# Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer: 2825219

## Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan 'Huis aan de Markt'.

## Voorstel / Beslispunten
1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
3. Het bestemmingsplan 'Huis aan de Markt' (het gml-bestand NL.IMRO.1883.BPHuisadMarktSG-VA01) ongewijzigd vast te stellen.

## Samenvatting / openbare besluitenlijst
Voor het voormalige V&D-gebouw aan de Markt te Sittard is het plan opgevat om op deze locatie een binnenstedelijke ontwikkeling te realiseren. De nieuwe ontwikkeling moet meerwaarde creëren voor de gemeente als geheel en de binnenstad in het bijzonder (denk o.a. cultuurhistorische aspecten). Daarbij is tevens voorzien om van deze locatie dé bestuurlijk representatieve ontmoetingsplek van de gemeente Sittard-Geleen te maken. Beoogd wordt het leegstaande pand circulair te slopen waarna nieuwbouw voor maatschappelijke doeleinden (raadszaal/ontmoetingsplein/Visit Zuid-Limburg/fietsenstalling) en woningen wordt gerealiseerd. De inhoudelijke ontwikkeling vindt plaats via een traject van uitvraag/inschrijving/aanbesteding. Een en ander vindt plaats tegen de achtergrond dat in het centrum van Sittard vierkante meters 'retail' gesaneerd moeten worden. Én dat daarvoor een provinciale subsidie is toegekend waaraan een termijn van 31 december 2021 verbonden is.

Om het juridisch-planologisch kader te scheppen waarmee de ontwikkeling van het plangebied mogelijk wordt gemaakt, is een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Thans wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd ter vaststelling naar de gemeenteraad door te geleiden. Het plan voorziet in een centrumbestemming met beperkte ondersteunende horeca. Het plan geeft veel ontwerpvrijheden, maar geeft ook kaders op belangwekkende aspecten.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 2 augustus 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. Deze zienswijze bevat geen ruimtelijke argumenten. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

| | |
|---|---|
| Burgemeester<br>mr. J.Th.C.M. Verheijen | Gemeentesecretaris<br>mr. G.J.C. Kusters |

Gemeente Sittard-Geleen

# Toelichting voorstel

*Aanleiding*
Het huidige V&D-gebouw is bij iedere inwoner van Sittard-Geleen bekend. De lange, horizontale en grotendeels gesloten gevels waarvan het straatbeeld niet aansluit op de architectuur van de bebouwing aan de Markt en de naastgelegen straten. De bebouwing sluit niet meer aan op de stedenbouwkundige opvattingen over historische binnensteden van deze tijd. Daarom is besloten om te komen tot een herontwikkeling van de locatie.

*De ontwikkeling*
Het Huis aan de Markt dat zal worden ontwikkeld op de voormalige V&D locatie wordt dé bestuurlijk representatieve ontmoetingsplek van de gemeente Sittard-Geleen waar bestuur(ders), ondernemers, medewerkers, inwoners en partners elkaar ontmoeten. Het is echter geen reguliere werklocatie voor bestuurders en ambtenaren van de gemeente. De locatie is gericht op het vervullen van onze rol als netwerkende en participerende gastvrije overheid. De volgende functies gaan vanuit deze rol deel uitmaken van het Huis aan de Markt:

- raadszaal;
- vergaderruimten (die ook gebruikt kunnen worden tijdens raadsvergaderingen en rondes voor fractieoverleg en commissievergaderingen);
- trouwlocatie;
- de ontmoetingsruimte met aanlandplekken voor flexwerken en overleg waar o.a. jongeren en studenten gebruik van kunnen maken;
- openbare fietsenstalling;
- openbaar toilet;
- de nieuwe locatie voor Visit Zuid-Limburg met het Experience Center.

Op deze wijze wordt het Huis aan de Markt een gastvrije "stadsbijenkorf" met een open en transparant karakter waar het ontmoeten centraal staat en die een impuls geeft aan het centrum van Sittard zonder dat het de horeca met zijn faciliteiten verdringt. Daarbij is ook een openbaar toilet voorzien.

