

ACTUALISATIE CENTRUMPLAN GELEEN

“SERVICE, GEMAK , DIENSTVERLENEND, INNOVATIEF”

DATUM:	Mei 2015
VAN:	Thei Kitzen
Opdrachtgever:	Gemeente Sittard-Geleen

Actualisatie Centrumplan Geleen, basisdocument

- 1. Inleiding/Samenvatting**
- 2. Terugblik Centrumplan Geleen/ Visie Stadshart Geleen**
 - Huidig plan
 - Realisatie
 - Financiële inspanningen gemeente
- 3. Strategische kaders en doelstellingen gemeente**
 - Coalitieakkoord 2014 – 2018 en centrumplan Geleen
 - Meerjarenbegroting
 - Structuurvisie
- 4. Flankerende ontwikkelingen**
 - Gemeentelijk (economie, cultuur e.d.)
 - Grondexploitaties en afwaardering vastgoedposities
 - Woningbouwprogramma
 - WMO c.a.
 - Chemelot Campus
 - Regio WM / Zuid-Limburg
- 5. Relatie Rijksbeleid (en Europees)**
 - Grote Stedenbeleid
 - MIRT
 - ISV
 - EFRO
 - Overig
- 6. Relatie Provinciaal beleid**
 - Coalitieakkoord 2015 - 2019
 - Programma's en begroting 2014 /2015
 - POL 2014
- 7. Ontwikkelingsvisie 2015 – 2025**
 - SWOT analyse
 - Gebied
 - Programmering
 - Fasering en planning
- 8. Proces doorontwikkeling**
- 9. Gebiedsexploitatie 2015 – 2025**
 - Uitgangspunten en financiële kaders
 - Risico's en risicoverdeling
 - Voorlopig resultaat
- 10. Overleg en Besluitvorming.**

BIJLAGEN

1. Inleiding/ Samenvatting

In het coalitieakkoord 2014 – 2018 is de basis neergelegd voor de opdracht tot “Actualisatie van het Masterplan Centrum Geleen”. Letterlijk staat er: “De stedenbouwkundige visie Stadshart Geleen wordt herijkt en geactualiseerd, waarbij verplaatsing van functies een belangrijk thema is”. Het college B&W heeft bij besluit van 30 september 2014 opdracht verstrekt tot een versnelde actualisatie overeenkomstig de aanpak van de inmiddels afgeronde “Actualisatie Zitterd Revisited”.

De resultaten van de beide actualisaties zullen in financiële zin onderdeel uitmaken van de behandeling van de Kadernota 2015.

Op 15 december 2004 is de Visie Stadshart Geleen, gebaseerd op visie van Kees Rijnboutt uit 2003, door de gemeenteraad vastgesteld. Daaraan voorafgaand zijn er overigens meermaals (raads-)besluiten genomen met betrekking tot het Geleense centrum. Deze zijn min of meer “overruled” door de vaststelling van de genoemde visie.

In dit basisdocument wordt niet meer gesproken over “Actualisatie Masterplan Geleen”. De reden hiervoor is dat er feitelijk geen vigerend Masterplan bestaat. Na vaststelling van het plan Rijnboutt is dit gedeeltelijk uitgevoerd, maar zijn er ook een aantal aanpassingen doorgevoerd op basis van diverse (raads-)besluiten (Zie ook “Terugblik”). Het genoemde plan is ook niet vertaald in een compleet bestemmingsplan voor het gebied. Dat is gebiedsgewijs geschied voor zover de concrete uitvoeringsplannen dat hebben vereist. In 2013 heeft overigens nog een actualisatie van het bestemmingsplan van het centrumgebied plaatsgevonden. In dat bestemmingsplan wordt overigens een ander kernwinkelgebied gehanteerd dan bijvoorbeeld in het plan Rijnboutt.

De nieuwe realiteit anno 2014 noopt tot een actualisatie van de visie en een herbezinning, die leidt tot een herziene “ontwikkelingsvisie” voor de komende tien jaren, vergezeld van een gebiedsexploitatie en een uitvoeringsprogramma 2014 – 2018 (coalitieperiode). Hierin worden fysieke alsook niet-fysieke projecten opgenomen, zodat er sprake is van een meer integraal programma en integrale programmasturing. Een bredere en kwalitatief betere, meer op uitvoering gerichte afweging wordt hierdoor mogelijk gemaakt. De financiële vertaalslag vindt plaats bij de behandeling van de Kadernota 2015.

Ondanks de al gerealiseerde maatregelen functioneert het centrum van Geleen nog steeds niet naar behoren. Zo is er sprake van forse leegstand van winkels (26,7 % in 2014, bron: Locatus), niet goed functionerende horeca, ontbreken van een heldere visie op routing en branchering e.d.

Uiteraard spelen ook externe factoren en autonome ontwikkelingen, mede als gevolg van de nog immer voortdurende crisis, een belangrijke rol. Qua profilering van het Geleense Centrum (al eerder aangeduid met termen als “service en dienstencentrum, gemakscentrum, accent op innovatie”) zullen er duidelijke(re) keuzes moeten worden gemaakt. En daarop worden te nemen maatregelen en voorgestelde ingrepen gebaseerd met bijbehorende doelformulering. Startpunt is gevormd door een “SWOT- analyse”, die ook door de externe stakeholders breed gedragen wordt.

Dit document bevat “slechts” een richtinggevend kader voor de verdere uitwerking in een nieuw of bijgesteld “Masterplan Centrum Geleen” en besluitvorming omtrent de (structurele) inzet van geld en andere middelen in de komende jaren.

Voornaamste opgave zal zijn het weer gezond maken van het centrum van Geleen, passend bij schaal en maat van het profiel.

Het stuk heeft dan ook niet de bedoeling en strekking van een nieuwe stedenbouwkundige visie op het centrum. De problematiek in het centrum vraagt om een pragmatische, adequate en snelle aanpak, die uiteraard wel op een weloverwogen beleid gestoeld dien te zijn. Het centrum en alle betrokkenen zijn niet gebaat bij lange formele procedures e.d.

Aan de hand van een SWOT- analyse is een programma met projecten en maatregelen (fysiek en niet fysiek) voor de periode 2015 – 2025 opgesteld. Dat programma bevat eveneens ramingen (“globale gebiedsexploitatie”) die tezamen het benodigde programmabudget vormen. Dit is ook de basis voor een besluit van de gemeenteraad op het structureel vrij maken van middelen in de gemeentebegroting. Let wel: het gaat hier voornamelijk nog om de inzet van het publieke deel. De private inspanningen die nodig zullen zijn moeten in samenspraak en samenwerking met de betrokken partijen.

Het eveneens bijgevoegde Uitvoeringsprogramma 2015 – 2018 is direct afgeleid van het totale Projectenprogramma 2015 – 2025.

Realisering van het totale programma vergt een bedrag van circa € 31,7 miljoen. Daarvoor is een dekking /opbrengst opgenomen van ca. € 12,2 miljoen, zodat een saldo / tekort resteert van ca. € 19,5 miljoen. Hierbij is overigens geen rekening gehouden met mogelijke subsidies, de inzet van een deel van de risicovoorziening grondexploitaties en de potentiële inbreng van private partijen.

De uitvoering van het programma geeft ook nadere invulling aan het reeds langer gehanteerde profiel “service en dienstencentrum”

Een van de meest belangrijke projecten/maatregelen is gericht op het compacter maken van het kernwinkelgebied in combinatie met de aanpak van de leegstand. Als grondslag voor de uitwerking/aanpak is door het adviesbureau Seinpost in samenspraak met stakeholders en gemeente een rapport opgesteld met als titel “ Compact en toekomstbestendig kernwinkelgebied Geleen” (mei 2015). Naast het opnieuw bepalen van het kernwinkelgebied gaat dit rapport ook in op gewenste kwaliteit/branchering en routing. Ook wordt als voorzet voor de verdere uitwerking en mogelijke maatregelen aandacht besteed aan het centrumgebied als geheel.

Betreffend rapport is als bijlage toegevoegd en maakt ook deel uit van dit basisdocument.

Na vaststelling van dit document met bijlagen zal de verdere uitwerking en uitvoering slagvaardig en met daadkracht door middel van programmasturing (inhoudelijk en financieel, monitoring effecten uitvoering e.d.) ter hand worden genomen. Dit zal, en kan alleen maar, in zeer nauwe samenwerking met betrokken stakeholders

2. Terugblik Centrumplan Geleen/ Visie Stadshart Geleen

Reeds voor de gemeentelijke herindeling zijn er stappen gezet inzake de (her-)ontwikkeling van het centrum Geleen. In de nieuwe setting heeft dat een vervolg gekregen onder meer in de vorm van de vaststelling van het zogenaamde plan Rijnboutt (Visie Stadshart Geleen) in 2003 (raadsbesluit van juli 2003) respectievelijk december 2004. Op basis van deze zéér ambitieuze visie heeft verdere uitwerking en besluitvorming plaatsgevonden en vervolgens is fasegewijs de uitvoering ter hand genomen.

Het plan van Kees Rijnboutt omvatte maar liefst veertien deelgebieden, zowel binnen het Kernwinkelgebied als het ruimere centrumgebied.

Opvallend is dat in de vastgestelde visie onder meer zeer nadrukkelijk een Kernwinkelgebied is bepaald. Naderhand is echter onder meer in het vigerende (en in 2013 nog geactualiseerde) bestemmingsplan een andere, ruimere aanduiding van het kernwinkelgebied opgenomen. Onderdeel van deze actualisatie is overigens het opnieuw bepalen wat het kernwinkelgebied is of behoort te zijn. In het hoofdstuk "Ontwikkelingsvisie" wordt hier nader op ingegaan.

