

GEBIEDSVISIE STEENWEG - VOORSTAD



INHOUDSOPGAVE

Samenvatting	Pagina 3
Inleiding	pagina 4
Dynamiek Steenweg en Voorstad	pagina 6
Ontwikkelingsperspectief	pagina 11
Uitvoeringsprogramma	pagina 20

SAMENVATTING

De Steenweg en Voorstad vormen al eeuwenlang de historische verbinding tussen station en binnenstad van Sittard. De positie vraagt om een herijking door dynamiek binnen en buiten het gebied (denk aan leegstand en de impact van Sittard Centraal). Deze gebiedsvisie werkt een perspectief uit voor de Steenweg en Voorstad als toekomstbestendig stadsdeel. Succes vraagt om gezamenlijke inzet van ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners en gemeente met oog voor historie en innovatie.

De volgende ontwikkelprincipes vormen het kader voor de toekomstige ontwikkeling van het gebied:

- **Kansen centraal.** De visie richt zich bewust op ontwikkelkansen in plaats van problemen. Door te focussen op mogelijkheden ontstaat positieve energie en inspiratie bij alle betrokkenen.
- **Steenweg en Voorstad als 'smaakmaker' van Sittard Centraal.** Het gebied wordt een onderscheidend onderdeel van Sittard Centraal, waar historische charme en eigentijdse functies samenkomen. Dit versterkt de identiteit van de stad en maakt de route tussen station en binnenstad aantrekkelijk.
- **Synergie tussen openbare ruimte, gevels en panden.** Een aantrekkelijke, veilige en verzorgde openbare ruimte vormt samen met goed onderhouden gevels het fundament. De juiste mix van functies in de panden zorgt voor levendigheid en versterkt het ondernemersklimaat.
- **Uitnodigende entrees.** De toegangen bij station en binnenstad zijn de visitekaartjes van het gebied. Ze moeten uitnodigen tot gebruik van de route en een positieve eerste indruk geven.
- **Knooppunten zorgen voor verbinding.** Deze condensatieplekken langs de route fungeren als schakels en rustpunten. Zij versterken de samenhang en beleving van het gebied.
- **Deelgebieden met een eigen en complementair profiel.** Elk deelgebied krijgt een eigen invulling, afgestemd op de aanwezige kwaliteiten en de voedingsbodem. Dit zorgt voor variatie en complementariteit zodat het gebied kan inspelen op kansen en ontwikkelingen.
- **Samenhangende ontwikkeling op blokniveau.** Door samenwerking tussen eigenaren en het samenvoegen van panden ontstaan nieuwe kansen voor ruimtelijke kwaliteit, functiemenging en investeringen. Zo ontstaan courante panden aan de straatzijde (door samenvoeging smalle panden) met ruimte voor wonen daarachter via ruil- en herverkaveling. Dit moet beleidsmatig en planologisch mogelijk gemaakt worden.
- **Samen aan de slag.** Succes vraagt om een gezamenlijke aanpak van ondernemers, eigenaren, bewoners en gemeente. De samenwerking en het onderlinge vertrouwen is nog broos. Een gebiedscoöperatie kan een middel zijn om samenwerking organiseren en te versterken.

INLEIDING



INLEIDING

Samenwerken aan een toekomstbestendige Steenweg en Voorstad

De Steenweg en Voorstad vormen al eeuwenlang de historische verbinding tussen station en binnenstad van Sittard. Vanuit die geschiedenis ligt er een stevige basis om het gebied toekomstbestendig te maken. Een belangrijke aanleiding voor deze visie is de wens van ondernemers, vastgoedeigenaren, bewoners om sámen met de gemeente de kansen te grijpen die nieuwe ontwikkelingen (zoals Limburg Centraal) bieden. Door krachten te bundelen kunnen de Steenweg en Voorstad weer uitgroeien tot een levendig gebied dat bijdraagt aan de eigenheid en identiteit van Sittard. De cultuurhistorie, de monumentale panden en de historische route, wordt daarbij ingezet als drager van die identiteit en als “smaakmaker” van Sittard Centraal. Tegelijk vraagt de huidige leegstand om een herijking van de functie van panden en plekken: het gebied moet zich als het ware opnieuw uitvinden. Deze ontwikkelingsvisie verkent de kansen en schetst de ruimtelijke en functionele principes voor de toekomst en hoe de betrokken partijen kunnen samenwerken om dit te realiseren. Het functioneren van dit gebied, kan niet los worden gezien van (ontwikkelingen in) de (binnen)stad. De visie focust op de kwaliteiten van de Steenweg en Voorstad als complementair onderdeel van de (binnen)stad.

Totstandkoming

Deze visie is opgesteld door adviesbureau Ginder in opdracht van de ondernemers en vastgoedeigenaren van de Steenweg en Voorstad, in samenspraak met de gemeente Sittard-Geleen. Het is gebaseerd op uitgebreide gebiedsanalyse en meerdere (groeps)gesprekken en sessies met betrokkenen.

