

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/24/659723

Onderwerp

Wijziging omgevingsplan 'Huis aan de Markt en Steenweg 12, Sittard

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

1. Te bepalen dat voor het TAM-omgevingsplan 'Huis aan de Markt en Steenweg 12, Sittard' geen plan-Mer noodzakelijk is respectievelijk geen milieueffectrapport wordt gemaakt.
2. De nota van wijzigingen vast te stellen
3. Het omgevingsplan te wijzigen door het 'TAM-plan Huis aan de Markt en Steenweg 12, Sittard' (NL.IMRO.1883.TAMMarkt1Steenweg12.VA01) vast te stellen.
4. In het TAM-omgevingsplan geen publiekrechtelijke regels omtrent kostenverhaal op te nemen, nu er geen sprake is van kostenverhaalsplichtige act viteiten als bedoeld in artikel 8.13 Omgevingsbesluit.

Inleiding

Op 26 maart 2024 heeft het college ingestemd met de Ontwikkelingsovereenkomst met Berden met betrekking tot de ontwikkeling van de voormalige V&D-locatie en de locatie Steenweg-Rijksweg Zuid te Sittard.

Op 3 september 2024 heeft het college ingestemd met het advies van 21 augustus 2024 inzake de stedenbouwkundige massa voor de achterblijflocaatie Steenweg/Rijksweg Zuid te Sittard, met het participatieplan en met het bekend maken van het voornemen wijziging Omgevingsplan gemeente Sittard-Geleen voor de locaties Markt en Steenweg/Rijksweg Zuid te Sittard. Op 24 september 2024 is het voornemen van de planwijziging bekend gemaakt.

Voor de herontwikkeling van de voormalige V&D-locatie aan de Markt in Sittard is een plan opgesteld. Belangrijke onderdelen van deze herontwikkeling zijn de verplaatsing van de raadzaal met bijbehorende vergaderruimten van Geleen naar Sittard. En de verplaatsing van de winkel van Berden mode, wonen & meer (hierna: Berden) van de Steenweg/Rijksweg Zuid te Sittard naar de Markt te Sittard. De achterblijflocaatie, waar de huidige winkel is aan de Steenweg, zou grotendeels met woningbouw worden herontwikkeld.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan heeft gedurende zes weken van 23 januari tot en met 5 maart 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

De herontwikkeling aan de Steenweg met woningbouw blijkt momenteel financieel niet haalbaar. Het vast te stellen plan wordt onder andere daarom ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vastgesteld. De voornaamste wijziging betreft de Steenweg. Het ontwerp voorziet immers in de bouw van woningen. Het vast te stellen plan beperkt zich op de Steenweglocatie tot het wegbestemmen van detailhandel. Omdat het winkelvloeroppervlak in Sittard buiten het

Burgemeester

mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris /algemeen directeur

drs L.J.F.P. Busschops

kernwinkelgebied niet mag toenemen, moeten beide locaties in één wijzigingsplan worden geregeld. Het wijzigingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie aan de Markt. Voor de locatie aan de Steenweg blijft de wijziging beperkt tot uitsluiten van detailhandel.

Beoogd effect

Het wijzigingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locaties Markt 1 en het wegbestemmen van detailhandel aan de Steenweg. Het voormalige V&D-gebouw krijgt een nieuwe invulling met publieksgerichte functies, namelijk een winkel, een restaurant en de raadszaal met fractiekamers evenals een openbare fietsenstalling, toiletten en multi-trouwzaal. De locaties aan de Markt voorziet in nieuwe woningen waarmee een deel van de woningbehoefte wordt ingevuld. Aan de Steenweg wordt detailhandel uitgesloten maar blijven meerdere functies mogelijk. Hiermee wordt invulling gegeven aan het door de gemeenteraad vastgestelde detailhandelsbeleid namelijk door in het aanloopgebied geen vierkante meters detailhandel toe te laten nemen.