Terug naar de veertien deelgebieden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van deze deelgebieden met het bijbehorend (gerealiseerde) programma.

Programma Stadshart Geleen (26 juni 2003)										
Deelgebied	Lokatie	GEPLANDE			UITGEVOERD		IN ONTWIKKELING		'ON HOLD'	
		WONINGEN	WINKEL	KANTOOR	WONINGEN	WINKEL	WONINGEN	WONINGEN	WINKEL	KANTOOR
Deelgebied 1	Markt	115	3.796					115	3.796	
Deelgebied 2	voormalige V&D	74	4.602		66	4.602		8		
	voormalige C&A en Hema	76	6.400		73	6.400		3		
Deelgebied 3	MLK terrein	38						38		
Deelgebied 4	Salmstraat	10	1.125			250		10	875	
	Passage	10	833					10	833	
Deelgebied 5	Annastraat / EDAH	62	1.271	628				62	1.271	628
Deelgebied 6	Groenstraat / ML Kingplein	9						9		
Deelgebied 7	Mauritslaan			12.587						12.587
Deelgebied 8	Don Bosco	123			15		39	69		
Deelgebied 9	Rijksweg Zuid, Prinsenplein	40						40		
Deelgebied 10	Elisabethstraat	24						24		
Deelgebied 11	Stationsgebied Lutterade	19			18			1		
Deelgebied 12	Gamma lokatie	38						38		
Deelgebied 13	plantsoen Augustinuskerk									
Deelgebied 14	Paterskerk	82			78			4		
	herbestemming Paterskerk	13						13		
TOTAAL PROGRAMMA		733	18.027	13.215	250	11.252	39	444	6.775	13.215

Naast de deelgebieden uit het Masterplan zijn er op diverse andere plekken in het centrum van Geleen plannen tot uitvoering gebracht. Enkele voorbeelden hiervan zijn;

- herbestemming Galfettigebouw als winkelruimte voor de HEMA;
- revitaliseren City-flat door woningcorporatie Woonpunt;
- bouw 8 appartementen hoek Markt – Bernhardstraat.

Door de gemeente is er op diverse plekken geïnvesteerd in de openbare ruimte. Verschillende straten en pleinen zijn voorzien van een nieuwe inrichting, zoals;

- Prins Deligne straat;
- (opruimen waterelement) Raadhuisstraat;
- Salmstraat;
- Groenstraat;

- Marktplaats;
- Elisabethstraat;
- parkeerterrein Elisabethstraat;
- Passage Annastraat – Koningsplein;
- Annastraat;
- Graaf Huynlaan – Bernhardstraat-Markt (2015).

Door de gemeente is ook fors geïnvesteerd in het Cultuurcluster (Hanenhof ,2002/2003, bedrag ca.€ 10 miljoen).

In grondexploitaties is op basis van het raadsbesluit € 6,7 miljoen als maximaal netto bijdrage door de gemeente ingezet.

Door middel van het in 2015 aflopende programma “Integrale aanpak stadscentra Sittard en Geleen” is in de jaren 2013, 2014 en 2015 een bedrag van ca. 3,6 miljoen voor het centrum Geleen via een zevental actielijnen beschikbaar gesteld (raadsbesluit van juni 2013).

Daarnaast zijn er ook nog via een aantal reguliere budgetten (o.a. evenementen, IBOR geld) inspanningen geleverd.

Voor wat betreft de nog niet gerealiseerde onderdelen wordt verder verwezen naar de “Ontwikkelingsvisie” in hoofdstuk 8.

3. Strategische kaders en doelstellingen gemeente

A. Actualisatie en coalitieakkoord 2014 – 2018

In het kader van de Actualisatie Centrum Geleen is het van belang om de confrontatie met het Coalitie Akkoord 2014 – 2018 (CA) te doen plaatsvinden.

Dit met het oogmerk om zowel strategische als programma/inhoudelijke doelen van het oorspronkelijk plan te toetsen en waar nodig bij te stellen.

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van de onderscheidenlijke hoofdstukken van het betreffend akkoord de relatie met c.q. het belang voor de herijking aangeduid.

Algemeen (hoofdstuk 1)

Het CA kent drie topprioriteiten, als voortzetting van het eerdere beleid:

1. Economische structuur en werkgelegenheid
2. Stedelijke Functies
3. Sociale Vitaliteit

Het is evident dat met name prioriteit 2 maatgevend is, maar er zijn nadrukkelijk raakvlakken met de prioriteiten sub 1 en 3. En wellicht is het zaak om binnen de herijkingsoperatie de onderlinge relaties tussen deze 3 thema's meer nog dan voorheen sterker tot uitdrukking te laten komen, zodat het geheel een nog krachtiger verhaal kan worden. In relatie tot het verkrijgen van financiële bijdragen van derden is dat bovendien een absolute pré.

“Het vergroten van de aantrekkelijkheid en de vitaliteit van onze stadscentra is een omvangrijke opgave in een sterk veranderende context” aldus het CA.

Voor wat het verdere proces van uitwerking en uitvoering van het (bijgestelde) Masterplan betreft zal zich dat ook dienen te kenmerken door “Uitnodigend en verbindend” door middel van samenwerking in een open dialoog met de inwoners, ondernemers/bedrijven instellingen en gemeenteraad.

Nieuwe accenten in een stabiele koers (hoofdstuk 2)

“Accenten op het gebied van versterking van onze stadscentra en cultuur, waarbij we de gemeentelijke huisvesting willen inzetten als instrument voor stedelijke ontwikkeling met gerichte impulsen aan de gerichte versterking van de onderscheidenlijke profielen van de centra Sittard en Geleen”.

Burgerparticipatie c.a.(hoofdstuk 3)

Volgens het CA staat dit thema centraal in het gemeentelijk handelen en daarop wordt de bestuursstijl afgestemd.

Nagegaan moet worden in hoeverre rekening te houden met dit wezenlijke uitgangspunt en de gewenste vertaling in stijl en handelen van de gemeentelijke organisatie in het verdere ontwikkelingsproces.

Daarnaast zijn er in dit hoofdstuk “voorwaarden” opgenomen, waarmee (in)direct rekening gehouden moet worden, zoals:

- Fysieke profilering/presentatie van de stad.
- Professionalisering van die presentatie.
- Professionalisering van de communicatie .
- Kwaliteit en verantwoorde fasering van investeringen in de tijd.

Krachtige impulsen voor centra en wijken (hoofdstuk 4)

In dit hoofdstuk wordt een aantal concrete uitgangspunten benoemd, welke voor de actualisatie en het verdere proces van doorontwikkeling zonder meer van belang zijn.

Feitelijk ook als bestendiging van bestaand beleid. Deze zijn:

- Compacte stadscentra met onderscheidend profiel.
- Samen met ondernemers en pandeigenaren (> centrummanagement).
- Compacter en uitnodigend.

Met daarop afgestemde (algemene) impulsen vanuit de gemeente, zoals:

- Terugdringen van leegstand d.m.v. stimuleren woon- en andere functies.
- Terughoudendheid ten aanzien van retailplannen buiten de centra .
- Kwaliteit en diversiteit op gebied van binnenstedelijk wonen, verblijven en recreëren.
- Aantrekkelijk, veilig en schoon.
- Versterken cultureel aanbod.
- Verbetering entrees stadscentra.

Specifiek voor Centrum Geleen (letterlijk overgenomen):

Centrum Geleen= winkel annex dienstencentrum met ruimte voor innovatie.

Het profiel van dit centrum krijgt de komende periode verder vorm. De stedenbouwkundige visie wordt hiervoor herijkt en geactualiseerd. Als gemeentelijke bijdrage hieraan concentreren wij gefaseerd onze ambtelijke organisatie, alsmede in onze gemeente te huisvesten regionale diensten in de Geleens binnenstad. Door daarbij een koppeling te leggen leveren wij ook een bijdrage aan het tegengaan van leegstand. Bij deze herbestemming kiezen wij voor milieubewuste en duurzame oplossingen.

Concreet worden vermeld:

- Eventueel haalbaarheidsonderzoek naar herbestemming van het karakteristieke oude stadhuis met een publieke recreatieve en bij voorkeur ook educatieve functie, met als vertrekpunt een museum en ontmoetingscentrum rondom het thema van de Limburgse volkscultuur.
- Als maximale impuls middels het regisseren en waar nodig faciliteren van de verbinding met de snel groeiende bedrijvigheid op de Chemelot-site enerzijds in termen van meer bezoeken aan het centrum door het groeiend aantal medewerkers en anderzijds rond het thema "innovatie"; genoemd wordt de vestiging van een materialenbank.

Fysiek, sociaal en veilig in samenhang

Onderwerpen en thema's onverkort ook aan de orde in het centrum en daar waar nodig een plek geven in de herijking.

Voorzieningen

Het toekomstbestendig maken van voorzieningen, onder meer in de vorm van bundeling en opschaling.

Nadere afspraken (hoofdstuk 5)

Voor zover hier van belang:

Sport

Het verbinden van de bovenregionale voorziening “Sportzone Limburg” met thema’s op het gebied van stedelijke ontwikkeling.

Cultuur

In het kader van de oprichting van het Cultuurbedrijf “De Domijnen” per 1 januari 2015 is onder meer de herprogrammering van de Hanenhof een thema. Versterking van de cultuurcomponent is een van de mogelijkheden ter verbetering van het centrum Geleen.

