Afhechting masterplan Zitterd ReviSited 1999 - 2025



Zitterd ReviSited (ZRS)

Het doel van Zitterd ReviSited is het versterken van het historisch karakter van de binnenstad om daarmee een vitaal en krachtig ontmoetingscentrum met een optimale mix van wonen, werken, winkelen, studeren en recreëren te zijn. Het historisch karakter van het centrum is immers een belangrijke troef die centraal staat in deze aanpak. In de toekomstvisie is dit doel ook vergelijkbaar en als volgt beschreven: '*Op weg naar een bruisend cultuurhistorisch belevingscentrum'*.

Ruim 20 jaar zijn we onderweg met het programma Zitterd ReviSited.
Waar we in het prille begin gestart zijn met een ruimtelijke insteek en aanpak hebben we een aantal jaren terug gekozen voor een meer integrale aanpak. In deze programmatische aanpak zijn naast ruimtelijke, ook sociale-economische afwegingen meegenomen.
Met het vaststellen van de Toekomstvisie 2030 en het Ontwikkelpad Centrum Sittard komen we wederom in een nieuwe fase en is een heroverweging over met name de procesaanpak aan de orde. Maar ook de keuzes voor prioriteiten in het centrum. Die zullen nu nog meer samen met de samenleving, bepaald worden. Verder zal er in de toekomst ook meer door derden ontwikkeld gaan worden en is de gemeente meer faciliterend. Nieuwe ontwikkelingen en inzichten maken ook dat er op onderdelen afgeweken wordt van het huidige plan ZRS.
Een ander niet onbelangrijk gegeven is dat de Provinciale Subsidie Stedelijke Ontwikkeling Centrum Sittard op 31 december 2021 is afgelopen en dat de eindverantwoording voor deze subsidie vóór 1 juli 2022 bij de Provincie Limburg moet zijn ingediend.

Deze notitie heeft als doel om:

1. Inzichtelijk te maken welke projecten niet opgepakt of volledig gerealiseerd worden en aangeven of t.a.v. projecten een herziening plaats vindt gebaseerd op de huidige inzichten.
2. Terug te kijken naar de eerder gestelde ambities en de status ervan.
   Deze ambities waren o.a. gericht op:
   - Excellente woonmilieus
   - Ruimte voor culturele, sociale en commerciële functies
   - Bestrijden leegstand en transformatie aanloopstraten
   - Openbare ruimte met aantrekkelijke routes en (rust)plekken
   - Ruimte voor groen en water in de stad
   - Tuinen en plantsoenen
   - Duurzaamheid
   - Mobiliteit

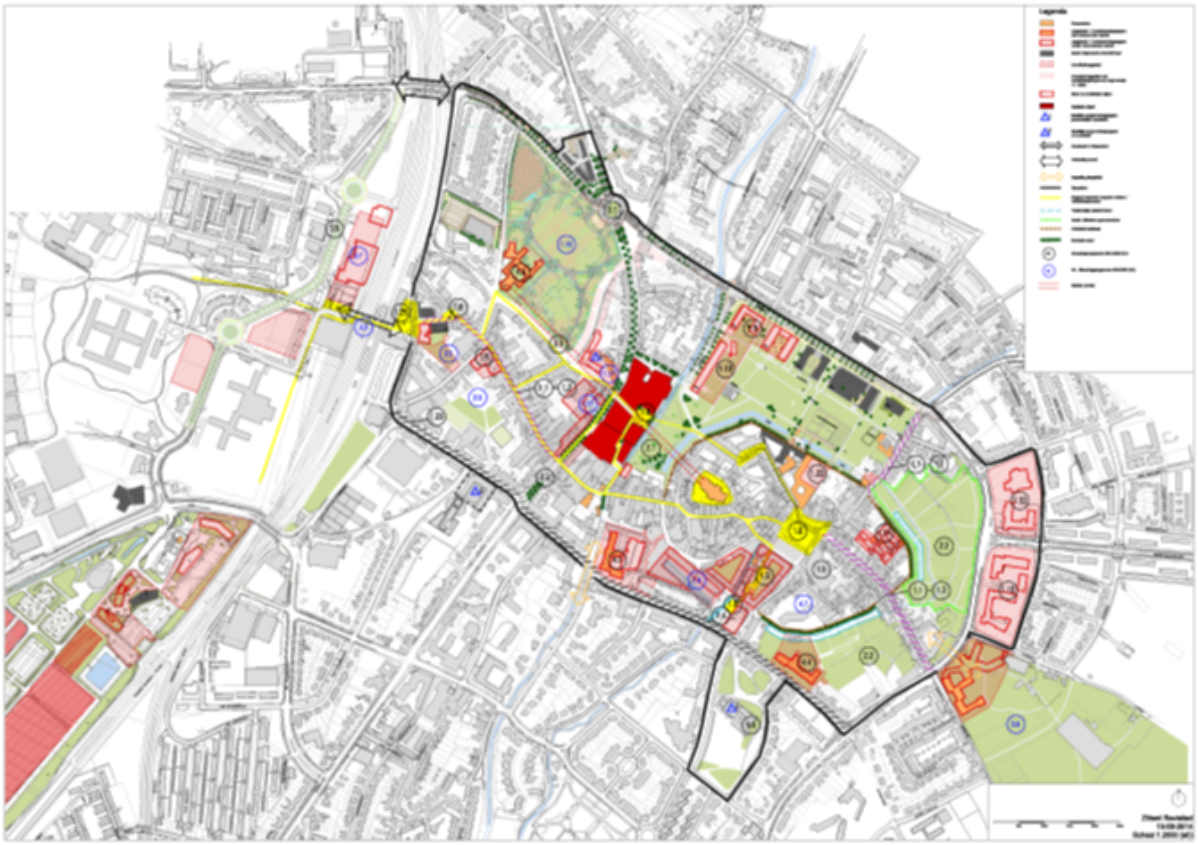
   In de bijlage een totaal overzicht van de ambities (sinds de herijking in december 2014)

