

Voorstel aan College

Registratienummer:

Onderwerp

Principeverzoek herbestemming DSM-torens Poststraat 1 Sittard

Voorstel / Beslispunten

1. Een bestuurlijke afweging te maken ten aanzien van het principeverzoek Poststraat 1 te Sittard, waarbij in afwijking van het vigerende ruimtelijk en economisch beleid wordt voorgesteld in principe medewerking te verlenen aan het initiatief voor het wijzigen van de bestemming van de zogenaamde zuidtoren in wonen (220 studentenstudio's en 40 appartementen), inclusief (gemeenschappelijke) voorzieningen zoals een restaurant, vergaderruimten, skybar en sportfaciliteiten ten behoeve van studenten en expats, onder de voorwaarde dat initiatiefnemer aantoont dat:
 - a. er kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is aan deze woonvormen;
 - b. er geen conflict met gelijksoortige initiatieven in het centrum van Sittard en Geleen ontstaat;
 - c. de verhuur van studentenstudio's voldoet aan de regels van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg¹;
 - d. de oppervlakte van de studentenstudio's ten minste 25 m² bedraagt;
 - e. dit initiatief een bijdrage levert aan de ontwikkeling van het gebied;
 - f. er geen verminderd zelfredzame personen binnen de gebouwen worden toegelaten en er tevens sprake is van een significante afname van de personendichtheid en adequate veiligheidsmaatregelen worden uitgewerkt.
 - g. initiatiefnemer, in lijn met het ontwikkelpad Sittard-West, een participatietraject met de omgeving opstart.
2. De kosten te verhalen op initiatiefnemer en een gezamenlijk onderzoek te doen naar een brede herontwikkeling van het gebied, inclusief (externe) financiering. Hierbij een proactieve rol van de provincie Limburg mee te nemen.
3. De raad in de gelegenheid te stellen zijn wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

Openbaarheid ☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk ☐ Geheim	Communicatie ☒ Openbare besluitenlijst ☐ Persbericht ☐ Persgesprek ☐ Anders, zie toelichting	Raad ☐ Raadsvoorstel ☐ Collegevoorstel naar raad ☐ Separate brief aan raad ☒ Anders, zie toelichting ☐ Nee
Teammanager L.F.J. (Leonne) Delahaije		Portefeuillehouder A.L.W.G. Houtakkers P.M. Meekels

¹ Zelfstandige studentenwoningen zijn alleen toegankelijk voor studenten gedurende de studietijd tot maximaal een jaar na uitschrijving. Dit moet worden geborgd met een privaatrechtelijke overeenkomst.

Samenvatting

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 wordt herbestemd. In deze toren wordt huisvesting voor studenten (circa 220 studio's) en voor expats/kenniswerkers (circa 40 appartementen) geprojecteerd. Tevens wordt een aantal (gemeenschappelijke) voorzieningen, zoals restaurant, vergaderruimten, skybar en sportfaciliteiten gerealiseerd. Dit initiatief past niet binnen het bestemmingsplan 'Kantorenpark Station Sittard' (vastgesteld 12 september 2013) en het vigerende beleid. Het initiatief is in de Intaketafel besproken, hier is een aantal kanttekeningen geplaatst.

Op basis van een gewijzigd perspectief voor het gehele gebied, een nadere onderbouwing van de behoefte en binnen bepaalde randvoorwaarden wordt desalniettemin voorgesteld om in principe medewerking te verlenen, en de raad te vragen om wensen en bedenkingen ter kennis van het college te brengen.

De wenselijkheid hangt onder meer af van een door initiatiefnemer te overleggen nadere onderbouwing, met name ten aanzien van de behoeftevraag. Het college wordt gevraagd een richtinggevend besluit te nemen over de wenselijkheid van de ontwikkeling. Hierna kan met initiatiefnemer verder afgestemd worden en wordt de raad in de positie gebracht om wensen en bedenkingen te formuleren.

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 kantooruimte wordt voortgezet. Inmiddels is meer dan 5.000 m² verhuurd. Mulleners spreekt de verwachting uit dat aan het eind van dit jaar circa 11.000 m² kantooruimte verhuurd is.