Argumenten

1.1 Er is geen plan-Mer noodzakelijk

Als het plan kaders stelt voor projecten in het plangebied waarvoor volgens het Omgevingsbesluit een project-mer of een mer-beoordeling verplicht is, of als de ontwikkelingen binnen het plan mogelijk tot significante gevolgen leiden voor Natura 2000-gebieden waardoor een Passende beoordeling (een wettelijk voorgeschreven beoordeling van gevolgen voor Natura 2000-gebieden) nodig is, dan is een plan-Mer noodzakelijk respectievelijk moet een milieuraapport worden gemaakt.

Uit toetsing aan artikel 16.36, lid 3 en 4 Omgevingswet volgt dat het besluit tot wijziging van het omgevingsplan voor onderhavig project niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. Het besluit bevat namelijk wél een activiteit uit kolom 3 van bijlage 4 van het Omgevingsbesluit [J11], namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject, maar er wordt niet voldaan aan de drempelwaarden die zijn vastgelegd in kolom 2 (gevallen waarin de mer-plicht geldt). Er kan derhalve worden volstaan met een plan-mer-beoordeling. Deze plan-mer-beoordeling is opgenomen in de toelichting behorende bij het wijzigingsplan.

2.1 Het wijzigingsplan is ten opzichte van het ontwerp gewijzigd.

Het plan is op onderdelen gewijzigd. Voor een volledig overzicht wordt verwezen naar de nota van wijzigingen.

3.1 Het plan voorziet in de herontwikkeling van een belangrijke locatie voor de binnenstad van Sittard, namelijk het gebouw waarin V&D gehuisvest was.

Het voormalige V&D-gebouw ligt in het hart van de stadskern Sittard aan de Markt. De herontwikkeling aan de Markt voorziet in de bouw van 28 woningen, een winkel, een parkeergarage, een openbare fietsenstalling, openbare en toegankelijke toiletten, een raadzaal met vergaderkamers, multifunctionele (trouw)zaal en een restaurant.

Voor de locatie Steenweg komt enkel de functie 'detailhandel' in dit plan te vervallen. De overige volgens het omgevingsplan toegelaten functies blijven gehandhaafd.

3.2 Het plan voorziet in een woningbehoefte.

Volgens het woonbehoefte onderzoek Sittard-Geleen (STEC-groep, 7 september 2023) bestaat er de komende jaren vooral kwalitatieve behoefte aan nultredenwoningen en aan betaalbare huurwoningen (sociale huur en midden huur). De gemeente Sittard-Geleen heeft op dit moment (mei 2023) plannen voor 1.700 extra woningen. Hierdoor zijn er ruim voldoende plannen om in de

verwachte kwantitatieve woningbehoefte voor de komende acht jaar (+535 woningen in migratiescenario) te kunnen voorzien. In de Woondeal heeft de gemeente Sittard-Geleen echter de ambitie uitgesproken om nog meer woningen toe te voegen (+2.440 woningen) tot en met 2030. Het plan voorziet in 28 koop- en/of huurwoningen aan de Markt en de Plakstraat in het hogere vrijesector segment, waarvan acht geen nulredenwoningen zijn. In het door uw raad op 15 december 2021 vastgestelde bestemmingsplan 'Huis aan de Markt' werd al voorzien in het toevoegen van 30 woningen. Bovendien voorziet het vast te stellen plan in de woningbehoefte nu immers 20 nulredenwoningen worden gebouwd en het toevoegen van woningen het past binnen de Woondeal.

3.3 Het plan voldoet aan het subregionale detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek 2023-2030.

Eén van de doelstellingen van het retailbeleid is het inzetten op compactere winkelgebieden en zo veel mogelijk clusteren van het detailhandelsaanbod (en andere publieksvoorzieningen). De winkel aan de Steenweg/Rijksweg Zuid wordt verplaatst naar de Markt 1 te Sittard. Het betreft een verplaatsing binnen het aanloopgebied (balansgebied). In de huidige situatie is Berden Mode gevestigd binnen het aanloopgebied ten westen van het kernwinkelgebied. In de nieuwe situatie is Berden gevestigd direct aangrenzend aan het kernwinkelgebied (hoofdwinkelstructuur).

