

Verkoop ontwikkellocatie 'V&D-locatie' (kadastraal bekend: Sittard F 1899, Sittard F 1907 en Sittard F 2109)

Objectinformatie

Object: voormalig winkelpand van V&D (niet in gebruik)

Adres: Markt 1 te 6131 EK Sittard

Perceel: Het object is kadastraal als volgt bekend:

Sittard	F	1899	115 m2
Sittard	F	1907	60 m2
Sittard	F	2109	3.086 m2
Totaal		3.261 m2	

Perceelgrootte: totaal 3261 m²

Overeenkomst herontwikkeling V&D-locatie alsmede afspraken betreffende de locatie Berden Steenweg 12 Sittard Geleen

De gemeente Sittard-Geleen (**Gemeente**) heeft een overeenkomst gesloten met Berden Sittard Vastgoed B.V. en Metis Venlo B.V. (hierna gezamenlijk te noemen '**Berden**'). Berden is (mede)initiatiefnemer met betrekking tot de herontwikkeling van de (voormalige) V&D-locatie alsmede herontwikkeling van een locatie gelegen aan de Steenweg 12 te Sittard (**Project**).

Het gaat om de volgende overeenkomst: 'Overeenkomst Herontwikkeling V&D-Locatie alsmede afspraken betreffende de locatie Berden Steenweg 12 Sittard Geleen' (**Overeenkomst**). Het gaat ten deze in de kern om de verplaatsing door Berden van zijn winkelruimte locatie Steenweg naar de Markt locatie Object. De Gemeente is voornemens om de uit de Overeenkomst voortvloeiende koopovereenkomst met Berden te sluiten en uit te voeren waardoor Berden de (gehele) eigendom van het Object verwerft.

De verwerving door Berden van het Object is (gezien de Overeenkomst) onlosmakelijk verbonden met de herontwikkeling van de Steenweglocatie die na verhuizing van de winkelruimte achterblijft. Indien de Gemeente het Object niet verkoopt aan Berden kan het Project geen doorgang vinden.

Initiatiefnemer is enige serieuze gegadigde

Naar het oordeel van de Gemeente is Berden op basis van onderstaande objectieve, toetsbare en redelijke criteria (otr-criteria) de enige serieuze gegadigde die in aanmerking komt voor de Overeenkomst die ziet op het Project en de daarvan deel uitmakende verkoop van het Object door de Gemeente aan Berden.

Het Project vormt een uniek scenario voor de herontwikkeling van de V&D-locatie. De unieke meerwaarde voor de Gemeente bestaat erin dat door te contracteren met Berden (tegelijk) een aantal doelen bereikt worden:

- Belangrijke retail wordt vanuit de periferie meer in het centrum gelokaliseerd; en
- het doel van het laten vervallen van retailmeters binnen de gemeentegrenzen wordt bereikt doordat op de Steenweglocatie retail planologisch onmogelijk wordt waardoor een subsidie van de Provincie voor de Gemeente naar verwachting behouden blijft; en
- aan de realisatie van (nadere stedenbouwkundige) wensen van de Gemeente (zoals een publieke fietsenstalling, toiletten, Multizaal en een historiserende gevel) wordt tegemoet gekomen.

De gehanteerde criteria zijn in lijn met het actuele ruimtelijke ordeningsbeleid van de Gemeente met betrekking tot het gebied waarin het Object gelegen is.

De Gemeente heeft aan haar oordeel dat initiatiefnemer de enige serieuze gegadigde is (o.a.) de volgende (beleids)documenten ten grondslag gelegd:

- 'Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek', zoals vastgesteld bij Raadsbesluit van 14 december 2023, en opgenomen in het rapport van Ginder van juni 2023;
- Bouwstenenrapportage subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek, april 2023;
- Structuurvisie Ruimtelijke Economie Zuid-Limburg (Stec groep, december 2017).

De Gemeente heeft onderzocht welke detailhandelsfuncties op grond van redelijke en objectieve maatstaven in het bijzonder in aanmerking genomen dienen te worden bij de keuze van een geschikte partij voor verplaatsing naar de voormalige V&D-locatie:

- **Omvang/maatvoering:** de voorziening dient grootschalig van aard te zijn, aangezien ook het voormalige V&D-pand grootschalig is (≥ 2000 m² vvo);
- **Aard en branche:** de voorziening dient aan te sluiten op het profiel van het kernwinkelgebied, namelijk een winkelfunctie die past binnen het recreatieve profiel. Dit betekent idealiter een winkel in de branche mode, luxe en/of vrije tijd die past binnen dit recreatieve profiel;
- **Trekkkracht:** de winkelfunctie dient voldoende aantrekkingskracht te hebben gedurende het hele jaar, om combinatiebezoeken en de doorstroom op de beeldbepalende en strategische locatie in het centrum van Sittard te stimuleren. Het is idealiter een hoogfrequent bezochte winkelfunctie.

