Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2839313

Onderwerp
Wensen en bedenkingen herontwikkeling DSM-torens Poststraat te Sittard

Voorstel / Beslispunten
1. Kennis te nemen van het principebesluit d.d. 16 november 2021 van het college van burgemeester en wethouders, inzake de herontwikkeling van de DSM-torens aan de Poststraat te Sittard.
2. Inzake dit principebesluit geen wensen en bedenkingen te uiten.

Samenvatting / openbare besluitenlijst
Voor de herontwikkeling van de voormalige DSM kantoren aan de Poststraat te Sittard is een schetsplan ingediend. Het plan laat de noordtoren in gebruik als kantoortoren, de zuidtoren krijgt een nieuwe bestemming. Voor deze toren wordt gedacht aan huisvesting voor studenten (circa 220 studio's) en expats/kenniswerkers (circa 40 appartementen). Tevens wordt een aantal (gemeenschappelijke) voorzieningen, zoals een restaurant, vergaderruimten, skybar en sportfaciliteiten gerealiseerd. Dit initiatief past niet binnen het bestemmingsplan 'Kantorenpark Station Sittard' (vastgesteld 12 september 2013) en het vigerende beleid. Gelet op de impact van deze ontwikkeling voor het gebied achter het NS station, wordt de raad gevraagd om ingevolge artikel 169, lid 4 Gemeentewet, wensen en bedenkingen ten aanzien van dit initiatief kenbaar te maken, voorafgaand aan definitieve besluitvorming door het college.

Burgemeester mr. J.Th.C.M. Verheijen	Gemeentesecretaris mr. G.J.C. Kusters

Toelichting voorstel

Het DSM kantoor aan de Poststraat te Sittard is door Mulleners Vastgoed (hierna: Mulleners) in eigendom verworven. De bestemming en het gebruik van de noordtoren als kantoorruimte wordt voortgezet.
De zuidtoren wordt getransformeerd naar een woonfunctie. In het te ontwikkelen programma worden circa 220 studentenstudio's en 40 appartementen voor expats (maximaal 6 maanden per persoon per jaar) gerealiseerd.
Ook worden gemeenschappelijke faciliteiten, zoals een restaurant, vergaderruimten, rooftopbar en binnen-/buitensportfaciliteiten gerealiseerd. Initiatiefnemer wil het plan voor aanvang van het nieuwe studiejaar (september 2022) opleveren.

Onderstaand wordt nader ingegaan op de meest relevante geldende beleidskaders die op het initiatief van toepassing zijn. Bij de verdere uitwerking van het initiatief zullen alle aspecten behorende bij een goede ruimtelijke ordening zoals met betrekking tot externe veiligheid en afvalinzameling door Mulleners verder uitgewerkt dienen te worden.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL: december 2017)
Het kantorengebied achter het station Sittard is in de SVREZL aangewezen als concentratiegebied. Nieuwe kantoorplannen zijn alleen in deze gebieden toegestaan. De SVREZL laat zien dat de vraag van een groot aandeel grootschalige kantoorgebruikers met een voorkeur voor formele monofunctionele kantoorlocaties verschuift naar een groeiend aandeel kleinschalige en middelgrote kantoorgebruikers met een voorkeur voor een stedelijke ligging in een multifunctionele omgeving. In het POL 2014 wordt geconcludeerd dat binnen het thema 'kantoren' te veel bestaand aanbod en bovendien nog een ruime plancapaciteit aanwezig is in relatie tot de te verwachten vraag.
Onlangs heeft Ecorys in opdracht van de regio Westelijke Mijnstreek een nieuwe behoefteraming van de vraag naar bedrijventerreinen en kantoren in de periode 2021-2030 uitgevoerd. Ten aanzien van het kantorenpark Sittard wordt geadviseerd om dit concentratiegebied te verkleinen en er een bredere bedrijfsbestemming aan toe te kennen.

Het voorliggende concept waarbij een deel van het kantoor wordt omgevormd naar wonen en ontmoeten en het overblijvende kantooroppervlak flexibel wordt ingedeeld, past binnen de gewenste inkrimping van het kantoorareaal in het gebied.

