

Reg.nummer: 1216730

Leidend programma
Omgeving

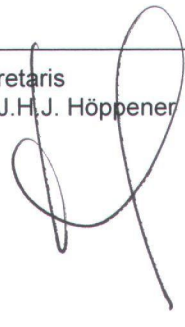
Onderwerp
Actualisatie Zitterd Revisited

Voorstel

1. Instemmen met het document "Actualisatie Zitterd Revisited" augustus 2014 (aangepast d.d. 11.11.2014) en de daarbij behorende gebiedskaart als richtinggevend kader.
2. Eveneens instemmen met de strekking/doelstelling van de Actualisatie Zitterd Revisited.
3. Te bepalen dat de integrale afweging over de inzet van gemeentelijke middelen voor de financiële doorvertaling van deze actualisatie bij de voorjaarsnota 2015 plaatsvindt.

Financiële consequenties	Juridische consequenties
☒ nee ☐ ja, ten laste van het reguliere budget ☐ ja, begrotingswijziging is toegevoegd	☒ nee ☐ ja

Paraaf

Burgemeester drs. G.J.M. Cox 	Secretaris mr. J.H.J. Höppener 
--	---

Eerdere besluitvorming

Programmabegroting 2013 opdracht opleveren Herijking Zitterd Revisited

Aanleiding

Bij de behandeling van de programmabegroting 2013 is in 2012 door de gemeenteraad reeds opdracht gegeven tot wat toen aangeduid is als de "Herijking Zitterd Revisited", thans geheten "Actualisatie Zitterd Revisited". Actualisatie is afgezien van bovengenoemde opdracht noodzakelijk als gevolg van:

1. **Tijdsverloop.** Sedert de start van (opstellen van) het plan zijn inmiddels 15 jaar verlopen. Alleen dat al maakt het noodzakelijk om opnieuw en nadrukkelijk de uitgangspunten van het oorspronkelijke masterplan en de daarin opgenomen ambities tegen het licht te houden. Feitelijk is in 2009 al een tussenbalans opgemaakt in de vorm van het "Masterplan Zitterd Revisited 1999 – 2009". In deze tussenbalans zijn op onderdelen overigens al andere richtingen, gebaseerd op de toenmalige nieuwe inzichten en ontwikkelingen, geduid en verwerkt. Formele besluitvorming daarover in de gemeenteraad heeft echter niet plaatsgevonden.
2. **Sterk gewijzigde omstandigheden.** Anno 2014 is er sprake van een nieuwe realiteit als gevolg van de helaas nog steeds voortdurende crisis, die zijn sporen tot in lengte van jaren zal nalaten. Maar ook de demografische ontwikkelingen zeker in onze regio c.q. provincie, maatschappelijke ontwikkelingen in zijn algemeenheid en de ontwikkelingen in overheidsland in het bijzonder (o.a. verdergaande decentralisaties, noodzakelijke en forse ombuigingen, andere verhoudingen met onder meer het groeiend besef dat de overheid/gemeente niet alles meer kan/moet) behoren hiertoe.
3. **De nieuwe coalitie.** Naast het deels voortzetten van bestaand beleid zijn in het coalitieakkoord voor de periode 2014 – 2018 meerdere issues te vinden, die een relatie hebben met c.q. gevolgen hebben voor in dit geval de grootschalige binnenstedelijke herstructurering van het centrum van Sittard. En dit niet alleen inhoudelijk door een aantal speerpunten en thema's, maar ook een andere manier van (be)sturen en werken en "omgaan met inwoners en andere stakeholders" . Dit laatste is zeker van belang voor het proces van doorontwikkeling en realisatie van het geactualiseerde programma Zitterd Revisited. Voor de relatie naar het coalitieakkoord wordt expliciet verwezen naar hoofdstuk 4 "Strategische kaders/doelstellingen gemeente 2014 e.v." onder A "Herijking en coalitieakkoord 2014 – 2018".
4. **Noodzaak verwerving externe middelen.** Gelet op de omvang van het programma en de daarmee gepaard gaande (financiële) inspanningen is het een absolute voorwaarde dat de gemeente er in slaagt om substantieel geld van derden te verkrijgen en te kunnen inzetten. Het liefst als integrale bijdrage in het programma-tekort, dan wel als het niet anders kan, op (deel)projectniveau. In die zin wordt het Actualisatiedocument met bijlagen ook gebruikt als instrument. Het is hierbij onvermijdelijk dat de gemeente blijkt geeft van het zelf langjarig structureel kunnen inzetten van middelen voor de uitvoering van het programma. Zonder dat zal een beroep op derden (met name de provincie) nauwelijks of niet kansrijk zijn.