Duurzaamheid en milieu, Volkshuisvesting

Eveneens van belang voor de herijking, vanuit meer algemene kaders en voorwaarden (bijv. woonmilieuvisie).

Financiën en organisatie (hoofdstuk 6)

Het CA gaat uit van een investeringsvolume tijdens de coalitieperiode van 40 miljoen euro ten behoeve van onder meer de geformuleerde impulsen binnen de stadscentra en wijkenaanpak.

Een deel van de investeringsruimte zal gekoppeld (moeten) worden aan dit centrum. Het spreekt voor zich dat de herijking eveneens een financiële herijking zal inhouden. Aan de hand daarvan wordt duidelijk wat de financiële implicaties voor de (opnieuw) te maken keuzen zullen zijn c.q. wat het uiteindelijk tekort in de gebiedsexploitatie is, waarvoor ook een beroep op derden zal worden gedaan. In het licht van de herijking komen uiteraard ook de vastgoedposities en – exploitaties van de gemeente aan de orde. Qua exploitaties geeft het CA aan te willen komen in de periode tot een kostendekkende exploitatie !

B. Meerjarenbegroting (investeringsruimte)

Het nieuwe coalitieakkoord zal in 2015 pas echt worden vertaald in meerjarenperspectief bij de behandeling van de Kadernota 2015. De programmabegroting 2015, inmiddels vastgesteld door de gemeenteraad op 13 november 2014, is een beleidsarme begroting. 2015 wordt gezien als een overgangsjaar (“jaar van de transitie”).

Afgezet tegen het al oplopende begrotingstekort (op basis van de Programmabegroting 2014), dat in 2017 bijna 12 miljoen bedraagt nog exclusief de doorwerking van de drie decentralisatie per 2015 (WMO, Jeugdwet en Participatiewet), is het vinden van voldoende dekking voor het nog niet gedekte deel van de gewenste investeringsruimte (totaal 40 miljoen euro), groot ca.19 miljoen euro in deze coalitieperiode, dan ook geen sinecure. Dat legt uiteraard eveneens een zware claim op de verdere

uitwerking en realisering van het programma ten aanzien van de haalbaarheid en de dekking van de onrendabele top.

De gebiedsexploitatie geeft een globaal inzicht in de opgave voor de gehele periode en concreter voor de periode van het Uitvoeringsprogramma (2015 – 2018).

In relatie tot een succesvolle aanpak en het mogelijk verkrijgen van externe middelen/subsidies, zal er binnen de gemeente sprake moeten zijn van een langjarig comittment om structureel voldoende middelen vrij te maken voor de realisering van op zijn minst dat Uitvoeringsprogramma.

C. Structuurvisie gemeente

In de vigerende structuurvisie van de gemeente (vastgesteld door de gemeenteraad d.d. juni 2010) is vanzelfsprekend een plek ingeruimd voor het Centrum Geleen.

Enkele citaten:

- Pagina 13, Samenvatting:

“Het centrum van Geleen functioneert als ‘servicecentrum’ met name gericht op inkoop en dienstverlening”.

- Pagina 54 ,Centrumgebieden:

“Aan de Rijkswegboulevard ligt Geleen Centrum, dit is het stedelijk servicecentrum van de gemeente. Bereikbaarheid en uitstekende parkeervoorzieningen staan centraal. De functies zijn: dienstverlening / commercieel en niet-commercieel), winkels (verzorgend en doelgerichte aankopen) en wonen met het accent op het middensegment (in het bijzonder voor ouderen voorzien van het noodzakelijke zorgaanbod). Het betreft centrumstedelijk wonen”.

Een aantal ontwikkel-thema's zoals landschap en groen, water, archeologie en cultuurhistorie (“eerste laag”), verkeer en vervoer (“tweede laag”), wonen, economie, sociale veiligheid, voorzieningen en recreatie en vrije tijdseconomie (“derde laag”) zijn eveneens aan de orde binnen het centrum.

De voor 2014/2015 voorziene actualisatie van de structuurvisie zal naar verwachting geen of slechts kleine afwijkingen vertonen als het gaat om Centrum Geleen qua positionering. Programmatisch zal dit basisdocument mede dienen als input voor de actualisatie van de structuurvisie.

4. Flankerende ontwikkelingen (fysiek en niet fysiek)

A. Gemeentelijk o.a. economie, cultuur, onderwijs, natuur en landschap

Gelet op het integrale karakter zijn er tal van raakvlakken met andere gemeentelijke beleidsvelden.

Economie en werkgelegenheid

De gemeente vervult een uitermate belangrijke rol op het gebied van werkgelegenheid met een bovenregionale en zelfs internationale functie. Naast de betekenis van vitale centra in het kader van de versterking van het vestigingsklimaat voor de aanwezigheid van (inter)nationale bedrijven en het aantrekken van nieuwe bedrijven, is het evident dat het centrum op zich ook een krachtbron van economische activiteiten is. Niet alleen de mix van functies op zich biedt werkgelegenheid, maar ook bezoekersaantallen (winkelend publiek, toeristen, bezoekers van evenementen e.d.) leveren een bijdrage aan het “economisch product” (bestedingen in winkels, horeca, parkeren).

Versterking van de economische functie van de gemeente is een van de topprioriteiten.

Aanpak van leegstand in de centra, invulling en optimalisering van het centrummanagement, kwaliteitsimpulsen voor de weekmarkten zijn eveneens activiteiten, die onder deze paragraaf kunnen worden gerangschikt.

Cultuur

Cultuur is een van de belangrijkste pijlers in een binnenstad. Cultuur is ook een economische drager door allerlei activiteiten en trekken van bezoekers. De gemeente heeft met de oprichting van een cultuurbedrijf per 1 januari 2015 de uitvoering verzelfstandigd.

Naast de stedelijke programmering gaat het ook om inzichtelijk te maken welke culturele infrastructuur (accommodaties, terreinen/pleinen) er beschikbaar is of moet komen en tegen welke prijs en condities.

Niet alleen in fysieke, maar ook in niet-fysieke zin zal de geactualiseerde ontwikkelingsvisie een prominente plek voor “Cultuur” moeten inruimen.

Onderwijs

Binnen het centrum van Geleen spelen onderwijsvoorzieningen in principe geen rol.

Het thema “hoe afgestudeerden te binden aan stad en regio?”, vooral als het gaat om hoogopgeleide kenniswerkers kan mogelijk wel een rol spelen. Het hebben/vinden van een baan is weliswaar het eerste vereiste, maar een attractief woon- en leefklimaat volgt onmiddellijk.

Natuur en landschap

Leefbaarheid en kwaliteit van de openbare ruimte worden onder meer bepaald door (hoogwaardige) groenvoorzieningen, bij voorkeur geschikt voor meervoudig gebruik.

Het tegengaan van te kleine of versnipperde groenvoorzieningen is een van de uitgangspunten, evenals “vergroening” van verbindingen (wegen, fiets- en wandelroutes) en het creëren van groene verbindingen vanuit de stedelijke gebieden naar het buitengebied en visa versa.

Bereikbaarheid en mobiliteit

Multimodale bereikbaarheid van het stedelijk centrum is een essentiële randvoorwaarde voor een succesvolle ontwikkeling. Zowel de regionale als lokale ontsluiting met hoogwaardig openbaar vervoer en een prettige en ongehinderde bereikbaarheid van het centrum voor auto- en fietsverkeer vormen een belangrijke voorwaarde voor een vitaal centrum. Dat past onmiskenbaar ook bij de invulling van het profiel “Gemak- en dienstencentrum”

Maatregelen en ingrepen met betrekking tot de ontsluiting van het centrum inclusief het verbeteren van de entrees (zoals bijvoorbeeld de stationsomgeving, bewegwijzering, de inrichting e.d. naast fiets- en wandelroutes van en naar c.q. binnen het centrum) zijn van belang of noodzakelijk.

Parkeren

Het aanwezig zijn van voldoende, goed bereikbare en geoutilleerde parkeervoorzieningen is een absolute must. Het centrum Geleen is op dit vlak aan de maat, hoewel een betere spreiding van de parkeerfaciliteiten (in relatie tot passantenstromen) gewenst zou zijn.

Het parkeerbeleid, met name de parkeertarieven, is een zeer actueel thema binnen de gemeente. Momenteel loopt er een experiment, waarbij tijdelijk de parkeertarieven omlaag zijn gebracht in de beide centra. Analyse heeft uitgewezen dat dit geen gunstig effect heeft gehad op bezoekersaantallen. Het is evident dat een blijvende tariefsverlaging een forse financiële impact heeft op de exploitatie van de gemeentelijke parkeervoorzieningen c.q. de gemeentebegroting.

Naast de tarieven wordt ook onderzoek gedaan naar de mogelijkheden van aantrekkelijkere betaalsystemen e.d.

Het onderzoek wordt in mei 2015 afgerond, gevolgd door concrete voorstellen. Er ligt een nadrukkelijke relatie tussen deze actualisatie en het parkeerbeleid.

B. Grondexploitaties en afwaarderingsproblematiek vastgoedposities

Net als veel andere gemeenten (en marktpartijen) wordt Sittard-Geleen op grond van de nieuwe realiteit geconfronteerd met de noodzaak tot het afwaarderen van vrijwel alle vastgoedposities. Dat geldt overigens niet alleen voor de posities, die met het oog op herontwikkeling zijn verworven, maar ook op overige (gebouwde) eigendommen. In totaliteit heeft het probleem een forse financiële omvang voor de gemeente, maar zal desondanks – al dan niet gefaseerd- aangepakt dienen te worden en moet het verlies worden genomen.