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (november 2016)
In deze structuurvisie is studentenhuisvesting in of nabij het centrum van Sittard toegestaan. Voorwaarde is dat het toevoegen van zelfstandige studentenwoningen (in bestaand vastgoed dan wel nieuwbouw) niet mag leiden tot concurrentie met de reguliere woningvoorraad. Realisatie van deze zelfstandige studentenwoningen hoeft niet te worden gecompenseerd. Ze dienen bij voorkeur gerealiseerd te worden in bestaand vastgoed (monumenten, leegstaande scholen, et cetera) en nabij voorzieningen.
In de zuidtoren worden studio's voor een brede studentendoelgroep gerealiseerd. Gezien de ligging nabij het intercitystation zijn studenten aan de universiteiten van Maastricht en Eindhoven de beoogde doelgroep.
In de Toekomstvisie 2030 wordt ingespeeld op de terugkeer van de studenten van Zuyd Hogeschool naar het centrum van Sittard. Hierbij wordt beoogd studenten te binden aan de stad door hoogwaardige studentenhuisvesting, een interessant uitgaansleven en innovatieve werk-/leerconcepten in ondernemersstraten. Een ander uitgangspunt is het voor jongeren aantrekkelijker maken van de gemeente. Dit heeft dan ook gevolgen voor het aanbod aan woningen en woonformules voor bijvoorbeeld studenten en expats.

Tijdelijke huisvesting van medewerkers van (internationale) bedrijven uit de regio is voorzien door het realiseren van 40 shortstay appartementen. Voorwaarden die daarbij gesteld moeten worden, is de tijdelijkheid van huisvesting en het vaststellen van de doelgroep (expats/kenniswerkers).

Subregionale afstemming ten aanzien van beide woonvormen is vereist.

Ten aanzien van de gewenste kwaliteit van de studentenhuisvesting zijn in de nabijgelegen bestemmingsplannen 'Centrum Sittard' en 'Stationsomgeving Sittard' regels opgenomen met betrekking tot de mogelijkheden om zelfstandige studentenhuisvesting te realiseren. Randvoorwaarden zijn dat het daadwerkelijk studentenhuisvesting betreft en dat de oppervlakte per woning niet minder dan 25 m^2 en niet meer dan 35 m^2 bedraagt. Ten behoeve van de kwaliteit en het wooncomfort van de studio's in de zuidtoren wordt aansluiting gezocht bij deze minimale oppervlakte, hetgeen betekent dat de oppervlakte van de studio's ten minste 25 m^2 moet zijn.

Een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing met betrekking tot de vraagkant en mogelijke strijdigheid met andere studentenhuisvesting in het centrum dient door initiatiefnemer nader onderzocht te worden. De gemeente Sittard-Geleen heeft Companen b.v. opdracht gegeven om de behoefte aan studentenhuisvesting (zowel in Geleen rond Brightlands als in Sittard rond Hogeschool Zuyd en Vista) in kaart te brengen. Oplevering van dat onderzoek wordt, vanwege de hoge werkdruk in de markt echter pas in februari 2022 verwacht. Het is aan te bevelen om de uitgangspunten van beide onderzoeken af te stemmen met initiatiefnemer.

Veiligheidsvisie Spoorzone (september 2012)
In deze visie wordt externe veiligheid rondom het emplacement Sittard en het doorgaand spoorvervoer uitgewerkt. Het vastgestelde beleid ziet op een contourenbenadering aan weerszijden van het spoor. Nieuwe kwetsbare bestemmingen binnen een afstand van 50 tot 200 meter uit het spoor dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. In dit geval wordt er geen nieuwe kwetsbare bestemming toegevoegd. Een eerder door initiatiefnemer voorgestelde kinderopvang wordt niet gerealiseerd. Onderzocht wordt nog in hoeverre de personendichtheid een positief verschil (afname ten opzichte van huidige dichtheid toegestaan conform bestemmingsplan) laat zien. Bij de verdere planuitwerking worden effectmaatregelen (zelfredzaamheid, beheersbaarheid en bestrijdbaarheid) opgenomen.

Omgevingsvisie (december 2016)
Het perspectief in de Omgevingsvisie is voor dit gebied 'Kantoorlocatie met internationale uitstraling.' De geprojecteerde woonfunctie levert hier geen bijdrage aan en is in strijd met de Omgevingsvisie. Tegelijkertijd is er aanleiding om dit perspectief aan te passen en in te zetten op een functiemenging in het gebied. De huidige leegstand en de voor kantoren bestemde braakliggende gronden geven dit aan. De door Ecorys uitgevoerde behoefteraming bevestigt dit.

