



2016/99899

8-12-2016

ONT

24-2-2017

Provincie Limburg	
Ingek.	- 8 DEC. 2016
DOCnr.	
Afd.	



Convenant

gezamenlijk werken aan de stedelijke ontwikkeling van Sittard

In het provinciale coalitieakkoord 2015-2019 is aangegeven dat de provincie de economische en sociale structuur binnen de provincie wil versterken. Provinciale Staten hebben op 13 mei 2016 vastgesteld het kader Stedelijke Ontwikkeling en een bijbehorend budget van € 40 mln. beschikbaar gesteld. Daarbij hebben Provinciale Staten aangegeven dat de nadruk dient te liggen op het samen met de betreffende gemeenten versterken van economische en sociale structuur in de steden Venlo, Sittard, Heerlen en Maastricht en dat daarvoor in beginsel € 32 mln. uit het beschikbaar gestelde budget benut kan worden. Gedeputeerde Staten zijn met de uitvoering van dit kader belast. Gedeputeerde Staten gaan daarbij te werk zoals in bijlage 1 is beschreven.

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen hebben voor het centrum Sittard-Geleen een plan uitgewerkt (zie bijlage 2) zoals in bovengenoemd kader bedoeld. In dat plan is aangegeven welke resultaten de gemeente in welk deel van het centrum wil bereiken. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze gebiedsomschrijving en de beschreven resultaten die burgemeester en wethouders per 01 januari 2019 willen bereiken .

Daarnaast bespreken gemeente en provincie in goed partnerschap andere dossiers die mogelijk raken aan andere provinciale/gezamenlijke dossiers

Met betrekking tot het in de periode tot 31 maart 2019 gezamenlijk werken aan het versterken van economische en sociale structuur in Sittard maken de colleges van Gedeputeerde Staten en burgemeester en wethouders de volgende afspraken:

1. Beide colleges zetten zich maximaal in om elkaar te ondersteunen in het versterken van economische en sociale structuur in Sittard en reserveren daartoe ruimte in de respectievelijke begrotingen. Zij informeren elkaar tijdig over al hetgeen hiervoor van belang kan zijn. De in bijlage 3 samengevatte resultaten dienen vóór 01 januari 2019 gerealiseerd dan wel dienen daarvoor onherroepelijke (betalings-)verplichtingen te zijn aangegaan. Gedeputeerde Staten stellen in dit verband een bedrag van 10.5 mln. beschikbaar aan de gemeente t.b.v. het realiseren van de in de bijlage samengevatte resultaten, ervan uitgaande dat burgemeester en wethouders zorgen voor een gemeentelijke inzet van 30 mln. Beide colleges beogen daarmee een inzet van externe (markt)partijen te genereren van tenminste 248 mln. , die gericht zijn op het realiseren van genoemde resultaten en de daarbij behorende voorwaarden.
2. Burgemeester en wethouders zorgen ervoor dat van de voorgenomen projecten/initiatieven de voor Gedeputeerde Staten noodzakelijke informatie (zie bijlage 1) tijdig bekend is.

3. Burgemeester en wethouders kunnen het bij het plan horende overzicht van voorgenomen projecten/initiatieven in overleg met Gedeputeerde Staten aanvullen in het belang van het tijdig realiseren van de beschreven resultaten.
4. Gedeputeerde Staten zullen in lijn met de in bijlage 1 omschreven werkwijze de nodige bestuurlijke toezeggingen doen en middelen betaalbaar stellen. Daarbij zullen concrete voorwaarden worden geformuleerd, gericht op het tijdig (d.w.z. vóór 01 januari 2019) borgen van de beschreven resultaten.
5. Indien de (markt)omstandigheden daar aanleiding toe vormen, kunnen in onderling overleg resultaten worden toegevoegd c.q. aangepast.
6. T.b.v. een adequate uitvoering, monitoring en evaluatie onderhouden partijen geregeld overleg. De verantwoordelijke bestuurders zijn gedeputeerde Stedelijke Ontwikkeling en wethouder Lebens van de gemeente Sittard-Geleen.