In de gebiedsexploitatie(s) komt deze problematiek voor een deel tot uitdrukking: inbreng tegen actuele boekwaarden tegenover een veel lager opbrengstpotentieel als gevolg van een afgeslankt herontwikkelingsprogramma respectievelijk neerwaarts bijgestelde prijsniveaus (marktconform) dan wel het volledig schrappen en afwaarderen van die posities.

Vraag in het Centrumplan Geleen is hoe om te gaan met de oorspronkelijke deelgebieden, die in de geactualiseerde versie geen deel meer uit maken van het “Stadshart Geleen” ? Het ligt eigenlijk niet voor de hand om de afwaardering van de betreffende locaties, voor zover aan de orde, op te nemen in de gebiedsexploitatie behorende bij de nieuwe visie c.q. het nieuwe programma. Daarmee zou de haalbaarheid te veel worden belast en de primair gewenste oplossingen voor het eigenlijke centrum feitelijk onmogelijk maken. Niettemin is dit wel gebeurd tegen de achtergrond dat de afwaardering c.q. het volledig schrappen uiteindelijk ten laste van de risicovoorziening grondexploitaties zal worden gebracht en daarmee een dekking aanwezig is. Met andere woorden: deze onderdelen zijn dan niet van invloed op het tekort van het programma.

Mochten betreffende locaties in de toekomst toch nog worden ontwikkeld, dan kan dat binnen het programma worden (financieel) worden vertaald of op een andere, nader aan te geven wijze worden verrekend in de gemeentebegroting.

C. Woningbouwprogramma (lokaal, regionaal, ZL – niveau)

De regio Westelijke Mijnstreek beschikt over een door alle gemeenten gedragen en door de gemeenteraden vastgestelde Woonstructuurvisie. Daarin zijn langjarige afspraken vastgelegd over de woningbouwprogrammering – kwantitatief en kwalitatief - ten aanzien van nieuwbouw, renovatie en sloop (transformatie) en de noodzakelijke sanering bestaande planvoorraad. Drastische neerwaartse bijstelling van de nieuwbouwplannen en transformatie van de bestaande voorraad is het gevolg van de demografische ontwikkeling in de regio. Deze ontwikkeling heeft twee dimensies: enerzijds is er sprake van een afname van de bevolking op termijn en anderzijds een toenemende vergrijzing en ontgroening. Simpel vertaald heeft dat tot gevolg dat er minder woningen nodig zijn, terwijl er een toenemende discrepantie ontstaat tussen behoefte en aanbod op de (bestaande) markt door het vergrijzingseffect.

Voor nieuwe bouwplannen geldt de afspraak “een erbij = een eraf”. Ook wordt er gewerkt aan het instellen van een “sloop compensatiefonds”

Op Zuid Limburgse schaal is het voornemen om te komen tot één woonvisie voor de drie regio's (Westelijke Mijnstreek, Parkstad Limburg en Maastricht/Heuvelland).

Door de provincie Limburg is voorlopig voor alleen Zuid Limburg een Woonverordening vastgesteld. Deze verordening maakt het in beginsel onmogelijk dat er naast de vigerende (en vastgelegde) bouwcapaciteit nog nieuw plannen worden ontwikkeld en/of gerealiseerd in dit gebied. Voor enkele gebieden/projecten is evenwel een uitzondering gemaakt ten aanzien van “dat verbod”. Voor Geleen geldt dat niet.

De op basis van de eerdere plannen voorziene woningbouw, die nog niet is gerealiseerd (ca. 440 woningen), behoort niet tot de harde planvoorraad.. Dit gegeven zou op zich al leiden tot het schrappen van deze zachte capaciteit, teneinde te voorkomen dat een toch al bestaande opgave op het gebied van sloop van bestaande woningvoorraad respectievelijk sanering planvoorraad gemeente -breed nog verder wordt vergroot. Het voornemen is echter het beleid op dit punt aan te passen en te komen tot een meer gedifferentieerde benadering binnen de gemeente. In het kader van de centrum aanpak, meer specifiek het compacter maken van het kernwinkelgebied en de daaruit voortvloeiende transformatie van de buiten dat gebied vallende winkelstraten, is dat ook absoluut noodzakelijk. Transformatie naar woonfuncties is een , zo niet de belangrijkste, oplossing daarbij. Kan dit niet of er wordt een koppeling gelegd met het betalen van een (forse) bijdrage dan zal de centrumaanpak op dit punt aanmerkelijk minder succesvol zijn.

D. WMO c.a.

De drie decentralisaties (WMO 2015, Jeugdwet en Participatiewet) hebben per 1 januari 2015 hun beslag gekregen. De invoering ervan heeft vergaande consequenties voor het takenpakket en de financiën van de gemeente. De gemeente wordt op dit terrein ook gedwongen tot de introductie van nieuwe creatieve en innovatieve aanpak en oplossingen. Hoewel niet direct in relatie tot de binnenstedelijke herstructurering te brengen, is het niet uitgesloten dat er slimme en effectieve combinaties kunnen worden gelegd tussen het een en het ander. Bijvoorbeeld in relatie tot de binnenstedelijke programmering van allerlei activiteiten, de exploitatie van accommodaties, het beheer van openbare ruimte e.d.

E. Chemelot Campus

Het belang van de Chemelot Campus en de verdere ontwikkeling daarvan is in verschillende facetten al meermaals onderstreept. Centrum Geleen speelt hierbij vooral een rol als het gaat om het accommoderen van activiteiten (zoals dienstverlening) als afgeleide van de campusontwikkeling, zoals bedrijvigheid en ondernemerschap in de chemie en aanverwante bedrijfstakken. Centrum Sittard (en dus Zitterd Revisited) zal veel meer een factor van betekenis in bredere zin zijn bij het optimaliseren van het vestigingsklimaat. Sittard-Geleen is namelijk evenzeer een innovatieve en ondernemende gemeente. De combinatie van de verschillende karakters (historisch centrum en innovatief/ondernemend) geeft de stad een bijzondere en kansrijke positie voor de toekomst. De relatie tussen het ontwikkelen van een succesrijke kenniseconomie en de aanwezigheid van aantrekkelijk (historische) ontmoetingsplekken met een hoge mate van stedelijkheid wordt steeds vaker gelegd. Diversiteit, vernieuwing, tolerantie, ontmoeting en uitwisseling zijn daarbij bepalende factoren. Het ontwikkelen van economische concurrentiekracht in onze regio wordt (deels) bepaald door de aantrekkelijkheid en vitaliteit van de complementaire binnensteden in het stedelijk netwerk Zuid – Limburg. De kwaliteit van de stedelijke centra dient hiertoe blijvend te worden versterkt, waarbij met de economische clusters zoals Chemelot Campus nadrukkelijker verbindingen ontstaan. Met andere woorden, er bestaat een wederzijdse afhankelijkheid tussen de succesvolle ontwikkeling van Chemelot Campus en de versterking van het centrum van Geleen.

F. Regio

Binnen de regio Westelijke Mijnstreek wordt de behoefte aan een sterk en aantrekkelijk stedelijk centrum als trekker in en voor de regio breed onderschreven (o.a. Regiovisie Westelijke Mijnstreek).

Vanuit Zuid Limburgse optiek is dat ook het geval. De samenwerking tussen de drie grote steden (Heerlen, Maastricht en Sittard-Geleen) onderling en deze steden met de provincie krijgt steeds meer gestalte.

Op een viertal terreinen worden ingevolge het convenant “Koers voor Zuid Limburg”) gezamenlijk programma’s en projecten ontwikkeld (aanvankelijk Wonen, Zorg, Onderwijs en Economie thans benadering vanuit thema’s als Brainport, Arbeidsmarkt en Stedelijke Vitaliteit). Hierbij worden overigens ook de andere regio gemeenten betrokken.

Feit is ook dat hierbij het besef is gegroeid dat er meer vanuit de complementariteit gedacht moet worden, ook als het gaat om de functies en betekenis van de drie stedelijke centra. Afstemming van programmering op allerlei terreinen is dan aan snee, zeker vanuit bovenregionale en internationale invalshoek.

De betekenis van het centrum Geleen als winkelcentrum is vanuit de regionale context beperkt.

6. Relaties Rijksbeleid, Europa

A. Grote Stedenbeleid

Het programma GSB is feitelijk beëindigd, althans er komt geen echt vervolg. Wat resteert is een platformfunctie voor regelmatig overleg tussen het rijk en de aangewezen groep van grote(re) gemeenten, waartoe ook Sittard-Geleen behoort.

B. Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT)

Momenteel draait de 7^{de} tranche (Projectenboek 2014) van dit programma. De achtste tranche is in voorbereiding.

Het accent ligt vooral op infrastructurele projecten: een goede infrastructuur is en blijft de ambitie. Het (toekomstige) programma wordt natuurlijk ernstig beïnvloed door de rijksbezuinigingen en zijn of worden er opnieuw scherpe keuzes gemaakt. De provincie Limburg vervult voor wat het provinciaal aandeel in het programma betreft de coördinerende rol (de “Gebiedsagenda Limburg” is hierbij leidend).

De verwachtingen, zo die er al zouden zijn, ten aanzien van de inbreng van mogelijke projecten uit ZRS moeten aanzienlijk worden getemperd. Het Rijk ziet de binnenstedelijke herstructurering als een uitsluitend locale/regionale aangelegenheid. Dat geldt ook voor de infrastructurele onderdelen, welke betrekking hebben op de betere bereikbaarheid van die stedelijke centra.

C. Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV programma)

Inmiddels loopt het ISV3 programma. Dit eindigde op 1 januari 2015, behoudens de doorloop van de in uitvoering zijnde projecten in dit (en wellicht ook nog ISV 2). De gemeente Sittard – Geleen ontvangt als rechtstreekse gemeente haar ISV gelden direct van het rijk, dus zonder tussenkomst van de provincie. De gemeente beschikt over een programma, gericht op de inzet van die gelden.

Onderwerpelijk investeringsfonds krijgt helaas na expiratedatum geen vervolg meer, mede als gevolg van de noodzakelijke bezuinigingen op rijksniveau.

D. Europees Fonds Regionale Ontwikkeling (EFRO)

Uit dit Europees fonds zijn aan de gemeente diverse bedragen toegekend.

Efro- bijdragen zijn overigens gekoppeld aan gemeentelijke en/of provinciale co - financiering.

Binnen het huidige EFRO - programma zijn er geen mogelijkheden meer om deelprojecten te financieren. Aan de hand van de nieuwe ontwikkelingen zal nog nader moeten worden nagegaan welke mogelijkheden het volgende programma, dan wel andere Europese incentives er eventueel beschikbaar zijn en welke kansen daar liggen.

7. Relaties provinciaal beleid

A. Coalitieakkoord 2015 – 2019

Zeer onlangs is een nieuwe provinciale coalitie gevormd. Het bijbehorend coalitieakkoord “In Limburg bereiken we meer” is inmiddels bekend. In dat programma zijn een aantal elementen/raakvlakken met de aanpak “Centrum Geleen”. Meer dan voorheen wil de provincie in het kader van onder meer de binnenstedelijke ontwikkelingen de aanpak van leegstand (winkels, kantoren etc.) ook tot haar mede- verantwoordelijkheid rekenen. Op welke wijze dat wordt ingevuld wordt de komende periode richting begroting 2016 verder uitgewerkt. Ten aanzien van het projectenprogramma “Centrum Geleen” zal de inspanning voor het verkrijgen van mogelijke subsidies vooral op deelprojecten gericht moeten zijn. Het zal er vooral op aankomen de uitwerking nauwlettend te volgen, een intensief contact te onderhouden met de provincie (ambtelijk en bestuurlijk); kortom kansen benutten.

B. Programma's / begroting 2015

Het coalitieakkoord vindt uiteraard zijn vertaling in de (reguliere) jaarbegrotingen (inclusief meerjarenramingen). Dat zal pas in het kader van de behandeling van de Begroting 2016 voor het eerst het geval zijn. Binnenstedelijke herstructurering of onderdelen daarvan hebben raakvlakken met diverse hoofdstukken van de huidige provinciale programmabegroting ((i.c. 2015).

Al in de inleiding bij de “oude” begroting wordt vermeld dat de Provincie vasthoudt aan de lijn de crisis aan te grijpen om anticyclisch te investeren in samenleving en infrastructuur (economie, fysieke omgeving, cultuur) zodat er samen met gemeenten, maatschappelijke partners en bedrijven sterker uit de crisis wordt gekomen. Het gaat dan om structuurversterkende projecten (focus op structurele versterking van het vestigingsklimaat)

Voor zover nu relevant, de “oude” programma's:

- *Economie en werkgelegenheid (programma 1)*

Binnen het programmadeel 1.2 “Innovatiekracht en Topsectoren” vormt de doorontwikkeling van Chemelot Campus als een van de belangrijkste issues. Als afgeleide daarvan is het onder meer van belang dat er ook sprake is van een uitstekend vestigingsklimaat voor kenniswerkers en bedrijven. Een vitaal en krachtig centrum met goede mix van voorzieningen op het gebied van wonen, retail , onderwijs, recreatie, cultuur etc. maakt daarvan onmiskenbaar deel uit. Daarmee is er ook een relatie gelegd met het Centrum Geleen.

Centrale vraag hierbij is hoe het centrum van Geleen kan inhaken op het accommoderen van een deel van de spin off (bedrijvigheid) als gevolg de ontwikkeling van de Chemelot Campus. Het zal daarbij vooral gaan over afgeleide activiteiten en werkgelegenheid, die fysiek niet op de campus hoeft te of kan landen.

- *Fysiek beleid en mobiliteit (programma 2)*

Programmadeel 2.2. heeft betrekking op de Limburgse Woningmarkt. De transitie van de woningmarkt heeft alle aandacht. Binnen het thema “Kwaliteit van wonen en leven” zijn er mogelijkheden voor de versterking van de woningmarkt door het begeleiden van de vereiste transitie, stedelijke centrumontwikkeling (o.a. Sittard – Geleen), passend bij de eisen van het na te streven vestigingsklimaat, het verbeteren van leefbaarheid, cultuur en zorg, verdere ontwikkeling van sportinfrastructuur en toeristisch recreatieve ontwikkeling.

Verder is er ook aansluiting met de Programmadelen 2.3 “Ruimtelijke Dynamiek en Kwaliteit” (o.m. verbinden initiatieven van marktpartijen en andere partners met de kwaliteit van het vestigingsklimaat) en 2.4 “Bereikbaarheid en mobiliteit” (verbetering van regionaal verbindend wegennet, ondersteuning maatregelen van gemeenten m.b.t. verkeer en mobiliteit).

- *Cultuur, Leefbaarheid en Zorg (programma 3)*

Binnen dit programma zijn ook meerdere raakvlakken te ontdekken op de onderdelen “3.1 Leefbaarheid” , zoals structuurversterkende bouwprojecten, verbetering groenvoorzieningen in/om de wijk, “3.4 Sport” de doorontwikkeling van de Sportzone, “3.5 Cultuur” grotere waardering van monumenten en de landschappelijke kwaliteit rondom monumenten , maar ook stimulering van bovenlokale evenementen.

C. POL 2014 (vastgesteld door Provinciale Staten in december 2014)

In het POL 2014 zijn veel aanknopingspunten te vinden, welke het belang van een vitaal en krachtig centrum van een aantal steden onderstrepen. Zonder een uitputtende opsomming te geven van alle frasen en raakvlakken, toch enkele belangwekkende noties uit het POL.

De grotere binnensteden worden gekenmerkt door een mix van functies, die deze gebieden een vitaal stedelijk karakter geeft. Deze gebieden zijn cruciaal voor de aantrekkingskracht en uitstraling van Limburg. Accenten liggen op de ontwikkeling van een centrum -stedelijk woonmilieu, (boven-) regionaal verzorgende centrumvoorzieningen en detailhandel, multimodaal bereikbaar en cultuurhistorie (hoofdstuk 3 POL).

“Aantrekkelijke stedelijke centra maken de ruimtelijke conditie, waarbij ontmoetingen tussen verschillende soorten mensen in de openbare ruimte tot stand kunnen komen. Naast de aansluiting op mondiale netwerken is het van belang dat mensen kunnen wonen in de nabijheid van een aantrekkelijke binnenstad met een interessante mix aan kennis, cultuur en voorzieningen. De verdere ontwikkeling van de drie Zuid-Limburgse binnensteden (Heerlen, Sittard en Maastricht) kan daarom niet los worden gezien van de integrale opgave van Zuid – Limburg. Dit maakt het gebied aantrekkelijk(er) voor haar inwoners, (kennis)werkers en (inter-)nationale bedrijven”, aldus een ander citaat (hoofdstuk 4.3 Visie Zuid Limburg). Met

andere woorden, een vitale en attractieve binnenstad is een essentiële voorwaarde voor een goed vestigingsklimaat. Feitelijk heeft dat geen verdere toelichting. De relatie met en het belang voor (de verdere ontwikkeling van) Chemelot Campus is hiermee ook al direct gelegd.

Het in POL beschreven proces van “doorontwikkeling” gaat in op nieuwe instrumenten, de noodzaak voor andere verdienmodellen en samenwerkingsvormen. In die zin is POL hiermee richtinggevend voor de verdere aanpak en uitwerking van het centrumplan Geleen.

8. Ontwikkelingsvisie 2015 – 2025.

SWOT ANALYSE

Als vertrekpunt is een Sterkte/Zwakte&Kansen/Bedreigingen – analyse (zgn. SWOT analyse) voor het huidige (winkel)centrum gemaakt. Deze analyse borduurt overigens ook voort op eerdere onderzoeken/rapporten, onder meer het in opdracht van gemeente en ondernemers in 2012 door Perfect Insight opgestelde rapport “Intensivering Centrumaanpak Geleen”.

De analyse is via het programmateam “Aanpak Centrum Geleen” tot stand gekomen en is navolgend in gecompromitteerde vorm weergegeven.