Inleiding

Op basis van het in 1999 opgestelde Masterplan "Zitterd Revisited" is begin van de jaren 2000 de uitvoering en verdere uitwerking van deze grootschalige binnenstedelijke herstructurering in het centrum van Sittard gestart. Hoofddoel van het plan is het behoud en versterking van een

vitaal en krachtig centrum met zijn historisch hart. Een centrum dat meer is dan een aantrekkelijk winkelgebied. Een uitgekiende mix van functies op het gebied van retail, horeca, stedelijk wonen, cultuur, onderwijs en werken is van het hoogste belang. Bovendien moet er sprake zijn van een centrum met een kwalitatief hoogwaardige ruimte, uitstekend bereikbaar voor alle modaliteiten en met goede parkeervoorzieningen.

Daarvoor zijn forse fysieke ingrepen nodig, maar belangrijker nog dan dat is het tot stand komen van een attractieve ontmoetingsplek voor mensen, die er wonen, werken, winkelen, studeren en recreëren.

In 2009 is een tussenbalans opgemaakt (Masterplan Zitterd Revisited 1999- 2009). Daarin is er al een aantal aanpassingen ten opzichte van het oorspronkelijke plan opgenomen op grond van ervaringen en nieuwe inzichten tijdens de uitvoeringsperiode.

Er is inmiddels een groot aantal projecten aangepakt en ook succesvol gerealiseerd.

Anno 2014 bestaat de behoefte en noodzaak om het plan en de bijbehorende programma's (opnieuw) te actualiseren. Dat is op zich inherent aan het feit dat een majeure binnenstedelijke herstructurering een langjarig en dynamische proces is, waarin voortdurend inzichten wijzigen en zich allerlei nieuwe ontwikkelingen voordoen. Echter, de gevolgen van met name de nog steeds voortdurende "economische" crisis, de daarmee samenhangende noodzaak tot grootschalige overheidsbezuinigingen en de demografische ontwikkelingen in de regio dwingen nog meer tot een fundamentele herbezinning. Niet alleen ten aanzien van de programmering en fysieke ingrepen, maar ook op de rol van de overheid , het proces van doorontwikkeling inclusief de betrokkenheid van stakeholders.

Bij deze actualisatie van Zitterd Revisited vindt een confrontatie plaats met de eigen strategische kaders en doelstellingen (zoals o.a. het nieuwe coalitieakkoord 2014 – 2018 en de flankerende (beleids-)ontwikkelingen binnen de gemeente). Daarnaast wordt ook het rijks- en provinciaal beleid voor zover relevant belicht. Doel daarvan is om zoveel mogelijk te stroomlijnen en voorkomen van strijdigheden met de eigen ambities en die van de andere overheden met het oog op een zo breed mogelijk draagvlak voor mogelijkheden voor (financiële) ondersteuning.