De Gemeente is van oordeel dat Berden mede vanwege de specifieke aard en eigenschappen van haar winkel(concept), de verwachte mate van trekkkracht ervan en het daarmee verwachte effect op combinatiebezoek de enige serieuze gegadigde is die voor de aankoop van de voormalige V&D-locatie in aanmerking komt.

Het Project

Initiatief

Het voormalig V&D-pand aan de Markt in Sittard stond jarenlang leeg. De toenmalige eigenaar heeft er geen nieuwe detailhandel voor kunnen vinden. Een (publieke) interventie was vereist. De Gemeente heeft het pand aangekocht met als doel het pand te herbestemmen wat ook gebeurd is. In verband met het onttrekken van detailhandelsfunctie aan de locatie heeft de Gemeente ook een subsidie(toezegging) gekregen van de Provincie. Een en ander heeft geleid tot het plan om op de locatie een 'Huis aan de Markt' te realiseren, dus voornamelijk publieke functies, ontmoeting, in combinatie met woonappartementen. De detailhandelsbestemming (12.000 m²) van dit pand is met een veegplan weggenomen. De aanbestedingen om te komen tot deze invulling hebben niet tot resultaat geleid. Het realiseren van de publieke functies in combinatie met appartementen (dus deels bekostigd uit woningen) bleek onhaalbaar.

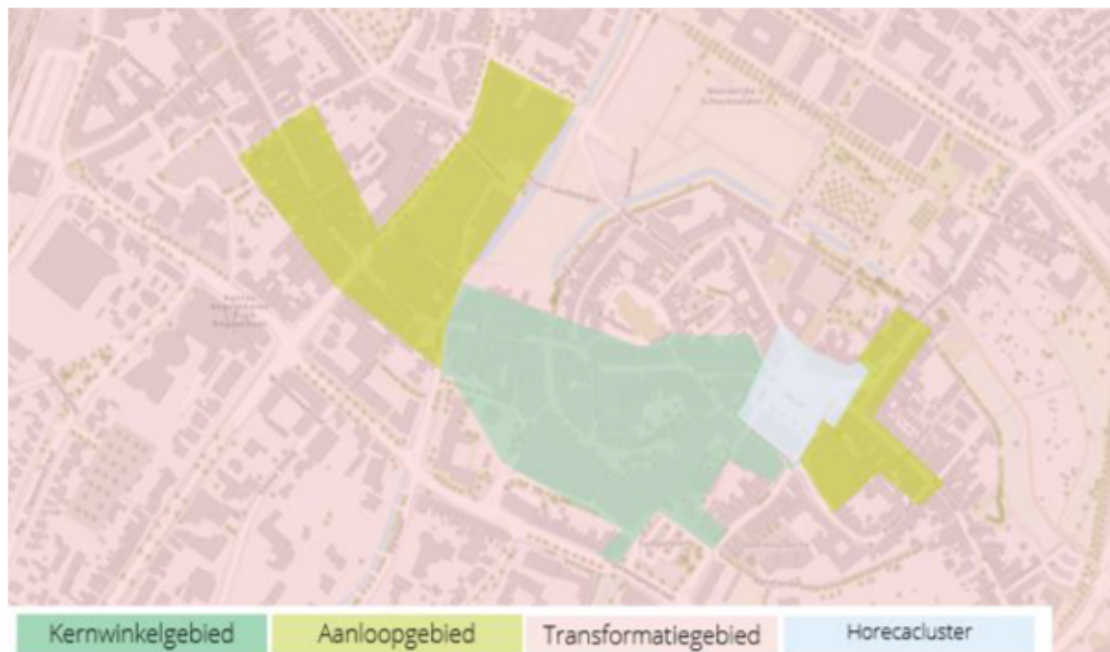
Recent heeft Berden zich gemeld. Retail op deze locatie is thans wegbestemd. In Sittard is Berden met mode gevestigd aan de Steenweg. Berden wil de modewinkel van de Steenweg (aanloopgebied) verplaatsen naar het pand aan de Markt in combinatie met de bouw van woonappartementen (bovenop/achter de winkel). Daardoor zal het aantal wegbestemde retailmeters niet terugkomen.