Leeswijzer

De rapportage is als volgt opgebouwd: eerst duiken we in de rijke historie van het gebied. Vervolgens bespreken we de actuele dynamiek: de ruimtelijke kansen die voortkomen uit regionale ambities (zoals Sittard Centraal binnen Limburg Centraal) en bredere trends in de ontwikkeling van stationsomgevingen. Aansluiten schetsen we het ontwikkelingsperspectief voor het gebied aan de hand of van een set ontwikkelprincipes. We richten ons daarbij bewust op kansen en mogelijkheden in plaats van op problemen vanuit de overtuiging dat positieve energie nodig is om het gebied vooruit te helpen (Tegelijkertijd zijn er wel zorgen bij partijen binnen het gebied over de ontwikkelingen de afgelopen jaren en de samenwerking met de gemeente. Deze rapportage biedt aanknopingspunten om het tij te keren en het vertrouwen te versterken). Tot slot presenteren we een uitvoeringsprogramma met concrete stappen om de visie werkelijkheid te laten worden.



DYNAMIEK EN DE STEENWEG & VOORSTAD



HISTORISCHE BIOGRAFIE



1900



2020



1850



1950



HISTORISCHE BIOGRAFIE

Steenweg en Voorstad cruciale schakels in Sittard's stadsstructuur

De Steenweg en Voorstad zijn van oudsher cruciale schakels in Sittard's stadsstructuur. De Steenweg was oorspronkelijk onderdeel van een middeleeuwse handelsroute richting de Maas, uniek vanwege de vroege verharding met klinkers (vandaar de naam "Steenweg"). Eeuwenlang verbond deze route de historische binnenstad met gebieden daarbuiten. In 1844 sneed de aanleg van de Rijksweg het gebied in tweeën: het stuk direct buiten de stadspoort behield de naam Voorstad, het verdere traject werd Steenweg genoemd. Met de komst van de spoorlijn en station Sittard in 1865 veranderde het karakter van de Steenweg ingrijpend. De voorheen agrarische weg ontwikkelde zich tot een levendige straat met hotels, cafés en ambachtelijke werkplaatsen. Rond 1900 telde de wijk meer dan 200 panden (tegenover circa 60 een eeuw eerder), wat de snelle groei illustreert. Gedurende de 20e eeuw verplaatste het zwaartepunt van het winkelen zich waardoor Steenweg en Voorstad aan betekenis als winkelstraat inboetten. Toch behielden ze een belangrijke rol voor Sittard. Zo vormt de route Steenweg-Voorstad tot op heden de klassieke carnavaalsroute door de stad bijvoorbeeld. Dankzij monumentenzorg en lokale initiatieven zijn veel historische panden bewaard gebleven. Vandaag de dag ademen de straten nog steeds historie, laten ze met de verschillende architectuurstijlen gedurende de eeuwen als 'jaarringen' zien en geven ze Sittard een eigen en herkenbaar karakter waarop voortgebouwd kan worden.



REGIONALE GROEIAMBITIES ALS KANS

Limburg Centraal: regionale groeiambities als kans

Tegen de achtergrond van regionale ontwikkelingen liggen er grote kansen voor het gebied. Binnen het programma Limburg Centraal werken de provincie, het Rijk en Limburgse gemeentes samen om ruim 30.000 nieuwe woningen te realiseren rond de intercitystations van Weert, Roermond, Maastricht, Heerlen en Sittard. Voor Sittard betekent dit project “Sittard Centraal” een aanzienlijke verdichting rond het station, met nieuwe woon-werkmogelijkheden. De Steenweg en Voorstad spelen als directe verbindingroute tussen station en Markt hierin een sleutelrol. De centrale ligging van Sittard in de Euregio vormt daarbij een sterk uitgangspunt: tussen economische toplocaties als Brainport Eindhoven, Aken en Maastricht kan Sittard nieuwe bewoners en bedrijven aantrekken die profiteren van zowel de goede bereikbaarheid als de kleinschalige charme van de stad. De ambitie is om het stationsgebied te transformeren tot een levendig stadsdeel waar wonen, werken en ontmoeten hand in hand gaan. Concreet voorziet Sittard Centraal in zo'n 3.000 nieuwe woningen (voor alle segmenten van sociale huur tot vrije sector) en de nodige extra arbeidsplaatsen in de omgeving van het station richting 2040. Tegelijk wordt ingezet op hoogwaardige openbare ruimte en het slechten van barrières: de historische kloof tussen de binnenstad (ten oosten van het spoor) en de naoorlogse wijken (ten westen) moet plaatsmaken voor verbondenheid. De Steenweg en Voorstad kunnen met de bestaande kwaliteiten, historische uitstraling, nabijheid van station én centrum, en een zekere grandeur van de bebouwing, een



aantrekkelijke vestigingsplek worden voor nieuwe bewoners, bedrijven en voorzieningen die voortkomen uit deze regionale groei. Een belangrijk uitgangspunt is dat het gebied complementair en onderscheidend moet zijn ten opzichte van andere delen van Sittard, zodat het een eigen rol krijgt in de stadsontwikkeling en de regionale ambitie van Limburg Centraal waarmaakt.