De verplaatsing heeft geen negatieve effecten op de hoofdstructuur zoals bedoeld in de Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg. Er vindt een versterking van die hoofdstructuur plaats, aangezien de detailhandelsstructuur compacter wordt. En ook zal de hoofdstructuur (het kernwinkelgebied) aan kracht winnen door toevoeging van het Berden modewarenhuis. Berden is namelijk een regionaal sterke trekker en zal voor kruisbestuiving zorgen bij andere winkels zoals o.a. de naastgelegen Hema.

Volgens het detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek is het aanloopgebied de zone grenzend aan het kernwinkelgebied. Hier is minder de nadruk op landelijk filiaalbedrijf en waar ook andere functies dan winkels, zoals diensten, wonen, cultuur, kantoor een plek hebben of krijgen. Op de locatie waar de huidige winkel Berden is gelegen, sluiten we met de planwijziging detailhandel uit. Op de locatie aan de Markt 1 wordt met de wijziging een even groot aantal winkelmeters toegestaan. Dat betekent dat het aantal vierkante winkelmeters in het aanloopgebied niet toeneemt.

3.4 De ontwikkeling past binnen de ontwerp-Omgevingsvisie

In de ontwerp-Omgevingsvisie staat over het centrum van Sittard de volgende ambities beschreven. Deze ontwikkeling past in die ambities.

'Het centrum in Sittard is in 2040 als bovenregionaal centrum een echte stedelijke kern die gevonden wordt door recreanten en toeristen van ver buiten de eigen regio. Het is een levendige ontmoetingsplek, met een mix van winkels, woningen, werken en recreatieve functies. Hier begint naast de historische binnenstad een bruisend stationskwartier te ontstaan.

We werken mee aan het verruimen van het aanbod aan recreatief winkelen en maken ruimte voor ontmoeten, beleven en verblijven. We pakken de leegstand aan door onder meer het centrum compact en aantrekkelijk te maken. Aan het kernwinkelgebied grenst het aanloopgebied, waar naast winkels ook andere functies een plek kunnen hebben. Het gaat dan om dienstverlening, wonen, cultuur en werkfuncties. De aantrekkelijkheid van deze zone is de afwisseling van functies. Omdat we een compacter winkelgebied zonder leegstand willen, is het nodig detailhandel buiten het kernwinkelgebied en aanloopgebied te ontmoedigen.'

3.5 Er zijn geen zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp van het wijzigingsplan ingediend.

Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende die periode bestond de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Er zijn geen

zienswijzen ingediend. Wel zijn er diverse participatiebijeenkomsten gehouden en hebben, mede naar aanleiding van die bijeenkomsten, ook één-op-één gesprekken plaatsgevonden.

4.1 Er zijn geen kostenverhaalsplichtige activiteiten

In artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit zijn de kostenverhaalsplichtige activiteiten op gesomd. Het wijzigingsplan heeft geen betrekking op één van deze activiteiten. Op de locatie Markt worden weliswaar woningen toegevoegd maar de locatie Markt 1 is ten tijde van de vaststelling van dit wijzigingsplan nog in eigendom van de gemeente.

Kanttekeningen

4.1. De wijziging van het omgevingsplan kan leiden tot planologisch nadeel.

Als er planologisch nadeel wordt geleden ten gevolge van de wijziging van het omgevingsplan dan kan dat leiden tot nadeelcompensatie (tot 1 januari 2024: planschade). Mocht dit nadeel leiden tot een tegemoetkoming, dan worden daarover specifiek afspraken opgenomen in de – nog te sluiten – anterieure overeenkomst. Waarbij in beginsel aangesloten wordt bij de algemeen toegepaste beleidslijn dat bij ontwikkelingen van derden die kosten worden betaald door de initiatiefnemer. In artikel 4, lid 13 van de Ontwikkelovereenkomst (OOK) staat dat enkel voor de Steenweg afwijkend geldt dat de nadeelcompensatie voor enkel het “wegbestemmen” van de detail voor 50% gedragen wordt door Berden en 50% door de gemeente. In artikel 7 van de OOK staat dat de planologische maatregel pas in procedure wordt gebracht zodra partijen overeenstemming hebben bereikt over het kostenverhaal en nadeelcompensatie door het sluiten van de anterieure overeenkomst. Nu er vanwege de gewijzigde situatie geen sprake is van kostenverhaal wordt er geen anterieure overeenkomst vanwege kostenverhaal gesloten. Tevens is het zo dat de locatie van de huidige winkel aan de Steenweg/Rijksweg Zuid door de gemeente wordt gekocht.