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.

Bestuurlijk en ambtelijk wordt zoveel mogelijk meegedacht in het mogelijk maken van deze ontwikkeling. Dit legt echter een grote druk op de ambtelijke organisatie waardoor andere zaken, waar ook prioritering op zit, minder prioriteit krijgen en moeten doorschuiven.

Procedure

Het initiatief is op 9 november jl. besproken in de Intaketafel. De conclusie van de Intaketafel is als volgt:

Nee, tenzij initiatiefnemer aannemelijk maakt:

Middels een ruimtelijke onderbouwing dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening waarin specifiek aannemelijk wordt gemaakt dat:

- Gezien de strijdigheid met het vigerende beleidsperspectief opgenomen in de omgevingsvisie (kantorenlocatie) dat dit initiatief een bijdrage levert als katalysator aan de ontwikkeling van een nieuw perspectief voor het gebied als geheel.
- Gezien de mogelijke strijdigheid met het woonbeleid:
 - dat er kwalitatief en kwantitatief behoefte is aan dit type huisvesting voor zowel de studentenhuishouding als de appartementen voor expats.
 - dat dit initiatief niet ten koste gaat van andere initiatieven in de centra van Sittard en Geleen (o.a. met betrekking tot initiatieven voor gelijksoortige huisvesting).

- Gezien de mogelijke strijdigheid met het beleid ten aanzien van milieu en veiligheid dat er significante vermindering van personendichtheden plaatsvindt t.o.v. van de huidige planologische situatie gelet op het aspect externe veiligheid; En dat de beoogde padelbanen naar de achterkant van het gebouw verplaatst moeten worden gelet op externe veiligheid. En dat het initiatief qua geluid inpasbaar is.
- Dat er geen problemen gaan ontstaan bij de afvalverwerking.
- Gezien de beeldbepalende plek in voldoende mate aandacht is voor de ruimtelijke kwaliteit.
- Gezien het horecabeleid sprake is van een nieuw innovatief concept.
- Er draagvlak is voor de ontwikkeling als onderdeel van de doorontwikkeling van het gebied doordat initiatiefnemer in voldoende mate het gesprek heeft gevoerd met relevante omgevingspartijen, waaronder die verenigd in het Ontwikkelpad Sittard-West.

Daarnaast zal:

- De raad meegenomen dienen te worden gezien de strijdigheden met vigerend beleid.
- Onderzocht moeten worden hoe dit initiatief ook een financiële bijdrage kan leveren ten aanzien van kostenverhaal ten behoeve van de gehele gebiedsontwikkeling welke een goede ruimtelijke ordening van dit initiatief mogelijk maakt.
- De toevoegingen van woningen afgestemd moeten worden in de subregio Westelijke Mijnstreek.

N.b. Er kan ruimtelijk gezien geen onderscheid gemaakt worden tussen expats en overige arbeidsmigranten.

Op de argumenten van de Intaketafel wordt hieronder nader ingegaan.

Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid Limburg (SVREZL: december 2017)

Het kantorengedrag 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 behoefteanalyse 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 inkringing van het kantoorareaal in het gebied.

Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (november 2016)

In deze structuurvisie is studentenhuysvesting 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 is de beoogde doelgroep niet alleen studenten aan Zuyd Hogeschool. Ook voor studenten aan de universiteiten van Maastricht en Eindhoven is huisvesting hier een optie. Ook wordt gedacht aan huisvesten van studenten/onderzoekers aan de Brightlands Chemelot Campus.

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 studentenhuishuisvesting, 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 studentenhuishuisvesting zijn in de nabijgelegen bestemmingsplannen 'Centrum Sittard' en 'Stationsomgeving Sittard' regels opgenomen met betrekking tot de mogelijkheden om zelfstandige studentenhuishuisvesting te realiseren. Randvoorwaarden zijn dat het daadwerkelijk studentenhuishuisvesting betreft en dat de oppervlakte per woning niet minder dan 25 m² en niet meer dan 35 m² 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 m² moet zijn.