Naast het Huis aan de Markt biedt de locatie ruimte voor een woningbouwprogramma dat op het Huis aan de Markt aan de zijde van de Plakstraat kan worden ontwikkeld. In het te ontwikkelen gebied is het verder de bedoeling een binnenplaats te laten ontstaan omsloten door woningen in etages (stadse uitstraling).

De inhoudelijke ontwikkeling (en het definitieve ontwerp) vindt uiteindelijk plaats via een traject van aanbesteding. Ontwikkelaars en bouwers kunnen zich inschrijven, waarna de geselecteerde partijen plannen ontwikkelen.

Om gebruik te kunnen maken van de subsidie van de Provincie Limburg die bijdraagt aan de stedelijke ontwikkeling, is er een aantal eisen waar voor 31 december 2021 aan voldaan moet zijn:
- Fysieke werkzaamheden inzake de herontwikkeling van de V&D locatie dienen gestart te zijn;
- Er dient een onherroepelijke nieuwe bestemming op de voormalige V&D-locatie te liggen;
- Er dienen 16.000 vierkante meter retail wegbestemd te worden in het centrum van Sittard;
- De onrendabele top van de nieuwe functie dient bekend te zijn (maximaal € 2,4 miljoen Provinciale bijdrage).

Bij het opstellen van de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor deze ontwikkeling, is in de planregels nadrukkelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van de locatie en de bijbehorende zichtlijnen. Sowieso vanuit de ligging aan de Markt, maar ook vanwege de ligging ten opzichte van het Kritzraedthuis. Een en ander heeft zijn plek gekregen in de ruimtelijke randvoorwaarden die als harde voorwaarden in de planregels bij het bestemmingsplan zijn gevoegd. Daarmee worden zichtlijnen (o.a. naar het Kritzraedthuis) beschermd en geborgd en blijven bestaande functionaliteiten (zoals de marktopstelling) behouden. Opgemerkt wordt nog dat het plangebied groter is dan de beoogde gebouwcontouren. De beoogde gebouwcontouren zijn terug te vinden in de ruimtelijke randvoorwaarden. Het plangebied biedt zo meer flexibiliteit om aansluitingen te realiseren.

Stedenbouwkundig is het de bedoeling dat het leegstaande pand circulair gesloopt wordt tot op kelder niveau. In de kelder kan vervolgens parkeren plaatsvinden en kan mogelijk een fietsenstalling en/of een openbaar toilet worden gerealiseerd. De toegankelijkheid van de fietsenstalling wordt bij de uitvraag nader gespecificeerd. Nieuw te realiseren bebouwing moet recht doen aan de cultuurhistorische waarde van de locatie (oude gemeentehuis en doorzichten) en de kracht en kwaliteit van de markt en het omliggende gebied. Om een en ander voor ontwerpers richting te geven is een kwaliteitskader opgesteld. Dit kader maakt onderdeel uit van de planregels als toetsingskader.

Het voorliggende bestemmingsplan creëert het noodzakelijke juridische planologische kader. Daarin zijn veel vrijheden gelaten om ontwerpers voldoende ruimte te bieden. Echter, toch met zekerheid van functies en omgevingskwaliteiten. Dit wordt onder andere bereikt met het beeldkwaliteitskader, hoogte voorschriften en maximeren van oppervlakten en woningbouwaantallen. Daarmee moet naast de gecreëerde vrijheid voldoende inzicht bestaan in hetgeen maximaal mogelijk is.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 2 augustus 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode van inzage is 1 zienswijze ontvangen (zie bijlage). Deze zienswijze ziet op de beschikbaarheid van gemeentelijke functionaliteiten en bevat geen ruimtelijke argumenten. De zienswijze is daarmee weliswaar ontvankelijk nu deze binnen de termijn is binnengekomen maar verder ongegrond. Een en ander conform bijgevoegde nota van zienswijze. Voorgesteld wordt dan ook het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

