

Informatieavond Participatieplan 'Huis aan de Markt' Sittard

1 oktober 2024

Aanwezig:

Omwonenden en geïnteresseerden
Ondernemers
Medewerkers Gemeente Sittard-Geleen
Initiatiefnemer
Architectenzaak

Onderwerp:

Informatieavond omwonenden en
geïnteresseerden participatieplan Huis aan de
Markt, Sittard d.d. 01-10-2024

400 uitnodigingen verstuurd

Opening

Door de initiatiefnemer wordt een korte introductie van het plan en de ontwikkelingen gegeven. Het plan wordt hierna verder toegelicht door de architect van de Architectenzaak, waarbij de ontwerpen worden gepresenteerd.

Tevens wordt uitgelegd hoe het proces met de gemeente op dit moment loopt.

Er gaat een lijst rond waarop mensen hun naam, adres en mailadres noteren zodat ze op de hoogte kunnen worden gehouden van de ontwikkelingen en nieuws omtrent dit project.

Vragen vanuit aanwezigen:

- Vraag Bewoner Rosmolenstraat: Tot hoever komen de appartementen die worden gebouwd? En wanneer wordt de levering / bevoorrading gepland?
Antwoord: Architect legt uit dat deze tot halverwege de eerste rij woningen komen, de ingang van het warenhuis blijft zichtbaar. Naast het Huis aan de Markt komen 4 appartementen op de 2e en 4 appartementen op de 3e verdieping.
Verder geeft Initiatiefnemer aan dat het aanleveren niet 's nachts zal gebeuren.
- Vraag Bewoner Plakstraat: de parkeerplaats / open terrein dat grenst aan V&D, wat gebeurt er met de woningen die daar gepland zijn, komen daar ramen?
Antwoord: Architect geeft aan dat dat onveranderd blijft, blijft gehandhaafd zoals het momenteel is. Er zitten nu ramen in het bestaande kantoordeel. Daar komen geen woningen, Kantoren kunnen op dit moment zo bij haar binnen kijken. De architect komt hierop terug en belooft een bezoek te brengen bij bewoner om de situatie te bekijken.
- Vraag: Wanneer wordt er gestart met de bouw?
Antwoord: Initiatiefnemer licht toe dat de start van de bouw in 2026 zal zijn en dat deze in 2027 gereed is. Ook zullen er geen straten permanent en volledig worden afgezet. Belangrijk dat er goed gecommuniceerd wordt.