In het nieuwe detailhandelsbeleid voor de Westelijke Mijnstreek ligt het pand aan de Markt in het aanloopgebied. Het grenst direct aan de Markt met haar horecafuncties en aan het zuidoostelijk deel van het kernwinkelgebied. De huidige vestiging van Berden ligt weliswaar ook in het aanloopgebied maar dan op een veel grotere afstand van het kernwinkelgebied. Verder is van belang dat geen andere leegstaande panden in het actuele kernwinkelgebied beschikbaar zijn die qua omvang en eigendomspositie tegemoet komen aan de eisen van Berden.

Meerwaarde van vestiging van Berden op V&D-locatie voor het kernwinkelgebied

Verplaatsing naar 'kop' kernwinkelgebied

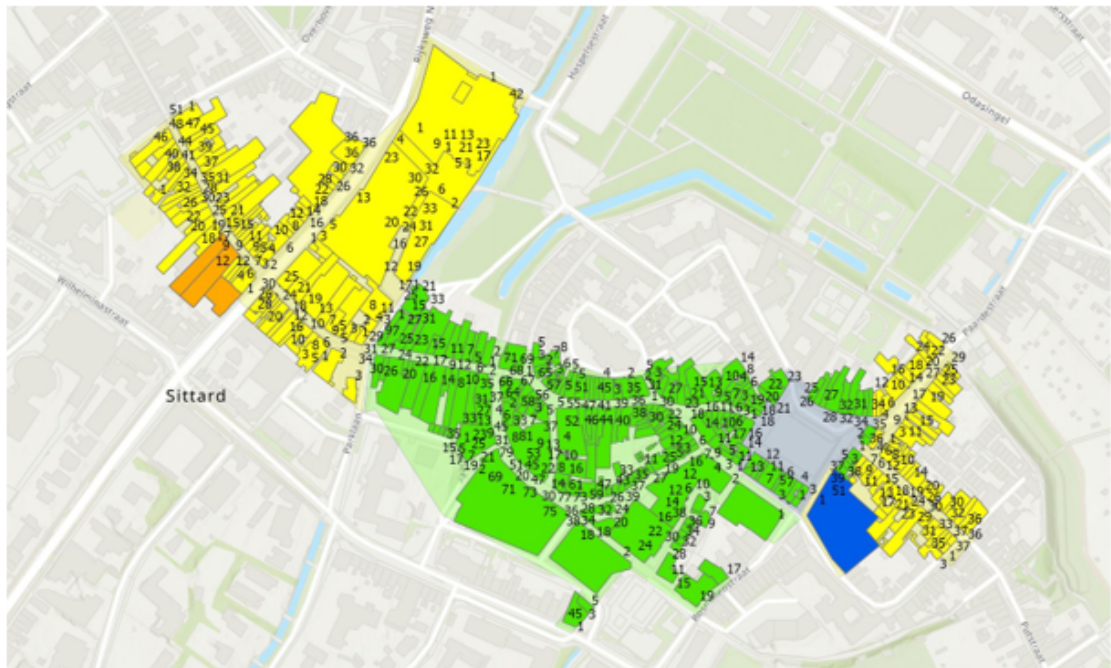
Het nieuwe detailhandelsbeleid voor de subregio Westelijke Mijnstreek is gericht op vermindering van het aantal detailhandelsmeters en op compactisering. Voor Sittard geldt dat het centrum zich van oudsher kenmerkt door een lang winkellint. De Gemeente streeft naar de realisatie van een compacte ruimtelijk-functionele structuur, met onderscheidende deelgebieden zoals weergegeven in bijgevoegde kaart.



Compactiseren is naar oordeel van de Gemeente noodzakelijk en krijgt prioriteit. Belangrijk hierbij is dat de bezoeker op een natuurlijke manier door het centrum wordt geleid middels circuitvorming, verwoord in de visie voor Sittard-centrum (Subregionaal detailhandelsbeleid Westelijke Mijnstreek, kopje visie voor Sittard-Centrum). Om dit te bewerkstelligen wordt door de Gemeente een onderverdeling gemaakt naar kernwinkelgebied en aanloopgebied. In het kernwinkelgebied vormt het loopcircuit zich via de straten Markt-Limbrichterstraat-Walstraat-Paradijsstraat-Gruizenstraat.