SWOT ANALYSE CENTRUM GELEEN

STERKTE	ZWAKTE
Fysiek: • goede bereikbaarheid • parkeervoorzieningen • “gemak” • 2 NS-Stations/Busstation • Ruimte (voor evenementen) • Speciaalzaken met onderscheidend karakter • Relatief veel wonen (>”dynamiek”) • Nabijheid economische motoren • Compact en overzichtelijk (totaal) • Groot adaptief vermogen (mogelijkheid tot verandering) Niet-fysiek: • Succes zaterdagmarkt • Donderdagmarkt (sedert 2014) • Kermis als belangrijk evenement • Jonge positieve ondernemers • Kleinschalige initiatieven • Aanwezigheid grotere vastgoedeigenaren (minder versnipperd bezit)	Fysiek: • “sfeer” > grote, kale/lege/harde ruimten • Leegstand winkels • Leegstand horecastraatje • Ontbreken “natuurlijke” routing • Relatief veel wonen (> spanning) • Duiding Kernwinkelgebied • Eenzijdige verdeling parkeerplaatsen Niet-fysiek: • Na 18.00u nauwelijks beweging • Overlast , klachten > geluid, drugs, hangjeugd • Onveiligheidsgevoel (> subjectief) • Parkeerregime • Geen/onvoldoende draagvlak • Onduidelijk profiel en ontbreken totaal plan • Dominantie grote vastgoedbelegger • Vigerend bestemmingsplan

KANSEN	BEDREIGINGEN
• Aanwezigheid Chemelot Campus en verdere ontwikkeling daarvan (spin-off) • Positieve beweging bij ondernemers ,vastgoedeigenaren en gemeente • (Licht) economische herstel. • Ruimte voor ambtelijke huisvesting • Cultuurbedrijf • Expireren lopende huurcontracten • Lage rente (> investeringen) • Nieuw centrummanagement • Programmasturing op basis visie, uitvoeringsprogramma en structurele inzet van middelen • Nieuwe samenwerkingsvormen • Nieuw (financieel) instrumentarium • Concentratie horeca/ plein • Leegstandsverordening	• Demografische ontwikkelingen • Autonome ontwikkelingen retail (internet, kleinere centra e.d.) • Voortdurende vastgoedcrisis (breed effect in alle marktsegmenten) • Onvoldoende economisch herstel (o.m. koopkrachteffecten) • Concurrerende retail ontwikkeling elders in gemeente en regio • Draagvlak voor duidelijke keuzen en gevolgen daarvan • Toenemende leegstand in het kernwinkelgebied, nieuwe activiteiten in de randen • Financieringsmogelijkheden voor ondernemers/eigenaren

Gelet op deze analyse is het evident dat het centrum van Geleen niet goed functioneert. Dat wordt vooral bevestigd door de leegstand. Trends en ontwikkelingen op winkelgebied laten zien dat de situatie zal verergeren zonder ingrepen en de nodige maatregelen.. “Niets doen” is dan ook geen optie.

Het gaat dan ook vooral om een set van concrete maatregelen, al dan niet in samenwerking met andere stakeholders en **niet** om een nieuwe of zoveelste (stedenbouwkundige) uitgebreide visie op het gebied. Het spreekt voor zich dat die maatregelen weloverwogen en met beleid worden voorgesteld en uitgevoerd en vooral gericht zijn op de ombuiging van de neerwaartse spiraal. Dat overigens wel met veel gevoel voor de realiteit. Gelijktijdig wordt daarmee ook nadere invulling gegeven aan het profiel van service- en dienstencentrum, waarbij naast retail ook transformatie met nieuwe (centrumstedelijke) functies aan de orde is.

Het centrum van Geleen vraagt anders geformuleerd om een pragmatische en daadkrachtige aanpak gericht op:

- Behoud en mogelijk versterking van de sterke punten.
- Het zoveel mogelijk mitigeren van de zwakke onderdelen
- Met vooral het benutten van de gesignaliseerde en toekomstige kansen
- En het ombuigen van bedreigingen voor zover beïnvloedbaar door gemeente en haar stakeholders.

Gebied

Het centrumgebied als zodanig behoeft niet te worden aangepast. In het licht van de overbewinkeling (te veel meters ten opzichte van vergelijkbare centra) en de “autonome” ontwikkelingen, die hebben geleid of nog verder zullen leiden tot forse winkelleegstand is echter aanpassing van het kernwinkelgebied een absoluut vereiste. Overigens niet uniek in Geleen, maar dat geldt voor de meeste middelgrote en kleinere stedelijke centra. Ten behoeve van de onderbouwing van het na te streven nieuwe kernwinkelgebied is aan het adviesbureau Seinpost in december 2014 opdracht verstrekt een onderzoek te verrichten. De rapportage van dit bureau , “Compact en toekomstbestendig kernwinkelgebied Geleen ,concept mei 2015) is als bijlage aan dit basisdocument toegevoegd en maakt hiervan ook deel uit. Het onderzoek strekt zich niet alleen uit over de duiding van het nieuw gebied, maar gaat ook in op de gewenste branchering en routing in dat nieuwe gebied. “Slechts” het vaststellen van een nieuw gebied lost uiteraard de problemen niet. De maatregelen die gericht zijn op de invulling van het kernwinkelgebied worden verder uitgewerkt en zullen een combinatie vormen met de aanpak van de (achterblijvende) leegstand.

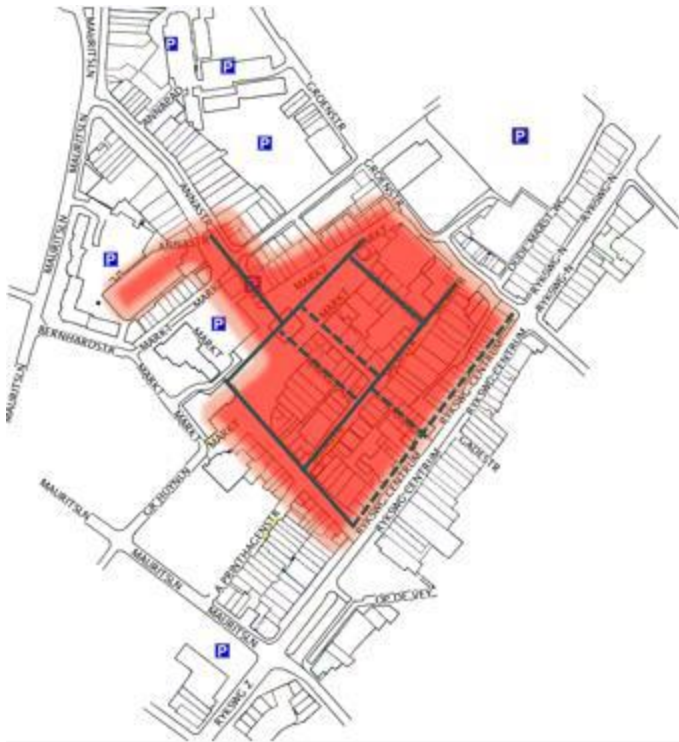
Het huidige kernwinkelgebied omvat in totaal 47.064 m2 en de leegstand in absolute aantallen is 17.538 m3 (peildatum januari 2015, bron Locatus, met correctie door invulling Lidl supermarkt sedert maart 2015).

Op grond van de becijfering in het rapport is er uiteindelijk voor een toekomstbestendig centrum een metrage van circa 24.000 m2 het uitgangspunt. Dat betekent dat er een sanering met ongeveer 23.000 m2 dient plaats te vinden, hetgeen een forse opgave zal zijn. Het compacter maken van het kernwinkelgebied in combinatie met de aanpak leegstand is dan ook het meest belangrijke deelproject binnen het totale programma. Uiteraard zal het compactere winkelgebied ook aan de maat dienen te zijn qua beleving en kwaliteit inclusief een goede branchering, wil er uiteindelijk sprake zijn van een toekomstbestendig centrum passend bij de nieuwe schaal, maat en profiel.

De beweging die, van buiten naar binnen in gang moet worden gezet kan alleen maar ontstaan, als er sprake is van een goede samenwerking tussen vastgoedeigenaren, ondernemers en gemeente. De rol van de gemeente is daarbij vooral ondersteunend en faciliterend. Financiële maatregelen zullen daarvan deel uit maken, waarbij het op voorhand duidelijk is dat de gemeente niet in staat is, zo dat al aan de orde zou zijn, om de problemen van de vastgoedeigenaren op te lossen. Voor een belangrijk deel blijft de verantwoordelijkheid bij die laatste groep liggen. De uit te werken maatregelen zullen zich verder niet alleen richten op het vullen van het kernwinkelgebied , maar tevens op leegstand en aanpak van mogelijke vertreklocaties (transformatie naar nieuwe functies, opheffen winkelbestemmingen e.d.). Gelet op de omvang van de problematiek zal het duidelijk zijn dat er sprake van een complex en meerjarig proces.

Overigens is het effect van de toenemende leegstand ook te merken in de woz-waarde. Met name het winkelvastgoed is het sterkst in waarde gedaald. Van 2009 (index 100),naar in 2014 een indexcijfer van 75 ofwel een waardedaling van ruim 33% !

Het traject “Compactisering” is in de afgelopen maanden afgelegd in samenspraak met de externe stakeholders (Centrummanagement, ondernemers/winkeliers, vastgoedeigenaren) en de nu voorliggende uitkomst kan op een breed draagvlak rekenen. Verdere uitwerking van dit onderdeel, alsook het projectenprogramma in brede zin , zal eveneens in nauwe samenwerking met die en andere partijen (zoals wijkplatform, bewoners, andere organisaties gaan plaatsvinden.



*Aanduiding nieuw Kernwinkelgebied Centrum Geleen
(Bron: rapport adviesbureau Seinpost)*

Bij het profiel van service- en dienstencentrum hoort dat het gebied op zich goed bereikbaar is voor alle modaliteiten maar zeker ook de toegankelijkheid binnen het gebied goed is. De algemene bereikbaarheid is in orde. De penetratie ook voor het autoverkeer dient echter optimaler te worden, waarbij delen van het gebied daarvoor moeten worden aangepast qua infrastructuur. Het begrip "stop – shop – go" dient hierin te worden vertaald. Dat maatregelen op dit vlak gepaard gaan met veel aandacht voor de verkeersveiligheid spreekt voor zich. Aanbrengen en verbetering van fietsroutes binnen het centrum is eveneens een issue. Uiteraard zal nader onderzoek naar de aard en omvang van deze (en andere of aanvullende) maatregelen noodzakelijk zijn.