Van vervoersknooppunt naar levendig verblijfsgebied

Stationsomgevingen door heel Nederland, zoals ook in Sittard, transformeren van doorloopruimtes tot volwaardige stukjes stad. Waar vroeger de 'knoopwaarde' (de waarde als vervoersknooppunt) voorop stond, draait het tegenwoordig ook om 'plaatswaarde' (aantrekkelijkheid als verblijfsplek). Dit betekent dat het gebied rond een station niet alleen uitstekend bereikbaar is, maar ook een fijne omgeving wordt om te werken, te wonen en te verblijven. In de praktijk houdt dit een mix van functies in: zakelijke dienstverlening (zoals kantoren voor bijvoorbeeld IT, advies) nestelt zich graag rond het station vanwege de bereikbaarheid en de centrale ligging in een regionaal netwerk. Daarnaast zorgt horeca voor levendigheid op verschillende momenten van de dag. Nieuw is de komst van wonen in stationsgebieden: door nieuwe appartementen en woningen toe te voegen ontstaat er een 24/7 dynamiek die bijdraagt aan sociale veiligheid en een breed voorzieningenaanbod. Mensen die hier wonen profiteren van duurzame mobiliteit (trein, bus, fiets).

Steenweg en Voorstad als kans voor onderscheidend profiel Sittard Centraal

De ontwikkeling van de stationsomgeving in Sittard past in deze ontwikkeling. Sittard voegt daar de nabijheid van de historische binnenstad aan toe. Belangrijk is dat de ontwikkeling van het station als volwaardig stadsdeel aansluit bij de identiteit van Sittard: het mag geen generiek stationsgebied worden, maar moet gebruikmaken van de aanwezige kwaliteiten. De aanwezigheid van monumentale panden en het historische karakter van de Steenweg en Voorstad geven Sittard Centraal een unieke positie. Door deze lokale identiteit te verankeren in nieuwe ontwikkelingen, bijvoorbeeld gebruik van erfgoed, inrichting met verwijzing naar de geschiedenis, ontstaat een gebied dat herkenbaar Sittards is en aantrekkelijk als vestigingsplaats voor investeerders en gebruikers.

ONTWIKKELINGS- PERSPECTIEF



De Steenweg en Voorstad kan zich ontwikkelen tot een levendige, aantrekkelijke stadsroute die station en binnenstad verbindt. Door de historische identiteit te combineren met eigentijdse functies en een hoogwaardige openbare ruimte, ontstaat een aantrekkelijk gebied om te beleven, ontmoeten, werken en wonen. Daarbij is er ruimte voor winkels, horeca en ook vooral voor andersoortige bedrijven en wonen. Zo wordt het gebied een onderscheidend onderdeel van Sittard Centraal, met een eigen multifunctioneel karakter en een sterke sociale en economische positie. Een gezamenlijke aanpak door ondernemers, bewoners, eigenaren en gemeente is daarbij cruciaal.

Dit hoofdstuk presenteert ontwikkelprincipes die samen richting geven aan de ontwikkeling van de Steenweg en Voorstad:

- Kansen centraal;
- Steenweg en Voorstad als 'smaakmaker' van Sittard Centraal;
- Synergie tussen openbare ruimte, gevels, panden;
- Uitnodigende entrees;
- Knooppunten zorgen voor verbinding;
- Deelgebieden met een eigen en complementair profiel;
- Samenhangende ontwikkeling op blokniveau;
- Samen aan de slag.

Het gebied kan via deze principes zijn sterke punten uitbouwen en zijn zwakke punten aanpakken, met respect voor het verleden én oog voor de toekomst. De principes fungeren als kader waarbinnen ondernemers, eigenaren en overheid samen projecten en initiatieven kunnen vormgeven. Hierna lichten we ze nader toe.