- Vraag Bewoner Ophoven: wat gebeurt er met / bij de 2e ingang?
 Antwoord Initiatiefnemer: Er worden geen volumineuze goederen of meubelen verkocht of opgehaald.
 Antwoord Architect: Aan de Plakstraat wordt nog verder gestudeerd op de architectuur, deze is nog in ontwikkeling. Daar komen 4 stadswoningen met eigen voordeuren, de ingang fietsenkelder en bevoorrading winkel. De 2e winkelingang die op de hoek ligt, blijft en wordt een volwaardige entree. Het gebied richting Hema e.o. zal hierdoor meer gaan leven.
- Vraag: Het centrum is trots op zijn evenementen op de Markt. Er komt wonen bij in het groen met zicht op de Markt. Op de Putstraat is een conflict ontstaan i.v.m. de gehouden evenementen. Stel dat er een conflict komt met een van de nieuwe bewoners van het plan, en deze gaat bezwaar maken tegen evenementen op de Markt, wat gebeurt daarmee?
 Antwoord: Architect geeft aan dat daar geen garantie op kan worden gegeven, Bij ontwikkeling en toewijzing van woningen zal duidelijk worden aangegeven (en meegenomen in de koop-/huurovereenkomst) dat er geluidsoverlast kan zijn, dit gaat samen met de functies in de stad. Binnensteden floreren in het feit dat je met elkaar samenleeft en probeert de tegenstellingen met elkaar op te lossen. Daarin zal een modus moeten worden gevonden. Bezwaren zullen niet altijd worden gehonoreerd, voegt initiatiefnemer toe. Bij de bouw zal ook rekening worden gehouden met geluidsisolatie. Met de huidige bouwmogelijkheden kunnen we daar een goede modus in vinden.
- Vraag Bewoner Putstraat: Openbare fietsenstalling aan de Plakstraat?
 Antwoord Architect: Onbekend of deze 24/7 open is momenteel.
 Gemeente Sittard vult aan dat de gemeente op dit moment bezig is met geluidsoverlast en toegankelijkheid. In 2027 zal deze pas open gaan, hiervoor is dus nog ruimschoots de tijd om dit zorgvuldig uit te werken.
 Verder geeft de gemeente aan dat de asbest die in het pand zat grotendeels al weg is.
- Vraag Bewoner Dobbelsteijnporste: Hoeveel m2 blijft er over voor andere zaken en is er ook horeca voorzien in het pand?
 Antwoord Architect: in de footprint HadM is een horecafunctie op de begane grond, deze loopt door in het entreegebied van het warenhuis. Initiatiefnemer licht toe dat Berden Mode, Wonen & Meer samenwerkingen heeft met externe partners. Het is de bedoeling om andere spelers ook ruimte te geven, niet alleen mode. Hoeveel m2 er voor andere afdelingen/partijen beschikbaar is moet nog uitgewerkt worden, maar er zal ruimte worden opengelaten voor (lokale) ondernemers.
- Vraag: Hoe is de aan- en afvoerroute voor het bouwverkeer en waar zal het materieel worden opgeslagen?
 Antwoord Architect: het gebouw is groot genoeg voor de opslag (i.v.m. nieuwe gevel), er is geen openbare ruimte nodig voor opslag van het bouw materiaal. Optopping voor woningen zal grotendeels worden geprefabriceerd. Er kan in de stad niet gebouwd worden zoals in een groene wijk. Derhalve zullen delen (geprefabriceerd / kant en klaar) aangeleverd worden. Nog niet bekend of dit vanuit de Plakstraat of Markt gebeurt.
 Zodra de aannemer bekend is en meewerkt in het plan, zal deze vraag ook worden gesteld evenals dat deze een veiligheids- en bouwstromenplan zal moeten aanleveren. Er zal aandacht zijn voor een goede communicatie om de buurt tijdig te informeren.

- Vraag Bewoner Gats: Zijn alle vergunningen al geregeld of kan er nog bezwaar worden aangetekend?
Antwoord Architect: De plannen zijn reeds besproken met de welstand maar er is nog geen bouwvergunning.
Participatie is onderdeel van de bouwvergunning. Dit is slechts het voorontwerp, zodat we in een vroege fase al het gesprek kunnen starten.
Er kan nog bezwaar worden gemaakt als de vergunning verleend wordt, de procedure is op ordentelijke manier opgestart en we willen de omwonenden ervan overtuigen dat dit een mooi en goed plan is.
Initiatiefnemer vult aan dat de belangstellenden / aanwezigen vanavond hun naam, adres en mailadres kunnen noteren zodat ze verder geïnformeerd worden.
- Vraag Bewoner Parklaan: Hebben de gevels en ingangen van HadM nog een functie?
Antwoord Architect: Deze hebben een maatschappelijke functie, de symmetrische entree situatie wordt de entree voor de winkel. Rechts van de ingang heeft de horeca een eigen in- en uitgang. De centrale entree gaat dienen voor functies in het gebouw.
- Vraag: Komen er ook openbare toiletten?
Antwoord initiatiefnemer: Er zijn openbare toiletten voorzien.
- Vraag: Wat is de doorlooptijd? Wanneer begint de sloop, wordt dit gefaseerd gedaan?
Antwoord Architect: Er is nog geen passend antwoord, we hopen deze in een volgende bijeenkomst te kunnen geven wanneer er ook een aannemer betrokken is. Plan voor nu is eind volgend jaar start. Dit is wel afhankelijk van de te doorlopen procedures.
- Vraag: Wordt de steiger voor de gevel ingepakt met mesdoek?
Antwoord Initiatiefnemer: nog niet zeker of de steiger zal worden ingepakt met doek, maar de overlast zal natuurlijk zoveel mogelijk worden beperkt. De buitenschil wordt afgezet en hiermee proberen we de overlast zoveel mogelijk te beperken.
- Vraag Bewoner Putstraat: Noord-Oost gevel is op dit moment een grote kale muur, komt daar verandering in?
Antwoord: Zijkant warenhuis en achterzijde met kantoren boven is nog onbekend.
Participatie is bedoeld voor ideeën. Architect zal bij meneer langsgaan om de situatie te bekijken.
- Vraag Bewoner Dobbelsteijnporte: Er is een 2e bouwplaats naast het klooster aan de overzijde Plakstraat, wat is daar de bedoeling?
Antwoord Architect: planning is nog niet bekend, dus iedereen kan MetSittardGeleen.nl volgen voor nieuwsberichten. Communicatie is essentieel, zodra er een aannemer is, zal daarover meer bekend worden.
Aanvulling door gemeente: regels i.v.m. bouw worden natuurlijk nageleefd, klachten zullen worden genoteerd en er komt een telefoonnummer om klachten te melden.
Aanvulling Architect: zodra bouwfirma bekend is komen we hierop terug t.a.v. routing.
Communicatie is vanzelfsprekend en in een volgende bijeenkomst zal belangrijke informatie worden gedeeld.
- Vraag: worden er buiten aan het gebouw nog verdere sloopwerkzaamheden gepland?
Antwoord: Vergunning krijgen we pas wanneer wij de gemeente ervan overtuigd hebben dat asbest van tevoren door een gecertificeerd bedrijf is verwijderd. Er is al veel asbest weggehaald.