Ook is het zaak om bij de transformatie van leegstaande panden te zoeken naar nieuwe functies die ook passen in het profiel. Naast dienstverlenende en administratieve ondernemingen biedt de nabijheid van de Chemelot Campus en de voortvarende ontwikkeling daarvan de nodige kansen voor het accommoderen van de spin-off's, die niet op de campus zelf terecht kunnen. Denk daarbij ook aan kleinere productiebedrijfjes met innovatieve concepten, die kunnen passen in de ondernemersstraten. Met de huisvesting van de gemeentelijke organisatie wordt ook een impuls gegeven aan het centrum c.q. dit profiel.

Horeca (dag – en avond) is eveneens een wezenlijk onderdeel van de inkleuring van het profiel. Sanering van het huidige horecastraatje en de realisering van een nieuw attractief horecaplein leidt er toe dat deze functie met nieuw élan en dynamiek ook in de avonden wordt ingevuld. Het oude stadhuis en omgeving vervult hierin een belangrijke rol. Daghoreca concentreert zich met name rond de "nieuwe" markt, voor een deel als onderdeel van winkelfuncties.

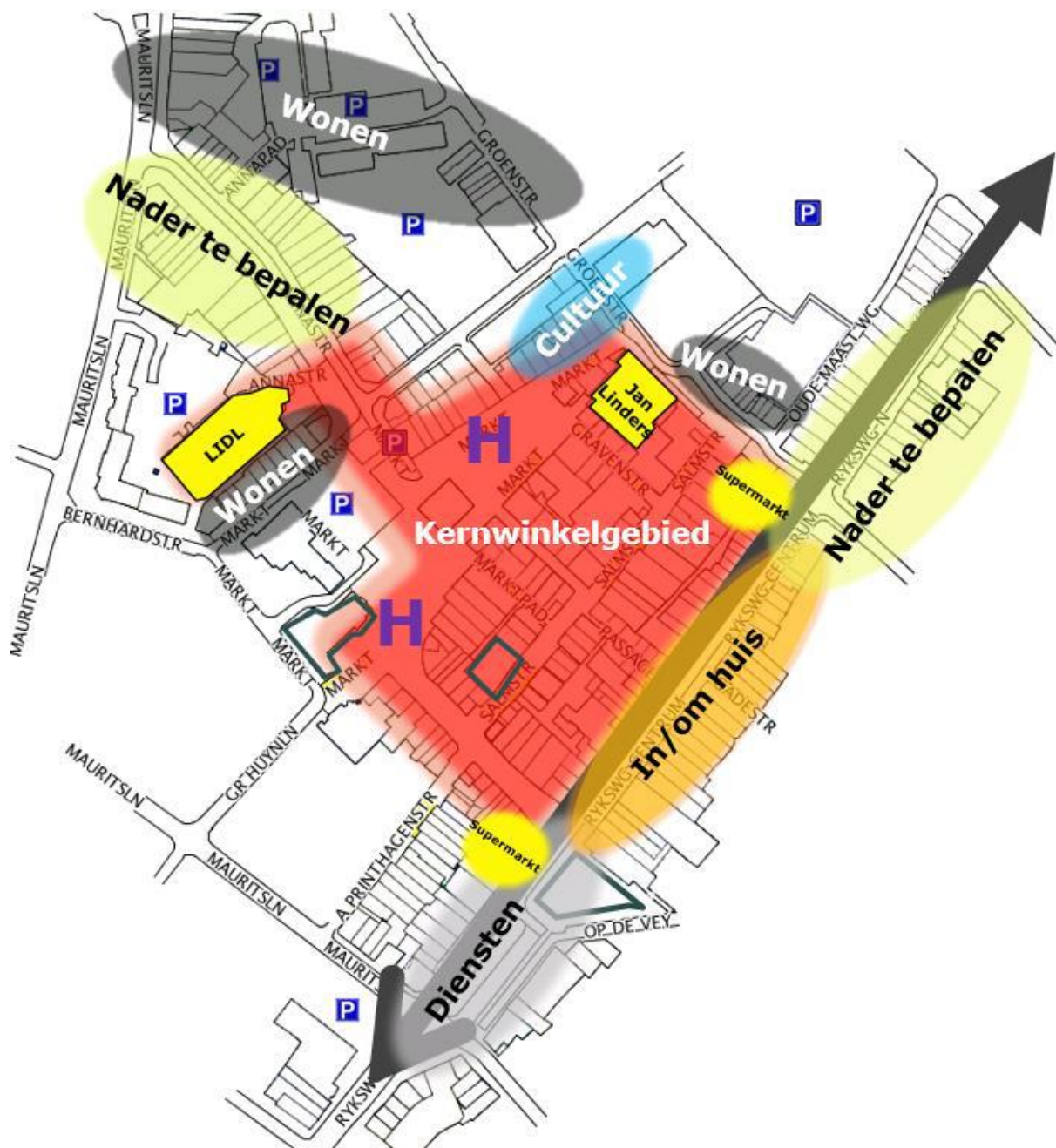
Het is vervolgens logisch dat de openbare ruimte het geheel met kwaliteit en beleving dient te omlijsten. Verlichting is hierbij eveneens een belangrijk element. Ingrepen zullen rekening houden met de opstelling van de weekmarkt(en) en andere activiteiten.

Tot slot is het, gelet op de nieuwe realiteit in 2015, voor de hand liggend om de nog aanwezige ontwikkellocaties binnen het centrum (voorlopig) te schrappen. Dat gaat gepaard met behoorlijke financiële consequenties (afwaardering).

In de voorkomende gevallen gaat het met name om nieuwe woningbouw en kantoorontwikkeling.

Het accent in Geleen zal moeten liggen op het transformeren van bestaande leegstaande panden.

Visiekaart Centrum Geleen (Bron: Rapport adviesbureau Seinpost 13 mei 2015)



9. Programma Centrum Geleen

Deelprogramma's

De opbouw van het programma vindt vanuit een viertal deelprogramma's plaats.

Deze zijn:

1. Centrumstedelijk programma met retail, horeca, wonen, werken en cultuur (P1)
2. Openbare ruimte vooral gericht op verbetering van sfeer en beleving in het centrum (P2).
3. Bereikbaarheid en infrastructuur met een accent op maatregelen binnen het centrum (P3).
4. Gebouwen met onderscheid van (gemeentelijke) monumenten en andere gebouwen (P4).

Het programma heeft een looptijd van ca. tien jaar. Bij de onderscheidenlijke deelprogramma's horen een aantal projecten en maatregelen, fysiek en niet fysiek. Deze zijn zoveel mogelijk voorzien van inschatting van kosten alsmede dekking/opbrengsten met per saldo een fors tekort. Overwegend gaat het om het publieke deel van deze componenten. In een enkel geval zijn ook "inkomsten van derden" als dekking ingerekend, maar dat is relatief bescheiden. Dit laatste heeft uiteraard te maken met het ontbreken van opbrengend vermogen en profijtelijke ontwikkelprojecten.

Bij de verdere aanpak en uitwerking zal pas de "private bijdrage" per project inzichtelijk worden. Maar het zal duidelijk zijn dat in een aantal gevallen er ook sprake dient te zijn van behoorlijke inspanningen van betrokken partijen.

Projectenprogramma 2015 – 2025

Per programmadeel zijn de projecten/maatregelen in het projectenprogramma vermeld met bijbehorend ramingen en een beknopte toelichting (**zie bijlage 2**). Sommige projecten hebben overigens betrekking op meer dan een deelprogramma. Deze worden dan ook meermaals vermeld met maar op een plaats de financiële implicaties.

De opgenomen bedragen betreffen soms investeringsbedragen en soms exploitatiebedragen (totalen voor de periode). Binnen het bestek van het programma is dat onderscheid niet relevant. Bij de latere vertaling in de gemeentelijke (meerjaren-) begroting zal dat onderscheid uiteraard wel worden gemaakt.

Verder is het ook duidelijk dat het veelal gaat om ramingen, die naarmate ze verder weg liggen in de tijd boterzacht kunnen zijn. Dat is inherent aan de lange doorlooptijd en het feit dat de uitwerkingen ook dan pas plaatsvinden naar dan geldende inzichten, prijsniveaus e.d.

Afgeleid van het totale projectenprogramma is een **Uitvoeringsprogramma 2015 -2018 (zie bijlage 3)** opgesteld, dat in elk geval harder en concreter is dan het programma voor de periode daarna. Een aantal projecten zullen ook doorlopen in het tweede uitvoeringsprogramma na 2018.

Fasering/planning

Het geactualiseerde programma kent een doorlooptijd tot 2025. Niet alleen de omvang en complexiteit, maar ook de lange(re) duur van de realisering in combinatie met de nog aanwezige onzekerheden nu en tijdens de uitvoering , maken een meer uitgekiende fasering

noodzakelijk. Bovendien is op grond van de vereiste financiële inspanningen een spreiding in de tijd onontkoombaar. Ook al behelst het programma in mindere mate fysieke opgaven, er dien er voor te worden gewaakt het centrum gedurende een langere periode voortdurend “één bouwput” te laten zijn. Tijdens “de verbouwing moet de verkoop zo ongehinderd mogelijk” kunnen doorgaan.

Het uitwerken en uitvoeren van het projectenprogramma geschiedt uiteraard niet willekeurig, maar o.a. aan de hand van :

- Eigen gemeentelijke prioritering op basis van de bijdrage aan de realisering van de ontwikkelingsvisie c.q. het beoogd maatschappelijk rendement.
- Urgentie op basis van kansen e.d.
- (Financiële)haalbaarheid.
- Proberen af te maken wat reeds is aangezet.
- Marktschattingen.
- Mogelijkheden voor samenwerking en investeringscoalities.
- Andere relevante externe factoren, zoals het economisch perspectief.