Kansen centraal

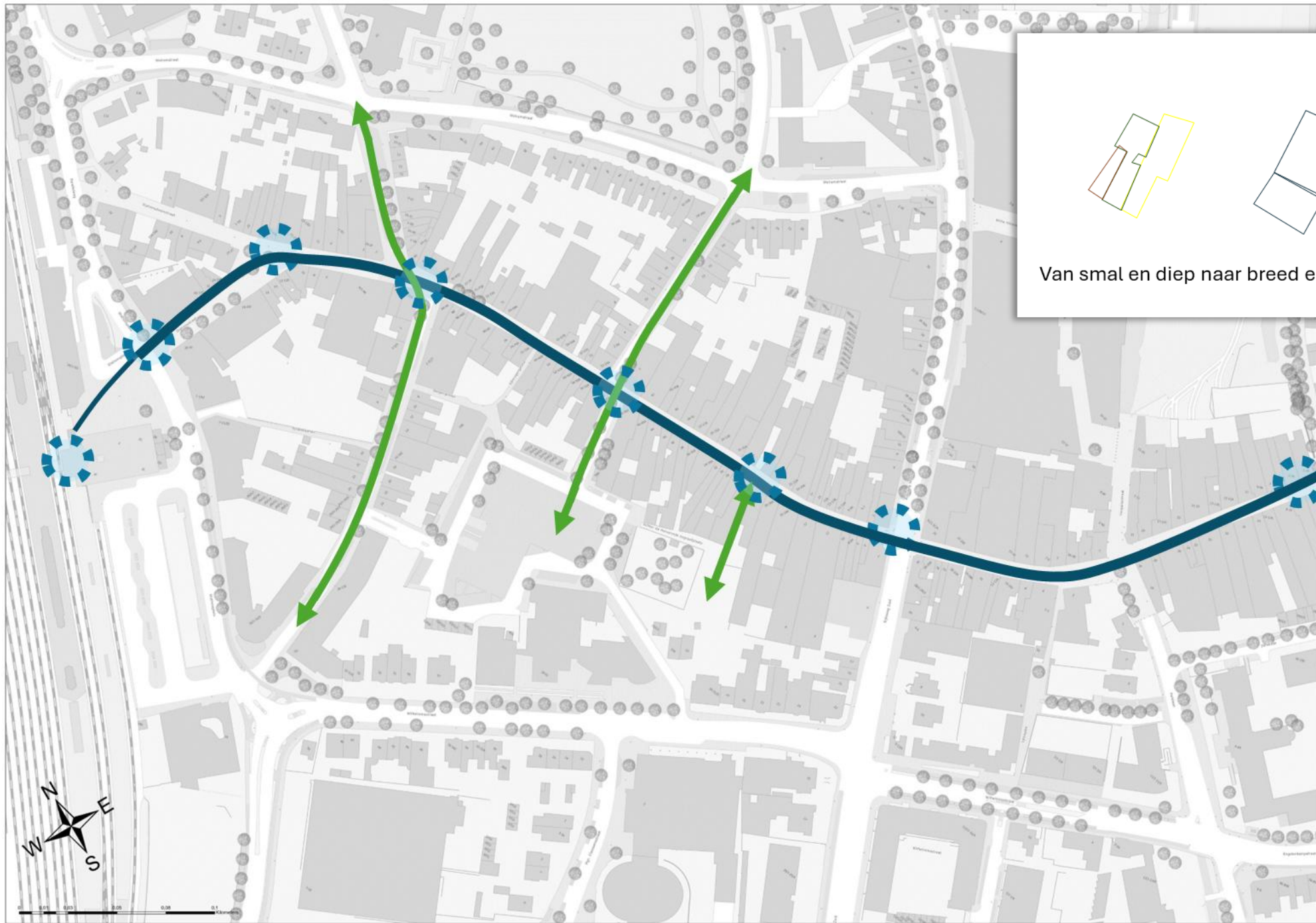
Bij het opstellen van deze visie is er bewust voor gekozen om niet te blijven hangen in een uitgebreide probleemanalyse, maar de aandacht te vestigen op ontwikkelkansen. Natuurlijk zijn er kwetsbaarheden en uitdagingen (zoals leegstand, versnipperd eigendom, druk op de beschikbare parkeerruimte), maar de gedachte is dat juist het benadrukken van kansen energie en inspiratie geeft aan alle betrokken partijen.

Steenweg en Voorstad als 'smaakmaker' van Sittard Centraal

Het gebied kan uitgroeien tot een opvallend sterk onderdeel van de bredere ontwikkeling Sittard Centraal. Als “smaakmaker” van Sittard Centraal laat het gebied zien hoe historische charme en eigentijdse stedelijkheid hand in hand kunnen gaan. Concreet betekent dit dat de Steenweg en Voorstad bezoekers en bewoners moeten verrassen en verleiden. Dit gebeurt door het benadrukken van het unieke karakter: de cultuurhistorie (monumentale gevels, verhalen van vroeger) wordt beleefbaar gemaakt en gecombineerd met nieuwe functies die passen bij een modern stadshart. Het gebied wordt zo een etalage van wat Sittard te bieden heeft, zowel aan mensen van buiten (denk ook aan toeristen) als aan de eigen inwoners. Deze mix maakt de route van station naar binnenstad levendig en aantrekkelijk. Tegelijk blijft de verbindingfunctie centraal staan: het gebied moet de schakel vormen tussen station en binnenstad, in zowel fysieke zin (een prettige looproute) als functionele zin (wat betreft de invulling van de panden). Door in te zetten op dit onderscheidende profiel – historisch én vooruitstrevend – draagt het gebied wezenlijk bij aan de identiteit van Sittard Centraal. Cruciaal hierbij is dat de historische kwaliteiten niet als last worden gezien, maar als troef: ze geven het gebied een ziel die nieuwe ontwikkelingen elders niet zomaar kunnen bieden.