- Vraag: Heeft Berden 52 koopzondagen en koopavonden?
Antwoord Initiatiefnemer: koopzondagen wel, koopavonden niet.
- Vraag: Wat wordt de grootte van de woonunits, wat is de procedure voor aanmelden?
Antwoord Architect: De grootte van de woningen varieert en er zijn 3 types, een stadswoning, 6 appartementen (3 kamers) van 90m2 en aan de Plakstraat nog een aantal kleinere appartementen. Wij moeten voldoen aan een bepaalde mix. Stadswoningen hebben 2 verdiepingen (maisonnettes).
- Vraag: Hoe verloopt de inschrijfprocedure?
Antwoord Initiatiefnemer: mailadres waar iedereen op kan communiceren en interesse kenbaar kan maken. Het mailadres is: projectmarktsittard@berden.nl
- Vraag: Het lijkt alsof de gevel bestaat uit diverse materialen? Klopt dat?
Antwoord: Entree en ingang zijn modern geïnterpreteerd, er is gekozen voor een lichte baksteen, deels in geperforeerd metselwerk bij de grote gevelvlakken van het warenhuis. Bedoeling is dat het licht van binnenuit door de open gevel zichtbaar is aan de buitenzijde. Waarom is er gekozen voor verschillende gevelstijlen?
Antwoord: In de binnenstad staan ook panden afwisselend van kleur. Verspringingen om aansluiting te vinden met de andere stijlen in de binnenstad.
- Vraag Bewoner Plakstraat: Plakstraat heeft bestemmingsverkeer als functie, hierbij gaan 's avonds paaltjes omhoog, blijft dit zo?
Antwoord Gemeente: Vooralsnog blijft dit ongewijzigd.
- Opmerking Bewoner Plakstraat: De gevel aan de Plakstraat mag bij voorkeur meer rood bevatten.
- De Architect zal nog een huisbezoek brengen bij een drietal personen.
2x adres Plakstraat
1x adres Putstraat

Informatieavond Participatieplan Steenweg Sittard

8 oktober 2024

Aanwezig:

Omwonenden en geïnteresseerden
Ondernemers
Medewerkers Gemeente Sittard-Geleen
Initiatiefnemer
Architectenzaak

Onderwerp:

Informatieavond omwonenden en
geïnteresseerden participatieplan Huis aan de
Markt, Sittard d.d. 01-10-2024

170 uitnodigingen verstuurd

Opening

Door de initiatiefnemer wordt een korte introductie van het plan en de ontwikkelingen gegeven. Het plan wordt hierna verder toegelicht door de architect van de Architectenzaak, waarbij de ontwerpen worden gepresenteerd.