De opzet van het programma en de daarbij behorende werkwijze is echter zodanig, dat er snel en adequaat kan worden ingespeeld op zich wijzigende omstandigheden en aanpassingen en de (financiële) effecten daarvan snel inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

10. Proces Doorontwikkeling

Met de realisering van de ontwikkelingsvisie c.q. de bijbehorende projecten is geruime tijd gemoeid (ca. 10 jaar). Een dergelijke tijdshorizon brengt met zich mee dat er rekening moet worden gehouden met allerlei nieuwe of andere ontwikkelingen en veranderende inzichten. Met andere woorden, het gaat hier om een dynamisch proces van doorontwikkeling en uitvoeren. Opzet en invulling van dat proces zal dan ook zeer flexibel moeten zijn, zodat tijdig en adequaat op de ontwikkelingen kan worden ingespeeld.

Dat stelt eisen aan de projectorganisatie: compact, slagvaardig en op alle fronten goed geëquipeerd inclusief voldoende mandaat.

Binnen het proces zal ook meer of veel aandacht moeten worden gegeven aan de externe stakeholders al dan niet met initiërende, risicodragende, ondersteunende of andere rollen en functies. Het begrip “burgerparticipatie” in ruimere zin krijgt zo de gewenste invulling, terwijl ook andere partijen dan de gemeente (mee) verantwoordelijk worden gemaakt voor het realiseren van de opgave.

Een en ander past ook beter bij de veranderende rol van de overheid (gemeente) naar meer die van regisseur : “zorgen voor in plaats van zorgen dat”. Het is ten ene male ondenkbaar dat de gemeente de totale opgave alleen aan kan.

Meer dan voorheen zal ook “het zoet met het zuur” moeten worden verbonden of anders gezegd “onrendabel met rendabel matchen”.

Marktpartijen, vastgoedeigenaren, ondernemers en anderen zullen hun verantwoordelijkheden moeten nemen. Dat kan alleen maar lukken als er voldoende uitdagingen worden geboden , ruimte voor initiatieven aanwezig is, procedurele belemmeringen en obstakels zo beperkt mogelijk worden gehouden e.d.

Dat zal niet vanzelf lukken, het mobiliseren van stakeholders hangt in belangrijke mate samen met het hebben of geven van vertrouwen in elkaar en in het proces. De beste manier om dat te bereiken is het vervullen van een voorbeeld functie (“geen woorden maar daden”).

Inherent aan een andere aanpak is ook het op zoek gaan naar een aangepast instrumentarium. In de nieuwe werkelijkheid werken de traditionele verdienmodellen niet of nauwelijks meer. Degene die investeert is vaak niet degene die profiteert. Denk bijvoorbeeld aan het effect van ingrepen, die van belang zijn voor de waarde van het aanwezige vastgoed, omzetverhogend werken enz. Dat effect zou ook meer inzichtelijk moeten worden gemaakt, hoe lastig dat dit ook is. Het gaat nu te ver om hierop uitgebreid in te gaan.

Tot slot: er zal ook veel aandacht aan monitoring van het programma worden gegeven ((meten van effecten maatregelen, leegstandcijfers, bezoekersaantallen, omzetcijfers e.d.).

11. Gebiedsexploitatie

In feite heeft het projectenprogramma ook kenmerken van een (globale) gebiedsexploitatie. Meermaals is al vermeld dat er verdere uitwerking van de projecten en daarvan deel uit makende ramingen moet plaatsvinden. Dat mondt uit in een concretere en uitgebreidere gebiedsexploitatie.

Hierbij horen de navolgende noties.

Uitgangspunten financiële kaders

Per definitie is een grootschalige binnenstedelijke herstructurering nauwelijks rendabel te maken. Dat was ook al zo voor de crisis. De gevolgen van de crisis in het algemeen en daar boven op de demografische ontwikkelingen in deze regio leiden tot een extra onrendabele opgave. Hoewel er, weliswaar langzaam, licht in de tunnel verschijnt, zal de crisis nog behoorlijk na-ijlen en bovendien structurele effecten vertonen (denk bijvoorbeeld aan de aangescherpte hypotheekwettelijke, prijseffecten woningen e.d.). Het is dan ook realistisch ernstig rekening te houden met deze effecten.

Van de andere kant is de realiseringsscoop circa tien jaren en mag er sprake zijn van enig optimisme. Kenmerkend voor de gebiedsexploitatie zal echter het voorzichtigheidsbeginsel zijn.

Het zoeken naar een nieuw evenwicht tussen publieke en private investeringen is eveneens aan de orde, de gemeente kan lang niet alles.

In relatie met het verwerven van externe middelen (subsidies) is het uitermate belangrijk dat de gemeente zelf structureel en voor de looptijd van het gehele programma de nodige middelen vrijmaakt, zodat de realisering stevig is verankerd in de gemeentelijke begroting(en). Zonder dat is een beroep op bijvoorbeeld de provincie vrijwel kansloos.

Vertrekpunt in de exploitatie is, ondanks de eerste constatering in deze paragraaf, steeds het streven naar minimaal een kostendekkende exploitatie. Dat kan evenwel alleen maar lukken indien er substantiële bijdragen van derden kunnen worden verkregen.

Als tweede uitgangspunt zal er zoveel mogelijk sprake moeten zijn van realistische cijfers. Het is evident dat, naar mate een project verder weg in de tijd is gepositioneerd, de ramingen minder betrouwbaar of zeker zullen zijn. Dat geldt zeer zeker voor die projecten, waarvan het uiteindelijk te realiseren programma thans onvoldoende vast kan staan. De opgenomen budgetten worden aangemerkt als taakstellend, waarbij het wel mogelijk zou moeten zijn om uitwisseling tussen deelbudgetten toe te passen en daarmee de nodige flexibiliteit in te bouwen. Dat laatste is met het oog op de lange doorlooptijd en de (grote) mate van onzekerheid zeer wenselijk.

Als derde worden de gemeentelijke vastgoedposities tegen actuele boekwaarde ingebracht. Afwaardering sec is hierbij niet aan de orde, dit komt vanzelf tot uitdrukking in het resultaat van de exploitatie.

In de vierde plaats worden in financiële zin in beginsel alleen de gemeentelijke inspanningen zichtbaar. Zover als mogelijk worden ook private investeringen opgenomen, maar die lopen voor de exploitatie budgetneutraal. Doel hiervan is om een beeld te geven van het totale investeringsvolume.

Daar waar opbrengsten e.d. van derden zich voordoen worden deze uiteraard vermeld.

Als vijfde worden de thans in de gemeentelijke exploitaties gangbare parameters (rentevoet, inflatiecorrectie e.d.) toegepast.

Risico's en risicoverdeling

De gemeente zal, als het gaat om de uitvoering, zo min mogelijk een risicodragende rol in deelprojecten vervullen en zich in principe willen beperken tot de typische overheidsverantwoordelijkheid ten aanzien van met name de openbare ruimte. Dat past ook meer bij de sterk veranderende rol van de gemeente in het algemeen. Voor het deelproject "Compacter maken en aanpak leegstand" zal echter een nadrukkelijke rol van de gemeente zijn vereist.

Het spreekt voor zich dat ingeval de gemeente wel zelf als initiatiefnemer/ontwikkelaar fungeert, daarbij een (meer) risicovolle rol past.

Per deelproject zal moeten worden gezien welke rol noodzakelijk is en het beste past.

Voorlopig financieel resultaat

Als voorlopig resultaat laat het projectenprogramma een totale publieke inzet zien van € 31,5 miljoen (afgerond), echter met een tekort van maar liefst € 19,3 miljoen. Dit is een zeer slechte verhouding, maar geeft tegelijk ook de aard en omvang van de problematiek in dit centrum weer.

Er is wel nog geen rekening gehouden met mogelijke subsidies voor deelprojecten en het benutten van de risicoreserve grondexploitaties ten behoeve van het afwaarderen van vastgoedposities als gevolg van het vervallen van ontwikkelmogelijkheden.

Daarnaast zal het een opgave worden om ook de nodige private middelen te genereren voor het programma dan wel individuele projecten uit dat programma.

12. Overleg en besluitvorming

Intern:

- Programmateam Aanpak Centrum Geleen op 21 mei 2015.
- Behandeling in vergadering college B&W op 26 mei 2015.
- Raadsvoorstel c.a. in commissie 18 juni 2015.
- Raadsbehandeling op 8 / 9 juli 2015.

Extern:

- Januari tot en met april 2015 diverse overlegrondes met externen, vooral gericht op het compacter maken van het kernwinkelgebied.
- Eerste opzet in Kerngroep Centrum Geleen 21 mei 2015.
- Periode 1 tot 18 juni 2015 extern overleg met diverse stakeholders ((vastgoedeigenaren, centrummanagement/Kerngroep, wijkplatform).
- Resultaten extern overleg beschikbaar voor raads- en commissiebehandeling.

Het vervolgtraject (programma uitwerking, organisatie etc.) wordt op basis van het raadsbesluit 8/9 juli a.s. gepland. Een aantal nader te bepalen deelprojecten worden ook nog voorgelegd aan de raad aan de hand van de concrete uitwerking.

Bijlagen

- **Gebiedskaart met legenda**
- **Projectenprogramma 2015-2025 met financiële ramingen (globale gebiedsexploitatie)**
- **Uitvoeringsprogramma 2014 – 2018**
- **Rapport Adviesbureau Seinpost d.d. 28 mei 2015 “Compact en Toekomstbestendig Kernwinkelgebied Geleen”**