Over welk gebied hebben wij het, als we spreken van Zitterd ReviSited?

Het gebied “Zitterd ReviSited” is tijdens de uitwerking van het oorspronkelijke plan enigszins gewijzigd. Met name geldt dit voor het deelgebied “Nieuwe Binnenstad West” (Brugstraat/Stadswaegske – Wilhelminastraat - Mgr. Claessensstraat). Dit maakt (feitelijk) geen onderdeel meer uit van het plangebied al sedert de herziening in 2009.

In de herziene versie is het gebied thans uitgebreid met een strook ten oosten van de Kennedysingel, alwaar een aantal leegstaande of leegkomende gebouwen liggen (bibliotheek, brandweerkazerne, Da Capo college, Verzorgingstehuis Kollenberg met achterliggend gebied). De ligging van deze strook ten opzichte van het centrum en het feit dat de genoemde gebouwen beschikbaar zijn voor herontwikkeling is de reden van die toevoeging.

De aanvankelijke deelgebieden zijn eveneens in aangepaste vorm gepresenteerd en er is met het oog op de bereikbaarheid van het centrum ook voorkeur gegeven aan afronding van de “Ringweg” tegen het westelijk deel van het gebied . Deze laatste is met de herijking in 2014 niet meegenomen, maar als afzonderlijk project “geparkeerd” op een investerings- of wensenlijst.



Tijdspad eerdere besluitvorming

- **1999**: In dit jaar is het Masterplan "Zitterd ReVisited" opgesteld en in de begin jaren van **2000** ten uitvoering gebracht. Hier werd er vooral ingezet op de stedenbouwkundige onderdelen.
- In **2009** is een tussenbalans opgemaakt (Masterplan Zitterd ReVisited 1999- 2009). Daarin zijn er al een aantal aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan opgenomen op grond van ervaringen en nieuwe inzichten tijdens de uitvoeringsperiode.
- Programmabegroting **2013** opdracht opleveren Herijking Zitterd ReVisited. Bij de behandeling van de programmabegroting 2013 is in 2012 door de gemeenteraad reeds opdracht gegeven tot wat toen aangeduid is als de ‘’Herijking Zitterd Revisited’’, thans geheten ‘’Actualisatie Zitterd ReVisited’’
- Anno **2014** bestaat de behoefte èn noodzaak om het plan en de bijbehorende programma's (opnieuw) te actualiseren en 10 jaar verder te kijken. Hier kwamen meer de zachte kanten aan de orde (raadsvoorstel Actualisatie Zitterd ReVisited). Er is vervolgens een raadsbesluit genomen en in **2015** is de begroting goedgekeurd waar plannen van dit raadsbesluit in stonden.
- In **december 2016** heeft het college de subsidieregeling “Stimulering compacter maken kernwinkelgebied en aanpak leegstand stadscentra Sittard en Geleen 2016-2018” vastgesteld. Deze regeling is in **augustus 2018** aangepast v.w.b. de hoogte van het subsidieplafond. De regeling voorzag in een aanpak waarbij gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers samen optrekken en investeren (o.b.v. eigen verantwoordelijkheden). En op **21 december 2018** heeft het college de looptijd verlengd tot 1 april 2019. Op **3 december 2019** is de evaluatie van de stimuleringsregeling in het college behandeld. Raad is vervolgens middels raadsinformatiebrief geïnformeerd.