In overleg met de collega's van economie is het schrappen van de detailhandelsfuncties voor diverse locaties opgenomen in een veeg-bestemmingsplan ('Veegplan 2021'). Dit veegplan is parallel aan voorliggende bestemmingsplantraject in procedure gebracht. Opgemerkt wordt dat in dat voorstel de locatie van de V&D in Sittard ook is opgenomen. Echter, uitsluitend voor zover dit de sanering van detailhandel betreft. De ontwikkeling zoals die is opgenomen in dit bestemmingsplan is in dat plan niet verwerkt. Het is immers de bedoeling om voor deze locatie tijdig het ontwikkelingsplan vast te laten stellen. Echter, voor de situatie dat dit om welke reden dan ook niet of niet tijdig lukt, wordt ten behoeve van de sanering van de detailhandelsfunctie ter plaatse het veegplan als achtervang gebruikt. Op basis van de raadsbesluiten wordt een en ander bekendgemaakt en gepubliceerd en zal op die wijze ook in werking treden.

## Financiën
Het voormalige V&D filiaal is sinds 21 augustus 2020 in eigendom van de gemeente. Op dit moment loopt er een aanbestedingstraject voor de ontwikkeling. De bestemmingsplanwijzigingen voor het pand en de omgeving betreffen afspraken met de provincie in relatie tot ZRS. Kostenverhaal vindt plaats middels een verkoop- en ontwikkelingsovereenkomst. Formeel heet dit het sluiten van een posterieure overeenkomst. 'Posterieur' aangezien dit gebeurt ná de vaststelling van het bestemmingsplan. Doorgaans worden dergelijke overeenkomsten voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan gesloten. Dit zijn de zogenaamde anterieure overeenkomsten. Nu de gemeente het volledige eigendom heeft over het plangebied, is het sluiten van een overeenkomst voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan c.q. het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk.

## Communicatieaanpak
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan gedurende zes weken opnieuw ter visie worden gelegd voor het instellen van beroep. De ter visie legging wordt op de voorgeschreven wijze langs elektronische weg kenbaar gemaakt via officielebekendmakingen.nl. Het plan wordt ook op de landelijke voorziening (www.ruimtelijke plannen.nl) gepubliceerd

## Duurzaamheid
Voorliggend besluit betreft een procedure voor de wijziging van het bestemmingsplan. Duurzaamheidsaspecten ten algemene zijn hierbij niet aan de orde. De beoogde herontwikkeling met alle facetten van dien wordt verder via een uitvraag in de markt gezet. Daarbij hebben de diverse duurzaamheidsaspecten in de realisering van de beoogde nieuwe functie een prominente plek, onder andere in de energievoorziening, klimaatadaptiviteit en het hergebruik van materialen. Ook de Global Goals worden meegenomen in het project.

## Inclusie
Inclusie betekent dat iedereen kan meedoen in onze samenleving en erbij hoort. In een inclusieve samenleving kunnen mensen met een beperking precies dezelfde dingen doen als mensen zonder beperking. Inclusie richt zich op de kernbegrippen bereikbaarheid, bruikbaarheid en begrijpelijkheid. En moet tot uiting komen in de uitvraag.

## Beginspraak
Het ontwerp-bestemmingsplan is bekend gemaakt. Daarop is 1 formele zienswijze ontvangen.

## Juridisch
Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. Ook kan bij de Afdeling een verzoek om een voorlopige voorziening worden aangevraagd om schorsing van het bestemmingsplan te bewerkstelligen.

## Bijlagen

Bijlage 1: Bestemmingsplan (verbeelding, regels (incl. bijlage met ruimtelijke randvoorwaarden), toelichting)
Bijlage 2: Zienswijze
Bijlage 3: Nota van zienswijze
Bijlage 4: Concept raadsbesluit

| Voorstel aan **Gemeenteraad** | |
|---|---|
| Steller : Laurie van Melick / Erik Eussen<br>Telefoon : 06-15880841<br>E-mail : Laurie.vanmelick@sittard-geleen.nl<br>Cluster: Omgeving<br><br>Portefeuillehouder:<br>A.L.W.G. Houtakkers / P.M. Meekels | Reg. nummer :<br><br>Reg. datum : 19 oktober 2021<br>Reg.nummer(s) bijlagen : |