Sittard, 01 december 2016

namens GS,

namens B&W,

ing. E. Geurts
Gedeputeerde Stedelijke Ontwikkeling

Noël Lebens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling

provincie limburg 

 Gemeente
Sittard-Geleen

2

“werkwijze GS”
Bijlage 1 bij convenant

1. Van de gemeente wordt een plan verwacht waarin de identiteit van de stad en de visie/ambities voor de langere termijn zijn beschreven, incl. complementariteit t.o.v. andere steden.
Dit plan geeft tevens inzicht in de beoogde resultaten die de gemeente in de betreffende stad per 01 januari 2019 bereikt wil hebben op het gebied van de in het kader Stedelijke Ontwikkeling benoemde criteria (zie voorbeeld in bijlage 1a).
2. Bij voornoemd plan hoort een overzicht van voorgenomen projecten/initiatieven waarmee de stad de beschreven ambities en de per 01 januari 2019 beoogde resultaten wil realiseren; dit overzicht kan nadien nog worden aangevuld en kan ook een doorkijk geven voor de periode na 01 januari 2019.
Van de daarin opgenomen projecten/initiatieven wordt aangegeven in welke mate deze bijdragen aan de onder 1 bedoelde resultaten en welke relatie er is met (onderdelen van) provinciaal beleid (zie voorbeeld in bijlage 1a).
3. De informatie m.b.t. de opgenomen projecten/initiatieven moet eenduidig zijn t.a.v. inhoud, financiën, (onherroepelijke) deelname derden, planning en bijdrage aan de beoordelingscriteria als bedoeld onder 1.
4. Aan de hand van de beschikbare informatie vindt in overleg met de gemeente een prioritering van projecten/initiatieven plaats op basis van hun bijdrage aan de beoogde resultaten en kansrijkheid/uitvoeringsgereedheid. Dit wordt in een convenant tussen gemeente en provincie vastgelegd.
5. Op basis van die prioritering doen Gedeputeerde Staten bij gebleken behoefte een bestuurlijke toezegging m.b.t. een financiële bijdrage en/of dragen zorg voor een concrete bijdrage.
6. Aan een bestuurlijke toezegging worden voorwaarden verbonden, gericht op het realiseren van het betreffende project/initiatief. Een toezegging vervalt, indien niet binnen de daarbij aangegeven termijn aan de verbonden voorwaarden is voldaan.
7. Het daadwerkelijk beschikbaar stellen van middelen vindt plaats nadat aan de voorwaarden, verbonden aan de bestuurlijke toezegging, is voldaan. Voor het daadwerkelijk beschikbaar stellen is in ieder geval noodzakelijk dat er een onomkeerbare betalingsverplichting is aangegaan en dat er een sluitende business case beschikbaar is, waaruit blijkt dat zowel realisatie als exploitatie geborgd zijn.
8. Het totaal van de provinciale bijdrage bedraagt niet meer dan maximaal 50% van de initiële kosten en nooit meer dan de gemeentelijke bijdrage.
9. Gedeputeerde Staten houden bij het toekennen van bijdragen rekening met:
 - de omvang van de met het plan beoogde resultaten (als bedoeld onder 1);
 - het proces van ontwikkeling waarin de vier steden verkeren;

28

- de mate waarin de beschikbaar te stellen middelen bijdragen aan de beoogde resultaten en de mate waarin deze middelen -zowel bij andere partijen als vanuit andere beleidsvelden- extra inzet van middelen genereert (multipliereffect).

10. Gedeputeerde Staten houden bij het toekennen van bijdragen rekening met het voor de 4 steden gezamenlijk beschikbare budget.

Het uiteindelijk aan elk van de vier steden beschikbaar gestelde aandeel uit het beschikbare budget hoeft niet noodzakelijkerwijs gelijk te zijn.

11. Gedeputeerde Staten verlenen géén bijdrage indien de ingediende visie en bijbehorende ambities voor de langere termijn indruisen tegen de onderlinge complementariteit tussen de overige drie steden danwel tegen provinciaal beleid.