Berden is te kenschetsen als een regionaal bekend warenhuis met de nodige trekkracht. In de huidige situatie is Berden in het lineaire aanloopgebied ten westen van het compacte kernwinkelgebied gevestigd. Dit is geen ideale situatie voor een modewarenhuis wat normaal gesproken gesitueerd is in het recreatieve winkelgebied. Veel consumenten nemen Berden vanwege de aanzienlijke loopafstand thans niet op in hun winkelrondje. Het kernwinkelgebied zou (in het bijzonder) aan kracht winnen door toevoeging van het Berden-warenhuis op een plek waar van oudsher lange tijd ook al een warenhuis was gevestigd en die gelegen is op een beeldbepalende locatie met 'exposure' aan de Markt. Berden is blijkens de Overeenkomst bereid om in dit verouderde pand te investeren, met respect voor de kwaliteit van de historische omgeving. Op deze manier ontstaat naar het oordeel van de Gemeente een veel aantrekkelijker oostelijke markt wand die in lijn is met en die recht doet aan het subregionale beleid voor de Westelijke Mijnstreek: 'het centrum van Sittard is duidelijk meer dan een winkelgebied en verschuift van een winkelgebied naar een belevingsgebied'.

Op de volgende kaart is in het groen het kernwinkelgebied aangeduid, in het geel het aanloopgebied (balansgebied), in het blauw de voormalige V&D-locatie en in het oranje de huidige Berden-locatie aan de Steenweg. Hieruit volgt dat Berden verplaatst van een perifere locatie in het aanloopgebied naar een strategisch belangrijke locatie aan de 'kop' van het kernwinkelgebied aan de Markt, wat het belangrijkste herkenningspunt is in het centrum van Sittard. Dit is een unieke mogelijkheid het beleid te verwezenlijken en het Kernwinkelgebied te versterken. De trekkracht van het winkelconcept van Berden speelt een belangrijke rol bij de gemaakte afweging de Overeenkomst met Berden te sluiten.



Trekkracht Berden

Berden is met 3.900 m² vwo veruit de grootste trekker voor het centrum van Sittard.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat combinatiebezoeken vooral plaatsvinden als de volgende voorwaarden zich voordoen: voorzieningen die aansluiten op hetzelfde bezoekmotief, er sprake is van zichtbaarheid en/of logische routing, en de loopafstand niet te groot is.

Kortom, hoe compacter een winkelgebied, hoe meer kans op combinatiebezoek en synergiewerking.

De verplaatsing van Berden naar de voormalige V&D-locatie heeft veel positieve effecten voor dit deel van het centrum én het centrumgebied van Sittard als geheel.

- Het voormalige V&D-pand staat al lang leeg en dit doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van dit deel van het centrum. Met de komst van Berden in combinatie met het Huis aan de Markt wordt deze 'kop' van het centrum en daarmee de Markt aanzienlijk versterkt in ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.
- Waar de aanloop en het combinatiebezoek op de achter te laten locatie afneemt, zal het op de nieuwe locatie toenemen. De Markt is van strategisch belang voor het centrum van Sittard. Het is voor velen het 'hart' van de stad.
- De nieuwe locatie zorgt voor een betere circuitvorming. Anders gezegd, de trekker (Berden) is op een logischere plek gesitueerd waardoor een betere loopstroom/doorbloeding ontstaat in het centrum. De huidige Berden-locatie ligt in een aanloopgebied met een meer lineaire looproute. Veel consumenten die recreatief winkelen nemen Berden vanwege de aanzienlijke loopafstand tot de andere recreatieve winkels in het kernwinkelgebied niet op in hun winkelrondje. Op de nieuwe locatie is sprake van exposure naar de Markt met een goede zichtrelatie. Ook is sprake van directe aansluiting op het kernwinkelgebied via de Markt. Hierdoor ontstaat meer trekkracht bij deze 'kop' van het centrum, direct tegen het kernwinkelgebied aan.
- De bestaande overige recreatieve winkels aan de Steenweg zullen effecten ondervinden. Geheel in de geest van het beleid, neemt daarmee de kans toe dat deze winkels verplaatsen naar het drukkere kernwinkelgebied.
- Zowel op de achter te laten als nieuwe Berden-locatie worden woningen op verdieping toegevoegd. Dit is per saldo positief voor de levendigheid in het centrum.
- Doordat Berden de winkel kan verplaatsen naar een toekomstbestendigere locatie, is de aanwezigheid van de trekker voor de lange termijn geborgd in het centrum van Sittard. Berden moet bij verplaatsing investeren en doet dat voor de lange termijn. Als Berden niet kan verplaatsen naar de voormalige V&D-locatie is niet uit te sluiten dat Berden uit Sittard-centrum vertrekt, vanwege het matig functioneren van het centrum en de aanhoudende leegstand.