- In **2018** is een raadsbesluit “Begrotingswijziging programma binnenstedelijke ontwikkeling” genomen. Aanleiding waarin geconstateerde onrechtmatigheden die met dit besluit teniet worden gedaan.
- In **2018** is ook het raadsbesluit “Binnenstedelijke Ontwikkeling – keuzes voor het vervolg” genomen. In dat besluit is aangegeven dat voor de periode ná de kadernota 2019 de doelen worden herijkt op basis van de dialoog met de samenleving. Ook vervolgkeuzes worden daarop gebaseerd. Wel worden nog de meest prioritaire investeringsprojecten in versoberde vorm gerealiseerd. Deze projecten hebben betrekking op de Provinciale Subsidie Binnenstedelijke Ontwikkeling centrum Sittard.
- In **2021** is het raadsbesluit “Binnenstedelijke ontwikkelingen centrum Sittard” genomen. Waarin o.a. besloten is om water in de grachten terug te brengen op de Schootsvelden Oost en Fort Sanderbout. En een besluit t.a.v. de start van de groene verbindingszone centrum Sittard en St Rosa.
- In **juli 2021** is het Plan van Aanpak Programma Ontwikkellocaties door het College vastgesteld. In dit Programma zijn de projecten Kennedysingel, Sint Rosa. Q3/Walram opgenomen vanuit oogpunt van continuïteit en samenhang met overige stedelijke ontwikkelingen in Sittard. Het programma beoogt de projecten de initiatieffases en definitiefase door te ontwikkelen in de periode 2021 en 2022 met een mogelijke uitloop naar 2023.

Huidige stand van Zaken

1. **Provinciale subsidie binnenstedelijke ontwikkeling centrum Sittard**
   De laatste resultaatafspraken in de subsidiebeschikking Binnenstedelijke Ontwikkeling Centrum Sittard zijn in december 2021 gerealiseerd:
   - het compacter maken van de binnenstad door onherroepelijk 16.000 m2 retail (inclusief V&D locatie) weg te bestemmen (raadsbesluit 15 december 2021)
   - leegstand aanpak door o.a. inzet van Streetwise waarbij zowel wordt ingezet op nieuwe ondernemingen in het kernwinkelgebied, verplaatsingen naar het kernwinkelgebied en ondersteuning van bestaande ondernemers.
   - Schootsvelden (na realisatie van fase 1 en fase 2) start nu fase 3 water terugbrengen in de grachten en Fort Sanderbout en het realiseren van bruggen over de gracht. De verwachting is dat dit in 2022 volledig zal zijn uitgevoerd.
   - sloop en transformatie voormalige V&D locatie met realiseren van een Huis aan de Markt (raadsbesluit 24 juni 2021).
     De bestemming is eraf (raadsbesluit 15 december 2021). Het circulair slopen is gestart op 11 november 2021. De aanbesteding van het Huis aan de Markt in december 2021 heeft niet geleid tot een geldige inschrijving. Daardoor is er sprake van een vertraging. Een nieuwe aanbesteding is inmiddels gestart en in september van dit jaar moet duidelijk worden wie het nieuwe Huis aan de Markt mag bouwen.
   - Visit Zuid-Limburg Experience Centre zal in het nieuw te bouwen huis aan de Markt worden gevestigd.
   - Toon Hermans gedachtegoed verder uitdragen. Een goed voorbeeld is de onlangs hernoemde stadsschouwburg in het ‘Toon Hermans Theater’. Met Centrummanagement Sittard wordt een overeenkomst voorbereid waarin afspraken worden gemaakt over het verder ‘vermarkten’ van het gedachtegoed van Toon Hermans in de stad.

   Los van de provinciale subsidie is ook ingezet op de verbetering van de Odaparking met o.a. glazen opstallen bij de trapopgangen.

2. Cultuur i.r.t. kwadrant 3 en kwadrant 4 ZRS

De gemeente Sittard-Geleen heeft in kwadrant 3 een aantal leegstaande panden in eigendom, ooit verworven om de culturele functie op deze locatie mogelijk te maken. Het betreft Rijksweg Noord 28 en 48, het infocentrum ZR Rijksweg Noord 50 en twee gemeentelijke appartementen in de Walramstraat. Het betreft Walramstraat 2 en 6 in het appartementencomplex Walramstraat 2-10. Een deel van deze panden staan langdurig leeg.