Begrippenlijst

Plan:	Door de gemeente opgesteld plan/programma, gericht op het versterken van de economische en sociale structuur, waarin uiteengezet is wat de identiteit van de stad is en waarin de visie/ambities voor de langere termijn zijn beschreven, incl. complementariteit t.o.v. andere steden en de beoogde resultaten per 01 januari 2019.
Bestuurlijke toezegging:	Schriftelijke mededeling van GS waarin onder voorwaarden en voor een bepaalde termijn, een bijdrage in het vooruitzicht wordt gesteld.
Onomkeerbare betalingsverplichting:	De aan de zijde van een direct bij een concreet initiatief betrokken partij rustende onomkeerbare verplichting tot substantiële (d.w.z. > 10% van de initiële kosten) betaling aan (organisatorisch noch persoonlijk gelieerde) derden, gericht op het realiseren van (een deel van) de opgenomen resultaten die per 01 januari 2019 bereikt moeten zijn.
Initiële kosten:	Het totaal van de investeringen die nodig zijn om het project/initiatief te realiseren, conform de ingediende business case.
Initiatief:	Samenhangend geheel van activiteiten, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de in het plan opgenomen beoogde resultaten per 01 januari 2019.
Kosten:	Kosten, die de gemeente (heeft ge)maakt om een initiatief te realiseren en zoals opgenomen in de ingediende business case. In beginsel komen hiervoor alleen in aanmerking kosten voor zover die gemaakt zijn <u>nà</u> het ondertekenen van dit convenant en die géén verband houden met personele inzet, niet marktconforme afwaardering van vastgoed, inrichting en exploitatie.

g x

Plan Sittard-Geleen

Bijlage 2 bij convenant

Algemeen

De Actualisatie Zitterd ReviSited is in 2014 opgesteld als herijking van het 'Masterplan Zitterd ReviSited' uit 1999. Hiermee is in het begin van de jaren 2000 de uitvoering en verdere uitwerking van de grootschalige binnenstedelijke herstructurering in het centrum van Sittard gestart. Actualisatie van deze plannen was noodzakelijk door het tijdsverloop, de sterk gewijzigde omstandigheden als gevolg van de crisis en demografische ontwikkelingen, en de hernieuwde aandacht voor binnenstedelijke ontwikkeling in het coalitieakkoord 2014-2018 'Burgers en stad, een combinatie van kracht'.

De geactualiseerde visie en het bijbehorende programma kennen een looptijd van 2014 tot 2025 en heeft als doel het behouden en versterken van een sterk, vitaal en dynamisch centrum met een optimale mix van functies en activiteiten, gericht op een duurzame invulling binnen het gedefinieerde profiel "Sittard ontmoetingscentrum".

Deze opgave wordt gerealiseerd vanuit vier deelprogramma's:

1. Centrumstedelijk (wonen, retail, horeca, cultuur, onderwijs, werken)
2. Openbare ruimte (kwaliteit en beleving van openbare ruimte, inclusief groen en water)
3. Bereikbaarheid en infrastructuur (inclusief parkeren)
4. Gebouwen (behoud, versterking en transformatie van leegstaande panden, onderscheid tussen monumenten en overige gebouwen)

Binnen deze deelprogramma's zijn een aantal projecten gedefinieerd, die of in het Uitvoeringsprogramma 2014 - 2018 zijn opgenomen of voor de periode daarna (2019-2025) zijn voorzien. De bijlage 'prioritaire projecten Zitterd ReviSited' geeft een verdere toelichting op de individuele projecten.

Kaders provinciale inzet bij stedelijke ontwikkeling

Steden met een sterke eigen identiteit en profiel

In Zitterd ReviSited wordt een duidelijk profiel voor het centrum van Sittard gepresenteerd: het (regionale) ontmoetingscentrum met de historische binnenstad als hart. Hierin wordt het centrum van Sittard duidelijk onderscheiden van Geleen, dat wordt geprofileerd als het service-annex dienstencentrum met ruimte voor innovatie. Het profiel van Sittard onderscheidt zich ook van de profielen van de twee andere regionale centra Maastricht en Heerlen, zoals beschreven in de visie Zuid-Limburg in het POL 2014 (Maastricht als centrum met internationale allure, Heerlen als regionaal centrum).

Aandacht voor het behoud en de versterking van de historische binnenstad komt in verschillende projecten naar voren, met name wanneer het gaat om invulling van leegstaande, beeldbepalende gebouwen (inclusief monumenten - P4). In het streven naar compactisering van het kernwinkelgebied staat het historisch centrum met retail, horeca en nieuwe functies in monumentale panden centraal. Ook in de binnenstad te programmeren evenementen moeten beter binnen dit profiel passen.