Behoud Provinciale subsidie binnenstedelijke ontwikkeling Sittard-Geleen

Het Project Stedelijke ontwikkeling is gestart op 1 december 2016. In de memo 'Eindafrekening subsidie Stedelijke ontwikkeling centrum Sittard' gedateerd op 17 december 2020 zijn aanvullende afspraken gemaakt over de V&D locatie. Toen is het aantal, in verband met de subsidie, te reduceren vierkante meter 16.000 m² geworden door toevoeging van de V&D locatie.

het reductiedoel is bereikt door de detailhandelsbestemming van achterblijvende lege winkels planologisch weg te nemen, waaronder ook de voormalige V&D. De gesaldeerde meters kunnen dan getransformeerd worden naar een andere functie. Met de verplaatsing van Berden naar de voormalige V&D neemt het winkelmetrage per saldo niet toe. Enerzijds verdwijnt aan de Steenweg in totaal 5.462 m² detailhandel (bvo). Anderzijds bedraagt de nieuwe winkelvestiging van Berden in de voormalige V&D maximaal 5.462 m² bvo. De bestemming 'detailhandel' op de locatie Steenweg wordt via een veegplan weggenomen. Kwalitatief krijgt het kernwinkelgebied een impuls als een modische trekker zoals Berden zich verplaatst naar de V&D-locatie.

Beleidsruimte Gemeente

Gelet op het voorgaande is de Gemeente van oordeel dat op grond van objectieve, redelijke en toetsbare criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor het realiseren van het beoogde Project en daarmee voor het aangaan van de Overeenkomst met betrekking tot het Project en de daaruit voortvloeiende verkoop van het Object, namelijk Berden. Daarbij zij erop gewezen dat de Gemeente ten aanzien van deze (her)ontwikkeling een ruime mate van beleidsvrijheid toekomt bij het kiezen van doeleinden welke zij wil bereiken daaronder begrepen de vrijheid zonder inmenging van haar grondpositie in te zetten teneinde zulke doeleinden te bereiken en in dat licht criteria te formuleren voor de verwerver.

Gerechtshof 's-Hertogenbosch 13 februari 2024, ECLI:NL:GHSHE:2024:436:

"3.10 (...) Het hof overweegt dat de Gemeente een grote mate van beleidsvrijheid heeft als het gaat om gebiedsontwikkeling zoals hier aan de orde. In het kader van de gegeven beleidsvrijheid en de daarbij te stellen doeleinden kan en mag de Gemeente grondposities inzetten om haar beleidsdoelen te realiseren. In het verlengde van deze beleidsvrijheid heeft de Gemeente eveneens beleidsvrijheid bij het formuleren van criteria op grond waarvan zij van mening is dat er maar één gegadigde is die aan die criteria kan voldoen. De voorwaarde is dat die criteria objectief, toetsbaar en redelijk zijn."

Vervaltermijn

Indien u zich niet kunt verenigen met de onderhandse verkoop van het Object door de Gemeente aan de Initiatiefnemer, dan dient u dit uiterlijk woensdag 22 mei, schriftelijk gemotiveerd per e-mail kenbaar te maken aan de gemeente Sittard-Geleen ter attentie van de heer J. Erkens op (jeoffrey.erkens@sittard-geleen.nl)

De Gemeente hanteert een vervaltermijn. U dient ervan uit te gaan dat de Gemeente zich vrij acht de onderhandse verkoop van het Object doorgang te laten vinden, tenzij voordien, uiterlijk op woensdag 29 mei, een kort geding ter zake dit voornemen tegen de gemeente Sittard-Geleen (gevestigd aan het Hub Dassenplein 1, (6131 LB) Sittard-Geleen) aanhangig wordt gemaakt bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Limburg.

Bij gebreke van het tijdig aanhangig maken van een kort geding binnen voornoemde termijn, vervalt het recht om in rechte op te komen tegen de voorgenomen uitgifte van het Object en/of daarop enige vordering tot schadevergoeding of welke andere aanspraak dan ook te baseren, althans zal een geïnteresseerde partij haar rechten daarop verwerkt hebben. De Gemeente en Initiatiefnemer zouden immers onredelijk worden benadeeld indien pas na deze (duidelijk kenbaar gemaakte) termijn alsnog tegen het voornemen respectievelijk het aangaan van de overeenkomst zou (kunnen) worden opgekomen.

Met deze publicatie geeft de Gemeente uitvoering aan het arrest van de Hoge Raad d.d. 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778).