Tevens wordt uitgelegd hoe het proces met de gemeente op dit moment loopt.

Er gaat een lijst rond waarop mensen hun naam, adres en mailadres noteren zodat ze op de hoogte kunnen worden gehouden van de ontwikkelingen en nieuws omtrent dit project.

Toelichting

Vorige week zijn de plannen voor het Huis aan de Markt geïntroduceerd.

In de huidige tijd zijn gebieden vaak gesplitst tussen wonen en werken. Gebieden met een enkele functie zijn kwetsbaar, de oplossing is om het lef te hebben om functies bij elkaar te brengen maar dat kan ook wringen.

Als Berden vertrekt van de Steenweg is het de bedoeling dat het gebied mooier wordt achtergelaten, het gebied moet weer meer levensvatbaar worden.

In het grote bouwblok tussen Steenweg en Station is ruimte voor wonen en kleinschalige voorzieningen met groenvoorzieningen en pleintjes. Dit totale gebied wordt het Stationskwartier genoemd.

Gebouwen aan de Steenweg resp. openbare ruimte kunnen goed functioneren zowel commercieel als wonen. Mogelijkheid om te wonen in diverse prijsklassen, op termijn wordt hierdoor een gebied gecreëerd met diverse voorzieningen, hierdoor kan de wijk weer voor zichzelf zorgen en jonge en oudere bewoners en bezoekers aantrekken.

Binnen het Stationskwartier is het plan om een nieuw woonstraatje te maken naast de Slagerij, ook de beide nieuwe hoekpanden zullen worden meegenomen in de ontwikkeling met b.v. etalages om de hoek, hierdoor komt er nieuwe levendigheid in de straat.

Aan de Rijksweg komt een publieke plint met 3 a 4 woonlagen. Aan de achterkant resp. het nieuwe woonstraatje komen 3 woonlagen met een kopje van 2 lagen als stedenbouwkundig accent naar de open begraafplaats.

Appartementen in de grootte van 70-90 m² in de categorie middenhuur / middenkoop. Riante buitenruimtes met balkons en dakterras met groen.

Op de plattegrond wordt ingezoomd op de nieuwe routes. Over de parkeerplaatsen wordt nog verder nagedacht.

In totaal komen hier 37 woningen: 4 maisonnettes aan de Steenweg, 20 appartementen aan wat wij de Steenhof hebben genoemd en dan nog 13 appartementen aan de Rijksweg.

De architectuur krijgt een frisse en chique uitstraling, uitgevoerd in 2 kleuren metselwerk met royale loggias, Franse balkons en rijke metselwerkverbanden en details.

Deze ontwikkeling kan fase 1 zijn voor de toekomst voor verdere ontwikkeling en verbetering van deze weg van centrum naar station.

De huidige fase is het voorontwerp. Vragen, tips en kritiek uit deze participatiebijeenkomst worden geëvalueerd en hierop zullen we in een volgende fase bij u terugkomen. We gaan zoveel mogelijk met vragen en opmerkingen aan de slag en zullen uitleg geven waarom we wel en niet iets aanpassen.

Vragen door omwonenden / geïnteresseerden gesteld:

- Opmerking bewoner Steenweg – de plannen die worden gepresenteerd voor de nieuwe weg zijn alleen naar de linkerkant. Waarom niet verder? En waarom wordt de bestaande weg niet meer gebruikt? Door het plan splitsen we de Steenweg op, het was zo'n fijne wijk en gezelligheid wordt gemist. Wordt het bovenste stuk dan helemaal afgesloten?
Antwoord Architect: Door deze nieuwe plannen hopen we de straat weer meer kwaliteit en levendigheid te geven, we zetten een stap om het gebied te vernieuwen, ook voor bewoners / ondernemers. Dit is een doel wat we gezamenlijk zullen moeten realiseren.
Antwoord Initiatiefnemer: vanaf 1820 is de Rijksweg de route van station naar centrum. Doordat er een doorsteek wordt gemaakt, creëren we de mogelijkheid om een gezellige onderbreking te geven met mogelijkheid voor terras / zitjes. De weg van het station naar het centrum wordt zo aantrekkelijker / gezelliger.
De situatie t.o.v. 10/15 jaar geleden is veranderd, winkelverkoop is verschoven naar meer online verkoop en hierdoor staat 1/3 van de panden in de stad leeg.
- Opmerking door bewoner Steenweg - oplossing zou zijn om de bestemming van gebouwen breder te bestemmen en hybride om te gaan met de bestemming.
Antwoord Architect: is het hiermee eens en voegt toe dat het niet vooruit te plannen is hoe de situatie er over 10 jaar uitziet.
- Vraag bewoner Steenweg - Wat de planning is van dit proces / verbouwing?
Antwoord Architect: Hierop is nog geen concreet antwoord te formuleren.
Eerst zal het Huis aan de Markt worden klaargemaakt, daarna zal dit proces starten.
- Vraag bewoner Steenweg: Hoe wordt het bouwverkeer gefaciliteerd?
Wat gebeurt er met de parkeerplaatsen?
De angst bestaat dat door het bouwverkeer de winkels in dit gebied niet meer worden bezocht.

Antwoord Architect: In de definitieve ontwerpfase zal ook een bouwpartner worden aangetrokken. De bouwer zal dit inzichtelijk maken d.m.v. een bouwinrichtingsplan met bevoorradingsprincipes en procedures m.b.t. mogelijke overlast. Uitgangspunt is dat de overlast maximaal beperkt moet worden. De bouwer zal in een volgende bijeenkomst uitleggen hoe dit op een goede manier zal gebeuren.

Antwoord Initiatiefnemer: De woningen aan de begraafplaats kunnen worden gebouwd zonder dat het winkelgebied hier last van heeft. Het parkeren wordt niet geraakt aan de kant van de Steenweg. Het zal naar alle waarschijnlijkheid niet mogelijk zijn om planschade aan te vragen voor omzetting, daar deze weg niet wordt geraakt.

Toevoeging door gemeente: Er zal aandacht zijn voor communicatie naar omwonende zodat zodra er problemen lijken te ontstaan tot een gezamenlijk oplossing gekomen kan worden.

- Opmerking / vraag ondernemer Voorstad: In het centrum met het Huis aan de Markt brengen we de oudheid terug in het centrum. Vele steden gaan terug naar de ouderwetse manier van architectuur. Het is jammer dat het gebouw aan de Steenweg/Rijksweg modern wordt gebouwd en weergegeven.

Antwoord Architect: We proberen met dit plan terug te gaan naar een herenhuisachtige oplossing met de voorkeur aan de Steenweg, geen anonieme appartementen. De architect refereert aan de architectuur van Parijs met rijk gedetailleerd metselwerk zonder strakke voorgevels en met Franse balkons.

- Opmerking / vraag ondernemer Voorstad: Het groen moet nog meer worden geïntroduceerd aan de buitenruimtes van de woningen.

Antwoord Architect: Het is niet de bedoeling om strakke blokken te maken, wel met gevelopeningen, Franse balkons, groen toevoegen met respect om beide stijlen architectuur in waarde te laten. Wij gaan het huidige schetsontwerp duidelijker uitwerken met goede materialen, goed metselwerk etc. en een uitstraling die meer appelleert aan de oude stad.

- Opmerking bewoner Rijksweg-Zuid: Er staan nagenoeg 2 authentieke panden aan de Steenweg/Rijksweg, verwachting was dat er 2 keuzes zouden worden voorgelegd.

- Vraag ondernemer Wilhelminastraat: Hoe heeft Welstand naar de tekening gekeken qua straatbeeld / uitstraling?

Antwoord Gemeente: het plan is naar de commissie geweest en er is gekeken naar de historische omgeving / uitstraling. Het plan is in VO (voorlopig ontwerp) fase op hoofdlijnen positief ontvangen.

Dit plan willen we naar DO (definitief ontwerp) fase brengen. Er wordt gekeken wat er nog kan worden toegevoegd binnen de kaders.