Visie Stationsomgeving
Het voorliggende initiatief kan een katalysator zijn voor een (her)ontwikkeling van het gebied achter het NS-station. Nu is dit een gebied dat van het centrum is afgekeerd. Door meer en andersoortige activiteiten toe te staan, kan zich een omgeving ontwikkelen die niet alleen tijdens kantooruren 'leeft'. Eerdere ambtelijke verkenningen laten zien dat er kansen zijn om dit gebied een eigen gezicht te geven en meer aan te laten sluiten op de binnenstad. Dit vergt een substantiële wijziging van de structuur en inrichting van de openbare ruimte en een herprogrammering van het bestaande (en eventueel nieuwe) vastgoed. Verbeterde verbindingen met de omgeving en in het bijzonder de andere zijde van het station zijn hierbij noodzakelijk. Voor de visievorming omtrent de gehele stationsomgeving zal een separaat traject worden gestart.

Voorkomen dient te worden dat de herinvulling van de DSM-torens een stand alone- ontwikkeling wordt. Een algehele gebiedsontwikkeling is nodig waarmee indachtig onze Toekomstvisie de uitstraling en identiteit van het gebied verbetert en daarmee ook de sociale veiligheid. Hiertoe zullen via een anterieure overeenkomst financiële afspraken met Mulleners gemaakt dienen te worden. Daarnaast zal Mulleners om invulling te geven aan een hernieuwd perspectief voor het gebied, in samenspraak met de gemeente, een prominente rol in de dialoog met relevante belanghebbenden in het gebied dienen te nemen. Aansluiting met de partijen verenigd in het 'Ontwikkelpad Sittard West' is een randvoorwaarde.
Ook zal gezamenlijk onderzocht worden in hoeverre een provinciale bijdrage in deze ontwikkeling mogelijk is.

Conclusie
Hoewel dit initiatief op een aantal bovengeschetste onderdelen van de huidige beleidskaders afwijkt, is dit te motiveren. Daarom wordt de gemeenteraad in de gelegenheid gesteld om ten aanzien van deze afwijkingen van het beleid zijn wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken.

Financiën
Het initiatief komt voor rekening en risico van Mulleners Vastgoed, waarbij ook kostenverhaal zal plaatsvinden. Een nader onderzoek naar financiële bijdragen voor de integrale gebiedsontwikkeling wordt separaat opgestart.

Duurzaamheid
Hergebruik van leegstaande panden draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik. Nieuwe programma's nabij het station kunnen de gewenste herontwikkeling aanjagen.

Inclusie
Inclusie en toegankelijkheid wordt meegenomen als aandachtspunt bij eventuele vergunningverlening. Hierbij wordt een dialoog met de omgeving gestart.

Beginspraak
Het participatietraject zal door Mulleners geïnitieerd worden. Het traject van de integrale gebiedsontwikkeling verloopt onder de verantwoordelijkheid van een aan te wijzen projectmanager, in samenhang met het ontwikkelpad Sittard-West.

Inspraak
Nadat de gemeenteraad zijn wensen en bedenkingen aan het college kenbaar heeft gemaakt, neemt het college een besluit. Tegen dit besluit kan bezwaar en beroep worden ingesteld.

Juridisch
Op dit initiatief is de kruimelgevallenlijst (artikel 4, aanhef, onderdeel 9 van Bijlage II bij het Bor) van toepassing. De omgevingsvergunning kan op reguliere wijze, derhalve binnen 8 weken door het college verleend worden. Uiteraard zal een motivering waarom het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening deel uit moeten maken van de aanvraag.
Tevens wordt, gelet op de impact van deze ontwikkeling, de raad gevraagd om ingevolge artikel 169, lid 4 Gemeentewet, wensen en bedenkingen ten aanzien van dit initiatief kenbaar te maken, voorafgaand aan besluitvorming door het college.

Bijlagen

Bijlage 1: Concept raadsbesluit
Bijlage 2: Collegevoorstel/-principe besluit d.d. 16 november 2021
Bijlage 3: Initiatief Poststraat 1

Voorstel aan **Gemeenteraad**	
Steller : Rob Driessen Telefoon : 046-4778567 E-mail : Rob.Driessen@sittard-geleen.nl Cluster: Omgeving Portefeuillehouder: P.M. Meekels, A.L.W.G. Houtakkers	Reg. nummer : 2839313 Reg. datum : 23 november 2021 Reg.nummer(s) bijlagen :