Bijdrage aan de economie en werkgelegenheid

Sittard-Geleen is met de Brightlands Chemelot Campus, Sportzone, VDL NedCar, het logistieke bedrijventerrein Holtum Noord en de komst van Zuyd Hogeschool naar het centrum (in Ligne) een belangrijk onderdeel van de Limburgse kenniseconomie. Een goed vestigingsklimaat vereist een vitale en aantrekkelijke binnenstad. In het programma Zitterd ReviSited wordt hierin

geïnvesteerd, o.a. door het realiseren van studentenhuisvesting, ruimte te bieden aan studenten voor het starten van allerlei bedrijvigheid (in het kader van het transformatieproces in aanloopstraten, die niet meer behoren tot het kernwinkelgebied) en het investeren in cultuur (o.a. evenemententerrein, cultuurcluster). Ook is de stichting Streetwise sinds kort actief in het centrum van Sittard, deels om bestaande ondernemers naar het kernwinkelgebied te begeleiden, deels om startende ondernemers te ondersteunen een eigen winkel te openen. Daarnaast is multimodale bereikbaarheid van het centrum, in het programma vertaald in deelprogramma 3, een essentiële randvoorwaarde.

Koersvastheid en toekomstbestendigheid

Het coalitieakkoord voor de periode 2014 – 2018 heeft als een van de absolute prioriteiten de aanpak van de beide stadscentra Sittard en Geleen benoemd. Zitterd ReviSited wordt programmatisch en clusteroverstijgend uitgevoerd en doorontwikkeld binnen het integrale Programma Binnenstedelijke Ontwikkeling. Binnen dit programma wordt ook het Masterplan Geleen Centrum, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 8 juli 2015, uitgevoerd. Uitgangspunt hierbij zijn twee centra met een duidelijk onderscheidend profiel. Het programma is met de behandeling van de Kadernota 2015 door de raad voorzien van structureel budget voor de periode van 10 jaar – tot en met 2025. Hiermee wordt de slagkracht voor de uitvoering van het programma aanmerkelijk vergroot. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande samenwerkingsverbanden in de regio, zoals LED en SLIMhuis. Verdere mogelijkheden voor samenwerking worden op projectniveau onderzocht.

Het programma Zitterd ReviSited wordt gekenmerkt door een integrale benadering: in gezamenlijkheid met externe partners het aanpakken van zowel centrumstedelijke functies, openbare ruimte, bereikbaarheid en leegstand, in een combinatie van fysieke en niet-fysieke maatregelen. Deze benadering borgt een duurzaam effect van de investeringen. Gelet op economische en demografische ontwikkelingen zijn de compactisering van het kernwinkelgebied en de aanpak leegstand kernpunten van het programma. Hierbij gaat het zowel om verplaatsing van bestaande ondernemers naar het kernwinkelgebied, het aantrekken van nieuwe ondernemers als ook het stimuleren van nieuwe functies in de binnenstad. Nieuwe functies, onder gelijktijdige sanering van m² retail, zijn woonfuncties (studentenhuisvesting, wonen in winkels), kleinschalige kantoorfuncties en ambachtelijke bedrijvigheid. Toekomstbestendigheid speelt o.a. een rol wanneer het gaat om asbestsanering in de herontwikkeling van de Tempel, vergroening van daken, zonnepanelen (P 1.3) en energetische aanpak monumentale gebouwen (zoals Oude Markt 1, Parklaan 4 e.d.)

Goede verbindingen tussen en binnen steden

In de integrale benadering van de binnenstedelijke ontwikkeling speelt ook multimodale bereikbaarheid een belangrijke rol, zowel het realiseren van optimale bereikbaarheid van het centrum als het opheffen van verkeersbarrières. Daarom is zijn de aanleg van turborotonde de Wissel, de realisatie van de verbinding centrum - Ligne - station, de verbetering van het fietsnetwerk en het behoud van de onderdoorgang van het station allen onderdeel van Zitterd ReviSited. Deze projecten dragen bij aan zowel de bereikbaarheid van het centrum als de verbinding tussen binnenstad – campus – ommeland (o.a. Chemelot Campus, Sportzone).