De zoekfunctie cultuur is echter niet meer actueel omdat De Domijnen, na een evaluatie door BMC uit 2020, in een transitie zit waarbij zij de periode 2021-2023 gebruikt om haar organisatie opnieuw op orde te krijgen. Daarbij is recent besloten dat de huidige stadsschouwburg met ingang van 17 december 2021 een nieuwe naam krijgt: het Toon Hermans Theater. Bij deze ontwikkeling hoort ook een aantal (beperkte) investeringen om de huidige stadsschouwburg een uitstraling passend bij deze nieuwe naam te geven. Tot slot worden momenteel gesprekken gevoerd met de overige theaters in Zuid-Limburg over onderlinge samenwerking op het gebied van programmering en marketing. Deze ontwikkelingen samen leiden er toe dat het realiseren van een schouwburg nieuwe stijl in het derde en vierde kwadrant niet meer aan de orde is.

Daarmee wordt voorgesteld de zoekfunctie cultuur los te laten als mogelijke invulling van het derde en vierde kwadrant Zitterd ReviSited. Wel blijven een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden van Zitterd ReviSited van kracht, met name het grotendeels terugbrengen van een zichtas tussen de Petruskerk en de kapel van het Frans klooster.

De ontwikkellocatie Kwadrant 3 is inmiddels opgepakt met het vaststellen van het ambitiedocument en het onderzoek naar de haalbaarheid hiervan. In kwadrant 4 bevindt zich het Walramkantoor. Uit het recent genomen gemeentelijk huisvestingsbesluit blijkt dat dit pand op termijn niet meer nodig is voor de ambtelijke huisvesting en worden opgenomen op de lijst van het programma ontwikkellocaties.

3. Projecten passend in Zitterd ReVisited die via een andere lijn worden opgepakt

Met het afhechten van het masterplan Zitterd ReviSited zullen onderdelen worden losgelaten of anderszins worden opgepakt.

- *Programma ontwikkellocaties.*

  Passend binnen de door uw raad vastgestelde Nota Grondbeleid 2021 pakken we voor onderstaande locaties een actieve regierol om te komen tot een voortvarende ontwikkeling en versnelling van deze locaties, waarbij we tevens onze maatschappelijke doelen kunnen realiseren.[1]

  1. Kloosterkwartier
     De panden Kloosterplein 1-3 en de gymzaal Dominicanenwal 2 worden meegenomen in het ambitiedocument Petrusschool.
     Petrusschool is aangewezen als ontwikkellocatie.
  2. Frans Klooster realiseren nieuwe ontwikkeling door derden. Waarbij in ieder geval de zichtlijn tussen Frans Klooster en de grote Kerk wordt geborgd als eerste stap in de ontwikkeling Maaslandpark welke momenteel een tijdelijke parkinvulling heeft.
  3. Ontwikkellocatie Pres. Kennedysingel – Broeksittarderweg – Swentiboldstraat-Lahrstraat (themasessie raad 9 september 2021)
  4. Groene verbindingszone centrum Sittard en St. Rosa (aankoop caravanstalling)
  5. Herontwikkeling Agnetenpark (themasessie raad 15 april 2021)
  6. Kwadrant 3
     Voor de upgrading van kwadrant 3 is een aanpak op korte termijn wenselijk. Het college heeft besloten deze locatie op te nemen in het programma

[1] **210408 DEF Memo aan de gemeenteraad Plan van aanpak Ontwikkellocaties.docx**

Ontwikkellocaties, zodat het gebied voortvarend kan worden doorontwikkeld. Daarbij blijven de oorspronkelijke stedenbouwkundige aspecten van Zitterd Revisited grotendeels behouden. Ook heeft het college ingestemd met een optieverlening aan Dom v.d. Bergh BV voor een onderzoek naar de herontwikkeling van kwadrant 3.

7. Kwadrant 4 / Walram kantoorgebouw
   Het besluit huisvesting van de gemeenteraad van 15 december 2021 betekent dat het Walramkantoor op termijn beschikbaar komt voor herontwikkeling. In het programma ontwikkellocaties is kwadrant 4 nu nog niet opgenomen.

- *Gemeentelijk huisvestiging.*
  Anno 2021 is de keuze gemaakt voor het realiseren van een Huis aan de Markt en appartementen in Sittard op de voormalige V&D locatie. Het betreft een ontwikkeling d.m.v. een aanbesteding van de gemeente.
  Als gevolg van de keuze voor de ambtelijke en bestuurlijke huisvesting komen de binnen ZRS gelegen locaties Walram en Hub Dassen voor herontwikkeling in aanmerking. Deze worden binnen het programma ontwikkellocaties opgepakt.