Qua ontwikkelingsvisie (2014 – 2025) blijft de oorspronkelijke hoofddoelstelling onverkort overeind. Dat geldt ook in grote lijnen voor de stedenbouwkundige visie van het Masterplan. Programmatisch daarentegen verandert er wel degelijk het een en ander. Neerwaartse kwantitatieve bijstelling van de ambities op het gebied van wonen, retail en werken is helaas noodzakelijk als gevolg van de nieuwe realiteit. Dat houdt tevens in dat er aanzienlijk minder opbrengend vermogen in de geactualiseerde plannen aanwezig is.

Naast fysieke projecten worden er ook niet- fysieke projecten ingebouwd. Bijvoorbeeld de aanpak leegstand winkels/ het compacter maken van het winkelgebied (raadsbesluit 23 juni 2013) en programmering van evenementen/activiteiten in de stad.

Het plangebied is beperkt aangepast, de oorspronkelijke indeling in 7 deelgebieden is vervangen door de benadering vanuit 4 programma's: Centrumstedelijk met diverse thema's (P1), Openbare Ruimte(P2), Bereikbaarheid en infrastructuur (P3) en Gebouwen (P4). Binnen die programma's is een aantal projecten gedefinieerd, die vervolgens of in het Uitvoeringsprogramma 2014 – 2018 zijn opgenomen of voor de periode daarna tot 2025 zijn voorzien.

De bijbehorende financiële ramingen laten een fors tekort zien van ruim € 40 miljoen, waarvan het uitvoeringsprogramma 2014 – 2018 ongeveer € 27 miljoen inneemt.

In een aantal gevallen zijn de ramingen al redelijk hard en concreet, in andere gevallen nog globaal en zacht. Naarmate de uitvoeringsperiode verder weg ligt, neemt de betrouwbaarheid van de cijfers af, hetgeen niet te voorkomen is.

De mogelijkheid tot het verkrijgen van een provinciale bijdrage is een essentiële voorwaarde om het uitvoeringsprogramma te kunnen realiseren. Zonder een substantiële bijdrage zal er een nadere prioritering moeten plaatsvinden en moeten ambities nog verder neerwaarts worden bijgesteld.

In het verdere proces van uitwerking en doorontwikkeling zal ook veel aandacht moeten worden besteed aan de ontwikkeling van een nieuw instrumentarium en nieuwe samenwerkingsmodellen.

Verschil “Oud – Nieuw”

Hoewel in hoofdlijn de doelstellingen van het masterplan overeind blijven, zeker wat betreft de hoofddoelstelling (“duurzame versterking van Sittard als stedelijk ontmoetingscentrum”) levert de actualisatie een aantal nieuwe uitgangspunten op.

- Aanpak door middel van een integraal programma met onder meer het invoegen van andere plannen/projecten zoals bijvoorbeeld het compacter maken van het winkelgebied, het masterplan openbare ruimte Sittard (MORS).
- Met zowel fysieke als niet fysieke elementen of projecten.
- 4 programma's in plaats van 7 deelgebieden.
- Het programma is voorzien van een globale gebiedsexploitatie voor de gehele periode en een meer concreet uitvoeringsprogramma voor de kortere termijn (2014 – 2018).
- Een forse neerwaartse bijstelling in kwantitatieve zin van de oorspronkelijke ambities t.a.v. wonen, retail en kantoren.
- Een aanpassing van het plangebied.
- Hierdoor is er uiteindelijk sprake van een meer dan stedenbouwkundig plan of programma.

Voor een uitgebreidere toelichting verwijzen wij naar de bijlagen bij dit voorstel.

Beoogd resultaat

Met deze actualisatie is een (hernieuwde) stevige basis gelegd voor:

1. Een te nemen raadsbesluit inzake de structurele inzet van middelen voor de realisatie van het programma.
2. De verdere uitwerking en realisatie van de opgenomen deelprojecten.
3. Programmasturing voor de binnenstedelijke ontwikkelingen.