Inclusie

20 van de 28 te realiseren woningen worden gebouwd als nultredenwoningen. Ook de raadzaal, de multifunctionele zaal, de fractiekamers en minimaal één van de openbare toiletten worden voor iedereen toegankelijk gemaakt.

Duurzaamheid

Het bestaande gebouw van de voormalige V&D aan de Markt krijgt een nieuwe invulling. Ook zullen de nieuw te realiseren woningen dienen te voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energieneutrale Gebouwen), evenals dat het voornemen is om het gemeentelijk deel aan de Markt te laten voldoen aan minimaal de BENG-eisen.

Financiën

Voorstel zonder financiële consequenties binnen de begroting.

Aan voorliggend voorstel zijn geen directe financiële gevolgen verbonden die afwijken van hetgeen in de OOK staat opgenomen. De kosten voor het opstellen van het omgevingsplan komen voor zover het de ontwikkelingen van de initiatiefnemer betreft voor diens rekening. Deze kosten zullen, voor zover van toepassing op basis van BVO's, verdisconteerd worden in de realisatiekosten voor het casco van het 'Huis aan de Markt'.

Communicatie en Participatie

Op 3 september 2024 heeft het college ingestemd met het participatieplan. Dit participatieplan is uitgevoerd. Het participatieplan voor Steenweg/Rijksweg Zuid en de Markt in Sittard heeft ter inzage gelegen bij de Stadswinkel Geleen.

Berden heeft de leiding in de communicatie en participatie van beide projecten. De gemeente Sittard-Geleen volgt in de communicatie over de ontwikkeling van het voormalige V&D-pand.

Informatie over deze ontwikkeling is te vinden op de site www.metsittardgeleen.nl, zoekwoord project Huis aan de Markt.

Er zijn diverse bewonersbijeenkomsten geweest. Voor beide locaties afzonderlijk. De verslagen van de bijeenkomsten zijn bijgevoegd.

Vervolg

Na besluitvorming wordt het vastgesteld TAM-omgevingsplan bekendgemaakt in het Gemeentebblad en via het Omgevingsloket. Het besluit treedt vier weken na bekendmaking in werking. Tegen het besluit kan gedurende zes weken na bekendmaking beroep worden ingesteld en een voorlopige voorziening gevraagd.

Openbare besluitenlijst

De gemeenteraad stelt de wijziging van het omgevingsplan voor de locaties Markt 1 (het voormalige V&D-gebouw) en de Steenweg 12 (waar nu de winkel van Berden is gevestigd) vast. Het plan voorziet in de herontwikkeling van het gebouw Markt 1 te Sittard waar voorheen V&D was gevestigd. Hier wordt een winkel (van Berden) gevestigd. Tevens worden er 28 woningen, een raadszaal met overlegkamers, een multi-trouwzaal en een restaurant gerealiseerd. Op de locatie waar nu de winkel van Berden is gevestigd aan de Steenweg te Sittard wordt de vestiging van een winkel uitgesloten.

Bijlagen

- 01 Planregels
- 02 Verbeelding deel Huis aan de Markt
- 03 Toelichting wijzigingsplan
- 04 Motivering wijzigingsplan
- 05 Nota van wijzigingen
- 06 Wijzigingen planregels bij de nota van wijzigingen
- 07 Huis aan de Markt Sittard 12 februari 2025 Verslag Informatieavond definitief
- 08 Huis aan de Markt Sittard 1 oktober 2024 Definitief Verslag participatieavond
- 09 Steenweg Sittard 8 oktober 2024 Definitief Verslag participatieavond
- 10 Steenweg Sittard 17 december 2024 Informatieavond definitief

Voorstel aan Gemeenteraad

Steller: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]@Sittard-Geleen.nl
Team: Ruimtelijke Ontwikkeling

Portefeuillehouders:
L.G.A.J. Geilen
A.L.W.G. Houtakkers

Reg. nummer :
Reg. datum : 20 januari 2025
Reg.nummer(s) bijlagen :