

VERSLAG

Betreft : Startbijeenkomst compactisering/aanpak leegstand deelgebied 5
(Steenweg-Oost)
Datum : 1 juni 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 1 juni 2016 vond de startbijeenkomst plaats voor het deelgebied 5: Steenweg-Oost. 26 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

Karel Trommelen van bureau DTNP schetst de veranderde rol van binnensteden in Nederland. 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 winkeloppervlakte heeft, meer dan passend bij het aantal inwoners, is het belangrijk om aan te sluiten bij die verandering. Dit betekent enerzijds dat retailmeters uit de markt gehaald moeten worden. Ketens komen steeds minder, nieuwe ondernemers zijn weer vooral zelfstandig ondernemers. Ook moeten er nieuwe functies en/of combinaties van functies, zoals wonen of kleine kantoorunits, worden toegevoegd. Hierbij wordt vooral gekeken naar de zogenoemde ondernemersstraten; zoals het oostelijke deel van de Steenweg of de Putstraat en Paardenstraat. Naast nieuwe functies kan er ook worden gekeken naar nieuwe huurvormen, bijvoorbeeld ingroei huur of omzet gerelateerde huur. Daarnaast moet Sittard meer een stad van beleven worden, passend binnen het profiel ontmoetingscentrum. Voor nieuwe winkels wordt m.n. ingezet op jonge, onderscheidende ondernemers die couleur locale toevoegen. Stichting Streetwise is door de gemeente ingeschakeld om deze groep te begeleiden.

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 m² retail, waarvan 5.000 m² een bredere

(kantoor)bestemming heeft gekregen. Men is onzeker over de impact die deze meters hebben op het kernwinkelgebied.

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 in het centrum, zeker ook in het gebied Steenweg.

3. V&D-gebouw

Vanaf augustus komt er een tijdelijke expositie over het leven en werk van Toon Hermans in het voormalig V&D-gebouw. Deze loopt tot april 2017. Tijdens deze periode wordt gezocht naar een definitieve bestemming voor de tentoonstelling in het centrum van Sittard. Daarnaast is de gemeente in gesprek met de eigenaar van het V&D-gebouw over verschillende scenario's. De verwachting is dat het gebouw niet (meer) volledig met retail gevuld zal worden, maar dat er een mix van functies komt.

4. Compactisering kernwinkelgebied/onderlinge samenwerking

Maurice Rutten licht de plannen rondom de compactisering van het kernwinkelgebied en transformatie van de ondernemersstraten toe. Deze gebieden zijn vastgelegd in de Toekomstvisie routing binnenstad Sittard (bureau DTNP) en o.a. opgenomen in beide bestemmingsplannen voor het centrum van Sittard (2013), het Masterplan Openbare ruimte en het (vorige) programma voor de centra, te weten het Programma Integrale Centrumaanpak Sittard en Geleen 2013.

In het kernwinkelgebied wordt ingezet op versterking en acquisitie. Sinds oktober 2015 is daarom al Stichting Streetwise actief.

In de ondernemersstraten ligt de focus op transformatie. Dit betekent dat hier ruimte en mogelijkheden worden geboden voor andere functies dan retail. Hiermee is niet gezegd dat retail in de Steenweg moet verdwijnen. Integendeel, het is de bedoeling om geleidelijk te komen tot een menging van meerdere functies (o.a. retail, wonen, werken, leren).

De gemeente kan en wil dit traject niet alleen doen. Dit kan alleen slagen in samenspraak met eigenaren en ondernemers in dit gebied. Hoewel het initiatief bij ondernemers en eigenaren ligt, neemt de gemeente ook haar verantwoordelijkheid hierin: aanjagen, faciliteren en eventueel ook regisseren, m.n. ook in ondernemersstraten. Daarvoor wordt nu gewerkt aan flexibele stimuleringsregelingen (o.a. gevelsubsidie, wonen in winkels en wonen boven winkels). De eigenaren en ondernemers ervaren de indeling in kernwinkelgebied en ondernemersstraten, waarbij Steenweg-west is ingedeeld bij ondernemersstraten, als belemmerend en negatief. Gevraagd wordt om de grens van het kernwinkelgebied te verschuiven naar de kruising met de Overhovenerstraat. In dit verband wordt verwezen naar correspondentie van de VVESG in de periode 2011 en 2012, waarin eenzelfde oproep is gedaan.

De gemeente en DTNP legt uit dat de vrees voor afwaardering voor dit deel Steenweg ongegrond is. Wat zich bewijst en goed is zal dat ook blijven, met of zonder aanduiding kernwinkelgebied. Winkels worden gerespecteerd, terwijl daarnaast ook volop ruimte en ondersteuning wordt geboden voor andere functies of initiatieven.

Er zijn nog geen concrete plannen voor het deelgebied, deze moeten in samenwerking tussen eigenaren, ondernemers en gemeente worden opgehaald en uitgewerkt. De gemeente heeft daarvoor behoefte aan een aanspreekpunt/werkgroep vanuit de ondernemers en eigenaren, om samen initiatieven op te starten en te begeleiden. De gemeente kan hierin een ondersteunde c.q. faciliterende rol in vervullen. Ook centrummanagement kan hierin mogelijk een rol vervullen. De gemeente komt voor de zomer met een stimuleringsregeling ten aanzien van de transformatie opgave en aanpak leegstand. Het is aan eigenaren en ondernemers om hier gebruik van te maken.

5. Aanpassingen bestemmingsplan/aanpak Steenweg-Oost

Er wordt ingezet op een compact kernwinkelgebied en gemengde ondernemersstraten, bijvoorbeeld in de Steenweg-Oost. 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 kan ook inhouden dat de Steenweg mogelijk op termijn (deels) toegankelijk wordt voor fietsers en/of auto's. Deze aanpak geldt in beginsel in de ondernemersstraten. 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 op termijn niet het gewenste resultaat oplevert, 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 ook binnen het kernwinkelgebied (incidenteel) m2 retail uit de markt worden gehaald. In het kernwinkelgebied blijft het stimuleren van "Wonen boven en in winkels" actueel. De huidige regeling, die liep tot 31 mei, is verlengd tot september. Daarnaast is het belangrijk dat binnen het kernwinkelgebied een goede branchering is en leegstand wordt ingevuld met goede concepten en 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 of 046-4778768. Het ondernemerscontact van de gemeente en stichting Streetwise zijn het aanspreekpunt voor startende ondernemers. 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)