Argumenten

1. In het bestek van de “Versnelling actualisatie Masterplan Zitterd Revisited” is in de periode juni t.m. augustus 2014 een nieuwe c.q. herziene ontwikkelingsvisie voor de langere termijn (2015 – 2025) opgesteld met bijbehorende globale gebiedsexploitatie. Haalbaarheid van deze visie en gebiedsexploitatie zal bij de verdere uitwerking op inhoudelijk- programmatische alsook financiële gronden nog nader worden getoetst. Gelet op de grote mate van onzekerheid, die zich in een dergelijke lange termijnvisie zal voordoen, heeft het programma vooral een globaal en richtinggevend karakter . Het

- verdere proces van doorontwikkelen en uitvoeren van die visie stelt vervolgens hoge eisen aan alle participanten, zowel intern als extern, en de besluitvorming daaromtrent.
2. Voor de kortere termijn (collegeperiode 2014 – 2018) is een op deze visie gebaseerd gedetailleerder Uitvoeringsprogramma met concrete projecten en een deelexploitatie opgesteld. Haalbaarheid van dit uitvoeringsprogramma heeft een grotere mate van hardheid en concreetheid. De realiteit echter gebiedt te zeggen dat in het huidige complexe tijdsgewricht ook een termijn van “slechts” vier jaren zich zal kenmerken door de nodige onzekerheden en veranderingen. Dat moet tot gevolg hebben dat proces en inhoud gestoeld zijn op flexibiliteit en gerichte, adequate aanpak van noodzakelijke wijzigingen/aanpassingen, teneinde snel op veranderende omstandigheden te kunnen inspelen. De lange termijnvisie is de stip op de horizon, de koers er naar toe kan voortdurend veranderen.
 3. Gelet op de aard en omvang van de grootschalige binnenstedelijke herstructurering is het op voorhand helder dat er sprake zal zijn van een immense financiële opgave, die de draagkracht van de gemeente te boven gaat. Bovendien vergen de huidige algemene economische situatie en de marktomstandigheden, met name op het gebied van vastgoedontwikkelingen, uiterste krachtsinspanningen van gemeente en andere stakeholders. Partijen zullen worden uitgedaagd om met nieuwe creatieve en innovatieve oplossingen te komen. Traditionele aanpak en verdienmodellen lijken niet meer te werken. Samenwerking met andere overheden en tussen overheid en markt d.m.v. strategische investeringscoalities zijn meer dan eens nodig. De ontwikkeling van een nieuw instrumentarium is eveneens aan de orde.
 4. Tegen deze achtergrond doet de gemeente in eerste aanleg een beroep op de provincie Limburg in het kader van “Structuurversterkende projecten” en/of andere provinciale mogelijkheden. Daarnaast wordt het benutten van andere mogelijkheden of kansen niet uitgesloten (Rijk, Europa, markt). Het proces nu is dan ook vooral gericht op het krijgen van de nodige provinciale steun. Hiervoor lopen nog allerlei bestuurlijke en ambtelijke trajecten. Ons voornemen is u, zodra mogelijk, nog nader te informeren over de reeds bereikte resultaten in dit proces.

Kanttelingen

n.v.t.

Toelichting financiële consequenties

De financiële vertaalslag van het geactualiseerde programma zal in het kader van de Voorjaarsnota 2015 plaatsvinden.

Toelichting juridische consequenties

De actualisatie als zodanig heeft (nog) geen juridische gevolgen.

Personeel en Organisatie

n.v.t.

Bijlagen

1. Document "Actualisatie Zitterd Revisited" augustus 2014 (aangepast 11.11.2014)
2. Gebiedskaart

Registratie

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller : Thei Kitzen Telefoon : 06 - 22426770 E-mail : thei.kitzen@sittard-geleen.nl@sittard-geleen.nl Portefeuillehouder: N.M.J.G. Lebens Griffie	Reg. nummer : Reg. datum : 12 november 2014 Reg.nummer(s) bijlagen :
Burgemeester drs. G.J.M. Cox	Secretaris mr. J.H.J. Höppener