Synergie tussen openbare ruimte, gevels, panden

Een aantrekkelijke openbare ruimte en gevels vormen het casco (raamwerk) van het gebied en zijn voorwaardelijk voor succes. Dit ‘decor’ moet op orde zijn om bezoekers een prettig gevoel te geven en om te zorgen voor een aantrekkelijk ondernemingsklimaat. Concreet houdt dit in dat straten en pleintjes schoon, heel en veilig zijn, dat de inrichting uitnodigt tot verblijven (bankjes, groen, goede verlichting) en dat gevels goed onderhouden en aantrekkelijk zijn. Maar; een mooi decor alleen is niet genoeg. Daarom moet het casco hand in hand gaan met de juiste functies in de plint (begane grond) van de panden. Als vergelijkbare of complementaire bedrijven dicht bij elkaar zitten, versterken ze elkaar en ontstaat er synergie die bezoekers aantrekt. Zo wordt de route als geheel interessant om te bewandelen. Belangrijk is ook de verbinding met de rest van de stad: de route moet goed aansluiten op parkeerplaatsen (auto en fiets) en omliggende wijken, zodat het gebied geen geïsoleerd traject is maar onderdeel van een breder netwerk van plekken. Dit vraagt een sterke koppeling is met het parkeerterrein aan de Steenweg en de nieuwe ontwikkelingen op de voormalige Berden-locatie. Door nieuwe dwarsverbindingen en doorgangen te creëren (waar mogelijk) betrekken we het achterliggende gebied bij de hoofdas. Een aantrekkelijk casco zorgt voor de basisbeleving waar iedereen profijt van heeft, vulling met de juiste functies zorgt voor levendigheid.

A diagram within a white box with a thin grey border. It contains two simplified building footprints. The footprint on the left is narrow and elongated, with its left side colored red and its right side colored yellow. The footprint on the right is wider and more rectangular. Below these footprints is a line of text in Dutch.

Van smal en diep naar breed en ondiep

Uitnodigende entrees

De toegangen tot het Steenwegkwartier, zowel aan de zijde van het station via de Stationsstraat als aan de kant van de historische binnenstad, verdienen extra aandacht. Deze entrees zijn de visitekaartjes van het gebied: ze bepalen de eerste indruk voor voetgangers die de route op gaan. Aan de westkant, bij het station, moet de overgang van het stationsplein naar de Steenweg aantrekkelijk zijn zodat deze mensen de weg wijst richting binnenstad via de Steenweg. Dit vraagt ook een andere invulling van de (commercieel) plint met leegstand nabij deze entree. Door complementair aan Limburg Centraal ruimte te bieden voor bijpassend wonen bijvoorbeeld. Aan de oostkant, waar de Voorstad aansluit op de historische binnenstad, is het net zo belangrijk dat mensen worden verleid om de route richting station te volgen. Dit betekent heldere bewegwijzering, maar vooral ook een aantrekkelijke uitstraling: van panden, actieve plinten en zichtbare hints dat er verderop iets te beleven valt.

Knooppunten / condensatiepunten zorgen voor verbinding

Langs de route zelf zijn er enkele belangrijke knooppunten die fungeren als schakels tussen deelgebieden, “stapstenen” waar de bezoeker telkens even blijft hangen en daardoor de hele route kan overbruggen. Zie ook de verbeelding op de volgende pagina. Bijvoorbeeld de kruising bij waar Steenweg en Overhovenerstraat samenkomen), de omgeving van Onder de Linde (in de Stationsstraat op de hoek van de Stationsdwarsstraat) en de locatie Berden waar een nieuwe ontwikkeling komt. Op deze plekken moet extra geïnvesteerd worden in de openbare ruimte, zichtlijnen, levendigheid en bijpassende functies, omdat ze de oriëntatiepunten zijn.

GEBIEDSVISIE STEENWEG – VOORSTAD SITTARD



Een knooppunt dat goed functioneert, biedt iets om te zien of te doen: een klein pleintje met een terras, een opvallend pand met een aantrekkelijke invulling, een zitgelegenheid, een openbaar toilet, een evenement en etalages die de aandacht trekken. De knooppunten moeten goed herkenbaar en comfortabel, veilig en uitnodigend zijn, zodat ze als rustpunt of beslipunt dienen. Als ze onaantrekkelijk zijn, haken mensen af en keren ze eerder om. Daarom is het zaak dat juist op deze sleutelposities investeringen in gevelverbetering, verlichting en invulling prioriteit krijgen. Zo worden zichtlijnen benut.