In de commissie Welstand zitten specialisten binnen Architectuur. Zij hebben een kader, het welstandsbeleid en daarin zitten elementen die respectvol met het historisch beeld moeten omgaan denk aan ritme, maat en schaal en materialisering.

Architect vult aan dat Welstand toetst aan een vastgestelde nota, variabelen t.a.v. redelijke eisen.

Welstand kan niet toewijzen of iets modern / klassiek moet worden gebouwd. Architect is ervan overtuigd dat er met dit huidige ontwerp recht wordt gedaan aan het straatbeeld.

Aanvulling door Initiatiefnemer: op de achtergrond is men al bezig met het te gebruiken bouw materiaal.

Straks als we met het definitieve ontwerp terugkomen, krijgt men hiervan een beter beeld.

- Architect geeft aan dat hiermee duidelijk is dat we met het huidige ontwerp de omwonenden nog niet voldoende kunnen meenemen in het totale beeld, in een volgende bijeenkomst kunnen we materialen en een 3D filmpje tonen.
- Vraag ondernemer Voorstad: Zijn jullie niet bang voor leegstand op de Steenweg zoals in La Ligne?
Architect geeft aan dat hij niet bekend is met de problematiek van La Ligne, maar schetst dat er een bredere visie moet komen voor het toekomstige Stationskwartier met kleinschaligere voorzieningen zoals b.v. het hoekpand naast de Slagerij een pand is voor een leuke kleinschalige functie.
- Bewoner Steenweg voegt toe dat mensen toch wel gericht naar de Steenweg gaan. Initiatiefnemer antwoordt dat het een illusie is om alle leegstaande panden in te vullen, maar door sommige functies toe te voegen (zoals een bakkerij /slagerij) kunnen we de straat nieuw leven inblazen.
- Vraag ondernemer Wilhelminastraat – Het pand in het VO is vrij hoog in vergelijking met bebouwing in de buurt. Dit veroorzaakt inkijk en het neemt veel licht weg door de hoogte.
Antwoord Architect: de bestaande gebouwen in 3 bouwlagen zijn nu net zo hoog als 4/5 bouwlagen in de huidige tijd. Vroeger waren verdiepingshoogtes hoger. 5 lagen is in dit gebied niet vreemd en tegenover de open ruimte van de begraafplaats komt dit het gebied ten goede.
Het is nu de bedoeling dat er een bezonnings-/schaduwstudie wordt gedaan en dan wordt er ook gericht gekeken naar privacyoverlast. De uitkomst van deze onderzoeken wordt in een volgende bijeenkomst behandeld.
Initiatiefnemer voegt toe dat de afmetingen van de gebouwen kunnen worden gedeeld.
- Vraag bewoner Wilhelminastraat – Is de nieuwe doorgang vanuit de Steenweg bedoeld om de nieuwbouw appartementen te bereiken?
Antwoord Architect: De doorsteek wordt niet alleen gemaakt voor het bereiken van de appartementen, dit kan op meerdere manieren. De doorgang is bedoeld zodat een doorsteek tussendoor mogelijk is.
- Vraag bewoner Steenweg – Wat gebeurt met het bovenste deel van de Steenweg het parkeerterrein?
Reactie architect – wij veranderen niets hieraan, parkeren moet nog naar worden gekeken. Misschien moet er ook nog iets worden gedaan aan de parkeerplaats (facelift).
Antwoord Initiatiefnemer: er komen veel nieuwe appartementen bij dus het parkeren wordt ook meegenomen voor bewoners, winkeliers maar ook winkelend publiek.
- Bewoner Wilhelminastraat geeft aan dat er meerdere bouwprojecten tegelijk gaan lopen, het is belangrijk om dit met elkaar af te stemmen, zodat winkels en woningen bereikbaar blijven.
- Ondernemer Wilhelminastraat – Het hek bij nummer 22 (achter begraafplaats / Steenweg?), wordt die doorgang openbaar of blijft deze gesloten?
Antwoord Architect: hier veranderen wij niets aan, het hek hoort dicht te zijn. Intentie is om dit in de toekomst tot een openbare ruimte te maken.

Geen verdere vragen meer, bijeenkomst wordt gesloten.