- *Stadslab Historisch Sittard*
  Gericht op het trekken van meer toeristen naar de binnenstad.

Toekomstvisie 2030, Ontwikkelpad Centrum Sittard
In het raadsbesluit van 2018 is aangegeven dat voor de periode ná de kadernota 2019 de doelen worden herijkt op basis van de dialoog met de samenleving. Ook vervolgkeuzes worden daarop gebaseerd. Dat betekent dat nu de afhechting van Zitterd ReviSited aan de orde is. In de eerste helft van 2022 zal de verantwoording worden opgesteld voor de afrekening van de Provinciale subsidie binnenstedelijke ontwikkeling centrum Sittard. Het Ontwikkelpad Centrum Sittard wordt nu ingezet voor de verdere dialoog met de samenleving.

Hoe gaan we nu verder:

- Met de vastgestelde prioriteiten in het programma ontwikkellocaties staat voor de komende periode vast waar de gemeente nog een rol ziet om eerdere ambities uit het programma Zitterd ReVisited af te maken. Besluitvorming van deze ambities zal separaat worden voorbereid en voorgelegd aan college en raad.
  Er is een samenwerkingsagenda (KLC-agenda) met de Provincie waar (naast woningbouwprojecten uit de kleine kernen) projecten zijn ingebracht van Sittard-Zuid-Oost-Centrum (Klooster Agnetenberg, Leyenbroekerweg, Kennedysingel, Hart van Vrangendael/Broeksittarderweg en de Oostelijke Schootsvelden als het verbindend verblijfsgebied voor het project Kennedysingel). Een van de vereisten voor de samenwerkingsagenda is dat deze projecten uiterlijk 1-1-2023 is gestart met de bouwwerkzaamheden.
  Voor het overige wordt het stokje overgedragen om in dialoog en co-creatie met de samenleving de vervolgkeuzes vast te leggen en te realiseren. Dit als onderdeel van het Ontwikkelpad Centrum Sittard. Eventuele nieuwe kaders en uitgangspunten voor het toekomstperspectief van het centrum van Sittard (‘*Op weg naar een bruisend cultuurhistorisch belevingscentrum’)* zullen vanuit de lijn van het ontwikkelpad centrum Sittard worden opgesteld (in co-creatie met de samenleving).
- Ook zullen private partijen eigenstandig en met eigen middelen projecten ontwikkelen en realiseren die goed passen binnen het gedachtegoed van de toekomstvisie 2030.
- Door het loslaten van de zoekfunctie cultuur in het 3e en 4e kwadrant worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij het grotendeels terugbrengen van de

zichtas tussen de grote Kerk en het Frans Klooster een belangrijk aspect blijft ook in toekomstige ontwikkelingen.

- Met het vaststellen van deze evaluatie wordt de programmatische aanpak ZRS beëindigd. Gewenste ontwikkelingen verlopen langs verschillende routes:
    - Programma ontwikkellocaties (incl. gemeentelijke huisvesting)
    - Ontwikkelpad centrum Sittard
    - Stadslab Sittard
    - Particuliere initiatieven
- Een nieuwe aanbesteding voor het te bouwen Huis aan de Markt is opgestart en in september 2022 wordt bekend wie dit mag gaan bouwen. De inbreng van de samenleving maakt onderdeel van deze aanbesteding.
- versterken stationsomgeving: Ontwikkelaar Mulleners heeft een voorstel v.w.b. de aanpak van beide DSM Torens (vergunning is verleend). In de raadsvergadering van 27 januari 2022 zijn geen wensen en bedenkingen geuit t.a.v. dit principebesluit. Voor het stationsgebied is een nieuwe gebiedsvisie gewenst waarin ook de (on)mogelijkheden voor de onderdoorgang station Sittard.

Welke projecten worden na afhechting ZRS niet afgerond

- Nieuwe bestemming/ontwikkeling openbare ruimte oude ziekenhuislocatie
- Versterken van kleine kantoren Wilhelminastraat/ Engelenkampstraat
- 2e looproute centrum: Markt – Ligne – Station
- Westelijke rondweg
- OV-halteplaats
- Herontwikkeling ABC-complex

Deze ontwikkelingen worden niet opgepakt tenzij deze:

a. Alsnog geïnitieerd worden vanuit de samenleving;
b. door private partijen zelf worden opgepakt;
c. als a en b niet gebeurt én het bestuurlijk toch noodzakelijk/gewenst is, dan zal er voor dat specifieke project een raadsbesluit, voorzien van de benodigde dekking, moeten worden genomen.

Bijlage:

- uitgevoerde, lopende en openstaande projecten ZRS**.**