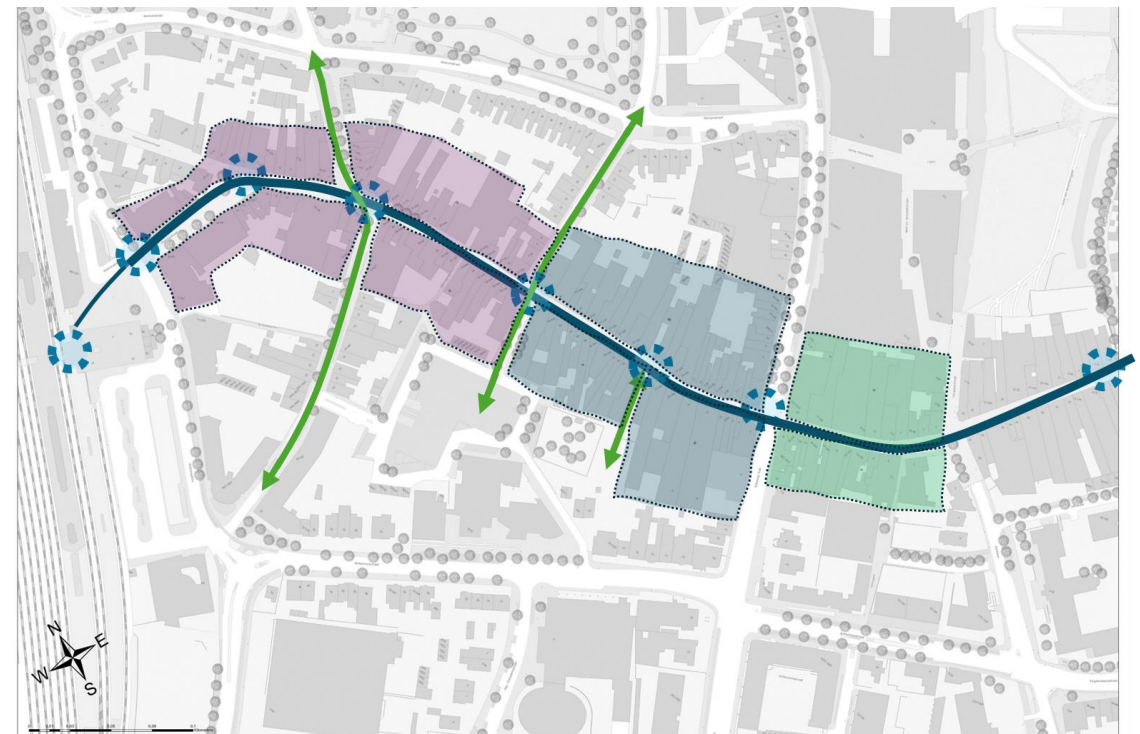
Deelgebieden met een eigen en complementair profiel

We beschouwen de Steenweg en Voorstad als een ketting, waarbij verschillende deelgebieden de kralen vormen die aan elkaar verbonden worden via de route van Station naar de binnenstad en vice versa. Het gaat om de volgende deelgebieden:

- Stationsomgeving / overgangszone: de stationsomgeving en het gedeelte waarin de Stationsstraat overgaat in de Steenweg tot de hoek met de Overhovenerstraat;
- Steenweg: het gedeelte tussen de kruising Overhovenerstraat en de Rijksweg nabij het parkeerterrein;
- de Voorstad.

Voor elke kraal is gekeken wat de 'voedingsbodem' is: welke functie kan hier goed gedijen gezien de loopstromen en de aanwezige panden? Dit leidt tot gebiedsprofielen op maat die hierna zijn weergegeven. Belangrijk

is dat bewoners van het Steenwegkwartier zelf ook voorzieningen hebben; een deel van het aanbod mag gerust zijn afgestemd op de mensen die er wonen, zodat er een stabiele basis is los van toevallige passanten. Door deze gedifferentieerde invulling ontstaat een route die bij elke afwisseling iets nieuws biedt en daarmee boeiend blijft. Deze manier van denken voorkomt ook teleurstellingen: we erkennen dat de passantenstroom op sommige stukken niet genoeg is voor winkels en spelen daar op in met andere functies. Uiteraard moeten de precieze invullingen per deelgebied verder worden uitgewerkt. Daarbij moet ook worden gekeken naar de aantallen en de kwaliteit van parkeervoorzieningen die (deels) voor de 'voeding' van het gebied zorgen.





Stationsomgeving / overgangszone

- Karakter: representatieve stadspoort, dynamisch, zakelijke kleinschalige dienstverlening met creatieve werkplekken.
- Functies: zakelijke dienstverlening (notarissen, ontwerpers, adviseurs, ontwerpers, advocaten), co-werkplekken (zzp-ers, ambachtslieden, kunstenaars), praktijk aan huis, combinatie werken-wonen-verkopen en wonen nabij binnenstad/station. (dag)horeca en rustpunten (bankjes bijv.) op de knooppunten evenals ruimte voor activiteiten en evenementen.
- Doelgroepen: Creatieve ondernemers en makers, studenten, zakelijke professionals.