Tot slot: Regionale context

Op Zuid-Limburgse schaal is samenwerking mogelijk binnen de visie die in POL 2014 is geschetst. De aantrekkelijkheid van Zuid-Limburg wordt bepaald door de combinatie van stedelijk gebied en uniek landschap. De drie grote steden zijn hierbij motoren van de economie, waarbij de aansluiting bij de campussen, regionale voorzieningen (Sportzone) en logistieke centra geoptimaliseerd wordt. In deze visie hebben de centra van de drie grote steden elk een

eigen profiel: Maastricht is het centrum met internationale allure, Heerlen en Sittard zijn centra van regionale betekenis met elk een onderscheidend profiel. Hierbij is voor Sittard de historische binnenstad als hart van het centrum onderscheidend.

Resultaten Zitterd ReviSited tot 1-1-2019

Zoals hierboven genoemd is het overkoepelende doel van het programma het behouden en versterken van een sterk, vitaal en dynamisch centrum met een optimale mix van functies en activiteiten, gericht op een duurzame invulling binnen het gedefinieerde profiel "Sittard ontmoetingscentrum". Aanvullende beoogde resultaten van het programma worden hieronder toegelicht. Elk van de projecten kent naast een bijdrage aan onderstaande resultaten aanvullende doelstellingen. Deze worden toegelicht in het overzicht van prioritaire projecten.

- Een toename van het aantal centrumbezoekers van 5% per jaar. In 2015 waren er 75.500 bezoekers per week¹.
- Behoud van het huidige aantal van circa 4000 arbeidsplaatsen in het centrum.
- Een totaal investeringsvolume van 290 miljoen (publiek en privaat) in de periode 2016 tot 2019.
- Circa 2.200 mensjaren incidentele werkgelegenheid in 2019 gerealiseerd.
- Een afname van het wvo (m²) van 30% (18.000 m²) in 2025². Een afname van het wvo (m²) van 20% (12.000 m²) in 2019 (exclusief het V&D-gebouw).
- Er heeft uiterlijk in 2019 besluitvorming plaatsgevonden om te komen tot een herbestemming of sloop van het V&D-pand.
- In de periode 2016-2019 zijn 350 (studenten)woningen gerealiseerd.
- In de periode 2016-2019 zijn 25 transformatieprojecten gerealiseerd. Hierbij gaat het om het toevoegen van andere functies in de ondernemersstraten, zoals wonen, kleinere kantoorunits en ambachtelijke en creatieve bedrijvigheid.
- Drie monumentale panden zijn behouden voor de stad, verduurzaamd en hebben een nieuwe functie gekregen in 2019.
- Er vinden 4 tot 5 evenementen/producties per jaar plaats met een bovenregionale uitstraling die passen binnen het profiel "ontmoetingscentrum" (in 2015 vonden er 3 dergelijke evenementen plaats)
- Nieuwe ontwikkelingen (Ligne, WoZoCo, het Frans Klooster) worden aangesloten op het Groene Net. Overige nieuwe ontwikkelingen, zoals Parklaan 4 en het Kloosterkwartier, worden aangesloten op het Groene Net indien of zodra dit mogelijk is op basis van de vastgelegde of overeengekomen uitrol van het Groene Net binnen de gemeente c.q. het centrum van Sittard
- We optimaliseren van de bereikbaarheid van het centrum middels het oplossen van diverse knelpunten (o.a. Turborotonde, reconstructie Rijksweg, wandel- en fietsroutes, en upgrading stationsgebied/OV-knooppunt uiterlijk 2019).
- Het realiseren van hoogwaardig ingerichte openbare ruimte inclusief uitvoering van het Verlichtingsplan en het toevoegen van kwaliteitsgroen en water.

De bijlage 'prioritaire projecten Zitterd ReviSited' biedt een overzicht van de prioritaire projecten van het programma die in uitvoering zijn of op korte termijn tot uitvoering komen. Deze zijn elk gekoppeld aan bovenstaande resultaten.

