid fors te investeren in de openbare ruimte, als de vastgoedeigenaren investeren in de panden.
- De Petruschool: een geïnteresseerde ontwikkelaar heeft een optie op het gebouw en wil mogelijk een combinatie van wonen en zorg realiseren.

### 4. Compactisering kernwinkelgebied en aanpak leegstand/onderlinge samenwerking

Maurice Rutten licht de plannen rondom de compactisering van het kernwinkelgebied en transformatie van de aanloopstraten toe. De grootste opgave ligt niet in deelgebied 4, maar vooral in de aanloopstraten. De sanering van retailmeters zal vooral daar plaatsvinden. In deelgebied 4 gaat het vooral om invulling van verdiepingen en tijdelijke leegstand. In de commerciële plint is het veelal te duur voor starters, er moet dus in overleg met vastgoedeigenaren gekeken worden naar andere oplossingen zoals ingroei huur of steun van gemeente in het verkrijgen van financiering. Er zijn nog geen concrete plannen voor het deelgebied, deze moeten in samenwerking tussen eigenaren, ondernemers en gemeente worden opgehaald en uitgewerkt. In deze aanpak moet de (beleving van de) klant centraal staan; hoe maken wij het weer leuk om naar het centrum te komen? Ondernemers en eigenaren kunnen hierin samenwerken door kennisdeling, maar ook door samen tot een profiel en een aanpak voor het gebied te komen. Welke (type) ondernemers mist het gebied? Aanwezigen roepen op tot onderlinge samenwerking, bv. in de vorm van een VvE of een werkgroep voor het deelgebied. Deze groep kan ook dienen als aanspreekpunt voor de gemeente. Een aantal aanwezigen maakt kenbaar dat zij hierin een actieve rol willen spelen. De gemeente juicht dit toe en zal deze samenwerking ondersteunen c.q. faciliteren. Ook centrummanagement kan hierin misschien een rol vervullen. Ondernemers geven aan ook behoefte te hebben aan één duidelijk aanspreekpunt of accountmanager in de centra.

#### 5. Aanpassingen bestemmingsplan/aanpak Steenweg

Er wordt ingezet op een compact kernwinkelgebied en gemengde ondernemersstraten, bijvoorbeeld in de Steenweg. Dit laatste is mogelijk door transformatie van panden c.q. gebruik, m.n. het veranderen van de winkelfunctie in een woon- en andere functies ( kleine werk- of kantoorunits, ambachtelijke bedrijvigheid) of combinaties. Dit zijn niet alleen studentenwoningen of studio's, maar bijvoorbeeld ook stadswoningen voor gezinnen. Deze transformatie houdt ook in dat de Steenweg mogelijk op termijn autotoegankelijk wordt. Deze aanpak geldt in beginsel in de ondernemersstraten buiten het kernwinkelgebied. Indien bij transformatie van winkelruimte naar een andere functie gebruik wordt gemaakt van ondersteuning door de gemeente (lees: subsidie) en/of een aanpassing, vrijstelling e.d. van het geldende bestemmingsplan, dient de eigenaar akkoord te gaan met het wijzigen van de bestemming, meer specifiek het laten vervallen van de functie detailhandel. Op dit moment gaat de gemeente niet uit van het actief verplaatsen, wijzigen van de bestemming/het gebruik, maar van een proces van overleg en onderhandeling met eigenaren en ondernemers. Indien dit proces niet het gewenste resultaat oplevert dan kan worden overwogen op een andere, meer actieve manier te acteren.

Door de grote opgave bij aanpak van winkelleegstand en de sanering van retailmeters, valt dus op voorhand niet uit te sluiten dat op termijn ook binnen het kernwinkelgebied (incidenteel) wijzigingen in de bestemming van panden zullen plaatsvinden. In het kernwinkelgebied blijft het stimuleren van "Wonen boven winkels" actueel. De huidige regeling, die loopt tot 31 mei, wordt verlengd tot september. Daarnaast is het belangrijk dat binnen het nieuwe kernwinkelgebied er een goede branchering is en leegstand wordt ingevuld met goede concepten en ondernemers.

#### 6. Aanpak DTNP/rol gemeente

Men is positief over de aanpak van DTNP in de Steenweg/Stationsstraat. De gemeente faciliteert samenwerking tussen ondernemers/eigenaren en komt voor de zomer met een of meerdere (nieuwe) stimuleringsregelingen. Het ondernemerscontact van de gemeente en stichting Streetwise zijn het aanspreekpunt voor startende ondernemers.

Afsluitend:

Een aantal aanwezigen/eigenaren verkennen de mogelijkheden om te komen tot een samenwerking binnen dit deelgebied, bijv. in de vorm van een VvE of een werkgroep. Individuele initiatieven kunnen ook worden gemeld. Maurice Rutten dient hierbij vanuit de gemeente in beginsel als aanspreekpunt en is bereikbaar via [maurice.rutten@sittard-geleen.nl](mailto:maurice.rutten@sittard-geleen.nl) of 046-4778768. Meer informatie over het project compactisering/aanpak leegstand is te vinden op: [http://www.sittard-geleen.nl/Bestuur/Beleid/Visie\\_en\\_beleid/Compactisering\\_kernwinkelgebied Sittard](http://www.sittard-geleen.nl/Bestuur/Beleid/Visie_en_beleid/Compactisering_kernwinkelgebied_Sittard)