Steenweg

- Karakter: een ambachtelijke as waar kwaliteit, vakmanschap en ontmoeting voor de wijk centraal staan (dorp in de stad), parkeren als bronpunt op korte afstand.
- Functies: beleving door een mix van kwaliteitswinkels, doelgericht bezochte bedrijven, ambachtelijke ondernemers (slager, bakker/lunch/koffie), ateliers, consumentgerichte dienstverleners (voor de wijk), logies op verdieping.
- Doelgroepen: Trouwe klanten, doelgerichte shoppers, toeristen, bewoners Sittard Centraal.

Voorstad

- Karakter: doelgerichte mode- en lifestyle-zone met eigentijdse (gelegenheids)mode.
- Functies: doelgericht bezochte detailhandel en ondersteunend ambacht, winkel ondersteunende horeca domineren in het straatbeeld.
- Doelgroepen: Shoppers en kopers met een specifiek doel.

Samenhangende ontwikkeling op blokniveau

Een belangrijk uitgangspunt voor de toekomstige ontwikkeling is het denken in bouwblokken in plaats van individuele panden. De Steenweg kenmerkt zich door smalle, diepe percelen en panden, wat beperkingen oplegt aan ruimtelijke en functionele mogelijkheden. Door samenwerking over erfgrenzen heen, bijvoorbeeld via het koppelen van panden of het herverkavelen van percelen, ontstaan nieuwe kansen voor ruimtelijke kwaliteit, economische haalbaarheid en maatschappelijke meerwaarde. Het bundelen van kleine panden tot één groter geheel aan de straatzijde maakt het mogelijk om de begane grond ruimer en aantrekkelijker in te richten voor publieksfuncties (voorzijde commercieel). Dit draagt bij aan een levendig straatbeeld en een betere functiemenging. Tegelijkertijd kunnen de bovenlagen en het achterliggende gebied worden benut voor woningen in de vorm van tweedelijns bebouwing (wonen achterzijde). De tweedelijns bebouwing biedt bovendien kansen voor rustige woonmilieus en spreiding van woningtypes. Gecombineerde ontwikkelplannen bieden schaalvoordelen en maken het aantrekkelijker voor investeerders om te participeren. Dit principe van samenhangende blokontwikkeling maakt het mogelijk om een consistent straatbeeld per cluster te realiseren. Architectuur en uitstraling van samengevoegde panden kunnen op elkaar worden afgestemd, waardoor het gevelritme aantrekkelijk blijft.

Zorg voor zichtbare beweging en een verzorgde uitstraling

Levendige, open en aantrekkelijk etalages zijn van groot belang voor de beleving door de bezoeker. Tijdelijke invullingen, pop-ups, kunst in lege etalages of buurtactiviteiten zorgen voor reuring en laten zien dat het gebied leeft en in beweging is. Dit draagt aan positieve beeldvorming en vormt een uitnodiging voor bezoekers en ondernemers. Daarmee jaagt het structurele versterking van het gebied aan. Op dit moment zijn er al voorbeelden van ondernemers die hun etage inzetten en wordt er gesproken over tijdelijke invulling van panden. Helaas zijn er ook voorbeelden van etalages en plekken die als onaantrekkelijk en zelfs 'onguur' worden ervaren. Ook de uitstraling van de ramen van de woningen verdient aandacht. Passende raamdecoratie draagt bij aan de uitstraling van de straat en het gebied.



Samen aan de slag

Ondernemers, eigenaren, bewoners en gemeente moeten de handen ineenslaan. Alleen samen kunnen we het gebied écht vooruithelpen. Het vertrouwen in de gemeente is echter broos. Ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners willen dit versterken door met concrete acties aan de slag te gaan. Dit vraagt, in de ogen van de partijen in de straat, de nodige voortvarendheid. Ook vanwege prangende vraagstukken (door partijen in het gebied worden genoemd: verkeersveiligheid, laden en lossen, effect toevoegen woningen op de vraag naar parkeerruimte, toekomstige bereikbaarheid, veiligheidsbeleving, leegstand e.d.). Voorkomen moet worden dat het gebied afglijdt en het economisch functioneren, de leefbaarheid en de veiligheid verder verslechteren. Tegelijkertijd zien partijen de potenties van het gebied, de kansen. Aan de slag! In het uitvoeringsprogramma staan verschillende acties genoemd. Ook acties waar al lang over gesproken wordt en waar de uitvoering te lang op zich laat wachten. Door zichtbare resultaten wordt gewerkt aan vertrouwen in het gebied en positieve beeldvorming over het gebied (ook nodig om partijen te interesseren voor vestiging in het gebied). Zo wordt de visie zichtbaar en voelbaar in de stad.