Financiële opgave

De eerder genoemde fasering tot en met 2025 is noodzakelijk gezien de omvang en complexiteit van de opgave, maar ook vanwege de vereiste financiële inspanningen. Het programma geeft ook

¹Bron: Locatus Passantentellingen Sittard Centrum, 22 juni 2015

² Op 1 januari 2016 bedroeg het wvo 61.108 m² (bron: Locatus)

voldoende ruimte om flexibel en adequaat te reageren op externe ontwikkelingen. Er is sprake van een integraal programma met zowel fysieke als niet fysieke projecten en maatregelen. Het totale volume (publieke deel) omvat een bedrag van ca. € 83 miljoen. Daarnaast genereert uitvoering van het programma geïndiceerde private investeringen tussen de € 500 en € 600 miljoen.

De bijbehorende financiële ramingen laten een fors tekort zien van ruim € 43 miljoen, waarvan € 27 miljoen betrekking heeft op het uitvoeringsprogramma 2014 – 2018. Voor de dekking van het tekort van € 43 miljoen heeft de gemeenteraad inmiddels bij de vaststelling van de Kadernota 2015 (Raadsvergadering 9 juli 2015) een structureel budget van € 1,7 miljoen per jaar ofwel € 17 miljoen voor de totale looptijd beschikbaar gesteld. Een ander deel van het tekort zal worden opgelost door inzet van de risicovoorziening grondexploitaties. Dit heeft met name betrekking op de afwaardering van de in het programma opgenomen vastgoedposities van de gemeente. Op zijn beurt is dit weer het gevolg van een forse (kwantitatieve) downsizing van het programma op het gebied van wonen, kantoren en winkels. Het gaat hier om een bedrag van circa € 12 miljoen. Aldus resteert een nog te dekken tekort van een bedrag van ca. € 14 miljoen.

Het programma wordt samen met vastgoedeigenaren, marktpartijen, ondernemers en andere betrokken organisaties ingevuld. Hierbij wordt enerzijds gewerkt met een externe klankbordgroep op programmaniveau met vertegenwoordigers van onder meer centrummanagement, vastgoedeigenaren, ondernemers en wijkplatforms. Anderzijds wordt per project de betrokkenheid van externe partners gedefinieerd.

De keuze voor het gebied is gelet op omvang, structuur, aanwezige functies etc. een volkomen logische en borduurt overigens in belangrijke mate voort op de contouren van het oorspronkelijke materplan uit 1999. Het plangebied (zie gebiedskaart) wordt in grote lijnen bepaald door het station/spoorwegen en de singels (Odasingel, Kennedysingel, Engelenkampstraat, Wilhelminastraat). Met de actualisatie is het plangebied beperkt aangepast. Het gebied "Nieuwe Binnenstad West" maakt geen onderdeel meer uit van het programmagebied, een strook ten oosten van de Kennedysingel is toegevoegd. Hier liggen een aantal leegstaande of leegkomende gebouwen, die nu beschikbaar zijn of komen voor herontwikkeling. Ook het Hub Dassenplein (huidig stadskantoor en omgeving) is toegevoegd aan het plangebied in het kader de voorziene ontwikkelingen met de huisvesting van de gemeentelijke organisatie. De historische binnenstad (beschermde stadsgezicht) met zijn vele monumenten vormt het hart van het centrum Sittard.

Bijlage 2 bij convenant = plan van de stad (invoezen)

**Tenminste beoogde resultaten Sittard
Bijlage 3 bij convenant**

- 5% meer centrumbezoekers van per jaar - 75.500 bezoekers per week in 2015;
- --4000 arbeidsplaatsen in de binnenstad behouden;
- 290 miljoen (publiek en privaat) geïnvesteerd;
- 2.200 mensjaren incidentele werkgelegenheid;
- 12.000 m2 (20%) retail reductie o.a. door 25 functieveranderingen;
- besluitvorming over herbestemming V&D gebouw;
- 350 (studenten)woningen gerealiseerd;
- 3 monumentale panden zijn gerenoveerd en in gebruik genomen;
- Ligne, WoZoCo, het Frans Klooster aangesloten op het Groene Net;
- hoogwaardige stadsinrichting (waaronder evenemententerrein) met meer water(buffering) en groen (1500 m3 waterbuffering in schootvelden).