Een kwantitatieve en kwalitatieve onderbouwing met betrekking tot de vraagkant en mogelijke strijdigheid met andere studentenhuishuisvesting in het centrum dient door initiatiefnemer nader onderzocht te worden. De gemeente Sittard-Geleen heeft Companen b.v. opdracht gegeven om de behoefte aan studentenhuishuisvesting (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 behoefteanalyse 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.

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.

Bij de verdere uitwerking van het initiatief zullen aspecten met betrekking tot externe veiligheid en afvalinzameling door Mulleners verder uitgewerkt dienen te worden.

Overleg met andere organisaties

Afgestemd is met de teams Economische Ontwikkeling, Vergunningen en Projecten. Via de Intaketafel is de organisatie breder betrokken.

Financiën

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

Procedure

Op dit initiatief is de kruimelgevallenlijst (artikel 4, aanhef, onderdeel 9 van Bijlage II bij het Bor) van toepassing. De omgevingsvergunning kan mits ontvankelijk, op reguliere wijze, derhalve binnen 8 weken door het college verleend worden. g. Omdat dit gebied in de SVREZL is aangewezen als concentratiegebied voor kantoren wordt de raad gevraagd om wensen en bedenkingen aan het college kenbaar te maken. Hiertoe zal dit principebesluit in de ronde van

januari worden voorgelegd aan de raad. Eventuele wensen en bedenkingen worden door het college meegenomen in het definitieve besluit. De raad zal vervolgens door middel van een raadsinformatiebrief in kennis worden gesteld over het definitieve besluit.

Planning

- 16 november 2021 terugkoppelgesprek initiatiefnemer,
- November: aanleveren gevraagde aanvullende informatie en onderbouwingen door initiatiefnemer
- 30 november 2021: voorbespreken initiatief in ambtelijk overleg wonen Westelijke Mijnstreek
- 9 december 2021: bespreken initiatief in BO wonen Westelijke Mijnstreek
- December/januari: bespreken in themasessie raad voortgang projecten, dan wel uitnodiging op locatie
- Begin december: aanleveren voor ronde januari (exacte raadsplanning is nog niet bekend)
- Januari: ronde wensen en bedenkingen initiatief (exacte raadsplanning is nog niet bekend)

Communicatieaanpak

Met de initiatiefnemer vindt nauw overleg plaats met betrekking tot de procedurele aspecten en benodigde onderbouwing. De gemeenteraad wordt ten aanzien van dit principebesluit gevraagd om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Het collegebesluit wordt op de openbare besluitenlijst geplaatst. Na besluitvorming en bij een eventueel vervolg wordt in samenwerking met de initiatiefnemer de dialoog met de omgeving gestart over de plannen.

Tekst Openbare Besluitenlijst

Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief om het bestaande kantoor (zuidtoeren) aan de Poststraat te ontwikkelen tot 220 studentenstudio's en 40 appartementen voor expats en (gemeenschappelijke) voorzieningen. Dit initiatief draagt - in lijn met de Toekomstvisie 2030 - bij aan het verbeteren van de uitstraling en identiteit van het gebied achter het NS station te Sittard en aan de sociale veiligheid.

Initiatiefnemer moet aan een aantal voorwaarden voldoen voordat een definitief besluit genomen wordt. Dit is onder andere:

- het aantonen van de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte is aan deze woonvormen;
- dat de verhuur van studentenstudio's conform de regels van de Structuurvisie Wonen Zuid Limburg geschiedt;
- dat er sprake is van een significante afname van de personendichtheid;
- dat door initiatiefnemer een participatietraject met de omgeving, in lijn met het ontwikkelpad Sittard-West, wordt opgestart.

Het college stelt de raad in de gelegenheid zijn wensen en bedenkingen over dit initiatief aan het college kenbaar te maken voorafgaand aan besluitvorming door het college.

Duurzaamheid

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

Inclusieparagraaf

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.

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: Initiatief Poststraat 1

Voorstel aan Burgemeester en Wethouders	
Steller : Rob Driessen / Cas Denissen Telefoon : 046-4778567 E-mail : Rob.Driessen@sittard-geleen.nl Team : Ruimtelijke Ontwikkeling	Registratienummer : Registratiedatum : 16 november 2021 Reg.nummer(s) bijlagen :