Een gebiedscoöperatie om samen kansen te pakken

Ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners willen daarbij ook een actieve bijdrage blijven leveren. Een gebiedscoöperatie kan een passende vorm zijn om deze samenwerking vorm te geven en om een 'middel' te hebben om gezamenlijk te investeren in het gebied. Deze coöperatie kan aan de slag gaan met de branding van het gebied, prioritaire projecten of plekken, de branchering, bloksgewijze transformatie (aanjagen en ondersteunen) en het aantrekken en ondersteunen van ondernemers. Deze agenda moet gezamenlijk worden uitgewerkt. Dit geeft ook richting aan de taken, het mandaat, de financiering en de werkwijze. De mogelijke opzet willen ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners verder verkennen. Ook om zo voor de gemeente een stevige partner in het invullen van de ambities voor Sittard Centraal. En om zo als gebied goed te verbinden met (de ontwikkelingen in) Limburg Centraal.

UITVOERINGS- PROGRAMMA



Actie	Start	Verantwoordelijkheden	Benodigde middelen
Maatwerkgesprekken met partijen over investeringsplannen / verbinding Sittard Centraal	Korte termijn	Gemeente	Tijdsinzet vanuit betrokkenen uit het gebied
Verkenning en uitwerking gebiedscoöperatie Steenweg - Voorstad.	Korte termijn	Ondernemers, vastgoedeigenaren en bewoners (initiatief). Gemeente faciliteert.	Draagvlak onder de leden, ondersteuning gemeente (procesbegeleiding).
Tijdelijke invulling panden en activeren van etalages via bijv. historische foto's, exposities door lokale kunstenaars & ambachtslieden en presentatie lokale ondernemers/merken.	Doorlopend	Gebiedscoöperatie, Woonpunt (bereid ruimte beschikbaar te stellen), andere vastgoedeigenaren en gemeente (aansluitend lopend initiatief).	Matchmaking pandeigenaren en initiatieven vanuit de straat en stad.
Entrees en knooppunten markeren en activeren: realisatie poort Stationsstraat (lopend initiatief), planontwikkeling voor de overige entees en knooppunten. I.c.m. programmering van de knooppunten met events, pop-up-terrassen, foodtrucks, groen, straatmeubilair etc.	Korte termijn	Gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers.	Investering in poort, planontwikkeling met mogelijk inzet leefbaarheidsfonds provincie Limburg.
Kwaliteitsimpuls openbare ruimte (plantenbakken, geveltuinen).	Korte termijn / deels opgepakt	Gemeente (beheer openbare ruimte). Ondernemers en bewoners (adoptatie & onderhoud groen).	Budget voor materialen (groen), samenwerking onderhoud mogelijk extra impuls met leefbaarheidsfonds Provincie Limburg.
Gevelverbetering gezamenlijke planvorming en uitvoering gevelrenovaties.	2026	Gebiedscoöperatie (coördinatie, gedeelde architect), vastgoedeigenaren (uitvoering renovatie), gemeente (financiering subsidie) en mogelijk provincie (leefbaarheidsfonds).	Subsidiebudget voor gevelherstel, eigen investeringen vastgoedeigenaren, architect-adviseur aanstellen, mogelijke inzet leefbaarheidsfonds Provincie Limburg.
Gerichte branchering en ondernemerswerving via functieprofiel per deelgebied, aantrekken gewenste functies, voorkomen ongewenste invulling van panden.	2026	Gebiedscoöperatie, Politie/Brandweer, gemeente.	Periodieke schouw (1 tot 2 keer per jaar).
Samenhangende (her)ontwikkeling per bouwblok. Bundelen panden met commerciële ruimte straatzijde en tweedelijs bebouwing achterliggend deel perceel, bloksgewijze transformatieprojecten.	Korte termijn	Vastgoedeigenaren (initiatief samenwerking), gemeente (faciliteert met aangepaste beleidskaders en planologisch en mogelijk investeringen), gebiedscoöperatie (platform voor overleg).	Ontwikkelstudies per cluster, aanpassen beleidskaders, investeerders/ontwikkelaars aantrekkelijk, mogelijk investeringsfonds of voorkeursrecht om grip te krijgen.
Benutten historische identiteit voor gebiedsbranding. Benutten kwaliteiten en DNA van het erfgoed en de historie bij herbestemming, storytelling, branding en evenementen.	Start KT daarna doorlopend	Gebiedscoöperatie (erfgoed werkgroep), erfgoedinstanties/stadsgidsen (content) en gemeente (monumentenbeleid).	Inventarisatie verhalen, investeringen in QR-codes en informatiebordjes, organiseren jaarlijks evenement.



Entree markeren en activeren
Illustratieve artist impression poort Stationsstraat



Invulling van panden en activeren etalages
Artist impression tijdelijk programmeren



Benutten historische identiteit
voorbeeld Hezelstraatkwartier Nijmegen



Invulling van panden en activeren van etalages
Tijdelijk programmeren etalages
voorbeeld Heerlen.